

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES QUE HA DE REGIR EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DE DOMINIO PÚBLICO SOBRE LA PARCELA DOTACIONAL SITUADA EN LA CALLE SUERTES DE LA VILLA 32 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	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	22
Cláusula 19. Presentación de proposiciones.....	23
Cláusula 20. Forma de presentación de las proposiciones.....	24
Cláusula 21. Contenido de los sobres.....	25
Cláusula 22. Calificación de la documentación presentada	28
Cláusula 23. Efectos de la propuesta de adjudicación	29

CAPÍTULO III. ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN	29
Cláusula 24. Garantía definitiva	29
Cláusula 25. Acreditación de la capacidad y solvencia	31
Cláusula 26. Propuesta de adjudicación.	34
Cláusula 27. Adjudicación de la Concesión.....	34
Cláusula 28. Pólizas de Seguros	35
Cláusula 29. Formalización de la Concesión.....	36
CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS	37
Cláusula 30. Riesgo y ventura del concesionario	37
Cláusula 31. Proyecto básico.....	38
Cláusula 32. Ejecución de las obras.....	38
CAPÍTULO V. EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS.....	39
Cláusula 33. Plazo de inicio de la fase de explotación de la concesión.....	39
Cláusula 34. Condiciones de las obras ejecutadas	39
Cláusula 35. Responsabilidad del concesionario por daños y perjuicios	39
Cláusula 36. Derechos reales sobre las obras	39
Cláusula 37. Hipoteca de la concesión.....	39
Cláusula 38. Cesión de la concesión.....	40
Cláusula 39. Transmisión de la concesión	40
Cláusula 40. Inspecciones	40
CAPÍTULO VI. DERECHOS Y OBLIGACIONES.....	41
Cláusula 41. Obligaciones esenciales del Concesionario.....	41
Cláusula 42. Modificación de la concesión	41
Cláusula 43. Derechos del concesionario.....	41
Cláusula 44. Financiación privada.....	41
Cláusula 45. Informes de Auditoría	42
Cláusula 46. Ingresos a obtener por el Concesionario	43
Cláusula 47 Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario	54
Cláusula 48. Uso, mantenimiento y conservación de la Construcción	55
CAPÍTULO VII. EXTINCIÓN	55
Cláusula 49. Cumplimiento de la Concesión y entrega de la Construcción	55



Cláusula 50. Devolución de las Garantías Definitivas	57
Cláusula 51. Extinción anticipada de la Concesión	57
Cláusula 52. Efectos de la extinción anticipada de la Concesión	58
Cláusula 53. Discrepancias en la interpretación de la Concesión.....	60
ANEXO I. Proposición económica.....	61
ANEXO II. Modelo de declaración responsable múltiple	62
ANEXO III. Compromiso de declaración y contratación de plazas	66
ANEXO IV. Compromiso constitución unión temporal	67
ANEXO V. Compromiso constitución sociedad titular de la concesión	68
ANEXO VI. Criterios de adjudicación automáticos	69

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 Suertes de la Villa nº 32, 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 Suertes de la Villa, nº 32, 28031 Madrid, Distrito de VICÁLVARO, con Referencia Catastral 3628401VK5732H0001SA, 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.

Su valor catastral es de 1.544.060,00 €

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 42 de Madrid, Sección 6ª, Libro 19, Folio 69, finca número 764.

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 (en el punto 1.1), las normativas de aplicación (en el punto 1.2), las condiciones arquitectónicas (en el punto 1.3), y el programa arquitectónico (en el punto 1.4) del Pliego de Prescripciones Técnicas de la Construcción y Explotación de la Concesión (en adelante PPT), conformando 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 concesionaria deberá realizar a su costa, teniendo en cuenta las disposiciones establecidas en el PPT y de la oferta presentada, las siguientes actuaciones:

- Fase de Construcción: Este apartado es de aplicación a la ejecución de una obra de nueva construcción que comprende todas sus instalaciones y equipamiento, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio. La puesta en funcionamiento de la edificación con las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas de conformidad con la normativa vigente.
- Fase de Explotación: El edificio y sus instalaciones deben conservarse en buen estado mediante un adecuado mantenimiento con el fin de que los servicios y actividades se desarrollen adecuadamente.

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, reparaciones y/o reformas, 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 cuya cantidad máxima no superará los 3.000 euros

El Concesionario se hará cargo de la instalación y suministro de cartel publicitario informativo del proyecto de construcción de la residencia y centro de atención diurna que deberá ser instalado en la parcela inmediatamente después de la suscripción del correspondiente documento administrativo de formalización de la Concesión.

El órgano concedente facilitará al adjudicatario en formato pdf un modelo orientativo del diseño de la maqueta que deberá contener el cartel publicitario informativo, así como las medidas aproximadas y características técnicas del mismo.

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.

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, se estará a lo dispuesto en la normativa de autorización y acreditación administrativa de residencias y centros de día del servicio público de atención a personas mayores dependientes que regirá en la fase de explotación de la concesión, la cual viene constituida por la Ley 12/2022 de 21 de diciembre, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid, por el Decreto 72/2001 de 31 de mayo, que regula el régimen jurídico básico del servicio público de atención a personas mayores en la Comunidad de Madrid y por 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.

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 en uno o varios períodos con el límite máximo 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 el caso de que el adjudicatario de la concesión sea una unión temporal de empresas, la duración de la misma deberá ser, al menos, coincidente con la duración de la concesión, sin perjuicio de que, a otros efectos, como son los fiscales, deba aplicarse la regla de duración de la Ley 18/1982, de 26 de mayo.

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 opta 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 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. Tampoco se podrán incorporar prescripciones que vayan en contra de los términos de la proposición presentada para ser adjudicatarios de esta concesión
- 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 y obtener para ambos centros, tanto (i) la autorización administrativa de conformidad con o establecido en el artículo 57 de la Ley 12/2022, de 21 de diciembre, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid, así como (ii) la acreditación administrativa conforme a 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 contratables o plazas de precio tasado.

– Plazas contratables por la Comunidad de Madrid

Las plazas contratables 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, 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 las puestas a disposición que serán contratadas por la Comunidad de Madrid en el siguiente año natural. Esta obligación se deberá materializar en un documento en el que el contratista se comprometa a obtener la acreditación y mantenerla vigente durante todo el periodo de explotación de la Residencia y Centro de atención diurna y a poner a disposición de la Comunidad de Madrid el número de plazas a contratar de residencia y Centro de atención diurna señaladas anteriormente a los precios de adjudicación de la concesión.

(El Anexo III incluye un modelo de compromiso que se deberá incluir en el sobre nº1).

El precio de las plazas contratables por la Comunidad de Madrid percibido por el Concesionario será el correspondiente al precio vigente definido en la cláusula 46 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 46 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 contratables 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 anualmente una Orden del órgano concedente, en la que quedará fijado el número máximo plazas que el concesionario debe reservar para la contratación por la Comunidad de Madrid.

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 kontratable vigente, y en el segundo, el 80% del precio plaza/día de plaza kontratable, de acuerdo con lo establecido en la cláusula 46 de este pliego siempre que no se encuentren ocupadas como plazas de precio tasado.

La puesta a disposición de las plazas kontratables 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, deberán 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 contratables 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 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. 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 (Anexo IV).

También podrán concurrir a esta concesión demanial, individual o conjuntamente, aquellos licitadores que se comprometan a constituir una sociedad, que será, en caso de resultar concesionarios, la titular de la concesión, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y condiciones de la cláusula 9 de este pliego. En la proposición, los licitadores deberán incluir la relación de promotores de la futura sociedad concesionaria (Anexo V)

No podrán tomar parte en la licitación las personas que no ostenten plena capacidad de obrar o en quienes concurra 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.

