

### **CONSULTA 1**

**Tipología de plazas (pág. 10 y 48 PCP).**

**Las plazas puestas a disposición y/o contratadas por la Comunidad de Madrid ¿son a mayores de las plazas licitadas a través de los distintos acuerdos marco o se descuentan de dichos acuerdos?**

### **RESPUESTA 1**

En caso de presentarse a la licitación del Acuerdo Marco, sería sobre las plazas privadas que oferte el concesionario.

### **CONSULTA 2**

**Tipología de plazas:**

**Dentro de las plazas puestas a disposición de la Comunidad están las plazas llamadas de “precio tasado”, que solo se podrán cubrir con usuarios que sean beneficiarios del denominado “cheque servicios” de la Comunidad de Madrid.**

**¿Quién cubrirá dichas plazas? ¿La Comunidad de Madrid o es el concesionario?**

**Si es el concesionario el que debe cubrirlas, en caso de que no encuentre usuarios que sean beneficiarios del denominado “cheque servicios” o ayuda equivalente, dichas plazas quedarán vacías con el perjuicio económico que de ello se deriva para el concesionario. Piénsese por ejemplo que de las plazas que obligatoriamente hay que poner a disposición de la Comunidad de Madrid (60 plazas), la Comunidad únicamente contrate el 50%, esto es, 30 plazas, quedando libres 30 que pasarían a tener la condición de plazas de precio tasado. Si el concesionario no consigue usuarios que ya sean beneficiarios de las ayudas exigidas para ocupar dichas plazas, las tendrá vacías hasta que los encuentre, con el perjuicio económico que produce tener plazas vacías.**

### **RESPUESTA 2**

La designación de los usuarios de plazas de precio tasado corresponde en exclusiva al concesionario. Serán usuarios de dichas plazas las personas que tengan reconocido en su Programa Individual de Atención el servicio de atención residencial, o de centro de atención diurna, la prestación vinculada al servicio.

### **CONSULTA 3**

#### **Tipología de plazas:**

**La cláusula 11.2 del PCP (pág. 10) fija como un tipo de plazas las plazas de precio tasado, indicándose que el precio de las mismas se establece en la cláusula 44, sin embargo, la citada cláusula no dice nada en cuanto al precio, solo se hace mención al mismo en la Memoria Económica, en cuyo epígrafe 8. 1.1, apartado se dispone que "El importe máximo de las plazas de precio tasado será el correspondiente a la oferta del Concesionario y coincidente con el de las plazas contratadas".**

**Al indicarse "el importe máximo de las plazas de precio tasado" parece que da la opción al adjudicatario a comercializar esas plazas a un precio inferior al licitado. Esto no sólo generará una "guerra de precios", que redundará en la atención a los residentes, sino un perjuicio a la Comunidad de Madrid, que verá como un usuario al que paga el cheque servicios pagará por su plaza un precio inferior al abonado por la Comunidad de Madrid para otros usuarios que cuenten con una plaza de financiación en el mismo centro, lo que perjudica a todos.**

### **RESPUESTA 3**

En la cláusula 11.2 del pliego se dice "El precio de las plazas de precio tasado percibido por el Concesionario será el correspondiente al precio vigente definido en la cláusula 44 del presente pliego"

La cláusula 44 por su parte establece que: "El Concesionario obtendrá los ingresos de las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid ocupadas conforme al precio ofertado."

Por lo tanto, el importe de las plazas de precio tasado y de las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid es un importe fijo, que es el que oferte el adjudicatario.

### **CONSULTA 4**

**Las plazas privadas ¿pueden ser ofertadas a la Comunidad de Madrid en los distintos acuerdos marco?, Es decir ¿El centro podría concurrir a nuevos acuerdos marcos con las restantes plazas privadas?**

### **RESPUESTA 4**

En caso de presentarse a la licitación del Acuerdo Marco sería sobre las restantes plazas privadas.

