

CONSULTA 1

En relación con la Cláusula 19. Presentación de ofertas.

Se establece que “cada empresario no podrá presentar más de una proposición”

- 1. ¿Se considera un empresario a un grupo empresarial?**
- 2. ¿Cómo se acredita un grupo empresarial?**
- 3. ¿Es suficiente un contrato de gestión entre una empresa concesionaria y un operador para cumplir con el requisito de la solvencia técnica o puede llegar a entenderse que existe grupo empresarial para la administración?**
- 4. En este caso anterior, ¿es posible distinguir, al concesionario y al operador, desde el punto de vista de la responsabilidad?**
- 5. ¿Puede un mismo grupo empresarial, presentar distintas proposiciones con distintas mercantiles?**
- 6. Un operador ¿podrá aportar la solvencia técnica a varias proposiciones presentadas por distintos candidatos a concesionario?**
- 7. A lo largo de la duración de la concesión ¿podrá modificarse la persona del adjudicatario por un nuevo concesionario?**

RESPUESTA 1

1. Cada licitador deberá tener su propia denominación social y C.I.F.
2. A efectos de licitación un grupo empresarial equivale a una empresa o entidad que se presente de forma individual.
3. Los licitadores deberán aclarar y justificar en su proposición la forma societaria en la que se presentan bien como empresa individual, bien como UTE de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 21.1 Capacidad de obrar.
4. No. La responsabilidad es del concesionario en todo caso.
5. La cláusula 19 del PCP prohíbe que se puedan presentar simultáneamente ofertas empresas que pertenezcan al mismo grupo empresarial, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio. La contravención de estas prohibiciones dará lugar a la inadmisión de todas las proposiciones por ellos suscritas.
6. Esta cuestión será valorada por la Mesa, en su caso, aunque no se establece ninguna restricción al respecto en los pliegos.
7. Entendemos que lo que se plantea en esta cuestión es un caso de transmisión de la concesión, lo que es posible de conformidad con la cláusula 37 del PCP.

CONSULTA 2

La Cláusula 25.1 establece la constitución de una garantía de la construcción y equipamiento por importe de 16.760.057 € para “responder de las obligaciones derivadas de la concesión”. Sin embargo, la documentación genera dudas respecto a su vigencia y momento de devolución, al coexistir referencias:

En la memoria económica, se menciona la garantía “principalmente en la fase de construcción”.

En el pliego, las Cláusulas 48 (devolución del aval) y 49 (extinción de la concesión) aluden a devoluciones/incautaciones vinculadas a hitos del final de la concesión y reversión.

RESPUESTA 2

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).

CONSULTA 3

¿La garantía de 16.760.057 € debe mantenerse solo durante la fase de construcción y equipamiento o durante toda la duración de la concesión (70+5 años)?

RESPUESTA 3

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).

CONSULTA 4

¿La garantía de 16.760.057 € debe mantenerse solo durante la fase de construcción y equipamiento o durante toda la duración de la concesión (70+5 años)?

RESPUESTA 4

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).

Solo durante la fase de construcción y equipamiento.

CONSULTA 5

En su caso, ¿qué hito determina su sustitución, reducción, liberación parcial o devolución (¿certificaciones parciales de obra? ¿fin de obra/acta de recepción? ¿inicio de explotación? ¿fin de concesión?, reversión, etc.)

RESPUESTA 5

Terminadas las obras y el equipamiento e iniciada la fase de explotación de la concesión se devolverá la garantía de la construcción y equipamiento si no resultasen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre misma.

CONSULTA 6

¿Existe un régimen diferenciado de garantías (construcción vs. explotación) o se trata de una única garantía con obligaciones y vigencia global?

RESPUESTA 6

Sí, las garantías definitivas recogidas en el PCP son dos:

1. La garantía definitiva de la construcción y equipamiento. (Cláusula 25.1. PCP)
2. La garantía definitiva de prestación del servicio. (Cláusula 25.2.PCP)

CONSULTA 7

En relación con la garantía definitiva (cláusula 25.2) de prestación de servicio, vinculada a explotación, se establece que el concesionario deberá constituir una garantía definitiva con una “base de cálculo del 5% (importe ofertado sin IVA) de las plazas puestas a disposición que serán contratadas por la Comunidad de Madrid “. Se indica una garantía definitiva del 5% del importe sin IVA ofertado (relativa a explotación).