Además, cuando se trate de personas jurídicas, las prestaciones de la concesión objeto del presente pliego han de estar comprendidas dentro de los fines, objeto o ámbito de actividad que, conforme a sus estatutos o reglas fundacionales, les sean propios.

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 de negocios, **referido al cómputo acumulado de los tres últimos disponibles** en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario.

Dicho volumen deberá ser, al menos, igual o superior a 16.760.057,19 euros, acreditado por la certificación expedida por el Registrador del depósito de cuentas acompañada de las cuentas anuales y, en su caso, 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 los cinco últimos años**, igual o superior a 11.732.040,03 euros.

Se considera del mismo tipo o naturaleza al objeto de la concesión demanial, 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 acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación. Los certificados y/o las declaraciones 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 certificados expedidos o visados por el órgano competente cuando se trate de servicios o trabajos efectuados para una entidad del sector público; cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por este o, a falta de este certificado, mediante una declaración del empresario acompañado de los documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación.

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, deberá contar

ya con la preceptiva autorización administrativa y en su caso, la acreditación administrativa de la residencia y el centro de atención diurna de conformidad con lo establecido en la Ley 12/2022, de 21 de diciembre, de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid así como 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 55 PUNTOS.

Los criterios que dependen de un juicio de valor están orientados a valorar desde un punto de vista técnico los estudios arquitectónicos iniciales y de 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 estudios arquitectónicos iniciales y de gestión del centro presentados por los licitadores, de conformidad con los siguientes criterios:

17.1.1.- ESTUDIO ARQUITECTÓNICO INICIAL

La puntuación máxima para este apartado será de **30 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 estudio arquitectónico presentado se valorará de conformidad con lo establecido en los criterios siguientes:

1. CALIDAD TÉCNICA DEL ESTUDIO ARQUITECTÓNICO INICIAL (máximo 25 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 **7** 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, así como la mejora en el aumento del mínimo de dormitorios de uso individual; la funcionalidad de los espacios exteriores, su ajardinamiento y sombreadamiento; la disposición de jardines terapéuticos anexos a las unidades de convivencia y que constarán 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; las propuestas de integración de la tecnología en el diseño inteligente del edificio; el 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 **6** 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”:

Se presentará 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 super e inferior de 2 centímetros y derecho e izquierdo de 1,9 centímetros.

El propuesto adjudicatario presentará esta información gráfica en modelo BIM.

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 Estudio Arquitectónico Inicial:

Se presentará en formato pdf con marcadores según índice con una extensión máxima de 20 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 super e inferior de 2 centímetros y derecho e izquierdo de 1,9 centímetros.

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		
Adecuación y distribución de espacios e instalaciones para la creación de ambiente adecuado, seguro, facilitador y confortable. Tratamiento, cuidado y control de la ropa y enseres de usuarios.		
2.2 Manutención: 1,5 Puntos		
Medidas para garantizar la adecuación a las necesidades, gustos y preferencias individuales (tiempo dedicado, alternativa de menú, medidas de apoyo, sistema de valoración de la satisfacción). Procedimiento para asegurar la calidad y la seguridad alimentaria.		
2.3 Cuidado personal: 1,5 Puntos		Hasta 11 puntos
Medidas para garantizar el modelo de atención centrado en la persona en relación con la colaboración de las familias y/o personas de apoyo. Medidas para garantizar el modelo de atención centrado en la persona en relación con la adaptación de las dinámicas y horarios de funcionamiento.		



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 de la metodología de valoración, de los instrumentos de participación y comunicación con familiares y/o personas de apoyo 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 Definición del programa desde la perspectiva preventiva, asistencial, farmacéutica, funcional, cognitiva y de coordinación. Planificación y desarrollo de las actividades en las unidades de convivencia.	
2.6 Atención social: 1 Punto	
2.6.1 Dinamización: 0,2 Puntos Medidas para integrar a la familia y/o personas de apoyo en el centro y para fomentar las relaciones interpersonales.	
2.6.2 Soledad no deseada: 0,4 Puntos Diseño y contenido de la intervención para la prevención, detección y actuación ante situaciones de soledad no deseada.	
2.6.3 Buen trato: 0,4 Puntos Diseño y contenido de la intervención de prevención, detección y actuación ante situaciones de maltrato y violencia. Medidas para la implantación de buenas prácticas en el trato a residentes, familiares y personas de apoyo.	
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. POLÍTICA DE RECURSOS HUMANOS. ABORDAJE DE LA POLÍTICA DE PERSONAL Y ORGANIZACIÓN DEL TRABAJO	Hasta 7 puntos
Plantilla, categorías, horarios, roles y perfiles profesionales de responsables y coordinadores. 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. 1,5 Punto	
Profesional de referencia: designación/elección, formación y funciones en la ejecución y coordinación. 1,5 Punto	
4. INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN.	
4.1. Gestión documental y aplicaciones informáticas 0,5 Puntos 4.2. 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. 0,5 Puntos 4.3. 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. Los licitadores deberán indicar la documentación o información aportada que tenga carácter confidencial, por afectar a los secretos técnicos o comerciales, a los aspectos confidenciales de la oferta, y a cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pueda ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en este procedimiento de licitación o en otros posteriores. El carácter confidencial no podrá extenderse a todo el contenido de la proposición, pudiendo afectar únicamente a los documentos que tengan una difusión restringida y, en ningún caso, a documentos que sean públicamente accesibles

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, 18 puntos en la valoración del Estudio Arquitectónico Inicial y al menos 15 puntos en la valoración del proyecto de gestión del centro.

Los licitadores que no superen estos umbrales quedarán excluidos del procedimiento.

17.2.-CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORABLES MEDIANTE PROPOSICIÓN ECONÓMICA Y EVALUABLES DE FORMA AUTOMÁTICA (HASTA 45 PUNTOS)

17.2.1 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN VALORABLES DE FORMA AUTOMÁTICA (hasta 15 puntos)

- **Mejoras en la dotación de instalaciones (máximo 15 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: **1** punto 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): **1** punto si se dota y **0** puntos si no se dota.
 - Dotación de un sistema digital de comunicación e información con las familias: **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 la zona común y al menos el 10 % de las habitaciones totales o del total de las habitaciones de una unidad de convivencia de un sistema de generación y distribución de vacío para la aspiración de secreciones y fluidos en procedimientos asistenciales y de instalación de oxígeno medicinal: **5** 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 exigirá un umbral mínimo de puntuación de 7 puntos en los criterios de adjudicación evaluables de forma automática.

Los licitadores que no superen este umbral quedarán excluidos del procedimiento y no se abrirá su proposición económica.

17.2.2. 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 contratables 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 46 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.

17.3.- CRITERIO DE DESEMPATE

En caso de empate entre varias ofertas tras la aplicación de los criterios de adjudicación, se resolverá mediante la aplicación por orden de los siguientes criterios sociales, referidos al momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas:

1. Mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad en la plantilla de cada una de las empresas.
2. Menor porcentaje de contratos temporales en la plantilla de cada una de las empresas.
3. Mayor porcentaje de mujeres empleadas en la plantilla de cada una de las empresas.
4. El sorteo, en caso de que la aplicación de los anteriores criterios no hubiera dado lugar a desempate.

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.

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, bien en unión temporal de empresa o con el compromiso de constitución de una sociedad titular de la concesión, la garantía provisional podrá constituirse por una o varias de las empresas, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida y garantice solidariamente a todos los firmantes de la oferta.

