



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

TIPO DE CONTRATO:	CONCESIÓN DE SERVICIOS
PROCEDIMIENTO Artículo LCSP	ABIERTO Art. 156 a 158 LCSP
TRAMITACIÓN:	ORDINARIA
SUJECIÓN A REGULACIÓN ARMONIZADA:	SÍ
EXPEDIENTE:	9/2025
ÓRGANO DE CONTRATACIÓN:	Diputación Foral de Álava

A) OBJETO DEL CONTRATO. NOMENCLATURA CPV. DIVISIÓN POR LOTES.

A.1) OBJETO DEL CONTRATO.

Objeto del contrato: redacción del proyecto de ejecución y de actividad, dirección facultativa, construcción, equipamiento y explotación de un centro de cuidados e investigación en Salburua (Vitoria-Gasteiz).

El centro de cuidados e investigación se compondrá de un servicio residencial, un servicio de centro de día para personas mayores en situación de dependencia y un centro de investigación.

Código nomenclatura

45200000-9 Trabajos generales de construcción de inmuebles y obras de ingeniería civil.

85311000-2 Servicios de asistencia social con alojamiento.

A.2.) DIVISIÓN POR LOTES.

División por lotes: NO

Limitaciones presentación ofertas: NO

Criterios determinación lotes adjudicados:

B) VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO. PRESUPUESTO BASE DE LA LICITACIÓN Y TIPO DE LICITACIÓN. PRESUPUESTO MÁXIMO Y PRECIOS UNITARIOS.

B.1) VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Presupuesto de licitación (IVA excluido) 370.884.291,03 euros

Importe modificaciones previstas (IVA excluido)

Importe de opciones eventuales (IVA excluido)

Importe prórroga (IVA excluido)

Importe primas a licitadores (IVA excluido):
VALOR ESTIMADO TOTAL (IVA excluido) 370.884.291,03 euros

B.2) CONTRATOS A TANTO ALZADO
PRESUPUESTO BASE DE LA LICITACIÓN: 397.682.298,88 euros
(4% explotación 21% inversiones y reposiciones IVA incluido)

TIPO DE LICITACIÓN (IVA excluido):

1. CANONES POR INVERSION Y REPOSICIONES.

1.1 Canon anual asociado a inversiones y reposiciones inicial (PPD) (20 años iniciales de explotación): 2.832.500,00 euros IVA no incluido.

1.2 Canon anual asociado a inversiones y reposiciones segundo (PPD) (a partir año 21 de explotación): 900.000,00 euros IVA no incluido.

IVA APLICABLE AL CANON ASOCIADO A INVERSIONES Y REPOSICIONES 21%

2. CANON POR DEMANDA.

2.1 Canon mensual de explotación para la cobertura de costes complementarios de la infraestructura: 18.714,64 €/mes.

IVA APLICABLE A CANONES POR DEMANDA: 4%

B.3) CONTRATOS DE PRECIOS UNITARIOS

PRESUPUESTO MÁXIMO

Precios unitarios s/Pliego de Prescripciones Técnicas No

B.4) CONTRATOS CON DIVISIÓN POR LOTES. No

PRESUPUESTO BASE DE LA LICITACIÓN:

TIPO DE LICITACIÓN (IVA excluido):

IVA APLICABLE

B) FINANCIACIÓN: ANUALIDADES

De conformidad con el estudio de viabilidad elaborado, la prestación de los servicios no comenzará en el presente ejercicio, y en atención a su consideración como de tracto sucesivo, no es preciso autorizar gasto para el ejercicio 2026.

El gasto correspondiente a cada una de las anualidades del contrato se autorizará, con cargo al presupuesto del Instituto Foral de Bienestar Social, al inicio de cada uno de los ejercicios presupuestarios en los que se va a realizar la explotación del servicio y se referenciará a los importes indicados en el apartado B) anterior.

Tramitación anticipada: Sí

D) REVISIÓN DE PRECIOS

Procedencia:

SÍ

Revisión de precios: Aplicable desde la publicación de los Pliegos.

Índice o fórmula polinómica de aplicación:

- **Canon de explotación actualizado del servicio de atención asistencial en residencia de personas mayores dependientes (CSPM):**

**FÓRMULA DE ACTUALIZACIÓN REVISADA TRAS ALEGACIONES
DEL CANON DE EXPLOTACIÓN
DEL SERVICIO DE ATENCIÓN ASISTENCIAL EN RESIDENCIA DE PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES**

$$CSPM=CISPM*(1+(CPPM*(CACP+CAAPM)+CEPM*CACE+CGPM*CACG+CMPM*CACM+CDPM*CACD+CIPM*CACI))+TCPM*1,08$$

EQUIVALENCIAS DE LA FÓRMULA

Acronimo	Equivalencia
CSPM	Canon del servicio de atención asistencial en residencia resultante de la actualización y a aplicar en el ejercicio en curso.
CISPM	Canon del servicio de atención asistencial en residencia determinado en los Pliegos de Licitación como canon inicial de explotación del servicio de atención asistencial en residencia de personas mayores dependientes.
CPPM	Peso del coste de la mano de obra en la estructura de costes del servicio de atención asistencial en residencia de personas mayores dependientes determinado en el CISCO.
CAAPM	Porcentaje de actualización de la masa salarial por aplicación del complemento de antigüedad de las tres últimas anualidades. Este porcentaje sólo se aplicará cada tres anualidades, y recogerá la actualización de la masa salarial del complemento de antigüedad de las tres anualidades precedentes.
CEPM	Peso del coste del suministro de energía eléctrica en la estructura de costes del servicio de atención asistencial en residencia de personas mayores dependientes determinado en el CISPM.
CGPM	Peso del coste del suministro de gas en la estructura de costes del servicio de atención asistencial en residencia de personas mayores dependientes determinado en el CISPM.
CMPM	Peso del coste de la limpieza y mantenimiento en la estructura de costes del servicio de atención asistencial en residencia de personas mayores dependientes determinado en el CISPM.
CDPM	Peso de los costes directos en la estructura de costes del servicio de atención asistencial en residencia de personas mayores dependientes determinado en el CISPM.
CIPM	Peso de los costes indirectos en la estructura de costes del servicio de atención asistencial en residencia de personas mayores dependientes determinado en el CISPM.
CACP	Porcentaje de actualización del coste de la mano de obra del periodo que media entre el año de firma del contrato y el año de la actualización resultante de aplicar la variación del Índice del coste laboral por hora efectiva publicado por el Instituto Nacional de Estadística en el marco de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL).*
CACE	Porcentaje de actualización del coste del suministro eléctrico del periodo que media entre el año de firma del contrato y el año de la actualización resultante de aplicar el índice para la revisión de los costes de los aprovisionamientos a la variación a nivel estatal del subíndice nacional de la clase "Electricidad" (04510), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
CACG	Porcentaje de actualización del coste del suministro de gas del periodo que media entre el año de firma del contrato y el año de la actualización resultante de aplicar el índice para la revisión de los costes de los aprovisionamientos a la variación a nivel estatal del subíndice nacional de la clase "Gas natural y gas ciudad" (04521), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
CACM	Porcentaje de actualización del coste limpieza y mantenimiento del periodo que media entre el año de firma del contrato y el año de la actualización resultante de aplicar el índice para la revisión de los costes de los aprovisionamientos a la variación a nivel estatal del subíndice nacional de la clase "Productos de limpieza y mantenimiento" (05611), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
CACD	Porcentaje de actualización de los costes directos del periodo que media entre el año de firma del contrato y el año de la actualización resultante de aplicar el índice para la revisión de los costes de los aprovisionamientos a la variación a nivel estatal del subíndice nacional de la clase "Productos farmacéuticos" (06110), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
CACI	Porcentaje de actualización de los costes indirectos del periodo que media entre el año de firma del contrato y el año de la actualización resultante de aplicar que resulta tras aplicar índice para la revisión de los costes de los aprovisionamientos a la variación a nivel estatal del subíndice nacional de la clase "Limpieza de artículos de vestir" (03141), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
TCPM	Tarifa de gestión de alimentación para la residencia de personas mayores de Salburua acordado en la encomienda de gestión realizada por el Instituto Foral de Bienestar Social e Inndesa 2010, S.L. en el ejercicio en curso.

* La fórmula de actualización será la siguiente:

El cálculo se realizará de la siguiente forma:

a) 50% del índice promedio de los índices de los cuatro trimestres del ejercicio correspondiente obtenidos en la entrada: "Principales series de ETCL, por sectores de actividad, periodo, componentes del coste y unidad de medida". Seleccionando "Servicios/coste laboral total por hora/índice/Periodo". Seleccionando para la media del Estado/ coste laboral total por hora/índice/Periodo.

b) 50% del índice promedio de los índices de los cuatro trimestres del ejercicio anterior obtenidos en la entrada: "Principales series de ETCL, por comunidad autónoma, periodo, componentes del coste y unidad de medida". Seleccionando para la Media de Euzkadi-País Vasco/coste laboral total por hora/índice/Periodo.

