

ACLARACIONES DE DUDAS DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE CONTRATACIÓN MIXTA DE LAS OBRAS DEL NUEVO HOSPITAL DE MÁLAGA Y CONCESIÓN DE OBRAS DE LOS APARCAMIENTOS (FINANCIADO CON FONDOS FEDER) (CC 0003/25- 109/2025)

Con fecha 30 de junio de 2025, se firmó por esta Dirección Gerencia un documento recogiendo las respuestas a algunas de la aclaraciones planteadas por los posibles licitadores al expediente referenciado, procediéndose a su publicación en el perfil del contratante.

En ese momento quedaron algunas cuestiones pendientes y posteriormente se han presentado nuevas solicitudes de aclaración.

Atendiendo a lo establecido en el artículo 138 de la Ley de Contratos del Sector Público, se procede a publicar las respuestas, en el perfil de contratante de la Junta de Andalucía.

La numeración de las preguntas se ordena partiendo de las ya publicadas, siendo la última la 101.

102.- En relación con el presupuesto en PDF de la FASE 2: En todos los documentos dice que las demoliciones son 708.646,31 € y en cambio en el presupuesto de demoliciones en PDF (NHM-PBE-F2-ANE-XXX-0001_v1_proyecto demoliciones_supervisado) pone que son 663.586,87 €. Solicitamos aclaración al respecto.

Se trata de una errata, aunque de escasa repercusión económica. Cada fase tiene su propio proyecto de demoliciones, publicado en la licitación, y el coste correcto de las demoliciones de cada fase es el que se recoge en el presupuesto de cada uno de esos proyectos de demoliciones:

Fase 1: 708.646,31 €

Fase 2: 663.586,87 €

103.- En lo relativo a la revisión de precios de la obra (fórmula 811), el apartado 7.6 del Cuadro resumen del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares establece que “La revisión de precios tendrá lugar cuando el contrato se hubiera ejecutado, al menos, en el 20 por 100 de su importe y hubiese transcurrido un año desde su formalización, de tal modo que el primer 20 por 100 ejecutado y el importe ejecutado en el primer año transcurrido desde la formalización quedará excluidos de la revisión. “

Teniendo en cuenta que el presupuesto total de la obra por importe de 567.508.817,90 € (sin IVA) publicado por la administración, que servirá para la conformación de las certificaciones mensuales de obra, comprende tanto la obra “no concesionada” como la obra “concesionada”, sin perjuicio de que según la fase en la que se encuentre, será reconocido al adjudicatario solo parcialmente el abono de esa obra certificada - un 21,2977605% en Fase 1 y un 95,4438345% en Fase 2-, rogamos nos indiquen, a efectos de determinar el inicio de la aplicación de la revisión de precios de la obra (fórmula 811) , ¿Cuándo se considera que “el contrato se ha ejecutado, en al menos, un 20 por cierto”?

Opción 1.: en el momento en el que se haya certificado el 20% del total del presupuesto -567.508.817,90 € (sin IVA).

Opción 2.: en el momento en el que se haya reconocido el abono por parte de la administración el 20% del total del presupuesto financiado por la administración - 502.079.283,08 (Sin IVA) -

En caso, de que fuera otra la interpretación, por favor, aclarar.

En el PCAP se establece un régimen de revisión de precios diferenciado para la parte del contrato de obra y para la parte del contrato de concesión de obra, de esta manera:



1. La revisión de precios de la parte del contrato de obra tendrá lugar cuando se haya ejecutado un 20% del precio de adjudicación de la obra y haya transcurrido al menos un año desde su formalización.

2. La revisión de precios de la parte del contrato de concesión de obra se limita a la revisión de las tarifas y esta tendrá lugar cuando se haya ejecutado, al menos, el 20% de su importe, que en este caso debe considerarse el valor estimado del contrato, esto es 177.522.342,92 € y haya transcurrido al menos un año desde su formalización.

104.- Durante la ejecución de la obra ¿tiene derecho el adjudicatario al reconocimiento de la revisión de precios por aplicación de la fórmula 811 al importe de obra concesionada -65.429.534,83 € + IVA- o solo tiene derecho a aplicar la revisión de precios al importe de obra a cargo de la administración - 502.079.283,08 € + IVA -?

El PCAP se establece un régimen de revisión de precios diferenciado para la parte del contrato de obra y para la parte del contrato de concesión de obra, la obra concesionada participa de la parte del contrato de concesión de obra.

105.- Se recomienda considerar, una vez adjudicado el contrato mixto, la posibilidad de escindirlo en dos instrumentos jurídicos diferenciados: un contrato de obra pública y un contrato de concesión de obra. Esta separación permitiría asignar la ejecución de la obra pública a una empresa constructora especializada, mientras que la parte de la concesión podría ser asumida por una sociedad concesionaria o una sociedad de propósito específico. Esta distinción promovería una mayor competencia y especialización técnica, facilitando la participación de operadores con perfiles adecuados a cada tipo de contrato. Adicionalmente, esta división contribuiría a una mejor asignación de riesgos, mayor transparencia en la gestión contractual y resulta crucial para la financiación de la concesión, al tratarse de 2 negocios que, aunque conectados, tienen diferentes matrices de riesgos. También permitiría adecuar la supervisión, el control y los mecanismos de ejecución de cada componente a su naturaleza jurídica y operativa específica.

Esta opción no está contemplada en el PCAP

106.-Página 40 del PCAP. Reducción tarifa por estancia. Se solicita confirmar que el importe de la reducción se aplicará exclusivamente a la tarifa normal de 1,20 €/h de la página 22 del PCAP y, por tanto, no aplicará a las tarifas bonificada profesionales, motocicletas, abonos mensuales y recarga vehículos eléctricos.

