

MUNICIPIO AUTONOMO DE CAGUAS
SOLICITUD DE PROPUESTAS (RFP)
PARA EL ARRENDAMIENTO, REHABILITACION Y OPERACION DEL
CENTRO DE ENVEJECIENTES ANGEL RIVERA RODRIGUEZ (CEARR)

Preguntas y Respuestas

[Recibidas hasta 5/20/19]

Estas son las preguntas recibidas de los licitadores hasta la fecha de este documento con sus respectivas contestaciones del Municipio Autónomo de Caguas (MAC). Los licitadores activos en orden alfabético son:

- Astoria Ederly Home, Inc. (AEH);
- Carmen Aponte Rosa (CAR);
- Coberturas Médicas Corporation (CMC); y
- Comprehensive Human Services Corporation (CHS).

Cada pregunta comienza con las siglas del licitador que la sometió y están en el orden que se recibieron. Todas están en letras negras y las respuestas del MAC en rojo.

ACLARACION IMPORTANTE:

Para aclarar el alcance general de este RFP, se descarta cualquier intervención o aportación económica del MAC en la operación del CEARR más haya de establecer como guía general lo siguiente:

[A] Las facilidades y equipos que se incluyan serán destinadas única y exclusivamente a brindar servicios a la población de las personas de la tercera edad (60 años o más) y/o a personas frágiles (que padezcan condiciones de salud que les requiera estar bajo supervisión constante, en sillas de rueda o encamados);

[B] Los servicios a ofrecer a esta población serán todos aquellos que determine incluir en su propuesta el licitador, ya sean ambulatorios o residenciales, cuidados diurnos o de 24 horas, clínicas de salud, etc., que estén dentro de sus capacidades y en cumplimiento con todas las leyes y reglamentos aplicables; y

[C] La relación entre el MAC y el licitador agraciado será la de un arrendador (dueño) y su arrendatario (inquilino).

-
1. CHS: Agradeceremos nos aclare cuál será la fuente para financiar esta rehabilitación. ¿Es el Municipio Autónomo de Caguas?

MAC: No. El proponente deberá obtener su fuente de financiamiento.

2. CHS: ¿El costo del reemplazo de los equipos, mobiliarios y sistemas del Centro necesarios para operar es parte de este financiamiento? Lo anterior establece los costos iniciales.

MAC: El proponente será responsable de adquirir y reemplazar equipos. El equipo que actualmente se encuentra en las facilidades es propiedad del MAC. El proponente podrá seleccionar con cual desea quedarse en la condición actual (as-is), siempre y cuando acepte la responsabilidad de su mantenimiento y reparación. Previo a la firma del contrato, se hará un inventario del equipo seleccionado, el cual formará parte de dicho contrato.

3. CHS: ¿El Municipio tiene un presupuesto máximo para este proyecto? Entendemos que es una competencia del mejor proponente, sin embargo, todos los proponentes deberían estar enmarcados dentro de las realidades presupuestarias en visionadas para el mismo.

MAC: El MAC no tiene presupuesto para el proyecto.

4. CHS: ¿Cuál sería el alcance o expectativas establecidas para los servicios de la facilidad? Me explico, dentro de la población de 60 años o más hay una amplia gama de necesidades:

- a) ¿La mayoría de los usuarios estarán ambulando o encamados?

MAC: Lo decide el proponente de acuerdo con la reglamentación para servicios de esta población.

- b) ¿Habría un balance en el *case mix* (la distribución de residentes por condición) o estado de los residentes (encamados, que ambulan, en sillas de ruedas, con las distintas etapas de Alzheimer, con demencia senil, etc.) De ser esta la respuesta, si el Municipio establecería este *case mix*.

MAC: A discreción del proponente, siempre y cuando atienda a las personas envejecientes y frágiles. Además, cumpla con toda la reglamentación vigente.

- c) ¿Cuál sería el *case mix* en mente, para establecer las necesidades de personal y otros recursos necesarios. Las condiciones y estado de los residentes establecen las necesidades de atención y los recursos humanos (profesionales y de apoyo) que se necesitan. Ya suponemos que todos los espacios tienen que cumplir con la Ley ADA.

MAC: Lo maneja el proponente quien será el responsable de la instalación y el servicio.

5. CHS: ¿Cuál es el mecanismo de referido de los potenciales residentes? ¿El operador podrá admitir residentes a nivel privado? De ser correcto esto último, ¿se presupone que el precio de los servicios por esta admisión podría ser establecido por el operador?

