

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE REGIR EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE LA PARCELA DOTACIONAL SITUADA EN LA CALLE OSLO 1 DE MADRID, CON DESTINO A LA CONSTRUCCIÓN Y POSTERIOR EXPLOTACIÓN DE UN CENTRO DE ATENCIÓN A PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES (RESIDENCIA Y CENTRO DE ATENCION DIURNA)

INDICE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	4
Cláusula 1. Objeto del pliego	4
Cláusula 2. Parcela objeto de la concesión.....	4
Cláusula 3. División en lotes	5
Cláusula 4. Objeto de la concesión y límites a que se extiende	5
Cláusula 5. Costes a sufragar por el Concesionario.....	5
Cláusula 6. Naturaleza jurídica de la Concesión	6
Cláusula 7. Régimen jurídico de la Concesión	6
Cláusula 8. Plazo de la Concesión demanial	7
Cláusula 9. Titular de la Concesión.....	7
Cláusula 10. Administración y Órgano concedente	9
Cláusula 11. Tipologías de plazas	9
Cláusula 12. Canon concesional.....	12
CAPÍTULO II. LICITACIÓN	12
Cláusula 13. Publicidad de la licitación	12
Cláusula 14. Capacidad y criterios de selección de los licitadores	12
Cláusula 15. Procedimiento de adjudicación.....	13
Cláusula 16. Solvencia económica, financiera y técnica	13
Cláusula 17. Criterios de adjudicación	15
Cláusula 18. Garantía provisional	23
Cláusula 19. Presentación de proposiciones.....	24
Cláusula 20. Lugar y forma de presentación de las proposiciones	25
Cláusula 21. Contenido de los sobres.....	26
Cláusula 22. Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones	31
Cláusula 23. Efectos de la propuesta de adjudicación	32
CAPÍTULO III. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN	32

Cláusula 24. Adjudicación de la Concesión.....	32
Cláusula 25. Garantía definitiva	33
Cláusula 26. Pólizas de seguros	34
Cláusula 27. Formalización de la Concesión.....	36
CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	37
Cláusula 28. Riesgo y ventura del concesionario	37
Cláusula 29. Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución.....	38
Cláusula 30. Ejecución de las obras	38
CAPÍTULO V. EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS.....	38
Cláusula 31. Plazo de inicio de la fase de explotación de la concesión.....	38
Cláusula 32. Condiciones de las obras ejecutadas	38
Cláusula 33. Responsabilidad del concesionario por daños y perjuicios	39
Cláusula 34. Derechos reales sobre las obras	39
Cláusula 35. Hipoteca de la concesión	39
Cláusula 36. Cesión de la concesión	39
Cláusula 37. Transmisión de la concesión	39
Cláusula 38. Inspecciones	40
CAPÍTULO VI. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO.....	40
Cláusula 39. Obligaciones esenciales del Concesionario.....	40
Cláusula 40. Modificación de la concesión.....	40
Cláusula 41. Derechos del concesionario	41
Cláusula 42. Financiación privada	41
Cláusula 43. Informes de auditoría	42
Cláusula 44. Ingresos a obtener por el Concesionario	42
Cláusula 45. Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario.....	51
Cláusula 46. Uso, mantenimiento y conservación de la Construcción.....	53
CAPÍTULO VII. EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN.....	54
Cláusula 47. Cumplimiento de la Concesión y entrega de la Construcción	54
Cláusula 48. Devolución de la Garantía Definitiva de Explotación	55
Cláusula 49. Extinción de la Concesión. Procedimiento y posición de las Entidades de Crédito financiadoras	56
Cláusula 50.- Efectos de la extinción anticipada de la Concesión	57
Cláusula 51. Discrepancias en la interpretación de la Concesión	59
ANEXO I.	60
PROPOSICIÓN ECONÓMICA.....	60



ANEXO II	61
CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA	61
ANEXO III	63
MODELO DE AVAL	63
ANEXO IV	64
MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE	64
ANEXO V	65
COMPROMISO DE ACREDITACIÓN Y CONTRATACIÓN DE PLAZAS	65
ANEXO VI	66
DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN EN UNIÓN TEMPORAL	66
ANEXO VII	67
COMPROMISO DE SOMETIMIENTO A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUZGADOS Y TRIBUNALES ESPAÑOLES PARA EMPRESAS EXTRANJERAS	67

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Cláusula 1. Objeto del pliego

El presente Pliego tiene por objeto establecer las condiciones que han de regir la concesión demanial a otorgar sobre una parcela situada en la Calle Oslo nº 1 de Madrid, con la finalidad de construir y explotar en la misma un Centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna) con una capacidad de 150 plazas de Residencia y 50 plazas de Centro de atención diurna que permita dar solución de alojamiento y atención especializada al colectivo de mayores dependientes.

Cláusula 2. Parcela objeto de la concesión

La parcela objeto de la concesión situada en la calle Oslo, nº 1, 28022 Madrid, Distrito de SAN BLAS – CANILLEJAS, con Referencia Catastral 9053204VK4795C0001UY, tiene la calificación de bien de dominio público, lo que impone, en aplicación de la normativa vigente, que el título habilitante para la futura explotación del mismo sea una concesión administrativa, con los efectos y consecuencias jurídicas que este Pliego tiene presente, y desarrolla a continuación.

La parcela presenta las siguientes características:

- Se ubica en el Área de Planeamiento Incorporado .20.09, sector II/4 Las Rosas, entre las calles Helsinki, Bucarest y Oslo, con los siguientes linderos:
 - Al norte: con la finca resultante 1 de la parcelación
 - Al sur: con una parcela ocupada por escuela infantil
 - Al este: con la calle Oslo
 - Al oeste: con la calle Helsinki
- La superficie es de 8.794 m² y una superficie edificable de 12.311,60 m², con edificabilidad de 1,40 m²c/m²s, teniendo como uso principal el Dotacional de Servicios Colectivos Equipamiento Básico.
- Su valor catastral es de 2.076.436 €

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 30 de Madrid, Tomo 3022, Libro 1254, Folio 41, Alta 1 finca número 71.703.

La delimitación de los terrenos, las características técnicas de la residencia y Centro de atención diurna, y la normativa urbanística aplicable se definen en la Ficha urbanística del Pliego de Prescripciones Técnicas de la Construcción y Explotación de la Concesión (en adelante PPT), conformando ambos las condiciones generales que regirán la futura relación concesional.

Cláusula 3. División en lotes

NO

Cláusula 4. Objeto de la concesión y límites a que se extiende

Constituye el objeto de la concesión administrativa la ocupación de la parcela referida para la construcción y gestión posterior de un Centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna).

Se otorga el uso de los terrenos, salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, para destinarlos de modo exclusivo al objeto señalado: la construcción, puesta en funcionamiento, gestión y explotación de una residencia de mayores dependientes y centro de atención diurna.

En virtud de esta concesión, el concesionario asumirá la obligación de construir la edificación en los plazos previstos en los pliegos, obtener las autorizaciones administrativas pertinentes para el desarrollo de la actividad asistencial indicada y gestionar la residencia y Centro de atención diurna con dichas autorizaciones y las normas de funcionamiento interno de las que se dote durante el período de la concesión.

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:

- Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, por sí mismo o a través de subcontratación con terceros, de un Centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna) con arreglo a los plazos y las prescripciones técnicas establecidas en el PPT y en la Propuesta Técnica del concesionario.
- Ejecución y dirección facultativa por el Concesionario, por sí mismo o a través de subcontratación con terceros, de las obras definidas en el Proyecto de Ejecución.
- Mantenimiento, conservación, adecuación, reforma y modernización de las obras, por sí mismo o a través de subcontratación con terceros, durante todo el plazo de duración de la concesión, así como las actuaciones de reposición y gran reparación que sean exigibles en relación con los elementos que ha de reunir cada una de las obras para mantenerse apta, a fin de que los servicios y actividades a los que aquellas sirven puedan ser desarrollados adecuadamente, de acuerdo con las exigencias económicas y las demandas sociales.
- Gestión técnica, económica y administrativa del centro, por sí mismo o a través de subcontratación con terceros, de conformidad con las determinaciones del PPT, el Proyecto de construcción, el Proyecto de Gestión del concesionario y demás documentación contractual y normativa aplicable, para lo cual, deberá obtener y abonar a su costa todas las licencias y autorizaciones necesarias para la puesta en uso y funcionamiento del centro a lo largo de toda la vida de la concesión.

Cláusula 5. Costes a sufragar por el Concesionario

La construcción del Centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna), sobre la parcela objeto de la concesión demanial y los costes asociados a su posterior explotación, conservación y mantenimiento, serán íntegramente sufragados por el

Concesionario, así como todos los tributos asociados a la construcción y funcionamiento del centro a lo largo de toda la vida de la concesión.

El Concesionario deberá abonar al Órgano Concedente el importe de los anuncios de este concurso.

Cláusula 6. Naturaleza jurídica de la Concesión

El objeto de la concesión es el uso privativo de los terrenos de dominio público, para la construcción, explotación, mantenimiento y conservación de un Centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna), en tanto modalidad de uso exclusivo y excluyente de este bien de dominio público. En tanto uso exclusivo y excluyente, su naturaleza es la de un derecho patrimonial sobre un bien de dominio público, que confiere a su titular las facultades de utilización y aprovechamiento privativos de dicho bien, mediante la realización de obras de carácter permanente o instalaciones fijas, así como un derecho real sobre tales obras, construcciones e instalaciones, oponible con carácter general, transmisible como tal título jurídico e inscribible en el Registro de la Propiedad, siendo susceptible igualmente de ser hipotecado; todo ello, en los términos y con los requisitos establecidos en el presente pliego.

El artículo 9.1 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 (en adelante LCSP) expresamente califica como relaciones jurídicas y no contratos, las que tengan por objeto las autorizaciones y concesiones sobre bienes de dominio público y, además, las excluye de la aplicación de la propia Ley, remitiéndose a su legislación específica “salvo en los casos en que expresamente se declaren de aplicación las prescripciones de la presente ley”.

Tratándose de un uso privativo y temporal de bienes de dominio público, la Comunidad de Madrid conservará la titularidad de los bienes ocupados y dispondrá de las potestades de inspección de las instalaciones a establecer por el concesionario, a fin de asegurar el cumplimiento de las condiciones de uso y la indemnidad de los bienes concedidos.

La relación jurídica que unirá al concesionario con la Comunidad de Madrid se limita a la puesta a disposición de aquél de los bienes y porciones de dominio público adjudicados, sin perjuicio de los compromisos que por esa utilización privativa adquiere el concesionario con la Comunidad de Madrid y de las potestades de control de ésta sobre el destino de los bienes para la finalidad definida en este pliego.

Cláusula 7. Régimen jurídico de la Concesión

La presente Concesión demanial (“Concesión”) se regirá por lo establecido en este Pliego y en el Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT). Para lo no previsto en los referidos pliegos, la Concesión se regirá fundamentalmente por la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (LPCM) y supletoriamente por los preceptos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) que resultan de aplicación general a las Administraciones Públicas, de conformidad con su disposición final segunda y por su Reglamento General, aprobado por el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto (en adelante RGLPAP).

Se aplicará, asimismo, en lo que proceda, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, así como sus normas y disposiciones de desarrollo o las que las sustituyan.

La concesión demanial está excluida del ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP) en los términos establecidos en sus artículos 4 y 9.1, aplicándose los principios de esta ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Todo ello sin perjuicio de la normativa administrativa general y de pertinente aplicación, así como por los preceptos de carácter básico de la LPAP, en consonancia con lo prescrito en su artículo 84.3.

En la fase de explotación, en lo referente a la gestión del Centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna) se estará en lo referente a la normativa de acreditación de los centros de servicio público de atención residencial a personas mayores dependientes y del servicio público de atención a personas mayores dependientes en Centro de atención diurna.

Cláusula 8. Plazo de la Concesión demanial

El art. 33.1 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid (LPCM) establece que la utilización y aprovechamiento de los bienes de dominio público que requiera la realización de obras de carácter permanente o instalaciones fijas será otorgada por el titular de la consejería a la que estén adscritos mediante concesión administrativa y por un tiempo limitado que no podrá exceder, incluidas las prórrogas, de setenta y cinco años.

La Concesión se otorga por un plazo de SETENTA (70) AÑOS a contar desde la firma del documento en que se formalice la misma. No obstante, el plazo de la concesión podrá ser prorrogado por un período adicional de CINCO AÑOS por común acuerdo de las partes hasta el máximo legal previsto para este título habilitante. La prórroga se solicitará por la concesionaria y se acordará, en su caso, por la Comunidad de Madrid, al menos, seis meses antes del vencimiento del título concesional.

Este plazo se computará desde la fecha de formalización de la concesión en documento administrativo.

A partir del inicio del plazo de vigencia, comenzará para el concesionario su deber de cumplimiento de las obligaciones asumidas en el marco de esta relación jurídica.

Cláusula 9. Titular de la Concesión

El adjudicatario de la concesión será quien ostentará la titularidad del Centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna).

En atención a la importancia de la Concesión, el concesionario podrá optar por constituir una sociedad anónima de nacionalidad española y con domicilio social y fiscal, y sede en la Comunidad de Madrid, que tenga como objeto único la explotación de la Concesión objeto del concurso o bien asumir de forma directa la titularidad de la misma.

En caso de constituir una sociedad anónima para la explotación de la concesión, ésta tendrá las características indicadas en el apartado siguiente, y asumirá la condición de concesionaria del dominio público (con los derechos y obligaciones anejos al título concesional) a partir de su efectiva constitución.

- Características de la sociedad concesionaria titular de la concesión:

En caso de que el concesionario de la Concesión opté por constituir una sociedad anónima que sea titular de la concesión, deberá constituir en el plazo de 30 días, a contar desde el día siguiente al de notificación de la adjudicación definitiva a su favor de la Concesión, una sociedad anónima para que asuma la condición de concesionaria.

Se tratará de una sociedad anónima, con limitación de responsabilidad para sus socios, y cuyos fines, objeto o ámbito de actividades sean los propios de las prestaciones objeto de la Concesión. La nueva sociedad constituida deberá suscribir con la Comunidad de Madrid el documento de formalización de la Concesión y será, en consecuencia, la titular de ésta.

La sociedad concesionaria se constituirá con observancia de las disposiciones legales que resulten de aplicación, y deberá cumplir, además, con las siguientes determinaciones básicas:

- a) El objeto social consistirá en la realización del objeto a que se refiere el presente pliego, pudiendo comprender, asimismo, las actividades accesorias correspondientes.
- b) La sociedad constituida deberá mantener dentro del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, por sí misma o subcontratándola, y durante todo el período de vigencia de la Concesión, la estructura organizativa necesaria para atender al correcto cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.
- c) El capital social deberá estar suscrito necesariamente por el concesionario. En el caso de tratarse de una agrupación de licitadores, suscribirá cada uno de ellos el capital social en la nueva sociedad en la proporción indicada en su oferta.
- d) El capital social mínimo ascenderá al 10% del Presupuesto de Ejecución Material de la obra, debiendo estar completamente desembolsado con anterioridad a la fecha de puesta en explotación del Centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna) objeto de la Concesión demanial.
- e) Se deberán comunicar a la Comunidad de Madrid con carácter previo, los cambios de titularidad sobre el capital que, una vez constituida la sociedad, se pretendan llevar a cabo. Los cambios de titularidad de las acciones representativas del capital social de la sociedad concesionaria que determinen un cambio de control efectivo de la misma respecto del existente en el momento de su constitución deberán ponerse en conocimiento de la Comunidad de Madrid a efectos de obtener su consentimiento. En todo caso, los nuevos titulares deberán cumplir los requisitos de capacidad y solvencia exigidos a los licitadores.
- f) A estos efectos se considerará que se produce un cambio de control si concurre cualquiera de las circunstancias previstas en el art. 42 del Código de Comercio. (Real Decreto de 22 de agosto de 1885 por el que se publica el Código de Comercio).
- g) El ejercicio social será coincidente con el año natural.
- h) No podrán incorporarse en los estatutos de la nueva sociedad prescripciones que contravengan lo establecido en el presente Pliego o en el PPT.
- i) El Modelo de contabilidad a adoptar por la sociedad será el Plan General de Contabilidad vigente en el momento de la convocatoria de la licitación, con su posterior adaptación a los cambios normativos que acontezcan.

Si el concesionario optase por asumir de forma directa la concesión asumirá los mismos derechos y obligaciones que si constituyese una sociedad al efecto para gestionar la concesión.

El otorgamiento de la Concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos y autorizaciones legalmente procedentes para el desarrollo de la actividad a la que deberá destinarse la parcela objeto de concesión, ni del pago de los todos los tributos que le resulten de aplicación, que correrán todos de cuenta del concesionario.

Cláusula 10. Administración y Órgano concedente

La Comunidad de Madrid asume la condición de Administración y Órgano Concedente en su condición de propietaria de los terrenos, a través de la Consejería competente en materia de Asuntos Sociales, al tener adscritos dicha Consejería los citados terrenos demaniales.

Cláusula 11. Tipologías de plazas

11.1.- Número de plazas

El Concesionario deberá construir un Centro de atención a personas mayores dependientes con una capacidad de 150 plazas de Residencia y 50 plazas de Centro de atención diurna. El Concesionario deberá solicitar la Acreditación de ambos centros de conformidad con 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.

11.2.- Tipologías de plazas del Centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna)

Las plazas de Residencia y Centro de atención diurna se dividirán en dos tipos de plazas:

1. Plazas a disposición de la Comunidad de Madrid

Las plazas a disposición de la Comunidad de Madrid podrán ser plazas contratadas o plazas de precio tasado.