¿Cuál es la base exacta de cálculo del 5%?

¿Se calcula sobre la facturación estimada de un año (plazas ofertadas)

¿Se calcula sobre las plazas efectivamente contratadas por la Comunidad de Madrid o sobre el importe total estimado del periodo concesional (o el que el pliego considere como “importe ofertado”)?

¿Cuál es el criterio de cálculo?

RESPUESTA 7

El importe de la garantía definitiva de prestación de servicio será el 5% del importe total (sin IVA) de las plazas efectivamente contratadas por la Comunidad de Madrid anualmente, cuya contratación es potestativa para la Administración, por lo que el número de plazas e importe total anual podrá variar cada año que dure el plazo de la concesión demanial.

CONSULTA 8

La Cláusula 31 establece “en disposición de iniciar la fase de explotación en un plazo máximo de 24 meses desde la formalización de la concesión. No obstante lo anterior, ¿podrá acordarse una prórroga para la finalización de las obras por casusa no imputables al concesionario”

1. ¿El plazo de 24 meses se refiere exclusivamente a la ejecución material de las obras?

2. Una vez obtenido el certificado fin de obra, por parte del arquitecto, ¿se considera como causa no imputable al concesionario la contratación de la energía eléctrica?

3. El plazo de 24 meses, ¿se considera como causa no imputable al concesionario, la obtención de licencia de bienestar social, licencia sanitaria o la obtención de la licencia de obras y actividad, o la confirmación de la licencia de actividad municipal? Cuando estos organismos regionales o municipales, demoren, las notificaciones de las autorizaciones al concesionario? mas de siete días desde que se solicitaron

4) Inicio de explotación: coherencia de referencias en el pliego (págs. 5, 31 y 45.1.c)

En el pliego se emplean expresiones que pueden interpretarse como hitos distintos:

- **pág. 5/67: “construir en los plazos previstos”**
- **pág. 31: “estar en disposición de iniciar la fase de explotación”**
- **Cláusula 45.1.c: “iniciar la explotación dentro del plazo máximo establecido”**

RESPUESTA 8

No, el plazo de 24 meses incluye la terminación de la obra, el equipamiento y todas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes para la puesta en marcha y funcionamiento del centro, pudiéndose prorrogar por causas no imputables al concesionario. En cualquier caso, el inicio de la explotación será dentro de los 24 meses a contar desde la formalización de la concesión en documento administrativo para lo que se deberán contar con las preceptivas licencias, permisos y autorizaciones.

CONSULTA 9

1. ¿Puede confirmarse cuál es el hito exigible dentro del plazo máximo: (i) finalización de obras, (ii) estar en disposición de iniciar explotación, o (iii) inicio efectivo de explotación?

2. ¿Qué se entiende exactamente por “estar en disposición de iniciar la fase de explotación” (incluye licencias/autorizaciones ya obtenidas)?

RESPUESTA 9

1. Estar en disposición de iniciar la explotación.
2. Sí, estar en disposición de iniciar la fase de explotación incluye disponer de las licencias y autorizaciones preceptivas salvo que por causas no imputables al concesionario estas no se hayan obtenido.

CONSULTA 10

Solvencia económica, financiera y técnica: acreditación en caso de grupo/UTE y combinación de solvencias (Cláusula 21.1.4 y relacionadas) Respecto a la solvencia económica y financiera (y demás solvencias exigidas), se plantean dudas en caso de concurrencia conjunta.

1. **En caso de concurrir en grupo de empresas/UTE, ¿la solvencia económica y financiera debe acreditarla cada integrante o es suficiente con que la cumpla una de las empresas del grupo, conforme al régimen aplicable del pliego ?**
2. **Cuando se consideran ¿“grupo de empresas”? a efectos de acreditación de la solvencia económica, financiera y técnica.**
3. **En concurrencia conjunta, ¿es admisible que la solvencia se acredite de forma acumulada o repartida (p. ej., una empresa aporta solvencia económica, otra financiera y otra experiencia/capacidad técnica), siempre que en conjunto se alcance el nivel exigido?**
4. **Si la solvencia técnica se acredita mediante una entidad/operador del grupo o un tercero, ¿puede variar esa entidad durante la vida del contrato (p. ej., sustitución del operador que aporta la experiencia)? En su caso, ¿qué condiciones y autorizaciones serían necesarias?**
5. **En relación con la solvencia técnica, ¿podría considerarse que, tras un periodo de explotación (p. ej., 3 años), la sociedad concesionaria “genera” solvencia propia suficiente para continuar la explotación sin el apoyo de la entidad inicialmente aportante? (Se solicita criterio del órgano de contratación sobre si esa experiencia adquirida durante la concesión es relevante a efectos del mantenimiento del requisito).**

