

DUDAS Recibidas el 13/09/2026

¿Puede una empresa promotora establecida en otro Estado participar directamente en la convocatoria CD_01/2026, o sería necesaria la constitución previa de una sociedad española?

Sí, una empresa promotora extranjera puede participar directamente en el procedimiento de licitación sin necesidad de constituir con carácter previo una sociedad española, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares.

¿Es posible participar mediante una UTE, consorcio, joint venture o sociedad vehículo española (SPV) junto con socios técnicos, financieros o constructores locales?

Siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares, es posible participar mediante una UTE y acreditar la solvencia basándose 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.

¿Cuáles son los requisitos principales de solvencia económica, financiera y técnica que debe acreditar el licitador?

Los requisitos principales son los listados en el apartado 6 del Anexo I del Pliego de Condiciones Particulares.

¿Puede acreditarse experiencia internacional en promoción de vivienda y proyectos de vivienda asequible para cumplir total o parcialmente los requisitos de experiencia?

Sí, la experiencia internacional en promoción de vivienda es plenamente válida, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en los Pliegos de Condiciones Particulares y de Prescripciones Técnicas.

¿Existe algún requisito mínimo de capital propio o aportación de equity del promotor?

Para la convocatoria CD_01/2026, los requisitos de la empresa concesionaria son los contenidos en el Anexo I, Características esenciales de la Concesión, del Pliego de Condiciones Particulares y en el resto de cláusulas y anexos tanto de este pliego como del Pliego de Prescripciones Técnicas.

Conforme al punto 6.d del Anexo I del PCP, los licitadores han de contar con unos recursos propios de 4.000.000 €.

Conforme al punto 5.1.d) del Anexo I del PCP, el capital social mínimo de la sociedad mercantil titular de la concesión, ascenderá al 10% del Presupuesto de Ejecución Material de la obra.

¿Qué mecanismos de financiación pueden combinarse con el Plan Vive y las concesiones de suelo público?

La financiación de las empresas concesionarias debe atenderse a lo establecido en la cláusula 29 del Pliego de Condiciones Particulares, denominado Financiación.

¿Puede un sistema de construcción industrializada avanzada aportar ventajas técnicas, económicas o de puntuación en la evaluación de las propuestas?

Los criterios de adjudicación de la Concesión son los contenidos en el apartado 9 del Anexo I del Pliego de Condiciones Particulares.

En caso de que nuestra estructura actual no permita participar en CD_01/2026, ¿existen otros lotes, terrenos o nuevas convocatorias del Plan Vive previstas para 2026–2027 en las que Green Affordable Homes pueda preparar su participación?

Las convocatorias de procedimientos de concesiones demaniales que vayan, en su caso, a licitarse, se anunciarán a través del Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con las reglas de publicidad y concurrencia, a tenor del artículo 33.1 de la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.

DUDAS recibidas el 17/09/2026

En particular, les agradeceríamos que nos facilitaran el plano de la parcela en formato DWG, así como cualquier documentación gráfica complementaria que consideren de interés.

La información disponible para todos los licitadores es la recogida en el Anexo V del Pliego de Prescripciones Técnicas, garantizándose así el principio de igualdad.

En este sentido, en la Cláusula 13.2 del Pliego de Condiciones Particulares se especifica, en relación con el SOBRE Nº 1-B) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA, que *"Los licitadores durante el período de preparación de ofertas podrán realizar las comprobaciones de carácter administrativo sobre los terrenos 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 aplicables a los diferentes terrenos objeto de concesión"*.

Asimismo, necesitaríamos disponer de los datos actualizados de la finca registral resultante tras la segregación de la finca matriz, incluyendo, en su caso, la nueva referencia catastral y cualquier otra información que permita identificar de forma precisa la parcela objeto de la licitación.

Para obtener esta información, deberá dirigirse al Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

Igualmente, agradeceríamos recibir la misma documentación gráfica, correspondiente a la parcela 1 del lote 1 y a la parcela 2 del lote 2.

Nos remitimos a la respuesta dada a la primera cuestión.

