

INFORMACIÓN FACILITADA DESDE EL DÍA 24 DE AGOSTO HASTA EL DÍA 13 DE OCTUBRE DE 2026 SOBRE CONSULTAS PLANTEADAS POR POSIBLES LICITADORES EN EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE TRES PARCELAS SITAS EN EL A.P.R. 16.04 U.V.A. DE HORTALEZA, EN EL MUNICIPIO DE MUNICIPIO DE MADRID, PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DESTINADAS A ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE (VPPB). (DS-03/2026).

Desde el día 24 de agosto de 2026 hasta el día 13 de octubre de 2026, se ha facilitado información a las siguientes consultas planteadas:

PREGUNTA 1. Se recibe consulta sobre el contenido de los precios máximos contenidos en el Anexo V:

Se ha comprobado que la tabla "Precios Máximos Módulo" incluida en el Anexo V del Pliego ("Valores en Venta y Renta de los Inmuebles"), a la que remite el apartado 21 del Anexo I para el cálculo de la renta máxima aplicable a las Viviendas, trasteros y plazas de garaje vinculadas, no contiene ningún valor numérico en el documento publicado.

Se solicita que la Administración confirme si se trata de una omisión involuntaria y, en su caso, remita los valores del año base de los precios máximos de los módulos actualmente vigentes a los que se refiere el propio Anexo V, o bien indique el procedimiento previsto para subsanar dicha laguna documental antes de la finalización del plazo de presentación de ofertas.

RESPUESTA A PREGUNTA 1:

Tras revisar su consulta, hemos comprobado que se ha omitido de forma involuntaria el contenido de la tabla Anexo V, de forma que se ha procedido a su corrección con el contenido de los precios máximos legales previstos y que debían haber aparecido inicialmente. La corrección se ha publicado en el Portal de Contratación, no obstante se informa que el contenido de la tabla sería el siguiente:

Precios Máximos Módulo

Concepto	Precio máximo €/m ² útil
Vivienda VPPB	2.591,64 €
1ª plaza de garaje vinculada	1.295,82 €
2ª plaza de garaje vinculada	1.036,66 €
Trastero vinculado	1.295,82 €

PREGUNTA 2. Se reciben consultas sobre cuestiones relacionadas con la aplicación de la Ley 2/2026 y parámetros de las ofertas:

*En relación con las licitaciones de derechos de superficie correspondientes a los expedientes **DS-01/2026 – Los Berrocales**, **DS-02/2026 – San Blas-Canillejas** y **DS-03/2026 – UVA de Hortaleza**, agradeceríamos aclaración sobre la aplicación de la **Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid**.*

*Los pliegos recogen unas previsiones de **129 viviendas en Los Berrocales**, **160 en San Blas-Canillejas** y **272 en la UVA de Hortaleza**, mientras que la Comunidad de Madrid ha comunicado que, mediante la aplicación de la Ley 2/2026, estas actuaciones podrían alcanzar **154, 191 y 325 viviendas, respectivamente**, hasta un total de **670 viviendas**.*

<https://www.comunidad.madrid/noticias/2026/07/22/comunidad-madrid-construira-20-viviendas-protégidas-suelos-agencia-vivienda-social>

*Teniendo en cuenta que **el periodo de cuatro meses previsto en la Ley 2/2026 finaliza el próximo 16 de octubre** y que **el plazo para presentar ofertas a estas licitaciones concluye posteriormente, el 3 de noviembre**, y habiéndose señalado que no está prevista una modificación de los pliegos por resultar la nueva regulación de aplicación directa, agradeceríamos confirmación de los siguientes extremos:*

1. Aplicación de la Ley 2/2026 y parámetros de las ofertas

Que se confirme que los licitadores pueden formular sus ofertas aplicando directamente los incrementos de edificabilidad y densidad previstos en la Ley 2/2026, aun cuando los pliegos y la documentación técnica mantengan los parámetros anteriores.

En particular, agradeceríamos confirmar que las propuestas pueden plantearse tomando como referencia las previsiones de 154 viviendas en Los Berrocales, 191 en San Blas-Canillejas y 325 en la UVA de Hortaleza, siempre que se cumplan las restantes determinaciones urbanísticas y técnicas aplicables.