#### **CONSULTA 5**

***En la cláusula 17.2.2.1. se detalla como criterio de adjudicación valorable de forma automática la mejora en los parámetros arquitectónicos. Puesto que estos parámetros deberían quedar reflejados en la documentación técnica a presentar en el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, dentro del Sobre nº 2, ¿no se estaría revelando anticipadamente información de los criterios automáticos, rompiendo el secreto de las ofertas y contaminando la valoración subjetiva?***

#### **RESPUESTA 5**

Los criterios de valoración del Proyecto de Construcción son independientes de los criterios de adjudicación valorables de forma automática, por lo que ni se rompe el secreto de las ofertas, ni se contamina la valoración subjetiva.

#### **CONSULTA 6**

***Con respecto a la actualización de precios a través de la vía de REVISIÓN NO PERIÓDICA PREDETERMINADA (Cláusula 44.3.1. del PCAP), en las páginas 44 y 46 se incorporan sendas tablas que detallan el porcentaje de participación en el coste desglosado de los costes revisables; ¿podrían aclarar cómo se ha calculado dicha ponderación?***

#### **RESPUESTA 6**

La ponderación se ha establecido en función de los cálculos que aparecen reflejados en la Memoria Económica y en el PCP.

#### **CONSULTA 7**

***En la Cláusula 44.3.1. de REVISIÓN NO PERIÓDICA PREDETERMINADA, entendemos que cuando se dice que “La revisión de precios tendrá lugar en el supuesto de que la variable T (porcentaje de revisión de precios) de la fórmula indicada anteriormente sea igual o superior al 2%, en la primera revisión, o igual o superior a sus múltiplos, en las sucesivas revisiones” (página 47 del PCAP), la revisión se aplicará atendiendo a esos porcentajes sobre el precio de adjudicación del año 1 ¿es correcta esta interpretación? Por ejemplo, si el precio de adjudicación fuera 84,23€ y la variable T en el año 3 es un 6%, este incremento del 6% se aplicaría sobre 84,23€***

#### **RESPUESTA 7**

La revisión de precios se efectuará siempre sobre el precio de adjudicación.

#### **CONSULTA 8**

***En relación con la GARANTÍA DEFINITIVA de la construcción y equipamiento (16.760.057,19€), ¿nos pueden confirmar que deberá estar depositada por el propuesto adjudicatario desde el momento en que se le requiera y hasta la finalización de la concesión, es decir, máximo 75 años?***

#### **RESPUESTA 8**

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 9**

***Con respecto al estudio económico del coste anual de explotación que se debe aportar junto al proyecto de gestión, les agradeceríamos nos aclararan los siguientes aspectos:***

- 1. Entendiendo que no es objeto de valoración, ¿pueden indicarnos si los datos recogidos en el estudio presentado generan algún tipo de obligación en el caso de ser adjudicatarios?***
- 2. Dado que no existe un modelo formalizado para la presentación del estudio económico del coste anual de explotación, ¿pueden confirmarnos si el detalle indicado en el estudio queda a criterio de cada empresa licitadora?***
- 3. ¿Queda también a criterio de la empresa licitadora el año de referencia para dicho estudio?***

#### **RESPUESTA 9**

1. Los datos del estudio económico del coste anual de explotación no generan ningún tipo de obligación.
2. No existe un modelo normalizado para la presentación del estudio económico, queda a criterio de la empresa licitadora.
3. Sí, queda a criterio de la empresa licitadora.