MAC: El proponente podrá recibir referidos de la forma y manera en que él lo determine, admitir residentes a nivel público o privado y establecer el precio de los servicios. Cualquier referido del MAC, deberá seguir el mismo procedimiento que los demás.

Actualmente el MAC cuenta con un Programa de Referidos donde se limita a referir y realizar una aportación económica, parcial o total, del costo de los servicios de cuidado de envejecientes a ciudadanos cualificados. Bajo este programa, el lugar donde reciba los servicios le corresponde al ciudadano seleccionarlo, dentro de los distintos centros, asilos u hogares participantes del programa y que estén disponibles dentro de la jurisdicción del MAC.

La participación del proponente en este Programa de Referidos es una relación y procedimiento independiente a este proceso de arrendamiento. Se trata de un programa con fondos limitados y de libre selección. No crea una obligación del MAC a suplir pacientes. El proponente interesado en recibir referidos del MAC deberá registrarse como suplidor y cumplir con todos los requisitos establecidos y con la reglamentación aplicable al Programa de Referidos del MAC.

6. CHS: ¿Cómo se sufragarán los costos operacionales? ¿El Municipio pagará por las estadias de los residentes referidos? De ser este el caso, ¿cuánto sería ese pago? Esto ayudará a establecer la viabilidad de los posibles costos.

MAC: Los costos operacionales serán responsabilidad total del proponente. Los residentes referidos al CEARR por el MAC serán aquellos que cualifiquen bajo el Programa de Referidos del MAC y que seleccionen el CEARR como su centro de servicios. La posible aportación del Programa de Referidos puede ser total o parcial, dependiendo de la necesidad del residente y si el proponente cualifica para ser un proveedor de servicios. El proponente no debe depender de esta posibilidad ya que estamos hablando de un mínimo de casos a los que se le podría dar la aportación. Por otra parte, depende del ciudadano si selecciona ese asilo u otro.

7. CHS: ¿Quién será responsable del costo de las utilidades del centro (agua y electricidad)? ¿Qué asistencia se obtendrá del Municipio (como el mantenimiento de áreas verdes, el recogido de basura y seguridad)?

MAC: Proponente será responsable.

8. CHS: ¿Por cuántos años será el contrato con el proponente seleccionado?

MAC: A negociarse. Se recomienda un máximo de 10 años con opción a renovación.

9. CHS: En la Base Legal del RFP se establece la aprobación de la Legislatura Municipal del MAC para la venta de la propiedad, entre otras opciones. Ante ello agradeceremos nos aclare, ¿si estaría contemplado el arrendamiento con potencial opción a compras por un proponente? ¿El local podrá ser comprado en este momento? ¿a qué costo?

MAC: En este momento, la propiedad no está en venta. El Municipio deberá resolver un asunto legal (condición restrictiva) que imposibilita su venta y arrendamiento con opción a compra. Una vez resuelto, se determinará si se vende o no y su valor sería determinado a base de tasación.

10. CHS: Favor de establecer si se puede ampliar el ofrecimiento de servicios en la facilidad a envejecidos y que su uso no sea solamente para el cuidado o asilo. Además del cuidado de ancianos de 24 horas, ¿se podría ofrecer otro tipo de servicios para esta población?

MAC: Sí. Se podrá ampliar el ofrecimiento de servicios a esta población.

11. CHS: ¿Si se podrían admitir envejecidos que no sean residentes del MAC?

MAC: Sí. Preferiblemente de Caguas, pero no limitados a Caguas.

12. CHS: Es sumamente importante se aclaren las fuentes de ingreso que se vislumbra tendría el proponente seleccionado para el repago de los gastos que se incurran para rehabilitarla, para adquirir equipos y mobiliario.

MAC: La fuente de ingreso sería lo que el proponente genere por sus servicios o alguna otra subvención que pueda conseguir.

13. CHS: Si se vislumbra que la operación del CEARR sea una independiente que requiere genere la totalidad de sus recursos de fuentes de pago privadas, ¿cuál sería la inherencia del MAC en la operación?

MAC: Sí, eso precisamente es lo que se vislumbra. Por lo tanto, la inherencia del MAC en la parte operacional estaría limitada a velar que se cumpla con el buen uso de la propiedad arrendada para brindar servicios a la población establecida anteriormente.

14. CHS: En el RFP se establece que los proponentes deberán ya contar con todas las licencias, autorizaciones, certificaciones y permisos requeridos, ¿a qué se refiere?