RESPUESTA 10

1. Siguiendo el criterio en materia de contratación pública, no es necesario que la solvencia la acrediten todos los miembros de la UTE, siendo suficiente que cumpla una de ellas.
2. No existe ninguna consideración de grupo de empresas a efectos de acreditar la solvencia. Cuestión distinta es concurrir a la licitación mediante unión temporal de empresas.
3. Cuando se concurra en UTE la solvencia del tipo que sea será acumulable. Lo que no es acumulable o integrable son los requisitos de legalidad.

4. Lo importante es que la entidad concesionaria cuente (y pueda acreditar) que dispone de los medios que fueron cedidos cuando se integró la solvencia con medios externos.
5. La integración con medios externos es un compromiso que se debe extender durante la vigencia de la concesión.

CONSULTA 11

Cláusula 44.3.1 indica “la revisión del precio se producirá en el supuesto de que la variable T sea igual o superior al 2% ...”.

¿La revisión tiene carácter anual (revisión por periodos anuales) o podría aplicarse en el momento en que se alcance el umbral ($T \geq 2\%$) con independencia del mes/año, tomando como referencia el inicio del contrato o el anterior revisado?

RESPUESTA 11

La revisión del precio plaza/día se llevará a cabo siempre que se cumplan las condiciones de revisión establecidas en los pliegos.

CONSULTA 12

Fecha de referencia para la primera revisión de precios

En relación con la primera revisión: ¿Desde qué fecha se toma la base de referencia para la primera revisión: desde la publicación del pliego, desde la adjudicación/formalización, o desde el inicio de la explotación (una vez finalizada la obra)?

RESPUESTA 12

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

CONSULTA 13

Publicidad de CONSULTAS y respuestas de licitadores por parte del órgano de contratación

¿Las CONSULTAS planteadas por otros interesados y las respuestas del órgano de contratación se publican para general conocimiento? En su caso, ¿dónde se pueden consultar (perfil del contratante/plataforma, apartado concreto)? las contestaciones .

RESPUESTA 13

Todas las consultas planteadas por los licitadores y todas las respuestas serán publicadas en el Portal de Contratación.

CONSULTA 14

En relación con la cláusula 21 "contenido de los sobres" se establece que en el sobre N° 3 relativo a la proposición económica se establece que la proposición económica y los criterios valorables mediante fórmulas se presentarán redactadas conforme al modelo fijado en el Anexo I y II. No obstante, en el sobre N°4 criterios evaluables de forma automática, se establece que se presentará conforme al Anexo II.

La duda es si el Anexo II hay que presentarlo tanto en el sobre 3 como en el 4.

RESPUESTA 14

El Anexo I oferta Económica debe ir en el sobre N° 3.

El Anexo II criterios evaluables de forma automática debe ir en el sobre n° 4.

CONSULTA 15

A. SOBRE DOCUMENTACIÓN PARA PRESENTACIÓN

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 o 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 esto correcto? o ¿Qué hay que presentar en el concurso? ¿Un anteproyecto?

B. PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y MEJORA HABITACIONES INDIVIDUALES.

¿Se pueden detallar en el Proyecto Arquitectónico las habitaciones individuales previstas, tanto las obligatorias como las que se ofrecen como mejora, sin que ello suponga causa de exclusión?

¿En qué momento se explica esta mejora?

¿Es posible utilizar otro tamaño de letra en cuadros, gráficos y flujogramas?

Extensión de la propuesta y grado de desarrollo de algunos puntos.

Solicitamos orientación respecto a lo que se espera a este respecto.

RESPUESTA 15

- A. No existen otros plazos que los establecidos en el PCAP; cualquier estimación sobre plazos que un licitador pueda realizar sobre la base de los establecidos en los pliegos no pasa de ser eso: una estimación, que puede, o no, ajustarse a la realidad en función de cómo se vaya desarrollando la licitación.