Por otro lado, en relación con el Anexo VII del Pliego de Condiciones Particulares, les rogamos nos aclaren el criterio aplicable para la determinación del precio máximo de venta. En concreto, nos gustaría confirmar si el precio máximo considerado es el correspondiente a las Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB), fijado en 2.591,64 €/m² útil, o si resulta de aplicación el precio máximo establecido para las

Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) en la zona geográfica A, categoría en la que se encuentra incluido este municipio. Dado que esta cuestión tiene una incidencia directa en los estudios económicos y de viabilidad que estamos desarrollando, les agradeceríamos que pudieran confirmarnos el régimen aplicable e indicarnos, en su caso, la normativa o referencia utilizada para su determinación.

El precio máximo de referencia es 2.591,64 €/m² útil.

En este sentido, el Anexo VII del Pliego de Condiciones Particulares especifica textualmente que *"a efectos de los precios máximos de cada lote, el precio máximo en los Lotes 1 y 2 es equivalente al precio del módulo de VPPB Zona A"*. Por tanto, el importe de 2.591,64 €/m² útil es la base de cálculo sobre la que se determinan los precios máximos de las viviendas, así como de los trasteros y garajes vinculados (calculados al 50% de dicho módulo).

El precio del módulo VPPB Zona A está fijado en la Resolución de 19 de enero de 2026, de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, por la que se publican los precios máximos actualizados de las viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid para el año 2026 (B.O.C.M. de fecha 30/01/2026), dictada de acuerdo con la Orden de 15/02/2024, de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras, por la que se establecen los precios de las viviendas con protección pública en la Comunidad de Madrid (B.O.C.M. de fecha 22/02/2024) y la Disposición Adicional Tercera del Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Adicionalmente, consideramos que sería de gran utilidad poder mantener una reunión técnica con su equipo, en la que pudiéramos exponer las distintas consultas identificadas, contrastar criterios y obtener las aclaraciones necesarias para garantizar que la/s propuesta/s se ajusten plenamente a los objetivos de la licitación y a las expectativas de la Administración.

Se informa que no es posible mantener reuniones con los posibles licitadores durante la fase de presentación de ofertas. Todas las consultas relativas a la licitación deberán

realizarse a través del canal establecido en el Pliego de Condiciones Particulares, mediante correo electrónico, plan_vive_dgviviendayr@madrid.org, que posteriormente serán publicadas en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública, para conocimiento general de todos los interesados.

Agradeceríamos si nos pudieran informar si disponen de levantamiento topográfico sobre las parcelas integrantes del LOTE 2, y en su caso la posibilidad de disponer de los mismos.

En la Cláusula 13.2 del PCP (*Lugar y forma de presentación de las proposiciones*), dentro de las instrucciones para la elaboración de la documentación del Sobre Nº 1-B (Documentación Técnica) —y reproducido de igual forma en el Anexo X (*Contenido de los sobres*)—, se indica textualmente:

"Los licitadores durante el período de preparación de ofertas, mediante comunicación previa a la Administración Concedente, podrán realizar estudios topográficos o geológicos sobre los terrenos 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."

Por otro lado, la cláusula 6 (*Costes a sufragar por el Concesionario*) y Cláusula 20 (*Riesgo y ventura*) establecen que la construcción, los estudios previos, las comprobaciones y los costes asociados se realizan a entero riesgo y ventura del licitador/concesionario.

En adición, el Apartado 10 del Anexo I (*Anteproyecto de Licitación*) indica que la presentación del Anteproyecto de Licitación por parte del licitador implica la manifestación expresa de que dispone de todos los datos relevantes, que ha realizado los estudios necesarios y suficientes, y que conoce las condiciones del terreno para fijar y garantizar su oferta.

Nos gustaría saber si sobre la edificabilidad que se indica en los pliegos, se podría aplicar el incremento de edificabilidad de la Ley 2/2026 o si ya en edificabilidad indicada, está ya sumado.

La edificabilidad recogida en las fichas del PPT es la otorgada por el instrumento de planeamiento urbanístico aplicable sin contar con la posibilidad establecida en la Ley 2/2026, de 11 de junio, de incrementar hasta un 20% de la edificabilidad asignada.

En cualquier caso, será necesario realizar las consultas pertinentes en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para asegurar que el anteproyecto de licitación que se presente puede servir de base para que los proyectos que lo desarrollen obtengan los títulos habilitantes necesarios para la construcción y uso de la promoción.