Se confirma que la reducción de tarifa solicitada en el PCAP se refiere exclusivamente a la tarifa normal de 1,20 €/h.

107.- En la pag. 42 del PCAP se indica "El Plan Económico-Financiero presentado por el licitador no generará ningún derecho a favor del concesionario para exigir el reequilibrio de la concesión en el caso de que exista algún tipo de desviación de la realidad respecto de las previsiones contenidas en el mismo". En el caso que se produzcan retrasos en la finalización de las obras, tanto en la Fase 0, Fase 1 o Fase 2 que sean imputables a la Administración, ¿cómo se va a reequilibrar el contrato de concesión si se indica que no será a través del MEF, como indica el párrafo expuesto, que es como se suele hacer en esta tipología de contrato?

El caso expuesto constituiría una modificación del contrato que habría que tramitar conforme a la LCSP y al PCAP. Esa modificación se apoyaría en un nuevo Plan Económico Financiero que deberá aprobar el órgano de contratación.

108.- Entendemos que toda afección de plazo que sea imputable a la Administración, como por ejemplo, la afección de las obras del metro, o la no disponibilidad del centro de transfusión en tiempo y forma para la

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL VALLE GARCIA SANCHEZ	09/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRGLMUCXGXF5L7FQNFN6Y4RQHR	PÁG. 2/13	

realización de los trabajos, debe ser reequilibrable y compensada en plazo y coste, tanto para la parte de construcción de obra del hospital como para la parte de concesión del parking, ya que afecta a ambos en sus estimaciones económicas. Favor de confirmar.

Si existiera cualquier eventualidad que hiciera modificar el contrato se tramitaría conforme a la LCSP y al PCAP. Entre esas eventualidades no se contempla la coincidencia de las obras del hospital con las obras del metro, que ya se conoce que van a ser paralelas en el tiempo y que el contratista debe considerar al presentar su oferta.

109.- No se nos ha proporcionado el plan de puesta en marcha del hospital, si se retrasa la apertura funcional del mismo, o solo empieza su función parcialmente, afecta negativamente a la demanda del parking y por ende a los ingresos. Entendemos que en ese caso debiera plantearse un reequilibrio, ya que es un tema responsabilidad de la Administración. Favor de confirmar lo indicado.

Si existiera cualquier eventualidad que hiciera modificar el contrato se tramitaría conforme a la LCSP y al PCAP.

110.- Las obras del metro pueden afectar tanto a la operativa del parking como a la realización de las obras. Entendemos que en todo momento se deben salvaguardar los tiempos establecidos en el contrato mixto que nos compete, no siendo de nuestra responsabilidad tener que adecuar los trabajos y operativa del parking, a menos que se reequilibre el impacto en coste y plazo. Favor de confirmar lo indicado.

La coincidencia de las obras del hospital con las obras del metro, ya se conoce que van a ser paralelas en el tiempo, por lo que el contratista debe considerarlo al presentar su oferta. No se considera que sea inviable la explotación del aparcamiento coincidiendo con las obras del metro.

111.- Del estudio y del proyecto y análisis de los planos, aparece la denominación de parking de urgencias a la zona de aparcamiento debajo de dicha área del hospital. Ni en el EV ni el PCAP se contempla esta distinción, ni a nivel operativo ni tarifario. Entendemos que no se tiene que tener en cuenta, y que solamente es un tema funcional. Favor de confirmar lo indicado.

Se confirma lo indicado.

112.-Sobre la página 41 de la Memoria explicativa del Plan Económico Financiero. Se solicita confirmar que la TIR del proyecto después de impuestos tendrá en cuenta los impuestos calculados considerando la financiación del proyecto siguiendo los criterios sobre el cálculo de flujos de caja descritos en la misma cláusula 6.4.3.

Tal como se indica en la página 41 del PCAP, *el análisis de solvencia y rentabilidad de la sociedad concesionaria, que incluirá la Tasa Interna de Retorno (TIR) del proyecto antes y después de impuestos y la Tasa Interna de Retorno (TIR) de los accionistas, calculadas sobre los flujos de caja descritos en el apartado siguiente.*

El estado de flujos de caja reflejará los flujos de caja al cierre de cada ejercicio durante el periodo concesional. Se deberán calcular los flujos de caja del proyecto antes y después de impuestos, el flujo de caja tras el servicio de la deuda y el flujo de caja de los accionistas de la sociedad concesionaria, tal y como se indica en los párrafos siguientes. El flujo de caja del proyecto se calculará sumando el beneficio antes de intereses, impuestos y amortizaciones (EBITDA) a la variación de capital circulante si la hubiese, y restando las inversiones previstas cada año. Para calcularlo después de impuestos, se aplicará un Impuesto de Sociedades al 25%. El flujo de caja tras el servicio de la deuda se calculará sumando al flujo de caja del proyecto después de impuestos las disposiciones de capital y préstamos previstas y los ingresos financieros, y restando las comisiones, intereses y amortizaciones de deuda previstas.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL VALLE GARCIA SANCHEZ	09/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRGLMUCXGXF5L7FQNFN6Y4RQHR	PÁG. 3/13	

En conclusión, la TIR del proyecto después de impuestos solamente tendrá en cuenta el impuesto de sociedades. Para su cálculo se utilizará el flujo de caja del proyecto, sumando el beneficio antes de intereses, impuestos y amortizaciones (EBITDA) a la variación de capital circulante si la hubiese, y restando las inversiones previstas cada año.

La TIR del accionista sí incluye todos los gastos derivados de la financiación. Para su cálculo se utiliza el flujo de caja tras el servicio de la deuda, éste se calculará sumando al flujo de caja del proyecto después de impuestos las disposiciones de capital y préstamos previstas y los ingresos financieros, y restando las comisiones, intereses y amortizaciones de deuda previstas.