En la documentación del concurso se ha de presentar un proyecto de construcción para su valoración. Los pliegos establecen unos mínimos en cuanto a su contenido pero el contenido definitivo queda a elección del licitador y no presupone que ello sea valorable más allá de la fase en la que se encuentre la licitación en cada momento.

- B. El número de habitaciones individuales se valora como mejora de parámetros arquitectónicos dentro del apartado 17.2.2 del PCP CRITERIOS DE ADJUDICACION VALORABLES DE FORMA AUTOMATICA.

Los documentos presentados deben ajustarse exclusivamente a lo establecido en los pliegos: formatos, tipos de letra y extensión. Las imágenes o gráficos pueden tener distintos formatos siempre y cuando resulten legibles ya que si no, no se valorarán. Tampoco se valorarán extensiones en cuanto a número de páginas y la remisión a documentos anejos u otros no contemplados en los pliegos.

CONSULTA 16

En relación con la mejora automática prevista en el apartado 17.2.2.1 sobre un jardín terapéutico, ¿debe reflejarse el jardín y la zona dónde está ubicado dentro del Proyecto Arquitectónico (planos y descripción de las zonas previstas)?

RESPUESTA 16

Las mejoras automáticas deberán quedar reflejadas en el sobre N° 4.

CONSULTA 17

De conformidad con lo previsto en el pliego de cláusulas administrativas para la presentación y contenido de sobres (Cláusula 21), planteamos la siguiente duda: Dado que el procedimiento exige presentar en el Sobre n° 2 la documentación técnica sometida a juicio de valor (Proyecto de Construcción y Proyecto de Gestión) y que las mejoras objetivas evaluables de forma automática se presentan separadamente en el Sobre n° 4 conforme al Anexo II (incremento de dormitorios individuales, jardín terapéutico, dotaciones específicas de equipamiento e instalaciones)

¿Se consideraría motivo de exclusión o causa de no valoración que en el contenido del Sobre n° 2 se incluyan referencias explícitas a mejoras automáticas del Sobre n° 4 (por ejemplo, mencionarlas dentro de la descripción técnica del edificio o del

modelo de atención), aunque no se incluyan fórmulas ni cuantificaciones adicionales?.

En caso afirmativo o para evitar cualquier riesgo de exclusión, ¿debe omitirse completamente en el Sobre nº 2 cualquier mención a dichas mejoras automáticas, limitando su referencia únicamente al Sobre nº 4 (Anexo II)?.

¿Sería admisible que el Sobre nº 2 incluya una descripción técnica “genérica” (sin identificar que se trata de una mejora automática ni indicar el alcance cuantitativo), remitiendo expresamente a que las mejoras evaluables automáticamente se documentan en el Sobre nº 4?. Agradeceríamos confirmación expresa del criterio aplicable para presentar la documentación ya que tiene repercusiones tanto en el proyecto de construcción como en el de gestión (por ejemplo, el plano de las habitaciones individuales y dobles, puede ser distinta a la que finalmente se proponga).

RESPUESTA 17

Se debe evitar adelantar en el sobre de documentación evaluable mediante juicios de valor, información sobre los criterios evaluables de forma automática. No obstante, si así sucediera no supondría una exclusión automática.

CONSULTA 18

En relación con la garantía definitiva de la construcción y equipamiento, solicitamos:

Importe: modular el importe considerando el patrimonio neto del licitador como un parámetro de confort para la Administración. Por ejemplo, para licitadores con un patrimonio neto superior a 100 o 200 M€ fijar un importe de la garantía máximo del 5% o 10% del Capex referencial.

Formato: permitir el contrato de seguro de caución tal y como establece la LCSP de 2017.

Plazo: proceder a la devolución de la garantía una vez finalizado el periodo de garantía de las obras, con un máximo de 2 años desde su finalización.

RESPUESTA 18

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).

En lo que respecta a la garantía PROVISIONAL recogida en la Cláusula 18 del PCP, solo serán admisibles como formas 1) Efectivo o 2) Aval.

En cuanto a las garantías DEFINITIVAS tanto de construcción y equipamiento como de prestación del servicio, recogidas en la Cláusula 25 del PCP, serán admisibles las formas recogidas en el artículo 108 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, esto es, 1) Efectivo, 2) Valores de deuda pública, 3) Aval y 4) Seguro de caución.