#### **CONSULTA 10**

***El pliego indica la obligatoriedad de que al menos el 50% de las plazas del centro se dispongan en habitaciones individuales, ¿Pueden confirmarnos si existe alguna exigencia acerca del tipo de habitaciones (individuales o dobles) para las 60 plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid?***

#### **RESPUESTA 10**

No existe ningún tipo de obligación acerca de la tipología de las habitaciones para las 60 plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid, salvo lo dispuesto 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 11**

***Con respecto a las unidades de convivencia, el pliego establece que el centro se distribuirá en unidades de convivencia de como máximo 25 residentes. ¿Pueden indicarnos si existe algún tipo de exigencia sobre la tipología de habitaciones (individuales o dobles) de cada una de las unidades?***

#### **RESPUESTA 11**

No existe ningún tipo de obligación acerca de la tipología de las habitaciones para las 60 plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid, salvo lo dispuesto 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 12**

**Con respecto a la mejora automática en dotación de instalaciones se indica: “Dotación para al menos, el 10% de los dormitorios y zona común de una unidad de convivencia con instalación de vacío y de oxígeno: 4 puntos si se dota y 0 puntos si no se dota”.**

**¿Pueden confirmarnos si el 10% de los dormitorios se refiere al 10% del total de dormitorios del centro o por el contrario se establece sobre el 10% de dormitorios de una unidad de convivencia?**

**Por otro lado, pueden confirmarnos que la dotación de oxígeno y vacío sería para la zona común de una única unidad de convivencia del total de unidades que compongan el centro**

### **RESPUESTA 12**

1. El 10% de los dormitorios se refiere al 10% de dormitorios de cada una de las unidades de convivencia.
2. La dotación de oxígeno y vacío se refiere a la zona común de cada unidad de convivencia.

### **CONSULTA 13**

**Se solicita aclaración sobre el criterio 17.2.2.1 del PCAP (página 22): relativo al aumento del número de dormitorios individuales, dado que el PPT (página 6) fija el mínimo en términos de plazas**

**“Dormitorios de uso doble (dos plazas): máximo el 50% del total de plazas”, mientras que el PCAP lo formula en términos de dormitorios (“mínimo del 50 % del total de dormitorios”).**

**Se solicita confirmación del criterio exacto de cómputo de la mejora y del umbral base sobre el que se aplican los incrementos de +2, +4, +6 y +8 habitaciones.**

### **RESPUESTA 13**

La Cláusula 17.2.2.1 del PCP se refiere al 50% del total de las plazas autorizadas de conformidad con la Orden 2680/2024.

#### **CONSULTA 14**

**En el Pliego de Prescripciones Técnicas y en el Pliego de Condiciones Particulares se hace referencia a la disposición de plazas de aparcamiento sobre superficie dentro de la parcela. Sin embargo, en la documentación de la memoria económica se menciona la utilización como referencia de una plaza de aparcamiento bajo rasante para determinadas estimaciones. Se solicita aclaración sobre cuál es la tipología de aparcamiento que debe considerarse en el diseño del estudio arquitectónico inicial, es decir, si las plazas previstas para el centro deben plantearse exclusivamente en superficie o si se contempla también la posibilidad de aparcamiento bajo rasante dentro de la propuesta arquitectónica.**

#### **RESPUESTA 14**

Las plazas de aparcamiento serán, tal y como se recoge en el PCP y en el PPT, sobre superficie.

#### **CONSULTA 15**

##### **Estructuración financiera / entrada de inversor inmobiliario**

**De conformidad con lo dispuesto en la cláusula 34 del Pliego de Condiciones Particulares, “El titular de la concesión dispone de un derecho real sobre las obras, construcciones e instalaciones fijas que haya construido para el ejercicio de la actividad autorizada”, añadiendo que “Este título otorga a su titular, durante el plazo de validez de la concesión y dentro de los límites de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y de la Ley 3/2001, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, los derechos y obligaciones del propietario”.**

**1. En virtud de lo anterior, a los efectos de hacer posible la financiación del proyecto y de forma análoga a lo dispuesto en la cláusula 35 del Pliego de Condiciones Particulares, que permite al concesionario hipotecar el derecho real sobre lo construido, ¿podrían confirmar y/o aclarar si es jurídicamente posible que el concesionario transmita a un tercero inversor la titularidad del derecho real sobre las obras, construcciones e instalaciones, una vez ejecutadas dichas obras, permaneciendo el concesionario como (i) titular de la concesión, (ii) arrendatario del inmueble destinado a los fines de la concesión, y (iii) operador de la gestión integral del centro? Es decir, en este esquema:**

