

## CONSULTA 1

**Seguros (pág.34-35 PCP).**

**Las dudas o cuestiones que se plantean son:**

**8.1. Seguro de responsabilidad civil (RC) de la fase de construcción.**

**El PCP establece que la suma asegurada no podrá ser inferior al coste de ejecución material de la obra, obra que según la memoria económica que la licitación asciende a 16.760.057,19 €. La suma asegurada es la cantidad máxima que pagará la compañía aseguradora en caso de siniestro derivado de la actividad de construcción del centro a construir objeto de la licitación. Establecer una suma asegurada tan elevada, está fuera de mercado. La suma asegurada para este tipo de seguros y para la ejecución de una obra única, suele oscilar entre 1.000.000 € y 1.200.000 €. Parece como si por error, se hubiera puesto el valor de la obra como suma asegurada, en vez de tener en cuenta que es sobre ese importe sobre el que se aplica la tasa que se fije con la aseguradora para calcular la prima neta a pagar por la duración total de la obra.**

**8.2. Seguro Todo Riesgo Construcción (TRC).**

**Este seguro asegura los daños que se produzcan en la propia obra. Es un seguro de daños y Por tanto, en este caso si, el capital asegurado debe coincidir con el coste de ejecución material de la obra. Respecto de este seguro, se están incluyendo coberturas propias de otros seguros, ya que en un seguro TRC no se pueden incluir a las subcontratas, pues como hemos indicado, lo que se asegura es la propia obra. Tampoco son objeto de este seguro las coberturas de impermeabilización de cubiertas y fachadas, ni la renuncia de recurso contra el concesionario, ni la revalorización de capitales; coberturas todas estas susceptibles de contratación en el seguro decenal de daños.**

**8.3. Otros Seguros (pág. 35).**

**En este apartado se incluyen determinados seguros, cuya exigencia genera dudas.**

- Seguro de accidentes de trabajo y seguros sociales del personal, suscritos con arreglo a la normativa vigente: ¿Es obligatoria la suscripción de estos seguros o solo lo es en la medida en que dicha obligación venga impuesta por la ley o el convenio colectivo de aplicación? ¿Qué debemos entender por seguros sociales?**
- Seguro de vida o accidentes, así como cualquier otro seguro que le sea exigido al concesionario en virtud de convenios colectivos en vigor u obligaciones legales o contractuales. Cuando se indica "obligaciones contractuales" ¿a qué se refiere? ¿en que contratos? Piénsese por ejemplo que al firmar determinadas operaciones con los bancos, los mismos contractualmente establecen la obligación de suscribir seguros de vida o accidentes. ¿En que afecta al concurso que el concesionario asuma o haya asumido contractualmente con un 3º la obligación de suscribir un seguro? ¿La inclusión es correcta?**

## RESPUESTA 1

De acuerdo con el PCP la suma asegurada no podrá, en ningún caso, ser inferior a 100% del Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Construcción.

La duración de las pólizas de seguro a todo riesgo de responsabilidad civil para cubrir los vicios o defectos de construcción, serán las que correspondan para cubrir las responsabilidades establecidas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

La suscripción del resto de seguros se realizará conforme a la normativa vigente y a los Pliegos de Cláusulas Particulares de la concesión administrativa.

## CONSULTA 2

### ***Cesión y transmisión de la concesión (pág. 39 PCP).***

***Se establece la posibilidad de ceder el uso de las construcciones e instalaciones objeto de la concesión, en los términos indicados en el pliego, sin embargo, se indica que el concesionario seguirá asumiendo la plena responsabilidad derivada de la explotación. Si se cede la totalidad de la concesión por el plazo total de la misma, mantener al cedente como responsable de la concesión, aunque se le haya autorizado la cesión, es una desigualdad respecto a los establecido en tal sentido para la transmisión, en la que expresamente se indica que el adquirente se subrogará en los derechos y obligaciones del titular original, pues en caso de cesión el cesionario también se subroga en la posición del cedente, debiendo equipararse ambas situación, toda vez que una cesión no deja de ser una transmisión.***

## RESPUESTA 2

La cesión del uso del inmueble e instalaciones, no supone per se, la cesión de la concesión administrativa, por lo que el concesionario mantendrá su plena responsabilidad.

Cosa distinta es la transmisión de la concesión administrativa en la que sí se produciría un cambio de la titularidad de la misma y, por tanto, un desplazamiento de la responsabilidad al nuevo titular.

