



**Comunidad
de Madrid**

Comisión de Evaluación Financiera
Consejería de Economía, Hacienda y Empleo

Informe del Reequilibrio 6 como consecuencia de la Modificación del contrato Concesión de obra pública para la construcción y explotación del Hospital Infanta Leonor (Ampliación del Hospital)

Comisión de Evaluación Financiera

**Consejería de Economía, Hacienda y
Empleo**



ÍNDICE

1	Introducción.....	3
1.1	Antecedentes	3
1.2	Marco normativo y competencia.....	4
1.3	Documentación	5
2	Análisis del reequilibrio.....	6
2.1	Costes a introducir en MEF vigente.....	7
2.1.1	Coste de servicios	7
2.1.2	Inversiones de reposición.....	8
2.2	Variación de la CMA.....	8
2.3	Consideraciones adicionales. Alegaciones de la Sociedad Concesionaria	8
3	Conclusiones.....	9



1 Introducción

Con fecha 31 de marzo de 2025 ha tenido entrada en la Oficina Técnica de Análisis Económico de Políticas Públicas (OTAEPP) de la Viceconsejería de Hacienda y Función Pública, procedente de la Dirección General de Gestión Económico-Financiera del Servicio Madrileño de Salud, solicitud de informe preceptivo como consecuencia del expediente relativo a la Modificación del “Contrato de concesión de obra pública para la redacción del proyecto, construcción y explotación del Hospital Universitario Infanta Leonor”, motivado por la ampliación del hospital.

Las actuaciones que forman parte del expediente de Modificación del Contrato (obras, mobiliario y reposiciones), junto a los servicios no asistenciales correspondientes que presta la Sociedad Concesionaria, son las siguientes:

1. Hospitalización en Satélite A planta 3
2. Ampliación núcleo planta 3
3. Hospitalización de día y Anatomía Patológica
4. Reforma de Psiquiatría
5. Ampliación Área Despertar y Recuperación Endoscopias
6. Nueva Sala de Endoscopias CPRE
7. Dotación de mobiliario en las UCI B y UCI C
8. Sótano D - Readecuación de almacenes
9. Sótano E - Reforma de vestuarios y reubicación del área de mantenimiento
10. 0H / 1H Edificio Nuevo – Aulas / Docencia y Almacenes

Adicionalmente se produce un incremento en los costes por una mayor superficie en la Hospitalización Satélite de la planta 3ª, y por otro, una disminución de los costes por la reducción de 8 camas en el área de Psiquiatría de la planta 2º, frente a lo que estaba previsto inicialmente.

1.1 Antecedentes

Con fecha 15 de marzo de 2023 tuvo entrada en la OTAEPP, de la Viceconsejería de Hacienda, procedente de la Viceconsejería de Asistencia Sanitaria y Salud Pública del Servicio Madrileño de Salud, solicitud de informe preceptivo de la Comisión de Evaluación Financiera de la Comunidad de Madrid (CEF) acerca del reequilibrio derivado de determinados ajustes en los Servicios no Asistenciales e Inversiones de Reposición, que se correspondía con las actuaciones de las que se solicita informe en estos momentos.

Dicho informe FAVORABLE fue emitido por la CEF con fecha 31 de marzo de 2023, si bien el mismo quedó CONDICIONADO a que el Reequilibrio número 5 de este Hospital, derivado de determinados ajustes en los Servicios no Asistenciales e Inversiones de Reposición, que se tramitó e informó favorablemente de manera simultánea a este expediente, fuese aprobado



con posterioridad mediante Resolución del Viceconsejero de Asistencia Sanitaria, en los términos en los que la CEF había informado dicho expediente.

La Resolución de la Viceconsejera de Sanidad, por la que se aprueban las medidas para el restablecimiento del equilibrio económico del contrato de concesión de obra pública para la redacción del proyecto, construcción y explotación del Hospital Universitario Infanta Leonor, por ajustes en los servicios no asistenciales e inversiones de reposición por actuaciones realizadas en el periodo 2017-2021 (Reequilibrio N° 5), no tuvo lugar hasta el 17 de septiembre de 2024.

