

LISTADO GENERAL DE CONSULTAS Y RESPUESTAS
(BLOQUE 1º)
EXTE. PV-002/2026
Calle Suertes de la Villa
29/09/2026

CONSULTA 1ª

En relación con la licitación de referencia, y al amparo de lo previsto en la Cláusula 19.2 del Pliego de Cláusulas Particulares (PCP) sobre el plazo para solicitar aclaraciones, formulamos la siguiente consulta:

La Cláusula 16.2.1 del PCP, relativa a la solvencia técnica de la construcción y equipamiento del centro, establece que dicha solvencia se acreditará mediante la ejecución de obras del mismo tipo o naturaleza (CPV 45000000-7) por un importe acumulado en los últimos cinco años igual o superior a 11.732.040,03 euros, acreditado mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente (obras para el sector público) o mediante certificado del destinatario o declaración del empresario, acompañada de la documentación acreditativa correspondiente (obras para sujetos privados). El pliego no hace mención expresa a la posibilidad de acreditar dicha solvencia técnica mediante la clasificación empresarial en el grupo y subgrupo correspondientes (conforme al artículo 77 y siguientes de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, y su normativa de desarrollo).

Por ello, solicitamos que nos confirmen expresamente:

1. Si resultaría admisible acreditar la solvencia técnica de construcción exigida en la Cláusula 16.2.1 mediante la clasificación empresarial vigente del licitador en el grupo/subgrupo y categoría correspondientes a obras de edificación, como medio alternativo o equivalente a los expresamente previstos en el pliego.
2. En caso afirmativo, qué grupo, subgrupo y categoría de clasificación se considerarían suficientes y adecuados para dar cobertura al importe y tipología de obra exigidos en dicha cláusula.

RESPUESTA 1ª

En relación con la consulta planteada sobre la Cláusula 16.2.1 del PCP relativa a la acreditación de la solvencia técnica de la construcción y equipamiento de centro, NO resulta admisible como medio alternativo o equivalente a los expresamente previstos en el PCP, y, por lo tanto, para acreditar su solvencia el licitador deberá aportar los certificados o declaraciones que es su caso correspondan conforme a lo dispuesto en la mencionada Cláusula.

CONSULTA 2ª

En relación con la licitación de referencia, con referencia C14672 y expediente PV-002/2026, se indica en la documentación publicada que la presentación de las propuestas debe realizarse a través de la plataforma Licit@.

Sin embargo, al acceder a dicha plataforma, no nos aparece la licitación configurada ni disponible para su presentación con la referencia indicada en los pliegos y en la plataforma.

Por este motivo, agradeceríamos que nos pudieran confirmar cómo debemos proceder para la presentación de nuestra propuesta o, en su caso, si existe alguna referencia diferente o enlace específico a través del cual deba realizarse la presentación.

RESPUESTA 2ª

La licitación con la referencia C14672 aparece en la plataforma LÍCITA.

CONSULTA 3ª

1.- ¿Qué importe consideran como “presupuesto de ejecución material de la obra” a efectos de tener en cuenta como capital social mínimo en caso de que la concesionaria opte por constituir una sociedad anónima?

2.- En la cláusula 11 del PCAP se indica que “en caso de que 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. ¿Esto quiere decir que la concesionaria que opte por asumir directamente la concesión deber tener un capital social mínimo del 10% del presupuesto de ejecución material de la obra, así como por objeto social único el objeto de la concesión?

En caso afirmativo, esto significaría que dicha sociedad no podría gestionar otros centros distintos del que es objeto de la concesión.

3.- En el apartado 14.2 del PCAP, se indica que podrán concurrir a la concesión conjuntamente aquellos licitadores que se comprometan a constituir una sociedad que será la que, en caso, resulte adjudicataria o titular de la

concesión, siempre que se cumplan los requisitos exigidos en el pliego. Pero dos párrafos más abajo se indica que cuando se trate de personas jurídicas, las prestaciones objeto del presente pliego han de estar comprendidas en su objeto social ¿Esto quiere decir que todas y cada una de las sociedades que se comprometan a constituir una sociedad tienen que tener dentro de su objeto social las prestaciones del presente pliego? Es decir ¿construir y explotar un centro de atención a personas mayores dependientes?