## CONSULTA 3

### ***10. Actualización de precios (pág. 43 PCP).***

***EL pliego recoge una actualización no periódica predeterminada en la que se establece una fórmula en base al crecimiento de los costes sobre el año 0 en la primera revisión (siempre y cuando se iguale o supere el 2%), sin embargo no se entiende o queda claro cuál es el procedimiento a seguir respecto a los plazos, cómo justificar el incremento, plazo en el que debe resolver la administración y, en caso de no estar de acuerdo con la resolución de la Administración, plazo, forma y órganos ante el que reclamar o, en su caso recurrir.***

## RESPUESTA 3

Cuando la variable T (porcentaje de revisión de precios) alcance el valor de 2% en la primera revisión, o múltiplos de 2 en las siguientes revisiones, el contratista tendrá derecho a que se le revisen las tarifas.

El procedimiento se instará por el concesionario o lo iniciará de oficio la Administración.

No es necesario justificar ningún incremento porque deriva de la fórmula del pliego y la aplicación de los índices que en el se recogen. A los efectos de control y transparencia se publicará trimestralmente en el Portal de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid la evolución del porcentaje de revisión de precios conforme a la fórmula descrita anteriormente.

La impugnación de la resolución administrativa en la que se establezca la revisión de precios será recurrible a través de los recursos ordinarios establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### CONSULTA 4

Nos gustaría plantear una consulta sobre las fórmulas de aplicación relativas a la "revisión no periódica predeterminada" de precios.  
Al aplicar la fórmula especificada para residencia en los pliegos y considerando los costes para el año inicial indicados en la memoria económica, así como incrementos hipotéticos del 2% para cada concepto en el año de revisión, observamos que el valor resultante de T (porcentaje de revisión de precios) no parece corresponder con el importe esperado.  
En particular, bajo esta hipótesis de cálculo, T alcanza un valor de 5.821.544%.  
Agradeceríamos que nos confirmasen si existe algún error en la fórmula indicada o, en su defecto, si estamos realizando una aplicación incorrecta de la misma.

#### RESPUESTA 4

No existiendo error en la fórmula contenida en el PCP, consideramos que están realizando una aplicación incorrecta de la misma. Si todos los conceptos se incrementaran un 2%, al ser revisable solo el 82,73% del coste (el resto, 17,27 %, es no revisable) la variable T: Porcentaje de revisión de precios no es 2 %, sino 1,6648 %.

#### CONSULTA 5

En relación con la Cláusula 25 Garantía definitiva. Una vez que, tras el acto formal de comprobación por la Administración, se constate la efectiva terminación de las obras y equipamiento, el concesionario, en un plazo no superior a 15 días naturales, deberá constituir una garantía definitiva que será el 5 por 100 del importe sin IVA de las plazas puestas a disposición que serán contratadas por la Comunidad de Madrid.  
Se consulta si la garantía equivaldrá a un 5% sin IVA de las plazas puestas a disposición que serán contratadas por la Comunidad de Madrid, ¿anualmente? Es decir, ¿calculado como 5% sobre el importe anual de las plazas?

#### RESPUESTA 5

El importe de la garantía definitiva de prestación del servicio que deberá constituir el concesionario, será el 5% del importe total de las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid anualmente, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido. Debido a que el número de plazas contratadas por la Comunidad de Madrid, cuya contratación es potestativa para la administración, dicho importe anual podrá variar cada año.

#### CONSULTA 6

En relación con la Cláusula 16.2.2.- Solvencia técnica de la explotación de la concesión En el escenario de que el licitador justifique su solvencia mediante la integración de medios externos (i.e. una entidad encargada de la explotación) y aporte como "acuerdo suscrito" un contrato de arrendamiento para la explotación, ¿Qué duración mínima deberá tener ese contrato de arrendamiento?

#### RESPUESTA 6

La duración mínima que deberá tener el contrato de arrendamiento deberá ser durante todo el plazo de duración de la concesión, en tanto no se pueda disponer de solvencia técnica propia o se pueda sustituir por la de otro tercero.

#### **CONSULTA 7**

*En relación con la Cláusula 44.3.1 Revisión periódica no predeterminada la fórmula de revisión hace referencia a "Costes año inicio". Se consulta si el año de inicio se refiere al año de inicio de la explotación o a la fecha de publicación del pliego?.*

#### **RESPUESTA 7**

El momento a partir del cual se calcula la revisión de precios es el plazo de fin de presentación de ofertas.