MAC: Nos referimos a todas las licencias, autorizaciones, certificaciones y permisos que se le requieren a cualquier persona natural o jurídica para poder operar legalmente este tipo de establecimiento, y que las tenga disponibles al momento de someter su propuesta. Sabemos que algunas no podrán gestionarse hasta luego de ser seleccionado y tener un contrato firmado.

Se aclara que esto es una condición contractual que el licitador agraciado deberá cumplir en su momento, según las leyes y reglamentos aplicables para poder operar.

15. CHS: Dado el corto tiempo de la contestación de todas las preguntas presentadas por los proponentes y la fecha de entrega de la propuesta (solo 5 días laborables), ¿cabría la posibilidad de extender la fecha de entrega de ésta?, para que podamos analizar sus respuestas y planificar concienzudamente la oferta.

MAC: Mediante email del 5 de mayo de 2019, se extendieron los términos.

16. CMC: En los documentos requeridos para la propuesta en el inciso C #1. Documentos y Certificaciones indica: Documentación bancaria que demuestre que el proponente tiene la capacidad económica para cumplir con la oferta que presenta. ¿A qué se refiere ya que los estados financieros los solicitan más adelante?

MAC: Hacer caso omiso.

17. CMC: ¿Que debe incluir la oferta económica?

MAC: La oferta económica deberá incluir el canon de arrendamiento propuesto y la forma en que propone recuperar la inversión en la rehabilitación de la propiedad.

18. CMC: ¿Cuáles son las cláusulas y términos del contrato?

MAC: Se les hará llegar un contrato de arrendamiento modelo.

19. CMC: ¿Al ser un contrato para unas facilidades municipales, el municipio queda con alguna jurisprudencia en la administración o al acceso de las facilidades?

MAC: Como expresado anteriormente en este documento, la relación entre el MAC y el licitador agraciado será aquella entre un arrendador (dueño) y su arrendatario (inquilino). La jurisdicción del MAC estará limitada a dicha relación contractual.

20. CMC: ¿Hay alguna regulación en la tarifa de los costos de servicios a ofrecer?

MAC: Ninguna por parte del MAC.

21. CMC: ¿Se puede hacer cambio a la estructura?

MAC: Sí, sujeto a la autorización previa del MAC.

22. CAR: ¿Por cuánto tiempo sería el contrato de arrendamiento?

MAC: A negociarse. Se recomienda un máximo de 10 años con opción a renovación. (Similar a la pregunta 8)

23. CAR: ¿Hay posibilidades de comprar la propiedad?

MAC: En este momento, la propiedad no está en venta. El Municipio deberá resolver un asunto legal (condición restrictiva) que imposibilita su venta y arrendamiento con opción a compra. Una vez resuelto, se determinará si se vende o no y su valor sería determinado a base de tasación. (Similar a la Pregunta 9)

24. CAR: ¿Costo aproximado del arrendamiento mensual?

MAC: A negociarse. Dependerá de la propuesta presentada y el costo de la rehabilitación y mejoras a la planta física del CEARR. No incluirá utilidades.

25. CAR: Del equipo actual en el hogar, entiéndase camas, cortinas, equipo de cocina, plantas y cisterna, ¿este se quedará en el hogar? ¿Están funcionando estos equipos?

MAC: El proponente será responsable de adquirir y reemplazar equipos. El equipo que actualmente se encuentra en las facilidades es propiedad del MAC. El proponente podrá seleccionar con cual desea quedarse en la condición actual (as-is), siempre y cuando acepte la responsabilidad de su mantenimiento y reparación. Previo a la firma del contrato, se hará un inventario del equipo seleccionado, el cual formará parte de dicho contrato. (Similar a la Pregunta 2)

26. CAR: ¿Tienen un aproximado de acuerdo con el deterioro de la estructura, de cuanto habría que invertir para habilitar el local?

MAC: Se estima el costo de rehabilitar el local del CEARR a su nivel de uso anterior entre \$200,000 a \$250,000. Esto incluye la impermeabilización de techos, trabajos eléctricos y de plomería, más resanado y pintura exterior e interior. No incluye la reparación o sustitución de equipos, de ser esto necesario.

El edificio no cuenta con sistema de rociadores automáticos (automatic sprinkler system), el cual pudiera ser requerido dependiendo del tipo e intensidad de la operación a desarrollarse en él. Cada licitador deberá evaluar la situación y considerar su costo al momento de someter propuesta.