RESPUESTA 3ª

1. El importe a considerar como “presupuesto de ejecución material de la obra” a efectos de tomarlo como base del capital social mínimo, en caso de constituir una nueva sociedad anónima, asciende a la cantidad de 11.589.531,18 € (conforme a la Memoria Económica página 2)), debiendo estar el 10% de dicho importe completamente desembolsado con anterioridad a la fecha de puesta en explotación del centro, tal y como recoge el apartado d) de la Cláusula 9 del PCP.

El Presupuesto de Ejecución Material de la Obra es el que se indica en la Memoria Económica (página 2) y asciende a 11.589.531,18 €, cuyo detalle se indica a continuación.

Residencia	10.157.475,00 €
Centro de Día	592.519,38 €
TOTAL INMUEBLE	10.749.994,38 €
Aparcamiento	839.536,80 €
TOTAL CONSTRUCCIÓN	11.589.531,18 €

2. En relación con el segundo punto de la consulta planteada, que entendemos que se refiere a la Cláusula 9 y no a la Cláusula 11 del PCP, relativa al titular de la Concesión, la respuesta es que sí, por lo tanto, la sociedad concesionaria debe asumir los mismos derechos y obligaciones. Y respecto a la segunda cuestión planteada la respuesta es negativa, ya que la concesionaria podrá gestionar otros centros distintos al que es objeto de esta concesión, en todo caso y siempre que cumpla con las prescripciones contenidas en los pliegos de la licitación que corresponda en su caso.
3. Respecto a la consulta planteada sobre la Cláusula 14.2.del PCP la respuesta es negativa, pero la sociedad que finalmente se constituya y formalice la concesión sí debe disponer de un objeto social que le permita desarrollar todas las prestaciones que integran la concesión.

CONSULTA 4ª

Me pueden aclarar si se puede concurrir con solvencia económica y financiera de terceros.

RESPUESTA 4ª

Conforme al apartado 5 de la Cláusula 25 del PCP sí se admite esta posibilidad.

CONSULTA 5ª

Consulta sobre la transmisibilidad del derecho real sobre la edificación a favor de una entidad inversora

1. Dado que la **cláusula 39** del pliego solo regula la transmisión de la concesión. ¿Confirma el órgano concedente si es jurídicamente posible que el concesionario **transmita la construcción**, permaneciendo el concesionario como el titular de la explotación bajo contrato de arrendamiento, sin que el adquirente asuma la condición de concesionario?
2. En caso afirmativo de la pregunta anterior, ¿tendría el nuevo titular de la construcción que cumplir los requisitos exigidos para ser titular de la concesión, en concreto la solvencia técnica y el objeto social exclusivo?
3. En caso afirmativo de la primera cuestión ¿Está sometido a autorización la transmisión de la Construcción?
4. En caso afirmativo de la pregunta anterior ¿Cuáles son las condiciones que ha de reunir el tercero?

RESPUESTA 5ª

De conformidad con lo establecido en la Cláusula 39 del PCP, sí es posible la transmisión siempre que se reúnan todos los requisitos exigidos para ser titular de la concesión en el momento de la transmisión, cuente con la previa conformidad de la Comunidad de Madrid y se subrogue en la totalidad de derechos y obligaciones del concesionario cedente.

La parcela en la que se va a construir la residencia y centro de día, tiene naturaleza de dominio público por lo que la edificación sobre esta parcela se incorpora al dominio público afecto a la prestación de un servicio público, constituyendo un todo que resulta inseparable e imprescindible para asegurar la gestión del servicio público adjudicado. Por esto considero que no se puede transmitir aisladamente el derecho real sobre la edificación a una sociedad inversora.

La residencia y centro de día que se construya sobre la parcela de dominio público no constituye un bien patrimonial autónomo susceptible de tráfico jurídico independiente, sino un elemento integrante del dominio público afecto a la prestación del servicio público objeto de la concesión. La transmisión aislada del derecho real sobre la edificación a favor de una entidad inversora supondría una desmembración del objeto concesional incompatible con el régimen jurídico del dominio público y con la propia configuración de la concesión.

Las obras e instalaciones quedarán afectas a la concesión y revertirán a la Administración al término de la misma.

Por todo ello, el concesionario carece de un derecho real independiente sobre la edificación que pueda enajenarse separadamente de la concesión, porque la obra se encuentra incorporada al dominio público y afectada inseparablemente al servicio público. Cualquier operación de financiación o inversión debiera articularse mediante otras figuras jurídicas.

FIN BLOQUE 1º