Con fecha 16 de diciembre de 2024, tuvo entrada en la OTAEPD una nueva solicitud de emisión de informe, procedente de la Dirección General de Gestión Económico-Financiera, del Servicio Madrileño de Salud. En dicha solicitud se indicaba que, con fecha 5 de noviembre de 2024, por Resolución de la Viceconsejera de Sanidad se había declarado la caducidad y acordado el archivo de las actuaciones del expediente anterior. El nuevo expediente tenía el mismo alcance que el anteriormente indicado, siendo las diferencias entre éste y aquel únicamente de índole económico, debido a la posterior fecha de inicio de las actuaciones (que se han trasladado a 2027) y, por tanto, posterior fecha de introducción de los datos económicos en el Modelo Económico Financiero, así como los correspondientes ajustes por IPC e inversiones de reposición.

Con fecha 17 de diciembre de 2024, la OTAEPD emitió un informe indicando que, al no haberse alterado los datos económicos con respecto a la solicitud realizada en marzo de 2023, salvo los relativos a la actualización del IPC y al ajuste de las inversiones de reposición, debido al decalaje producido por un retraso de dos años en el comienzo y finalización de las obras, y por tanto, a tener que amortizar las inversiones en un periodo más corto de tiempo, se da por válido el informe emitido por la Comisión de Evaluación Financiera en fecha 31 de marzo de 2023, y no procede la emisión de un nuevo informe.

En estos momentos se solicita la emisión de informe, al haberse iniciado de nuevo este expediente, cuyo alcance se ha modificado respecto al expediente informado por la CEF el 31 de marzo de 2023. Por lo que procede la emisión de un nuevo informe por parte de la CEF.

1.2 Marco normativo y competencia

El artículo 248 del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, una vez practicadas las modificaciones introducidas por la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (en adelante, TRLCAP), en referencia al mantenimiento del equilibrio económico-financiero de contratos de concesión de obras públicas, señala que:

"1. El contrato de concesión de obras públicas deberá mantener su equilibrio económico en los términos que fueron considerados para su adjudicación, teniendo en cuenta el interés general y el interés del concesionario, de conformidad con lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La Administración deberá restablecer el equilibrio económico del contrato, en beneficio de la parte que corresponda, en los siguientes supuestos:

Cuando la Administración modifique, por razones de interés público, las condiciones de explotación de la obra.

Cuando causas de fuerza mayor o actuaciones de la Administración determinaran de forma directa la ruptura sustancial de la economía de la concesión. A estos efectos, se entenderá por causa de fuerza mayor las enumeradas en el artículo 144 de esta Ley.



Quando se produzcan los supuestos que se establezcan en el propio contrato para su revisión, de acuerdo con lo previsto en los artículos 230.1.e) y 233.1.d) de esta Ley.

3. En los supuestos previstos en el apartado anterior, el restablecimiento del equilibrio económico del contrato se realizará mediante la adopción de las medidas que en cada caso procedan. Estas medidas podrán consistir en la modificación de las tarifas establecidas por la utilización de la obra, la ampliación o reducción del plazo concesional, dentro de los límites fijados en el artículo 263, y, en general, en cualquier modificación de las cláusulas de contenido económico incluidas en el contrato. En el supuesto de fuerza mayor previsto en el apartado 2.b), la Administración concedente asegurará los rendimientos mínimos acordados en el contrato siempre que aquella no impidiera por completo la realización de las obras o la continuidad de su explotación”.

