



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO DEL SERVICIO DE ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN DE CONSTRUCCIÓN DE CENTROS RESIDENCIALES Y DE ATENCION DIURNA PARA PERSONAS MAYORES O EN SITUACION DE DEPENDENCIA Y ALOJAMIENTOS ALTERNATIVOS.

1. ANTECEDENTES.

En el ejercicio de sus competencias, la Comunidad de Madrid, a través de la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia presta servicios de atención residencial para personas mayores mediante centros de gestión indirecta, esto es, centros públicos gestionados por entidades privadas en virtud de contratos de servicio o concesión, contratos de concesión para la construcción y explotación de residencias de mayores, plazas concertadas de residencia con empresas privadas mediante un Acuerdo Marco y mediante convenios firmados con Ayuntamientos.

Dada la necesidad de disponer de más plazas de atención residencial para personas mayores la Comunidad de Madrid ha decidido acometer un plan de construcción de centros residenciales a través de la concesión demanial de parcelas para la construcción y posterior explotación de centros residenciales y de atención diurna para personas mayores o en situación de dependencia y alojamientos alternativos.

De conformidad con los pliegos de las distintas concesiones, las entidades adjudicatarias deberán llevar a cabo las siguientes prestaciones:

- Redacción de un Proyecto de Construcción de conformidad con las directrices establecidas por el Pliego de Prescripciones Técnicas.
- Ejecución y dirección por la Sociedad Concesionaria por sí misma, o a través de la subcontratación con terceros de las obras que se definan en el Proyecto de Construcción del centro incluyendo la dotación del mobiliario, y del equipamiento necesario para la prestación de los servicios en los términos comprometidos en la oferta adjudicataria.
- Explotación y mantenimiento del centro, entendiéndose por tal la prestación de los servicios residenciales y de centro de día y complementarios propios del mismo, así como la explotación de las zonas complementarias y espacios comerciales autorizados, de conformidad con las especificaciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas de la concesión.

2. OBJETO DEL CONTRATO.

El presente Pliego tiene por objeto la descripción de los trabajos necesarios para llevar a cabo el estudio de viabilidad económico-financiera de 30 parcelas de la Comunidad de Madrid que serán objeto de licitación para su concesión demanial con destino a la

construcción y posterior explotación de centros residenciales y de atención diurna para mayores o en situación de dependencia y alojamientos alternativos.

El listado definitivo de las parcelas sobre las que se realizarán los estudios de viabilidad con toda la información necesaria para llevar a cabo los trabajos requeridos en este pliego será entregado al adjudicatario del contrato una vez formalizado éste.

3. DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS SERVICIOS.

La realización del presente contrato comporta la investigación, análisis, desarrollo, preparación y redacción de un estudio de viabilidad económico financiera de la parcela que comprenda los aspectos económico-financieros aplicables a la concesión demanial de cada una de las parcelas.

El estudio incluirá la valoración del valor de la parcela a estudiar y en su caso las compensaciones recibidas por su uso.

El contenido del estudio de viabilidad económico-financiera analizará y valorará, al menos, las siguientes cuestiones, acompañadas de sus correspondientes tablas:

1. Introducción
 - 1.1. Antecedentes
 - 1.2. Contenido del documento
2. Necesidad de un plan de residencias y centros de día de mayores
 - 2.1. Proyecciones de la población mayor en la Comunidad de Madrid
 - 2.2. Oferta actual de plazas de residencias y de centros de día en la Comunidad de Madrid
 - 2.3. Necesidad de incremento de plazas de residencias y de centros de día en la Comunidad de Madrid.
3. Necesidad del centro considerado.
 - 3.1. Descripción de la zona de referencia, con especial énfasis en recursos y servicios sanitarios y destinados a la población en situación de dependencia.
 - 3.2. Proyecciones de la población mayor en la zona de referencia. Análisis poblacional.