- el concesionario asumiría la explotación y gestión del centro (residencia y centro de día);**
- el tercero inversor adquiriría el derecho real sobre el inmueble construido y lo arrendaría al concesionario durante la vigencia de la concesión.**

**2. En caso de que esta estructura no se considere jurídicamente viable en los términos descritos, ¿podrían indicar cuál sería la vía jurídicamente adecuada para articular una estructura económicamente equivalente que permita la participación de un inversor inmobiliario en la financiación y titularidad económica del inmueble (es decir, del derecho real sobre lo construido), pero sin tener la condición de concesionario, correspondiendo la titularidad de la concesión al operador encargado de la gestión integral del centro?**

#### **RESPUESTA 15**

Sí, es posible.

## **CONSULTA 16**

### **SPV inversor y acreditación de solvencia**

**Teniendo en cuenta lo dispuesto en las cláusulas 4, 14 y 16 del Pliego de Condiciones Particulares,**

- 1. ¿podrían confirmar que es posible que la entidad que se presente a la licitación y, en su caso, obtenga la adjudicación y la titularidad de la concesión sea una sociedad cuyo objeto social principal sea la financiación del proyecto y la tenencia y gestión patrimonial del inmueble (perfil inversor/patrimonial)?**

**En este escenario:**

- la ejecución material de las obras se encomendaría a una empresa constructora especializada, y**
- la explotación y gestión del centro de atención a personas mayores dependientes se encomendaría a un operador especializado,**

**todo ello mediante los correspondientes contratos, manteniendo el inversor la titularidad de la concesión y la plena responsabilidad frente a la Administración.**

- 2. En caso afirmativo, ¿podrían confirmar que la solvencia técnica relativa a la construcción y a la explotación del centro puede acreditarse mediante la integración de medios externos, a través de compromisos de puesta a disposición de medios y acuerdos suscritos con dichas entidades, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 16.2 del Pliego de Condiciones Particulares?**
- 3. Adicionalmente ¿podrían confirmar que, a los efectos de acreditar la efectiva disponibilidad de dichos medios externos en la fase de licitación, es suficiente la presentación de un compromiso por escrito formalizado por ambas entidades (la que licita y la que cede su solvencia), de forma análoga a lo establecido en el artículo 75 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público)?**

## **RESPUESTA 16**

- 1. No, de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 9. Titular de la Concesión del PCP. Características de la sociedad concesionaria titular de la concesión.**
- 2. Contestada en la anterior.**
- 3. Sí, es posible la acreditación de la manera expuesta.**



### **CONSULTA 17**

**Licitación en UTE y constitución de una sociedad de propósito específico.**

**De conformidad con lo dispuesto en las cláusulas 9 y 14 del del Pliego de Condiciones Particulares, en el caso de que varias entidades decidan participar en la Licitación agrupados en una unión temporal de empresas (UTE), si la UTE resulta adjudicataria, las empresas partícipes de la UTE podrán optar por constituir una sociedad anónima que tenga como objeto único la explotación de la concesión. En este escenario ¿podrían confirmar que, una vez constituida la sociedad anónima titular de la concesión, resultaría aplicable el régimen de responsabilidad limitada de las sociedades anónimas, desplazando y excluyendo el régimen de responsabilidad solidaria inherente al funcionamiento de las UTES?**

### **RESPUESTA 17**

Si se constituye una nueva sociedad anónima conforme a lo dispuesto en la cláusula 9. Titular de la Concesión, resulta de aplicación el régimen legal aplicable a las sociedades anónimas, con la limitación de responsabilidad de los socios y demás requisitos que establecen los pliegos en cuanto a su constitución y formalización.

