

CONSULTA 1

¿En el caso de que el licitante optase por asumir de forma directa la concesión, en el pliego de condiciones particulares se indica que deberá asumir las mismas obligaciones que si constituyese una sociedad. En el caso del capital social ¿implica que el mismo debe ser como mínimo el 10% del coste de ejecución material de la obra?

RESPUESTA 1

De conformidad con lo establecido en la Cláusula 9 del PCP, si la licitadora una vez sea adjudicataria de la concesión, opta bien por asumir de forma directa la concesión, bien por constituir una nueva sociedad anónima que tenga como único objeto la explotación de la Concesión, el capital social en ambos casos deberá ascender, como mínimo, al 10 % del Presupuesto de Ejecución Material de la Obra; debiendo estar completamente desembolsado con anterioridad a la fecha de puesta en explotación del Centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna) (apartado d)).

El Presupuesto de Ejecución Material de la Obra es el que se indica en la Memoria Económica (página 2) y asciende a 11.589.531,18 €, cuyo detalle se indica a continuación:

RESIDENCIA	10.157.475,00 €
CENTRO DE DÍA	592.519,38 €
TOTAL INMUEBLE	10.749.994,38 €
APARCAMIENTO	839.536,80 €
TOTAL CONSTRUCCIÓN	11.589.531,18 €

CONSULTA 2

En la cláusula 4º del PCP se dice que el objeto de la concesión consiste en la cesión de un suelo para destinarlo de modo exclusivo a la construcción, puesta en funcionamiento, gestión y explotación de una residencia de mayores dependientes y centro de atención diurna, sin embargo, la cláusula 44.8 PCP permite que el licitador solicite autorización para la fijación de otros servicios tanto a los residentes y/o usuarios, como a otros posibles usuarios. Entonces ¿Se permiten usos complementarios del suelo previa autorización o no?

RESPUESTA 2

El objeto de la concesión no es la cesión del suelo. El objeto de la concesión administrativa es la ocupación de la parcela para la construcción y gestión posterior de

un Centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna), otorgándose el uso privativo de los terrenos de dominio público (salvo el derecho de propiedad que pertenece a la Comunidad de Madrid y sin perjuicio de tercero) para destinarlos de manera exclusiva y excluyente al objeto señalado, esto es, su ocupación para la construcción, puesta en funcionamiento, gestión y explotación de una residencia de mayores dependientes y centro de atención diurna, o permitiéndose otros usos salvo los servicios autorizados de prevención de la dependencia y promoción de la autonomía personal.

CONSULTA 3

Se exige un volumen anual de negocios igual o superior a 16.760.057,19 €. La fijación de dicho importe genera las siguientes cuestiones y/o comentarios para este y siguientes pliegos:

a) ¿Por qué se ha fijado la solvencia económica en la cantidad de 16.760.057,19 € coincidente con el coste de la obra e instalaciones?

b) Si la residencia a construir sobre la parcela objeto de concesión tiene 150 plazas para residencia y 50 para el centro de día, teniendo en cuenta el precio máximo fijado en el pliego para dichas plazas (84,23€/día residencia y 47,03 €/día centro de día), el volumen anual de negocio por dicha actividad sería como máximo 5.192.413,00 €. Teniendo en cuenta lo anterior, la solvencia exigida en el pliego es desproporcional y muy elevada en comparación con los ingresos por actividad del centro en pleno rendimiento.

RESPUESTA 3

- a) Nos remitimos a lo dispuesto en la ORDEN N°578/2026 de la CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES por la que se rectifica el Pliego de Condiciones Particulares de la Concesión de Dominio Público sobre la parcela dotacional situada en la calle Oslo 1 de Madrid, con destino a la construcción y posterior explotación de un centro de atención a personas mayores dependientes (RESIDENCIA Y CENTRO DE ATENCIÓN DIURNA). Se ha fijado dicha solvencia económica por considerarse la más adecuada para garantizar la viabilidad de la concesión.
- b) La presentación de una proposición en esta licitación es voluntaria e implica la aceptación de todos los términos de sus pliegos reguladores. En todo caso el precio máximo sólo afecta a las plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid, siendo el resto de plazas libre en cuanto a la fijación de precio.