DUDAS recibidas el 18/09/2026

En relación con el expediente CD_01/2026 – Otorgamiento de la concesión de dominio público sobre terrenos integrantes de redes públicas, para la construcción de viviendas dedicadas al alquiler a precio asequible, que se relacionan en la orden del 24 de agosto de 2026 de la Consejería de Vivienda, Transportes e Infraestructuras en San Sebastián de los Reyes, solicitamos aclaración sobre la posibilidad de acreditar la solvencia económica y financiera mediante medios externos detallada en el apartado 6.1.c) del PCP. En particular, se plantean las siguientes cuestiones:

a) ¿Puede una empresa tercera (gestora de alquileres) aportar su solvencia y experiencia en la elaboración de la propuesta de Plan de Explotación exigida en el apartado 9.1 del del PPT a más de un licitador con el que ya tiene relación comercial y quiera participar en el concurso?

En relación con la acreditación de la solvencia (Sobre 1-A), el modelo de documento del Anexo XI del Pliego de Condiciones Particulares permite a los licitadores integrar la solvencia con medios externos.

Por otro lado, a tenor de la Cláusula 12 y el apartado 2.4 de la Cláusula 13.2 del Pliego de Condiciones Particulares, si una entidad se presenta como licitadora de manera individual o en UTE a un Lote, no puede prestar su solvencia a ningún otro licitador en dicho Lote.

Además, atendiendo al apartado 2.3 de la Cláusula 13.2 y tal y como recoge el documento modelo del Anexo XI del Pliego de Condiciones Particulares, el tercero que preste solvencia a licitadores responderá de manera solidaria de las obligaciones del adjudicatario.

En relación con la elaboración de la Oferta Técnica del Plan de Explotación (Sobre 1-B), la Cláusula 12 del Pliego de Condiciones Particulares establece que:

“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”.

Por su parte, la Cláusula 13.1 y el documento modelo del Anexo IX del Pliego de Condiciones Particulares determinan que el el Sobre Nº 1-B (Documentación Técnica) se cerrado de tal forma que *"se garantice el secreto de la información contenida en el mismo hasta su apertura por la Mesa de Licitación."*

En relación con la posibilidad de que una misma empresa asesora elabore la Propuesta de Plan de Explotación para varios licitadores que concurran al mismo Lote, se recuerda que cada licitador es responsable de la independencia e integridad de su oferta.

El recurso a asesores externos para la preparación de la documentación técnica no está prohibido expresamente por el pliego; sin embargo, las indicaciones, instrucciones o información estratégica que un licitador traslade a su empresa asesora y que pudieran ser conocidas o utilizadas por otro licitador competidor en el mismo Lote, podrían ser constitutivas de prácticas colusorias prohibidas por la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, con independencia de que dicha transmisión se produzca de forma directa o a través de un tercero. Tales conductas podrían conllevar la exclusión de todas las proposiciones afectadas. En consecuencia, los licitadores que recurran a un mismo asesor deberán garantizar la absoluta estanqueidad de la información estratégica de su oferta frente a cualquier otro competidor, siendo cada licitador el único responsable de las consecuencias derivadas del incumplimiento de esta obligación.

b) Sobre la cifra de negocios mínima de 500.000,00 € en los últimos 5 ejercicios para el caso de explotación de viviendas en régimen de arrendamientos especificada en el apartado 6.1.c) del PCP, teniendo en cuenta que lo podría aportar una empresa gestora de alquileres (no propietaria), ¿debe acreditarse 1) con el volumen total de rentas de alquiler del parque gestionado (por ejemplo, recibos de alquiler facturados), o bien, 2) con el volumen facturado por esta empresa de gestión de alquileres (por ejemplo, honorarios de gestión)?

La cifra de negocios se correspondería con el volumen total de rentas de alquiler del parque gestionado.

c) En esta misma línea, ¿puede esta empresa externa aportar la propuesta de Plan de Explotación a más de un licitador?

En relación a esta cuestión, nos remitimos a la respuesta dada en el apartado a).

DUDAS recibidas el 23/09/2026

1.- Necesidad de realizar estudio de detalle en parcela A2

Dado que de conformidad con lo informado por los técnicos municipales y en el Anexo B del Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado Z.O. 60 Dehesa Vieja

del PGOU de San Sebastián de los Reyes, la parcela A2 podría estar afectada a la necesidad de Desarrollar un Estudio de detalle, y habiéndose realizado consulta a dichos técnicos municipales, estos han manifestado que resulta de aplicación la ordenanza de VPP<110 metros cuadrados útiles, la cual ya regula las condiciones de ordenación de volúmenes.

