

CONSULTA 1

Podrían confirmar que la GARANTÍA DEFINITIVA solicitada incluye 2 conceptos:

- a. Garantía de construcción y equipamiento - esta, aunque se llama de construcción parece tener una duración de la totalidad de la concesión (70 años) – es así, o es únicamente durante la construcción y se devolvería una vez terminadas las obras y la operativa comenzada?**
- b. Garantía de prestación de servicios – me confirma que esta garantía entraría en vigor 15 días posterior a la adjudicación de la concesión y tiene una validez hasta la finalización de la concesión?**

RESPUESTA 1

- a) 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).
- b) En cuanto a la garantía definitiva de prestación de servicio, solo se constituiría ésta en el caso de que se contraten plazas por la Comunidad de Madrid.

CONSULTA 2

Me podría detallar el plazo de 24 meses estipulado para la puesta en marcha de la residencia de mayores? Habiendo construido más de 30 de estos activos en los últimos. En qué plazo garantiza la Comunidad de Madrid que se obtendrá la licencia de obra una vez presentado todos los requisitos para ella? Este plazo, totalmente ajeno al concesionario, entre dentro del plazo ya muy ajustado para la puesta en marcha del activo. Aparte, las constructoras están dando de plazo un mínimo de 18 – 20 meses de construcción, que resulta inviable si se suman licencias de obra, y posteriormente de apertura – ambas ajenas al concesionario

Este punto es particularmente importante, y preocupante, ya que según la cláusula 49.1 es causa de extinción anticipada de la concesión el no haber obtenido la autorización para el inicio de las obras en el plazo que permita la ejecución de las mismas conforme al plazo máximo fijado en el pliego.

RESPUESTA 2

1. La Comunidad de Madrid no es la administración competente para la concesión de licencias de obras.
2. La no obtención de la aludida licencia en plazo por causa no imputable al concesionario podrá dar lugar a una prórroga del plazo previsto para la puesta en marcha de la residencia.

CONSULTA 3

Sería posible, y cuál sería el procedimiento en esta circunstancia (consulta anterior), una posterior ampliación del plazo?

¿Qué condiciones habría que reunir para solicitar una ampliación de plazo?

RESPUESTA 3

Sí, es posible una prórroga del plazo establecido, tal y como ya se ha contestado en la anterior consulta. El procedimiento se ajustará a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común a todas las AAPP, en cualquier caso, tendrá que ser iniciado a instancia del adjudicatario que deberá justificar que la causa de cualquier retraso en la ejecución de la obra es ajena al mismo.

CONSULTA 4

¿Qué proyecto técnico se requiere para la presentación a la concesión?

Se habla de un proyecto de construcción como requerido para presentar junto con los demás aspectos para la licitación, pero posteriormente en los pliegos se comenta que habrá un plazo de 2 meses contando a partir de la formalización de la Concesión.

RESPUESTA 4

El proyecto básico que debe presentarse en el plazo de dos meses después de la formalización de la concesión, es un proyecto más avanzado y de mayor contenido que el que se debe presentar en la fase de licitación.

CONSULTA 5

Sobre el carácter interpretativo y vinculante de las aclaraciones

El PCAP establece en la Cláusula 13 que la licitación se publicará en el perfil del contratante de la Comunidad de Madrid, a través del Portal de Contratación Pública, siendo este el medio de publicidad oficial de la licitación.

Asimismo, durante el período de preparación de las ofertas, los licitadores pueden formular consultas o solicitar aclaraciones sobre el contenido de los pliegos. A fin de garantizar la correcta preparación de las ofertas y la igualdad de trato entre licitadores, se solicita aclaración sobre el siguiente extremo:

¿Debe entenderse que las aclaraciones o respuestas que, en su caso, formule el órgano de contratación en relación con el contenido del Pliego de Condiciones Particulares y del Pliego de Prescripciones Técnicas, cuando se publiquen en el perfil del contratante o en la plataforma de contratación correspondiente, tienen carácter interpretativo del contenido de los pliegos y resultan vinculantes para la Administración y para todos los licitadores a efectos de la preparación y valoración de las ofertas?