113.- Sobre la página 41 de la Memoria explicativa del Plan Económico Financiero. Se solicita confirmar que las Cuentas de Resultados Provisionales son al cierre de cada ejercicio durante el periodo concesional como el PCAP indica para los balances provisionales y los estados de flujos de caja.

En efecto, la cuenta de resultados provisionales, los balances provisionales y los estados de flujos de caja, referidos en la página 41 del PCAP se refieren al cierre de cada ejercicio durante el periodo concesional.

114.- Sobre la página 41 de la Memoria explicativa del Plan Económico Financiero. Se solicita aclarar si la proyección de inflación debe ser estimada por cada licitador según su mejor criterio o bien debe tomarse una proyección en concreto, como por ejemplo la del Estudio de Viabilidad.

Cada licitador es libre de adoptar en su modelo económico la tasa de inflación utilizada en el Estudio de Viabilidad, o bien, aplicar la que considere oportuna según su mejor criterio. No obstante, al objeto de hacer comparables las distintas ofertas, el formato Excel del MEF debe permitir adaptar la tasa de inflación a la utilizada en el modelo.

115.- En el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, en la cláusula 10 (página 86) hace referencia al mantenimiento del equilibrio económico-financiero de la concesión, remitiéndose al contenido del artículo 270 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP). No obstante, dicho artículo no establece una variable económica concreta o específica sobre la que se deba medir la ruptura del equilibrio económico-financiero, limitándose a enumerar los supuestos que dan lugar a dicho restablecimiento, así como los mecanismos posibles para llevarlo a cabo. Por tanto, solicitamos confirmación de cuál sería la variable de referencia que se utilizaría para determinar la ruptura sustancial del equilibrio económico del contrato y su eventual restablecimiento. En particular, entendemos que dicha variable debería ser la Tasa Interna de Retorno (TIR) del modelo económico-financiero presentado en la oferta, calculada antes de impuestos. Agradeceríamos confirmación que es correcto nuestro entendimiento sobre la variable o criterio que se considerará como base para este análisis.

Ni la Ley de Contratos del Sector Público ni el PCAP concreta la variable o las variables que deben utilizarse para determinar la ruptura sustancial del equilibrio económico del contrato, por lo tanto, este particular quedará a criterio del órgano de contratación.

116.- Costes de amortización. Tal y como se indica en la cláusula 3.2 del PCAP (página 18), y en particular en la tabla que recoge los datos del estudio de viabilidad, se señala que los costes de amortización incluyen, principalmente, la amortización de la inversión inicial, correspondiente a la construcción del aparcamiento que la adjudicataria explotará durante un periodo de 23 años. Según consta en el propio estudio de viabilidad, el importe de dicha inversión asciende a 65.429.534,83 € (IVA excluido). No obstante, el importe total recogido como coste de amortización a lo largo del periodo concesional es de 77.184.192,50 €, es decir, aproximadamente 11 millones de euros más que la inversión inicial indicada. Solicitamos, por tanto, aclaración sobre qué otros conceptos, además de la inversión inicial, se estarían incluyendo dentro de los costes de amortización reflejados en la tabla incluida en el PCAP.



El importe correcto de la amortización es el que figura en la página 66 del Estudio de Viabilidad (65.429.534,83 €).

117.-Costes Directos. Según la tabla incluida en la cláusula 3.2 del PCAP (página 18), los primeros costes directos aparecen a partir del año 2, con un total de 265.301,37 €. Sin embargo, en la tabla de flujos de caja descontados del estudio de viabilidad, ya se recoge un coste de 100.000 € en el año 1. Además, en los años siguientes también se observan diferencias relevantes entre ambas tablas. Según el PCAP, la única diferencia entre ellas debería ser el tratamiento de la inflación, por lo que entendemos que la imputación temporal de gastos debería ser equivalente. Solicitamos aclaración sobre estas discrepancias, y en particular, sobre el coste imputado en el año 1 en la tabla de flujos de caja descontados.

El importe correcto de los costes en el año 1 es el expresado en la tabla de flujos de caja descontados de la página 66 del Estudio de Viabilidad. Estos costes recogen los gastos de estructura de la sociedad de propósito específico y los costes operativos del aparcamiento provisional.

118.- Ingresos Estudio de Viabilidad Fase 0. Solicitamos aclaración sobre cómo se han calculado los ingresos de los distintos aparcamientos en el Estudio de Viabilidad. En la tabla de la página 66 se muestra que los ingresos de los aparcamientos 0 y 1 se van incrementando hasta el año 5, momento en el cuál se estabilizan en 3.271.419,07 €. Entenderíamos que se debe a un periodo de ram-up en la ocupación hasta alcanzar la ocupación estabilizada que se indica en la tabla de la página 54. Lo mismo ocurre en los ingresos del aparcamiento 2, los cuáles se van incrementando hasta estabilizarse en el año 10 (7.614.281,23 €). Solicitamos detalle del periodo de ramp-up que se está considerando en cada tipología de ingresos para los aparcamientos 0, 1 y 2.

