



MEMORIA JUSTIFICATIVA RELATIVA AL PROCEDIMIENTO Y A LA PLURALIDAD DE CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LA PROPUESTA DE CONTRATACIÓN DEL CONTRATO DE ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN DE CONSTRUCCIÓN DE CENTROS RESIDENCIALES Y DE CENTRO DE DÍA PARA PERSONAS MAYORES.

El procedimiento que se propone utilizar en la tramitación del expediente de contratación del del Estudio de la viabilidad económica de las concesiones demaniales del Plan de construcción de centros residenciales y de centro de día para personas mayores es el abierto, porque con ello se estima que se facilita la concurrencia de ofertas. De esta forma, cualquier empresario que reúna los requisitos de capacidad y solvencia especificados en los Pliegos tiene la oportunidad de tomar parte en el concurso y, al haber mayor oferta, la Administración tiene la posibilidad de elegir aquellas proposiciones que resulten más ventajosas.

Se ha considerado procedente la utilización de más de un criterio de valoración de ofertas conforme a la previsión contemplada en el artículo 131.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 145 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se señalan a continuación los criterios de valoración de las ofertas que han de regir la adjudicación del presente contrato:

1.- Oferta económica. Hasta 45 puntos

Se valorará la oferta económica realizada por la empresa, según la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación} = 45 \times \frac{\text{Baja de licitación de la oferta que se valora}}{\text{Baja de licitación de la oferta más baja}}$$

La fórmula elegida asigna una puntuación proporcional al porcentaje de bajada presentada por la empresa.

El carácter desproporcionado o anormal de las ofertas se apreciará de acuerdo con lo previsto en el artículo 85 del Reglamento General de la ley de Contratos de las Administraciones Públicas

2.- Criterios de calidad evaluables de forma automática: Hasta 55 puntos

Se valorará en este apartado hasta un máximo de 55 puntos en los siguientes aspectos ofertados por el mínimo exigido en el PPT, y que no supongan incremento en los costes del servicio:

1. Adscripción de medios humanos adicionales al equipo de trabajo mínimo exigido.....30 puntos

- a. Por cada analista adicional se otorgarán 10 puntos

2. Adscripción de medios personales con aumento de años de experiencia con respecto a lo exigido el PPT.....25 puntos

- a. Un punto por cada año de experiencia adicional del consultor-coordinador hasta un máximo de 10 puntos
- b. Un punto por cada año de experiencia adicional de cualquiera de los cuatro analistas exigidos en pliegos hasta un máximo de 15 puntos.

La documentación justificativa de los criterios de adjudicación anteriores, se acompañará a la propia oferta económica para su valoración.

Los criterios de valoración propuestos son de valoración objetiva en su totalidad: La naturaleza del servicio a prestar permite considerar que la proporción 45% para el precio y 55% para otros criterios que proporcionan una mejor relación calidad-precio.

El objeto del presente contrato consiste en la elaboración de un estudio de viabilidad para una futura concesión demanial destinada a la construcción y explotación de una residencia en una parcela de titularidad pública. Se trata de una actuación preparatoria de elevada complejidad técnica, cuyo resultado requiere la integración de análisis económico-financieros, jurídicos, urbanísticos y estratégicos, lo que confiere a la prestación un marcado carácter intelectual, conforme a lo previsto en el artículo 145.5 de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP).

En este tipo de contratos, el elemento determinante de la calidad del resultado es el equipo profesional encargado de la elaboración del estudio, dado que la prestación no es estandarizable y depende en gran medida de la capacidad técnica, experiencia previa y criterio profesional de los especialistas asignados. La elaboración de un estudio de viabilidad para una concesión requiere valorar escenarios, identificar y distribuir riesgos, realizar modelizaciones económico-financieras (VAN, TIR, Cash-flow), analizar el encaje jurídico del modelo concesional y evaluar la demanda y funcionalidad del servicio previsto. Estas tareas requieren un nivel elevado de conocimiento y experiencia práctica en la preparación de proyectos de concesión y estudios de viabilidad similares.

Por ello, y de acuerdo con la doctrina constante del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales y de diversas Juntas Consultivas de Contratación, resulta plenamente admisible que, en prestaciones de carácter intelectual, la experiencia del personal adscrito a la ejecución del contrato pueda configurarse como criterio de adjudicación, siempre que:

- a) La experiencia valorada se refiera exclusivamente al personal concreto propuesto, y no a la empresa en su conjunto.
- b) Exista una relación directa y proporcionada entre la experiencia y la calidad del resultado exigido.
- c) La valoración sea objetiva, proporcional y no discriminatoria.

Estas condiciones se cumplen en el presente supuesto, dado que:

- El estudio de viabilidad exige un equipo multidisciplinar compuesto por analistas económicos, expertos en concesiones, técnicos urbanistas y especialistas jurídicos, cuya experiencia acumulada en trabajos similares tiene impacto directo en la calidad, profundidad y fiabilidad del informe resultante.
- La experiencia previa en estudios de viabilidad de concesiones y en modelización económico-financiera es un factor crítico que influye de manera decisiva en la robustez de las conclusiones y en la utilidad del estudio para la futura licitación.
- La valoración de la experiencia del equipo asignado no duplica la solvencia exigida al licitador, ya que se centra en los profesionales concretos que realmente ejecutarán la prestación, y no en la trayectoria de la empresa.

Por todo lo expuesto, se considera plenamente justificada la inclusión de un criterio de adjudicación basado en la experiencia del personal técnico adscrito al contrato, al ser un elemento que incide directamente en la calidad del estudio de viabilidad a obtener y resultar conforme con lo previsto en el artículo 145 de la LCSP y con la doctrina administrativa aplicable.

Los criterios propuestos están directamente vinculados al objeto del contrato. La adscripción de medios humanos adicionales, genera confianza en la realización satisfactoria de los trabajos que se demandan en el contrato.

En definitiva, con estos criterios (precio y de calidad evaluables de forma automática) se realiza la adjudicación al licitador que hubiera efectuado la oferta más ventajosa, atendiendo no sólo a la oferta económica sino a elementos que garantizan una adecuada prestación del servicio.

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: 2026.04.29 09:53

Fdo.: Isidro Donoso Toresano.