CONSULTA 19

En el punto 21.2, relativo al SOBRE nº 2 ("Documentación técnica, valoración mediante juicios de valor"), el apartado B) "PROYECTO DE GESTIÓN" establece que se debe incluir un estudio económico del coste anual de explotación de la Residencia y del Centro de atención diurna. Al respecto, quisiéramos consultar si dicho estudio económico queda excluido del límite de 45 páginas establecido para el proyecto de gestión, dado que no se especifica como objeto de valoración dentro de ese apartado.

RESPUESTA 19

El estudio económico deberá ir incluido en el Proyecto de Gestión.

CONSULTA 20

Nuestra intención es acreditar la SOLVENCIA TÉCNICA en materia de construcción mediante la integración de la solvencia de otra empresa. En este sentido, nos surge la duda de si, además de aportar el acuerdo suscrito con dicha entidad donde conste la disposición efectiva de los medios a favor del concesionario, sería necesario presentar también la documentación acreditativa de las solvencias específicas de la empresa que integra nuestra capacidad.

RESPUESTA 20

Sí, será necesario presentar la documentación acreditativa de las solvencias específicas de la empresa con la que se haya acordado o suscrito la acreditación de la solvencia técnica.

CONSULTA 21

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) y de la cláusula 16.2 del PCAP, relativo a la integración de la solvencia con medios externos, solicitamos confirmación sobre la siguiente interpretación:

¿Es correcta la interpretación de que el umbral mínimo de 300 plazas puede alcanzarse mediante la agregación de la solvencia técnica de distintas personas jurídicas (licitador y entidades externas de apoyo), siempre que se aporte el correspondiente compromiso de adscripción de medios y el cómputo global de las plazas gestionadas por todas ellas alcance el mínimo exigido? Es decir, alcanzar al menos de dichas 300 plazas a través de distintas entidades con obligación jurídicamente exigible de puesta a disposición de medios a favor del licitador.

Entendemos que la redacción plural de la cláusula (“uno o más centros” y “total entre todos”) avala esta interpretación acumulativa, favoreciendo la concurrencia competitiva.

RESPUESTA 21

La interpretación que hace el licitador es correcta.

CONSULTA 22

Referente al pliego de condiciones técnicas, necesitaría entender la interpretación de la GARANTÍA DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO. Si se entiende que es una garantía que cubre año a año y se iría renovando efectivamente cada año por el 5% del importe de las plazas concertadas, es decir $(60 \times 84,23 + 20 \times 47,03) \times 365 \times 5\%$ o se pretende que sea una garantía sobre los 70 años de concesión $(60 \times 84,23 + 20 \times 47,03) \times 365 \times 5\% \times 70$ años

RESPUESTA 22

El importe de la garantía de prestación de servicio definitiva tendrá que ser el 5% 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 que dure el plazo de la concesión demanial.

CONSULTA 23

También respecto al plazo de 24 meses para tener operativa la residencia, entendemos que se refiere al periodo máximo de ejecución desde que se obtiene licencia de obras, pues el plazo de obtención de licencia de obras no está en nuestra mano si no en la mano del ayuntamiento de Madrid, y es evidente que 24 meses para tener el centro en explotación incluyendo el proceso de obtención de licencias mas la propia ejecución del proyecto y puesta en marcha con servicios sociales es algo imposible de conseguir en ese plazo.

RESPUESTA 23

No, porque incluye la terminación de la obra, el equipamiento y todas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes para la puesta en marcha y funcionamiento del centro, pudiéndose prorrogar por causas no imputables al concesionario.

En cualquier caso, el inicio de la explotación será dentro de los 24 meses a contar desde la formalización de la concesión en documento administrativo para lo que se deberán contar con las preceptivas licencias, permisos y autorizaciones. 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 máximo, ya que este plazo para la finalización de las obras podrá prorrogarse por causas no imputables al Concesionario.

CONSULTA 24

Referente a la solvencia técnica de explotación, entendemos que la firma de un contrato con un operador especializado del sector en términos estándares de mercado es suficiente para acreditar este precepto.

RESPUESTA 24

Para acreditar la aludida 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.