RESPUESTA 5

Conforme a lo indicado en la cláusula 19 .2.- del PCP, los licitadores tendrán un plazo para solicitar aclaraciones sobre el contenido de los pliegos hasta veinte días hábiles antes de la fecha límite para la recepción de ofertas en el anuncio de licitación. Para facilitar las respuestas, la Administración contará con diez días hábiles desde el vencimiento del plazo de presentación de aclaraciones.

Las aclaraciones y respuestas del órgano concedente, tendrán carácter vinculante y serán publicadas en el Perfil del Contratante, en términos que garanticen la igualdad y concurrencia en el procedimiento de licitación.

CONSULTA 6

Sobre la integración de solvencia mediante medios de otras entidades

¿Debe entenderse que la posibilidad prevista en la Cláusula 16.2.2 del PCAP de basarse en la solvencia y medios de otras entidades mediante compromiso de puesta a disposición de medios resulta aplicable a todos los requisitos de solvencia previstos en la Cláusula 16 del PCAP, incluyendo la solvencia técnica relativa a la construcción y equipamiento del centro prevista en la Cláusula 16.2.1 así como la solvencia técnica relativa a la explotación de la concesión prevista en la Cláusula 16.2.2?

O, por el contrario, ¿esta posibilidad de basarse en la solvencia de otras entidades está únicamente prevista para la solvencia técnica relativa a la explotación de la concesión?

RESPUESTA 6

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

CONSULTA 7

4. Sobre la acreditación administrativa del centro

Se solicita aclaración sobre el siguiente extremo:

¿Existe un plazo máximo previsto para la obtención de la acreditación administrativa del centro una vez finalizadas las obras, y debe entenderse que la obtención de dicha acreditación constituye condición necesaria para el inicio de la explotación del centro?

RESPUESTA 7

Tanto la autorización como la acreditación del centro deberán estar concluidos dentro del plazo de los 24 meses establecido en el PCP, plazo que empezará a contarse desde la formalización de la concesión con la suscripción del correspondiente documento administrativo, salvo que por causas no imputables al concesionario se acuerde una prórroga para la finalización de las obras.

CONSULTA 8

Si el Anexo I de la Orden 612/1990 mantiene actualmente vigencia, total o parcial, en lo relativo a condiciones materiales. O si debe entenderse que dichos requisitos han quedado sustituidos íntegramente por la normativa posterior vigente. La presente consulta se formula a efectos de garantizar el cumplimiento del marco normativo aplicable.

RESPUESTA 8

El Anexo I de la Orden 612/1990, de 6 de noviembre, de la Consejería de Integración Social, por la que se desarrolla el Decreto 91/1990, de 26 de octubre, relativo al Régimen de Autorización de Servicios y Centros de Acción Social y Servicios Sociales, continúa vigente conforme a lo establecido en la Orden 2680/2024, de 7 de noviembre, de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, por la que se establecen los requisitos y estándares de calidad para la acreditación de los centros y servicios de atención social que formen parte del Sistema Público de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid, en el ámbito de la promoción de la autonomía personal y la atención a las personas en situación de dependencia.

CONSULTA 9

En relación con los pliegos del centro residencial actualmente en tramitación, solicitamos confirmación sobre si resulta obligatoria la previsión de una unidad adicional de enfermería y, en su caso, de un porcentaje mínimo de plazas adscritas a la misma.

Tras revisar la normativa autonómica, hemos constatado que la única disposición que recoge expresamente esta exigencia es el Anexo I, apartado 3.5, de la Orden 612/1990, de 6 de noviembre, del año 1990, donde se establece la obligación de unidad de enfermería a partir de 50 plazas y una capacidad del 5 % del total en centros de 100 o más plazas.

Dado que dicha Orden fue parcialmente derogada por el Decreto 21/2015 y que la normativa posterior no reproduce expresamente esta previsión, agradeceríamos nos indiquen si estos requisitos deben considerarse actualmente obligatorios y, en su caso, cuál es la norma vigente que resulta de aplicación.