CONSULTA 4

Se exige un volumen anual de facturación por ejecución de obras de construcción por importe igual o superior a 11.732.040,03 €, pero el pliego no indica porqué se ha establecido dicho importe, con lo que los licitadores no pueden intentar verificar la corrección o no del mismo.

Además, tampoco se indica si se puede concurrir con la solvencia técnica de un 3º, sin necesidad de tener que constituir con él una UTE u otro tipo de “agrupación” que vincule a dichas empresas o entidades durante todo el plazo de duración de la concesión pues, como ya hemos dicho, es desproporcional y no tiene sentido que la constructora que construya el centro quede obligada frente a la Administración durante el plazo de los 75 años de duración máxima de la misma.

RESPUESTA 4

Para la acreditación de la solvencia técnica de la construcción se ha optado por adaptar el criterio establecido en el artículo 88.1.a) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, de manera que la solvencia requerida para la ejecución de la obra en nuestro caso es el 70% del presupuesto de ejecución material de la construcción. De esta manera el 70% de 16.760.057,19 € son 11.732.040,03 €. En cualquier caso la Administración ostenta la prerrogativa de fijar el importe que considere adecuado al interés público de conformidad con la legislación vigente.

Respecto a la segunda cuestión, la solvencia técnica de la construcción y equipamiento, hace referencia a la fase de construcción y equipamiento y no a la fase de explotación.

CONSULTA 5

Se requiere haber gestionado en los 3 últimos años al menos 300 plazas de residencia. Si se exige una solvencia técnica de gestión de 300 plazas lo razonable es que la solvencia económica exigida sea equivalente y proporcional a la solvencia técnica requerida, y por tanto, la solvencia económica ascendería a 9.223.185,00 €, que resulta de multiplicar el precio máximo al día de la plaza residencial según pliego (84,23 €/día) por 300 plazas (exigidas como solvencia técnica), por 365 días que tiene un año.

RESPUESTA 5

Tal y como se ha comentado anteriormente, los criterios de solvencia establecidos son los que se han considerado por la Administración los más adecuados para garantizar la viabilidad de la concesión.

CONSULTA 6

Cuestiones relativas a la posibilidad de participación conjunta de varias empresas en la licitación.

El PCP (pág. 14) sólo establece expresamente que se puede concurrir con la solvencia técnica de explotación de un tercero, pero no se indica nada respecto de la solvencia económica y de la constructiva.

¿Se puede concurrir con la solvencia económica y/o de construcción con de un tercero?

RESPUESTA 6

La forma en la que una empresa o entidad participe en la presente licitación, es una decisión libre y propia cada licitador.

CONSULTA 7

Según las cláusulas 36 y 37 de PCP se permite la cesión de la concesión y la transmisión de la misma, si bien las responsabilidades en uno y otro caso para la cedente/transmitente son distintas, con lo que parece que se da la posibilidad de las siguientes opciones de cooperación entre empresas, aunque ello está supeditado a si se permite al licitador que se base en la solvencia económica y de construcción de un tercero.

En ese caso, cabrían las siguientes posibilidades de licitación conjunta:

1ª. Que licite el promotor/inversor con la solvencia económica exigida (propia o junto con la cedida de un 3º), con la solvencia técnica basada en la cedida del operador, para que una vez acabe la obra, alquilar el centro al operador que le ha cedido su solvencia de explotación.

2ª Que se presente el operador, pudiendo basar o completar su solvencia económica con la de un tercero y contrate la obra con el promotor/inversor, que le ceda su solvencia técnica de construcción.

3º El promotor/inversor, la constructora y el operador concurren mediante una UTE, si bien, el problema que plantea esta fórmula es que las tres empresas quedan vinculadas entre sí y frente a la administración durante toda la duración de la concesión, particularmente respecto a la constructora, por los motivos que ya hemos alegado.

En este caso, debe tenerse en cuenta que según el artículo 8 c) Ley 18/1982, de 26 de mayo, sobre régimen fiscal de agrupaciones y uniones temporales de Empresas y de las Sociedades de desarrollo industrial regional: Las uniones temporales de empresas tendrán una duración idéntica a la de la obra, servicio o suministro que constituya su objeto, no pudiendo exceder la duración máxima veinticinco años, salvo que se trate de contratos que comprendan la ejecución de obras y explotación de servicios públicos, en cuyo caso, la duración máxima será de cincuenta años

¿Qué pasa cuando trascorra dicho plazo?