Los porcentajes de ocupación estimados en el estudio base son los siguientes:

AÑO	Parking 0 Rotación	Parking 1 Rotación	Parking 1 Abonos	Parking 2 Rotación	Parking 2 Abonos
2026	35%				
2027	35%	35%	85%		
2028		40%	87%		
2029		45%	92%		
2030		60%	95%		
2031		60%	95%		
2032		60%	95%	35%	85%
2033		60%	95%	40%	87%
2034		60%	95%	45%	92%
2035		60%	95%	60%	95%
2036		60%	95%	60%	95%
2037		60%	95%	60%	95%
2038		60%	95%	60%	95%
2039		60%	95%	60%	95%
2040		60%	95%	60%	95%
2041		60%	95%	60%	95%
2042		60%	95%	60%	95%
2043		60%	95%	60%	95%
2044		60%	95%	60%	95%
2045		60%	95%	60%	95%
2046		60%	95%	60%	95%
2047		60%	95%	60%	95%
2048		60%	95%	60%	95%

119.- Garantías. En la página 42 del Estudio de Viabilidad se indica que el Servicio Andaluz de Salud (SAS) aportará al concesionario una serie de garantías. Se solicita el detalle de cuáles son dichas garantías, con el fin de valorar si pueden tener un impacto positivo en la bancabilidad del proyecto.

Las garantías mencionadas en la página 42 del Estudio de Viabilidad hacen referencia a la propia esencia de la



concesión, mediante la cual la Administración cede al concesionario el derecho de explotación de la obra durante un periodo determinado y como contraprestación, éste absorbe parte de los riesgos del proyecto durante la duración del Contrato.

120.- Capital mínimo y plazo de cierre financiero. Rogamos confirmación que no hay obligación de financiar las obras de la concesión con deuda y no existe, por tanto, ni obligación de un porcentaje determinado de uso de capital/fondos propios ni unos plazos definidos para alcanzar el cierre financiero.

El caso base utilizado en el Estudio de Viabilidad utiliza un modelo de financiación utilizado habitualmente en este tipo de proyectos y conocido como Project Finance. No obstante, queda en el ámbito de decisión de los licitadores el tipo de financiación propuesta para la licitación, así deberán hacerlo constar en su modelo económico.

En cuanto al cierre financiero, el plazo será necesario para no retrasar la formalización del contrato conforme a lo establecido en la LCSP.

121.- Locales comerciales Edificio Aparcamiento. En la página 2 del Cuadro Resumen se indica que “El basamento del edificio de aparcamiento alojará locales comerciales y de restauración que darán vida a este espacio y fomentarán la conexión del hospital con el barrio circundante”. En la página 8 del PCAP, cuando se refiere al ámbito de las obras que serán concesionadas, se indica “Planta 00: La totalidad de la planta del edificio de aparcamiento (Fase 1) a excepción de los locales comerciales y los locales destinados a instalaciones de suministro eléctrico”. Confirmar que los locales comerciales y de restauración no van a generar ingresos ni gastos de mantenimiento en la concesión.

Se confirma que los locales comerciales y de restauración no van a generar ingresos ni gastos de mantenimiento en la concesión.

122.-Dimensionamiento de plazas: % mínimo reservado para profesionales / abonados. Ni en el PCAP ni en el PPT se indica si existe una exigencia mínima de plazas dedicadas para profesionales / abonados. La única indicada viene en la tabla de dimensionamiento del parking de la pág. 54 del Estudio de Viabilidad.

En relación con el dimensionamiento de plazas, se solicita aclarar a qué hace referencia el concepto de cesión de uso de plazas a residentes. Esto se indica en las instrucciones de la Memoria explicativa del PEF: “Detalle del estudio de demanda en el que se basan los ingresos de la concesión, tanto en la cesión de uso de plazas a residentes, con el plazo previsto de cesión, como en la ocupación de las plazas de rotación y su grado de ocupación detallado”.

El número mínimo de abonos mensuales que el concesionario estará obligado a mantener para empleados/residente, de acuerdo al dimensionado del Estudio de Viabilidad será de 110 para el Parking 1 y de 132 para el Parking 2.

123.-Riesgo de diseño. La matriz de riesgos del Estudio de Viabilidad (pág 39) asigna el riesgo de diseño al contratista indicando que “el concesionario desarrollará los proyectos de ejecución y por tanto se le transfiere el riesgo de diseño”. Nuestro entendimiento es que se trata de una asignación de riesgos que no ha tenido en cuenta que la documentación de la licitación incluye un Proyecto Básico y de Ejecución suficientemente definido.

En el PPT (pág. 3) de la concesión se indica que “La estructura y características constructivas y técnicas de los diferentes aparcamientos se encuentran suficientemente definidas en el correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución que forma parte de la presente licitación”.

En el PCAP (pág. 28), en la cláusula 5.4 CONDICIONES ESPECIALES DE COMPATIBILIDAD se indica que “Para ello se procederá a la publicación de toda la documentación que compone el proyecto básico y de ejecución



que servirá de base a los trabajos objeto del contrato, para garantizar a todos los licitadores el acceso en igualdad de condiciones a la información y el conocimiento de todos sus detalles”.

Siendo la misma obra hospital y parking, partiendo del mismo proyecto aprobado por la Administración, entendemos que todo el riesgo de diseño queda en manos de la Administración. Favor de confirmar.

Se confirma que el concesionario no asume riesgos de diseño ya que los proyectos son aportados por la administración.

124.- Plazos. En la página PCAP 8 del PCAP se indica que la Fase 1 tendrá una duración de 15 meses, si bien la explotación del aparcamiento provisional se estima en 13 meses (pág. 8 del PCAP). Por tanto, se asumen 2 meses iniciales en los que no habrá ingresos y que se realizará la ejecución de un aparcamiento provisional en superficie. Se solicita confirmar que nuestro entendimiento es correcto.

Es correcta la interpretación.

125.- Riesgo arqueológico. En los Pliegos no hay mención al riesgo arqueológico. Solicitamos confirmar que queda retenido por la Administración.

Durante la tramitación de la Declaración de Interés autonómico de esta actuación se solicitó informe a la Consejería de Cultura sobre la posible afección arqueológica en la parcela que como única cautela estableció la necesidad de una vigilancia arqueológica durante las excavaciones, que el contratista deberá asumir entre sus previsiones.