– Plazas contratadas por la Comunidad de Madrid

Las plazas contratadas son la que reciben una financiación (total o parcial) por parte de la Comunidad de Madrid.

El Concesionario asume la obligación de poner a disposición de la Comunidad de Madrid como plazas a contratar por la Comunidad de Madrid, un número de 60 plazas de

residencia y 20 plazas de Centro de atención diurna, de conformidad con lo establecido en el apartado 3 de ésta misma cláusula.

La puesta a disposición de las plazas a contratar por la Comunidad de Madrid será obligatoria para el Concesionario y su contratación final será potestativa por la Comunidad de Madrid. A lo largo de la Concesión, será la Comunidad de Madrid la que determine en cada momento el número de plazas que contratará efectivamente.

El número de plazas puestas a disposición de la administración por parte del Concesionario que se contratarán finalmente se formalizará como anexo de la concesión.

El precio de las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid percibido por el Concesionario será el correspondiente al precio vigente definido en la **cláusula 44** del presente pliego.

– Plazas de precio tasado

Aquellas plazas a disposición de la Comunidad de Madrid que no estén contratadas serán ofrecidas por el Concesionario a los solicitantes de la residencia y Centro de atención diurna como plazas de precio tasado.

Las plazas de precio tasado son las que su coste es completamente sufragado por el usuario y a ellas tendrán acceso los usuarios beneficiarios de una prestación económica vinculada al servicio de la Comunidad de Madrid.

Las plazas de precio tasado podrán ser ocupadas como consecuencia de la no contratación de la totalidad de las plazas a disposición de la Comunidad de Madrid.

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.

2. Plazas de precio privado

Las plazas de precio privado son las que su coste es completamente sufragado por el usuario y que tienen un precio fijado por el concesionario de forma libre.

Las plazas de precio privado serán 90 de residencia y 30 de centro de atención diurna.

11.3.- Determinación del número de plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid

En los tres meses anteriores al inicio de explotación para el primer año de explotación, o hasta el mes de octubre para cada uno de los restantes años de explotación, la Comunidad de Madrid deberá comunicar al Concesionario el número de plazas de residencia y Centro de atención diurna, de entre las puestas a disposición que serán contratadas por la Comunidad de Madrid, en el siguiente año natural.

Para establecer el número de plazas a contratar en los años sucesivos por la Comunidad de Madrid se consultará previamente con el centro el número de plazas de precio tasado que pudieran estar

ocupadas al inicio del año siguiente. Estas plazas de precio tasado que estén ocupadas computarán a los efectos del cumplimiento de la obligación que tienen el concesionario de poner a disposición de la Comunidad de Madrid 60 plazas de residencia y 20 plazas de Centro de atención diurna. Si durante el transcurso del año se produjera una vacante de una de las plazas de precio tasado se comunicará a la Comunidad de Madrid para que determine su cobertura, bien a través de su contratación, o mediante otro usuario de precio tasado.

A tal efecto, se tramitará la reserva del crédito correspondiente sometiéndolo a la fiscalización previa de la Intervención General de la Comunidad de Madrid y a la aprobación del órgano competente. Una vez aprobado el gasto se dictará resolución por la Dirección General competente en materia de atención a personas mayores, en la que quede fijada el número máximo plazas que el concesionario debe reservar para cada año concreto.

El precio por estas plazas será abonado al concesionario por mensualidades vencidas, previa presentación de facturas, que serán conformadas por la unidad administrativa correspondiente de la Consejería competente en materia de asuntos sociales.

En cada factura se deberá distinguir las plazas y los días que las mismas han estado ocupadas o reservadas (vacantes). En el primer caso, se le aplicará el precio plaza/día de plaza contratada vigente, y en el segundo, el 80% del precio plaza/día de plaza contratada, de acuerdo con lo establecido en la **cláusula 44** de este pliego siempre que no se encuentren ocupadas como plazas de precio tasado.

La puesta a disposición de las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid y su abono no tendrá la consideración de contrato público, y, por tanto, no se regirá por la LCSP. Se trata de una relación jurídica incardinada dentro de la concesión demanial, a través de la cual se ejercitan los derechos y obligaciones que han asumido tanto la Administración como la empresa concesionaria.

11.4.- Acceso a las plazas

El acceso de los solicitantes de la residencia y Centro de atención diurna dependerá de la tipología de plaza. Los criterios que se deberán cumplir para cada tipología de plaza son los siguientes:

- **Criterios para acceder a una plaza contratada por la Comunidad de Madrid**

Corresponde a la Dirección General competente en materia de personas mayores la designación de los usuarios de las plazas contratadas, conforme a lo establecido en la normativa que regula el procedimiento para el reconocimiento de la situación de dependencia y para el acceso al sistema público de servicios y prestaciones de atención a la dependencia en la Comunidad de Madrid.

- **Criterios para acceder a una plaza de precio tasado**

La designación de los usuarios de plazas de precio tasado corresponde al concesionario de la Residencia y Centro de Atención Diurna, sin perjuicio de la supervisión del procedimiento por parte de la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia u órgano competente que le sustituya, en su caso.

Serán usuarias de dichas plazas personas mayores reconocidas en situación de dependencia que tengan reconocido en su Programa Individual de Atención el servicio de atención residencial o de centro de atención diurna la Prestación Económica vinculada al servicio.

El criterio prioritario de adjudicación de los usuarios es el de la antigüedad de la prestación vinculada al servicio en el centro.

- **Criterios para acceder a una plaza de precio privado.**

La designación de los usuarios de plazas de precio privado corresponde al concesionario de la Residencia y Centro de Atención Diurna.

11.5.- Financiación de la concesión

La financiación, puesta en servicio, explotación y mantenimiento de las instalaciones será totalmente a cargo del Concesionario. La ejecución de la concesión se realizará a riesgo y ventura del Concesionario.

La Comunidad de Madrid no adquiere ningún compromiso de financiación con fondos públicos con el Concesionario por medio de la presente concesión.

Los únicos compromisos de pago de la Comunidad de Madrid con el Concesionario son los derivados, en su caso, de la contratación de las plazas puestas a su disposición de conformidad con los precios vigentes establecidos en el presente pliego.

La Comunidad de Madrid podrá potestativamente no ocupar ninguna de las plazas puestas a disposición de forma obligatoria por el Concesionario, sin que el mismo pueda realizar reclamación económica alguna. Dichas plazas no contratadas por la Comunidad de Madrid, podrán ser ofrecidas por el Concesionario como plazas de precio tasado.

Cláusula 12. Canon concesional

La concesión no supondrá el abono a la Administración de una cuantía económica, no obstante, el concesionario estará sujeto a las limitaciones derivadas de la existencia de plazas contratadas por la Comunidad de Madrid y de precio tasado establecidas en este pliego.

CAPÍTULO II. LICITACIÓN

Cláusula 13. Publicidad de la licitación

La licitación será convocada mediante anuncio que se publicará en el Diario Oficial de la Unión Europea, Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, así como en el Perfil del Contratante de la Administración a través del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, al que se podrá acceder mediante el sitio web institucional:

<https://contratos-publicos.comunidad.madrid/>

Cláusula 14. Capacidad y criterios de selección de los licitadores

14.1.- Podrán optar a la adjudicación de la Concesión las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, a título individual o en unión temporal de empresarios, que tengan plena capacidad de obrar, que no se encuentren incursas en las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración, y que acrediten su capacidad, así como su solvencia económica, financiera y técnica o profesional, de conformidad con lo establecido en el presente pliego.

14.2.- Los empresarios que concurren agrupados en uniones temporales quedarán obligados solidariamente ante la Administración y deberán nombrar un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que de la Concesión se deriven, hasta en su caso, la efectiva constitución de la Sociedad concesionaria titular de la Concesión, sin perjuicio de la existencia de poderes mancomunados que puedan otorgar para cobros y pagos de cuantía significativa.

A los efectos de esta licitación, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la integren y la participación de cada uno de sus miembros, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de ser concesionarios de la Concesión.

No podrán tomar parte en la licitación las personas que no ostenten plena capacidad de obrar o en quienes concorra alguna de las prohibiciones para contratar establecidas en el artículo 71 de la LCSP, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.2 LPCM, ni las que tengan deudas en periodo ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid, salvo que las mismas estuvieran debidamente garantizadas.

A efectos de lo dispuesto en el apartado 1.g) del artículo 71 de la LCSP, la referencia a las respectivas normas de las Comunidades Autónomas deberá entenderse realizada a la Ley 14/1995, de 21 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid.

Cláusula 15. Procedimiento de adjudicación

De acuerdo con lo establecido en los artículos 33 y 34 de la LPCM, la adjudicación de la presente Concesión se llevará a cabo observando las reglas de publicidad y concurrencia, previa licitación, mediante procedimiento abierto y tomando en consideración diversos criterios de adjudicación.

Cláusula 16. Solvencia económica, financiera y técnica

16.1.- Solvencia económica y financiera:

Las condiciones de solvencia económica, financiera y técnica y profesional deberán poseerlas los licitadores con anterioridad a la fecha de terminación del plazo de presentación de ofertas.

La acreditación de la solvencia económica y financiera deberá realizarse por alguno de estos medios:

- Volumen anual de negocios, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario.

Dicho volumen para el mejor ejercicio de los tres últimos deberá ser, al menos, por importe igual o superior a 16.760.057,19 euros, acreditado por medio de sus cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, junto, en su caso, con el informe de auditoría.

Los empresarios individuales no inscritos en el Registro Mercantil acreditarán su volumen anual de negocios mediante sus libros de inventarios y cuentas anuales legalizados por dicho Registro.

16.2.- Solvencia técnica:

16.2.1. Solvencia técnica de la construcción y equipamiento del centro.

Se deberá acreditar la ejecución de obras correspondientes al mismo tipo o naturaleza al que corresponde la construcción objeto del presente pliego, por un importe acumulado en el año de mayor ejecución igual o superior a 11.732.040,03 euros.

Se considera del mismo tipo o naturaleza al objeto del contrato, código CPV 45000000-7 (Trabajos de construcción).

La acreditación se realizará mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario. Los certificados deberán incluir importe, fecha y el destinatario, público o privado de los mismos, así como el código CPV.

16.2.2. Solvencia técnica de la explotación de la concesión.

Se deberá acreditar estar en posesión de 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.

Esta solvencia técnica deberá acreditarse mediante alta en el impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.), además de contratos, certificados emitidos por empresas o beneficiarios de servicios públicos o privados.

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.

Si la gestión de las plazas de residencia se ha efectuado como componente de una Unión Temporal de Empresas, se computará el número de plazas de forma proporcional al porcentaje de participación en la U.T.E. Deberá aportarse copia de la escritura de constitución de la citada Unión Temporal de Empresas.

No se requiere de una habilitación empresarial o profesional precisa para poder participar en la licitación de la presente concesión. No obstante, y de conformidad con lo establecido en el apartado 11.1 del presente pliego, el Concesionario para iniciar la explotación de la concesión sí que deberá solicitar la acreditación de la residencia y el centro de atención diurna de conformidad con 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.

Cláusula 17. Criterios de adjudicación

Los criterios para la adjudicación de la presente concesión son los siguientes:

17.1.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN MEDIANTE JUICIOS DE VALOR: HASTA 50 PUNTOS.

Los criterios que dependen de un juicio de valor están orientados a valorar desde un punto de vista técnico los proyectos de Construcción y explotación de la Residencia y Centro de atención diurna.

Todos los aspectos ofertados serán considerados deberes para la concesionaria.

La oferta tendrá carácter vinculante para el concesionario en la ejecución y desarrollo del servicio, aspectos que podrán y deberán ser comprobados por la Comunidad de Madrid, en cualquier momento.

Se valorarán los Proyectos de construcción y de gestión del centro presentados por los licitadores, de conformidad con los siguientes criterios:

17.1.1.- PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

La puntuación máxima para este apartado será de **25 Puntos**.

Los criterios arquitectónicos que dependen de un juicio de valor están orientados a valorar, desde un punto de vista técnico, los estudios iniciales a los proyectos de construcción del centro.

El proyecto de construcción presentado se valorará de conformidad con lo establecido en los criterios siguientes:

1. CALIDAD TÉCNICA DEL ESTUDIO ARQUITECTÓNICO INICIAL (máximo 20 puntos):

Se atenderá al principio de calidad de la Arquitectura desarrollado en la Ley 9/2022, de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura, respetando los criterios que la ley promulga:

La innovación, la versatilidad y facilidad para adaptarse a nuevos usos y modos de habitar a lo largo del ciclo de vida, la armonía, la protección de los valores preexistentes, la gestión óptima de los recursos en un contexto de una economía circular, la eficiencia energética, la promoción

de energías renovables, la protección medioambiental y del paisaje, la accesibilidad universal y la higiene, salubridad y confort.

- 1.1 Ordenación y contenido urbanístico: Implantación y ordenación en parcela. máximo **4** puntos. Se valorará la implantación del edificio en la parcela, la integración con el entorno, la adecuación del edificio a la topografía de la parcela, servidumbres, adecuación de alturas, alineaciones y otros parámetros de cumplimiento urbanístico.
- 1.2 Arquitectura: plantas, alzados, secciones y volumetría. máximo **8** puntos. Se valorará la ordenación en plantas según usos, criterios de funcionalidad, higiene y bienestar. La amplitud, iluminación y diseño tipo “hogar” de los dormitorios. Composición de alzados, ordenación, colores, formas, texturas, materiales, etc. Representación volumétrica de espacios interiores (dormitorios, zonas comunes y unidades de convivencia), de espacios exteriores y de conjunto del edificio.
- 1.3 Contenidos funcionales y normativos: máximo **4** puntos. Se valorará la funcionalidad general del edificio, así como la específica según usos. Se considerará la flexibilidad, versatilidad y facilidad de adaptación de los espacios tanto en dormitorios como de unidades de convivencia o de espacios comunes. La funcionalidad de los espacios exteriores su ajardinamiento y sombreado. Las propuestas de integración de la tecnología en el diseño inteligente del edificio. Cumplimiento de normativas de seguridad, comunicación o accesibilidad mediante sistemas innovadores
- 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.

2. METODOLOGÍA Y PROGRAMA DE TRABAJO (máximo 5 puntos):

Descripción del modo de trabajar del licitador en relación con la ejecución de las Obras: máximo **5** puntos. Se valorarán 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.

- 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).

Comprenderá 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. El estudio inicial tendrá el siguiente contenido mínimo:

- Memoria sucinta descriptiva de la solución arquitectónica propuesta con cuadros de superficies útiles y construidas.
- Medidas adoptadas para la promoción de edificio sostenible.
- Documentación gráfica a escala adecuada que permita la definición y concreción de los parámetros urbanísticos, arquitectónicos, funcionales y de la normativa de aplicación:
- Implantación en la parcela, acotado y con altimetría:
 - Plantas y alzados con altimetría
 - Secciones acotadas y con altimetría.
 - Infografías o perspectivas de la solución arquitectónica y volumétrica.

Se valorará el mayor cumplimiento y la mayor claridad expositiva de la documentación técnica, de forma que se definan con la mayor certeza las soluciones urbanísticas, funcionales, técnicas y constructivas que se proponen.

La propuesta arquitectónica que haga compatibles los requerimientos económicos con la conservación del medio ambiente, mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de materiales contaminantes, y un mayor ahorro energético y de consumo de agua, todo ello teniendo en cuenta las condiciones bioclimáticas de la zona en que se ubica la promoción, indicándose las medidas introducidas en el estudio inicial para su desarrollo posterior, y que se encuentran definidas en el PPT que ha de regir el otorgamiento de la concesión de dominio público.

2. Documentación técnica a presentar en relación con el apartado 2 de “METODOLOGÍA Y PROGRAMA DE TRABAJO” del Proyecto de Construcción:

Se presentará en formato PDF con marcadores según índice (máximo de 20 páginas incluidas las de índice, portada, contraportada, información escrita, gráfica u otras).

La Memoria Técnica de dicho apartado incluirá los siguientes datos:

Procedimientos que el licitador propone aplicar para garantizar la realización de los distintos trabajos, ajustándose a los requisitos de calidad, costo y plazo, de acuerdo con las condiciones especificadas. Se incluirá organigrama y descripción de funciones.

17.1.2.- PROYECTO DE GESTIÓN DE LA EXPLOTACIÓN DE LA RESIDENCIA Y CENTRO DE ATENCIÓN DIURNA

La puntuación máxima para este apartado será de 25 Puntos.

Se presentará una Memoria de gestión de la residencia y Centro de atención diurna, en que se expondrá el desarrollo de los servicios ofrecidos por la residencia y Centro de atención diurna, que deberá cumplir, en todo caso, las exigencias contenidas en el presente pliego y en el de prescripciones técnicas, así como la normativa vigente de aplicación.