RESPUESTA 7

La forma en la que una empresa o entidad participe en la presente licitación, es una decisión libre y propia cada licitador.

CONSULTA 8

Garantía definitiva (pág. 33-34 PCP).

Se establecen dos garantías definitivas, una para la construcción y equipamiento y otra para la prestación del servicio o explotación del centro.

RESPUESTA 8

Sí, se establece una garantía definitiva para la construcción y equipamiento y otra garantía definitiva para la explotación.

CONSULTA 9

7.1. Garantía definitiva de construcción y equipamiento.

La garantía definitiva de construcción exigida asciende a 16.760.057,19 €, coincidente con la solvencia económica exigida, lo cual ahoga financieramente al licitador y encarece el proyecto innecesariamente, por el incremento desmesurado de los costes financieros que ello provoca.

Por otro lado, en el punto 25.1 de la cláusula 25 del PCP se indica que esta garantía se devolverá al concesionario al extinguirse la concesión. Si esta garantía responde de las obligaciones de la concesión derivadas de la construcción y equipamiento del edificio, una vez acreditada terminación de las obras, su buena ejecución, la corrección del equipamiento del centro y su funcionamiento, la misma debería ser devuelta, pues no es proporcional mantener la misma durante todo el plazo de duración de la concesión incluida su prórroga, esto es 75 años.

7.2. Garantía definitiva de la prestación del servicio.

El PCP indica que esta garantía será equivalente al 5% del precio de las plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid, esto es, 60 plazas de residencia y 20 plazas de centro de día. Si la plaza se adjudica al precio máximo de la licitación (84,23€/día residencia y 47,03 €/día centro de día), el importe de la garantía sería de 103.848,26 € por año de la concesión.

En este caso no se indica que la garantía se devolverá cuando se extinga la concesión, como si se indica en la garantía definitiva de la construcción, y por tanto ¿Qué plazo debe tenerse en cuenta para calcular el importe de la garantía por la explotación del centro?

RESPUESTA 9

Al objeto de clarificar esta y otras cuestiones del Expte.: PV-001/2026, se ha dictado la ORDEN N°578/2026 de la CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES por la que se rectifica el Pliego de Condiciones Particulares de la Concesión de Domino Público sobre la parcela dotacional situada en la calle Oslo 1 de Madrid, con destino a la construcción y posterior explotación de un centro de atención a personas mayores dependientes (RESIDENCIA Y CENTRO DE ATENCIÓN DIURNA) publicada en el Portal de Contratación.

CONSULTA 14

Gastos de personal.

Se recogen en la memoria económica, no en los pliegos.

- a) Los costes de personal de atención directa figuran calculados conforme a 120 plazas en lugar de 150 plazas, tal y como se indica en el Anexo I de la memoria económica y por tanto, los importes indicados no sirven como referencia al haberse calculado en base a menos plazas que las que son objeto del centro a construir.**
- b) El convenio colectivo utilizado para calcular el coste de personal, según se indica en el Anexo I de la memoria económica, ha sido el Convenio Colectivo Marco Estatal de Servicios de Atención a las Personas Dependientes y Desarrollos de la Autonomía personal publicado en BOE el 9 de junio de 2023, sin embargo, el centro a construir y gestionar se ubica en la Comunidad de Madrid, entendiéndose que sería de aplicación el Convenio Colectivo de residencias de la Comunidad de Madrid, no el de ámbito estatal, salvo que la gestora del centro tenga implantación a nivel nacional y, por tanto, se le deba aplicar dicho convenio.**

- c) Como consecuencia de la aplicación del convenio nacional, en lugar del autonómico, la JORNADA tenida en cuenta para el cálculo de la plantilla de equivalencia, es jornada anual de 1.788,40 horas, sin embargo, la jornada anual del convenio de la Comunidad de Madrid en 2024 era de 1.784 horas y en 2025 es de 1.772 horas, estando actualmente pendiente de negociación del nuevo convenio.**
- d) El SMI actualizado no corresponde con el aplicado en los pliegos para el cálculo de costes de personal (afectando principalmente a personal de limpieza y mantenimiento).**
- e) En el pliego se aplica una reducción del ABSENTISMO del 50%, sin justificación alguna, dejando dicho absentismo en un % que no es realista. Adicionalmente, no se contemplan el incremento de permisos retribuidos en la legislación laboral y colectiva de aplicación. Como consecuencia de los métodos de cálculo indicados en los puntos anteriores, los gastos de personal son superiores a los indicados en la memoria económica y en los pliegos, con lo que el beneficio industrial de la explotación se reduce.**