#### **CONSULTA 8**

*En la Ficha urbanística que se describe en las páginas 3 y 4 del PPT se indica, en otras protecciones y afecciones, que la finca se encuentra en territorios protegidos como BIC, declarado en la categoría de zona de interés arqueológico y/o paleontológico; si durante las obras de construcción se produjera alguna PARALIZACIÓN derivada del hallazgo de restos arqueológicos o paleontológicos, ¿podría ser un motivo de ampliación del periodo de 24 meses para el inicio de la explotación establecido en la cláusula 31 del PCAP (página 38)?.*

#### **RESPUESTA 8**

Al ser ésta una causa no imputable al concesionario, cabe la posibilidad de que pueda acordarse una prórroga.

#### **CONSULTA 9**

*Atendiendo al Anexo I de la Memoria Económica publicada, el cálculo de los costes de las plazas se ha realizado a razón de los costes de Acuerdo Marco y de las tablas salariales del VIII CONVENIO MARCO ESTATAL de servicios de atención a las personas dependientes y desarrollo de la promoción de la autonomía personal publicadas para 2025. Dado que: la vigencia del convenio actual finaliza en 2027 y para este se indica que los incrementos salariales para 2026 y 2027 serán de un 3% para cada una de las anualidades; que dichos incrementos no se han tenido en cuenta en la memoria económica para el cálculo de los costes de personal; y que la fase de explotación de la concesión no comenzaría hasta mínimo 2028 (según el plazo de 24 meses que establece la Cláusula 31 del PCAP) Solicitamos que nos confirmen si al inicio de la fase de explotación de la concesión podría producirse una REVISIÓN DE PRECIOS en caso de que en el periodo que transcurre entre la adjudicación y el inicio de funcionamiento del centro se hubiera producido una variación de los costes en los términos recogidos en las cláusulas 44.3.1. y 44.3.2. del PCAP (páginas 43 a 48)*

#### **RESPUESTA 9**

La vigencia del convenio actual finalizó el 31 de diciembre del 2025 quedando automáticamente prorrogado anualmente hasta la aprobación de un nuevo convenio.

El momento a partir del cual se calcula la revisión de precios es el plazo de fin de presentación de ofertas.

#### **CONSULTA 10**

*En el pliego se prevé que la transmisión de la concesión y, en su caso, las operaciones societarias que impliquen cambio de control de la entidad concesionaria están sujetas a autorización previa.*

*¿Puede indicarnos el régimen jurídico aplicable a ese procedimiento de autorización (órgano competente para resolver, unidad tramitadora, documentación y requisitos mínimos, plazo máximo de resolución y sentido del silencio), así como si la autorización opera como acto reglado (por cumplimiento de requisitos) o existe un margen de apreciación/discrecionalidad para autorizar o denegar?*

#### **RESPUESTA 10**

Como cualquier otro cambio de titularidad de centro, deberá ser previamente informado por la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia para su posterior autorización por la Dirección General de Evaluación, Calidad e Innovación, y la consiguiente modificación de concesión.

#### **CONSULTA 11**

*A efectos de estructuración financiera, ¿confirma el órgano concedente si es jurídicamente posible que el concesionario transmita a un tercero la titularidad del derecho real sobre las obras/construcciones e instalaciones vinculadas a la concesión, permaneciendo el concesionario como usuario/arrendatario u operador, sin que el adquirente asuma la condición de concesionario? En caso negativo, ¿puede confirmar cuál sería la vía jurídicamente correcta para articular una operación económicamente equivalente (p. ej., transmisión autorizada de la concesión, o financiación garantizada)?*

#### **RESPUESTA 11**

Sí, es posible conforme a lo dispuesto en las cláusulas 6, 34 y 37 del PCP.

#### **CONSULTA 12**

*En relación con la capacidad para licitar, ¿puede presentarse a la licitación una sociedad cuyo objeto social sea la financiación de la obra y la tenencia/gestión de inmuebles (perfil inversor/patrimonial), subcontratando íntegramente la ejecución de la obra y la explotación/gestión del servicio a terceros solventes, manteniendo el licitador la condición de concesionario y la responsabilidad frente a la Administración?*

*En caso afirmativo a la consulta anterior, ¿confirma el órgano concedente si la solvencia técnica de construcción y de explotación puede acreditarse íntegramente mediante medios externos (constructora y operador), mediante compromisos de puesta a disposición y acuerdos suscritos, sin vínculo societario, e indica qué estándar documental mínimo considera suficiente para acreditar la "efectiva disponibilidad" de dichos medios?*

#### **RESPUESTA 12**

Sí, es posible siempre que cumpla con los requisitos de solvencia económica y financiera, y técnica o profesional recogidos en el PCP.