El proyecto de gestión presentado se valorará de conformidad con lo establecido en los criterios siguientes:

PROYECTO DE GESTIÓN DEL CENTRO		25 PUNTOS
1.MODELO DE GESTIÓN: PRINCIPIOS RECTORES. MODELO DE ATENCIÓN INTEGRAL CENTRADA EN LA PERSONA.		Hasta 3 puntos
1.1 Organigrama y organización de los grupos de trabajo: 1 Punto		
1.2 Mecanismos de coordinación interna de profesionales y con otros recursos y dispositivos del sistema: 1 Punto		
1.3 Distribución y organización de los turnos de trabajo: 1 Punto		
2. DEFINICION Y DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS EN RESIDENCIA Y CENTRO DE ATENCIÓN DIURNA.		Hasta 11 puntos
2.1 Estancia: 1,5 Puntos		
Distribución de espacios y organización de las unidades de convivencia. Adecuación de espacios e instalaciones para la creación del ambiente adecuado, seguro, facilitador y confortable. Tratamiento, cuidado y control de la ropa y enseres de los usuarios.		
2.2 Manutención: 1,5 Puntos		
Medidas que garanticen un ambiente y tiempos adecuados Articulación de alternativas al menú diario favoreciendo los gustos y preferencias de las personas usuarias. Participación de las personas usuarias y las familias en la elaboración de menús. Procedimiento para asegurar la calidad y la seguridad alimentaria. Materias primas y presentación de los menús. Medidas de apoyo a las personas que lo necesiten. Sistemas de valoración de satisfacción de usuarios y familias.		
2.3 Cuidado personal: 1,5 Puntos		
Diseño del modelo de intervención Medidas que garanticen la flexibilidad y personalización y los cuidados personales. Papel de la familia en el apoyo en los cuidados.		
2.4 Control y protección: 1,5 Puntos		
Medidas y equipamiento para la prevención de caídas y sujeciones. Medidas y equipamiento para el control y prevención de fugas o salidas inadvertidas del centro.		



2.5 Atención gerontológica y habilitadora dirigida al mantenimiento de las funciones para la realización de las actividades básicas de la vida diaria.	
2.5.1 Valoración Integral: 1 Punto Definición del contenido, plazos y metodología de la valoración. Definición de instrumentos de participación de los usuarios y las familias en apoyo al ingreso y elaboración del Plan Personal de Atención y Apoyo al Proyecto de Vida (PPAPV). Definición de instrumentos de comunicación e información a las familias de la evolución del PPAPV. Elaboración y contenido de la historia y el proyecto de vida y su aplicación a la elaboración del Plan Personal de Atención y Apoyo al Proyecto de Vida (PPAPV).	
2.5.2 Programa de atención sanitaria, habilitación funcional y estimulación cognitiva: 1 Punto Diseño y contenido de la intervención sanitaria preventiva y asistencial, tanto presencial como telemática. Instrumentos de coordinación sociosanitaria con la UAR, Atención Primaria y Geriatra de Enlace. Diseño y contenido del sistema de dispensación farmacéutica. Diseño y contenido de la intervención para la habilitación funcional y estimulación cognitiva Descripción de cómo se integra "lo terapéutico en lo cotidiano" de forma natural y desde la perspectiva de lo que es significativo para cada persona. Planificación y desarrollo de las actividades en las unidades de convivencia.	
2.6 Atención social: 1 Punto	
2.6.1 Dinamización Diseño y contenido de la intervención de dinamización e integración de la persona usuaria y su familia en el centro. Desarrollo de actividades de relación con el entorno comunitario. Fomento de las relaciones interpersonales.	
2.6.2 Soledad no deseada Diseño y contenido de la intervención para la prevención, detección y actuación ante situaciones de soledad no deseada.	
2.6.3 Buen trato Diseño y contenido de la intervención de prevención, detección y actuación ante situaciones de maltrato y violencia. Descripción de medidas con las que se garantizarán la dignidad y derechos de la personalidad: Protección de la imagen, confidencialidad, intimidad, manejo de situaciones conflictivas.	
2.7 Atención psicológica: 1 Punto	
Diseño y contenido de intervención psicológica individual y grupal: Diagnóstico, tratamiento y evaluación.	
2.8 Transporte adaptado para usuarios del Centro de atención diurna: 1 Punto	
3. DOTACIÓN DE PERSONAL Y RATIOS DE PERSONAL DE LA RESIDENCIA Y DEL CENTRO DE ATENCIÓN DIURNA.	Hasta 7 puntos



Política de recursos humanos. Abordaje de la política de personal y organización del trabajo Plantilla, categorías, horarios, roles y perfiles profesionales de responsables y coordinadores. 1 Punto Ratios de presencia física: General, de atención directa e indirecta y por categorías. 1 Punto Planes de formación. 1 Punto Servicios subcontratos y control de los mismos. 1 Punto Valoración e intervención en el clima laboral. 1 Punto Abordaje y reducción de los índices de rotación tanto internos como externos de personal. 1 Punto Profesional de referencia: designación/elección, formación y funciones en la ejecución y coordinación diaria de todas las actuaciones relativas a la persona mayor, en la identificación de capacidades, necesidades y apoyos de la persona mayor y en la relación con la familia. 1 Punto	
4. INFORMACION Y DOCUMENTACIÓN.	
4.1 Gestión documental y desarrollo de aplicaciones informáticas: 1 Punto Diseño y contenido del Plan de calidad del centro. Definición de escalas e indicadores que se aplican y su periodicidad, para medir la satisfacción de los usuarios, de los familiares y de los profesionales del centro 4.2 Diseño y contenido de los Planes de contingencia del centro: 1 Punto	Hasta 2 Puntos
5. PROTOCOLOS Y REGISTROS	
5.1 Protocolos: 1 Punto Definición de protocolos a implantar en residencia y Centro de atención diurna. Instrumentos para garantizar operatividad de los protocolos implantados: implantación, formación y supervisión 5.2 Registros: 1 Punto Definición de los registros a implantar en residencia y Centro de atención diurna. Instrumentos para garantizar operatividad de los registros implantados.	Hasta 2 Puntos

Se valorará la coherencia del proyecto presentado, así como su adecuación al modelo de atención centrada en la persona y la introducción de elementos de valor añadido respecto a las especificaciones establecidas en el PPT. Se garantizará la confidencialidad de los proyectos presentados.

Para la valoración de estos criterios, las empresas licitadoras presentarán un proyecto de gestión del centro en la que se desarrolle, a nivel práctico, en consonancia con los aspectos que se contemplan. Este proyecto relativo a la planificación, intervención y metodología se presentará en formato PDF, tendrá una extensión máxima de **45** páginas, tamaño DIN-A4. Tipo de letra Arial, tamaño de letra 12, interlineado 1,15 y márgenes superior e inferior de 2 centímetros y derecho e

izquierdo de 1,9 cm. No será objeto de valoración la documentación que exceda de los límites antes señalados.

17.1.3 Umbral mínimo de puntuación

Se exigirá un umbral mínimo de puntuación a los licitadores en los criterios técnicos y cualitativos para continuar en el procedimiento selectivo.

Los licitadores, para continuar en el proceso selectivo, deberán obtener, al menos, 15 puntos en cada uno de los proyectos presentados: de construcción y de gestión.

Los licitadores que no superen este umbral quedarán excluidos del procedimiento.

17.2.-CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORABLES MEDIANTE PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA (HASTA 50 PUNTOS)

17.2.1. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORABLES MEDIANTE PROPOSICIÓN ECONÓMICA (30 puntos)

Precio de las plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid (30 puntos)

El precio/día de las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid y de precio tasado de la residencia y del centro de atención diurna, cuyo precio de referencia se establece en la cláusula 44 de este mismo pliego, a las que podrán acceder los mayores dependientes y, en su caso, aquellos beneficiarios o solicitantes de una prestación económica vinculada al servicio de la Comunidad de Madrid, será el fijado en pliegos al que se aplicará el porcentaje de disminución que los licitadores oferten.

- Se otorgarán **23** puntos al licitador que oferte un **6%** de rebaja sobre el precio día establecido en el pliego para las plazas de residencia.

Se otorgarán **0** puntos al licitador que no oferte rebaja alguna en el precio establecido en pliego.

Las reducciones intermedias se asignarán de forma proporcional.

- Se otorgarán 7 puntos al licitador que oferte un 6% de rebaja sobre el precio día establecido en el pliego para las plazas de centro de atención diurna.

Se otorgarán **0** puntos al licitador que no oferte rebaja alguna en el precio establecido en pliego.

Las reducciones intermedias se asignarán de forma proporcional.

A aquellas ofertas que no establezcan rebaja alguna en el precio se les asignarán 0 puntos.

17.2.2 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORABLES DE FORMA AUTOMÁTICA (hasta 20 puntos)

17.2.2.1 Mejoras parámetros arquitectónicos (máximo 6 puntos):

- Aumento del número de dormitorios individuales. Máximo **4** puntos. Se valorará el aumento sobre el mínimo del 50% del total de dormitorios. 1 punto por cada 2 habitaciones individuales que se supere del mínimo. Puntuación excluyente: se deberá elegir sólo una opción:
 - Por el aumento de 2 habitaciones individuales: 1 punto.
 - Por el aumento de 4 habitaciones individuales: 2 puntos.
 - Por el aumento de 6 habitaciones individuales: 3 puntos.
 - Por el aumento de 8 habitaciones individuales: 4 puntos.
- Por la incorporación de un jardín terapéutico cuya inserción se adecuará a la zona ajardinada del centro y que constará para su uso de, al menos, los siguientes elementos: zona social: caminos y plazas adaptados y accesibles para encuentros, paseo y ejercicios físicos, zona de actividades para terapias reminiscentes, sensoriales y de psicomotricidad, zona de cultivo en altura y de actividades para terapias de horticultura: **2** puntos si se incorpora, **0** puntos si no se incorpora o no consta de todos los elementos.

17.2.2.2. Mejoras en la dotación de instalaciones (máximo 14 puntos):

- Dotación de un equipo de exploración médica para servicio de telemedicina y que incluirá, como mínimo, cámara de exploración general, otoscopio, dermatoscopio, estetoscopio, electrocardiógrafo, tensiómetro y pulsioxímetro: **2** puntos si se dota del equipo y **0** puntos si no se dota o no dispone de los mínimos.
- Dotación de un sistema interactivo móvil para rehabilitación cognitiva (con las siguientes funcionalidades proyección de imágenes interactivas, reconocimiento de movimiento y multitáctil, software de contenidos y hardware con altavoces, periféricos inalámbricos y conectividad a través de puertos e inalámbrica) y equipamiento para estimulación sensorial (con equipamiento visual, de proyección, de sonido y de iluminación): **2** puntos si se dota y **0** puntos si no se dota.
- Dotación de sistema de grúas de techo, rieles, arneses y accesorios en, al menos, el 10% de los dormitorios: **4** puntos si se dota y **0** puntos si no se dota.
- 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.
- Dotación de sistema de marcaje identificativo de ropa de vestir de los residentes mediante etiquetas con codificación QR y dispositivo de radiofrecuencia: **2** puntos si se dota y **0** puntos si no se dota.

Se establece un umbral técnico mínimo de 10 puntos en los criterios de adjudicación evaluables de forma automática.

17.3.- CRITERIO DE DESEMPATE

En caso de que dos licitadores empatasen en la puntuación más alta se aplicarán los siguientes criterios de desempate:

- Tendrán preferencia en la adjudicación las proposiciones presentadas por aquellas empresas que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, dispongan en su plantilla de un mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad. A efectos de aplicación de esta circunstancia los licitadores deberán acreditarla, en su caso, mediante los correspondientes contratos de trabajo y documentos de cotización a la Seguridad Social.
- En caso de persistir la situación de empate, tendrán preferencia las proposiciones presentadas por las empresas que, al vencimiento del plazo de presentación de ofertas, incluyan un mayor número de medidas de carácter social y laboral que favorezcan la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

La documentación acreditativa de los distintos criterios de desempate será aportada por los licitadores en el momento en que se produzca el empate.

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.

Podrá constituirse en efectivo ante la Tesorería de la Comunidad de Madrid o adoptar la forma de aval. En este último supuesto, la forma de presentación será la indicada en el **Anexo III**.

La garantía provisional responderá del mantenimiento de la oferta hasta la formalización de la concesión en esta licitación, sin que ello suponga que la responsabilidad del licitador en caso de incumplimiento de dichas obligaciones quede limitada al importe de esa garantía.

En caso de ofertas conjuntas, las garantías provisionales podrán constituirse por una o varias de las empresas firmantes, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida y garantice solidariamente a todos los firmantes de la oferta.

La constitución de la garantía se ajustará, en cada caso, a los modelos que se encuentran disponibles para los contratos en la página web de la Caja de Depósitos de la Comunidad de Madrid:

<https://www.comunidad.madrid/servicios/atencion-contribuyente/caja-depositos>

Esta garantía deberá constituirse, cuando se trate de garantía en efectivo, en la Caja de Depósitos de la Comunidad de Madrid.

Podrá constituirse asimismo en los establecimientos equivalentes de otras Administraciones Públicas en los términos previstos en los convenios que a tal efecto se suscriban con las mismas, y ante el propio órgano de contratación cuando se trate de certificados de inmovilización de valores anotados, de avales o de certificados de seguro de caución.

Si la garantía se constituye en efectivo en la Caja de Depósitos de la Comunidad de Madrid, el órgano concedente consultará sus datos por medios electrónicos, según lo dispuesto en la Resolución de 7 de marzo de 2003, del Director General de Política Financiera y Tesorería.

La garantía provisional permanecerá vigente hasta la adjudicación de la Concesión, extinguiéndose automáticamente y siendo devuelta a los licitadores no propuestos concesionarios inmediatamente después. Al licitador cuya proposición hubiera sido seleccionada para la adjudicación se le retendrá la garantía provisional hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva.

Será incautada la garantía provisional de las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación definitiva.

Cláusula 19. Presentación de proposiciones

19.1.- La presentación de las proposiciones se llevará a cabo en la forma indicada en el anuncio de licitación de la concesión publicado en el Portal de Contratación Pública –Perfil del contratante– de la Comunidad de Madrid:

<https://contratos-publicos.comunidad.madrid/perfil-contratante>

Asimismo, se ofrecerá en dicho medio la información necesaria relativa a la convocatoria de licitación de esta Concesión, incluyendo los Pliegos de cláusulas administrativas particulares y de Prescripciones Técnicas, así como la documentación complementaria, en su caso.

La presentación de ofertas se efectuará en el plazo de **SESENTA (60)** días naturales, contados a partir del día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el Perfil del contratante de la Comunidad de Madrid. Asimismo, se publicará la fecha de conclusión del plazo de presentación de ofertas.

Las proposiciones se presentarán en lengua castellana, o en otro idioma siempre que se acompañe escrito de traducción oficial al castellano realizada por intérprete jurado.

Cada empresario no podrá presentar más de una proposición. Las proposiciones no podrán contener variantes. El licitador no podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otros empresarios si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. Tampoco podrán 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.

La presentación de proposiciones supone, por parte del empresario, la aceptación incondicional del clausulado de este pliego, del de Prescripciones Técnicas (PPT) y del resto de documentación que rige esta Concesión, sin salvedad alguna.

19.2.- Los licitadores tendrán como plazo para solicitar aclaraciones sobre el contenido de los pliegos hasta veinte días hábiles antes de la fecha límite fijada 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.

Cláusula 20. Lugar y forma de presentación de las proposiciones

20.1.- Las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración a tenor de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP), deberán presentar por medios electrónicos sus proposiciones a la licitación de la Concesión, utilizando a tal efecto el sistema de licitación electrónica disponible en el perfil de contratante del Órgano Concedente. Asimismo, deberán utilizar medios electrónicos para la presentación de cualesquiera otras alegaciones y documentos.

En el Portal de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid (<https://contratos-publicos.comunidad.madrid/>) se ofrecerá la información relativa a la convocatoria de licitación de este contrato, incluyendo los pliegos de condiciones particulares, de prescripciones técnicas particulares, y documentación complementaria, en su caso y el enlace a la información sobre el sistema de licitación electrónica que debe utilizarse.

Las personas que no estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración, podrán presentar preferentemente sus proposiciones en el Registro de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, sito en la Calle Agustín de Foxá 31 de Madrid 28036, en horario de 9 a 14 horas, indicando como destinatario la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia, las personas que envíen por correo su proposición a la licitación de la Concesión, deberán justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar en el mismo día a la Comunidad de Madrid la remisión de la oferta mediante correo electrónico dirigido a la **Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales, sita en la calle Agustín de Foxá 31, 28036 de Madrid de Madrid.**

dgm_control centros@madrid.org

Cualquier persona que tenga la condición de interesada en procedimientos que se encuentren en tramitación, podrá presentar alegaciones y aportar documentos al correspondiente expediente, accediendo al enlace “Registro electrónico” de la sede electrónica de la Comunidad de Madrid.

<https://sede.comunidad.madrid/>

Asimismo, podrá presentar alegaciones y documentos utilizando los formularios accesibles por el mismo medio.

20.2.- En la presentación electrónica de proposiciones y cualesquiera otras alegaciones y documentos, las personas interesadas deberán aportar los documentos en formato electrónico, autenticados mediante firma electrónica utilizando uno de los certificados reconocidos incluidos en la Lista de confianza de prestadores de servicios de certificación (TSL) establecidos en España, publicada en la sede electrónica del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública:

<https://sedediatid.digital.gob.es/Prestadores/Paginas/Inicio.aspx>

que no esté vencido, suspendido, ni revocado. Si no dispusieran de los documentos en dicho formato porque hubieran sido emitidos originalmente en soporte de papel, aportarán copias digitalizadas de los mismos, las cuales tendrán eficacia exclusivamente para esta licitación.

Las proposiciones y cualesquiera otras alegaciones y documentos deberán estar redactados en lengua castellana, salvo que se acompañen de su traducción oficial al castellano.