RESPUESTA 9

Conforme a lo dispuesto en el apartado 3.5 del Anexo I de la Orden 612/1990, de 6 de noviembre, de la Consejería de Integración Social, por la que se desarrolla el Decreto 91/1990, de 26 de octubre, relativo al Régimen de Autorización de Servicios y Centros de Acción Social y Servicios Sociales, precepto que continúa vigente, cuando los Centros tengan 100 o más plazas, la enfermería deberá tener una capacidad equivalente al 5 por 100 de la capacidad de aquéllos.

CONSULTA 10

En relación con la Cláusula 18. Garantía provisional. El licitador que se presente de forma individual o conjuntamente deberá presentar una garantía provisional por un importe total de 502.801,72 euros para poder tomar parte en el procedimiento para la adjudicación de la Concesión.

Confirmación de que el importe es correcto.

RESPUESTA 10

Conforme a la cláusula 18. Garantía provisional contenida en el PCP del expediente de referencia el importe total de la garantía provisional asciende a 502.801,72€. Por lo tanto, es correcto dicho importe.

CONSULTA 11

Respecto a la Cláusula 25. Garantía definitiva. 25.1.- Garantía de la construcción y equipamiento. El adjudicatario propuesto deberá constituir una garantía definitiva, por importe de 16.760.057,19 de euros para responder de las obligaciones derivadas de la concesión, consignándose en efectivo ante la Tesorería de la Comunidad de Madrid o mediante aval conforme al modelo que como Anexo III de este Pliego, en el plazo de QUINCE DÍAS hábiles contados desde el siguiente a aquél en el que se le notifique la adjudicación.

Confirmación de que el importe es correcto.

RESPUESTA 11

Sí, el importe contemplado en la Cláusula 25 es correcto.

CONSULTA 12

En cuanto a la Cláusula 25. Garantía definitiva.25.2.- Garantía de prestación del servicio. 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 tiene que constituir que será el 5 por 100 del importe sin IVA de las plazas puestas a disposición que serán contratadas por la Comunidad de Madrid. 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 12

El importe de la garantía de prestación de servicio definitiva deberá ser el 5% (sin IVA) del importe de las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid anualmente, cuya contratación es potestativa para la administración, por lo que el número de plazas e importe anual podrá variar cada año.

CONSULTA 13

En relación con la Cláusula 26. Pólizas de Seguro. Seguro Todo Riesgo Construcción Este seguro deberá cubrir los daños a la propia obra e instalaciones, incluyendo como aseguradas a las empresas que ejecuten las obras, incluidas las subcontratadas. Como garantías complementarias la póliza incluirá las coberturas de Revalorización de Capitales, Impermeabilización de Fachadas y Cubiertas y Renuncia frente al concesionario. El capital asegurado se calculará tomando el valor de ejecución material, incluyendo los gastos generales y beneficio industrial y sin tener en cuenta el IVA. La franquicia del seguro por siniestro a riesgo del Concesionario no podrá ser superior a 100.000 euros.

¿Durante cuánto tiempo debe permanecer en vigor este seguro?

RESPUESTA 13

La duración de las pólizas de seguro a todo riesgo de responsabilidad civil para cubrir los vicios o defectos de construcción, deberán ser las que correspondan en su caso para cubrir las responsabilidades establecidas conforme a lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

CONSULTA 14

En relación con la Cláusula 29. Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución El concesionario deberá presentar el Proyecto Básico (que deberá ajustarse a las Condiciones de Obligado Cumplimiento previstas en el Plan de Construcción del Centro. Bases Técnicas del PPT, así como a la normativa que resulte de aplicación), dentro del plazo de dos meses contado a partir de la formalización de la Concesión. Desde la adjudicación al licitador, se está concediendo aproximadamente 3 – 4 meses para la presentación del Proyecto Básico (incluyendo los 15 días que tiene el licitador para presentar la documentación justificativa y asumiendo que la formalización de la concesión tiene lugar transcurrido el plazo máximo 30 días desde la Adjudicación Definitiva. ¿Es correcto?