2. Ofertas presentadas con anterioridad al 16 de octubre

Teniendo en cuenta que el periodo de cuatro meses previsto en la Ley finaliza el 16 de octubre, mientras que el plazo para presentar ofertas permanece abierto hasta el 3 de noviembre, agradeceríamos que se aclarase si una oferta registrada antes del 16 de octubre puede formularse ya aplicando los incrementos de edificabilidad y densidad previstos en la Ley 2/2026.

Asimismo, se solicita confirmar si, a estos efectos, la fecha relevante debe ser la de finalización del plazo de presentación de ofertas —3 de noviembre— y no la fecha concreta en la que cada licitador registre su proposición, de manera que no exista un tratamiento diferente entre las ofertas presentadas antes y después del 16 de octubre.

3. Elaboración y valoración de las ofertas

Finalmente, agradeceríamos confirmar que el anteproyecto, el estudio económico-financiero y el resto de documentación integrante de la oferta pueden elaborarse tomando como referencia los parámetros resultantes de la aplicación de la Ley 2/2026, y que dichos parámetros serán igualmente considerados por la Agencia de Vivienda Social a efectos de admisión, valoración y posterior ejecución del derecho de superficie, sin necesidad de una modificación previa de los pliegos.

*Asimismo, y dado que la aplicación de uno u otro escenario tiene una incidencia directa sobre el diseño de las propuestas y su viabilidad económico-financiera, **se agradecería que esta aclaración se incorporase al perfil***

del contratante, de forma que todos los licitadores puedan preparar sus ofertas sobre unos criterios homogéneos.

RESPUESTA A PREGUNTA 2:

En contestación a su consulta formulada el pasado 3 de septiembre, relativa a los efectos que sobre la presentación de ofertas en los tres expedientes de licitación de Derechos de Superficie se pudieran derivar de la aplicación de la Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid, se participa lo siguiente:

Los Pliegos de los referidos expedientes se han elaborado, como no puede ser de otra manera, conforme a la normativa vigente en ese momento, en particular, en lo que se refiere a los datos de edificabilidad y número estimado de viviendas incluidos en el Anexo IV del Pliego de Prescripción Técnicas.

Ello no obsta a que, en caso de que finalmente resulte de aplicación la previsión legal prevista en la Ley 2/2026, la edificabilidad y resto de parámetros de las parcelas objeto de licitación puedan ajustarse a la nueva normativa, siendo que los datos recogidos en el PPT son datos estimados en el momento de su elaboración sin que constituyan un límite a los nuevos parámetros que puedan resultar de cambios normativos.

PREGUNTA 3. Se recibe consulta sobre las características de la Sociedad titular del Derecho de Superficie:

En el Anexo I, apartado 5.3, "Características de la Sociedad titular del Derecho de Superficie", y en relación con la cuantificación de los ingresos del superficiario, se solicita aclaración respecto del tratamiento de los espacios comunitarios previstos en el edificio.

En concreto, en el supuesto de que el proyecto contemple espacios comunitarios destinados exclusivamente al uso y disfrute de los ocupantes de las viviendas —tales como salas de reuniones, espacios de coworking u otros de naturaleza similar—, y que, por tanto, no sean objeto de explotación o arrendamiento independiente, ¿puede la superficie correspondiente a dichos espacios distribuirse proporcionalmente entre las viviendas, a efectos de su consideración en la determinación de la renta de alquiler de cada vivienda?

RESPUESTA A PREGUNTA 3:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, a efectos de cálculo de renta únicamente se tiene en cuenta la superficie útil privativa de la vivienda, esto es, "la del suelo de la misma cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos".

PREGUNTA 4. Se recibe consulta sobre la referencia con el proyecto de urbanización:

¿Es posible tener la referencia exacta de acuerdo con el proyecto de urbanización del sector de las rasantes definitivas de las tres parcelas R21-T, R22-T y R25-Lp del sector Hortaleza?

RESPUESTA A PREGUNTA 4:

La urbanización del ámbito en el que se localizan las parcelas se encuentra en este momento en ejecución. Las rasantes serán muy aproximadamente las que se derivan del plano del proyecto de urbanización que se adjunta (01 PLANO DE REPLANTEO_3 03.pdf)

PREGUNTA 5. Se recibe consulta sobre el calendario de las obras de urbanización:

De acuerdo con la información de los pliegos, ¿pueden dar actualizado el calendario de las obras de urbanización que afectan el sector Hortaleza (oeste), parcelas R21-T, R22-T y R25-LP?