### **CONSULTA 18**

**Autorización de la transmisión de la concesión y/o cambio de control:**

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

**¿Podrían indicarnos el régimen jurídico aplicable a dicho procedimiento de autorización, incluyendo en particular: el órgano competente para resolver y la unidad administrativa encargada de la tramitación;**

- la documentación y requisitos mínimos exigibles para solicitar y conceder la autorización;**
- el plazo máximo de resolución y el sentido del silencio administrativo?**

**Asimismo, ¿podrían confirmar que dicha autorización tiene carácter reglado, limitándose la Administración a verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Pliego y en la normativa aplicable?**

### **RESPUESTA 18**

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.

#### **CONSULTA 19**

##### ***Cesión del uso mediante arrendamiento u otro contrato***

***De conformidad con lo dispuesto en la cláusula 36 del Pliego de Condiciones Particulares, “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. En todo caso, el concesionario seguirá asumiendo la plena responsabilidad derivada de la explotación, sin perjuicio de las acciones de repetición que pudiera llevar a cabo contra el responsable directo”.***

***En su virtud, ¿podrían confirmar que el concesionario puede ceder el uso de las construcciones e instalaciones a favor de un operador especializado para la explotación del centro mediante un contrato de arrendamiento u otro contrato similar de cesión de uso y gestión del centro, siempre que (i) lo autorice la Administración concedente; (ii) se mantenga el destino y los fines de la concesión de conformidad con lo dispuesto en los Pliegos, y (iii) el concesionario conserve la responsabilidad frente a la Administración?***

#### **RESPUESTA 19**

Si, todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 36 del PCP.

#### **CONSULTA 20**

##### ***Factura y pago de las plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid***

***En el caso de que, de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 4 del Pliego de Condiciones Particulares, la gestión técnica, económica y administrativa del Centro no la asuma ni realice el titular de la concesión por sí mismo sino a través de un tercer operador especializado, mediante la correspondiente cesión del uso de las construcciones e instalaciones, entendemos que la facturación y el cobro correspondientes a la contratación de las plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid se realizará directamente por el tercer operador especializado (sin intermediación del titular de la concesión). ¿Podrían confirmar que el entendimiento anterior es correcto?***

#### **RESPUESTA 20**

No es correcto.

## **CONSULTA 21**

**En la Cláusula 44.3.1. Revisión no periódica predeterminada se informa de los indicadores que se tomarán como referencia para aplicar la fórmula de revisión mediante una serie de enlaces que, al ser el PCAP un documento escaneado, no permiten acceder a los hipervínculos asociados.**

**¿Podrían facilitar dichos hipervínculos de acceso a los indicadores de revisión?**

## **RESPUESTA 21**

Los hipervínculos de acceso pueden teclearse en la barra de búsqueda del navegador que tenga disponible el licitador.

## **CONSULTA 22**

**Tras la revisión de la Memoria Económica del expediente PV-001/2026 y del documento de preguntas y respuesta publicado el día 19 de marzo, reiteramos la necesidad de aclarar un aspecto que consideramos no resuelto en la Respuesta 25: En concreto, en la página 6 de la Memoria Económica se incluye una tabla en la que se calcula el ingreso potencial procedente de plazas privadas, tomando como referencia 60 plazas de residencia y 20 plazas de centro de día. Sin embargo, según la tipología de plazas establecida en la página 9 de la Memoria Económica y en la Cláusula 11 del PCAP, el número total de plazas privadas asciende a:**

- **90 plazas de residencia, y**
- **30 plazas de centro de día.**

**En la Consulta 25, preguntábamos por la razón de esta discrepancia y si la tabla debía haber empleado 90 y 30 plazas en lugar de 60 y 20. La respuesta ofrecida — “solo se han tenido en consideración para dicho cálculo las plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid”— no resuelve el fondo de la cuestión, pues en la tabla aparece expresamente indicado “Coste plaza de residencia precio privado / Coste plaza CD con transporte precio privado” y se presenta como ingreso potencial derivado de plazas privadas, no como cálculo relativo a plazas a disposición de la Comunidad.**