A su vez, el Decreto 27/2022, de 4 de mayo, del Consejo de Gobierno, crea la Comisión de Evaluación Financiera de la Comunidad de Madrid, Comisión que estará asistida para el ejercicio de sus funciones por la mencionada Oficina Técnica. En su artículo 2. se establece que:

“... Corresponde a la Comisión,

Igualmente, informará, con carácter previo a su adopción, los acuerdos de restablecimiento del equilibrio del contrato, en los casos previstos en los artículos 270.2 y 290.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, respecto de las concesiones de obras y concesiones de servicios que hayan sido informadas previamente conforme a lo dispuesto en las letras a) y b) anteriores o que, sin haber sido informadas, supongan la incorporación en el contrato de alguno de los elementos previstos en estas...”.

El artículo 6 de dicho Decreto 27/2022 establece que la Comisión de Evaluación Financiera estará asistida por la OTAEP, correspondiendo a dicha Oficina Técnica, entre otras funciones, elaborar las propuestas de los informes preceptivos y someterlas al debate y aprobación de la Comisión de Evaluación Financiera de la Comunidad de Madrid.

1.3 Documentación

A la solicitud de informe se acompaña la siguiente documentación:

I.- Documentación Contractual

1. Contrato
2. Estudio de Viabilidad
3. Programa funcional
4. Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares del Contrato para la redacción del proyecto, construcción y explotación del hospital.
5. Pliego de Prescripciones Técnicas para la Explotación de la Obra
6. Oferta de servicios

II.- Documentación Administrativa Previa

1. Resolución modificado nº1
2. Resolución modificado nº2
3. Resolución reequilibrio nº3
4. Resolución reequilibrio condiciones básicos de financiación (nº4)
5. Resolución del reequilibrio nº5

III.- Documentación económica



1. Modelo Económico-Financiero Oferta
2. Modelo Económico-Financiero modificado nº1
3. Modelo Económico-Financiero modificado nº2
4. Modelo Económico-Financiero reequilibrio nº3
5. Modelo Económico-Financiero del reequilibrio nº4 - condiciones básicas de financiación
6. Modelo Económico-Financiero del reequilibrio nº 5 (en vigor)
7. Modelo Económico-Financiero del modificado nº 6 (actuaciones iniciales)
8. Modelo Económico-Financiero del modificado nº 6 (actuaciones complementarias)

IV.- Documentación. Trámites

1. Memorias Justificativas de Necesidades
2. Inicio Trámite Audiencia
3. Alegaciones de la sociedad concesionaria
4. Respuesta a las alegaciones de la sociedad concesionaria
5. Nuevo trámite de audiencia
6. Nuevas alegaciones de la sociedad concesionaria
7. Respuesta a las alegaciones de la sociedad concesionaria
8. Ampliación plazo
9. Memoria límite precio contrato
10. Informe Superficies Proyecto
11. Borrador resolución modificado
12. Memoria Cálculos Ampliación
13. Memoria Cálculos Complementaria
14. Informe Servicio Jurídico
15. Aclaraciones inversiones de reposición

2 Análisis del reequilibrio

Para analizar el reequilibrio económico planteado, se ha partido del Modelo Económico Financiero (MEF) correspondiente al Reequilibrio 5, como consecuencia de diversas obras de adecuación y ampliación del hospital.

El valor de la TIR a reequilibrar, de acuerdo al MEF vigente, es 11,8131%, que es la rentabilidad que se deberá mantener constante. La Cantidad Máxima Anual (CMA), resultante de este reequilibrio asciende a 17.111.720,92 € (euros 2005, IVA no incluido), que se convierten en 26.908.088,61€ (euros 2027, IVA no incluido).

El reequilibrio propuesto en este nuevo expediente se realiza bajo las siguientes premisas:

Se incluyen los costes de los servicios no sanitarios asociados a las actuaciones de las que se derivan la puesta en marcha de estos servicios, y las reposiciones en edificios, instalaciones y mobiliario, en aquellas actuaciones realizadas en el Hospital que traen como consecuencia un aumento de las inversiones de reposición que la Concesionaria debe llevar a cabo a lo largo de lo que resta del contrato de Concesión.

Se mantienen constantes las condiciones de financiación.