RESPUESTA A PREGUNTA 5:

Las obras se iniciaron con fecha 21/03/26 y está prevista su finalización, conforme a las condiciones del contrato, con fecha 20/07/27.

PREGUNTA 6. Se recibe consulta sobre la extensión de la documentación:

No se define en los pliegos, salvo para la fase b) ejecución obras y, documentación gráfica fase a), la extensión mínima o máxima de la diferente documentación con relación a memorias, tanto en la fase a), b), c) y resumen, la pregunta es si es libre o dicha documentación a aportar tiene límites o característica en cuanto a tipología de letra y tamaño.

RESPUESTA PREGUNTA 6:

La extensión máxima de la documentación técnica correspondiente a la Fase de ejecución de las obras ("PLAN DE TRABAJO") es la establecida en el Anexo X del Pliego de Condiciones Particulares: 20 hojas a una sola cara, tamaño A4, para la parte escrita y 1 hoja, a una sola cara, tamaño A3, para la parte gráfica.

No se establecen límites para la documentación técnica correspondiente a las Fases de redacción del proyecto ("ANTEPROYECTO DE LICITACIÓN") y de explotación de las obras ("PLAN DE GESTIÓN"), debiendo ajustarse en todo caso su contenido a lo establecido en el Capítulo III del Pliego de Prescripciones Técnicas.

Por lo que respecta al tamaño y tipo de letra debe entenderse que la exigencia de coherencia y legibilidad con el formato exigido es extrapolable a todos los documentos que integren la documentación técnica

PREGUNTA 7. Se recibe consulta sobre el formato de la documentación a entregar:

En el apartado "formalización de proyectos", pag.4 PPT, se especifica el formato editable, PDF, Excel de la diferente documentación, la pregunta es si estos formatos son los correctos para la entrega de la documentación de la fase de concurso, entendiendo que la referencia a documentación as-built y BIM, es para la fase de proyectos ejecutivos y de finalización de las obras.

RESPUESTA PREGUNTA 7:

Los formatos señalados en el apartado "Formalización de los proyectos" de la Cláusula 5 del Pliego de Prescripciones Técnicas son aquellos en los que deberán presentarse los documentos que formen parte, en

cada una de sus fases, de los trabajos contratados. Efectivamente, el modelo BIM formará parte de la documentación a presentar a la finalización de la Fase de Ejecución de las obras.

Los formatos en los que debe presentarse la documentación correspondiente a la fase de licitación (y en particular el Anteproyecto de Licitación de cada parcela) son los señalados en la Cláusula 13 del Pliego de Condiciones Particulares así como en su Anexo IX ("Presentación del SOBRE Nº 1-B) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA")

PREGUNTA 8. Se recibe consulta sobre los locales comerciales:

Los pliegos hacen referencia a la existencia de locales comerciales situados en planta baja, cuya explotación correspondería libremente al superficiario. No obstante, las fichas urbanísticas de las parcelas R21-T y R22-T únicamente contemplan edificabilidad de uso residencial, mientras que para la parcela R25-Lp se establece expresamente una edificabilidad de 422 m² destinada a uso terciario.

A la vista de lo anterior, se solicita aclaración sobre los siguientes extremos:

a) Si en las parcelas R21-T y R22-T la totalidad de la edificabilidad asignada debe destinarse necesariamente a uso residencial, incluida la correspondiente a la planta baja, y, por tanto, no resulta posible implantar locales comerciales en dichas parcelas.

b) Si, respecto de la parcela R25-Lp, los 422 m² de edificabilidad de uso terciario previstos en la ficha tienen carácter obligatorio, de forma que deben materializarse íntegramente en el proyecto, o si se trata de una edificabilidad máxima, pudiendo el superficiario ejecutar una superficie inferior o incluso no materializar dicho uso terciario, o su posible sustitución por uso residencial.