CLH = a+b

FÓRMULA: K=(CLH/CLHo)

Siendo a su vez:

CLH: El índice calculado conforme a lo descrito y correspondiente al ejercicio inmediatamente anterior al de efectuar la revisión.

CLHo: El índice calculado conforme a lo descrito y correspondiente al ejercicio precedente al tomado en consideración para el establecimiento del CLH.

El índice de revisión se aplicará a todos los conceptos salariales.

- **Canon de explotación actualizado del servicio atención asistencial en centro de día de personas mayores dependientes (CSCD):**

**FÓRMULA DE ACTUALIZACIÓN REVISADA TRAS ALEGACIONES
DEL CANON DE EXPLOTACIÓN
DEL SERVICIO DE ATENCIÓN ASISTENCIAL EN CENTRO DE DÍA DE PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES**

$$CSCD = CISCDC * (1 + (CPCD * (CACP + CAACD) + CECD * CACE + CGCD * CACG + CMCD * CACM + CDCD * CACD + CICC * CACI)) + TCCD * 1,08$$

EQUIVALENCIAS DE LA FÓRMULA

Acronimo	Equivalencia
CSCD	Canon del servicio de centro de día resultante de la actualización y a aplicar en el ejercicio en curso.
CISCDC	Canon del servicio de centro de día determinado en los Pliegos de Licitación como canon inicial de explotación del servicio de atención asistencial en centro de día de personas mayores dependientes.
CPCD	Peso del coste de la mano de obra en la estructura de costes del servicio de atención asistencial en centro de día de personas mayores dependientes determinado en el CISCDC.
CAACD	Porcentaje de actualización de la masa salarial por aplicación del complemento de antigüedad de las tres últimas anualidades, y recogerá la actualización de la masa salarial del complemento de antigüedad de las tres anualidades precedentes.
CECD	Peso del coste del suministro de energía eléctrica en la estructura de costes del servicio de atención asistencial de centro de día de personas mayores dependientes determinado en el CISCDC.
CGCD	Peso del coste del suministro de gas en la estructura de costes del servicio de atención asistencial en centro de día de personas mayores dependientes determinado en el CISCDC.
CMCD	Peso del coste de la limpieza y mantenimiento en la estructura de costes del servicio de atención asistencial en centro de día de personas mayores dependientes determinado en el CISCDC.
CDCD	Peso de los costes directos en la estructura de costes del servicio de atención asistencial en centro de día de personas mayores dependientes determinado en el CISCDC.
CICC	Peso de los costes indirectos en la estructura de costes del servicio de centro de día dependientes determinado en este informe.
CACP	Porcentaje de actualización del coste de la mano de obra del periodo que media entre el año de firma del contrato y el año de la actualización resultante de aplicar la variación del Índice del coste laboral por hora efectiva publicado por el Instituto Nacional de Estadística en el marco de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL)*
CACE	Porcentaje de actualización del coste del suministro eléctrico del periodo que media entre el año de firma del contrato y el año de la actualización resultante de aplicar el índice para la revisión de los costes de los aprovisionamientos a la variación a nivel estatal del subíndice nacional de la clase "Electricidad" (04510), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
CACG	Porcentaje de actualización del coste del suministro de gas del periodo que media entre el año de firma del contrato y el año de la actualización resultante de aplicar el índice para la revisión de los costes de los aprovisionamientos a la variación a nivel estatal del subíndice nacional de la clase "Gas natural y gas ciudad" (04521), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
CACM	Porcentaje de actualización del coste limpieza y mantenimiento del periodo que media entre el año de firma del contrato y el año de la actualización resultante de aplicar el índice para la revisión de los costes de los aprovisionamientos a la variación a nivel estatal del subíndice nacional de la clase "Productos de limpieza y mantenimiento" (05611), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
CACD	Porcentaje de actualización de los costes directos del periodo que media entre el año de firma del contrato y el año de la actualización resultante de aplicar el índice para la revisión de los costes de los aprovisionamientos a la variación a nivel estatal del subíndice nacional de la clase "Productos farmacéuticos" (06110), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
CACI	Porcentaje de actualización de los costes indirectos del periodo que media entre el año de firma del contrato y el año de la actualización resultante de aplicar que resulta tras aplicar índice para la revisión de los costes de los aprovisionamientos a la variación a nivel estatal del subíndice nacional de la clase "Limpieza de artículos de vestir" (03141), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
TCCD	Tarifa de gestión de alimentación para el centro de día Salburua acordado en la encomienda de gestión realizada por el Instituto Foral de Bienestar Social a Indesa 2010, S.L. en el ejercicio en curso.

* La fórmula de actualización será la siguiente:

El cálculo se realizará de la siguiente forma:

a) 50% del índice promedio de los índices de los cuatro trimestres del ejercicio correspondiente obtenidos en la entrada: "Principales series de ETCL por sectores de actividad, periodo, componentes del coste y unidad de medida". Seleccionando "Servicios/coste laboral total por hora/índice/Periodo". Seleccionando para la media del Estado/ coste laboral total por hora/índice/Periodo.

b) 50% del índice promedio de los índices de los cuatro trimestres del ejercicio anterior obtenidos en la entrada: "Principales series de ETCL por comunidad autónoma, periodo, componentes del coste y unidad de medida". Seleccionando para la Media de Euzkadi-País Vasco/coste laboral total por hora/índice/Periodo.

CLH = #H
 FÓRMULA: H=(CLH/CLH0)
 Siendo a su vez:
 CLH: El índice calculado conforme a lo descrito y correspondiente al ejercicio inmediatamente anterior al de efectuar la revisión.
 CLH0: El índice calculado conforme a lo descrito y correspondiente al ejercicio precedente al tomado en consideración para el establecimiento del CLH.
 El índice de revisión se aplicará a todos los conceptos salariales.

Canon actualizado del canon de explotación para la cobertura de costes complementarios de la infraestructura (CEXCC):

**FÓRMULA DE ACTUALIZACIÓN REVISADA TRAS ALEGACIONES
DEL CANON DE EXPLOTACIÓN DE COSTES COMPLEMENTARIOS
DEL CENTRO DE CUIDADOS E INVESTIGACIÓN
EN SALBURUA (VITORIA-GASTEIZ).**

$$CEXCC = CEXCCI * (1 + (CPCC * CACP + CECC * CACE + CGCC * CACG + CMCC * CACM))$$

EQUIVALENCIAS DE LA FÓRMULA

Acronimo	Equivalencia
CEXCC	Canon de explotación de costes complementarios de la Infraestructura.
CEXCCI	Canon de explotación de costes complementarios de la Infraestructura determinado en los Pliegos de Licitación como canon inicial.
CPCC	Peso del coste de la mano de obra en la estructura de costes del canon de explotación de costes complementarios de la Infraestructura.
CECC	Peso del coste del suministro de energía eléctrica en la estructura de costes del canon de explotación de costes complementarios de la Infraestructura.
CGCC	Peso del coste del suministro de gas en la estructura de costes del canon de explotación de costes complementarios de la Infraestructura.
CMCC	Peso del coste de la limpieza y mantenimiento en la estructura de costes del canon de explotación de costes complementarios de la Infraestructura.
CACP	Porcentaje de actualización del coste de la mano de obra del periodo que media entre el año de firma del contrato y el año de la actualización resultante de aplicar la variación del Índice del coste laboral por hora efectiva publicado por el Instituto Nacional de Estadística en el marco de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL)*
CACE	Porcentaje de actualización del coste del suministro eléctrico del periodo que media entre el año de firma del contrato y el año de la actualización resultante de aplicar el índice para la revisión de los costes de los aprovisionamientos a la variación a nivel estatal del subíndice nacional de la clase "Electricidad" (04510), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
CACG	Porcentaje de actualización del coste del suministro de gas del periodo que media entre el año de firma del contrato y el año de la actualización resultante de aplicar el índice para la revisión de los costes de los aprovisionamientos a la variación a nivel estatal del subíndice nacional de la clase "Gas natural y gas ciudad" (04521), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
CACM	Porcentaje de actualización del coste limpieza y mantenimiento del periodo que media entre el año de firma del contrato y el año de la actualización resultante de aplicar el índice para la revisión de los costes de los aprovisionamientos a la variación a nivel estatal del subíndice nacional de la clase "Productos de limpieza y mantenimiento" (05611), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

* La fórmula de actualización será la siguiente:

El cálculo se realizará de la siguiente forma:

a) 50% del índice promedio de los índices de los cuatro trimestres del ejercicio correspondiente obtenidos en la entrada: "Principales series de ETCL por sectores de actividad, periodo, componentes del coste y unidad de medida". Seleccionando "Servicios/coste laboral total por hora/índice/Periodo". Seleccionando para la media del Estado/ coste laboral total por hora/índice/Periodo.

b) 50% del índice promedio de los índices de los cuatro trimestres del ejercicio anterior obtenidos en la entrada: "Principales series de ETCL por comunidad autónoma, periodo, componentes del coste y unidad de medida". Seleccionando para la Media de Euzkadi-País Vasco/coste laboral total por hora/índice/Periodo.

