

LISTADO GENERAL DE CONSULTAS
Expte. PV-002/2026 Calle Suertes de la Villa

CONSULTA 6ª

Requisitos exigibles al adquirente según la fase de la concesión

En relación con las cláusulas 38 y 39 del Pliego, se solicita aclaración sobre los requisitos de capacidad y solvencia que deberán acreditar los adquirentes de la concesión o de la explotación cuando la transmisión se produzca una vez iniciada la ejecución de la concesión. En particular, se solicita confirmar que los requisitos exigibles al adquirente serán exclusivamente aquellos vinculados a las obligaciones que permanezcan pendientes de cumplimiento en el momento de la transmisión.

A estos efectos, se solicita confirmar que, una vez finalizada la construcción de la residencia y del centro de atención diurna y obtenidas las correspondientes autorizaciones administrativas, no resultará exigible al adquirente acreditar la solvencia técnica de construcción prevista en la cláusula 16.2.1, al tratarse de una obligación ya ejecutada y cumplida, siendo suficiente acreditar los requisitos necesarios para la explotación y gestión del centro.

RESPUESTA 6ª

Sí, se confirma que es suficiente acreditar los requisitos necesarios para la explotación y gestión del centro una vez finalizada la construcción de la residencia y del centro de atención diurna y obtenidas las correspondientes autorizaciones administrativas.

CONSULTA 7ª

Posibilidad de acreditar solvencia mediante medios externos

En relación con las cláusulas 38 y 39 del Pliego, se solicita confirmar que el adquirente de la concesión o de la explotación podrá acreditar la capacidad y solvencia exigibles mediante la integración de medios externos y compromisos de terceros, en los mismos términos previstos para los licitadores en la cláusula 16 del Pliego. En consecuencia, se solicita confirmar que no será necesario que el adquirente disponga directamente de todos los medios materiales, personales, económicos o técnicos exigibles, siempre que acredite su efectiva disponibilidad mediante los correspondientes compromisos de terceros.

RESPUESTA 7ª

No será necesario que disponga directamente de todos los medios materiales, personales, económicos o técnicos exigidos, siempre que acredite de forma suficiente su efectiva disponibilidad mediante compromisos vinculantes de terceros. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos de capacidad y solvencia exigidos en el Pliego y de las autorizaciones que, en su caso, resulten procedentes.

CONSULTA 8ª

Naturaleza reglada de la autorización administrativa

En relación con las cláusulas 38 y 39 del Pliego, se solicita confirmar que la autorización de la Comunidad de Madrid para la transmisión de la concesión o de la explotación tiene carácter reglado y no discrecional. En particular, se solicita confirmar que, cuando el adquirente reúna y acredite el cumplimiento de todos los requisitos de capacidad, solvencia y demás condiciones objetivas establecidas en el Pliego y en la normativa aplicable, la autorización deberá ser otorgada, sin que pueda denegarse por motivos de oportunidad o conveniencia distintos del incumplimiento de dichos requisitos.

RESPUESTA 8ª

La autorización de la Comunidad de Madrid para la transmisión de la concesión tendrá carácter reglado, de modo que, siempre que el adquirente acredite el cumplimiento de los requisitos de capacidad, solvencia y demás condiciones exigidas en el Pliego y en la normativa aplicable, la autorización será otorgada. En consecuencia, no podrá denegarse por razones de oportunidad o conveniencia distintas del incumplimiento de dichos requisitos o de otras causas legalmente previstas.

CONSULTA 9ª

Respecto a cláusula 9-e. Cambio accionarial

En aquellos supuestos en los que se produzca un cambio de control efectivo de la sociedad concesionaria, sin transmisión de la concesión ni alteración de la personalidad jurídica del contratista, ¿confirma el órgano de contratación que dichos cambios podrán autorizarse siempre que la sociedad concesionaria continúe cumpliendo los requisitos de capacidad, solvencia y experiencia exigidos para la adjudicación del contrato? En particular, ¿debe entenderse que el requisito de capacidad y solvencia previsto en la cláusula 9.e quedará cumplido cuando la sociedad concesionaria continúe disponiendo, directa o indirectamente, de los medios, recursos, experiencia y solvencia que sirvieron de base para la adjudicación, aun cuando se haya producido una modificación de su estructura accionarial?