20.3.- La notificación a los interesados de los actos referentes a identidad de los miembros de la Mesa de Licitación, defectos u omisiones subsanables de la documentación presentada, licitadores admitidos y excluidos de la licitación, ofertas con valores anormales y documentación acreditativa de los criterios de desempate, se realizará mediante publicación en el tablón de anuncios electrónico del perfil de contratante del Órgano Concedente.

La práctica de las restantes notificaciones del procedimiento se realizará mediante el servicio de Notificaciones Telemáticas de la Comunidad de Madrid, accesible en el enlace “Carpeta ciudadana” de la sede electrónica de la Comunidad de Madrid:

<https://gestion7.madrid.org/carpetaciudadana/#!/main>

para lo cual el interesado o su representante deberán estar dados de alta en dicho servicio.

No obstante, si se hubieran presentado a la licitación personas que no estuvieran obligadas a relacionarse por medios electrónicos con la Administración y eligieran comunicarse por medios no electrónicos, la notificación de cualesquiera resoluciones y actos administrativos dirigidos a ellas se practicará conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la LPACAP, sin perjuicio de su derecho de modificar en cualquier momento el medio elegido.

20.4.- Para tomar parte en la licitación, los interesados deberán presentar en la forma establecida en la cláusula anterior y dentro del plazo fijado en el anuncio de licitación, **CUATRO (4) SOBRES**, debiendo figurar en cada uno de ellos, si se presenta en formato físico, la identificación del expediente de licitación (con la referencia “**Concesión demanial**”, el nombre y apellidos del licitador o la razón social de la empresa y su correspondiente NIF. En su interior se incluirá un índice comprensivo de los documentos que se acompañan.

Cláusula 21. Contenido de los sobres

21.1.- SOBRE Nº 1 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA"

Con independencia del número de lotes por los que opte, cada licitador presentará en este sobre, sin duplicidades, la totalidad de los documentos que proceda de entre los previstos en esta cláusula.

El referido sobre incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos:

1.- Capacidad de obrar.

1.1.- Si el licitador fuera persona jurídica, la escritura de constitución o modificación, en su caso, inscrita en el Registro Mercantil, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación mercantil que le sea aplicable. Si no lo fuere, la escritura o documento de constitución, estatutos o acto fundacional en el que consten las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial, así como el Número de Identificación Fiscal (NIF), todo

ello en original o copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello. Estos documentos deberán recoger el exacto régimen jurídico del licitador en el momento de la presentación de la proposición.

1.2.- Si se trata de una persona física o empresario individual, el DNI o documento que, en su caso, le sustituya reglamentariamente, en copia que tenga el carácter de auténtica conforme a la legislación vigente, o fotocopia compulsada por funcionario habilitado para ello.

1.3.- Cuando se trate de licitadores no españoles de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, la capacidad de obrar se acreditará mediante su inscripción en el registro procedente de acuerdo con la legislación del estado donde están establecidos, o mediante la presentación de una declaración jurada o un certificado, en los términos que se establezcan reglamentariamente, de acuerdo con las disposiciones comunitarias de aplicación.

Tendrán capacidad para contratar con el sector público las personas físicas o jurídicas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea que, con arreglo a la legislación del Estado en que estén establecidas, se encuentren habilitadas para realizar la prestación de que se trate. Cuando la legislación del Estado en que se encuentren establecidos los licitadores exija una autorización especial o la pertenencia a una determinada organización para poder realizar la prestación de que se trate, deberán acreditar que cumplen este requisito.

Cuando se trate de personas físicas o jurídicas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, será necesario la presentación de informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la persona o empresa en el que se haga constar, previa acreditación por la licitadora, que figuran inscritas en el Registro local profesional, comercial o análogo, o en su defecto, que actúan con habitualidad en el tráfico local en el ámbito de las actividades a las que se extiende el objeto de la Concesión.

2.- Bastanteo de poderes.

2.1.- Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro, o representen a una persona jurídica, deberán acompañar también poder acreditativo de su representación, declarado bastante por los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid. Igualmente, deberá presentar fotocopia compulsada del D.N.I. de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar, además, inscrito en el Registro Mercantil.

2.2.- El órgano gestor del procedimiento podrá utilizar medios electrónicos para recabar los datos del D.N.I., por consulta o verificación electrónica on line mediante aplicación ICDA (intercambio de Datos entre Administraciones) salvo que conste la oposición expresa del interesado, y así se manifieste, en cuyo caso deberá presentar dicho documento de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación.

Se significa que, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid, Texto Refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, la solicitud de bastanteo se encuentra sujeta a tasa, debiendo autoliquidarse por el interesado en el momento de su formulación, requisito sin el cual no se iniciará la actuación administrativa, según lo establecido en la Orden 98/2002, de 29 de enero, de la Consejería de Presidencia, por la que se aprueban las normas de gestión, liquidación y recaudación de la tasa por bastanteo de documentos.

3.- Declaraciones relativas a no estar incursos en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración, de estar al corriente en el cumplimiento de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y de que no existen deudas en período ejecutivo con la Comunidad de Madrid.

Declaración responsable, conforme al modelo fijado en el **Anexo IV** del presente Pliego, de que el licitador, si se tratare de persona física, o la empresa, sus administradores y representantes, si se tratare de persona jurídica, así como el firmante de la proposición, manifiesten, bajo su responsabilidad, (i) que tienen plena capacidad jurídica y de obrar y no se hallan comprendidos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración establecidas en el artículo 71 de la LCSP; (ii) de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95.2 del RGLPAP, que no han solicitado o están declaradas en concurso, han sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento, están sujetas a intervención judicial o han sido inhabilitadas conforme Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal; (iii) que no están incursos en los supuestos previstos en la normativa de incompatibilidades en los términos y condiciones previstos en la Ley 14/1995, de 21 de abril, sobre Incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid; (iv) que se halla al corriente del cumplimiento de las obligaciones Tributarias y con la Seguridad Social y que conforme el artículo 29.5 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid, no tiene deudas en periodo ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid, y si las tiene, están garantizadas.

4.- Solvencia económica, financiera y técnica.

4.1.- Los licitadores deberán acreditar su solvencia económica, financiera y técnica en los términos y por los medios que se especifiquen en el anuncio de licitación y que se relacionan en la **Cláusula 16** de este Pliego. En el mismo apartado se especifican los criterios de selección en función de los medios de acreditación de la solvencia económica, financiera y técnica.

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. A tal efecto, deberá aportar documento suscrito por la empresa de cuya solvencia pretenda valerse de la que dimana una obligación jurídicamente exigible de puesta a disposición de medios a favor del licitador.

5.- Uniones temporales de empresarios.

Para que en la fase previa a la adjudicación sea eficaz la unión temporal frente a la Administración deberán presentar, todos y cada uno de los empresarios, los documentos exigidos en la presente cláusula, además de un escrito de compromiso en el que se indicarán: los nombres y circunstancias de los que la constituyan; la participación de cada uno de ellos; la asunción del compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar concesionarios y la designación de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que de la Concesión se deriven. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión. El **Anexo VI** incluye un modelo de Declaración de compromiso de constitución en Unión Temporal.

Respecto a la determinación de la solvencia económica y financiera y técnica de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma.

6.- Jurisdicción de empresas extranjeras.

Las empresas extranjeras deberán presentar declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir de la Concesión, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderles. El **Anexo VII** incluye un modelo de Compromiso de sometimiento a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles para empresas extranjeras.

7.- Compromiso de acreditación y contratación de plazas.

Los licitadores deberán aportar documento de compromiso de obtener la acreditación y mantener su vigencia durante todo el periodo de explotación como Residencia y como Centro de atención diurna y de la puesta a disposición de la Comunidad de Madrid del número de plazas a contratar de residencia y Centro de atención diurna a los precios vigentes del presente pliego. EL **Anexo V** incluye un modelo de compromiso.

8.- Garantía provisional.

Deberá incluirse la garantía provisional. La garantía provisional podrá constituirse en efectivo ante la Tesorería de la Comunidad de Madrid o mediante aval, en cuyo caso deberá utilizarse necesariamente el modelo que se adjunta como **Anexo III** de este Pliego.

21.2.- SOBRE Nº 2 “DOCUMENTACIÓN TÉCNICA. VALORACIÓN MEDIANTE JUICIOS DE VALOR”

En este sobre se incluirá la documentación técnica que se exija, en orden a la aplicación de los criterios de adjudicación especificados en la **Cláusula 17.1.1 y 17.1.2** del Pliego de Condiciones Particulares.

Los licitadores durante el período de preparación de las ofertas podrán visitar libremente la parcela objeto de concesión y conocer su situación actual, y realizar las mediciones y comprobaciones (servidumbres, existencia de instalaciones u otros objetos) que consideren oportunas.

Los licitadores durante el período de preparación de ofertas, mediante comunicación previa a la Comunidad de Madrid, podrán realizar estudios topográficos o geológicos sobre la parcela objeto de concesión. El coste de dichas pruebas será sufragado íntegramente por el licitador, debiendo dejar los terrenos en las condiciones anteriores a la realización de las pruebas.

Asimismo, los licitadores durante el período de preparación de ofertas podrán realizar las comprobaciones de carácter administrativo sobre la parcela que consideren pertinentes, como consultas al Registro de la Propiedad, al Catastro y ante los diferentes Ayuntamientos, con el fin de comprobar la situación registral, catastral y los planes y normas urbanísticas aplicable a la parcela objeto de concesión.

Los licitadores podrán solicitar aclaraciones a la Comunidad de Madrid sobre los pliegos y resto de documentación de la licitación, conforme a lo indicado en la **Cláusula 19.2** de este Pliego.

Los licitadores tras la presentación de las ofertas no podrán alegar desconocimiento del estado de los terrenos o de la situación registral, catastral o urbanística de los terrenos.

Concretamente, se incluirá en este sobre la siguiente documentación:

a) PROYECTO DE CONSTRUCCION

El licitador deberá presentar un Proyecto de Construcción, que deberá acomodarse necesariamente al formato y las condiciones reflejadas en el apartado 17.1.1 del Pliego de Condiciones Particulares.

La presentación del Proyecto de Construcción implicará la manifestación de que el licitador dispone de todos los datos relevantes, que han realizado los estudios necesarios y suficientes, y que conocen las condiciones climáticas, del terreno y del entorno en que se realizarán las obras con el suficiente detalle para fijar y garantizar su oferta.

b) PROYECTO DE GESTION

El licitador deberá presentar un Proyecto de Gestión, que deberá acomodarse necesariamente al formato y las condiciones reflejadas en el apartado 17.1.2 del Pliego de Condiciones Particulares. Deberá incluir un estudio económico del coste anual de explotación de la Residencia y del Centro de atención diurna.

La presentación del Proyecto de Gestión implicará la manifestación de que el licitador dispone de todos los datos relevantes, que han realizado los estudios necesarios y suficientes.

21.3.- SOBRE Nº 3 “PROPOSICIÓN ECONÓMICA

La proposición económica y los criterios valorables mediante fórmulas se presentará redactada conforme al modelo fijado en el Anexo I y II al presente Pliego, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta.

En caso de discrepancia entre el importe expresado en letra y el expresado en cifra, prevalecerá la cantidad que se consigne en letra.

Si alguna proposición no guardase concordancia con la documentación examinada y admitida, variase sustancialmente el modelo establecido, comportase error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que lo hagan inviable, será desechada mediante Resolución motivada, sin que sea causa bastante para el rechazo el cambio u omisión de algunas palabras del modelo si ello no altera su sentido.

21.4.- SOBRE Nº 4 “CRITERIOS DE ADJUDICACION EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA”

Los criterios valorables mediante fórmulas se presentarán redactada conforme al modelo fijado en el Anexo II al presente Pliego, no aceptándose aquellas que contengan omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente lo que la Administración estime fundamental para considerar la oferta.

Cláusula 22. Calificación de la documentación presentada, valoración de los criterios de selección y apertura de proposiciones

22.1.- El Órgano Concedente designará a los componentes de una Mesa de Licitación concesional (en adelante, la “Mesa”) constituida por un Presidente, un Secretario y un mínimo de 4 vocales, entre los cuales deberá figurar necesariamente un representante de la Intervención General y otro de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid.

22.2.- Una vez concluido el plazo señalado para la presentación de ofertas, dentro de los DIEZ DÍAS hábiles siguientes a la finalización del mismo, se constituirá la Mesa, que examinará y calificará la documentación contenida en el Sobre nº 1, acordando la admisión de los licitadores cuya documentación reúna todos los requisitos exigidos y la exclusión de los restantes, levantándose acta de todo ello. En este sentido, una vez calificada la documentación administrativa, la Mesa procederá a determinar las empresas que cumplen los criterios de selección que se establecen en este Pliego, con pronunciamiento expreso sobre los licitadores admitidos, los rechazados y sobre las causas de su rechazo. Estas circunstancias se pondrán en conocimiento de los licitadores.

Si la Mesa observara defectos u omisiones subsanables, podrá conceder un plazo de subsanación no superior a 5 días naturales, exclusivamente para la corrección de errores o defectos materiales y subsanables, con apercibimiento de exclusión definitiva del licitador que en dicho plazo no realizara la oportuna subsanación.

La Mesa procederá, en un plazo no inferior a QUINCE DÍAS naturales ni superior a UN MES, en acto público, a la apertura del Sobre nº 2.

La valoración de la documentación técnica relativa a los criterios de adjudicación cuya cuantificación dependa de un juicio de valor se hará por los servicios técnicos de la Comunidad de Madrid en un plazo no superior a UN MES, debiendo ser suscritas por el técnico o técnicos que realicen la valoración.

Una vez efectuada la valoración se procederá por parte de la Mesa, en acto público, a la lectura de la valoración de los criterios de adjudicación cuya cuantificación dependa de un juicio de valor.

22.3.- Posteriormente, se procederá por parte de la Mesa, en acto público, a la apertura de los Sobres nº 3 y nº 4. En primer lugar, se abrirá la Proposición Económica, dando lectura a los Anexos I del pliego: PROPOSICIÓN ECONÓMICA. Con posterioridad y en ese mismo acto, se abrirán los criterios evaluables de forma automática dando lectura a los **Anexo II** del pliego CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA

En el plazo máximo de UN MES a contar desde la celebración de dicho acto, la Mesa analizará las propuestas atendiendo a los criterios y al procedimiento fijado en el pliego, y podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere precisos y que se relacionen con el objeto del concurso (proyecto de construcción y proyecto de gestión de la explotación de la residencia y centro de atención diurna, apartados 18.1.1. y 18.1.2.)

Seguidamente, la Mesa formulará propuesta de adjudicación de la Concesión conforme a la valoración y ponderación de los criterios contemplada en la **Cláusula 17**, elevándola, junto con las actas de lo actuado y, en su caso, los informes técnicos, al Órgano Concedente, que habrá de efectuar la adjudicación de la Concesión.

Cláusula 23. Efectos de la propuesta de adjudicación

La propuesta de adjudicación formulada por la Mesa no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto

CAPÍTULO III. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN

Cláusula 24. Adjudicación de la Concesión

24.1.- El Órgano Concedente adjudicará la Concesión al licitador que, en su conjunto, haya hecho la oferta más ventajosa, a propuesta de la Mesa de Licitación en atención a los criterios establecidos en la **Cláusula 17**. Alternativamente, podrá declarar desierta la licitación cuando no exista ninguna proposición admisible de acuerdo con los referidos criterios.

La Concesión se adjudicará en el plazo máximo de TRES MESES, a contar desde la apertura del Sobre nº 3 y nº 4. De no dictarse el acuerdo de adjudicación dentro del referido plazo, los licitadores admitidos tendrán derecho a retirar su proposición y a que se les devuelva la garantía provisional que hubiesen prestado.

24.2.- En el plazo máximo de QUINCE DÍAS desde el siguiente a aquél en el que se notifique el acuerdo de adjudicación, el adjudicatario deberá presentar la documentación justificativa de las siguientes circunstancias:

- Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de estar al corriente de pagos.
- Justificante de constitución de la garantía definitiva prevista en la **cláusula 25** del presente Pliego, correspondiente a la fase de ejecución de las obras.

- Certificación positiva expedida por la Tesorería General de la Seguridad Social.

24.3.- Una vez presentada la documentación señalada anteriormente y constituida la garantía definitiva, de conformidad con lo previsto en el presente Pliego, la Mesa de Licitación se reunirá y propondrá al Órgano Concedente confirmar la adjudicación de la Concesión al adjudicatario propuesto, que, en todo caso, deberá ser motivada y se notificará a los licitadores y será publicada en el perfil del contratante del Portal de Contratación de la Comunidad de Madrid.

Cuando no proceda la adjudicación de la Concesión al licitador que hubiese resultado propuesto por la Mesa por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria, el Órgano Concedente podrá efectuar una nueva adjudicación al licitador siguiente a aquél, por el orden en que haya quedado clasificada su oferta, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario propuesto haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de quince días desde el siguiente a aquél en el que se notifique el acuerdo de adjudicación para cumplimentar los requisitos señalados en este Pliego.

Los gastos en que hubiese incurrido el adjudicatario de la Concesión correrán por su cuenta.

24.4.- Adjudicada definitivamente la Concesión y transcurridos los plazos para la interposición de recursos sin que se haya interpuesto ninguno, la documentación que acompaña a las proposiciones quedará a disposición de los interesados y se procederá a la devolución de la garantía provisional. Si éstos no retiran su documentación en los tres meses siguientes a la fecha en que se les notifique la adjudicación definitiva, se entenderá que han renunciado a ella y que el Órgano Concedente quedará eximido de su deber de custodia, sin necesidad de previo aviso o comunicación algunos, para dar a la documentación no retirada el destino que tenga por conveniente, incluso proceder a su destrucción, a excepción de los documentos justificativos de la garantía provisional, que se conservarán para su entrega a los interesados.