RESPUESTA 14

No hay un plazo concreto preestablecido entre la notificación de adjudicación al licitador propuesto y la confirmación de la adjudicación, y el plazo de formalización de la concesión que es un plazo máximo y no mínimo.

CONSULTA 15

Cláusula 31. Plazo de inicio de la fase de explotación de la concesión. El centro estará en disposición de iniciar la fase de explotación en el plazo de 24 meses desde la formalización de la concesión.

No obstante, lo anterior, podrá acordarse una prórroga para la finalización de las obras por causas no imputables al concesionario. Desde la adjudicación al licitador hasta la finalización de las obras, se está concediendo unos 25 – 26 meses para tramitar el Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución, obtención de licencia de obra, ejecución de las obras y obtención de licencias / autorizaciones de funcionamiento (incluyendo Servicios Sociales y Sanidad). ¿Es correcto?

¿Podrá solicitarse una prórroga por el periodo que transcurra entre la presentación de documentación a trámite para obtención de licencias / autorizaciones hasta la efectiva resolución administrativa?

RESPUESTA 15

La cláusula 31 establece un plazo de 24 meses desde la formalización de la concesión hasta el inicio de la fase de explotación, incluyendo todo tipo de permisos y licencias, existiendo la posibilidad de acordar una prórroga para la finalización de la obra por causas no imputables al concesionario como pudiera ser la no obtención de permisos o licencias preceptivos.

CONSULTA 16

En relación con la Cláusula 16.2.2.- Solvencia técnica de la explotación de la concesión. Para acreditar la solvencia, el licitador podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para la ejecución de la concesión, dispone efectivamente de esos medios, mediante un compromiso de aportación de solvencia y medios de las otras entidades. En el caso de que el licitador seleccionado justifique su solvencia mediante la integración de medios externos, deberá aportar un acuerdo suscrito con la empresa a la que pertenezcan dichos medios en el que conste la efectiva disposición de los mismos a favor del concesionario.

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 16

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 17

Respecto a la Cláusula 44.3.1 Revisión no periódica predeterminada La fórmula de revisión hace referencia a “Costes año inicio. ¿“Año inicio” se refiere al inicio de la explotación, o a la fecha de publicación del pliego? Es decir, ¿la variación de costes se calculará teniendo en cuenta la variación experimentada desde la fecha de publicación del pliego, o desde la fecha de inicio de la actividad?

Adicionalmente, entendemos que los cocientes incluidos en la fórmula se refieren al incremento experimentado. ¿Es correcto?

RESPUESTA 17

1. En la fórmula contenida en el PCP Cláusula 44.3.1, el año de inicio se deberá entender referido al año de finalización de presentación de ofertas.
2. La fórmula está diseñada para realizar la revisión de precios en función de la evolución de determinados parámetros sometidos a cambios en su precio a lo largo del tiempo.

CONSULTA 18

En relación con el apartado 1.4 del Proyecto de Construcción (Criterios de Adjudicación), solicitamos aclaración sobre cómo se evaluará la contribución de las soluciones técnicas a la reducción de residuos, emisiones y consumo energético durante la ejecución y tras la vida útil del edificio.

¿Se considerará positivamente el uso de sistemas constructivos innovadores o industrializados que reduzcan el impacto ambiental y permitan mantener o desmontar elementos con menor coste?

¿se aceptará la aportación de fichas técnicas que acrediten el ciclo de vida y huella de carbono de los materiales? Rogamos se concrete si se valoran una calificación energética superior, y de ser así, cómo.