La garantía provisional podrá constituirse en efectivo, adoptar la forma de aval o contrato de seguro de caución.

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 concedente 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 formalización 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.

El adjudicatario podrá optar, en su caso, por aplicar el importe de la garantía provisional a la 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.- Las proposiciones se presentarán en la forma y lugar indicados en el anuncio de licitación, y en la forma establecida en este pliego.

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 esta concesión, incluyendo los pliegos de cláusulas administrativas 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.

La presentación de ofertas se efectuará en el plazo de **CUARENTA Y CINCO DIAS (45)** 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 15 días naturales 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. Forma de presentación de las proposiciones

La utilización de medios y soportes electrónicos, informáticos y telemáticos en la presentación de proposiciones será obligatoria

En el Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid (URL <https://contratos-publicos.comunidad.madrid/>) se ofrece la información necesaria y el acceso al sistema de licitación electrónica que debe utilizarse.

La presentación electrónica de las ofertas implica que los licitadores aportarán sus documentos firmados electrónicamente. Los certificados de firma electrónica que se utilicen deben haber sido emitidos por uno de los prestadores de servicios electrónicos de confianza cualificados (<https://sedeaplicaciones.minetur.gob.es/Prestadores/>) y no estar vencidos, suspendidos o revocados. Si no dispusieran de los documentos en formato electrónico porque fueron emitidos originalmente en soporte papel, aportarán copias digitalizadas. Las copias que aporten los interesados al procedimiento de contratación tendrán eficacia exclusivamente en el ámbito de la actividad contractual de esta Administración Pública Autonómica.

Los licitadores son responsables de la veracidad de los documentos que presenten. Excepcionalmente, cuando la relevancia del documento en el procedimiento lo exija o existan dudas derivadas de la calidad de la copia, el órgano concedente podrá solicitar de manera motivada el cotejo de las copias aportadas por el licitador, para lo que podrá requerir la exhibición del documento o de la información original.

Incurrir en falsedad al facilitar cualquier dato relativo a la capacidad o solvencia es causa de prohibición de contratar conforme al artículo 71.1.e) de la LCSP.

El órgano concedente recabará de otros órganos y registros de las Administraciones y entidades públicas la consulta y transmisión electrónica de datos y documentos que se requieran referentes a la capacidad y solvencia de las empresas, salvo que conste su oposición expresa, en los términos del modelo que figura como anexo II de este pliego.

Notificaciones y comunicaciones telemáticas.

Además de la presentación de la oferta por medios electrónicos, para las restantes comunicaciones, notificaciones y envíos documentales, los interesados se relacionarán con el órgano concedente por medios electrónicos.

Para la práctica de las notificaciones se utiliza el sistema de notificaciones electrónicas de la Comunidad de Madrid, al que se accede desde la Guía de tramitación electrónica (sección “Recibir”), para lo cual la empresa o su representante deben estar dados de alta en ese sistema. El correo electrónico no se considera un medio válido porque no acredita los extremos exigidos legalmente para las notificaciones.

Tablón de anuncios electrónico

Se comunicarán a los interesados los defectos u omisiones subsanables de la documentación presentada por los licitadores, los empresarios admitidos y los excluidos de la licitación mediante su publicación en el tablón de anuncios electrónico, incluido en la ficha de la correspondiente contratación publicada en el Portal de la Contratación Pública, sección Perfil de contratante (<https://contratos-publicos.comunidad.madrid/perfil-contratante>).

Adicionalmente, se notificarán de forma individual por medios electrónicos a los interesados afectados, cuando se trate de actuaciones de la mesa o del órgano de concedente, que impliquen la posible subsanación de defectos u omisiones en la documentación presentada o determinen la exclusión de candidatos o licitadores.

Quienes figuren como interesados o representantes en los procedimientos que se encuentren abiertos en la Comunidad de Madrid pueden enviar comunicaciones o aportar nuevos documentos al correspondiente expediente desde la Guía de tramitación electrónica (sección “Consultar”, opción “Situación de mis expedientes”). También existe la posibilidad de utilizar un formulario genérico de solicitud para presentar documentos y comunicaciones dirigidos a cualquier órgano de la Comunidad de Madrid. En ese formulario se puede indicar como destinatario a la unidad administrativa u organismo a quien va dirigido y seleccionar el registro en el que se desea presentar. En caso de desconocer el registro se debe seleccionar “Registro general”.

Cláusula 21. Contenido de los sobres

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.

21.1.- SOBRE Nº 1 “DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA”

El referido sobre incluirá, preceptivamente, los siguientes documentos:

1.- Declaración responsable múltiple del licitador, conforme al modelo que figura como **anexo II** al presente pliego.

El licitador, antes de firmar la declaración responsable, deberá cerciorarse de que reúne los requisitos de capacidad, y ausencia de prohibiciones de contratar exigidos en el momento de finalizar el plazo de presentación de las proposiciones y subsistir en el momento de perfección de la concesión.

No obstante, si el órgano concedente lo estima conveniente, en orden a garantizar el buen desarrollo del procedimiento, podrán recabar, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, que los licitadores aporten la documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario de la concesión demanial.

2.- Uniones temporales de empresarios.

Si varios empresarios concurren constituyendo una unión temporal, cada uno de los que la componen deberá acreditar su capacidad de obrar presentando todos y cada uno de ellos la declaración responsable múltiple referida en el apartado anterior (anexo II), así como el resto de los documentos exigidos en este apartado de la presente cláusula, debiendo acompañar asimismo un escrito de compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios de la concesión, en el que indicarán los nombres y circunstancias de los empresarios que se agrupan, el porcentaje de participación de cada uno de ellos y la designación de un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes, que durante la vigencia de la concesión demanial ha de ostentar la plena representación de la misma frente a la Administración. El citado documento deberá estar firmado por los representantes de cada una de las empresas que componen la unión

El **Anexo IV** 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.

En el supuesto de que la concesión demanial se adjudicase a una unión temporal de empresarios, ésta acreditará su constitución en escritura pública, así como el NIF asignado a dicha unión antes de la formalización de la concesión.

3.- Compromiso de constitución de una sociedad como titular de la concesión.

Los empresarios que concurren conjuntamente con el compromiso de constituir una sociedad, que, en caso de resultar adjudicatarios, será la titular de la concesión, deberán presentar una declaración responsable múltiple (anexo II) por cada una de las empresas.

Además, deberán aportar un documento de compromiso de constituir una sociedad, que será la titular de la concesión. La sociedad concesionaria se constituirá con observancia de las disposiciones legales que resulten de aplicación, y deberá cumplir, además, con las determinaciones básicas establecidas en la cláusula 9 de este pliego.

El **Anexo V** incluye un modelo de Declaración de compromiso de constitución de una sociedad titular de la concesión.

4.- 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 III** incluye un modelo de compromiso.

5.- Garantía provisional.

Justificante de haber constituido, en su caso, la garantía provisional por el importe, las condiciones y requisitos establecidos en la cláusula 18.

Si la garantía se constituye en efectivo en la Caja de Depósitos de la Comunidad de Madrid, los licitadores harán constar esta circunstancia en la documentación aportada, y el órgano concedente consultará sus datos por medios electrónicos, conforme a lo previsto en la cláusula 18

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) ESTUDIO ARQUITECTÓNICO INICIAL

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

La presentación del Estudio Arquitectónico Inicial 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.

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 “CRITERIOS DE ADJUDICACION EVALUABLES DE FORMA AUTOMATICA”

Los criterios valorables mediante fórmulas se presentarán redactada conforme al modelo fijado en el **Anexo VI** 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.