CLH = #H
 FÓRMULA: H=(CLH/CLH0)
 Siendo a su vez:
 CLH: El índice calculado conforme a lo descrito y correspondiente al ejercicio inmediatamente anterior al de efectuar la revisión.
 CLH0: El índice calculado conforme a lo descrito y correspondiente al ejercicio precedente al tomado en consideración para el establecimiento del CLH.
 El índice de revisión se aplicará a todos los conceptos salariales.

- **Cánones asociados a inversiones y reposiciones:**

Ni el canon asociado a inversiones y reposiciones inicial (a abonar los años 1 a 20 de la explotación) ni el canon asociado a inversiones y reposiciones segundo (a abonar los años 21 a 36 años y 3 meses de la explotación) son actualizables. Ello no obstante, son crecientes en porcentajes predeterminados, fijos y constantes, respecto del importe determinado para la primera anualidad de su aplicación a razón del 2,00% para el canon asociado a inversiones y reposiciones inicial, y del 2,5% para el canon asociado a inversiones y reposiciones segundo.

E) INFORMACIÓN SOBRE EL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Perfil de contratante-Portal de la Administración: <http://www.araba.eus>
Sistema de licitación y contratación electrónica www.contratacion.euskadi.eus

Información administrativa

Área de Contratación y Régimen Jurídico del IFBS

Tel.: 945 15 10 43

E-mail: ifbscontratacion@araba.eus

Información técnica

Servicio de Arquitectura

e-mail: ifbscontratacion@araba.eus

Área de Personas Mayores y Área de Personas con Discapacidad

e-mail: ifbscontratacion@araba.eus

Presentación de la solicitud de información adicional: 15 días desde el día de inicio de plazo de presentación de proposiciones.

F) SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA Y TÉCNICA O PROFESIONAL DE LA EMPRESA LICITADORA O HABILITACIÓN EMPRESARIAL O PROFESIONAL EXIGIBLE. CLASIFICACIÓN.

Solvencia económica y financiera

La justificación de la solvencia económica y financiera de la entidad licitadora se acreditará por todos y cada uno de los siguientes medios:

- Declaración sobre el **volumen anual de negocios** que referido al año de mayor volumen de negocio de los tres últimos concluidos deberá ser igual o superior a 9.000.000,00 euros, IVA no incluido.

Para alcanzar esa cantidad, se podrán sumar las solvencias de las licitadoras que concurran en agrupación.

En el caso de licitadoras extranjeras, deberán aportar la documentación requerida junto con una traducción jurada y la información económica en divisa euros. El tipo de cambio de referencia será el tipo de cambio de cierre oficial al 31/12/2025 publicado por el Banco de España.

Se entenderá que cada empresa cuenta con la facturación del grupo consolidado del que forme parte para lo cual deberá aportar una carta de compromiso específico de su matriz.

Para acreditar lo anterior, las licitadoras deberán presentar las cuentas anuales, debidamente aprobadas, auditadas y depositadas en el Registro Mercantil, en las que

se ponga de manifiesto el resultado global en los tres últimos ejercicios sociales cerrados.

- Declaración sobre **patrimonio neto** al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales por importe igual o superior a 10.000.000,00 euros, IVA no incluido.

Para acreditar lo anterior, las licitadoras deberán presentar las cuentas anuales, debidamente aprobadas, auditadas y depositadas en el Registro Mercantil, en las que se ponga de manifiesto el resultado global en los tres últimos ejercicios sociales cerrados. La aportación de esta documentación no será necesaria en este caso si la licitadora la aporta para cumplir el requisito anterior.

Cualquiera que sea la forma jurídica de la licitadora, se exigirá que las reservas acumuladas de los ejercicios anteriores en el pasivo del balance del último ejercicio auditado no sean negativas.

Solvencia técnica o profesional

- **Redacción de los proyectos de ejecución y actividad y dirección facultativa de las obras.**

Para cada profesional que constituya el equipo mínimo establecido en el apartado 2 del pliego de prescripciones técnicas, la solvencia técnica o profesional en el ámbito de su competencia se acreditará mediante la relación de al menos un trabajo de igual o similar naturaleza que el que constituye el objeto del servicio, y cuyo presupuesto de ejecución material (PEM) no haya sido inferior a **8.000.000,00 euros, aprobado o visado en los diez últimos años** anteriores a la fecha de finalización del plazo de presentación de proposiciones.

Se consideran similares al del objeto del contrato los trabajos de redacción de Proyectos y Dirección Facultativa relativos a los siguientes tipos de edificios públicos o privados:

- *Edificios de uso residencial público u hospitalario.*
- *Edificio de cualquier otro uso de los incluidos en el apartado a) del punto 1 del Artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, siempre y cuando puedan justificar que tanto el programa de necesidades, como las instalaciones desarrolladas en su proyecto responden a un grado de complejidad que pueda razonablemente equipararse a la del edificio objeto del contrato.”*

La acreditación de la ejecución de los trabajos referidos en el párrafo anterior únicamente podrá realizarse mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste.

Las acreditaciones deberán incluir importe, fechas, naturaleza, ubicación y el destinatario, público o privado, de los trabajos.

Cuando el profesional hubiera ejecutado el trabajo a través de una UTE, se computará el importe de aquél en proporción a su participación en la UTE, debiendo para ello indicar en la documentación que se presente el porcentaje de participación.

En el caso de sociedades profesionales constituidas al amparo de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, la solvencia técnica también podrá acreditarse mediante certificados a nombre de la sociedad.

- **Ejecución de la obra.**

Las licitadoras deberán acreditar haber ejecutado en los últimos diez años, como mínimo, una obra de igual o similar naturaleza a la obra a ejecutar, cuyo presupuesto de ejecución material (PEM) no sea inferior a **8.000.000,00 euros**.

Las empresas deberán acreditar, mediante certificados de buena ejecución expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del propio empresario, haber ejecutado en los últimos diez años al menos un trabajo cuyo objeto sea igual o similar al del presente contrato y cuyo importe de ejecución material (PEM) sea igual o superior a la cantidad de **8.000.000,00 euros**. Para determinar que la naturaleza de los servicios acreditados es similar a la de los solicitados en el objeto del contrato se atenderá a los tres primeros dígitos del código CPV 452.

- **Explotación.**

Las licitadoras deberán acreditar haber prestado en el año de mayor ejecución dentro de los últimos tres años, como mínimo, un servicio de igual o similar naturaleza al servicio a prestar, cuyo importe no sea inferior a **3.500.000,00 euros**, IVA no incluido.

Las empresas deberán acreditar, mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente, cuando el destinatario sea una entidad del sector público o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una declaración del propio empresario.

Para determinar que un trabajo o servicio es de igual o similar naturaleza al que constituye el objeto del contrato, se tendrá en cuenta aquellos contratos con CPV 85311000-2 en los que coincidan los cuatro primeros dígitos.

Para acreditar la solvencia necesaria para celebrar el contrato, las licitadoras podrán basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestren que durante toda la duración de la ejecución del contrato dispongan efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar.

En una entidad especialmente constituida para esta licitación, podrá complementar toda la solvencia requerida en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestren que durante toda la duración de la ejecución del contrato dispongan efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar. Ello no obstante, y adicionalmente, se requerirá que cuando menos uno de sus socios o partícipes cuente con la solvencia técnica en ejecución de obra requerida, y que cuando menos uno de sus socios o partícipes cuente con la solvencia técnica en explotación requerida. En ambos casos, dicha solvencia técnica se exigirá o al socio o partícipe directamente o a cualquier entidad en la que el mismo cuente con una participación superior a un 25% de su capital social, ya sea

directa, o a través de entidades de su grupo empresarial, entendido en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio.

Habilitación empresarial o profesional

CLASIFICACIÓN DEL CONTRATISTA SI

Grupo	Subgrupo	Categoría
C	4	4
C	6	4
I	9	4
J	2	4

Junto a la clasificación requerida los licitadores deberán acreditar la solvencia técnica: relativa a la “trabajos profesionales de redacción de proyectos y dirección de obras” anteriormente indicada.

Exigencia a las empresas no comunitarias que resulten adjudicatarias de contratos de obras de abrir una sucursal en España, con designación de apoderados o representantes para sus operaciones, y de inscripción en el Registro Mercantil

G) VARIANTES

Posibilidad de presentación de variantes: NO

H) DOMICILIO DEL REGISTRO GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN

La presentación de ofertas y solicitudes de participación se llevará a cabo utilizando medios electrónicos, de conformidad con los requisitos establecidos en la disposición adicional decimoquinta de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

I) PLAZO DE ENTREGA DE LAS SOLICITUDES Y PROPOSICIONES

Plazo límite: 60 días naturales, contados desde la fecha de envío del anuncio de licitación a la Oficina de Publicaciones de la Unión Europea.