RESPUESTA 18

En el apartado 17.1.1 de la cláusula 17. Criterios de adjudicación, se puntúa con un máximo de 20 puntos la “CALIDAD TÉCNICA DEL ESTUDIO ARQUITECTÓNICO INICIAL” y, en concreto en el apartado 1.4 “Medidas adoptadas para la promoción de edificación sostenible; Diseño y materiales que faciliten el mantenimiento del edificio. máximo 4 puntos. Se valorarán las soluciones técnicas con bajo impacto ambiental durante la obra, en reposiciones y conservación durante el ciclo de vida útil y en un futuro desmantelamiento al final de la vida útil. Estudio de soleamiento, protecciones pasivas de control solar, ventilación, iluminación, ruido, etc. Sistemas constructivos e instalaciones de ahorro de energía, agua, residuos, etc., de generación de energía, domóticas de control y monitorización de indicadores. Sistemas constructivos e instalaciones fáciles de mantener, conservar, reparar o sustituir. Ajardinamiento con poco consumo de agua y bajo mantenimiento.”. A su vez, se establece la documentación técnica a presentar en relación a los criterios de adjudicación que dependen de un juicio de valor y que, para ello, se establece que se aporte la documentación necesaria para la adecuada definición y concreción de los parámetros urbanísticos, arquitectónicos, funcionales y calidades de los inmuebles y obras que se proyectan ejecutar y se presentará en formato BIM y en formato PDF con marcadores según índice (máximo de 75 páginas, incluidas las de índice, portada, contraportada, información escrita, gráfica u otras).

CONSULTA 19

En relación con el apartado 2 del Proyecto de Construcción, Rogamos se aclare si, además de las certificaciones de construcción sostenible, se ponderará la aportación de metodologías de ejecución que disminuyan significativamente los plazos de obra y minimicen las interferencias con el entorno (por ejemplo, procesos de fabricación off-site de componentes estructurales y sistemas industrializados).

¿Se otorgará puntuación adicional a propuestas que justifiquen una mejora de la calidad de los acabados mediante procesos estandarizados y de control de fabricación?

¿Se valorará el uso de soluciones de digitalización como BIM para optimizar la coordinación y trazabilidad de materiales y de sistemas incorporados?

RESPUESTA 19

La valoración del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN está definida en el apartado 17.1.1. en el que se definen los criterios arquitectónicos que dependen de un juicio de valor y que están orientados a valorar, desde un punto de vista técnico, los estudios iniciales a los proyectos de construcción del centro. Concretamente CALIDAD TÉCNICA DEL ESTUDIO ARQUITECTÓNICO INICIAL (máximo 20 puntos) y METODOLOGÍA Y PROGRAMA DE TRABAJO (máximo 5 puntos). También se describe la documentación técnica a presentar en relación a dichos criterios.

CONSULTA 20

La Cláusula 31 fija un plazo máximo de 24 meses para poner en explotación el centro.

¿Existe algún mecanismo de puntuación que valore reducciones sobre este plazo y, en su caso, cómo se acreditaría?

RESPUESTA 20

No, no está previsto en el PCP esta posibilidad.

CONSULTA 21

¿Se contempla la posibilidad de ampliar el plazo en función de circunstancias ajenas al concesionario (por ejemplo, retrasos administrativos en licencias, suministros de energía o incidencias en la cadena de suministro)?

RESPUESTA 21

Sí, tal y como se contempla en la cláusula 31 del PCP.

CONSULTA 22

En la cláusula 25 se establece una GARANTÍA DEFINITIVA de 16.760.057,19 €, a constituir en efectivo o mediante aval.

Se ruega aclarar si dicha cuantía corresponde al 100 % del presupuesto estimado o si existe algún límite inferior basado en la inversión real prevista por cada licitador.

RESPUESTA 22

La cuantía establecida por el órgano concedente para la garantía definitiva por importe de 16 760 057,19 €, corresponde a el 100% del presupuesto de ejecución material de la obra (construcción y equipamiento) según se recoge en el apartado 1. Solvencia económica de la Memoria Económica.

CONSULTA 23

Aclarar si la GARANTÍA se puede ir reduciendo con los hitos cumplidos de Construcción y el de Inicio de Operación, ya que no tiene sentido un aval por el total de la inversión una vez que se ha construido sobre suelo de la Administración, y menos aun cuando ya se está en la operación con toda la inversión desembolsada sobre dicho suelo. En este sentido, ¿existe la posibilidad de fraccionar la garantía en tramos (por ejemplo, construcción y equipamiento) para adaptar la carga financiera a la progresión de las obras?