21.4.- SOBRE Nº 4 “PROPOSICIÓN ECONÓMICA “

La proposición económica se presentará redactada conforme al modelo fijado en el **Anexo I** 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.

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.- Finalizado el plazo de admisión de proposiciones, dentro de los DIEZ DÍAS hábiles siguientes a la finalización del mismo, se constituirá la Mesa, con objeto de proceder a la apertura del sobre que contiene la documentación administrativa (Sobre nº 1). Si observase defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, lo comunicará a los interesados, a través del tablón de anuncios electrónico del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid. Adicionalmente, se notificarán de forma individual por medios electrónicos a los interesados afectados, concediéndose un plazo de cinco días naturales para que los licitadores los corrijan o subsanen.

Una vez examinada la documentación aportada, la Mesa determinará las empresas admitidas a licitación, las rechazadas y las causas de su rechazo, según proceda. Estas circunstancias se publicarán en el tablón de anuncios electrónico. Adicionalmente, se notificarán de forma individual por medios electrónicos a los interesados afectados.

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.

22.3.- En acto público, la Mesa pondrá en conocimiento de los licitadores el resultado de la comprobación de la documentación y la valoración previa de los criterios de adjudicación cuya ponderación dependa de un juicio de valor. Si alguna de las proposiciones no alcanzara el umbral mínimo señalado en la cláusula 17.1.3 (33 puntos) quedará excluida de la licitación. Seguidamente, se procederá por parte de la Mesa, a la apertura de los Sobres nº 3 y nº4. En primer lugar, se abrirán la documentación de los criterios evaluables de forma automática dando lectura al **Anexo VI** del pliego CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN EVALUABLES DE FORMA AUTOMATICA (sobre nº3).

Con posterioridad y en ese mismo acto, se abrirá la Proposición Económica, dando lectura al Anexo I del pliego: PROPOSICIÓN ECONÓMICA (sobre nº4). No se abrirá la PROPOSICIÓN ECONÓMICA y quedará excluida de la licitación aquella oferta que no superen el umbral establecido en la cláusula 17.2.1 (7 puntos).

En el plazo máximo de UN MES a contar desde la celebración de dicho acto, 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. Garantía definitiva

24.1.- Garantía de la construcción y equipamiento. El adjudicatario propuesto deberá constituir una garantía definitiva, por importe de **1.676.005,72 de euros** para responder de las obligaciones derivadas de la concesión

La garantía de la construcción y equipamiento deberá constituirse en el plazo de QUINCE DÍAS hábiles contados desde el siguiente a aquél en que reciba el requerimiento de la Administración y podrá constituirse en efectivo, adoptar la forma de aval o contrato de seguro de caución. Su constitución se ajustará, en cada caso, a los modelos y a las indicaciones 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>

No se admite su constitución mediante retención en el precio.

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

24.2. Garantía de prestación del servicio.

Cuando la Comunidad de Madrid, de acuerdo con lo establecido en la cláusula 11.3 de este pliego, comunique al Concesionario el número de plazas de residencia y Centro de atención diurna que vayan a ser contratadas al año siguiente, le requerirá para que, en un plazo no superior a 15 días naturales, constituya una garantía definitiva que será el 5 por 100 del importe total que suponga la contratación de esas plazas durante un año (IVA excluido).

La garantía de prestación del servicio se podrá constituir en efectivo, adoptar la forma de aval o contrato de seguro de caución. Su constitución se ajustará, en cada caso, a los modelos y a las indicaciones 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>

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.

Si durante el transcurso de un año el número de plazas contratadas sufriera modificación se reajustará la garantía para que guarde la debida proporción con el importe señalado anteriormente.

El contratista podrá aplicar la garantía constituida para años sucesivos procediendo, si fuera necesario, al realizar el reajuste necesario para que la misma guarde la debida proporción con el 5 por 100 del importe sin IVA de las plazas que van a ser contratadas durante ese año. Asimismo, también tendrá derecho a la devolución parcial de la garantía siempre que la misma se hubiera constituido en efectivo.

24.3 Garantía de reversión. Para garantizar el cumplimiento de lo establecido en la cláusula 49 de este pliego, cinco años antes de la finalización de la concesión demanial, el concesionario deberá constituir a favor de la Comunidad de Madrid una fianza equivalente al 4% del precio de las obras

e instalaciones fijas ejecutadas que figure en el proyecto básico que figura en la cláusula 31 de este pliego.

La garantía de reversión se podrá constituir en efectivo, adoptar la forma de aval o contrato de seguro de caución. Su constitución se ajustará, en cada caso, a los modelos y a las indicaciones 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>.

No se admite su constitución mediante retención en el precio.

Cláusula 25 Acreditación de la capacidad y solvencia

Una vez aceptada la propuesta de la mesa por el órgano concedente, los servicios correspondientes requerirán al licitador que haya presentado la mejor oferta, la presentación por medios electrónicos, en el plazo de quince días hábiles, a contar desde el siguiente a aquel en que hubiera recibido el requerimiento, de los documentos que se indican a continuación:

1.- Acreditación de la personalidad del empresario y su capacidad de obrar.

1.1.- Si la empresa 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. Estos documentos deberán recoger el exacto régimen jurídico del empresario en el momento de la presentación de la proposición y que conforme a su objeto social puede presentarse a la licitación.

El órgano concedente utilizará medios electrónicos para recabar los datos del número de identificación fiscal (N.I.F.) de la empresa, salvo que conste oposición expresa del interesado, en cuyo caso deberá presentar dicho documento.

1.2.- Si se trata de empresario individual, el órgano concedente utilizará medios electrónicos para recabar los datos de su DNI, salvo que conste su oposición expresa, en cuyo caso deberá presentar dicho documento, o en su caso, el que le sustituya reglamentariamente.

1.3.- Cuando se trate de empresarios no españoles de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, la capacidad, solvencia y ausencia de prohibiciones de contratar se podrá realizar bien mediante consulta en la correspondiente lista oficial de operadores económicos autorizados de un estado miembro, bien mediante la aportación de la documentación acreditativa de los citados extremos.

Tendrán capacidad para contratar con el sector público las empresas 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 establecidas estas empresas 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.

1.4.- Cuando se trate de empresas extranjeras no comprendidas en el párrafo anterior, informe de la Misión Diplomática Permanente u Oficina Consular de España del lugar del domicilio de la empresa en el que se haga constar, previa acreditación por la empresa, 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.- Apoderamiento.

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán aportar el poder acreditativo de su representación declarado bastante por un Letrado de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid. Si el documento acreditativo de la representación contuviese delegación permanente de facultades, deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil.

El órgano concedente utilizará medios electrónicos para recabar los datos del DNI de la persona a cuyo favor se otorgó el apoderamiento o representación, salvo que conste oposición expresa del interesado, en cuyo caso deberá presentar dicho documento.

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 2/2002, 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.- Documentación acreditativa de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes y de que no existen deudas en período ejecutivo con la Comunidad de Madrid.

El órgano concedente consultará por medios electrónicos que el licitador se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, salvo que conste su oposición expresa, en cuyo caso deberá presentar la siguiente documentación:

Obligaciones tributarias:

- a) Certificación positiva expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de estar al corriente de pagos.
- b) Alta en el Impuesto sobre Actividades Económicas en el epígrafe correspondiente al objeto de la concesión demanial, siempre que ejerzan actividades sujetas a dicho impuesto, referida al ejercicio corriente, o el último recibo completado con una declaración responsable de no haberse dado de baja en la matrícula del citado impuesto.

Los sujetos pasivos que estén exentos del impuesto deberán presentar declaración responsable indicando la causa de exención. En el supuesto de encontrarse en alguna de las excepciones establecidas en el artículo 82.1 apartados e) y f) de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, deberán presentar asimismo resolución expresa de la concesión de la exención de la Agencia Estatal de Administración.