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. Dicha garantía definitiva sustituirá a la garantía provisional presentada para participar en la licitación que será devuelta al contratista después de formalizarse la misma.

La garantía definitiva se devolverá al concesionario al extinguirse la Concesión y siempre que no hubiera obligaciones o responsabilidades pendientes por su parte.

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

Se admite su constitución mediante retención en el precio: el importe de la garantía definitiva se retendrá en la primera y, en su caso, sucesivas facturas correspondientes a los contratos.

No se podrá sustituir la garantía en retención en precio por cualquiera de las otras modalidades, hasta que la Tesorería de la Comunidad de Madrid haya elaborado el correspondiente resguardo tras la retención.

Cuando, como consecuencia de la modificación del número de plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid, deberá reajustarse la garantía, para que guarde la debida, en el plazo de quince días contados desde la fecha en que se notifique al empresario el acuerdo de modificación.

Cláusula 26. Pólizas de seguros

El adjudicatario de la Concesión estará obligado a suscribir - con compañías de seguros autorizadas a operar en España-, a su costa y mantener vigentes las siguientes pólizas de seguros, por los conceptos, cuantías, coberturas, duración y condiciones que se establecen en el mismo.

a) Seguro de Responsabilidad Civil en sus modalidades de General, Patronal, Cruzada, Trabajos Terminados, Daños a preexistentes, Defensa Jurídica y Fianzas civiles y penales.

Este seguro deberá garantizar las responsabilidades que pudieran derivarse de los daños y perjuicios que se causen a terceras personas como consecuencia de la ejecución de las obras, tanto las directamente imputables al concesionario como las ejecutadas por terceras empresas subcontratadas por el concesionario y, en general, a toda persona que participe en las obras. La suma asegurada no podrá, en ningún caso, ser inferior a 100% del Presupuesto de Ejecución Material del Proyecto de Construcción.

b) Seguro de 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.

c) Seguro de Todo Riesgo Daños Materiales durante la fase de explotación.

El Concesionario deberá contar con un Seguro de todo riesgo daños materiales para la totalidad del edificio, que cubra los daños ocasionados por incendios, inundaciones, heladas, viento, explosiones, accidentes, o vandalismo.

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.

d) Seguro de Responsabilidad Civil durante la fase de explotación

El Concesionario deberá contratar y mantener vigente durante todo el período de explotación un seguro de responsabilidad civil para el desarrollo de su actividad, por los daños que puedan sufrir cualesquiera personas, en sí mismas o en sus bienes, y que deriven del funcionamiento del centro y sus instalaciones, y por los daños que puedan causar a las personas y a los bienes de terceros, los profesionales y en general cualquier persona dependiente del centro y la responsabilidad directa, solidaria o subsidiaria que pudiera corresponder al asegurado por daños ocasionados por subcontratistas.

La cobertura mínima será de 1.000.000 euros por siniestro y año. En el caso de que se establezcan sublímites por víctima no podrán ser inferiores a 300.000 euros. En el caso de que no se establezcan sublímites deberá indicarse expresamente.

Respecto a las posibles franquicias que pudiese tener la póliza indicada, en caso de siniestro, serán asumidas íntegramente por el concesionario, sin que puedan ser repercutidas a las víctimas.

e) Otros seguros.

Además de los seguros a los que se refieren las letras anteriores, el concesionario deberá suscribir y mantener, a su costa, los siguientes contratos de seguro:

- Seguro de accidentes de trabajo y seguros sociales del personal, suscritos con arreglo a la normativa vigente.
- Seguro obligatorio de vehículos propios, garantizando su responsabilidad civil
- Seguro de responsabilidad civil in itinere que cubra los desplazamientos de los usuarios de Centro de atención diurna entre su domicilio y el vehículo de transporte y del vehículo al Centro de atención diurna y viceversa.
- Seguro que cubra la responsabilidad decenal del constructor a que se refieren el artículo 1591 del Código civil y la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Póliza de vida o accidentes, así como cualquier otro seguro que le sea exigido al concesionario en virtud de convenios colectivos en vigor u obligaciones legales o contractuales.
- Póliza de responsabilidad civil que cubra la fase de explotación de la Construcción.
- Cualquier otro seguro que sea obligatorio su contratación por la normativa vigente.

Los seguros definidos en los apartados a), b), y c) estarán vigentes conforme a su naturaleza durante la fase de construcción del inmueble y el periodo de garantía que se establezca y en todo caso hasta la suscripción de los correspondientes seguros que amparan la fase de explotación.

Durante la vigencia de la Concesión, la Comunidad de Madrid podrá solicitar del concesionario la exhibición de la documentación correspondiente a dichos seguros, o la entrega de copia de las pólizas o certificado de los éstos, así como la acreditación de encontrarse el concesionario al corriente en el pago de las primas.

Cualquier modificación de las pólizas que deban suscribirse en cada momento o de su alcance y condiciones requerirá el previo consentimiento de la Comunidad de Madrid. Si éste no hubiera opuesto objeción alguna en el plazo de 15 días hábiles, se entenderá que ha prestado su consentimiento.

Las pólizas suscritas deberán remitirse anualmente a la Comunidad de Madrid, así como cualquier modificación que se produzca en las mismas.

La contratación de los seguros mencionados no limitará las obligaciones y la responsabilidad asumida por el concesionario en virtud del presente Pliego y demás documentación de la Concesión.

En todo caso serán soportados por la empresa adjudicataria los daños y perjuicios en la cuantía de la franquicia y en lo que superen los límites que se establezcan en las distintas pólizas de seguro; así como en los bienes y riesgos no cubiertos en las mismas.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las anteriores obligaciones, la Comunidad de Madrid podrá suscribir directamente las oportunas pólizas de seguro, repercutiendo las primas de seguro al concesionario, incluso con cargo a la garantía constituida.

Momento de entrega de las pólizas: con carácter previo a la adjudicación definitiva deberá presentarse el compromiso de suscripción de las pólizas. El concesionario deberá acreditar documentalmente la contratación de los distintos seguros con carácter previo al inicio de las obras de construcción.

En cualquier caso y sin limitación de la posesión de las pólizas de seguro anteriores el concesionario deberá formalizar cuantos seguros sean obligados en virtud de la actividad de la concesión y la legislación vigente en cada momento.

Cláusula 27. Formalización de la Concesión

27.1.- La Concesión demanial sobre los terrenos de referencia se perfeccionará con la suscripción del correspondiente documento administrativo. Este documento será título suficiente para inscribir la Concesión en el Registro de la Propiedad.

La referida formalización se producirá dentro del plazo de 30 días naturales a contar desde la notificación al adjudicatario del acto de adjudicación definitiva de la Concesión, debiendo comparecer el licitador o en su caso la nueva sociedad mercantil por él constituida y que asumirá la condición de sociedad concesionaria.

Con carácter previo a la formalización en documento administrativo de la Concesión, el adjudicatario deberá acreditar ante la Comunidad de Madrid (i) el compromiso de suscripción de las pólizas que se indican en la **cláusula 26**, (ii) en su caso, la constitución de la sociedad titular de la Concesión, y (iii) el documento acreditativo, debidamente bastanteado por los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, de la representación de la persona que vaya a firmar el documento de formalización de la Concesión.

El documento de formalización incluirá un anexo en el que se detallarán el número de plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid que ésta concertará con el Concesionario y el

plazo de vigencia del concierto sin menoscabo de su renovación y/o modificación anual en virtud de lo establecido en el presente pliego.

27.2.- La falta de formalización de la Concesión en el indicado plazo por causas imputables al adjudicatario, facultará al Órgano Concedente para adjudicar la Concesión al licitador calificado en segundo lugar o, por el contrario, declarar desierta la licitación, con incautación de la garantía provisional constituida por aquél.

Si la falta de formalización se produjera por causa imputable a la Administración, procederá la devolución de la garantía constituida.

CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Cláusula 28. Riesgo y ventura del concesionario

Los licitadores, por el solo hecho de presentar sus ofertas, declaran expresamente conocer y aceptar las condiciones de uso y ordenanzas de la parcela objeto de concesión. El terreno se entrega para su uso como “cuerpo cierto”, de conformidad con lo previsto en el artículo 1.471 del Código Civil, por lo que no cabrá reclamación alguna por posibles variaciones, tanto en la superficie como en edificabilidad, que pudieran surgir como consecuencia de la aplicación de las Ordenanzas municipales y del resto de normativa urbanística vigente, ni como consecuencia de las condiciones geológicas, topográficas o análogas que pudieran encarecer la construcción, no constituyendo, por tanto, causas de impugnación o resolución de la concesión, ni posible reclamación económica.

En consecuencia, el objeto de concesión se lleva a cabo en su estado actual físico, constructivo, de mantenimiento y conservación y en su situación jurídica, administrativa, posesoria y registral, que los licitadores declaran conocer y aceptar.

La Construcción y explotación de las obras en el suelo de dominio público objeto de la Concesión, se realizará a riesgo y ventura del concesionario.

A efectos aclaratorios se deja constancia de que la Administración no está contratando la ejecución de obras, limitándose su intervención a que el concesionario destine los terrenos al fin establecido en el presente Pliego y en el PPT, lo que incluye cumplir con las directrices establecidas en cuanto a las características de la edificación que se establecen en los citados Pliegos.

El concesionario asumirá el riesgo y ventura derivado del desarrollo y ejecución de la concesión demanial otorgada sin que la Comunidad de Madrid asuma obligación alguna al respecto. En particular el concesionario asume los riesgos económicos y las responsabilidades de toda índole que se deriven de la explotación de la actividad. En ningún caso tendrá derecho el concesionario a reclamar a la Comunidad de Madrid medidas para garantizar el equilibrio económico en la utilización de los bienes que integran la concesión demanial ni en su aprovechamiento.

En todo caso, y en especial a efectos de que se produjera una extinción anticipada de la Concesión por causas no imputables al concesionario, se deja constancia de que el concesionario asume el riesgo de construcción, de manera que cualquier desviación al alza en el coste de las obras a ejecutar respecto del presupuesto por él consignado en su oferta, no se tomará en consideración ni reconocerá por la Comunidad de Madrid a ningún efecto.

Si el coste total real fuera inferior al consignado en la oferta, se tomará a estos efectos el coste real.

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.

Cláusula 30. Ejecución de las obras

Será de la entera responsabilidad del concesionario la ejecución de las obras, sus consecuencias, la obtención de licencias, permisos o autorizaciones, así como cualquier otro aspecto, de la naturaleza que sea, relacionado con dicha ejecución.

La Comunidad de Madrid podrá en cualquier momento recabar información sobre la marcha de las obras.

El concesionario aportará cuanta documentación y precisiones le sea requerida durante la ejecución de las obras.

En cualquier caso, el Concesionario enviará de forma trimestral un informe al Órgano Concedente, sobre el estado de las obras. La periodicidad en la entrega del informe del estado de las obras podrá variarse en función de lo que considere el órgano concedente.

Asimismo, el concesionario está obligado a proyectar, ejecutar, conservar, reparar y reponer las obras accesorias o vinculadas a la principal que sean necesarias para que ésta cumpla su finalidad y que permitan su mejor funcionamiento y explotación, así como a realizar las actuaciones medioambientales relacionadas con ella recogidas en el Código Técnico de la Edificación, y en la normativa medioambiental aplicable en la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO V. EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS

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.

Cláusula 32. Condiciones de las obras ejecutadas

Las obras ejecutadas deberán encontrarse en condiciones para permitir su adecuada explotación durante toda la vigencia de la Concesión. Cualquier defecto constructivo que pudiera detectarse, deberá ser reparado por el concesionario a su costa.

Cláusula 33. Responsabilidad del concesionario por daños y perjuicios

El concesionario será responsable de todos los daños y perjuicios directos e indirectos que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución de la Concesión.

El concesionario será responsable ante la Comunidad de Madrid de las consecuencias derivadas de la ejecución o resolución de los contratos que celebre con terceros y responsable único frente a éstos de las mismas consecuencias.

Cláusula 34. Derechos reales sobre las obras

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.

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.

Cláusula 35. Hipoteca de la concesión

En su condición de titular de un derecho real sobre las obras e instalaciones, el concesionario sólo podrá hipotecar aquéllos como garantía de los préstamos contraídos para financiar la realización de las obras en la parcela objeto de esta licitación, de conformidad con lo establecido en el artículo 98.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).

En todo caso, para constituir la hipoteca será necesaria la previa autorización del Órgano Concedente para el otorgamiento de la concesión. Si en la escritura de constitución de la hipoteca no constase esta autorización, el Registrador de la Propiedad denegará la inscripción.

Las hipotecas constituidas sobre dichos bienes y derechos se extinguen con la extinción del plazo de la concesión.

Cláusula 36. Cesión de la concesión

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.

Cláusula 37. Transmisión de la concesión

Los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones de la residencia y Centro de atención diurna sólo podrán ser cedidos por el titular de la concesión, mediante negocios jurídicos inter vivos

o mortis causa o mediante la fusión, absorción o escisión de sociedades, a aquellas entidades que cuenten con la previa conformidad de la Comunidad de Madrid; entidades que, una vez autorizada la transmisión, se subrogarán en la totalidad de los derechos y obligaciones del titular original.

Respecto de las posibles actividades integradas en el desarrollo de la residencia y Centro de atención diurna que no se refieran a la prestación principal de gestión de dicho equipamiento y que no vayan a ser gestionadas directamente por el concesionario –p. ej., servicio de cafetería, etc....–, requerirán la autorización del Órgano Concedente para el inicio de tales actividades.

Cláusula 38. Inspecciones

La Comunidad de Madrid podrá, siempre que lo estime pertinente, realizar inspecciones, requerir la presentación de la documentación preceptiva conforme a la normativa vigente y ordenar al concesionario la adopción de cuantas medidas sean necesarias para el correcto funcionamiento de la concesión.

CAPÍTULO VI. DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO

Cláusula 39. Obligaciones esenciales del Concesionario

Constituyen obligaciones esenciales del Concesionario:

- Construir conforme a las condiciones de su oferta y los Pliegos, el Centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna), y obtener las licencias necesarias para el uso y puesta en funcionamiento del centro.
- La acreditación y vigencia durante todo el periodo de explotación como Centro de servicios de atención social para personas mayores dependientes de la Comunidad de Madrid (Residencia y Centro de atención diurna).
- El Concesionario asume la obligación de poner a disposición de la Comunidad de Madrid como plazas a contratar por la Comunidad de Madrid, 60 plazas de residencia y 20 plazas de Centro de atención diurna.
- La explotación de las plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid al precio máximo fijado en su oferta.

Cláusula 40. Modificación de la concesión

El Órgano Concedente podrá modificar por razón de interés público los términos de la concesión, redefiniendo, por ejemplo, su objeto como consecuencia de la ejecución de actuaciones que impliquen afecciones sobre el mismo.

En el caso de que los acuerdos que dicte la Administración respecto al centro o la actividad no tengan trascendencia económica, concesionario no podrá deducir reclamaciones por razón de los referidos acuerdos.

Cláusula 41. Derechos del concesionario

En el marco de la ejecución de la Concesión, el concesionario tendrá los siguientes derechos:

- a) Derecho a utilizar los bienes de dominio público de la Comunidad de Madrid objeto de la Concesión para la construcción y posterior explotación de un Centro de atención a personas mayores dependientes (residencia y Centro de atención diurna).
- b) Derecho a explotar las construcciones realizadas sobre los terrenos de dominio público objeto de la Concesión y a percibir los ingresos correspondientes de los diferentes tipos de plazas (plazas de contratadas por la Comunidad de Madrid, plazas de precio tasado y plazas de precio privado) de la residencia y Centro de atención diurna, todo ello de acuerdo con el presente Pliego, el PPT y demás documentación de la Concesión. En ningún caso puede el concesionario cobrar importe adicional alguno a los residentes y usuarios del Centro de atención diurna al precio de las plazas, sin autorización del Órgano Concedente.

Cláusula 42. Financiación privada

La ejecución de las obras y su posterior explotación serán financiadas completamente (con fondos propios o ajenos) por el concesionario, sin perjuicio de que pudiera percibir, en su caso, otras ayudas y/o subvenciones públicas que en cada momento puedan resultar de aplicación, y siempre que reúna los requisitos exigidos para ello.

El concesionario podrá obtener financiación en los siguientes términos:

- No se exige una determinada proporción entre fondos propios y financiación ajena, sin perjuicio de la obligación de mantener el capital social mínimo exigido en este Pliego bien por el licitador, o en su caso en la sociedad mercantil de nueva constitución por los concesionarios.
- Cuando la financiación ajena se obtenga de Entidades de Crédito, deberá comunicarse a la Comunidad de Madrid la efectiva suscripción de los documentos de financiación, dentro del mes siguiente a la firma de dichos documentos. En los mismos términos se procederá cuando se otorguen préstamos subordinados o participativos por los socios de la sociedad concesionaria.
- Cualquier otra forma de financiación estará sometida a previa autorización de la Comunidad de Madrid.
- Los fondos que se obtengan a través de financiación ajena, deberán destinarse a inversiones o deudas que guarden relación con la Concesión.
- Previa autorización de la Comunidad de Madrid, podrá hipotecarse la Concesión en garantía de deudas que guarden relación con la Concesión.