Se restablece la TIR del Accionista con Préstamo de Acciones del MEF en vigor, aumentando la Cantidad Máxima Anual (CMA) ofertada.

Para el cálculo del canon, se ha considerado que la finalización de las obras tendrá lugar el 31 de diciembre de 2026, y que a partir del 1 de enero de 2027 comenzará la prestación de los servicios. Los datos definitivos, en caso de que haya desviaciones respecto de estas previsiones, se actualizarán una vez se firme el Acta de conformidad de la Obra y se fije el inicio de la prestación de los servicios asociados, y en consecuencia se pueda determinar el importe real del Canon a pagar a la Sociedad Concesionaria.

2.1 Costes a introducir en MEF vigente

Se estima que la realización de las actuaciones detalladas en el Plan de Acción terminará el 31 de diciembre de 2026 y ocasionará a la Sociedad Concesionaria una serie de costes que deberán introducirse en el MEF vigente. A continuación, se detallan los costes que deberá asumir la Sociedad Concesionaria y cómo se ha modificado el MEF para reflejar dichos conceptos en el mismo.

2.1.1 Coste de servicios

A continuación, se presenta el resumen con los costes agrupados por servicios de todas las actuaciones que forman parte del Modificado N°6, costes a incluir en el modelo económico-financiero para restablecer el equilibrio económico del contrato. La tabla siguiente muestra los importes calculados a precio de oferta de la Sociedad Concesionaria 2005, y como se trasladan estos al coste a considerar en 2027.

SERVICIO	Coste/año 2005	Coste/año 2027
Limpieza	93.948,61 €	147.733,68 €
Seguridad	36.184,90 €	56.900,56 €
Restauración	46.084,54 €	72.467,69 €
Gestión de Residuos Hospitalarios	101.798,86 €	160.078,16 €
Mantenimiento Integral de las Instalaciones	67.822,16 €	106.649,98 €
Jardinería y Mantenimiento de Viales	0,00 €	0,00 €
Lavandería	53.254,88 €	83.743,01 €
Esterilización Instrumental	0,00 €	0,00 €
Desinfección y Desratización	1.564,28 €	2.459,82 €
Transporte Interno y Gestión Auxiliar	207.880,39 €	326.890,79 €
Gestión de Almacenes	16.770,85 €	26.372,07 €
Personal Administrativo	42.169,04 €	66.310,59 €
TOTAL (€/año)	667.478,51 €	1.049.606,35 €

La valoración de estos servicios se calcula, tal y como se detalla en la Memoria de cálculos "IV.12_Anexo I MemoriaCálculos_Ampliación_HIL__48627809_5501945 y en la memoria de cálculos complementaria documento "250310_Anexo 1 MemoriaCálculos complementaria_HIL__50337547", utilizando los precios unitarios presentados en la oferta de la Concesionaria, aplicados al exceso producido en el número de unidades según la tipología del servicio (superficie de mantenimiento, kg de ropa sucia para lavandería...), actualizando los mismos con el índice General de Precios al Consumo de aplicación hasta final de 2024 (48,8%), y a partir de este año, aplicando la tasa de actualización del MEF del 2,8 % hasta finalizar la concesión. Los valores resultantes se introducen en el modelo a partir del año 2027, fecha en la que está prevista la puesta en marcha de estos nuevos servicios. El canon a



abonar a la sociedad concesionaria deberá ser recalculado una vez que se conozca la fecha definitiva de puesta en marcha de los servicios, y el IPC real de los años 2025 y 2026. Esto permitirá determinar el importe real del Canon a pagar a la Sociedad Concesionaria.

2.1.2 Inversiones de reposición

Las obras de adecuación de las nuevas zonas a realizar en el Hospital, traen como consecuencia un aumento de las inversiones de reposición que la Concesionaria debe llevar a cabo a lo largo del contrato de Concesión.

El valor de las inversiones de reposición hasta el año 2035 (euros corrientes) asociadas a las actuaciones realizadas es de 24.365,78 €.