RESPUESTA 23

De acuerdo con el PCP no se contemplan devoluciones parciales de la garantía definitiva.

CONSULTA 24

¿Sería admisible constituir la GARANTÍA mediante seguro de caución u otras modalidades previstas en la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público?

RESPUESTA 24

Si se refiere a la garantía PROVISIONAL recogida en la Cláusula 18 del PCP, conforme a lo dispuesto en la misma, NO cabe seguro de caución, por lo tanto, solo será admisible 1) efectivo o 2) aval.

Si se refiere a las garantías DEFINITIVAS tanto de construcción y equipamiento como de prestación del servicio, recogidas en la Cláusula 25 del PCP, SI serán admisible las formas recogidas en el artículo 108 de la LCSP, esto es, 1) efectivo, 2) Valores de deuda pública, 3) Aval y 4) Seguro de caución.

CONSULTA 25

Teniendo en cuenta que el importe de la inversión puede resultar elevado para pymes y entidades sociales, ¿está previsto que la Comunidad de Madrid canalice líneas de financiación o garantías procedentes del Banco Europeo de Inversiones, del Banco de Desarrollo del Consejo de Europa, del Fondo Europeo de Inversiones o del Instituto de Crédito Oficial o similar? En caso afirmativo, ¿cuáles serían los requisitos para acogerse a dichas líneas (importe mínimo, ratios de solvencia, certificaciones ambientales)?

RESPUESTA 25

En la presente licitación no está prevista la financiación mediante los mecanismos planteados en la consulta.

CONSULTA 26

1. Plazo de inicio de la fase de explotación (24 meses)

De conformidad con lo dispuesto en el Pliego, la fase de explotación del Centro deberá iniciarse en el plazo máximo de 24 meses desde la formalización de la concesión. A estos efectos, agradeceríamos confirmar si la formalización de la concesión debe entenderse como la firma del documento administrativo de formalización prevista en la Cláusula 27 del PCP, y si, en consecuencia, el citado plazo de 24 meses comprende tanto, la obtención de las licencias y autorizaciones administrativas necesarias con carácter previo al inicio de las obras (incluida la licencia urbanística), como la ejecución de las obras y la obtención de las autorizaciones requeridas para la apertura y puesta en funcionamiento del Centro.

Teniendo en cuenta que los procedimientos administrativos de otorgamiento de licencias y autorizaciones —tanto previos al inicio de las obras como posteriores a su finalización pero necesarios para la apertura del Centro— no dependen íntegramente del concesionario, consideramos que dicho plazo podría resultar especialmente ajustado en la práctica. En este sentido, agradeceríamos conocer si se contempla la posibilidad de: prever un plazo adicional, o bien que el cómputo del plazo de 24 meses se inicie a partir de la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

Asimismo, solicitamos nos puedan indicar cuáles son los criterios objetivos conforme a los cuales los retrasos pueden ser formalmente reconocidos como no imputables al concesionario, a efectos de una eventual ampliación del plazo.

RESPUESTA 26

Se confirma que tal y como se recoge en la cláusula 27 del PCP, la Concesión demanial se perfeccionará con la suscripción del correspondiente documento administrativo. Dicha formalización en documento administrativo se producirá dentro de los 30 días naturales a contar desde la notificación al adjudicatario del acto de adjudicación definitiva de la Concesión, por lo que el plazo de 24 meses a contar desde la formalización de la concesión para que el centro esté en disposición de iniciar la fase de explotación, no es un plazo de máximo, ya que este plazo para la finalización de las obras podrá prorrogarse por causas no imputables al Concesionario.

En el supuesto de que se produzcan retrasos no imputables al concesionario, la concesión de una prórroga se valorará, en cada caso, por el órgano concedente.

CONSULTA 27

2. Garantía definitiva de construcción

Según lo establecido en el Pliego, el concesionario deberá constituir una garantía definitiva de construcción por un importe equivalente al 100 % del Presupuesto de Ejecución Material.