Las agrupaciones y uniones temporales de empresas deberán acreditar el alta en el impuesto, sin perjuicio de la tributación que corresponda a las empresas integrantes de la misma.

Obligaciones con la Seguridad Social:

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

Además, el licitador que haya presentado la oferta económicamente más ventajosa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33.5 de la Ley 5/2025, de 23 de diciembre, de Hacienda de la Comunidad de Madrid, no deberá tener deudas en periodo ejecutivo de pago con la Administración autonómica, salvo que estuviesen garantizadas. El certificado que acredite la inexistencia de dichas deudas se aportará de oficio por la Administración Autonómica.

4.- Justificación del cumplimiento de las obligaciones registrales en materia de Plan de Igualdad.

El órgano concedente podrá consultar por medios electrónicos en el correspondiente registro de convenios colectivos, acuerdos colectivos de trabajo y planes de igualdad, de la autoridad laboral competente, la efectiva inscripción del plan de igualdad de la empresa, salvo que conste su oposición expresa, en cuyo caso deberá presentar el certificado de inscripción en el mismo.

Cuando el licitador haya declarado que ha presentado la solicitud de inscripción de su plan de igualdad en el correspondiente registro laboral junto con la documentación preceptiva para ello y que han transcurrido tres meses sin haber recibido notificación de decisión alguna sobre la misma, se le podrá requerir para que lo acredite mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el documento que demuestre en qué fecha presentó la solicitud de inscripción de su plan de igualdad, acompañado de un certificado del citado registro acreditativo de tales extremos o, en defecto de este último, de la solicitud de tal certificado en la que figure su fecha de presentación en el mismo.

5.- Acreditación de la solvencia económica, financiera y técnica.

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.

Si el licitador ha recurrido a otras empresas para acreditar la solvencia económica, financiera y técnica, deberá aportar la documentación referida en los apartados anteriores de dichas empresas, así como el compromiso por escrito de las entidades, que demuestre que dispone efectivamente para la ejecución de la concesión de la solvencia y medios declarados

- 6.- Justificante de constitución de la garantía de la construcción y equipamiento prevista en la cláusula 24 del presente Pliego, correspondiente a la fase de ejecución de las obras.
- 7.- Justificantes correspondientes al **pago de los anuncios de licitación**, en su caso.
- 8.- Información gráfica del estudio arquitectónico inicial presentado en el sobre nº2 en modelo BIM.
- 9.- Si procede, los documentos originales que se requieran.

Cláusula 26. Confirmación de la propuesta de adjudicación.

La Mesa calificará, cuando proceda, la documentación aportada y, si observa defectos u omisiones subsanables, se lo comunicará al interesado a través del tablón de anuncios electrónico del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid. Adicionalmente, se notificarán de forma individual por medios electrónicos a los interesados afectados, concediéndose un plazo de cinco días naturales para que el licitador los corrija o subsane.

Si el licitador no presenta la documentación requerida en el plazo señalado, si no la subsana, o si del examen de la aportada se comprueba que no cumple los requisitos establecidos en este pliego, se entenderá que ha retirado su oferta. En estos supuestos la Mesa propondrá al órgano concedente la adjudicación a favor del licitador siguiente, por el orden en que hayan quedado clasificadas las ofertas, previa acreditación de los requisitos de capacidad y solvencia, mediante la presentación de la documentación correspondiente en el plazo establecido para ello.

Posteriormente, y siempre que queden acreditados los requisitos de capacidad y solvencia del propuesto adjudicatario, la Mesa elevará al órgano concedente la confirmación de la propuesta de adjudicación realizada inicialmente.

Cláusula 27. Adjudicación de la Concesión

27.1.- 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.

27.2.- En el supuesto de que la empresa adjudicataria fuese una unión temporal de empresas, está obligada a acreditar su constitución en escritura pública, así como el NIF asignado a dicha unión antes de la formalización de la concesión. En todo caso, la duración de la unión será coincidente con la de la concesión hasta su extinción.

27.3.- Cuando los licitadores que resulten adjudicatarios se hubieran comprometido a la constitución de una sociedad específicamente para la ejecución de la concesión deberán acreditar la constitución de la misma con anterioridad a la formalización de la concesión.

Cláusula 28. Pólizas de seguros

28.1. El adjudicatario, con carácter previo a la formalización de la concesión deberá justificar que ha suscrito, a su cargo, un contrato de seguro de responsabilidad civil presentando un certificado de la entidad aseguradora que deberá contener, al menos, los siguientes términos:

- **Un contrato de seguro de responsabilidad civil que garantice los daños personales y materiales ocasionados a terceros por hechos derivados de la ejecución de la obra.**

La empresa adjudicataria se compromete a suscribir y mantener en vigor durante todo el plazo de duración de las obras, un seguro de responsabilidad civil que garantice los daños materiales y personales ocasionados a terceros, por hechos derivados de la ejecución de las obras.

La póliza que se suscriba incluirá los límites mínimos siguientes, sin perjuicio de la responsabilidad del adjudicatario de responder por todos los daños y perjuicios que cause:

- Mínimo de indemnización por siniestro: 500.000,00 euros.

El seguro deberá mantenerse durante toda la duración de las obras, y el adjudicatario justificará su vigencia mediante el recibo de pago cuando sea requerido (en el recibo deberá especificarse el número de la póliza y el periodo que contempla).

En el caso de que el adjudicatario cambie de póliza de seguro (bien porque cambien los términos o bien porque cambie la compañía aseguradora), deberá aportarse un nuevo certificado en las mismas condiciones indicadas anteriormente, en el momento del cambio.

28.2. El concesionario, con carácter previo al inicio de la fase de explotación de la concesión deberá justificar que ha suscrito, a su cargo, uno o varios contratos de seguro para la cobertura de los siguientes riesgos

- **Un contrato de seguro de responsabilidad civil, presentando un certificado de la entidad aseguradora que deberá contener, al menos, los siguientes términos**

- Que se trata de 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 en situación de dependencia del centro y la responsabilidad directa, solidaria o subsidiaria que pudiera corresponder al asegurado por daños ocasionados por subcontratistas.
- Entidad asegurada.
- Número de póliza.
- Actividades que cubre.
- Que la cobertura básica o de explotación es la siguiente:
Cobertura mínima de 600.000 euros por siniestro y año.

En el caso de que se establezcan sublímites por víctima no podrán ser inferiores a 100.000 euros.

- Periodo de vigencia de la póliza.

- Indicación expresa de que el seguro está al corriente de pago y hasta qué fecha.

El certificado deberá incluir todos y cada uno de los apartados anteriores.

- **Seguro obligatorio de vehículos.**
- **Seguro in itinere y que cubra los riesgos de accidente por traslado de los usuarios desde su domicilio al vehículo y viceversa y desde el centro al vehículo y viceversa.**

Presentando un certificado de la entidad aseguradora que deberá contener, al menos, los siguientes términos:

- Entidad asegurada.
- Número de póliza.
- Que la cobertura básica o de explotación es la siguiente:
Cobertura mínima de 600.000 euros por siniestro y año.
En el caso de que se establezcan sublímites por víctima no podrán ser inferiores a 100.000 euros.
- Periodo de vigencia de la póliza
- Indicación expresa de que el seguro está al corriente de pago y hasta qué fecha.