**Solicitamos, por tanto, una aclaración específica sobre los siguientes puntos:**

- 1. ¿Puede confirmar el órgano de contratación si la tabla de la página 6 está efectivamente destinada al cálculo de ingresos por plazas privadas, tal como indica el encabezado y el contenido de la propia tabla, o si responde a otra finalidad?**
- 2. En caso de que la tabla esté efectivamente referida a plazas privadas, ¿por qué se emplea la cifra de 60 + 20 cuando la propia Memoria Económica y el PCAP establecen que las plazas privadas son 90 + 30?**
- 3. Si, conforme a la normativa y el diseño de la tipología de plazas, las plazas privadas son 90 y 30: ¿Debe entenderse que la estimación incluida en la Memoria Económica debe revisarse?**

***En caso contrario, ¿existe algún criterio técnico o económico que justifique utilizar únicamente 60 y 20 para este cálculo?***

***Agradeceremos una aclaración expresa sobre estos extremos, dado que la respuesta anterior (Consulta 25) no resuelve la cuestión planteada y la tabla sigue generando dudas relevantes para el correcto análisis de los parámetros económicos.***

## **RESPUESTA 22**

La tabla de la página 6 de la Memoria Económica únicamente sirve de referencia del importe de los ingresos que se recibirían en caso de que las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid fueran contratadas al precio de plaza privada y es complementaria de la tabla de la página 5. Tal y como aparece en la Memoria Económica representa la contraprestación por la ausencia de un canon concesional que, en el caso de no existir esta diferencia de importes, debería de ser cobrado al concesionario.

## **CONSULTA 23**

***En la publicación de las contestaciones a las “consultas 3ª ENTREGA Fecha: 20-03-2026”, la Administración concedente ha confirmado en la respuesta a la consulta 11 que 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 de forma independiente a la titularidad de la concesión, de modo que el concesionario permanece como usuario/arrendatario u operador del centro, sin que el adquirente asuma la condición de concesionario, todo ello de conformidad con lo dispuesto en las cláusulas 6, 34 y 37 del PCP.***

***¿Podrían confirmar si en otros proyectos similares de la Comunidad de Madrid se ha llevado a cabo este tipo de operación financiera y si, una vez transmitido el derecho real sobre las obras/construcciones e instalaciones vinculadas a la concesión de forma independiente a la titularidad de la concesión, el referido derecho real sobre las obras/construcciones e instalaciones vinculadas a la concesión ha accedido al Registro de la Propiedad?***

## **RESPUESTA 23**

No se dispone de la información que se solicita.

#### **CONSULTA 24**

***¿Debe entenderse que el requisito de solvencia técnica previsto en la Cláusula 16.2.1 del PCAP puede acreditarse exclusivamente mediante los certificados de obras ejecutadas a los que se refiere dicha cláusula o, alternativamente, mediante clasificación empresarial en materia de obras correspondiente al tipo y categoría adecuados, en caso de que el licitador disponga de la misma?***

#### **RESPUESTA 24**

No está previsto que la solvencia técnica se acredite mediante clasificación, el licitador deberá acreditarla por los medios establecidos en los pliegos.

#### **CONSULTA 25**

***¿Podrían aclararnos si una garantía bancaria puede ser emitida por un banco extranjero, o si es obligatorio que dicha garantía sea emitida por un banco español?***

#### **RESPUESTA 25**

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 1. letra b) del 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. CSP, las garantías exigidas podrán ser prestadas b) Mediante aval, prestado en la forma y condiciones que establezcan las normas de desarrollo de esta Ley, por alguno de los bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito, establecimientos financieros de crédito y sociedades de garantía recíproca autorizados para operar en España.