Desde la perspectiva de la práctica habitual del mercado, este tipo de garantías suele limitarse a un porcentaje sensiblemente inferior (habitualmente entre el 5 % y el 10 % del valor de las obras). El importe actualmente previsto supone una carga financiera muy significativa para el concesionario y tiene un impacto relevante en la viabilidad económico-financiera del proyecto, al implicar costes financieros adicionales derivados de la emisión de avales bancarios.

En este contexto, agradeceríamos saber si se podría valorar la admisión de mecanismos de garantía alternativos que ofrezcan un nivel de seguridad equivalente para la Administración.

A título ilustrativo, la sociedad holding última del grupo promotor, con un patrimonio neto superior a 400 millones de euros y un ratio de solvencia superior al 50 %, estaría dispuesta a otorgar una garantía corporativa que cubra íntegramente las obligaciones asumidas por la entidad concesionaria. Entendemos que dicha garantía podría proporcionar a la Administración un nivel de protección equivalente al exigido actualmente.

RESPUESTA 27

No, los mecanismos de garantía son únicamente los establecidos en el PCP.

CONSULTA 28

Delegación de la explotación del Centro a un operador especializado

La configuración actual de la concesión parece exigir que la entidad que ostente la condición de concesionaria sea, a su vez, la responsable directa de la explotación del Centro. No obstante, en la práctica habitual del sector, muchos proyectos se estructuran mediante alianzas entre inversores inmobiliarios y operadores especializados, en las que el inversor es titular del activo inmobiliario mientras que la explotación se realiza por un operador especializado mediante un contrato de arrendamiento a largo plazo (habitualmente de tipo triple net). Consideramos que la estructura actualmente prevista podría limitar de forma significativa el número de potenciales licitadores y reducir la concurrencia efectiva en el procedimiento.

En este contexto, agradeceríamos conocer si se contempla la posibilidad de introducir una mayor flexibilidad que permita que la actividad de explotación del Centro pueda ser delegada íntegramente por el concesionario a un operador especializado, distinto de la entidad titular de la concesión, siempre bajo la responsabilidad última del concesionario y previa autorización administrativa.

RESPUESTA 28

Sí, se contempla la posibilidad de que la explotación del centro se realice a través de otra entidad (operador especializado), de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 36 Cesión de la Concesión.

CONSULTA 29

4. Duración de los contratos de arrendamiento y supuestos de resolución

La duración habitual de los contratos de arrendamiento entre inversores inmobiliarios y operadores en el sector de residencias de mayores se sitúa, conforme a la práctica de mercado, entre 15 y 25 años. Si bien dichos contratos suelen renovarse, no puede descartarse la eventual resolución del arrendamiento y la imposibilidad de encontrar un nuevo operador dispuesto a asumir la explotación en condiciones de mercado razonables.

En este contexto, agradeceríamos saber si se podría contemplar la introducción de un derecho de resolución de la concesión a favor del concesionario en aquellos supuestos en los que, tras la resolución del contrato de arrendamiento con el operador, no resulte posible suscribir un nuevo contrato de explotación con un tercero en condiciones de mercado razonables.

RESPUESTA 29

No. No cabe el derecho de resolución planteado en la consulta.

CONSULTA 30

La concesión se otorga por un plazo de 70 años, con posibilidad de prórroga por 5 años adicionales por común acuerdo de las partes, debiendo solicitarse la prórroga al menos seis meses antes del vencimiento del título concesional. ¿Pueden indicarnos en qué criterios objetivos se basará la Comunidad de Madrid para decidir si concede o deniega la prórroga de 5 años?

RESPUESTA 30

No existen criterios predeterminados, en todo caso, se atenderá al mayor interés y utilidad pública.

CONSULTA 31

El cómputo del plazo de 70 años se inicia desde la fecha de formalización de la concesión en documento administrativo. ¿Podrían confirmarnos si la potencial prórroga del plazo de finalización de las obras por causa no imputable al concesionario tiene algún efecto sobre el plazo de inicio y finalización de la duración de la concesión?