RESPUESTA 9ª

Sí. Los cambios de control efectivo de la sociedad concesionaria podrán autorizarse siempre que la sociedad continúe cumpliendo los requisitos de capacidad, solvencia y experiencia exigidos en el Pliego. En particular, se entenderá cumplido dicho requisito cuando, pese a la modificación de la estructura accionarial, la sociedad concesionaria siga disponiendo efectivamente de los medios, recursos, experiencia y solvencia que sirvieron de base para la adjudicación de la concesión. Todo ello sin perjuicio de la previa autorización del órgano concedente y de la acreditación del mantenimiento de las condiciones exigidas en el Pliego.

CONSULTA 10ª

21-09-2026

Debido a la extensión de la parcela, se plantea la actuación parcial de la parcela, entendiendo como “parcial” el tratamiento natural de la superficie de parcela no ocupada por la edificación ni las zonas exteriores de jardines, paseos, con mobiliario estancial, etc. Se solicita aclaración sobre la obligatoriedad de urbanización y/o tratamiento de la parcela en su totalidad.

RESPUESTA 10ª

Las obligaciones relativas a la construcción y edificación del centro de atención a personas mayores dependiente (Residencia y Centro de atención diurna), se refieren a la totalidad de la parcela.

CONSULTA 11ª

El Pliego de Condiciones Particulares indica que entre la documentación técnica a presentar en relación con el apartado 1 de “CALIDAD TÉCNICA DEL ESTUDIO ARQUITECTÓNICO INICIAL”, el propuesto adjudicatario presentará la información gráfica en modelo BIM. Se solicita confirmación de si las propuestas de concurso tienen que presentarse en formato BIM o sólo en caso de ser seleccionados en primer lugar para la adjudicación.

RESPUESTA 11ª

En relación con el apartado relativo a la “CALIDAD TÉCNICA DEL ESTUDIO ARQUITECTÓNICO INICIAL” del Proyecto de Construcción, contenido en la Cláusula 17.1.1.- ESTUDIO ARQUITECTÓNICO INICIAL del PCP, los licitadores deberán presentar inicialmente sus propuestas y documentación técnica únicamente en formato pdf. con marcadores según índice con una extensión máxima de 75 páginas (incluidas las de índice, portada, contraportada, información escrita, gráfica u otras), tamaño DIN-A4 para texto y DIN-A3 para información gráfica, 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 centímetros.

El formato BIM únicamente deberá presentarse por aquél licitador que haya sido propuesto por la Mesa de licitación Concesional en su propuesta de adjudicación, y una vez aceptada dicha propuesta de adjudicación por el órgano concedente, conforme establece la Cláusula 25 del PCP y a requerimiento de los servicios correspondientes.

CONSULTA 12ª

Consulta sobre responsabilidad por la explotación encomendada a un tercero

“En el supuesto de que, al amparo de la cláusula 38 del Pliego, el órgano concedente autorice al concesionario a encomendar a un tercero la gestión y explotación total del centro, se solicita aclaración sobre el régimen de responsabilidad aplicable a las actuaciones propias de dicha gestión.

En concreto, ¿una vez autorizada la gestión y explotación total por un tercero que haya acreditado la capacidad y solvencia exigidas, dicho *tercero gestor asume frente a la Administración la responsabilidad derivada de la efectiva prestación de los servicios*, gestión asistencial, organización del personal y restantes actuaciones ordinarias de explotación, quedando circunscrita y limitada la responsabilidad directa del titular de la concesión a las obligaciones propias de su condición de concesionario y titular del activo?