En relación con todos los seguros contemplados anteriormente deberá cumplirse lo siguiente:

- Respecto a las posibles franquicias que pudiese tener las pólizas indicadas, en caso de siniestro, serán asumidas íntegramente por el concesionario, sin que puedan ser repercutidas a las víctimas.
- Sólo en el caso de que no pudiesen aportarse los certificados indicados, lo que deberá justificarse, se admitirá la aportación de la correspondiente póliza (en la que deberán constar todos los requisitos expuestos para el certificado) y su recibo de pago vigente.
- Los seguros deberán mantenerse durante toda la duración de la fase de explotación, y el concesionario justificará su vigencia mediante el recibo de pago cuando sea requerido (en el recibo deberá especificarse el número de la póliza y el periodo que contempla).
- En el caso de que el concesionario cambie de póliza de seguro (bien porque cambien los términos o bien porque cambie la compañía aseguradora), deberá aportarse un nuevo certificado en las mismas condiciones indicadas anteriormente, en el momento del cambio.

Cláusula 29. Formalización de la Concesión

29.1.- 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 hábiles a contar desde la notificación al adjudicatario del acto de adjudicación de la Concesión.

La formalización quedará condicionada a que, con carácter previo a la misma, el adjudicatario cumpla los siguientes requisitos:

- Acreditación de la suscripción de las pólizas que se indican en la **cláusula 28.1**

- En el supuesto de que la adjudicataria fuese una unión temporal de empresas, deberá acreditar su constitución en escritura pública, así como el NIF asignado a dicha unión. Asimismo, deberá acreditar el apoderamiento del representante declarado bastante por un Letrado de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid.
- Cuando la oferta hubiera sido presentada por uno o varios operadores económicos con el compromiso de constituir una sociedad titular de la concesión, y hayan resultado adjudicatarios, deberán acreditar:
 - La constitución válida de la sociedad mediante la aportación de la correspondiente escritura pública de constitución, estatutos sociales y documentación acreditativa de su inscripción registral, así como de la composición de su capital social y órganos de administración.
 - NIF asignado a dicha sociedad y el apoderamiento del representante declarado bastante por un Letrado de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid.
 - Compromiso formal suscrito por las entidades originarias que hubieran concurrido a la licitación y cuya solvencia económica y financiera o técnica y profesional hubiera sido tomada en consideración para la adjudicación de la concesión, en la que se obliguen a mantener y poner a disposición de la sociedad concesionaria los medios y recursos que sirvieron para acreditar dicha solvencia. Esta obligación debe comprender la efectiva disponibilidad de los medios personales, materiales, técnicos, financieros, organizativos y profesionales comprometidos en la oferta, así como cuantos resulten necesarios para garantizar la correcta ejecución de la concesión conforme a las exigencias derivadas de los pliegos.

29.2.- 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 definitiva de la construcción y equipamiento

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 30. 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 en los citados Pliegos y en las condiciones ofertadas.

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.

Cláusula 31. Proyecto Básico

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, a las condiciones de la oferta, así como a la normativa que resulte de aplicación), dentro del plazo de cuatro meses contado a partir de la formalización de la Concesión.

Cláusula 32. 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, desde la adjudicación de la concesión, el Concesionario enviará de forma trimestral un informe al Órgano Concedente, sobre el estado de la redacción de proyecto básico y de ejecución del edificio, tramitación de las preceptivas autorizaciones municipales y ejecución de las obras. La periodicidad en la entrega de dicho informe 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 33. 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 36 meses desde la formalización de la concesión.

No obstante, lo anterior, podrá acordarse la prórroga de este plazo en el caso de 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, por causas no imputables al concesionario.

Cláusula 34. 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 35. 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.

Cláusula 36. 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 duración 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 37. 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 o por extinción anticipada de la misma, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula 51 de este pliego.

Cláusula 38. Cesión de la concesión

El concesionario podrá encomendar a un tercero la gestión y explotación total o parcial del centro objeto de la presente concesión, previa autorización expresa del órgano concedente. La autorización administrativa requerirá la acreditación por parte del tercero de la capacidad de obrar y de la solvencia económica, financiera y técnica solicitada para la explotación del centro.

La cesión de la explotación no supondrá, en ningún caso:

- La transmisión de la titularidad de la concesión demanial;
- La alteración del objeto, condiciones esenciales o plazo de la concesión;
- La existencia de relación jurídica directa entre la Administración concedente y el tercero gestor.

El concesionario mantendrá en todo momento la plena responsabilidad frente a la Administración concedente respecto del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión, respondiendo solidariamente de las actuaciones del tercero gestor.

La cesión de la explotación realizada sin la preceptiva autorización tendrá la consideración de incumplimiento esencial y podrá dar lugar a la revocación o extinción de la concesión, sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan.

Las posibles actividades integradas en el desarrollo de la residencia y Centro de atención diurna que no se refieran a la prestación principal objeto de esta concesión –p. ej., servicio de cafetería, etc...–, también podrán ser objeto de explotación por un tercero requiriendo asimismo autorización del Órgano Concedente antes del inicio de tales actividades.

Cláusula 39. 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.

La transmisión únicamente podrá autorizarse cuando el adquirente reúna todos los requisitos exigidos para ser titular de la concesión en el momento de la transmisión.

La transmisión deberá formalizarse en el correspondiente documento administrativo una vez autorizada por la Administración concedente.

Cláusula 40. 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 41. 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 42. Modificación de la concesión

El Órgano Concedente no podrá modificar los términos de la concesión cuando implique un cambio o alteración sustancial de su objeto.

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 43. 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 contratables 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, en las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid, importe adicional alguno a los residentes y usuarios del Centro de atención diurna al precio de las plazas, sin autorización del Órgano Concedente.

Cláusula 44. 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 como máximo con la extinción de la Concesión.

En caso de extinción anticipada de la Concesión, se estará a lo dispuesto en la cláusula 51 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 45. 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 46. Ingresos a obtener por el Concesionario

46.1.- 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 contratables por la Comunidad de Madrid, así como las de precio tasado, ocupadas de residencia será de **88,34 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.

46.2.- 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 contratables por la Comunidad de Madrid, así como las de precio tasado, ocupadas de Centro de atención diurna, será de 47,98 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.

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

Los precios de adjudicación de las plazas contratables 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.

46.3.1 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:

CONCEPTO	PORCENTAJE PARTICIPACION EN COSTE
PERSONAL TOTAL	61,79
SERVICIO LIMPIEZA Y LAVANDERIA	1,10
SERVICIO ALIMENTACIÓN	9,67
SERVICIO MANTENIMIENTO	1,68
ENERGIA	5,93
AGUA	1,26
TOTAL, COSTES REVISABLES	81,43
COSTE NO REVISABLES	18,57
COSTE TOTAL	100,00

○ **Fórmula de revisión**

$$61,79 * \left(\frac{Pt}{P0} \right) + 1,10 * \left(\frac{Lt}{L0} \right) + 9,67 * \left(\frac{Ct}{C0} \right) + 1,68 * \left(\frac{MPt}{MP0} \right) + 5,93 * \left(\frac{Et}{E0} \right) + 1,26 * \left(\frac{At}{A0} \right) + 18,57 = T$$

Donde:

P_t: Costes personal año revisión

P₀: Costes personal año inicio

Índice aplicable: [Coste laboral por trabajador, comunidad autónoma, sectores de actividad\(6061\)](#)

L_t: Servicio de Limpieza y lavandería (materiales) año revisión.

L₀: Servicio de Limpieza y lavandería (materiales) año inicio.

Índice aplicable: [Índices nacionales de grupos.\(61524\)](#) 204 Fabricación de jabones, detergentes y otros artículos de limpieza

C_t: Servicio Cocina (materiales) año revisión.