Igualmente, podrán hipotecarse los derechos reales sobre las obras, construcciones e instalaciones realizadas sobre los terrenos de dominio público objeto de la Concesión, como garantía de los préstamos contraídos por el concesionario con la finalidad de financiar la realización, modificación o ampliación de las obras, construcciones o instalaciones de carácter fijo situadas sobre la dependencia demanial ocupada, con autorización previa de la Comunidad de Madrid.

Las hipotecas que el concesionario constituya se extinguirán con la extinción de la Concesión.

En caso de extinción anticipada de la Concesión, se estará a lo dispuesto en la cláusula 50 del presente Pliego, en cuanto a la audiencia de las entidades financiadoras y posibilidad de designar un tercero que prosiga con la ejecución de la Concesión.

Cláusula 43. Informes de auditoría

El Concesionario deberá presentar a la Comunidad de Madrid la auditoría de las cuentas anuales correspondientes a cada ejercicio económico, de la sociedad matriz del licitador y, en su caso, de la sociedad anónima que se haya constituido como titular de la concesión.

El Auditor de la sociedad, además de emitir informe de auditoría sobre las cuentas anuales, deberá emitir un Informe Especial de Auditoría con el siguiente contenido:

- Desglose de los ingresos de la residencia y del centro del día, dividiendo entre:
 - Ingresos de las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid.
 - Ingresos de las plazas de precio tasado.
 - Ingresos de las plazas de precio privado.
- Desglose de la ocupación anual ponderada de las plazas de la residencia y del centro del día, dividiendo entre:
 - Plazas de contratadas por la Comunidad de Madrid.
 - Plazas de precio tasado.
 - Plazas de precio privado.
- Verificación de que, en todas las plazas de residencia y Centro de atención diurna, se cumple con la certeza estadística requerida, que los precios cobrados a los residentes y usuarios del Centro de atención diurna cumplen con los precios máximos de la oferta del Concesionario de las plazas puestas a disposición de la Comunidad de Madrid.
- Verificación de que, en todos los contratos de los residentes y usuarios del Centro de atención diurna, se cumple con la certeza estadística requerida, con los requisitos de acceso a las plazas de precio tasado.
- Verificación de que el Concesionario mantiene vigentes y con los límites de coberturas indicados en los pliegos, las pólizas de seguros exigidos por el presente pliego y por la ley.
- Verificación de que el Concesionario mantiene en vigor las certificaciones energéticas de los edificios indicados en su oferta y exigidos en los pliegos.
- Verificación de que el Concesionario cumple con las ratios de personal por residente exigido en el Pliego de Prescripciones Técnicas y en la normativa vigente sobre atención social y de acreditación de residencias y centros de día.

Cláusula 44. Ingresos a obtener por el Concesionario

44.1.- Ingresos de la residencia

El Concesionario obtendrá los ingresos de las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid ocupadas conforme al precio ofertado.

El precio base sin IVA de las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid, así como las de precio tasado, ocupadas de residencia será de **84,23 euros/día**.

Estos ingresos de la residencia se corresponderán con el número de días naturales en los que la Residencia esté abierta para prestar los servicios de las plazas contratadas con financiación total o parcial (365 día al año, salvo los bisiestos).

El Concesionario obtendrá los ingresos de las plazas de precio privado conforme al precio que éste establezca.

44.2.- Ingresos del Centro de atención diurna

El Concesionario obtendrá los ingresos de las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid ocupadas conforme al precio ofertado.

Los precios base sin IVA de las plazas de contratadas por la Comunidad de Madrid ocupadas de Centro de atención diurna será de **47,03 euros/día con transporte**.

Los usuarios de plazas de precio tasado o contratadas por la Comunidad de Madrid abonarán al centro el importe de su manutención.

Estos ingresos del Centro de atención diurna se corresponderán con el número de días laborales en los que el Centro de atención diurna esté abierto para prestar los servicios de las plazas de contratadas con la Comunidad de Madrid (se estima que son 247 días al año).

El Concesionario obtendrá los ingresos de las plazas de precio privado conforme al precio que éste establezca.

44.3.- Actualización de los precios de la residencia y Centro de atención diurna

Los precios de adjudicación de las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid tanto en residencia como en centro de atención diurna será objeto de revisión no periódica conforme a lo señalado en el artículo 5 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española y los artículos 4, 11 y 12 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

Los precios unitarios señalados anteriormente pueden ser objeto de revisión no periódica, a través de dos vías independientes y compatibles entre sí.

44.3.1 Revisión no periódica predeterminada

Conforme a este apartado no serán revisables los costes asociados a las amortizaciones, costes financieros, gastos generales o de estructura, ni el beneficio industrial.

Serán revisables los siguientes costes:

- Costes Laborales: tendrán como límite máximo el incremento experimentado por la retribución del personal sujeto al convenio colectivo de aplicación en el sector con el límite máximo del incremento experimentado por la retribución del personal al servicio del sector público, conforme a las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.
 - Productos, materiales y suministro de energía y agua.
- **Revisión del precio plaza día de adjudicación en residencias**
- **La ponderación de los costes revisables** de la residencia aplicada en función del peso que los mismos tienen en la determinación del presupuesto, serán el siguiente:

COSTE RESIDENCIA

CONCEPTO		PORCENTAJE PARTICIPACION EN COSTE DESGLOSADO	TOTAL PORCENTAJE PARTICIPACION EN COSTE
PERSONAL ATENCION DIRECTA		44,23	44,23
SERVICIO LIMPIEZA Y LAVANDERIA	PERSONAL	7,51	8,50
	MATERIALES	0,98	
SERVICIO COCINA	PERSONAL	4,21	13,94
	MATERIALES	9,73	
SERVICIO MANTENIMIENTO	PERSONAL	2,41	3,81
	MATERIALES	1,40	
SERVICIO PORTERIA		3,90	3,90
SERVICIOS RESIDENCIALES		1,22	1,22
SUMINISTROS ENERGIA Y AGUA		7,14	7,14
COSTES REVISABLES		82,73	82,73
COSTE TOTAL		100,00	100,00
COSTES NO REVISABLES		17,27	17,27

Para ello se tomarán como referencia los indicadores siguientes

PERSONAL Y MANO DE OBRA: VARIACIÓN CONVENIOS SECTOR
[Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social](#)

SERVICIOS Y MATERIALES: VARIACIÓN PRECIOS DEL SUBINDICE
[Índices nacionales de subclases \(22347\)](#)

SUMINISTROS ENERGIA Y AGUA

Mínimo, medio y máximo precio mercado diario | OMIE

○ **Fórmula de revisión**

$$44,23 * \left(\frac{Pt}{P0}\right) + 8,50 * \left(\frac{Lt}{L0}\right) + 13,94 * \left(\frac{Ct}{C0}\right) + 3,81 * \left(\frac{MPt}{MP0}\right) + 3,90 * \left(\frac{SPT}{SP0}\right) + 1,22 * \left(\frac{SRT}{SR0}\right) + 7,14 * \left(\frac{Agt}{Ag0}\right) + 17,27 * (NR) = T.$$

Donde:

P_t: Costes personal atención directa año revisión

P₀: Costes personal atención directa año inicio

L_t: Servicio de Limpieza y lavandería año revisión.

L₀: Servicio de Limpieza y lavandería año inicio.

C_t: Servicio Cocina año revisión.

C₀: Servicio Cocina año inicio

LP_t: Servicio limpieza y lavandería año revisión

LP₀: Servicio limpieza y lavandería año inicio

MP_t: Servicio mantenimiento año revisión

MP₀: Servicio mantenimiento año inicio

SPT: Servicio de portería año revisión

SPo: Servicio de portería año inicio

SRT: Servicios residenciales año revisión

SRo: Servicios residenciales año inicio

E_t: Servicio Energía y Agua año revisión

E₀: Servicio Energía y Agua año inicio

(NR): Costes no revisables

T: Porcentaje de revisión de precios

– **Revisión del precio plaza día de adjudicación del centro de atención diurna**

- **La ponderación de los costes revisables del centro de atención diurna** aplicada en función del peso que los mismos tienen en la determinación del presupuesto serán el siguiente:

COSTE CENTRO DE ATENCION DIURNA

CONCEPTO		PORCENTAJE PARTICIPACION EN COSTE DESGLOSADO	TOTAL PORCENTAJE PARTICIPACION EN COSTE
PERSONAL ATENCION DIRECTA		54,06	54,06
SERVICIO DE TRANSPORTE	PERSONAL	8,08	23,55
	SUMINISTRO	15,47	
SERVICIO LIMPIEZA Y LAVANDERIA	PERSONAL	3,64	4,42
	MATERIALES	0,79	
SUMINISTROS ENERGIA Y AGUA		5,31	5,31
COSTES REVISABLES		87,35	87,35
COSTE TOTAL		100,00	100,00
COSTES NO REVISABLES		12,65	12,65

Para ello se tomarán como referencia los indicadores siguientes:

PERSONAL Y MANO DE OBRA: VARIACIÓN CONVENIOS SECTOR
[Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social](#)

PRODUCTOS Y MATERIALES: VARIACIÓN PRECIOS DEL SUBINDICE
[Índices nacionales de subclases \(22347\)](#)

GASTOS CORRIENTES: COSTE SUMINISTRO ENERGIA
[Mínimo, medio y máximo precio mercado diario | OMIE](#)

○ **Formula de revisión**

$$54,06 * \left(\frac{St}{S0} \right) + 23,55 * \left(\frac{STt}{ST0} \right) + 4,42 * \left(\frac{LPt}{LP0} \right) + 5,31 * \left(\frac{Et}{E0} \right) + 12,65(NR) = T.$$

Donde:

St: Costes personal año revisión

S0: Costes personal año inicio

STt: Servicio de Transporte año revisión.

ST0: Servicio de Transporte año inicio.

LPt: Servicio limpieza y lavandería año revisión

LP0: Servicio limpieza y lavandería año inicio

Et: Suministros Energía y Agua año revisión

E0: Suministro Energía y Agua año inicio

(NR): Costes no revisables

T: Porcentaje de revisión de precios

- **Circunstancias que determinarán la revisión del precio plaza día de adjudicación en residencia y del precio plaza día de adjudicación en el centro de atención diurna:**

Al tratarse de una revisión de precios no periódica no se aplicará de forma regular ni en intervalos temporales fijos. 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.

La revisión de precios será acordada por la Consejería competente en asuntos sociales, a instancias del contratista o de la propia Administración, previa tramitación del expediente contable para la reserva de crédito necesario para hacer frente a los nuevos precios derivados de su revisión. Los efectos económicos de la revisión serán efectivos desde el mes siguiente al que se haya superado el porcentaje de 2% en la primera revisión, o sus múltiplos en las siguientes revisiones.

A los efectos de control y transparencia se publicará trimestralmente en el Portal de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid la evolución del porcentaje de revisión de precios conforme a la fórmula descrita anteriormente.

44.3.2 Revisión no periódica ni predeterminada:

Sin perjuicio y de forma independiente del procedimiento de revisión contemplado en el apartado anterior, se procederá a la revisión de precios en virtud de la existencia de incrementos de costes derivados del cumplimiento de la legislación vigente en cada momento y que debe ser directamente aplicable.

Entre los indicadores a considerar se incluirán el incremento de salario mínimo interprofesional, reducción de la jornada laboral, y aumento de la ratio de personal de atención directa.

En todo caso no serán revisables los costes asociados a las amortizaciones, costes financieros, gastos generales o de estructura, ni el beneficio industrial

Esta revisión podrá afectar tanto al precio plaza de adjudicación de residencia como al precio plaza de adjudicación en el centro de atención diurna.

La revisión conforme a este apartado siempre se iniciará a instancia del concesionario debiendo justificar en su solicitud la norma cuyo cumplimiento ha producido el incremento de los costes de la concesión, los componentes afectados y la repercusión económica que tiene sobre los precios de adjudicación de las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid en residencia o/y centro de atención diurna. A dicha solicitud deberá acompañar la documentación que fundamente su solicitud, sin perjuicio de la documentación adicional que la Administración pueda requerir en cualquier momento.

Si la Consejería competente en asuntos sociales estuviera conforme con la revisión propuesta por el concesionario fijará los nuevos precios mediante resolución del órgano competente, previa tramitación del oportuno expediente contable para la reserva de crédito.

En el supuesto de que la Consejería competente en asuntos sociales no estuviera de acuerdo, total o parcialmente, con la solicitud de revisión propuesta por el concesionario se lo comunicará de forma motivada, concediéndole trámite de audiencia para que realice las alegaciones o aporte los documentos que considere necesarios. Realizado el trámite de audiencia el órgano competente de la Consejería mencionada resolverá denegando la solicitud del concesionario o aceptándola total o parcialmente. En este último caso se fijarán los nuevos precios, previa tramitación del oportuno expediente contable.

Los efectos económicos de la revisión tramitados conforme a este apartado serán efectivos desde el primer día del mes siguiente al que hayan entrado en vigor las medidas cuyo cumplimiento haya determinado un incremento de los costes.

44.4.- Régimen económico de las plazas de contratadas por la Comunidad de Madrid de residencia

1. Tipos de plazas contratadas por la Comunidad de Madrid de residencia

Las plazas de residencia contratadas por la Comunidad de Madrid podrán ser de financiación total o de financiación parcial.

En las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid de financiación total, será la Consejería la que abone la totalidad del importe de la misma al Concesionario.

En las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid de financiación parcial, la Consejería abonará parte del importe de la misma, y el usuario y/o sus familiares abonarán el importe restante de conformidad con la normativa existente en materia de dependencia y el presente pliego.

La Consejería comunicará al Concesionario de forma previa a la ocupación de la plaza por el usuario, si se trata de una plaza de financiación total o de financiación parcial.

La Consejería podrá convertir plazas de financiación parcial a total de conformidad con el incremento presupuestario que se pueda producir, así como en función de las necesidades y de la situación de la lista de espera de este tipo de plazas.

2. Régimen económico específico de las plazas de residencia contratadas por la Comunidad de Madrid de financiación parcial

En el caso de las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid de financiación parcial, éstas se regirán por las siguientes normas específicas de régimen económico:

a) La residencia percibirá por usuario y plaza ocupada el importe fijado en el presente pliego. De dicho importe, el usuario y/o sus familiares u otras personas, aportarán la cantidad que se determine por el órgano competente en materia de dependencia. Esta aportación se actualizará por el concesionario al comienzo de cada año natural, previa notificación de la Consejería competente del importe que corresponda. La Consejería abonará a la residencia el resto del importe hasta completar

el precio de adjudicación. En el caso de que por la Consejería competente se modificase el importe a aportar por el usuario y/o su familia u otras personas, quedará garantizada la percepción por el concesionario del precio de adjudicación y las actualizaciones que, en su caso, procedan.

b) El importe que corresponda pagar al usuario ocupante de la plaza lo abonará éste o, en su caso, sus familiares u otras personas que se hayan comprometido al pago, directamente a la residencia, realizándose de acuerdo con lo convenido en el contrato que han de suscribir.

Será a cargo de la residencia cualquier diligencia de cobro que deba realizar sobre la parte que corresponda abonar al residente. Del incumplimiento por el usuario o su familia del pago de la aportación económica que les corresponda realizar a la residencia en los términos previstos en el contrato suscrito entre ambos, se informará a la Consejería competente.

3. Régimen económico de las plazas de residencia contratadas por la Comunidad de Madrid en situaciones de ausencia

En caso de ausencias del usuario no superiores a 45 días en cada año natural y de ausencias por hospitalización:

- En las plazas de financiación total, la residencia percibirá el 100% del importe de la plaza/día.
- En las plazas de financiación parcial, la residencia percibirá el 100% del importe de la plaza/día de la siguiente forma: El usuario abonará el 45% del importe de su aportación regular y la Consejería competente abonará la parte restante hasta cubrir el 100% del importe de plaza/día.

El Concesionario estará obligado a comunicar de forma detallada las ausencias en el momento de presentar las correspondientes facturas.

4. Régimen económico de las plazas de residencia contratadas por la Comunidad de Madrid en situaciones de reserva (vacante)

Las plazas de residencia contratadas por la Comunidad de Madrid que estén de forma transitoria desocupadas o vacantes, darán derecho al concesionario al cobro de una parte del importe de la plaza contratada en concepto de reserva de plaza.

La situación de reserva se produce entre el período que la plaza contratada se encuentra vacante hasta el ingreso del usuario designado para la misma. En las situaciones de reserva (vacante), desde la vacante hasta el ingreso, la Consejería competente abonará el precio de reserva que será el 80 % del precio plaza ocupada/día de adjudicación.

Solo procede el abono en concepto de plaza reservada tras la primera ocupación de la misma.

44.5- Ingresos de la cafetería

El Concesionario podrá disponer la instalación de una cafetería en la Residencia, que podrá estar subcontratada. El Concesionario tendrá derecho a obtener los ingresos de la cafetería.

El Concesionario podrá tener tarifas diferentes para los residentes y usuarios del Centro de atención diurna, que para las personas ajenas a la Residencia y Centro de atención diurna.

44.6.- Ingresos de los servicios de peluquería

El Concesionario tendrá que establecer servicios de peluquería en la residencia, que podrá estar subcontratada.

El Concesionario comunicará al Órgano Concedente las tarifas del servicio de peluquería para los residentes y usuarios del Centro de atención diurna, justificando dichas tarifas.

El Órgano Concedente podrá plantear objeciones, e incluso no autorizar dichas tarifas si las considera abusivas. Dicha negativa deberá ser motivada e ir acompañada de un informe con un análisis comparativo de tarifas de los mismos servicios en otros establecimientos en la Comunidad de Madrid.