J) DOCUMENTACIÓN REQUISITOS TÉCNICOS Y RELATIVA A CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN NO EVALUABLES MEDIANTE FÓRMULAS.

Sobre B Sí
Compromiso de adscripción No
a) Medios materiales.
b) Medios personales.

K) MESA DE CONTRATACIÓN

- Presidente: Directora de Servicios Sociales o persona en quien delegue.
- Secretaria: Jefa del Servicio de Registro e Inspección de Servicios Sociales o funcionario/a del Departamento de Políticas Sociales en quien delegue.
- Vocales: dos personas funcionarias representantes del Departamento.
- Vocal: una persona a designar por las unidades administrativas que tengan atribuidas el asesoramiento del órgano de contratación.

- Jefe del Servicio de Intervención y Control, o persona en quien delegue la intervención.

Comité de personal experto / organismo técnico especializado
Composición / identificación:

NO

L) LUGAR, FECHA Y HORA DE APERTURA DE PROPOSICIONES

Apertura de sobre A

El acto de apertura de sobres A tendrá lugar en la fecha y hora que oportunamente se comunicará a los interesados, tras la elaboración del informe de valoración de los criterios no evaluables mediante fórmulas establecidos en el apartado siguiente.

M) CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN Y ASPECTOS SUSCEPTIBLES DE NEGOCIACIÓN.

Criterios de adjudicación NO evaluables mediante fórmulas

CRITERIOS DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO EN LOS TEXTOS ESCRITOS (CON INDEPENDENCIA DE GRÁFICOS, FOTOGRAFÍAS, DIAGRAMAS...) QUE SE PRESENTEN.

Todos los textos escritos que se presenten en relación a estos criterios deberán redactarse con los siguientes parámetros.

- Extensión máxima documentación (sin considerar portadas o índices): 200 páginas DIN A-4
 - Márgenes:
 - Inferior y superior: superior de 2,5 cm.; inferior de 2 cm
 - Izquierdo-derecho: izquierdo de 2,5 cm.; derecho de 1,5 cm
 - Tipo de letra y tamaño: Arial 11.
 - Interlineado: 1

Respecto a los requisitos formales para la presentación de los trabajos y documentos referidos a la redacción del proyecto, la dirección facultativa y la ejecución de la obra, véase el pliego de prescripciones técnicas.

Propuesta técnica. Los licitadores elaborarán:

- Una memoria técnica constructiva.
- Un plan de explotación y programa de trabajo.

Memoria técnica constructiva. Máximo de 20 puntos.

Dicha memoria se realizará en un MÁXIMO de 100 páginas DIN A-4, letra Arial 11, interlineado 1, y no serán objeto de valoración las hojas que excedan de ese límite. Puede contener la información gráfica que se considere necesaria para explicar lo expuesto en texto (croquis, imágenes...).

Deberá incluir los planos con el grado de desarrollo que se estime suficiente para mostrar los aspectos relevantes de la propuesta, en un MÁXIMO de 8 hojas DIN A-3.

La documentación se presentará en formato pdf, 300 dpi. Deberá contener lo siguiente:

1) Propuesta arquitectónica y funcional: 6 puntos.

Consistirá en el análisis y descripción de todas las acciones a realizar para la redacción del proyecto de ejecución y para la obtención de todos los permisos, licencias y autorizaciones requeridas para la construcción, puesta en marcha y explotación del centro. Dicha propuesta describirá la metodología, la adecuación de las medidas propuestas a la realidad territorial y temporal, su justificación, así como su coherencia con las acciones a desarrollar.

Será exigible un correcto nivel de integración y coordinación entre los diferentes documentos del proyecto, debiendo detallar el procedimiento de trabajo, de manera que se garantice que no presentan incoherencias.

En este sentido se tendrán en cuenta:

- El conocimiento específico de los requerimientos de este tipo de infraestructuras, del proyecto básico y, su adecuación para adaptarse al plan de explotación propuesto por el licitador, de acuerdo a las especificaciones del PPT.
- Justificación detallada del cumplimiento de los requisitos determinados en la normativa para la obtención de todos los permisos, licencias y autorizaciones, etc.
- Viabilidad funcional, técnica y económica de la infraestructura propuesta.

Estas indicaciones se plasmarán mediante documentación gráfica 2D (planos descriptivos de la solución propuesta: plantas, alzados y secciones) y 3D (imágenes exteriores e interiores de la propuesta), un cuadro de superficies finales estimadas por usos y el desarrollo de una memoria de calidades.

- Aspectos críticos del desarrollo del proyecto de ejecución, justificación si las hubiere de las soluciones y adaptaciones propuestas en la evolución del proyecto básico, cuadro de evaluación de riesgos, Impactos potenciales y mitigaciones asociadas al proceso constructivo y de licenciamiento.

2) Plan de trabajo: 5 puntos.

Permitirá revisar el sistema de seguimiento, planificación y control con el grado de definición suficiente de los siguientes conceptos:

- Una memoria del plan de trabajo propuesto para la realización del proyecto de ejecución, que describa detalladamente la planificación del trabajo, con especial atención a la identificación de todas las unidades de obra necesarias, y la calificación y previsión temporal de las mismas en ejecución y vida útil.
- Diagrama de Gantt con actividades detalladas por disciplinas y etapas del proceso de elaboración del proyecto de ejecución y licenciamiento hasta el inicio de la construcción, con especificación de administraciones involucradas y previsiones normativas sobre el desarrollo de las diferentes tareas y expedientes asociados a la permisología. Incorporará elementos asociados a la determinación de los costes finales estimados, y del proceso de negociación hasta el cierre financiero, si lo hubiere.
- Diagrama de Gantt con actividades detalladas por disciplinas y etapas del periodo constructivo. Teniendo en cuenta la construcción por etapas constructivas del centro, se presentarán esquemas en planta detallando las etapas constructivas y usos comprendidos en cada una de ellas. Deberá contener programa detallado respecto de los procesos de incorporación de instalaciones, amueblamiento y legalización.

ADVERTENCIA: No se indicarán plazos, únicamente tareas. El plazo se valora en los criterios evaluables mediante fórmulas.

Se valorará la metodología para la ejecución de los trabajos, organización de los medios materiales, equipos mecánicos y técnicos que se adscriben a la ejecución de la obra, así como, la calidad a obtener en la ejecución de la obra, atendiendo al tipo de materiales empleados, a los certificados de calidad de productos que se aporte y de modernas tecnologías a emplear en relación con el tipo de obra de que se trata.

3) Descripción de los criterios de diseño y construcción: 6 puntos

Incluirá criterios bioclimáticos, el uso de sistemas pasivos, organización y disposición de los espacios y la accesibilidad universal.

a) Propuesta de las soluciones técnicas de las soluciones constructivas y de las instalaciones a contemplar en el proyecto, con referencia a los materiales a emplear, teniendo en cuenta su impacto ambiental, generación de residuos y mantenimiento. Se valorarán las propuestas en relación a la calidad de la construcción en función de su idoneidad para el uso, durabilidad y facilidad de mantenimiento, a acreditar mediante la presentación de una memoria técnica y documentación gráfica, su concreción en la memoria técnica. Se valorará el empleo de soluciones de construcción industrializada incorporables al proyecto y que supongan una mejora en la ecoeficiencia de las obras.

ADVERTENCIA: No se identificará propuesta de porcentaje de materiales reciclados, que se valorará en los criterios de fórmulas.

b) Propuesta de medidas de minoración de la huella ecológica del edificio considerando el ciclo de vida completo. Se valorará el compromiso de obtención de Certificado Leed, Breeam, Verde y/o DGNB.

4) Entorno y bienestar: 1 punto.

Se valorarán las propuestas que promuevan un entorno saludable y propicio para el bienestar de los ocupantes, a acreditar mediante el desarrollo en la memoria técnica de los aspectos relativos a la calidad del aire, el agua, el confort acústico y térmico, y los criterios de diseño de la iluminación. Se valorará el compromiso de obtención de certificado WELL.

5) Plan de control de calidad: 1 punto.

Definición de las actividades necesarias para garantizar un producto de calidad, incluyendo apartados de:

- Acciones preventivas, correctivas y de mejora.
- Grado de definición y particularización del plan de control de calidad al proyecto.
- No hacer descripción de los ensayos y pruebas a realizar.

6) Plan de mantenimiento. 1 punto.

Se incorporará un desglose de elementos constructivos e instalaciones, identificando el porcentaje de peso sobre el valor total de la inversión inicial. Se identificarán plazos de vida útil estimados y fecha considerada, en su caso, para la reposición de cada uno de los elementos que integran la inversión inicial. En la memoria técnica se incorporará plan de mantenimiento específico de la infraestructura y equipamientos.