CONSULTA 25

Por otro lado, entendemos que el concesionario se debe obligar durante el periodo de concesión a mantener esta solvencia mediante el establecimiento sucesivos contratos de explotación con uno o diferentes operadores de residencias de mayores según el momento histórico de la concesión, es decir, se puede licitar con una primera duración de contrato de 20 años (estándar en el sector) y con prorrogas sucesivas permitiendo que según el concesionario necesite en cada momento, mantenga o cambie el operador durante los 70 años. Un contrato de 70 años con un operador por la normativa IFRS 16 obligaría al operador a computar como deuda los 70 años de contrato lo que haría inviable financieramente la firma de un contrato por este periodo de tiempo.

RESPUESTA 25

Los pliegos no establecen la duración del acuerdo o contrato que el concesionario suscriba con un operador externo, pudiendo suscribir aquél cuantos acuerdos considere oportunos con distintos operadores siempre que demuestre que, para la ejecución de la concesión, dispone efectivamente de los medios que se exigen en los pliegos mediante un compromiso de aportación de solvencia y medios de las otras entidades.

CONSULTA 26

Sobre la SOLVENCIA TÉCNICA de la construcción y equipamiento del centro, en el caso de xxxx se basará en la solvencia y medios de otra entidad por lo que se debe de aportar un acuerdo con la empresa en el que conste la efectiva disposición de estos medios:

- Al considerarse que esta casuística puede afectar a varios licitadores ¿tienen algún modelo de acuerdo?

- Si no existe ¿podrían aportar una mayor explicación sobre la estructura de este compromiso con todos los ítems que debe de contener?

RESPUESTA 26

No disponemos de ningún modelo de acuerdo entre empresas.

La estructura y contenido del compromiso que se debe aportar en caso de acuerdo entre empresas, es libre, siempre que el mismo contenga/refleje los acuerdos y cláusulas a los que el licitador está obligado según los PCP y PPT.

CONSULTA 27

Desde la Caja de Depósitos de la Comunidad de Madrid nos indican que las garantías PROVISIONALES modalidad aval se depositan directamente en los sobres de licitación ante el gestor que la solicita, no se depositan en la Caja.

Rogamos nos lo confirmen para que la entidad avalista pueda emitir el documento con firma digital.

RESPUESTA 27

La garantía provisional en la modalidad de aval deberá formalizarse conforme al modelo que se adjunta como ANEXO III del PCP (Cláusula 18), deberá incluirse en el SOBRE Nº 1 (Cláusula 21 apartado 8) y deberá estar inscrito en el Registro Especial de Avals.

CONSULTA 28

Tienen disponible un PLANO TOPOGRÁFICO de la parcela (en PDF o DWG) o hay algún visor donde es posible extrapolar las altimetrías de la parcela objeto del concurso.

RESPUESTA 28

La información publicada en el Portal de Contratación es toda la información disponible del expediente.

CONSULTA 29

La presente consulta versa sobre la admisibilidad de diversas estructuras licitadoras en un supuesto en que la entidad inversora-promotora ("la Promotora") y la empresa gestora especializada ("la Gestora") son entidades distintas.

La Promotora acreditaría por sí misma la solvencia técnica constructiva (Cláusula 16.2.1 PCP), pero carece de experiencia propia en gestión de centros de personas mayores, por lo que no puede acreditar por sí sola la solvencia técnica de explotación (Cláusula 16.2.2 PCP: mínimo 3 años y 300 plazas).

La Gestora, que no se presentaría directamente como licitadora, sí dispone de dicha experiencia acreditada.

Se plantean las siguientes estructuras y se solicita confirmación de su admisibilidad conforme al PCP:

1. Estructura A (de preferencia):

La Promotora licita como licitadora única y acredita la solvencia de explotación (Cláusula 16.2.2) apoyándose en los medios de la Gestora mediante un contrato de arrendamiento de obligado cumplimiento a largo plazo que abarque la totalidad de la fase de explotación por el que la Gestora se comprometería vinculantemente a gestionar el centro y poner a disposición de la Promotora sus recursos técnicos, organizativos y experiencia profesional. ¿Satisface dicho contrato el requisito de "obligación jurídicamente exigible de puesta a disposición de los medios" de la Cláusula 4 del PCP?

2. Estructura B:

La Promotora y la Gestora se presentan conjuntamente como UTE, acumulando respectivamente la solvencia constructiva y la de explotación (Cláusula 5 PCP).

3. Estructura C:

La Gestora licita como licitadora única, aportando su propia solvencia de explotación, y acredita la solvencia constructiva apoyándose en los medios de la Promotora mediante compromiso vinculante (Cláusula 4 + Cláusula 16.2.1 PCP).