RESPUESTA 12ª

La respuesta es negativa ya que conforme al PCP el concesionario mantendrá en todo momento la plena responsabilidad frente a la Administración concedente respecto del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión.

CONSULTA 13ª

Consulta sobre gestión económica, facturación y cobro por el tercero gestor

“En relación con la cláusula 38 del Pliego de Condiciones Particulares, que permite al concesionario encomendar a un tercero, previa autorización del órgano concedente, la gestión y explotación total o parcial del centro, se solicita confirmación de que, cuando la encomienda comprenda la totalidad de la gestión y explotación, el tercero gestor podrá asumir materialmente la totalidad de la operativa económica y administrativa ordinaria vinculada al funcionamiento del centro.

En particular:

1.- ¿se confirma que el tercero gestor podrá realizar directamente, por cuenta del concesionario, la contratación y relación económica con los usuarios, la emisión y gestión de facturas y recibos, la gestión y recaudación de tarifas y precios, el cobro de las cantidades correspondientes a plazas de precio tasado y plazas privadas, así como las restantes actuaciones de administración económica inherentes a la explotación, sin que resulte necesario que dichas operaciones sean ejecutadas materialmente por el propio concesionario?

2.- Asimismo, solicita aclaración sobre si la facturación y gestión de cobro de las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid puede igualmente ser tramitada materialmente por el tercero gestor, por cuenta y en nombre del concesionario.”

RESPUESTA 13ª

- 1. Sí, se confirma esta posibilidad. Siempre que exista autorización previa y expresa del órgano concedente, el tercer gestor (tercero autorizado para la gestión y explotación del centro), podrá asumir materialmente la operativa económica y administrativa del Centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna).**
- 2. Sí, se confirma dicha posibilidad sobre la gestión y cobro de las plazas.**

CONSULTA 14ª

Duración de la concesión cuando la explotación se encomiende a un tercero

En relación con las cláusulas 8 y 38 del Pliego de Condiciones Particulares, se solicita confirmación sobre la duración de la concesión cuando el concesionario encomiende a un tercero la gestión y explotación total del centro. La cláusula 8 establece que la concesión se otorga por un plazo de setenta años desde su formalización, con posibilidad de prórroga, por común acuerdo de las partes, hasta un máximo adicional de cinco años. Por su parte, la cláusula 38 permite encomendar a un tercero la gestión y explotación total o parcial del centro, previa autorización expresa del órgano concedente, indicando que esta operación no supone la transmisión de la titularidad ni la alteración del plazo de la concesión.

A la vista de lo anterior:

1. ¿Puede el contrato de arrendamiento suscrito entre el concesionario y el tercero gestor tener una duración inferior al plazo pendiente de la concesión, *siempre que se garantice en todo momento la continuidad de la explotación* y el cumplimiento de los requisitos de capacidad y solvencia exigidos?
2. En caso de sustitución del tercero gestor durante la vigencia de la concesión, ¿será necesaria una nueva autorización expresa del órgano concedente y la acreditación de la capacidad y solvencia del nuevo operador en los términos de la cláusula 38?

RESPUESTA 14ª

- 1. El contrato que pueda firmar el concesionario con un tercer gestor para la gestión y explotación del centro de atención a personas mayores dependientes (Residencia y Centro de atención diurna), podrá tener una duración inferior al plazo de la concesión que establece la cláusula 8.- Plazo de la Concesión demanial del PCP, ya que tal y como recoge la cláusula 38. Cesión de la Concesión del PCP, “*la cesión de la explotación no supondrá en ningún caso, la alteración del objeto, condiciones esenciales o plazo de la concesión*”.**
- 2. Sí será necesaria. El tercer gestor deberá acreditar previamente al órgano concedente, la capacidad de obrar y la solvencia económica, técnica y financiera para la explotación y gestión del centro, debiendo contar para ello con la previa autorización expresa de dicho órgano y posterior autorización administrativa de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 21/2015, de 16 de abril, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Procedimientos de Autorización Administrativa y Comunicación Previa para los Centros y Servicios de Acción Social en la Comunidad de Madrid, y la inscripción en el Registro de Entidades, Centros y Servicios y DECRETO 27/2023, de 29 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se modifica el Decreto 21/2015.**