C₀: Servicio Cocina año (materiales) inicio

Índice aplicable: [Índices nacionales y por comunidad autónoma de divisiones.\(61523\)](#) 10 industria de la alimentación (Comunidad de Madrid)

MP_t: Servicio mantenimiento (materiales) año revisión

MP₀: Servicio mantenimiento (materiales) año inicio

Índice aplicable: [Índices nacionales de grupos.\(61524\)](#) 203 Fabricación de pinturas, barnices, revestimientos

E_t: Servicio Energía año revisión

E₀: Servicio Energía año inicio

Índice aplicable: [Índices nacionales y por comunidad autónoma de secciones.\(61522\)](#) D Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado

A₁: Servicios Agua año revisión

A₀: Servicio Agua año inicio

Índice aplicable [Índices nacionales y por comunidad autónoma de secciones.\(61522\)](#) E suministro de agua, actividades de saneamiento etc

18,57: Costes no revisables

T: Porcentaje de revisión de precios

* La alusión al año de inicio en todas las variables se entenderá referida al plazo fin de presentación de ofertas

– 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
PERSONAL TOTAL	74,05
SERVICIO DE TRANSPORTE	6,19
SUMINISTRO ENERGIA	4,54
AGUA	1,04
COSTES REVISABLES	85,82
COSTE TOTAL	100,00

COSTES NO REVISABLES	14,18
----------------------	-------

○ **Formula de revisión**

$$74,05 * (St/So) + 6,19 * (STt/Sto) + 4,54 * (Et/Eo) + 1,04 * (At/Ao) + 14,18 = T$$

Donde:

St: Costes personal año revisión

So: Costes personal año inicio

Índice aplicable: [Coste laboral por trabajador, comunidad autónoma, sectores de actividad\(6061\)](#)

STt: Servicio de Transporte año revisión.

STo: Servicio de Transporte año inicio.

Índice aplicable: <https://www.transportes.gob.es/transporte-terrestre/servicios-al-transportista/indice-de-variacion-los-preciosdel-gasoleo-en-espana>

Et: Suministros Energía año revisión

Eo: Suministro Energía año inicio

Índice aplicable: [Índices nacionales y por comunidad autónoma de secciones.\(61522\)](#) D Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado

A₁: Servicios Agua año revisión

A₀: Servicio Agua año inicio

Índice aplicable: [Índices nacionales y por comunidad autónoma de secciones.\(61522\)](#) E suministro de agua, actividades de saneamiento etc

14,18: Costes no revisables

T: Porcentaje de revisión de precios

* La alusión al año de inicio en todas las variables se entenderá referida al plazo fin de presentación de ofertas

– **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.

Procederá la revisión de precios cuando el valor de la variable T, calculada conforme a la fórmula establecida en el presente pliego y referida siempre a la fecha correspondiente al fin del plazo de presentación de ofertas, experimente una variación igual o superior al 2% respecto del último valor aplicado.

En la primera revisión, la comparación se realizará respecto del valor inicial ($T = 100$). En las sucesivas revisiones, la comparación se efectuará respecto del valor de T considerado en la última revisión aprobada

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.

46.3.2 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 contratables 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 el órgano concedente 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 caso de las plazas contratadas por la Comunidad de Madrid.

En el supuesto de que el órgano concedente 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 concedente 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.

46.4.- Régimen económico de las plazas contratables por la Comunidad de Madrid de residencia

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

Las plazas de residencia contratables 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 registrarán 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.

46.5.- Ingresos del servicio de 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 y comunicará al Órgano Concedente las tarifas del servicio de cafetería para los residentes y usuarios del Centro de atención diurna, justificando dichas tarifas.

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

46.6.- 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.

46.7.- 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..

46.8.- Ingresos por otros servicios

El Concesionario podrá establecer 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. En todo caso, esos servicios serán accesorios, compatibles con el uso dotacional y no podrán alterar el objeto ni perjudicar a residentes/usuarios del centro.

Las tarifas serán comunicadas al Órgano Concedente que 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.

46.9.- 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 47. Obligaciones, gastos e impuestos exigibles al concesionario.

47.1.- 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 ella se ejecuten, en cuanto bienes que se entregarán gratuitamente a la Comunidad de Madrid una vez concluya la Concesión.
- h) El contratista está obligado a respetar y cumplir la normativa vigente nacional y de la Unión Europea en materia de protección de datos personales y, en concreto, el RGPD y la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (LOPDPGDD), especialmente lo indicado en sus artículos 5, 28 y 33, y en el Reglamento que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, aprobado por Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, en cuanto no se oponga o resulte incompatible con lo dispuesto en el mencionado RGPD y en la LOPDPGDD.
Esta obligación será condición especial de ejecución de la concesión, con el carácter de obligación contractual esencial, cuyo incumplimiento será causa de resolución de la concesión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 211.1.f) de la LCSP.
Las obligaciones en materia de protección de datos personales tendrán validez durante la vigencia de la concesión demanial y una vez terminada esta.
Si se produjera el incumplimiento de las citadas obligaciones, el contratista responderá de los daños y perjuicios que se causen a la Administración contratante, incluido el importe de las multas o sanciones administrativas que pudieran serle impuestas
- 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 30** 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.

47.2.- 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.

47.3.- 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 48. Uso, mantenimiento y conservación de la Construcción

El concesionario, deberá encargarse, a su costa, de la conservación, reparaciones y/o reformas 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 49. 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 50. Devolución de las Garantías Definitivas

50.1. Devolución de la Garantía Definitiva de la construcción y equipamiento

Terminadas las obras y el equipamiento e iniciada la fase de explotación de la concesión se devolverá la garantía de la construcción y equipamiento si no resultasen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre misma.

50.2. Devolución de la Garantía Definitiva de Explotación

La extinción de la concesión determinará la devolución de la garantía de explotación, siempre que aquella no tenga lugar por incumplimiento del concesionario, y una vez quede acreditada la inexistencia de responsabilidades del concesionario frente al órgano concedente. En ningún caso se procederá a la devolución de esta garantía si no se ha constituido la garantía de reversión.

50.3. Devolución de la Garantía de reversión

Transcurrido un año a partir de la fecha del acta de entrega de la edificación a favor de la Comunidad de Madrid, si no resultasen responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre esta garantía, 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.

Cláusula 51. Extinción anticipada de la Concesión Procedimiento y posición de las Entidades de Crédito financiadoras

51.1.- 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 41 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) Las demás causas legal o reglamentariamente establecidas.

51.2.- 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).

51.3.- 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.

51.4.- 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 52.- Efectos de la extinción anticipada de la Concesión

52.1.- Por incumplimiento del concesionario

1.- En los supuestos de extinción de la Concesión por incumplimiento culpable del concesionario, la Comunidad de Madrid procederá a la incautación de la garantía de prestación del servicio o de la garantía de construcción y equipamiento, dependiendo de la fase en la que se encuentre la concesión, 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 valor de la 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 a la estimación del coste de ejecución que figure en el proyecto básico que figura en la cláusula 31 de este pliego. No formarán parte de la inversión cualesquiera desviaciones al alza que hubieran podido producirse en el coste de las obras e instalaciones fijas ejecutadas.
- 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.

52.2.- 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 30 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.

52.3.- Por revocación 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.

52.4.- 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.

52.5- 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.

52.6- 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 53. 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.