- 3.3. Oferta actual de plazas de residencias y de centros de día en la zona de referencia
 - 3.4. Necesidad de incremento de plazas de residencias y de centros de día en la zona de referencia
 - 3.5. Precios de referencia de la zona de referencia de las plazas residenciales (desglosando por tipo de habitación) y de las plazas de atención diurna.
4. Información sobre las hipótesis de las proyecciones del plan de construcción y explotación
- 4.1. Calendario de la concesión
 - 4.2. Estudio y características físicas de la parcela. Viabilidad constructiva. Impacto económico de las condiciones de la misma.
 - 4.3. Valores de superficies y número de residentes
 - 4.4. Estimación de la inversión inicial
 - 4.5. Inversiones de reposición durante el periodo de explotación
 - 4.6. Ingresos
 - 4.7. Gastos operativos de la Residencia
 - 4.8. Gastos operativos del Centro de Día
 - 4.9. Rentabilidad de la concesión. Beneficio esperable: TIR
 - 4.10. Cálculo de la tasa por aprovechamiento de la concesión demanial de la parcela considerada
 - 4.11. Tasación de la parcela. Obtención del valor de mercado de la parcela considerada
5. Información sobre las variables macroeconómicas
6. Cuenta de pérdidas y ganancias de la sociedad concesionaria
- 6.1. Introducción
 - 6.2. Estado de cuentas de pérdidas y ganancias provisionales

7. Establecimiento de la fórmula de revisión de precios de la concesión.

8. Determinación del canon concesional

Los informes se elaborarán sobre parcelas individuales o agrupaciones de las mismas a solicitud de la administración y podrán incluir la propuesta de agrupación de parcelas con otras en virtud de su compatibilidad para llevar a cabo concesiones conjuntas que aseguren la viabilidad de las mismas.

Los informes se adaptarán al tipo de recurso que quiera implantarse: residencia, centro de atención diurna para mayores o en situación de dependencia y alojamientos alternativos e incorporarán la correspondiente justificación de los datos, así como la identificación de las fuentes utilizadas para su realización.

Las conclusiones de los informes sobre la viabilidad de los proyectos deberán estar plenamente argumentadas. Los informes incorporarán la correspondiente justificación de los datos, así como la identificación de las fuentes utilizadas para su realización.

4. DOCUMENTACIÓN Y ASISTENCIA APORTADA POR LA ADMINISTRACIÓN.

Con independencia de la información que el adjudicatario pueda obtener de otras fuentes, la Administración pondrá a su disposición cuanta información relativa al objeto del presente contrato exista y facilitará las gestiones del adjudicatario con terceros si esto fuera necesario.

5. EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL CONTRATO.

5.1 MODELO DE RELACIÓN.

El equipo de prestación del servicio propuesto por el adjudicatario se encargará de la realización de todas las actividades requeridas en el alcance de los servicios objeto del contrato. Para ello, deberá establecer un modelo de relación con las distintas partes intervinientes, con las cuales se requiere la adecuada coordinación en la posible recogida de información, que le facilite la prestación de los servicios de auditoría solicitados.

5.2 INTERLOCUTORES PARA GESTIONAR LA RELACIÓN.

La Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia será la encargada del seguimiento de la ejecución del contrato, velará por su cumplimiento y se encargará de las relaciones con la empresa o profesional adjudicatario del contrato para todo lo referente a este. Supervisará y evaluará el desempeño del servicio.

La entidad adjudicataria deberá nombrar un Coordinador que se responsabilizará del correcto funcionamiento de los trabajos, así como de planificar, dirigir y coordinar las actividades relacionadas con los trabajos.

El personal de la entidad adjudicataria sólo recibirá instrucciones a través de su Coordinador.

El equipo de trabajo ofertado (u otro de superior nivel de formación y experiencia) se incorporará al inicio del contrato para la ejecución de las tareas señaladas.

5.3 RECURSOS HUMANOS Y MATERIALES.

El contratista deberá dimensionar adecuadamente el esfuerzo de los diferentes perfiles que se solicitan en los Pliegos, con objeto de garantizar los plazos, actividades solicitadas y niveles de calidad de los servicios exigidos.

El contratista pondrá a disposición del contrato todos los recursos materiales necesarios para el correcto desarrollo del servicio. Asimismo, proveerán a los miembros de cada uno de los equipos del material de oficina y fungibles correspondientes.