2.2 Variación de la CMA

Una vez introducidos los costes detallados en el epígrafe 2.1 en el Modelo Económico Financiero vigente, la TIR del Accionista con Préstamo Accionistas se reduce. Para restablecer la TIR en vigor, que es 11,8131%, la CMA debe aumentar desde los 14.941.909,32 € en vigor, hasta los 17.111.720,92 € (IVA no incluido, en € 2005).

Hospital Infanta Leonor (euros 2005)		
	IVA no incluido	IVA incluido
Canon Reeq Modif 5	14.941.909,32 €	18.079.710,28 €
Canon Reeq Modif 6	17.111.720,92 €	20.705.182,31 €
Aumento canon	2.169.811,60 €	2.625.472,04 €

Aplicando el incremento del IPC entre marzo de 2005 y 31 de diciembre de 2024 de 48,8%, (para 2025) y del 2,8% anual para los años 2026 y 2027, se obtienen los valores para el año 2027. Por tanto, aplicando estos valores, el nuevo canon anual tras este Reequilibrio N° 6 ascendería a 26.908.088,61€ (IVA no incluido, en € 2027), lo que supone un incremento de la CMA de 3.412.017,01 € (IVA no incluido, en € 2027), o bien de 4.128.540,58 € incluyendo el 21% de IVA.

Hospital Infanta Leonor (euros 2027)		
	IVA no incluido	IVA incluido
Canon 2027 Reeq Mod 5	23.496.071,60 €	28.430.246,64 €
Canon 2027 Reeq Mod 6	26.908.088,61 €	32.558.787,21 €
Aumento canon 2027	3.412.017,01 €	4.128.540,58 €

De nuevo se resalta que los cálculos anteriores se realizan, debido a la imposibilidad de conocer a día de hoy los datos reales de la variación del IPC en 2025 y 2026, en base al IPC del modelo. Estos datos deberán ser actualizados una vez se firme el Acta de conformidad de la Obra y por tanto, se fije el inicio de la prestación de los servicios asociados y se determine el importe real del Canon a pagar a la Sociedad Concesionaria.

2.3 Consideraciones adicionales. Alegaciones de la Sociedad Concesionaria

La Sociedad Concesionaria ha presentado una serie de alegaciones al Acuerdo de Inicio de este Expediente. El Viceconsejero de Asistencia Sanitaria y Salud Pública ha estimado algunas de ellas, por lo que en el análisis de este reequilibrio se han tenido en cuenta dichas alegaciones. En relación a las alegaciones desestimadas, en la elaboración de este informe se tiene en cuenta exclusivamente la posición del SERMAS sin perjuicio de que, un posible



**Comunidad
de Madrid**

procedimiento judicial, obligase a la modificación de los valores que debieran introducirse en el MEF y al recálculo de la CMA a abonar a la concesionaria.

3 Conclusiones

Sin entrar a valorar la adecuación jurídica de este expediente, ni los importes ni la completitud de los datos de partida comunicados por la unidad promotora, ni aquellas alegaciones presentadas por la sociedad concesionaria que no han sido estimadas, a partir de la documentación remitida se ha comprobado que los datos económicos han sido correctamente introducidos en el Modelo Económico Financiero en vigor de esta concesión, de forma que se mantiene inalterada la Tasa Interna de Retorno del accionista con Préstamo Accionistas (TIR: 11,8131%, aprobada según Resolución de la Viceconsejera de Asistencia Sanitaria, de fecha 17 de septiembre de 2024). Por tanto, esta Comisión de Evaluación Financiera **informa favorablemente** que este contrato para la redacción, construcción y Explotación del Hospital Infanta Leonor, de Vallecas, mantiene su equilibrio económico en los términos legalmente establecidos.

El Presidente de la Comisión de Evaluación Financiera
de la Comunidad de Madrid
P.A. El Vicepresidente de la Comisión de Evaluación Financiera
de la Comunidad de Madrid