CONFORME:

EL CONCESIONARIO

*(El concesionario dará
conformidad a los pliegos
en el acto de firma del
contrato en el que se hará
alusión inequívoca al nº de
referencia que aparece en
los mismos)*

Madrid, a fecha de firma

EL DIRECTOR GENERAL DE ATENCIÓN AL MAYOR
Y A LA DEPENDENCIA

Firmado digitalmente por: OSCAR ALVAREZ LÓPEZ
Fecha: 2026.08.19 14:09

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 SUERTES DE LA VILLA 32, 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 kontratable/precio tasado residencia (SIN IVA)** _____

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

..... a de de

** El importe Base no podrá ser superior a 88,34 euros. Todas las cantidades se redondearán a dos decimales*

*** El importe Base no podrá ser superior a 49,30 euros. Todas las cantidades se redondearán a dos decimales*

Firma del licitador

ANEXO II. MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE MÚLTIPLE¹

Órgano concesional:
Número de expediente:
Título de la Concesión:

D./Dña.:, con DNI/NIE nº:, actuando (en nombre propio o en representación del licitador), con NIF:, con domicilio (del licitador) en (calle/plaza/etc.):, nº:, población:, provincia: y código postal:, en calidad de:², teléfono nº:, correo electrónico:, en relación con el expediente de concesión arriba referenciado y de conformidad con lo dispuesto en el pliego de condiciones particulares (PCP) de la concesión:

DECLARA RESPONSABLEMENTE: (márquese y complétese lo que proceda)

<u>Datos del licitador</u>
Nombre/Denominación del licitador:
NIF:
Nacionalidad:
Domicilio Social
Forma de concurrir a la licitación (indicar lo que proceda)

¹ En el caso de licitación a través de una unión temporal de empresarios o si existe un compromiso de constituir una sociedad titular de la concesión demanial, deberá presentarse una declaración responsable por cada una de las empresas o entidades participantes en la unión temporal o futura sociedad titular

² Esta declaración responsable deberá ser suscrita por persona con capacidad para otorgarla. Indíquese la representación que ostenta el declarante en la empresa.

- ☐ De forma individual
- ☐ En Unión Temporal de empresas
 - Indicar las empresas que componen la UTE
 - _____
 - _____
 - _____
- ☐ Con el compromiso de constituir una sociedad, que será, en caso de resultar concesionarios, la titular de la concesión
 - Indicar las empresas que concurren conjuntamente con el compromiso de constituir una sociedad
 - _____
 - _____
 - _____

Representación

Nombre y apellidos del/de los representante/s:

Cargo/calidad en la que actúa:

Indicar si el apoderamiento es mancomunado o solidario:

Capacidad y solvencia requerida

☐ Que la sociedad cuenta con la adecuada solvencia económica, financiera y técnica y se compromete a obtener las autorizaciones necesarias antes del inicio de la explotación de la concesión.

☐ Que la sociedad no se encuentra incurso en ninguna prohibición de contratar.

☐ Que ni la sociedad, ni sus administradores y representantes legales, así como el firmante, se hallan comprendidos en ninguna de las incompatibilidades para contratar señaladas en la Ley 14/1995, de 21 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Comunidad de Madrid.

☐ Que tanto la sociedad como el firmante 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 33.5 de la Ley 5/2025, de 23 de diciembre, de Hacienda de la Comunidad de Madrid.



☐ Que, si recurre a las capacidades de otras entidades, demostrará que va a disponer de los recursos necesarios mediante la presentación del compromiso por escrito de dichas entidades a requerimiento del órgano de concedente. Indicar la/s entidad/es a la/s que se recurre

Solvencia Económica:

Nombre de la empresa: _____

Solvencia Técnica de construcción

Nombre de la empresa: _____

Solvencia Técnica de explotación

Nombre de la empresa: _____

Pertenencia o no a grupo empresarial

☐ Que no pertenece a ningún grupo empresarial (no se encuentra en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 42.1 del Código de Comercio o de los supuestos alternativos establecidos en ese artículo) o, de pertenecer a algún grupo empresarial, ninguna empresa del grupo presenta oferta a este proceso de concesión demanial

Jurisdicción para las empresas extranjeras

☐ Que es una empresa extranjera y se somete 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 demanial, con renuncia, al fuero jurisdiccional extranjero que le pudiera corresponder.

Empleo de personas con discapacidad e igualdad de mujeres y hombres

☐ Que, de resultar adjudicatario de la concesión demanial, y durante la vigencia del mismo, asume la obligación de tener empleados trabajadores con discapacidad en un 2 por 100, al menos, de la plantilla de la empresa, si ésta alcanza un número de 50 o más trabajadores, de acuerdo con el artículo 42 del Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y su inclusión social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, o la de adoptar las medidas alternativas establecidas en el Real Decreto 364/2005, de 8 de abril.

Asimismo, se compromete a acreditar el cumplimiento de la referida obligación ante el órgano concedente cuando sea requerido para ello, en cualquier momento durante la vigencia de la concesión demanial o, en todo caso, antes de la devolución de la garantía definitiva.



- ☐ Que se trata de una empresa de menos de 50 trabajadores.
- ☐ Que se trata de una empresa de 50 o más trabajadores y cuenta con un plan de igualdad conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres; así como que:
- ☐ Su plan de igualdad está inscrito en el correspondiente registro de convenios colectivos, acuerdos colectivos de trabajo y planes de igualdad, de la autoridad laboral competente.
- ☐ Ha presentado la solicitud de inscripción de su plan de igualdad en el citado registro junto con la documentación preceptiva para ello y han transcurrido tres meses sin haber recibido notificación de decisión alguna sobre la misma, lo que se compromete a acreditar ante el órgano concedente cuando sea requerido para ello.

Oposición del licitador a la consulta de sus datos por medios electrónicos (en su caso)

- ☐ Que NO AUTORIZA a la Comunidad de Madrid, en este procedimiento, a utilizar medios electrónicos para recabar los datos del NIF de la empresa y DNI del representante o del empresario individual, y demás datos y documentos que se requieran en el PCP referentes a la capacidad y solvencia de las empresas, así como a que realice la consulta de que la empresa se halla al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social.
- .

Y para que conste a los efectos oportunos, expido y firmo la presente declaración en
..... (firmar electrónicamente).

ANEXO III.

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 SUERTES DE LA VILLA 32, 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 fijado en su oferta.

ANEXO IV.

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 COMPROMETEN 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), a efectos de participar en la licitación de la **CONCESIÓN DEMANIAL SOBRE LA PARCELA DOTACIONAL SITUADA EN LA CALLE SUERTES DE LA VILLA 32 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 V.

DECLARACIÓN DE COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DE UNA SOCIEDAD TITULAR DE LA CONCESIÓN

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, en el caso de resultar adjudicataria de la concesión, a constituir una sociedad titular de la concesión con los requisitos y condiciones establecidos en la cláusula 9 de este pliego, a efectos de participar en la licitación de la **CONCESIÓN DEMANIAL SOBRE LA PARCELA DOTACIONAL SITUADA EN LA CALLE SUERTES DE LA VILLA 32 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.

[EMPRESA PROMOTORA X]:

[EMPRESA PROMOTORAY]:

Como persona responsable de las empresas promotoras de la futura sociedad se nombra a.....con DNI.....

..... a de de

Firma de las empresas licitadoras

ANEXO VI

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 **SUERTE DE LA VILLA 32** 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 17.2.1. 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.

17.2.1. 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 un sistema digital de comunicación e información con las familias	SI	NO
Dotación de sistema de grúas de techo, rieles, arneses y accesorios en, al menos, el 10% de los dormitorios		

Dotación para la zona común y al menos el 10 % de las habitaciones totales o del total de las habitaciones de una unidad de convivencia de un sistema de generación y distribución de vacío para la aspiración de secreciones y fluidos en procedimientos asistenciales y de instalación de oxígeno medicinal	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 7 puntos en los criterios de adjudicación evaluables de forma automática.

En, a de de 2026

Firmado.