Si existiera cualquier eventualidad que hiciera modificar el contrato se tramitaría conforme a la LCSP y al PCAP.

126.-Plazo del contrato. Se han detectado determinadas discrepancias en relación con el inicio de la concesión y del contrato. La cláusula 2.2. del PCAP (página 10) indica que la concesión objeto del contrato se otorga por un plazo de 23 años a contar desde la firma del contrato. No obstante, la cláusula 2 del PPT establece que el "el adjudicatario recibirá la explotación del aparcamiento en concesión de obra que comenzará a computarse desde la firma del acta de inicio de explotación”. Por su parte, la cláusula 9.6 del PCAP (página 77) indica que la autorización del inicio de las obras marcará el comienzo del plazo de la concesión. Solicitamos aclarar dichas discrepancias y confirmar desde qué fecha empieza a contar la explotación del parking, si desde el inicio de las obras, desde el inicio de la explotación en si cuando esté todo construido, o desde la fecha de formalización del contrato.

El inicio de la ejecución del contrato de concesión de obra coincidirá con la firma del acta de inicio de las obras de la Fase 1 del contrato. Se ha realizado una corrección de errores a estos efectos.

127.- Oferta anormalmente baja. El PCAP establece que se considerarán en presunción de anormalidad las ofertas que se desvíen en un 35% al alza sobre el valor medio de las puntuaciones totales obtenidas en todas las ofertas admitidas (Cláusula 7.4.4, punto 3). Se solicita aclarar si el umbral del 35% al alza sobre el valor medio de las puntuaciones totales se refiere realmente a la puntuación global obtenida por las ofertas o únicamente está vinculado a la puntuación obtenida en la oferta económica, es decir, a la baja económica respecto al presupuesto base de licitación ¿Podría facilitarse un ejemplo práctico de cómo se aplicaría este criterio en la valoración de las ofertas?

La citada cláusula dice textualmente “las puntuaciones totales”, por lo que se refiere a la suma de la puntuación de los criterios no automáticos y de los criterios automáticos.

128.- Cesión. Conforme con la cláusula 11 del PCAP (página 87), el contratista puede ceder a un tercero los

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL VALLE GARCIA SANCHEZ	09/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRGLMUCXGXF5L7FQNFN6Y4RQHR	PÁG. 7/13	

derechos y obligaciones dimanantes del contrato, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 214 de la LCSP y los establecidos particularmente en dicha cláusula. El artículo 214 de la LCSP establece que el contrato no podrá cederse, entre otros requisitos, si no se ha ejecutado el 20% del importe del contrato o si, tratándose de una concesión de obras, no se ha explotado la obra durante al menos una quinta parte de duración del contrato. Dado que nos encontramos ante un contrato mixto:

- (i) ¿qué requisito debe entenderse cumplido para poder ceder el contrato: el 20% del importe del contrato o la explotación del aparcamiento durante al menos una quinta parte de duración del contrato?
- (ii) En su caso, ¿qué se entiende por importe del contrato, a estos efectos?

Se debe entender que el contratista debe haber explotado el aparcamiento durante, al menos, una quinta parte de su duración. Considerando que la explotación prevista se iniciaría en el mes 3, con la puesta en funcionamiento del aparcamiento resultante de la Fase 0 y que la duración del contrato es de 23 años, se entendería cumplida la condición para la cesión cuando haya transcurrido la quinta parte de 22 años y 10 meses, esto es, 5 años y 2,8 meses desde el inicio de la explotación.

129.- Recepción obras, página 89 del PCAP. En relación con la recepción de las obras de la Fase 2, y dado que la cláusula 13 del PCAP no lo especifica, se solicita confirmar que el órgano de contratación procederá a la recepción definitiva de las obras del hospital una vez finalizadas las mismas, comenzando a computar desde ese momento el plazo de garantía de las obras y para la liquidación de las prestaciones del contrato de obras, sin que el contratista venga obligado a asumir ninguna obligación respecto al edificio del hospital distinta de la explotación del aparcamiento y mantenimiento de núcleos verticales de acceso al aparcamiento.

A partir de la recepción de obra el contratista asumirá las obligaciones establecidas en el PCAP y en PPT para la explotación de los aparcamientos, sin que tenga que asumir ninguna obligación respecto a las instalaciones del hospital excepto aquellas que sean necesarias para el funcionamiento de los aparcamientos, como es el caso del mantenimiento de los núcleos de comunicación vertical.

130.- En la página 14, Epígrafe 5.7 del Pliego de Prescripciones Técnicas se indica: "Respecto al personal, el contratista se obliga expresamente a: Realizar su actividad con una plantilla de trabajadores adecuada, que en ningún caso para la gestión de los aparcamientos en cada una de sus fases será inferior a dos (2) personas en el turno de mañana, dos (2) personas en el turno de tarde y dos (2) personas en el turno de noche y días festivos en todos los turnos, para gestionar accesos, cobros y atención de usuarios, y para el recorrido permanente de instalaciones para vigilancia y supervisión del tráfico interior, así como el estado de mantenimiento de las instalaciones, con el fin de garantizar que el rendimiento sea el óptimo y de calidad con relación al objeto del servicio. El Servicio Andaluz de Salud será en todo caso ajeno a las relaciones laborales entre el adjudicatario y sus empleados, así como a las responsabilidades que de tales relaciones se deriven."

Entendemos que es en fase 1 y fase 2 con los parking en explotación cuando se debe cumplir con esta exigencia de personal mínimo obligatorio de 2 personas 24h. En fase 0 no aplica por la provisionalidad del mismo. Favor de confirmar.