Por lo tanto, podrá prestarse por un banco extranjero siempre que esté autorizado para operar en España.

#### **CONSULTA 26**

***A lo largo de un período de 70 años, probablemente será necesaria una inversión adicional significativa (Capex), por ejemplo, después de 25 a 35 años. ¿Se tendrán en cuenta estos costes, además del coste inicial de construcción, al calcular el valor residual?***

#### **RESPUESTA 26**

No.

#### **CONSULTA 27**

***Está previsto que la concesión se otorgue por una duración de 70 a 75 años, lo que supera la vida útil económica y técnica prevista del edificio. ¿Incluye el contrato de concesión disposiciones que aborden esta incoherencia, por ejemplo, permitiendo la suspensión temporal de la actividad de la residencia para acometer obras de renovación?***

#### **RESPUESTA 27**

Actualmente las obras de renovación de los centros de gestión indirecta dependientes de la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia, se llevan a cabo sin necesidad de suspender temporalmente la gestión diaria de los centros, por lo que el concesionario podrá llevarlo a cabo de igual manera.

#### **CONSULTA 28**

- 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 28**

1. Estar en disposición de iniciar la explotación.
2. 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 29**

***¿Podrían indicarnos si el proyecto de gestión debe ser anonimizado o si, por el contrario, puede entregarse con el formato corporativo?***

#### **RESPUESTA 29**

Esta es una decisión voluntaria que deberá adoptar el licitador.

### **CONSULTA 30**

**Respecto al Anexo II:**

**En la consulta 14 dicen que el Anexo II va en el sobre 4.**

**En la consulta 37 dicen que va en el sobre 3.**

**¿Lo pueden aclarar?**

### **RESPUESTA 30**

Conforme a lo dispuesto en la Cláusula 21 del PCP, el Anexo II - CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA deberá incorporarse tanto en el Sobre Nº 3 como en el Sobre Nº 4.

### **CONSULTA 31**

**Por otro lado, un licitador (gestor), ¿puede acreditar la solvencia técnica de construcción con la solvencia de una constructora presentando un acuerdo con ésta y un certificado de solvencia?**

### **RESPUESTA 31**

La solvencia técnica de la construcción y equipamiento del centro deberá ser conforme a lo prescrito en la Cláusula 16.2.-del PCP.

### **CONSULTA 32**

**Se han publicado en algunos medios de comunicación que la Comunidad de Madrid estaba negociando con el Banco de Desarrollo del Consejo de Europa (CEB) para financiar estos proyectos. ¿Hay algún avance al respecto? ¿Me pueden facilitar algún contacto que me pueda informar de estos acuerdos de financiación?**

### **RESPUESTA 32**

No es competencia, ni corresponde a este órgano de contratación, disponer de la información solicitada.

### **CONSULTA 33**

**En relación con lo indicado en el Pliego de Condiciones Particulares, donde se establece que el estudio arquitectónico inicial deberá presentarse en formato BIM, se solicita aclaración sobre los siguientes aspectos técnicos:**

- 1. ¿Se puede entregar el modelo en formato IFC?**
- 2. ¿Se considera adecuado el desarrollo del modelo en LOD 100?**

### **RESPUESTA 33**

1. Se debe presentar en formato que pueda utilizarse en el modelo BIM y que detalle toda la información que el licitador quiera aportar.
2. El licitador debe considerar la información a aportar y el desarrollo y detalle de ésta para la comprensión de la propuesta y, por tanto, el modelo a utilizar.