Plan de explotación y programa de trabajo. Máximo de 30 puntos.

1 Proyecto de centro: 18 puntos.

1.1. Modelo de atención y principios básicos de actuación: 1 punto

Modelo social, calidad de vida, apoyos, etc.

Si en el proyecto se citan modelo y principios adecuados podrán obtener hasta 0,5 puntos. Si estos se desarrollan hasta 1 punto.

1.2. Objetivos: 1 puntos

Si en el proyecto cita e integra los objetivos reseñados en el PCT obtendrían 0,5 puntos. Si los desarrolla, categoriza o incluye otros podrían obtener hasta 1 punto.

1.3. Modelo de programación general de intervención : 5 puntos

Si presenta una estructura adecuada de programas, unidades de programación, unidades de intervención (o similar) estructurado en torno a las áreas básicas (salud y seguridad, desarrollo y aprendizaje, etc.) obtendrían 2 puntos. Si lo desarrollan e integran en el resto del proyecto podrían obtener hasta 5.

1.4. Programación trimestral actividades comunitarias, de estimulación, terapéuticas, de ocio : 5 puntos

Si presentan en la programación una actividad semanal con finalidad inclusiva 0,75 punto; si incluyen más actividades hasta 2 puntos y en función de la calidad de las actividades propuestas (coherencia con el proyecto, diversidad, actividades atractivas y entretenidas...) pueden obtener hasta 5 puntos.

1.5. Plan de Atención Individual: 3 puntos

Si nombra las fases de elaboración del PAI (valoración, diseño, evaluación, revisión) obtendrían 1,5 puntos. Si las fases son explicadas y desarrollan y presentan un modelo o ejemplo de PAI podrían obtener hasta 6 puntos.

1.6. Evaluación de la intervención: 3 puntos

Si enumeran los momentos de la evaluación de la intervención obtendrían 1,5 puntos. Si los integran en el modelo de PGI y evaluación del PAI podrían obtener hasta 3 puntos.

2 Plan gestión calidad: 12 puntos

2.1. Justificación modelo de atención: 1 punto

Si nombra calidad, atención centrada en las relaciones (trabajo en equipo, participación de usuarias, participación de familias), participación comunitaria, inclusión social, evaluación y mejora continua 0,5 puntos. Si lo desarrollan e integran en el proyecto podrían obtener hasta 1 punto.

2.2. Gestión por procesos: 5 puntos

- Mapa de procesos del centro: 1 punto

Si presenta un esquema adecuado de procesos por cada programa (estratégicos, operativo o de atención, administrativos o apoyo) 0,5 puntos (0,25 por programa), si lo desarrolla y lo integra podría obtener hasta 1 punto.

- Relación de procesos y subprocesos: 1 punto

Si presenta un esquema adecuado de subprocesos por cada programa 0,5 puntos (0,25 por programa), si los interrelaciona con los procesos podrían obtener hasta 1 punto

- Diseño y descripción en detalle de 1 o 2 de los siguientes procesos (máximo 3 puntos):

- Implementación del modelo de atención centrada en las relaciones en todas las fases de intervención: 1,5 puntos

Si presenta y describe el proceso 0,75 puntos, si integra con el resto de procesos y la globalidad del proyecto podría obtener hasta 1,5 puntos.

- Abordaje de síntomas psicológicos, conductuales y trastornos del comportamiento: 1,5 puntos.

Si presenta el proceso 0,75 puntos, si lo desarrolla e incluye estrategias concretas podría obtener hasta 1,5 puntos.

- Valoración e intervención en habilidades comunicativas: 1,5 puntos.

Si presenta proceso de valoración e intervención 0,75 puntos; si incluye modelos concretos de trabajo, escalas, ejemplos... hasta 1,5 puntos.

2.3. Documentación asociada: procedimientos, registros, etc. 0,75 puntos

Si presentan modelos de documentos (PAI, registros, planes modificación de conducta etc.) 0,25 puntos por documento adecuado

2.4. Evaluación y mejora continua de la calidad en gestión 2 puntos

Medición de objetivos hasta 1 punto. Si presentan otras herramientas para la mejora continua podrán obtener hasta 2 puntos.

2.5. Gestión de profesionales 1 punto

Modelo de trabajo coordinado 0,5 puntos, plan de acogida 0,25 puntos, selección del personal y acompañamiento y otros 0,25 puntos.

NOTA IMPORTANTE:

Conforme al artículo 146.3 de la LCSP, para continuar en el proceso selectivo y ser admitido a la valoración global, se exigirá que en los criterios cuya ponderación dependen de juicios de valor, las licitadoras alcancen un umbral mínimo de puntuación, de forma que no sean tenidas en cuenta por la Mesa de Contratación las ofertas cuya puntuación en los referidos criterios no alcancen las siguientes puntuaciones:

- Memoria técnica constructiva: 10 puntos
- Plan de explotación y programa de trabajo: 15 puntos.

Criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas: máximo de 50 puntos.

A los efectos de determinar la coherencia de la Oferta, las licitadoras deberán acompañar el plan económico financiero (estudio de viabilidad económico-financiera) que no será objeto de valoración, pero no será contractual.

El Plan deberá contener el sistema de tarifas, la inversión y los costes de explotación y gastos financieros, directos o indirectos estimados, e incluir, para cada uno de los ejercicios incluidos dentro del plazo de concesión:

- Financiación de las inversiones necesarias para la construcción, equipamiento, explotación y mantenimiento del Centro. En el supuesto de utilización de financiación ajena, deberán acreditarse los medios y términos en los que se va a materializar la misma.
- Costes de explotación y tasa interna de rentabilidad o retorno estimada.
- Previsión de ocupación media y tipos de plaza.

- Ratios económicos previstos durante todo el periodo de concesión, valorando especialmente el equilibrio entre la rentabilidad prevista y la correcta remuneración de los factores productivos (trabajadores, inversores y entidades de crédito).
- Ratios financieros previstos durante todo el periodo de concesión, valorando especialmente la seguridad financiera durante el periodo de vigencia del mismo.
- Plantilla de personal prevista para el conjunto del ejercicio, indicando el nº de personas y nº de horas por cada categoría profesional, y acreditando los ratios de personal asistencial exigidos en los pliegos reguladores
- Acreditación de cumplimiento del Convenio Colectivo de aplicación.
- Cuenta de pérdidas y ganancias previsional del ejercicio, desglosada a nivel de cuenta (tres dígitos) según el plan de contabilidad. deberá incluir, además, cuantas explicaciones y comentarios sean precisos para la correcta y total comprensión del origen de las cifras, especificándose el carácter fijo o variable de cada uno de los conceptos constitutivos de dicha cuenta previsional.
- Balance de situación a 31 de diciembre, desglosado a nivel de cuenta (tres dígitos) según el plan general de contabilidad.
- Correspondencia de los resultados con los parámetros utilizados (ocupación, niveles salariales, ratios de personal, mejoras presentadas....).

El Plan Económico Financiero deberá contemplar los compromisos de reinversión en mobiliario y cocina, conforme a los siguientes parámetros (que serán de obligado cumplimiento a lo largo de la vida del Contrato):

- El mobiliario se renovará completamente cada 10 años, por un importe equivalente al de la inversión inicial de mobiliario, que el modelo fijará en 2.107.120 €, actualizado al 2,5% anual.
- El equipamiento e instalaciones de la cocina se renovarán cada 13 años. A tal efecto, se podrá a disposición de Indesa 2010, S.L. la decisión sobre los equipamientos a instalar, y su forma de contratación, debiendo el concesionario adquirirlos y sufragar su coste hasta un límite de la inversión inicial, que el modelo fijará en 752.585,63 €, actualizada al 2,5% anual. El exceso de coste en que se pudiera incurrir correrá a cargo de Indesa 2010, S.L.

Toda la información de carácter numérico será presentada en formato de Hoja de Cálculo.

Criterios económicos: 38 puntos.

- 2.1 Reducción del canon asociado a inversiones y reposiciones inicial (6 puntos).
- 2.2. Reducción del segundo canon asociado a inversiones y reposiciones inicial. (6 puntos)
- 2.3 Reducción del canon de explotación para la cobertura de costes complementarios de la infraestructura (2 puntos).
- 2.4. Ajuste del canon asociado a inversiones y reposiciones al coste efectivo asociado al cierre financiero de la deuda del concesionario (8 puntos)
- 2.5 Bolsa económica para reinversión tecnológica o mejora del equipamiento (3 puntos)
- 2.6 Reducción del plazo de puesta en funcionamiento del Centro (3 puntos).