Se confirma la interpretación. No obstante se exigirá, y así lo debe expresar el licitador en su oferta a través del Plan Económico-Financiero, que ese aparcamiento provisional cuente atención al cliente que atienda cualquier eventualidad.

131.- MEJORAS TÉCNICAS. En el documento ANEXO X se describen de Mejora 1 a Mejora 14. En PCAP se incluye tabla de valoración de Mejoras 1 a 14 descritas en el ANEXO X. Sin embargo en el Documento ANEXO IX MEJORAS TECNICAS 0003/2025 a incluir en el SOBRE ECONOMICO, se referencia una mejora más que en los documentos anteriores (mejora 1 a la 15), con la descripción corta de: "MEJORA TECNICA 13:

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL VALLE GARCIA SANCHEZ	09/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRGLMUCXGXF5L7FQNFN6Y4RQHR	PÁG. 8/13	

IMPLEMENTACION DE SISTEMA LECTOR DE MATRICULAS SIN TICKET", la cual no tiene asignada puntuación en la tabla del PCAP (pág. 50-51). Solicitamos aclaración.

El 21 de mayo de 2025 se publicó en la Plataforma de Contratación de la Junta de Andalucía, en el apartado "Documentación complementaria", el anexo del listado de mejoras corregido, que contempla 14 mejoras, ya que el publicado inicialmente, por error, tenía 15 mejoras.

132.- ¿Podrían facilitarnos el proyecto de desvío de media tensión, tramitado y aprobado por Endesa, con expediente 666305, o al menos los plazos aportados por Endesa para la desconexión, una vez realizada la infraestructura del Desvío?

En el proyecto que se ha licitado se ha contemplado una valoración de la ejecución de esa línea incluyendo las actuaciones a realizar por ENDESA, pero corresponde al contratista la redacción del proyecto específico y su tramitación y ejecución.

133.- ¿Se sabe el plazo y fechas de ejecución previstas para el tramo III del Metro?

No se dispone de esa información

134.- En el proyecto se trata únicamente los servicios afectados correspondientes a MT y GAS, ¿significa esto que en el interior de la parcela las redes existentes se podrán desconectar y desmontar sin afecciones al entorno?

Se pretende entregar la parcela sin ningún tipo de afecciones que imposibiliten el comienzo de las obras.

135.- En el presupuesto de Fase 2 en Servicios afectados hay una partida que dice "Actuaciones para el suministro de agua y saneamiento". Es una partida alzada. ¿Podrían dar desglose de la partida y planos para saber qué hay que hacer y por dónde pasan las líneas?

Toda la información disponible se encuentra publicada en la licitación del contrato en el perfil del contratante.

136.- En el ESS de la Fase 2, se establece acceso por Blas de Lezo a sótanos ejecutados en la Fase 1. ¿Indica esto que vamos a poder utilizar dicho acceso y las zonas del parking bajo rasante como zonas logísticas de apoyo a la Fase 2?

Se trata de planteamientos que debe hacer el licitador siempre teniendo en cuenta que no se interfiera en la explotación de los aparcamientos resultantes de la Fase1.

137.- En los planos de cimentación de la Fase 1, se indica colocación de puntales provisionales entre los nuevos forjados ejecutados bajo rasante contra el tablestacado. ¿Podrían facilitar plano de planta de colocación de los mismos o número y distancia entre los mismos?

La consulta realizada muestra un estudio muy profundo del proyecto, cosa que valoramos positivamente, pero se refiere a cuestiones de detalle para las que no disponemos de respuesta. Por lo tanto, todos los licitadores, en igualdad de condiciones, deberán estimar la valoración de esas partidas de la forma que cada uno considere más conveniente y con los márgenes de seguridad que cada uno establezca para sus presupuestos.

138.-En los planos de cimentación de la Fase 2 se indica la presencia de arriostramientos provisionales en las pantallas hasta la ejecución de los forjados. ¿Podrían facilitar planos de planta de la colocación de

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL VALLE GARCIA SANCHEZ	09/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRGLMUCXGXF5L7FQNFN6Y4RQHR	PÁG. 9/13	

dichos arriostramientos provisionales?

La consulta realizada muestra un estudio muy profundo del proyecto, cosa que valoramos positivamente, pero se refiere a cuestiones de detalle para las que no disponemos de respuesta. Por lo tanto, todos los licitadores, en igualdad de condiciones, deberán estimar la valoración de esas partidas de la forma que cada uno considere más conveniente y con los márgenes de seguridad que cada uno establezca para sus presupuestos.

139.- En la memoria de cimentación se indica que las pantallas son continuas de hormigón SIN juntas, pero en la descripción de la partida incluyen la parte proporcional de encofrado de junta lateral. ¿Los bataches se realizarán, con o sin juntas?

Esta cuestión deberá decidirse por la Dirección Facultativa durante la ejecución de las obras.

140.- En la memoria de cimentación de la Fase 2, indican en el proceso de ejecución los siguientes pasos:

- 1º. Ejecución de las pantallas perimetrales.**
 - 2º. Excavación en talud para la ejecución de la zona central del edificio hasta el forjado de S1.**
 - 3º. Excavación 50 cm por debajo de la primera línea de puntales provisionales, es decir hasta la cota relativa -3.50.**
 - 4º. Ejecución de la primera línea de puntales a la cota relativa -3.00.**
 - 5º. Construcción de forjado perimetral de sótano 3, sótano 2 y sótano 1.**
 - 6º. Retirada de la primera línea de puntales.**
 - 7º. Construcción en altura del resto del edificio.**
- ¿Podrían definir, y facilitar un plano con la zona central del edificio a considerar en el paso 2?**

La consulta realizada muestra un estudio muy profundo del proyecto, cosa que valoramos positivamente, pero se refiere a cuestiones de detalle para las que no disponemos de respuesta. Por lo tanto, todos los licitadores, en igualdad de condiciones, deberán estimar la valoración de esas partidas de la forma que cada uno considere más conveniente y con los márgenes de seguridad que cada uno establezca para sus presupuestos.