En base a lo anterior entendemos que ya no resulta necesario formular Estudio de Detalle. ¿Pueden confirmar este extremo?

En relación con la consulta planteada, nos remitimos a la respuesta dada por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes.

2.- Acceso a consultas realizadas por otros interesados

No localizamos en la Plataforma de la contratación ni en el Perfil del Contratante ninguna pregunta y su respuesta. Les agradecería nos indicaran la forma de poder acceder a las mismas.

Las respuestas a las consultas planteadas por los licitadores se publicarán en el Perfil del Contratante periódicamente.

DUDAS recibidas el 24/09/2026

"En la documentación que rige el presente concurso (Pliego de Condiciones Particulares y Pliego de Prescripciones Técnicas) se recoge el marco normativo de aplicación en materia de urbanismo, patrimonio y vivienda protegida (entre otros, el Decreto 84/2020, de 7 de octubre, y la Ley 3/2001, de 21 de junio). Atendiendo a la posterior aprobación de la Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública, (norma aprobada por la Asamblea de la Comunidad de Madrid, siendo esta una ley autonómica de vivienda con validez en todo el territorio regional), y ante la previsión general del pliego relativa al cumplimiento de la normativa vigente aplicable, se solicita a este Órgano Concedente que aclare expresamente:

1. Si las previsiones, determinaciones o incentivos contenidos en la Ley 2/2026, de 11 de junio, resultan de aplicación a la redacción de los proyectos, construcción, régimen de protección o posterior explotación de las viviendas objeto de esta concesión demanial.

La edificabilidad recogida en las fichas del PPT es la otorgada por el instrumento de planeamiento urbanístico aplicable sin contar con la posibilidad establecida en la Ley 2/2026, de 11 de junio, de incrementar hasta un 20% de la edificabilidad asignada.

En cualquier caso, será necesario realizar las consultas pertinentes en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para asegurar que el anteproyecto de licitación que se presente puede servir de base para que los proyectos que lo desarrollen obtengan los títulos habilitantes necesarios para la construcción y uso de la promoción.

- 2. En caso de resultar de aplicación, si dicha normativa implica alguna modificación, adaptación o matización sobre las prescripciones contenidas en el Pliego de Condiciones Particulares o en el Pliego de Prescripciones Técnicas.**

Nos remitimos a la primera cuestión.

DUDAS recibidas el 1 de octubre de 2026

La Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública, que modifica la Ley 3/2024, de 28 de junio, permite incrementar la edificabilidad y la densidad en las promociones de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid.

Los pliegos de la licitación no citan la Ley 2/2026. El Pliego de Prescripciones Técnicas (Capítulo II, apartado 3, pág. 3) menciona la Ley 3/2024 solo para exigir una plaza de aparcamiento por vivienda (art. 36.6.d.3º de la Ley 9/2001). Las fichas del Anexo V indican, para cada parcela, la edificabilidad máxima y el número orientativo de viviendas según el planeamiento vigente. Se solicita aclaración sobre lo siguiente:

- 1. ¿La edificabilidad máxima y el número orientativo de viviendas de las fichas del Anexo V incorporan ya los incrementos de edificabilidad y densidad previstos en la Ley 2/2026, o reflejan solo los parámetros del planeamiento vigente sin ese incremento?**
- 2. Si no los incorporan, ¿podrán los licitadores proyectar un incremento de edificabilidad y/o de número de viviendas al amparo de la Ley 2/2026 en las parcelas de la licitación?**

La edificabilidad recogida en las fichas del PPT es la otorgada por el instrumento de planeamiento urbanístico aplicable sin contar con la posibilidad establecida en la Ley 2/2026, de 11 de junio, de incrementar hasta un 20% de la edificabilidad asignada.

En cualquier caso, será necesario realizar las consultas pertinentes en el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes para asegurar que el anteproyecto de licitación que se presente puede servir de base para que los proyectos que lo desarrollen obtengan los títulos habilitantes necesarios para la construcción y uso de la promoción.