2.7 Mejora salarial: (10 puntos).

Criterios sociales: 3,25 puntos

2.8 Subcontratación con empresas de inserción social o centros especiales de empleo para la limpieza del centro. (0,75 puntos)

2.9 Subcontratación con empresas de inserción social o centros especiales de empleo para las labores de lavandería. (0,25 puntos)

2.10 Subcontratación con empresas de inserción social o centros especiales de empleo para las labores de jardinería. (0,25 puntos)

2.11 Rotación de personal: (1 punto).

2.12 Fomento de la contratación indefinida: (1 punto).

Criterios ambientales: 0,75 puntos

2.13 Porcentaje de material reciclado sobre el mínimo: (0,5 puntos).

Criterios asociados con la obra: 5 puntos

2.14 Mejora con sistema de fachada ventilada: (4 puntos).

2.15 Criterios de puntuación por mejora en el control de protección pasiva contra incendios: (0,50 punto).

2.16 Adscripción al equipo de una persona experta en materia de edificación ambientalmente sostenible. (0,25 punto)

2.17 Adscripción al equipo de una persona experta en materia de permisología y legalización de infraestructuras. (0,25 punto)

Criterios asociados con la explotación del servicio: 5 puntos

2.18 Plan de formación para el personal adscrito al servicio. (2 puntos)

2.19 Innovaciones tecnológicas que ayuden a la información y comunicación. (1 punto)

Criterio	Ponderación
<u>2.1.- Reducción de canon asociado a inversiones y reposiciones inicial.</u>	<u>6 puntos</u>
Se otorgará el máximo de puntos al valor de la oferta que sea inferior en un 4,5% a la media de las ofertas presentadas y se descenderá linealmente al valor cero que corresponderá al tipo de licitación.	
En el caso de que alguna o algunas ofertas incurran en valores anormales o desproporcionados y sean admitidas, se le asignará el máximo de puntos a aquella con el precio menor y se aplicará la misma fórmula y en los mismos términos que en el párrafo anterior.	
En el caso de que concurriera una única empresa licitadora, la comprobación se limitará a verificar que no supera el tipo de licitación.	
En cualquier caso, al importe reducido se le aplicará el porcentaje lineal anual de incremento del 2,00%.	

<u>2.2. Reducción del segundo canon asociado a inversiones y reposiciones.</u>	<u>6 puntos</u>
<p>Se otorgará el máximo de puntos al valor de la oferta que sea inferior en un 4,5% a la media de las ofertas presentadas y se descenderá linealmente al valor cero que corresponderá al tipo de licitación.</p> <p>En el caso de que alguna o algunas ofertas incurran en valores anormales o desproporcionados y sean admitidas, se le asignará el máximo de puntos a aquella con el precio menor y se aplicará la misma fórmula y en los mismos términos que en el párrafo anterior.</p> <p>En el caso de que concurriera una única empresa licitadora, la comprobación se limitará a verificar que no supera el tipo de licitación.</p> <p>En cualquier caso, al importe reducido se le aplicará el porcentaje lineal anual de incremento del 2,5%.</p>	

<u>2.3. Reducción del canon de explotación para la cobertura de costes complementarios de la infraestructura.</u>	<u>2 puntos</u>
<p>Se otorgará el máximo de puntos al valor de la oferta que sea inferior en un 4,5% a la media de las ofertas presentadas y se descenderá linealmente al valor cero que corresponderá al tipo de licitación.</p> <p>En el caso de que alguna o algunas ofertas incurran en valores anormales o desproporcionados y sean admitidas, se le asignará el máximo de puntos a aquella con el precio menor y se aplicará la misma fórmula y en los mismos términos que en el párrafo anterior.</p> <p>En el caso de que concurriera una única empresa licitadora, la comprobación se limitará a verificar que no supera el tipo de licitación.</p> <p>En cualquier caso, al importe reducido se le aplicará el porcentaje lineal anual de incremento del 2,5%.</p>	

<u>2.4. Ajuste del canon asociado a inversiones y reposiciones inicial al coste efectivo asociado al cierre financiero de la deuda del concesionario</u>	<u>8 puntos</u>
<p>La valoración se realizará otorgando 9 puntos a las ofertas que acepten rebajar el canon asociado a inversiones y reposiciones ofertado en el apartado 2.1 a un importe que permita que el 90% de su importe sea equivalente al pago que resulte, aplicando fórmulas de un préstamo francés, al valor total de inversión que se acredite en el proyecto de ejecución (Plan Económico Financiero Definitivo o PEFD que debe ser aprobado por la administración conforme a la cláusula 21 del pliego), incrementado en:</p> <ul style="list-style-type: none"> - los costes financieros intercalarios del periodo de construcción, - los costes de formalización de la deuda bancaria, - los costes de promoción en los porcentajes determinados en el presupuesto de licitación (y aplicados sobre el PEFD determinado en el proyecto de ejecución), - el valor de la inversión inicial en equipamiento, - el valor del IVA del conjunto al tipo general del 21%. 	

a un plazo de 20 años (fijado para su pago del canon asociado a inversiones y reposiciones inicial) y a un tipo de interés idéntico al que resulte del tipo de interés logrado finalmente por el licitador para la financiación bancaria, y considerando que el año 10 y el año 13 se incrementa el capital del préstamo en las cantidades a invertir en las dos citadas anualidades para la reposición de mobiliario y equipamiento e instalaciones de cocina respectivamente.

El coste de la financiación deberá acreditarse mediante el oportuno certificado bancario en el momento de aprobación del proyecto de ejecución, y documentarse a la administración mediante presentación de las pólizas de préstamo una vez suscritas. El ajuste implicará que el 90% del pago total del canon asociado a inversiones y reposiciones será idéntico al de un préstamo a 20 años, en modelo francés, por el importe de las inversiones descritas al tipo de interés resultante, y considerando que el año 10 y el año 13 se incrementa el capital del préstamo en las cantidades a invertir en las dos citadas anualidades. Si la financiación no alcanza el 100% de la inversión, ello no afectará al cálculo, entendiéndose que lo no financiado bancariamente tiene un coste idéntico al de la financiación obtenida a los efectos de la determinación del canon asociado a inversiones y reposiciones ajustado que deba pagar la administración.

La aceptación implicará la posibilidad de emplear por el licitador las capacidades especiales de garantía determinadas en el PCAP.

Si el canon asociado a inversiones y reposiciones resultante no fuere inferior al ofertado en el apartado 2.1, el compromiso implicará el abono del canon ofertado en el apartado 2.1. y garantiza a la administración que el licitador renuncia a un margen asociado a la inversión diferente al del coste financiero bancario del 100% de la inversión a acometer en los primeros 20 años de vida de la concesión, con los criterios precedentemente expuestos.

Los parámetros a considerar en el ajuste serán coherentes con el Plan Económico Financiero.

<u>2.5 Bolsa económica para reinversión tecnológica o mejora del equipamiento:</u>	<u>3 puntos</u>
---	------------------------

La valoración se realizará otorgando 0 puntos al licitador que comprometa una reinversión del 0% de su resultado contable anual a la reinversión tecnológica o mejora del equipamiento, y se incrementará en 0,5 puntos por cada 5% que se incremente dicho compromiso, o su parte proporcional para los porcentajes intermedios, siendo la puntuación máxima de 3 puntos.

<u>2.6. Reducción del plazo de puesta en funcionamiento del centro</u>	<u>3 puntos</u>
---	------------------------

El licitador ofertará el número de meses para la puesta a disposición del centro, a contar a partir del día siguiente a la firma del contrato.

Se otorgará el máximo de puntos al licitador que ofrezca un plazo máximo de 38 meses y se descenderá linealmente al valor cero que corresponderá al plazo de 45 meses, identificando en todo caso los plazos parciales conforme a la estructura determinada en el **apartado 5** del presente Cuadro de Características.