CONSULTA 15ª

Objeto social exigible a una entidad inversora que concorra como licitadora

En relación con las cláusulas 9 y 14 del Pliego de Condiciones Particulares, se solicita aclaración sobre el *objeto social exigible a una entidad de perfil inversor o patrimonial* que pretenda concurrir como licitadora y asumir directamente la titularidad de la concesión. La cláusula 14 establece que, cuando el licitador sea una persona jurídica, las prestaciones objeto de la concesión deberán estar comprendidas dentro de sus fines, objeto o ámbito de actividad. Por otra parte, la cláusula 9 permite al adjudicatario asumir directamente la concesión o constituir una sociedad anónima titular de esta, cuyo objeto social deberá comprender la realización del objeto de la concesión y sus actividades accesorias.

Por ello, se solicita confirmación de los siguientes extremos:

1. ¿Puede concurrir individualmente una entidad de perfil inversor o patrimonial cuyo objeto social comprenda la inversión, financiación, promoción, construcción, tenencia o gestión de activos inmobiliarios, pero no incluya expresamente la explotación o gestión de residencias y centros de atención diurna?
2. En caso negativo, ¿deberá incorporar a su objeto social, antes de finalizar el plazo de presentación de ofertas, la construcción y explotación de centros de atención a personas mayores dependientes?
3. ¿Resultaría suficiente que el objeto social del licitador comprendiese de forma amplia las prestaciones objeto de la concesión, aunque la gestión asistencial y operativa del centro vaya a encomendarse posteriormente a un tercero especializado de conformidad con la cláusula 38?
4. Si el adjudicatario opta por constituir una sociedad anónima titular de la concesión, ¿se confirma que esta sociedad deberá tener como objeto la realización del objeto completo de la concesión, con independencia de que encomiende a terceros la construcción o la explotación material del centro?

RESPUESTA 15ª

1. **No se prevé esta posibilidad. De conformidad con las cláusulas 9 y 14 del PCP, si una persona jurídica pretende concurrir como licitadora y asumir directamente la titular de la concesión, deberá tener comprendidas en su objeto social o ámbito de actividad las prestaciones objeto de la concesión. En consecuencia, una entidad con un objeto social exclusivamente inversor o patrimonial no cumpliría este requisito si no incluye en el mismo actividades relacionadas con la construcción, gestión y explotación de centros de atención a personas mayores dependientes.**
2. **La respuesta es afirmativa.**
3. **El objeto social es el requerido concretamente en el pliego.**
4. **Sí, se confirma que en caso de optar por constituir una sociedad anónima que sea titular de la concesión, la nueva sociedad deberá tener como fines, objeto social o ámbito de actividad los propios de las prestaciones objeto de la Concesión, conforme establece la cláusula 9 del PCP.**

CONSULTA 16ª

Integración de solvencia técnica de explotación mediante medios externos

En relación con las cláusulas 16.2.2, 25, 29 y 38 del Pliego de Condiciones Particulares, se solicita confirmación sobre la posibilidad de acreditar la solvencia técnica de explotación mediante medios

externos cuando el licitador no disponga de experiencia propia en la gestión de centros residenciales para personas mayores dependientes.

La cláusula 16.2.2 exige acreditar una experiencia profesional mínima de tres años en la gestión de uno o más centros residenciales, con un total de al menos 300 plazas de residencia durante los últimos tres años concluidos. La misma cláusula permite que el licitador se base en la solvencia y medios de otras entidades, con independencia de la naturaleza jurídica de los vínculos existentes, siempre que demuestre la disponibilidad efectiva de dichos medios mediante el correspondiente compromiso.