La composición del equipo será la siguiente:

- Un Consultor-Coordinador.
- Cuatro Analistas

El Real Decreto 1027/2011, de 15 de julio, por el que se establece el Marco Español de Cualificaciones para la Educación Superior (MECES), establece cuatro niveles de cualificación en función de los resultados de aprendizaje que proporcionan los estudios oficiales: el nivel de Técnico Superior (Grado Superior Formación Profesional) se incluye en el Nivel 1, el de Grado universitario en el Nivel 2, el de Máster universitario en el Nivel 3, y el de Doctor en el Nivel 4.

A continuación, se detallan los requisitos de titulación y experiencia de cada perfil:

- Consultor - Coordinador: Titulación universitaria mínima Nivel 2 en concreto Grado en Derecho, Económicas, Empresariales o Ingeniería o Ciencias. El licitador deberá acreditar un mínimo de cinco (5) años de buena ejecución, justificado mediante la presentación del certificado/s acreditativo de experiencia en estudios económico-financieros y presentación del informe de vida laboral actualizado por la Tesorería General de la Seguridad Social. Además, deberá presentar copia autenticada de su título universitario.
- Analistas: Titulación universitaria mínima Nivel 2, con experiencia acreditada mínima de 2 años desarrollando actuaciones en el ámbito de estudios económico-financieros. El licitador justificará la experiencia del personal mediante la presentación del informe de vida laboral actualizado por la Tesorería General de la Seguridad Social. Además, deberá presentar copia del título

universitario compulsado. Ninguno de los analistas podrá ser a la vez el Consultor – Coordinador antes referido.

5.4 SEGUIMIENTO Y CONTROL

El seguimiento y control del proyecto se efectuará sobre las siguientes bases:

- Establecimiento de un comité de seguimiento compuesto por representantes de las diferentes partes, previa aprobación de la Administración.
- Seguimiento continuado de la evolución del contrato entre el Responsable de la Administración y el Coordinador del contratista, con reuniones periódicas (mensuales) al objeto de revisar el grado de cumplimiento de los objetivos y la validación de las programaciones de actividades realizadas.

El seguimiento y control de la auditoría se efectuará sobre la base de una monitorización continua del Programa de Trabajo, y resto de entregables emitidos por la entidad.

Tras las revisiones técnicas, el Responsable de la Administración podrá rechazar en todo o en parte los trabajos realizados, en la medida que no respondan a lo acordado o que no superasen los controles de calidad.

6. FASES DEL SERVICIO Y PRESENTACIÓN DE TRABAJOS

Para la realización del servicio, se establece el siguiente calendario orientativo de manera que a final del mes señalado se entregaran los estudios que aparecen reflejados en la siguiente tabla:

CALENDARIO DE ENTREGA DE TRABAJOS		
FECHA LIMITE	NUMERO DE ESTUDIOS A PRESENTAR	ESTUDIOS PRESENTADOS
junio-26	6	6
julio-26	7	13
agosto-26	7	20
septiembre-26	7	27
octubre-26	3	30
TOTAL	30	30

En el caso de que por circunstancias de la licitación el inicio de la ejecución se retrase más tarde del 1 de junio de 2026, el calendario se adecuará a la fecha real de inicio de

los trabajos y el calendario anterior se modificará en consecuencia, no variando el número de estudios a entregar.

Los tres estudios correspondientes al último mes de ejecución se entregarán el día 15 de octubre de 2026 o en su defecto el día que corresponda en función de la fecha final de inicio del contrato

Esta planificación es orientativa, pero podrá ser alterada por la administración en virtud de las necesidades detectadas en la licitación de las concesiones o disponibilidad de parcelas a estudiar.

9. CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

1. Normativa

El contratista está obligado a cumplir la normativa vigente en materia de protección de datos personales, y en concreto el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y el Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, RGPD) y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales así como al resto de la normativa europea y nacional relacionada con esta materia. Las obligaciones en materia de protección de dichos datos tendrán validez durante la vigencia del presente contrato y una vez terminado este. Si se produjera el incumplimiento de las citadas obligaciones, el contratista responderá de los daños y perjuicios que se le causen a la Administración contratante, incluido el importe de las multas o sanciones administrativas que pudieran serle impuestas.