<u>2.7 Aplicación del porcentaje variable de los cánones inicial y segundo de los apartados 2.1 y 2.2 a mejoras salariales asociadas a la calidad del servicio.</u>	<u>10 puntos</u>
<p>Porcentaje del importe <u>del porcentaje variable de los cánones inicial y segundo</u> obtenido por el concesionario por haber alcanzado determinados niveles de calidad del servicio en actividades asociadas a los siguientes indicadores: A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.6, A1.7, A1.8, A1.14, A2.1, A2.4, A2.5, A2.6, A3.1, A3.2, A3.4, A3.5, A4.1, A4.3, A4.4, A4.5, A4.6, A4.7, A4.8, A5.2, A5.3, A5.4, A5.5, A5.6, A5.7, A5.8, A6.1, A6.2, A6.3, A6.4, B1.1, B1.2, B1.3, B1.4, B1.5, B1.8, B2.1, B2.4, B2.5, B2.6, B3.1, B3.2, B3.4, B3.5, B4.2, B4.3, B4.4, B4.5, B4.6, B4.7 que cada licitador se compromete anualmente a aplicar como complemento salarial y/o extrasalarial de las personas trabajadoras que desempeñan tareas vinculadas por los indicadores que se enumeran, y que con su dedicación y cuidado contribuyen a su consecución.</p> <p>El volumen del complemento salarial y extrasalarial se calculará aplicando el porcentaje ofertado por el licitador.</p> <p>Los puntos se asignarán conforme a la siguiente fórmula:</p> <p style="padding-left: 40px;">Puntos asignados = 5 Puntos si se asigna un mínimo de un 50% del importe obtenido.</p> <p style="padding-left: 80px;">1 Punto adicional por cada 10% adicional</p> <p>Se estima que la calidad del servicio asociada a dichos indicadores está directamente afectada por la actividad de las personas trabajadoras que lo desempeñan, lo que permite que la mejora salarial y/o extrasalarial contribuya directamente a lograr los objetivos de calidad del servicio asociados al canon complementario.</p>	
<u>2.8 Subcontratación con empresas de inserción social o centros especiales de empleo para la limpieza del centro.</u>	<u>0,75 puntos</u>
<p>Se otorgarán 0,75 puntos a los licitadores que asuman este compromiso de subcontratación con empresas de inserción social o centros especiales de empleo.</p>	
<u>2.9 Subcontratación con empresas de inserción social o centros especiales de empleo para las labores de lavandería.</u>	<u>0,25 puntos</u>
<p>Se otorgarán 0,25 puntos a los licitadores que asuman este compromiso de subcontratación con empresas de inserción social o centros especiales de empleo.</p>	
<u>2.10 Subcontratación con empresas de inserción social o centros especiales de empleo para las labores de jardinería.</u>	<u>0,25 puntos</u>
<p>Se otorgará 0,25 puntos a los licitadores que asuman este compromiso de subcontratación con empresas de inserción social o centros especiales de empleo.</p>	
<u>2.11 Rotación de personal:</u>	<u>1 punto</u>
<p>Por asumir el compromiso de que resulte inferior el porcentaje anual de rotación del personal al 30% de la plantilla.</p>	
<u>2.12 Fomento de la contratación indefinida.</u>	<u>1 punto</u>

Por superar el porcentaje de trabajadores del centro con contratos indefinidos establecido en el convenio colectivo de aplicación o, en su defecto, que dicho porcentaje sea superior al 85% de la plantilla del centro, durante toda la duración del contrato. Se asignará 1 punto si se compromete un 100% de plantilla indefinida, 0 puntos si se compromete el 85%, y proporcional a lo ofertado si se encuentra entre ambos valores.

2.13 Porcentaje de material reciclado sobre el mínimo

0,75 puntos

Se valorará con 0,25 puntos cada 8% adicional del 40% de material reciclado establecido como mínimo obligatorio en el PPT hasta un máximo de 0,75 puntos.

2.14 Mejora con sistema de fachada ventilada.

4 puntos

Se otorgará una puntuación adicional a aquellas ofertas que propongan voluntariamente la ejecución de una fachada ventilada exterior, siempre que cumpla con los requisitos técnicos mínimos establecidos en este apartado.

El objetivo de esta mejora es incrementar el confort térmico y acústico, reducir los costes de mantenimiento a largo plazo y mejorar la protección frente a la humedad en el cerramiento de la residencia.

Requisitos técnicos mínimos del sistema

Para ser valorada, la solución de fachada ventilada debe incluir como mínimo:

- Documento de Idoneidad Técnica Europeo del sistema completo (no por componentes)
- Cámara de aire ventilada continua de al menos 3 cm.
- Revestimiento exterior con materiales duraderos (porcelánico, composite, cerámico extrusionado, piedra natural, etc.).
- Incorporación de aislamiento térmico por el exterior, no menor a 60 mm.
- Detalle constructivo con solución certificada frente a fuego (clase A2-s1, d0 o superior en componentes no metálicos).
- Proyecto específico de cálculo de todo el sistema (placas, fijaciones, estructura auxiliar) para este edificio, según CTE, y visado por colegio oficial de arquitectos, arquitectos técnicos, ingenieros o ingenieros técnicos.

Documentación a presentar por el licitador. Para que la mejora sea evaluada, se deberá incluir en la oferta:

- Memoria técnica con descripción del sistema propuesto (fabricante, modelo, método de fijación).
- Documentación de calidad del sistema (DITE; EOTA)

Observaciones

- En ningún caso se aceptarán soluciones adheridas sin cámara de ventilación (tipo SATE) como equivalente a fachada ventilada.
- La mejora no deberá integrarse en el Plan de Control de Calidad.

2.15 Criterios de puntuación por mejora en el control de protección pasiva contra incendios.

1 punto

Se otorgará una puntuación adicional a aquellas ofertas que propongan voluntariamente realizar controles adicionales de calidad sobre los elementos de protección pasiva contra incendios. Estos controles deberán ir más allá de los mínimos normativos exigidos, y orientarse a garantizar una ejecución rigurosa de la sectorización, compartimentación y sellado de los elementos constructivos con resistencia al fuego.

Alcance del control de calidad mejorado

Los elementos a controlar incluyen:

- Puertas cortafuegos (verificación de cierre automático y estanqueidad al humo). Se inspeccionará un mínimo del 10%.
- Sellado de pasos de instalaciones entre sectores (control documental y visual, incluso mediante cámara térmica o endoscopia). Se inspeccionará un mínimo del 15%.
- Tabiques y elementos de compartimentación EI (verificación de materiales, espesores y encuentros). Se inspeccionará un mínimo del 15%.
- Protección ignífuga de estructuras (medición de espesores, ensayos de adherencia si aplica).

Ítem a controlar	Mejora de control adicional propuesta
1. Puertas cortafuegos cierre automático	Ensayo de estanqueidad al humo (EN 1634-3) + simulacro de
2. Sellado de pasos	Verificación mediante cámara térmica o endoscopia.
3. Compartimentación	Inspección técnica con registro fotográfico y fichas técnicas firmadas.
4. Protección de estructuras	Ensayo de adherencia + medición de espesor con espesímetro.

Observaciones

Las mejoras propuestas no deberán estar citadas en el plan de control de calidad de obra.

Puntuación: se asignarán 0,125 puntos por cada uno de los cuatro ítems indicados

<u>2.16 Adscripción al equipo de una persona experta en materia de edificación ambientalmente sostenible.</u>	<u>0,25 puntos</u>
Se valorará la adscripción al equipo de una persona experta en materia de edificación ambientalmente sostenible. Se entenderá como tal aquella persona en posesión de un postgrado universitario, máster oficial universitario o máster título propio, o doctorado en materias relacionadas con la eficiencia energética y/o la edificación y construcción sostenible. También se entenderá como tal aquella persona que acredite conocimiento relativo a metodologías de evaluación del grado de sostenibilidad de la edificación, debiendo estar en posesión de un título que le habilite como evaluadora o certificadora del grado de sostenibilidad del edificio mediante una herramienta de certificación de edificios sostenibles. Esta acreditación se exigirá para la firma del contrato.	

<u>2.17 Adscripción al equipo de una persona experta en materia de permisología y legalización de infraestructuras asociadas a los servicios a prestar conforme a la licitación.</u>	<u>0,25 puntos</u>

Se valorará la adscripción al equipo de una persona experta en materia de permisología y legalización de infraestructuras asociadas a los servicios a prestar conforme a la licitación, de más de tres años de experiencia y cuando menos participación en dos proyectos de un valor de inversión total superior a los 15 millones de euros (IVA Incluido). Esta acreditación se exigirá para la firma del contrato.

<u>2.18 Plan de formación que se compromete a dirigir al personal adscrito al contrato, relacionada directamente con la ejecución del contrato para el personal de atención directa</u>	<u>2 puntos</u>
<ul style="list-style-type: none"> • 15 horas anuales de formación (1 punto) • 30 horas anuales de formación (2 puntos) <p>La formación a impartir ha de estar relacionada con los siguientes temas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • modelo de atención centrada en las relaciones. • cuidados al final de la vida. • buen trato a las personas en el cuidar. • uso de maquinaria y ayudas técnicas. • ética 	

<u>2.19 Innovaciones tecnológicas que ayuden a mejorar la información y comunicación de la persona residente que se proporciona a la administración contratante y a la familia y otros allegados autorizados (máximo 1 punto):</u>	<u>1 punto</u>
<ul style="list-style-type: none"> • En el caso de que el centro residencial disponga de una aplicación tecnológica (APP) sujeta al control de IFBS: 1 punto • En el caso de que el centro residencial no disponga de ninguna aplicación tecnológica (APP): 0 puntos 	

Criterios de desempate

Se resolverá mediante la aplicación por orden de los criterios sociales recogidos en el artículo 147.2 de la LCSP, referidos al momento de finalizar el plazo de presentación de ofertas.

Aspectos negociables (en caso de procedimientos negociados):

N) OFERTAS ANORMALMENTE BAJAS

Incurrirán en baja temeraria las ofertas que sean inferiores en más de un 4,5% a la media de las ofertas presentadas en relación a los dos cánones asociado a inversiones y reposiciones.