Por ello, se solicita confirmación de los siguientes extremos:

1. ¿Puede un licitador que carezca de experiencia propia en la gestión de centros acreditar íntegramente la solvencia técnica de explotación mediante la solvencia y los medios de un operador especializado externo?
2. ¿Resultará suficiente, en la fase de acreditación de la solvencia, aportar un compromiso escrito y jurídicamente vinculante suscrito por el licitador y el operador, junto con la documentación que acredite que este último reúne la experiencia mínima establecida en la cláusula 16.2.2?
3. ¿Qué contenido mínimo deberá incluir dicho compromiso para acreditar la disponibilidad efectiva de los medios técnicos, organizativos, profesionales y personales del operador a favor del concesionario?
4. En caso de sustitución del operador que aportó inicialmente la solvencia, ¿deberá el nuevo operador acreditar una solvencia equivalente a la exigida en la cláusula 16.2.2 y obtener la autorización previa prevista en la cláusula 38?
5. ¿La integración de solvencia mediante medios externos implica obligatoriamente que la entidad que aporta dicha solvencia sea la encargada de la explotación material del centro, o puede aportar medios y experiencia mediante otra relación jurídica que garantice su disponibilidad efectiva?

RESPUESTA 16ª

1. **Sí, conforme a la cláusula a la 16.2.2. del PCP el licitador podrá acreditar la solvencia técnica de la explotación mediante la solvencia y los medios de una tercera entidad, debiendo aportar a estos efectos 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.**
2. **Si. De conformidad con lo expuesto en la respuesta anterior.**
3. **El contenido es el establecido en el PCP.**
4. **Sí, tal y como se recoge en las anteriores respuestas.**
5. **La integración de solvencia mediante medios externos no implica obligatoriamente que la entidad que aporta dicha solvencia inicialmente, sea la encargada de la explotación material del centro, pudiéndose aportar medios y experiencia mediante otra relación jurídica posterior que garantice su disponibilidad efectiva.**

CONSULTA 17ª

28-09-2026

Queríamos interesarnos en las contestaciones a las dudas sobre este expediente, si nos enviarán vía contestación a este mail, y se publicarán en el correspondiente perfil.

RESPUESTA 17ª

En contestación a su pregunta le comunicamos que todas las respuestas a las dudas o solicitudes de información que se formulen respecto de la presente licitación serán publicadas en el Portal de Contratación y no serán contestadas de forma individualizada.

CONSULTA 18ª

1. ¿Resulta compatible con el Pliego de Condiciones Particulares una estructura en la que el concesionario mantenga la titularidad de la concesión demanial y un tercero operador explote el centro mediante un contrato de arrendamiento de larga duración autorizado por la Comunidad de Madrid, ostentando dicho operador la autorización administrativa, la acreditación del centro y otras licencias / autorizaciones sectoriales (autorización sanitaria y autorización de Servicios Sociales)?
2. En el supuesto de que la explotación del centro sea realizada por un tercero autorizado, ¿puede dicho tercero explotar y facturar directamente a la Comunidad de Madrid las plazas contratadas, o debe mantenerse en todo caso la relación económica y de facturación exclusivamente entre la Comunidad de Madrid y el concesionario titular de la concesión?

RESPUESTA 18ª

1. **No. La autorización de un tercero para participar en la explotación del centro no puede comportar la sustitución del concesionario en su posición jurídica. El concesionario debe mantener la titularidad de la concesión y la responsabilidad frente a la Comunidad de Madrid por el cumplimiento de las obligaciones concesionales, sin perjuicio de la intervención de terceros en los términos expresamente autorizados por el Pliego.**
2. **La autorización de un tercero para la explotación del centro no implica su subrogación en la posición jurídica del concesionario. En consecuencia, las relaciones económicas y de facturación con la Comunidad de Madrid corresponden al concesionario titular de la concesión.**