2. Confidencialidad

El contratista deberá respetar el carácter confidencial, de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato, así como la que sea generada durante el mismo, o bien cuando de su propia naturaleza se imponga el deber de reserva o secreto.

El adjudicatario deberá mantener el sigilo sobre esa documentación, sin revelarla de ninguna forma a ninguna persona física o jurídica que no sea parte del contrato, por un plazo mínimo de 5 años. Por su parte, los licitadores deberán incorporar en sus ofertas la relación de documentación para la que propongan, motivadamente, ese carácter confidencial, para que así sea considerada.

3. Deber de informar

Los datos de carácter personal de los licitadores y adjudicatario de este contrato, o en su caso, de sus representantes, serán tratados por el Órgano de Contratación en la actividad de tratamiento "Contratación Pública", cuya finalidad es

la Tramitación, adjudicación de los contratos sujetos a la legislación de contratos del sector público, así como de los contratos de naturaleza patrimonial de las Administraciones Públicas. El Responsable de su tratamiento es la Secretaría General Técnica de la Consejería de Familia, Juventud y Asuntos Sociales y siendo los datos de contacto del Delegado de Protección de Datos:

www.comunidad.madrid/protecciondedatos.

La legitimación para el tratamiento de los datos personales de los licitadores o de sus representantes y del adjudicatario se fundamenta en el artículo 6.1.b) del RGPD.

No se comunicarán los datos personales a terceros destinatarios salvo a aquellas entidades o administraciones a las que resulte necesario para el cumplimiento de la finalidad del tratamiento y de las obligaciones legales del presente contrato en los términos declarados en el RAT correspondiente.

Los datos serán publicados en los diarios o boletines oficiales y, en particular, en el perfil del contratante del Portal de Contratación y en la sede electrónica de la Comunidad de Madrid.

Los datos personales de los licitadores se conservarán durante el plazo de vigencia de la licitación y una vez finalizada esta, hasta la prescripción de responsabilidades. En el caso de los datos personales del adjudicatario, se conservarán mientras sean necesarios para la ejecución del contrato y una vez finalizado, durante los plazos de prescripción de las obligaciones tributarias y resto de obligaciones legales, sin perjuicio de las obligaciones que pudieran derivarse de la Ley 10/2019, de 10 abril de Transparencia y Participación de la Comunidad de Madrid y de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Los derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de sus datos, de limitación y oposición a su tratamiento, así como el derecho a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, cuando procedan, se pueden ejercer por registro electrónico, registro presencial o en los lugares y formas previstos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, preferentemente mediante el formulario de solicitud "[Ejercicio de derechos en materia de protección de datos personales](#)".

Dispone de información adicional en el siguiente enlace:
<https://www.comunidad.madrid/protecciondedatos>

7.2 PROPIEDAD DE LOS TRABAJOS Y PRODUCTOS.

Todos los estudios y documentos elaborados por el adjudicatario como consecuencia de la ejecución del presente contrato serán propiedad de la consejería, quien podrá reproducirlos, publicarlos y divulgarlos, total o parcialmente, sin que pueda oponerse a ello el auditor autor material de los trabajos.

El adjudicatario renuncia expresamente a cualquier derecho que sobre los trabajos realizados como consecuencia de la ejecución del presente contrato pudiera corresponderle, y no podrá hacer ningún uso o divulgación de los estudios y documentos utilizados o elaborados en base a este pliego, bien sea en forma total o parcial, directa o extractada, original o reproducida, sin autorización expresa de la Dirección General de Atención al Mayor y a la Dependencia.

Madrid a fecha de la firma
EL DIRECTOR GENERAL DE ATENCIÓN AL MAYOR Y A LA DEPENDENCIA
P.D. Firma Resolución 2519/2025, de 14 de mayo.
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE CENTROS Y GESTIÓN DE PLAZAS

Firmado digitalmente por: DONOSO TORESANO ISIDRO
Fecha: 2026.02.03 18:22

Fdo.: Isidro Donoso Toresano