O) GARANTÍAS

GARANTÍA PROVISIONAL: No.

GARANTÍA DEFINITIVA:

Derivada de la redacción del proyecto, obra y del equipamiento, y durante el periodo de construcción, y hasta que transcurra un año desde la legalización del Centro: Importe equivalente al valor inicial del canon asociado a inversiones y reposiciones inicial ofertado, excluido el IVA.

Derivada del inicio de prestación del servicio:

- a) Transcurrido un año desde la legalización, el importe de la garantía disminuirá hasta el 50% del valor inicial del canon asociado a inversiones y reposiciones inicial ofertado, excluido el IVA.
- b) A partir de la finalización del quinto año de la fase de explotación y, durante los siguientes 5 años: 35% del valor inicial del canon asociado a inversiones y reposiciones, excluido el IVA.
- c) A partir de la finalización del décimo año de la fase de explotación y hasta el fin del contrato durante los siguientes 10 años: 20% del valor inicial del canon asociado a inversiones y reposiciones inicial ofertado, excluido el IVA.

P) PLAZO MÁXIMO PARA EFECTUAR LA ADJUDICACIÓN Y DE VINCULACIÓN DE LAS EMPRESAS LICITADORAS A SUS PROPOSICIONES

Dos meses a contar desde el primer acto de apertura de las proposiciones.

Q) FORMA DE COMPENSACIÓN EN CASO DE RENUNCIA A LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO O DE DESISTIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO TRAMITADO.

No se prevé.

R) CONTRATOS DE SEGURO EXIGIDOS

Los seguros exigibles serán los determinados en la cláusula 19 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

S) PLAZO DE EJECUCIÓN Y/O ENTREGA. PLAZOS PARCIALES. PRÓRROGAS

Plazo total de ejecución: cuarenta años a contar desde el día siguiente al de formalización del contrato, que se reducirá en el número de meses en que se oferte la reducción del plazo de puesta a disposición.

Plazos parciales (en su caso): Sí

Fase de construcción. 45 meses para la puesta a disposición, que se dividirá en los siguientes plazos parciales:

- 6 meses desde la formalización del contrato para la presentación del Proyecto de Ejecución.
- 9 meses desde la formalización del contrato para la presentación del Plan Económico Financiero Definitivo y los instrumentos de financiación previstos.

- 12 meses desde la formalización del contrato para la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para el inicio de los trabajos de construcción, y para la formalización de los instrumentos de financiación aprobados.
- 24 meses para la construcción del centro.
- 5 meses para el amueblamiento del centro y la instalación de equipamientos e instalaciones de la cocina.
- 4 meses para la habilitación y legalización del centro.

Fase de explotación. 36 años y tres meses a partir del día siguiente a la formalización del acta de inicio de la puesta a disposición del centro de cuidados e investigación.

Prórrogas: Sólo podrá tener lugar en el supuesto contemplado en el artículo 278 LCSP en relación con el artículo 270 relativo al mantenimiento del equilibrio económico del contrato.

Recepciones parciales: sí.

T) LUGAR DE ENTREGA Y/O PRESTACIÓN (en su caso)

Los servicios se realizarán según lo señalado en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

U) CUANTÍA DE PENALIDADES

U.1 INCUMPLIMIENTO PARCIAL O EJECUCIÓN DEFECTUOSA

Los supuestos de los incumplimientos se clasifican, y su cuantía se determina, de conformidad a lo establecido en las cláusulas 30 a 32 del PCAP.

U.2 PENALIDADES POR DEMORA.

Penalidades determinadas por el artículo 193.3 LCSP	Sí
Penalidades distintas a las del artículo 193.3 LCSP	No

Únicamente previstas para la ejecución de las obras, las penalidades y porcentajes establecidos en dicho precepto respecto al precio del contrato deberán entenderse realizadas respecto al presupuesto de ejecución material del proyecto de ejecución aprobado por el órgano de contratación.

El procedimiento para la imposición de todas las penalidades indicadas anteriormente consistirá en la redacción de un informe técnico-jurídico justificando, describiendo y valorando el motivo del incumplimiento, informe del Área de Contratación y Régimen Jurídico y resolución del órgano de contratación.

Las penalidades acordadas por el órgano de contratación serán inmediatamente ejecutivas y se harán efectivas de conformidad con el PCAP, mediante deducción de las cantidades correspondientes sobre la factura presentada por la empresa adjudicataria o sobre la garantía que se hubiese constituido cuando no puedan deducirse de las facturas.

V) FORMA DE PAGO

El pago del precio se efectuará a partir de la fase de explotación de la obra de acuerdo con el capítulo VI Régimen económico del contrato del PCAP para lo que la entidad adjudicataria irá remitiendo las correspondientes facturas que comprenda los dos tipos de retribución: pago

asociado a inversiones y reposiciones y pago por demanda de acuerdo con lo establecido en el PCAP.

En cumplimiento de lo previsto en el Decreto Foral 67/2014, de 30 de diciembre, por el que se crea el Registro Contable de Facturas de la Administración Foral y se aprueba el procedimiento para su tramitación, la entidad adjudicataria deberá presentar las facturas en formato electrónico mediante el procedimiento establecido en el mismo. Asimismo, los abonos se llevarán a cabo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 198.4 de la LCSP.

W) ABONOS A CUENTA

Procedencia No
Operaciones susceptibles de abonos a cuenta
Criterios y forma de valoración de las operaciones preparatorias
Plan de amortización de los abonos a cuenta
Garantía a prestar

X) CONDICIONES ESPECIALES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

No procede

Y) SUBCONTRATACIÓN

Porcentaje máximo de subcontratación: 40%

Obligación de la empresa licitadora de indicar en la oferta la parte del contrato que tenga previsto subcontratar: Sí.

Pagos directos a subcontratistas: NO.

Tareas no subcontratables:

En todo caso, no puede subcontratarse la atención directa en los siguientes servicios a excepción de lo recogido más adelante:

- Centro residencial para personas mayores en situación de dependencia.
- Centro de día para personas mayores en situación de dependencia.

Se permitirá subcontratar en los dos servicios de referencia: alimentación, lavandería, jardinería, limpieza, mantenimiento, recepción o conserjería, servicio médico, fisioterapia, terapia ocupacional, servicio de atención psicológica, servicio de animación socio-cultural, peluquería y podología. En cualquier caso, todas estas subcontrataciones deberán ser comunicadas a IFBS.

El concesionario está obligado a la subcontratación de la sociedad pública Indesa 2010, S.L. para la prestación del servicio de alimentación, en las condiciones determinadas en el PCAP y sus anexos.

Z) MODIFICACIONES

Posibilidad de modificación del contrato NO

AA) PLAZO DE RECEPCIÓN DE LA CONCESIÓN

Un mes desde la finalización del plazo de ejecución

AB) PLAZO DE GARANTÍA

Un mes a partir de la formalización del acta de recepción.

AC) PROGRAMA DE TRABAJO

Programa de trabajo

SÍ

AD) RESPONSABLE DEL CONTRATO

Subdirección del área de personas mayores del IFBS.

OBSERVACIONES

1. Contenido de los sobres

Las empresas licitadoras deberán presentar en cada uno de los siguientes sobres la documentación que se indica a continuación:

En el SOBRE A:

Criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas: Anexo I. Modelo de proposición económica debidamente cumplimentado, junto con la documentación acreditativa en función de los elementos ofertados.

En el SOBRE B:

- 1.- Documentación relativa a los criterios de adjudicación NO evaluables mediante fórmulas establecidos en el apartado M) de este Cuadro de Características.
- 2.- Memoria descriptiva de equipamiento y mobiliario del Centro (incluyendo ayudas técnicas), de acuerdo con la cláusula 12 del PCAP.
- 3.- Plan de renovación del equipamiento tal como se describe en el PCAP.
- 4.- Anexo III. Declaración de confidencialidad de la información facilitada por la licitadora.
- 5.- En hoja independiente, figurará una relación numerada del contenido del sobre B.

En el SOBRE C:

- 1.- DEUC. Anexo IV en formato PDF.

En este proceso de licitación, el operador económico se limitará a cumplimentar la respuesta afirmativa a la indicación global relativa al cumplimiento de todos los criterios de selección requeridos.

- 2.- Anexo V. Declaración relativa a formar parte de un grupo empresarial.

2. Recurso.

Podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso especial en materia de contratación contra el anuncio de licitación, los pliegos y los documentos contractuales que establezcan las condiciones que deban regir la contratación, ante el Órgano Administrativo Foral de Recursos Contractuales de la Diputación Foral de Álava, en el plazo de quince días hábiles siguientes al

de su publicación en el perfil de contratante, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 y ss. De la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, o bien interponer en el plazo de dos meses recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Vitoria-Gasteiz, conforme a lo dispuesto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.