### **CONSULTA 34**

**En relación con lo indicado en el Pliego de Condiciones Particulares "...se podrán incluir certificados de construcción sostenible tipo BREEAM, LEED, etc...."**

- 1. Aclarar si la obtención de una certificación de sostenibilidad del edificio constituye un criterio valorable dentro de la propuesta técnica.**
- 2. En caso de ser valorable, qué nivel de certificación se considera de referencia (por ejemplo, BREEAM Very Good / Excellent o LEED Silver / Gold).**
- 3. Si la certificación debe obtenerse efectivamente durante la ejecución del proyecto o si basta con plantear el diseño conforme a los criterios de dichas certificaciones.**
- 4. En caso de requerirse la obtención efectiva de la certificación, se solicita confirmar quién asumiría los costes asociados al proceso de certificación.**

### **RESPUESTA 34**

1. En base a lo establecido en el apartado 2. METODOLOGÍA Y PROGRAMA DE TRABAJO se valorará los métodos de construcción que supongan mayor calidad y sostenibilidad en el proceso de construcción y en el edificio terminado. También los mecanismos y medios que se dispondrán para el control de la ejecución de las obras y la sostenibilidad durante la fase de construcción. Se podrán incluir certificados de construcción sostenible tipo BREEAM, LEED, etc. Todo ello está orientado a la baremación desde un punto de vista técnico, por lo que cualquier información relacionada aportada por el licitador será estudiada como criterio que depende de un juicio de valor.
2. Se considera contestada en la respuesta inmediata anterior.
3. Tal y como se establece en la Cláusula 17.1 del PCP, todos los aspectos ofertados serán considerados deberes para la concesionaria.
4. Se considera contestada en la respuesta anterior.



## **CONSULTA 35**

### **1. Sobre la documentación del proyecto de construcción.**

#### **17.1.1.- PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN**

**1. Documentación técnica a presentar en relación con el apartado 1 de “CALIDAD TÉCNICA DEL ESTUDIO ARQUITECTÓNICO INICIAL” del Proyecto de Construcción: 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). Para la presentación en formato BIM se debe entregar el archivo original del software utilizado, o presentarlo en el formato estándar IFC.**

#### **2. Sobre criterios de adjudicación valorables de forma automática.**

**17.2.2 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORABLES DE FORMA AUTOMATICA (hasta 20 puntos) Dotación para al menos, el 10% de los dormitorios y zona común de una unidad de convivencia con instalación de vacío y de oxígeno: 4 puntos si se dota y 0 puntos si no se dota.**

**¿Se refiere al 10% de los dormitorios de una unidad de convivencia o al total de dormitorios de la residencia?**

## **RESPUESTA 35**

1. Se deberá presentar en formato que pueda utilizarse en el modelo BIM y que detalle toda la información que el licitador quiera aportar.
2. El 10% de los dormitorios se refiere al 10% de dormitorios de cada una de las unidades de convivencia.

## **CONSULTA 36**

**Se solicita aclaración técnica sobre la documentación a presentar en el Sobre nº 2, la Cláusula 17.1.1 del Pliego de Condiciones Particulares (PCP), en su apartado relativo a la "Documentación técnica a presentar en relación con el apartado 1 de CALIDAD TÉCNICA DEL ESTUDIO ARQUITECTÓNICO INICIAL", establece que la documentación se presentará tanto en formato BIM como en formato PDF. Asimismo, se especifica que el contenido mínimo debe incluir una "Memoria sucinta descriptiva de la solución arquitectónica propuesta con cuadros de superficies útiles y construidas".**

**Al respecto, surge la siguiente duda técnica:**

1. **¿Es requisito obligatorio que el archivo BIM incorpore de forma paramétrica la información detallada de los cuadros de superficies (útiles y construidas) y demás tablas de datos del proyecto dentro del propio modelo?**
2. **¿O es suficiente con que dicha información (tablas y cuadros de superficies) quede reflejada y detallada únicamente en la documentación en formato PDF, sirviendo el archivo BIM como apoyo gráfico y volumétrico de la solución propuesta?**

***RESPUESTA 36***

1. El licitador debe considerar la información a aportar y el desarrollo y detalle de ésta para la comprensión de la propuesta.
2. Contestado en la consulta anterior.