141.- Por otro lado, dado que según la Ordenanza Reguladora del Procedimiento de Ejercicio de Actividades mediante Declaración Responsable, Comunicación Previa y Licencia de Apertura de Establecimientos. (BOP nº 44 de 7 de marzo de 2011), los aparcamientos de más de 1.000 m2 están sujetos a licencia de apertura, se plantea la siguiente pregunta:

¿Es necesario obtener la licencia de apertura para poder operar el aparcamiento temporal de la Fase 0?

Dado que se trata de una actuación declarada de interés autonómico, no se someterá a licencia ni a actos de control previo municipal.

142.- El PPT indica en su página 4 que "Las condiciones de prestación del servicio que se oferten por los licitadores, cuyas características mínimas se describen a continuación, deberán ser desarrolladas en la MEMORIA TÉCNICA". No obstante, a la vista del contenido de los sobres que se incluye en la cláusula 6 del PCAP y de los criterios de adjudicación, ¿podrían aclarar si debe incluirse como parte de la proposición una memoria técnica con las condiciones de prestación del servicio y, en su caso, en qué sobre debe incorporarse?

Los licitadores deberán presentar exclusivamente en el sobre 3, como documentación justificativa y explicativa de la concesión de obra, el Plan Económico Financiero previsto en el apartado 8 del PPT.

143.- Garantía Definitiva, página 62 del PCAP. La cláusula 7.6.1 del PCAP señala que el importe de la garantía definitiva de la obra será del cinco por ciento del presupuesto base de licitación, exento de IVA,



según se establece en el apartado 9 del Cuadro Resumen. No obstante, el apartado 10 del Cuadro Resumen indica que la garantía definitiva de la obra será el 5 % del precio de adjudicación. ¿Podrían aclarar sobre qué base se constituye la garantía definitiva (presupuesto base de licitación o precio de adjudicación)?

La garantía definitiva se constituirá sobre el 5% del precio de adjudicación.

144.- Página 9 del PCAP. ¿Podrían aclarar si forma parte de las obligaciones del Contratista el mantenimiento de la plaza lineal peatonal desde la que se realizan varios accesos?

Si la pregunta se refiere a obligaciones del contratista como parte de la concesión de obra, esa plaza no forma parte de ninguna de las áreas concesionadas, por lo que no tendrá que asumir tareas de mantenimiento.

145.- Página 73 del PCAP. Licencias. Teniendo en cuenta que el Proyecto se ha declarado de Interés Autonómico, solicitamos confirmar que la construcción y puesta en funcionamiento de las obras no estarán sujetas a licencias ni a actos de control preventivo municipal (incluyendo la calificación ambiental) conforme con el artículo 50 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre.

Dado que se trata de una actuación declarada de interés autonómico, y conforme la apartado b) del artículo 50.5 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en actuaciones de carácter público, la construcción y puesta en funcionamiento de las obras no estarán sujetas a licencias ni a actos de control preventivo municipal.

146.- Referente a la concesión. El pliego exige la presentación de una carta de apoyo de una entidad financiera (en caso de financiación ajena) en la memoria del modelo económico financiero. Confirmar que dicha carta de apoyo debe reflejar el interés de dicha entidad en participar en la financiación del proyecto y su apoyo al licitador si éste resulta adjudicatario pero no tiene que contener los términos y condiciones reflejados en el modelo financiero a presentar. Téngase en cuenta que los términos y condiciones que las entidades puedan ofrecer a los licitadores en esta fase de oferta son solamente indicativos y estarán sujetos a due-diligence y aprobación de comités por lo que no son condiciones vinculantes, y los licitadores deberán poder incluir en sus modelos de oferta condiciones que no tienen por qué coincidir exactamente con los que una entidad concreta pueda haber indicado sino que serán un reflejo de sus expectativas razonables de las condiciones finales de financiación a obtener del mercado.

Se confirma la interpretación

147.- Referente a mejora de sostenibilidad. En el PCAP (página 51) se indica: “Se realizará una evaluación previa del proyecto y del conjunto de características de la actuación con la metodología de la citada certificación, para identificar el punto de partida sobre el que se comenzará a trabajar. Esta evaluación se deberá realizar en los seis primeros meses tras la firma del contrato. Posteriormente se realizarán propuestas tanto respecto al proyecto como a los demás aspectos que influyen en la valoración de la sostenibilidad para mejorar la calificación obtenida en la evaluación previa. Estas propuestas serán validadas por el órgano contratante, no deben implicar coste alguno para la administración y deben ser consensuadas con la Dirección Facultativa de las obras. Finalmente, una vez terminada la obra, se realizará una evaluación del edificio en la que se indicará la calificación obtenida en la certificación. Para que estos compromisos puedan ser baremados, será requisito imprescindible que se formulen por el licitador de conformidad con el anexo XI del PCAP, oferta de mejoras en sostenibilidad.

En el anexo XI la declaración reza:

- A gestionar y obtener una etiqueta ecológica para el edificio conforme al art. 43 de la Directiva 2014/24/UE concretamente la etiqueta VERDE de Green Building Council España, asumiendo a su costa la contratación de un evaluador acreditado en certificación de sostenibilidad para llevar a cabo el seguimiento de la obra



tendente a obtener la mejor puntuación posible de la obra terminada con la metodología VERDE.