El Concesionario podrá tener tarifas diferentes para los residentes y usuarios del Centro de atención diurna, que para las personas ajenas a la Residencia y Centro de atención diurna. Estas últimas, no necesitan de autorización del Órgano Concedente.

44.7.- Ingresos de los servicios de podología

El Concesionario tendrá que establecer un servicio de podología en la residencia, que podrá estar subcontratado.

El Concesionario comunicará al Órgano Concedente las tarifas del servicio de podología para los residentes y usuarios del Centro de atención diurna, justificando dichas tarifas.

El Órgano Concedente podrá plantear objeciones, e incluso no autorizar dichas tarifas si las considera abusivas. Dicha negativa deberá ser motivada e ir acompañada de un informe con un análisis comparativo de tarifas de los mismos servicios en otros establecimientos en la Comunidad de Madrid.

El Concesionario podrá tener tarifas diferentes para los residentes y usuarios del Centro de atención diurna, que para las personas ajenas a la Residencia y Centro de atención diurna. Estas últimas, no necesitan de autorización del Órgano Concedente.

44.8.- Ingresos por otros servicios

El Concesionario podrá solicitar autorización al Órgano Concedente para la fijación de tarifas por otros servicios a los residentes y usuarios del Centro de atención diurna, así como a posibles usuarios de dichos servicios que puedan acceder del entorno del centro.

El Órgano Concedente podrá plantear objeciones, e incluso no autorizar dichas tarifas si las considera abusivas. Dicha negativa deberá ser motivada e ir acompañada de un informe con un análisis comparativo de tarifas de los mismos servicios en otros establecimientos en la Comunidad de Madrid.

El Concesionario podrá tener tarifas diferentes para los residentes y usuarios del Centro de atención diurna, que para las personas ajenas a la Residencia y Centro de atención diurna. Estas últimas, no necesitan de autorización del Órgano Concedente.

44.9.- Riesgo de demanda y morosidad

El riesgo de la demanda (ocupación) y de morosidad (falta de pago por el residente o usuario del Centro de atención diurna) corresponderá al concesionario.

Cláusula 45. Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario.

45.1.- Obligaciones del concesionario

El concesionario, durante el periodo de duración de la Concesión, estará obligado a cumplir todas y cada una de las siguientes obligaciones:

- a) Destinar la parcela objeto de concesión al destino previsto en este Pliego y en el título concesional, y a ejecutar las obras con arreglo a lo establecido en este Pliego, en el PPT, y en la regulación que resulte de aplicación. El concesionario no podrá renunciar a la Concesión, considerándose a todos los efectos como un abandono e incumplimiento culpable del concesionario, con sus consecuencias previstas en el presente Pliego.
- b) Sufragar los gastos de publicidad de la licitación hasta un máximo de 3.000 euros.
- c) Iniciar la explotación del centro dentro del plazo máximo establecido en el pliego.
- d) Explotar efectiva y continuadamente el centro en los términos establecidos en este Pliego y en el PPT, cumpliendo con todos los parámetros de calidad y seguridad establecidos en los mismos y con las mejoras recogidas en la oferta. Concretamente, el concesionario deberá:
 - (i) Explotar de manera ininterrumpida al Centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna); se entenderá que se encuentran en explotación cuando estén ocupadas por usuarios o cuando estén a disposición de potenciales usuarios;
 - (ii) Garantizar un nivel adecuado de conservación y limpieza para su habitabilidad y uso;
 - (iii) Garantizar la correcta prestación de los servicios a los residentes y usuarios del Centro de atención diurna;
 - (iv) Informar a la Comunidad de Madrid y a los usuarios del Centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna), con la mayor celeridad, de cualquier incidencia que pueda afectar a la normal explotación y utilización de la misma;
- e) Cuidar del buen orden y de la calidad de la Construcción y de su uso.
- f) Indemnizar los daños que se ocasionen a terceros o a la Comunidad de Madrid u otras Administraciones Públicas por causa de la ejecución de las obras o de su explotación.
- g) Proteger la parcela objeto de concesión, así como las construcciones que sobre ellos se ejecuten, en cuanto bienes que se entregarán gratuitamente a la Comunidad de Madrid una vez concluya la Concesión.
- h) Cumplir lo dispuesto en la legislación de protección de datos de carácter personal.

- i) Abonar los gastos e impuestos, anuncios, ya sea en Boletines, Diarios Oficiales, o en cualquier medio de comunicación, los de formalización de la Concesión en el supuesto de elevación a escritura pública, así como cuantas licencias, autorizaciones y permisos procedan, en especial la tasa por prestación de servicios urbanísticos, por el concepto de licencia de obras y otros, además de cuantos visados sean preceptivos para la entrega debidamente legalizada de las instalaciones. Asimismo, vendrá obligado a satisfacer todos los gastos que la empresa deba realizar para el cumplimiento de la Concesión, como son los generales, financieros, de seguros, transportes y desplazamientos, materiales, instalaciones, honorarios del personal a su cargo, de comprobación y ensayo, tasas y toda clase de tributos, en especial el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras si éste fuera exigible, el IVA y cualesquiera otros que pudieran derivarse de la ejecución de la Concesión durante la vigencia de la misma.
- j) Suscribir a su cargo las pólizas de seguros, de acuerdo con lo previsto en este Pliego.
- k) El concesionario está obligado a instalar, a su costa, las señalizaciones precisas para indicar el acceso a la obra, las de circulación en la zona que ocupan los trabajos, así como las de los puntos de posible peligro debido a la marcha de aquéllos, tanto en dicha zona como en sus lindes o inmediaciones.
- l) Vigilar los terrenos y las obras durante su ejecución.
- m) Satisfacer los daños y perjuicios y gastos que se pudieran ocasionar al Órgano Concedente como consecuencia de la extinción anticipada de la Concesión por causa imputable al concesionario.
- n) Informar de forma periódica y al menos una vez al año a la Comunidad de Madrid sobre el estado de la Concesión, en particular, sobre la ocupación de las plazas, y el cumplimiento de las ratios de personal de los servicios.
- o) Conservar y mantener la Construcción en adecuado estado para su uso efectivo hasta su entrega gratuita a favor de la Comunidad de Madrid.
- p) Cumplir todas las normas laborales y, específicamente, las relativas a la prevención de riesgos laborales y salud en el trabajo que afecten al personal que preste servicios, tanto en la Construcción como en la explotación.
- q) El personal que incorpore el concesionario para ejecutar los servicios deberá poseer la titulación y cualificación adecuada al puesto de trabajo desempeñado.
- r) Prestar los servicios a los residentes y usuarios del Centro de atención diurna, conforme a lo indicado en el PPT y en su oferta, y a las condiciones vigentes durante la explotación que marque la normativa de residencias y centros de día.
- s) Respetar la normativa vigente en materia de prevención ambiental que afecte al desarrollo de la Concesión.
- t) Remitir anualmente las Cuentas Anuales Auditadas e Informe de Gestión y disponer de la información económico-financiera referente a los ingresos y gastos de la Concesión o cualquier otro dato de la explotación que la Comunidad de Madrid considere oportuno para que pueda conocer los resultados financieros de la Sociedad concesionaria en cualquier momento del período de construcción o explotación de la obra pública.
- u) Asumir, a su riesgo y ventura, la ejecución de la Concesión, en todos sus aspectos de construcción, explotación, conservación y financiación, tal como se describe en la **cláusula 28** de este pliego, relativa al Riesgo y Ventura.

- v) Informar que los terrenos en que se encuentran los edificios pertenecen a la Comunidad de Madrid. Para ello deberá en un lugar visible a la entrada de la Urbanización colocar una placa referida a que los terrenos en los que se asienta el centro han sido cedidos por la Comunidad de Madrid mediante concesión demanial cuyo texto definitivo le será comunicado por el Órgano Concedente.
- w) Cualesquiera otras establecidas en el presente Pliego, en el PPT, o que resulten exigibles de acuerdo con lo dispuesto en el ordenamiento jurídico.
- x) Todos los contratos relativos al Centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna) se extinguirán al término de la Concesión.

45.2.- Responsabilidad del concesionario por daños y perjuicios

El concesionario será responsable de todos los daños y perjuicios directos e indirectos que se causen a terceros como consecuencia de las operaciones que requiera la ejecución de la concesión. Si los daños y perjuicios ocasionados fueran consecuencia inmediata y directa de una orden dada por la Administración, ésta será responsable dentro de los límites señalados en las leyes.

Igualmente, el concesionario será responsable de la calidad técnica de los trabajos y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para la Administración o para terceros por errores u omisiones o métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución de la concesión.

En los supuestos de incumplimiento parcial o cumplimiento defectuoso o de demora en la ejecución o daños causados a la Administración, ésta exigirá al concesionario la correspondiente indemnización por daños y perjuicios.

La garantía definitiva será en su caso y en último término contra la que se podrán repercutir los gastos en los que pueda incurrir la Administración por causa del concesionario sin carácter limitativo y sin perjuicio de la determinación definitiva de los mismos que podrán ser reclamados al concesionario en caso de superarse el importe de dicha garantía.

45.3.- Obligaciones laborales, sociales y medioambientales

Durante todo el período de concesión, el concesionario ha de cumplir las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral establecidas en el derecho de la Unión Europea, el derecho nacional, los convenios colectivos o por las disposiciones de derecho internacional medioambiental, social y laboral que vinculen al Estado y en particular las establecidas en el Anexo V de la LCSP, así como al cumplimiento de la normativa vigente en materia laboral, de seguridad social, de integración social de personas con discapacidad y de prevención de riesgos laborales, conforme a lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, sobre Prevención de Riesgos Laborales, Real Decreto 171/2004, de 30 enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de dicha Ley en materia de coordinación de actividades empresariales, en el Reglamento de los Servicios de Prevención, aprobado por Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, así como las que se promulguen durante el período de concesión.

Cláusula 46. Uso, mantenimiento y conservación de la Construcción

El concesionario, deberá encargarse, a su costa, de la conservación y mantenimiento de la Construcción, adecuando, reformando y modernizando la misma para adaptarla a las características técnicas y funcionales requeridas para su correcta utilización y disfrute por los usuarios. Asimismo, deberá realizar las actuaciones de reposición de instalaciones y mobiliario, y gran reparación que sean exigibles en relación con los elementos que ha de reunir cada una de las obras para mantenerse apta a fin de que los servicios y actividades a las que sirven puedan ser desarrollados adecuadamente conforme a las exigencias y demandas sociales, según la normativa vigente en cada momento.

Igualmente, el concesionario está obligado a conservar, reponer y reparar las obras accesorias o vinculadas con la principal, en su caso, así como a efectuar las actuaciones ambientales relacionadas con las mismas.

Cuando la reparación devenga necesaria como consecuencia del uso normal de aquéllos o de daños producidos por causas no imputables a terceros, el concesionario deberá soportar el coste asociado a la ejecución de las reparaciones.

Cuando la necesidad de la reparación resulte de daños o menoscabos ocasionados por terceros ajenos a la Residencia y Centro de atención diurna, el concesionario podrá repercutir el coste asociado a la ejecución de las reparaciones a la persona o personas efectivamente responsables, pero sin que en ningún caso por tal motivo tenga derecho al reequilibrio de la Concesión.

El concesionario deberá mantener la Construcción de conformidad con lo que, en cada momento y según el progreso de la ciencia, disponga la normativa técnica, medioambiental, de accesibilidad y supresión de barreras y de seguridad de los usuarios que resulte de aplicación.

El concesionario deberá acondicionar y adecuar las habitaciones cada vez que vayan a ser ocupadas por un nuevo usuario, desarrollando, como mínimo, las siguientes tareas:

- Limpieza integral de la habitación.
- Reparación de los desperfectos que pudiera presentar.
- Repintado, si procediera en atención a su estado.

CAPÍTULO VII. EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

Cláusula 47. Cumplimiento de la Concesión y entrega de la Construcción

La Concesión se entenderá extinguida por cumplimiento de su plazo de duración.

Con anterioridad a la finalización del plazo de la Concesión, la Comunidad de Madrid adoptará las medidas oportunas para verificar el estado de conservación y uso de la Construcción, así como de sus instalaciones fijas, para que su entrega se verifique en las condiciones convenidas.

Extinguida la Concesión, se entregarán a favor de la Comunidad de Madrid el inmueble, sus instalaciones y equipamiento, en buen estado de conservación y uso, y libres de cargas y gravámenes; sin que el concesionario tenga derecho a ninguna indemnización. El acto de entrega será comunicado, cuando resulte preceptivo, a la Intervención General, a efectos de su asistencia potestativa al mismo.

Si se encontraran en buen estado, el órgano competente de la Comunidad de Madrid las dará por recibidas, levantándose la correspondiente acta, que deberá ser firmada por los concurrentes a la recepción.

Si no se encontraran en estado de ser recibidos, se hará constar así en el acta, señalándose un plazo máximo de SEIS MESES al concesionario para remediar los defectos observados, transcurrido el cual se llevará a efecto una nueva comprobación de los mismos.

El concesionario tiene obligación de asistir a la recepción. Si por causas que le sean imputables no cumple esta obligación, se levantará el acta de recepción y se le dará traslado del mismo.

Si existiese reclamación por parte del concesionario respecto a los defectos u observaciones reflejados en el acta de recepción, el órgano competente de la Comunidad de Madrid resolverá sobre el particular.

Si el concesionario no formulara objeción alguna en el acto de levantamiento del acta de recepción, se entenderá que se encuentra conforme con el mismo y obligado a corregir y remediar los defectos observados.

Si transcurrido el plazo para remediar los defectos el concesionario no lo hubiese efectuado, podrá concedérsele otro plazo improrrogable. Y si tampoco realizara las actuaciones correspondientes, la Comunidad de Madrid podrá realizarlas por sustitución, con cargo a la garantía definitiva, sin perjuicio de poder reclamar cualquier coste adicional que sobrepasara el importe de dicha garantía.

Extinguida la Concesión, quedarán igualmente extinguidos todos los contratos vinculados a la Concesión. En este sentido, el concesionario se obliga a incluir en cualquier contrato que suscriba con los usuarios y subcontratistas una cláusula en la que se contemple esta circunstancia.

No obstante, si como consecuencia del mal estado de las edificaciones la Comunidad de Madrid resolviese sobre la improcedencia de ejecutar dicha entrega, tales obras e instalaciones deberán ser demolidas por el titular de la concesión, en el plazo establecido al efecto por la Comunidad de Madrid o por este último, en ejecución subsidiaria, si el concesionario no llevase a cabo tal demolición en las condiciones ordenadas por la Administración. Si esta fuera la situación procederá la incautación automática de la garantía definitiva sin perjuicio de la determinación de daños y perjuicios en exceso de la misma.

Lo dispuesto en los párrafos anteriores no enerva la posibilidad del ejercicio por la Comunidad de Madrid de su potestad de extinción anticipada de la concesión por razones de interés público, en los términos y con las consecuencias descritas en este pliego.

Cláusula 48. Devolución de la Garantía Definitiva de Explotación

Una vez producida la entrega del inmueble, sus instalaciones y equipamiento, si no resultasen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía definitiva, se procederá a su devolución, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir quien fue concesionario como consecuencia de vicios o defectos detectados con posterioridad.

El plazo de garantía para la devolución de la Garantía definitiva se fija en un año a partir de la fecha del acta de entrega de la edificación a favor de la Comunidad de Madrid.

Cláusula 49. Extinción de la Concesión. Procedimiento y posición de las Entidades de Crédito financiadoras

49.1.- Son causas de extinción de la Concesión las previstas en los artículos 33 de la LPCM y 100 de la LPAP. Adicionalmente, serán también causas de extinción anticipada de la Concesión las siguientes:

- a) La reiterada obstrucción a las facultades de inspección de la Administración, que impidan en todo caso que esta labor se lleve a cabo.
- b) El incumplimiento de alguna de las obligaciones esenciales establecidas en [la cláusula 39](#) del presente pliego.
- c) El incumplimiento de la obligación del concesionario de ejecutar las obras con arreglo a lo dispuesto en la documentación de la Concesión.
- d) El incumplimiento grave y reiterado de la obligación del concesionario de explotar la Construcción con arreglo a lo dispuesto en los documentos de la Concesión, y en particular cobrar a los usuarios de la Residencia y Centro de atención diurna importes superiores, por el concepto que fuere, a los procedentes de acuerdo con el presente Pliego, el PPT y la oferta formulada por el licitador.
- e) 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, salvo que se hubiera acordado la prórroga para la finalización de las obras, por causas no imputables al concesionario.
- f) La transmisión de la Concesión o de acciones o participaciones del capital social de la sociedad concesionaria en un porcentaje que implique cambio de control efectivo, sin la previa autorización de la Comunidad de Madrid.
- g) La concurrencia en el titular de la Concesión de alguna de las prohibiciones de contratar previstas en la LCSP.
- h) Las demás causas legal o reglamentariamente establecidas.

49.2.- La extinción de la Concesión se acordará por el Órgano Concedente de oficio o, en su caso, a instancia del concesionario, mediante procedimiento administrativo tramitado al efecto, en cuyo seno deberá otorgarse necesariamente audiencia al concesionario y a las entidades de crédito que hubieran financiado la ejecución de la Concesión (en adelante Entidades de Crédito).