RESPUESTA 31

El cómputo del plazo de los 70 años de la concesión es efectivo desde la formalización de la concesión en documento administrativo.

CONSULTA 32

- 1. ¿Cuál es el procedimiento exacto para solicitar y obtener la prórroga del plazo de 24 meses por causas no imputables al concesionario?***
- 2. ¿Debe solicitarse mediante escrito motivado con carácter previo al vencimiento del plazo, o puede instarse una vez transcurrido éste?***
- 3. ¿Qué documentación justificativa se exigirá?***

RESPUESTA 32

1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado y se adecuará a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
2. El escrito motivado deberá presentarse con carácter previo al vencimiento del plazo.
3. La documentación justificativa dependerá de la causa que motive la solicitud de prórroga.

CONSULTA 33

La cláusula 4ª del PCAP prevé que, para el desarrollo del objeto de la concesión, la empresa adjudicataria deberá realizar a su costa, teniendo en cuenta las disposiciones establecidas en el PPT, las siguientes actuaciones: (...) la gestión técnica, económica y administrativa del centro, por sí mismo o a través de subcontratación con terceros. Por otro lado, la cláusula 36 indica que el concesionario podrá ceder, puntualmente, el uso de las construcciones e instalaciones, en todo o en parte, siempre que se mantengan los fines para los que se constituyó el derecho y, en todo caso, previa autorización expresa del Órgano Concedente.

Al amparo de estas cláusulas, entendemos que aquél concesionario que opte por subcontratar con un tercero la operación del centro y durante la vigencia de la concesión finalice dicho contrato de operación, debiendo ser reemplazado por otro operador, estaríamos ante el supuesto de cesión regulado en la cláusula 36.

Le agradeceríamos que nos confirmen si esta interpretación es correcta, así como nos indiquen cuáles serán los criterios que serán tenidos en cuenta para autorizar la cesión (p.ej. si el nuevo operador deberá acreditar solvencia técnica o económica y en su caso cuál) y el procedimiento que se llevaría a cabo, por ejemplo, si la solicitud de cesión debe realizarse con un plazo de duración determinada, cuál es el plazo en que se autorizaría dicha cesión, etc.

RESPUESTA 33

La subcontratación y la cesión no son conceptos equivalentes per se, en cualquier caso, se deberán mantener los criterios de solvencia establecidos en los pliegos.

En cuanto al procedimiento se llevará a cabo a instancia del concesionario conforme a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

CONSULTA 34

La cláusula 16.2.2. relativa a la acreditación de la solvencia técnica indica que, para acreditar la solvencia, el licitador podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que, para la ejecución de la concesión, dispone efectivamente de esos medios, mediante un compromiso de aportación de solvencia y medios de las otras entidades. En el caso de que el licitador seleccionado justifique su solvencia mediante la integración de medios externos, deberá aportar un acuerdo suscrito con la empresa a la que pertenezcan dichos medios en el que conste la efectiva disposición de los mismos a favor del concesionario.

Al amparo de lo anterior, rogamos nos aclaren:

- (i) si en el supuesto de acudir a la solvencia de terceros con los que se subcontratará la operación de la residencia, en la oferta será suficiente con incluir la solvencia de dicho operador, o si también será necesario acreditar en la oferta que se contará efectivamente con dichos medios;**
- (ii) si la acreditación de la disposición efectiva de medios debe acreditarse a través del contrato que regulará la relación o si sería válido cualquier acuerdo que evidencie de forma clara el compromiso de operar el centro, pudiendo estar sometido a condiciones dicho compromiso; y**
- (iii) en caso de que la disposición de medios se deba acreditar tras la adjudicación, confírmese si el plazo que se dispone para aportar el contrato o compromiso mencionados anteriormente será el de 15 días hábiles tras la notificación de la propuesta de adjudicación.**

RESPUESTA 34

En el supuesto de acudir a la licitación, basándose en la solvencia y medios de terceros, estos deberán acreditar que disponen de dichos medios y solvencia.

El momento para acreditar dicho requisito será el de los 15 días establecidos en la cláusula 24.2. del PCP.