Pregunta 1:

Se ruega aclarar si lo que se pretende es mejorar la evaluación inicial o llevarla al máximo posible, donde el impacto puede ser mucho mayor y podría implicar modificaciones al propio diseño del proyecto.

Pregunta 2:

Si para mejorar la evaluación hubiera que modificar el diseño, ¿quién asume ese coste?

1. Se pretende intentar mejorar la evaluación inicial.
2. Las actuaciones o modificaciones que pueda proponer el adjudicatario para mejorar la evaluación no deberán suponer coste alguno para la administración.

148.-Referente a cálculo de estructura. Se detecta una incongruencia entre los coeficientes de minoración marcados en planos 1,4 (hormigón) y 1,1 (acero) y los utilizados en las comprobaciones de cálculo estructural 1,5 y 1,15 respectivamente. Se solicita confirmación de prevalencia de coeficientes utilizados en el cálculo, lo cual implica un control normal en la calidad sobre el hormigón y el acero.

Se ha empleado un control de ejecución intenso, pudiéndose usar coeficientes de minoración de materiales de 1,40 y 1,10, teniendo en cuenta que al ser un edificio con nivel de riesgo RC3, las hipótesis de carga persistentes deben multiplicarse por 1,1. No obstante, en algunos cálculos específicos se han usado, del lado de la seguridad, los coeficientes 1,15 y 1,50.

149.- Referente a acometida eléctrica fase 1. En el Proyecto de Fase 1, en la Memoria (apartado 3.2.4 – “Acometida y suministro eléctrico de red”), tras la descripción de tareas y alcances correspondientes a este concepto, se añade al final la frase “cabe señalar que la acometida será parte de la instalación constituida por la Empresa Suministradora, por tanto, su diseño debe basarse en las normas particulares de ella...”. Al no existir partidas presupuestarias específicas para resolver la parte de la Compañía (que sí existen en Fase 2 como una separata de MT al Proyecto), se genera la duda de si esas tareas serán asumidas por la Compañía (sin suponer ningún coste extra a la obra) o si faltan en presupuesto esas partidas concretas. Sería conveniente aclararlo para minimizar riesgos del Proyecto.

En el apartado 9.9.13 del PCAP se especifica que “.....Entre los gastos anteriormente reseñados se consideran incluidos los relativos a derechos de acometidas, verificación y enganche, de acuerdo con las disposiciones vigentes sobre acometidas eléctricas, así como los concernientes a cualquiera otras redes o instalaciones, asumiendo las aportaciones económicas de cualquier índole que por las compañías suministradoras pudieran exigirse para ello, y que no esté contemplado expresamente en el presupuesto del proyecto o en caso de estar incluido, que exceda del mismo”

150.- Hemos comprobado que el Estudio de Viabilidad no contempla el pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. El pago de dicho impuesto por parte del concesionario tendría un impacto muy relevante en la rentabilidad del proyecto. Dado que el pliego no menciona ninguna bonificación al pago del ITP, necesitaríamos confirmación de que el Concedente está considerando una bonificación del ITP.

En el PCAP no está prevista ninguna bonificación por parte del concedente al pago del ITP.

151.- Para una correcta estimación de la demanda, es necesario conocer el número de empleados que el Servicio Andaluz de Salud está planificando para el Nuevo Hospital de Málaga, divididos por tipo de función (personal directivo, médico, residentes, enfermería, administrativo y servicios generales).

No se dispone de esa información.

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL VALLE GARCIA SANCHEZ	09/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRGLMUCXGXF5L7FQNFN6Y4RQHR	PÁG. 12/13	

152. Referente a la ACOMETIDA MT HOSPITAL.

En doc. Presupuesto se incluye la partida 08EBA-F2 ACOMETIDA, OBRA CIVIL Y ARQUETAS con un valor PEM de 4.319.478,42 €, cuyo texto describe las actuaciones a valorar en los conceptos de (1) obra civil del trazado necesario y (2) trabajos de adecuación subestación a realizar por ENDESA.

En doc. NHM-PBE-F2-MEM-INE-001_V0_Actuaciones suministro MT Hospital_Supervisado, se incluye el desarrollo de los trabajos a realizar con medición y valoración económica del importe de los conceptos (1) obra civil y (2) trabajos de adecuación subestación, referidos en el texto de la partida del presupuesto.

Respecto a los (2) trabajos de adecuación de subestación en el citado documento se encuentra:

1.- Presupuesto desglosado de la partida 08EBA, valorando la partida de Trabajo Adecuación de subestaciones a realizar por ENDESA (según proyecto aceptado 587855) con un precio de 2.844.388,68 €.

2.- Presupuesto facilitado por ENDESA (proyecto 587855) y aceptado por SAS para la ejecución de los trabajos, con un valor de 3.384.822,48 € (fecha 8 de agosto de 2023).

Solicitamos información/confirmación de la valoración económica actual que debemos incluir en nuestra oferta, para la ejecución por ENDESA de los trabajos de adecuación en la subestación.

La valoración económica a considerar de las actuaciones a realizar por ENDESA son las contenidas en la propuesta de fecha 8 de agosto de 2023 y referencia 587855 en la alternativa denominada en la oferta como modalidad OPCION 2 aceptada por el Servicio Andaluz de Salud el 20/09/2023. Dado que se deberá actualizar por parte de ENDESA estas condiciones durante la ejecución de la obra, en el expediente que ha de tramitar el adjudicatario, el licitador deberá considerar, de cara a su oferta, si debe plantearse un mayor coste de estos conceptos por revalorización de los precios.

LA DIRECTORA GERENTE

Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	MARIA DEL VALLE GARCIA SANCHEZ	09/07/2025	
VERIFICACIÓN	Pk2jmRGLMUCXGXF5L7FQNFN6Y4RQHR	PÁG. 13/13	