Se solicita a la Administración que indique cuál o cuáles de las estructuras anteriores resultan admisibles conforme al PCP y, para aquellas que lo sean, qué documentación adicional debería aportarse para que la Mesa de Contratación considere debidamente acreditada la solvencia técnica de explotación (Cláusula 16.2.2).

RESPUESTA 29

La estructura A (de preferencia) es válida. La documentación que se debe aportar en este caso de integración de solvencia con medios externos es 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, además de la documentación que acredite que esa empresa tiene una experiencia profesional de, al menos, TRES años en la gestión de uno o más centros residenciales para personas mayores dependientes, con un total entre todos, de al menos 300 plazas de residencia, en los últimos tres años concluidos, ejercida en establecimiento permanente.

CONSULTA 30

Intervención de terceros en la explotación.

Se solicita confirmación de si, de acuerdo con el pliego, el concesionario puede valerse de un tercero especializado en la gestión de centros residenciales para la prestación de los servicios necesarios para la explotación del centro, ya sea: mediante la contratación de servicios por parte del concesionario, o mediante fórmulas que impliquen una cesión del uso o explotación del centro a dicho tercero (en particular, arrendamiento).

RESPUESTA 30

Conforme a la Cláusula 4 in fine del PCP, el concesionario podrá subcontratar con terceros la gestión técnica, económica y administrativa del centro de la fase de explotación.

CONSULTA 31

Alcance de la subcontratación y límites a la cesión:

En relación con lo anterior, se solicita aclaración sobre:

- a. La gestión integral del centro puede ser realizada material y jurídicamente por un tercero, manteniendo el concesionario la plena responsabilidad frente a la Administración;***
- b. En su caso, qué límites se derivan de las cláusulas relativas a la gestión directa, cesión de la concesión y subcontratación (en particular, cláusulas 36 y 37 del pliego).***
- c.***

RESPUESTA 31

- a. Sí, es correcto
- b. Se requerirá en todo caso, autorización expresa del órgano concedente.

CONSULTA 32

Titularidad del centro y de las autorizaciones

Se solicita aclaración sobre si resulta exigible que el concesionario ostente directamente: la titularidad del centro a efectos de la normativa sectorial de servicios sociales, y las autorizaciones administrativas necesarias para su funcionamiento, o si dichas titularidades podrían corresponder a un tercero operador, siempre bajo la responsabilidad del concesionario.

RESPUESTA 32

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

CONSULTA 33

Compatibilidad con el régimen de riesgo y ventura.

Se solicita confirmación de si las fórmulas anteriores son compatibles con el principio de riesgo y ventura del concesionario previsto en el pliego.

RESPUESTA 33

La concesión en toda su extensión se establece a riesgo y ventura del concesionario por todo el tiempo que dure la misma.

CONSULTA 34

De acuerdo con el PPT, apartado II.2 “Funcionalidad: mobiliario y equipamiento”, se establece que el licitador deberá describir la propuesta de mobiliario y equipamiento en el Proyecto de Gestión de la Explotación.

Esta documentación, según el PCP, apartado 17.1.2, debe presentarse dentro del Sobre 2 y cuenta con un límite máximo de 45 páginas para todo el Proyecto de Gestión.

Dado el nivel de detalle que requiere la propuesta de mobiliario y equipamiento para cumplir con las especificaciones del PPT —especialmente en relación con el equipamiento técnico, asistencial, sanitario, domótico y de apoyo al modelo de Atención Integral Centrada en la Persona—, solicitamos confirmación sobre lo siguiente:

¿Permite el órgano de contratación que la propuesta de mobiliario y equipamiento se complemente con anexos (fuera del límite de 45 páginas del Proyecto de Gestión)? Agradeceríamos confirmación expresa sobre si la inclusión de dichos anexos es admisible y no supone incumplimiento de los requisitos formales del Sobre 2.

RESPUESTA 34

No.

CONSULTA 35

De acuerdo con el PPT, se requiere describir un número elevado de protocolos y registros dentro del Proyecto de Gestión, cuya extensión máxima es de 45 páginas (PCP, cláusula 17.1.2). Dado el volumen de protocolos y registros exigidos:

¿Podría aclararse cuál es el nivel de detalle esperado en su descripción dentro del Proyecto de Gestión?