RESPUESTA 14

- a) Se han utilizado como base los cálculos del Acuerdo Marco de atención residencial, siendo el promedio de plazas de los centros incluidos en dicho Acuerdo Marco de 120 plazas. La oferta parte de un precio plaza por día.
- b) Para el cálculo del coste de personal, se han utilizado las tablas salariales del VIII Convenio Colectivo Marco Estatal de Servicios de Atención a las Personas Dependientes y Desarrollo de la Promoción de la Autonomía Personal (residencias privadas de personas mayores y del servicio de ayuda a domicilio), publicado en el BOE nº 137 de 9 de junio de 2023 (Resolución de 30 de mayo de 2023 de la Dirección General del Trabajo).

Con fecha 3 de diciembre de 2025, las patronales junto con los sindicatos han alcanzado un acuerdo para la firma del Primer Convenio de Residencias y Centros de Día Privados y Concertados de la Comunidad de Madrid, en el que se contempla el mantenimiento de las mismas condiciones salariales que el VIII Convenio Estatal de la Dependencia durante toda su vigencia.

- c) Todos los cálculos se han realizado con los datos vigentes en el momento de elaboración de los pliegos.

- d) El SMI aplicado ha sido el que en el momento de elaboración de los pliegos estaba vigente.
- e) El porcentaje del 50% de absentismo es el calculado para obtener el precio de plaza/día de las plazas concertadas por la Comunidad de Madrid siguiendo los criterios marcados por la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo.

CONSULTA 15

Servicios adicionales.

¿Existiría la posibilidad de añadir servicios a los ya especificados en el pliego (cafetería, peluquería, podología, etc.)? En el pliego no se indica nada.

En caso afirmativo ¿dichos servicios se podrían prestar a personas no usuarias del centro?

RESPUESTA 15

Además de los servicios de atención residencial y de centro de día, se podrán prestar servicios autorizados de prevención de la dependencia y promoción de la autonomía personal.

CONSULTA 16

Objeto de la concesión (pág. 4 PCP).

Se establece que el centro a construir y gestionar tendrá una capacidad de 150 plazas de residencia y 50 plazas de centro de atención diurna. Pero por otro lado, el pliego también dice que la residencia se organizará en Unidades de Convivencia de máximo 25 plazas, sin indicar el número de unidades de convivencia que se pueden hacer.

RESPUESTA 16

Conforme a la Orden de Acreditación 2680/2024, las unidades de convivencia tendrán un máximo de 25 plazas por lo que las unidades de convivencia con menores plazas serán valoradas como criterio de adjudicación mediante juicios de valor referidos al proyecto de construcción y al proyecto de gestión de la explotación.

CONSULTA 17

Parcela objeto de concesión (pág. 4 PCP).

Según se dispone en la cláusula 2 (página 4) del PCP, la superficie de parcela es de 8.794 m²s, con una superficie edificable de 12.311,60 m²c, con edificabilidad de 1,40 m²c/m²s. Sin embargo, en la ficha urbanística incluida en el PPT (pág. 3-4) se dice que la edificabilidad es de 1,60m²c/m²s y superficie edificable de 14.018

m2c (pág. 4 de PPT). ¿Qué edificabilidad debe tenerse en cuenta? ¿1,40 o 1,60 m2c/m2s?

RESPUESTA 17

Al objeto de clarificar esta y otras cuestiones del Expte.: PV-001/2026, se ha dictado la ORDEN N°578/2026 de la CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES por la que se rectifica el Pliego de Condiciones Particulares de la Concesión de Domino Público sobre la parcela dotacional situada en la calle Oslo 1 de Madrid, con destino a la construcción y posterior explotación de un centro de atención a personas mayores dependientes (RESIDENCIA Y CENTRO DE ATENCIÓN DIURNA).