49.3.- Cuando se incoe el procedimiento para la extinción de la concesión por incumplimiento por el concesionario de alguna de sus obligaciones, los acreedores hipotecarios, en caso de que los hubiera, podrán comparecer en defensa de sus derechos y, en su caso, proponer un tercero que pueda sustituir al concesionario que viniere incumpliendo las cláusulas de la Concesión. Dicha propuesta no vinculará al Órgano Concedente, pero su rechazo deberá motivarse suficientemente.

49.4.- Si de la liquidación de la Concesión resultara un saldo positivo para el concesionario (en adelante, el "Saldo Positivo"), y siempre dentro del límite de dicho Saldo Positivo, la Comunidad de Madrid procederá en los siguientes términos:

- Pondrá tal circunstancia en conocimiento de las Entidades de Crédito, con el fin de que puedan alegar lo que a sus derechos e intereses convenga.
- Si existiera saldo vivo exigible y pendiente de pago a las Entidades de Crédito por el concesionario como consecuencia de los documentos de financiación de la Concesión, y previa audiencia al concesionario, la Administración abonará a las Entidades de Crédito el importe que les adeude el concesionario hasta el límite del Saldo Positivo; si tras ello hubiera remanente, éste será puesto a disposición del concesionario.
- Si existiera discrepancia entre las Entidades de Crédito y el concesionario en cuanto al importe adeudado por éste a aquéllas, la Comunidad de Madrid, con cargo al Saldo Positivo, abonará a las Entidades de Crédito una cantidad equivalente al importe sobre el que no exista discrepancia, reteniendo el remanente si lo hubiere hasta que (i) las Entidades de Crédito y el concesionario conjuntamente le den una indicación en cuanto al destino del importe retenido o (ii) se notifique a la Comunidad de Madrid la decisión adoptada por la autoridad judicial competente.

Cláusula 50.- Efectos de la extinción anticipada de la Concesión

50.1.- Por incumplimiento del concesionario

1.- En los supuestos de declaración de caducidad de la Concesión por incumplimiento culpable del concesionario, la Comunidad de Madrid procederá a la incautación de la garantía, sin perjuicio de la determinación de daños y perjuicios a la administración si los hubiera. La Administración Concedente abonará al concesionario una compensación por el valor de la inversión en las obras e instalaciones fijas que, ejecutadas por aquél, hayan de pasar a propiedad de la Administración Concedente.

2.- Se entenderá por inversión en las obras e instalaciones fijas el importe que resulte de lo siguiente:

- El precio real de las obras e instalaciones fijas ejecutadas siempre que sea igual o inferior al precio que figura en el presupuesto que figure en el proyecto de construcción que se aportó en el sobre número 2 de la proposición presentada . No formarán parte de la inversión cualesquiera desviaciones al alza que hubieran podido producirse en el coste de las obras e instalaciones fijas ejecutadas.

3.- Del importe de la inversión se deducirá la amortización lineal aplicada a partir de la fecha del certificado final de obra y teniendo en cuenta el tiempo que restará de Concesión. Sobre el importe anterior, se deducirán las cantidades que procedan atendiendo al estado de conservación de las obras e instalaciones fijas y a las obligaciones asumidas al respecto por el concesionario, así como el importe en concepto de daños y perjuicios a los que tuviera que hacer frente el concesionario en lo que excedan del importe de la garantía definitiva constituida.

50.2.- Por causas de fuerza mayor

1.- La destrucción total de los bienes inmuebles objeto de esta concesión por causas de fuerza mayor llevará consigo la extinción de la misma sin indemnización alguna para el

concesionario. La destrucción parcial en los casos fuerza mayor dará derecho al concesionario a optar entre la extinción de la concesión o la suspensión del plazo concesional por el tiempo que tarde en la reconstrucción y la puesta en servicio de la residencia nuevamente. Se considerarán casos de fuerza mayor:

- Los incendios causados por la electricidad atmosférica.
- Los fenómenos naturales de efectos catastróficos, como terremotos, movimientos del terreno, inundaciones u otros semejantes.
- Los destrozos ocasionados violentamente en tiempo de guerra, robos tumultuosos o alteraciones graves del orden público.

De conformidad con lo previsto en la cláusula 28 de este pliego no podrán ser consideradas causas de fuerza mayor las derivadas de crisis económicas, de inflación, problemas del mercado o cualesquiera otras de análoga naturaleza.

2.- La extinción de la concesión por causas de fuerza mayor implicará la devolución al concesionario de la garantía definitiva constituida.

50.3.- Por rescate de la concesión

El rescate anticipado de la Concesión implicará la devolución al concesionario de la garantía definitiva constituida, siendo indemnizado en los siguientes términos:

- La inversión no amortizada que se fijará de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 1 de esta cláusula, a lo que se añadirán (i) los costes de redacción del proyecto de construcción, dirección de obras y costes de la empresa de control durante la ejecución de las obras abonados por el concesionario y (ii), en su caso, los gastos financieros capitalizados como mayor valor de la inversión al final del periodo de construcción.
- En el caso de que la extinción de la Concesión se produzca durante la fase de explotación, se añadirá una compensación al concesionario por los beneficios futuros correspondiente a los próximos cinco años a partir de la fecha de extinción que deje de percibir, atendiendo a los resultados de la explotación en el último quinquenio y a la pérdida del valor de las obras e instalaciones que no hayan de entregarse, teniendo en cuenta su grado de amortización.

En la determinación de la cuantía de la indemnización que haya de abonarse al concesionario, habrán de tenerse en cuenta los derechos de los acreedores hipotecarios cuya garantía aparezca inscrita en el Registro de la Propiedad en la fecha en que se produzca el rescate.

50.4.- Por causa imputable a la Comunidad de Madrid

En el supuesto de que la extinción se produzca por causa imputable a la Comunidad de Madrid, el concesionario tendrá derecho al abono de los importes que se establecen para la extinción de la concesión por rescate de la concesión.

50.5- Por mutuo acuerdo entre el Órgano Concedente y el Concesionario.

Deberá estar fundada en razones de interés público que hagan innecesaria o inconveniente la permanencia de la concesión. En este caso, la resolución tendrá las consecuencias y los efectos que válidamente hayan estipulado ambas partes. No obstante, la posible

compensación que se pudiera abonar al concesionario, nunca podrá superar lo estipulado en el apartado 3 de esta cláusula.

50.6- Por no obtención de la autorización para el inicio de las obras por causas no imputables al Concesionario.

En este supuesto, el concesionario será indemnizado en los gastos de proyecto en que hubiera incurrido, debidamente acreditados.

La extinción anticipada de la concesión por cualquiera de los supuestos recogidos en los apartados anteriores no eximirá al concesionario del cumplimiento de las obligaciones asumidas durante el periodo de vigencia de la concesión.

Cláusula 51. Discrepancias en la interpretación de la Concesión

Las discrepancias que pudieran surgir en la interpretación de los documentos de la Concesión serán resueltas por el Órgano Concedente, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y serán recurribles, de acuerdo con lo previsto en el ordenamiento jurídico, ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

En Madrid a fecha de la firma

EL DIRECTOR GENERAL DE ATENCIÓN AL MAYOR Y A LA DEPENDENCIA

Firmado digitalmente por: OSCAR ALVAREZ LÓPEZ - ***4036**
Fecha: 2026.02.11 10:45

ANEXO I.

PROPOSICIÓN ECONÓMICA

D./D^a....., con DNI número en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que representa) con NIF..... con domicilio en calle..... número.....,

consultado el anuncio de licitación de la **CONCESIÓN DEMANIAL 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) (Expte. Nº XXXX)**, publicado en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid y enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, cuyo contenido declaro conocer y acepto plenamente, al objeto de nuestra participación en la presente licitación de la Comunidad de Madrid, se comprometo a tomar a su cargo la ejecución de la Concesión, en las siguientes condiciones:

***Importe plaza día contratada/precio tasado residencia (SIN IVA)** _____

****Importe plaza día contratada/precio tasado atención diurna con transporte (SIN IVA)**_____

..... a de de

** El importe Base no podrá ser superior a 84,23 euros. Todas las cantidades se redondearán a dos decimales*

*** El importe Base no podrá ser superior a 47,03 euros. Todas las cantidades se redondearán a dos decimales*

Firma del licitador

ANEXO II

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA

D./Dña., con DNI/NIE, en nombre propio o en representación de, con NIF nº, en calidad de, consultado el anuncio de licitación de la CONCESIÓN DEMANIAL 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) (Expte. Nº XXXX), publicado en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid y enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, cuyo contenido declaro conocer y acepto plenamente, al objeto de nuestra participación en la presente licitación de la Comunidad de Madrid" se comprometo al cumplimiento de las siguientes mejoras:

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA (apartado 17.2.2. de este Pliego). DEBERÁ MARCARSE LA OPCIÓN ELEGIDA, SI NO SE MARCA NINGUNA OPCIÓN, O SE MARCAN LAS DOS, SE ENTENDERÁ QUE NO OFERTA ESTA MEJORA.

18.2.2.1 Mejoras parámetros arquitectónicos (Puntuación acumulable)		
Aumento del número de dormitorios individuales. Se valorará el aumento sobre el mínimo del 50 % del total de dormitorios. Puntuación excluyente. (Marcar solo una opción)		
- Por el aumento de 2 habitaciones individuales	SI	NO
- Por el aumento de 4 habitaciones individuales.	SI	NO
-Por el aumento de 6 habitaciones individuales.	SI	NO
-Por el aumento de 8 habitaciones individuales.	SI	NO
Por la incorporación de un jardín terapéutico cuya inserción se adecuará a la zona ajardinada del centro que constará para su uso de, al menos, los siguientes elementos: zona social: caminos y plazas adaptados y accesibles para encuentros, paseo y ejercicios físicos, zona de actividades para terapias reminiscentes, sensoriales y de psicomotricidad, zona de cultivo en altura y de actividades para terapias de horticultura	SI	NO

18.2.2.2 .Mejoras en las dotaciones de instalaciones (Puntuación acumulable)		
Dotación de un equipo de exploración médica para servicio de telemedicina y que incluirá, como mínimo, cámara de exploración general, otoscopio, dermatoscopio, estetoscopio, electrocardiógrafo, tensiómetro y pulsioxímetro.	SI	NO
Dotación de un sistema interactivo móvil para rehabilitación cognitiva (con las siguientes funcionalidades proyección de imágenes interactivas, reconocimiento de movimiento y multitáctil, software de contenidos y hardware con altavoces, periféricos inalámbricos y conectividad a través de puertos e inalámbrica) y equipamiento para estimulación sensorial (con equipamiento visual, de proyección, de sonido y de iluminación).	SI	NO
Dotación de sistemas de grúas de techo, rieles, arneses y accesorios en, al menos, el 10 % de los dormitorios.	SI	NO
Dotación para el 10% de los dormitorios y zona común de una unidad de convivencia con instalación de vacío y de oxígeno.	SI	NO
Dotación de sistema de marcaje identificativo de ropa de vestir de los residentes mediante etiquetas con codificación QR y dispositivo de radiofrecuencia	SI	NO

Se establece un umbral técnico mínimo de 10 puntos en los criterios de adjudicación evaluables de forma automática.

En, a de de 2025

Firmado.

ANEXO III.

MODELO DE AVAL

La entidad (razón social de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca), NIF/CIF....., con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en, en la calle/plaza/avenida....., CP....., y en su nombre (nombre y apellidos de los apoderados), con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento, AVALA

A (nombre y apellidos o razón social del avalado), NIF/CIF, en virtud de lo dispuesto por (norma y artículos que impone/n la constitución de esta garantía) para responder de las obligaciones siguientes (detallar el objeto de la Concesión u obligación asumida por el garantizado, con indicación de las posibles prórrogas previstas en la Concesión), ante (órgano administrativo, Organismo Autónomo, o Ente Público) por importe de (en letra y en cifra) euros.

Este aval se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa al beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento de la Comunidad de Madrid, con sujeción a los términos previstos en la legislación de patrimonio aplicable y de contratos de las Administraciones Públicas, en sus normas de desarrollo y en la normativa reguladora de la Caja General de Depósitos.

El presente aval estará en vigor hasta que (indicación del Órgano Concedente) o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello autorice su cancelación o devolución.

El presente aval ha sido inscrito en esta misma fecha en el Registro Especial de Avaluos con número.....

..... (Lugar y fecha)

..... (Razón social de la entidad)

..... (Firma de los apoderados)

VERIFICACIÓN DE LA REPRESENTACIÓN POR EL SERVICIO JURÍDICO EN LA CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.		
PROVINCIA	FECHA	CÓDIGO

ANEXO IV.

MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE

RELATIVA A NO ESTAR INCURSOS EN PROHIBICIONES E INCOMPATIBILIDADES PARA CONTRATAR CON LA ADMINISTRACIÓN, DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON LA SEGURIDAD SOCIAL Y DE NO TENER DEUDAS EN PERÍODO EJECUTIVO CON LA COMUNIDAD DE MADRID.

D./D^a....., con DNI número en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que representa) con NIF..... con domicilio en calle..... número.....,

consultado el anuncio de licitación de la **CONCESIÓN DEMANIAL SOBRE LA PARCELA DOTACIONAL SITUADA EN LA CALLE OSLO Nº 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) (Expte. Nº XXXX)**, publicado en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid y enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, cuyo contenido declaro conocer y acepto plenamente, al objeto de nuestra participación en la presente licitación de la Comunidad de Madrid DECLARA:

- I. Que la citada sociedad, sus administradores y representantes legales, así como el firmante, tienen plena capacidad jurídica y de obrar y no se hallan comprendidos en ninguna de las prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración establecidas en el artículo 71 de la LCSP.
- II. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95.2 del RGLPAP, no han solicitado o están declarados en concurso, han sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, están sujetos a intervención judicial o han sido inhabilitados conforme al Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.
- III. Que no están incursos en los supuestos previstos en la normativa de incompatibilidades en los términos y condiciones previstos en la Ley 14/1995, de 21 de abril, sobre Incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid.
- IV. Que se hallan al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y no tiene deudas en período ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid y, si las tiene, están garantizadas, conforme al artículo 29.5 de la Ley 9/1990 de 8 de noviembre, Reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid.

..... a de de

Firma del licitador

ANEXO V.

COMPROMISO DE ACREDITACIÓN Y CONTRATACIÓN DE PLAZAS

D./D^a....., con DNI número en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que representa) con NIF..... con domicilio en, calle....., número.....,

consultado el anuncio de licitación de la **CONCESIÓN DEMANIAL SOBRE LA PARCELA DOTACIONAL SITUADA EN LA CALLE OSLO Nº 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) (Expte. Nº XXXX)**, publicado en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid y enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, cuyo contenido declaro conocer y acepto plenamente, al objeto de nuestra participación en la presente licitación de la Comunidad de Madrid SE COMPROMETE A:

1. La acreditación y vigencia durante todo el periodo de explotación como Centro de servicios de atención social para personas mayores dependientes de la Comunidad de Madrid (Residencia y Centro de atención diurna).
2. La puesta a disposición a lo largo de todo el período de concesión a la Comunidad de Madrid de 60 plazas de residencia y 20 de centro de atención diurna a las condiciones y los precios vigentes del Pliego de Cláusulas Particulares y del Pliego de Prescripciones Técnicas.
3. La explotación de las plazas de precio tasado al precio máximo fijado en su oferta.

ANEXO VI.

DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN EN UNIÓN TEMPORAL

D./D^a....., con DNI número en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que representa) con NIF..... con domicilio en calle....., número.....,

D./D^a....., con DNI número en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que representa) con NIF..... con domicilio en calle....., número.....,

SE COMPREMETEN a constituir una unión temporal de empresas, cuya denominación será [EMPRESA X], [EMPRESA Y], UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS LEY 18/1982 (UTE, de manera abreviada), de conformidad con lo establecido en la Ley de Contratos del Sector Público, a efectos de participar en la licitación de la **CONCESIÓN DEMANIAL SOBRE LA PARCELA DOTACIONAL SITUADA EN LA CALLE OSLO Nº 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) (Expte. Nº XXXX)**, publicado en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid y enterados de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el pliego de condiciones particulares y en el pliego de prescripciones técnicas, cuyo contenido declaran conocer y aceptan plenamente.

En el caso de resultar adjudicatarias se comprometen a formalizar en escritura pública la citada unión. La participación en la unión temporal de cada miembro es la que sigue:

[EMPRESA X]: [0,00%]

[EMPRESA Y]: [0,00%]

Como persona representante de la citada unión se nombra a.....con DNI..... como Gerente de la UTE.

..... a de de

Firma de las empresas licitadoras

ANEXO VII.

COMPROMISO DE SOMETIMIENTO A LA JURISDICCIÓN DE LOS JUZGDOS Y TRIBUNALES ESPAÑOLES PARA EMPRESAS EXTRANJERAS

D./D^a....., con DNI número en nombre (propio) o actuando en representación de (empresa a que representa) con NIF..... con domicilio en calle..... número.....,

consultado el anuncio de licitación de la **CONCESIÓN DEMANIAL SOBRE LA PARCELA DOTACIONAL SITUADA EN LA CALLE OSLO Nº 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) (Expte. Nº XXXX)**, publicado en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid y enterado de las condiciones, requisitos y obligaciones establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas, cuyo contenido declaro conocer y acepto plenamente, al objeto de nuestra participación en la presente licitación de la Comunidad de Madrid ME COMPROMETO bajo mi personal responsabilidad:

Al sometimiento a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden para todas las incidencias que, de modo directo o indirecto, pudieran surgir de la ejecución de la Concesión, con renuncia expresa, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que me pudiera corresponder.

Y para que conste a los efectos oportunos se expide la presente declaración en

..... a de de

Firma del licitador