En particular, solicitamos confirmación sobre si:

Es suficiente una descripción sintética, indicando estructura, responsables y principales líneas de actuación, o

Se requiere desarrollar los protocolos completos dentro del límite de 45 páginas.

Asimismo, agradeceríamos saber si se admite aportar los protocolos completos como anexos, dejando en la memoria principal únicamente su marco general.

RESPUESTA 35

Queda a criterio del licitador debiendo incluirse dentro del límite de 45 páginas.

CONSULTA 36

Solicitamos confirmación expresa sobre las mejoras evaluables automáticamente: El Sobre 4 – Criterios automáticos incluye únicamente el Anexo II con la declaración de mejoras. No obstante, algunas mejoras (como aumento de habitaciones individuales, jardín terapéutico o dotaciones tecnológicas) afectan directamente al Proyecto de Construcción y al Proyecto de Gestión.

¿Debe limitarse la información de las mejoras exclusivamente a su declaración en Anexo II dentro del Sobre 4, o deben también describirse y justificarse técnicamente en el Sobre 2?

RESPUESTA 36

Las mejoras evaluables automáticamente deberán incorporarse en el Sobre N° 4 conforme al Anexo II.

CONSULTA 37

En relación con la preparación de la oferta, y tras revisar el apartado 21.3 del (PCAP), solicitamos confirmación sobre el contenido exacto que debe incorporarse en el Sobre 3 – Proposición Económica. De acuerdo con lo indicado en el PCAP, el Sobre 3 debe contener la Proposición Económica conforme al Anexo I. No obstante, a efectos de una correcta interpretación del pliego, agradeceríamos confirmación expresa sobre lo siguiente: ¿Debe incluirse en el Sobre 3 únicamente el Anexo I (Proposición Económica), o deben incorporarse también el Anexo II, tal y como se detalla en el apartado 21.3 del PCAP?

RESPUESTA 37

En el sobre N° 3 de PROPOSICIÓN ECONÓMICA” deben incluirse los Anexos I Proposición Económica y Anexo II Criterios de Adjudicación Evaluables de Forma Automática del PCP.

CONSULTA 38

Con el fin de preparar la documentación de la oferta de forma plenamente conforme a los pliegos, solicitamos confirmación sobre la posibilidad de utilizar la información inscrita en el ROLECE (Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado) para acreditar los requisitos administrativos, de capacidad y solvencia exigidos en el procedimiento.

En concreto, ¿es posible sustituir la aportación de parte de la documentación administrativa por la consulta directa al ROLECE por parte del órgano de contratación, evitando así la presentación reiterada de documentación ya inscrita y vigente en dicho registro, de conformidad con la normativa de contratación pública? Agradeceríamos confirmación expresa sobre el alcance de esta posibilidad y, en su caso, sobre la documentación que debería aportarse únicamente en aquellos extremos no cubiertos por el ROLECE.

RESPUESTA 38

No se prevé esta posibilidad en el PCP.

CONSULTA 39

En relación con la presentación de la oferta a través de la plataforma de licitación, y teniendo en cuenta el volumen de documentación técnica y administrativa que debe incorporarse en cada uno de los sobres, solicitamos confirmación sobre la capacidad máxima de carga de archivos (en MB) admitida por la plataforma.

¿Existe un límite máximo de tamaño por archivo y/o por sobre en la plataforma de presentación de ofertas?

En caso de superarse dicho límite, ¿se admite la fragmentación de la documentación en varios archivos o la compresión de los mismos, siempre que se mantenga la integridad y legibilidad de la información?

La aclaración resulta necesaria para garantizar una correcta planificación de la presentación de la oferta y evitar incidencias técnicas en el proceso de carga de la documentación.

RESPUESTA 39

De conformidad con lo que aparece en el Portal de Contratación de la Comunidad de Madrid, Licit@, Preguntas Frecuentes; el peso máximo permitido para poder enviar una oferta a un expediente queda establecido de esta manera:

- Peso de la oferta por sobre debe ser de la siguiente forma:
 - Para las aplicaciones de 32 bits no puede superar los 125 MB por sobre, hasta un peso máximo de oferta de 250 MB.
 - Para las aplicaciones de 64 bits no existe límite por sobre y se considerará el peso máximo de oferta de 250 MB.
- No existe impedimento en que se fragmente la documentación en varios archivos.