RESPUESTA PREGUNTA 8:

a) Efectivamente según el Plan Parcial de Reforma Interior "Uva de Hortaleza" (PPR.16.201) no es viable el uso terciario en dichas parcelas R21-T y R22-T.

b) El Plan Parcial de Reforma Interior "Uva de Hortaleza" (PPR.16.201) define para la parcela R25-Lp, en la ficha correspondiente, 11.770 m² de edificabilidad de uso residencial y 422 m² de edificabilidad de uso terciario. De manera general la edificabilidad de planeamiento tiene carácter de máximo (edificabilidad máxima) siendo posible materializar superficies inferiores. Por otra parte, los usos complementarios definidos en las normas de edificación del Plan Parcial comprenden únicamente el terciario y el dotacional, por lo que los 422 m² de terciario definidos en la ficha no pueden sustituirse por residencial.

PREGUNTA 9. Se recibe consulta sobre el porcentaje de las diferentes tipologías:

Los pliegos no establecen una distribución o porcentaje mínimo o máximo entre las distintas tipologías de alojamiento, en función del número de dormitorios (uno, dos o tres dormitorios).

A este respecto, se solicita confirmar si, en esta fase del concurso, la determinación del número y proporción de alojamientos correspondientes a cada tipología queda a criterio del licitador, pudiendo definirse libremente

en la propuesta presentada, siempre que se respeten el resto de las condiciones, parámetros y requisitos establecidos en los pliegos y en la normativa de aplicación.

RESPUESTA PREGUNTA 9:

En el PPT, Capítulo II Propuesta Arquitectónica, Punto 3 Condiciones de Obligado Cumplimiento, se establecen las condiciones mínimas respecto tipología de vivienda en atención al número de dormitorios: "Características de las viviendas. En todas las parcelas se podrá proponer un porcentaje de viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios. Las viviendas de 1 dormitorio representarán como mínimo el 30% del total, las de 3 dormitorios representarán como máximo el 10 % del total".

PREGUNTA 10. Se recibe consulta sobre el cómputo de las diferentes tipologías:

En relación con la licitación para la adjudicación de los derechos de superficie sobre las parcelas R21-T, R22-T y R25-L del APR 16.04 UVA de Hortaleza, y en particular con lo establecido en la cláusula 3 del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), conforme a la cual:

"Las viviendas de 1 dormitorio representarán como mínimo el 30% del total y las de 3 dormitorios representarán como máximo el 10% del total."

Se solicita aclaración respecto del ámbito de cómputo de los porcentajes mínimos y máximos establecidos para las distintas tipologías de vivienda.

En concreto, ¿deben dichos porcentajes cumplirse de forma individualizada en cada una de las parcelas que integran el lote (R21-T, R22-T y R25-L), o, por el contrario, deben verificarse sobre el número total de viviendas resultante del conjunto de las tres parcelas?

Asimismo, y para el supuesto de que dichos porcentajes deban verificarse de forma global sobre el conjunto del lote, ¿sería admisible una propuesta en la que la distribución de tipologías no fuera homogénea entre las distintas parcelas y, en particular, que alguna de ellas contemplase exclusivamente viviendas de 2 y 3 dormitorios, sin incorporar viviendas de 1 dormitorio, siempre que el cómputo agregado del conjunto de las tres parcelas cumpliera los porcentajes mínimos y máximos establecidos en la cláusula 3 del PPT?

RESPUESTA PREGUNTA 10:

El cómputo del porcentaje mínimo y máximo sobre tipología de vivienda en atención al número de dormitorios previsto en el Pliego no se limita de manera individualizada a cada una de las tres parcelas, por lo que no existe inconveniente por la Agencia en aplicar esos porcentajes de manera global sobre el total de las viviendas resultantes en el lote integrado por tres parcelas.

PREGUNTA 11. Dotación de plazas de aparcamiento:

En relación con el lote de Hortaleza, se establece una dotación mínima de aparcamiento para vehículos de una plaza por vivienda.

Teniendo en cuenta las dimensiones y características de las parcelas R21-T y R22-T, así como el hecho de que las tres parcelas que integran el lote son contiguas, se solicita aclaración respecto de la posibilidad de satisfacer dicha dotación de forma conjunta para el conjunto del lote.

En concreto, ¿sería posible ubicar en la parcela R25-Lp, de mayor superficie, parte de las plazas de aparcamiento correspondientes a la dotación mínima exigible a las viviendas proyectadas en las parcelas R21-T y R22-T, siempre que se garantice, en el cómputo global del lote, el cumplimiento de la dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda?

RESPUESTA PREGUNTA 11:

El cómputo de la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda prevista en el Pliego no se limita de manera individualizada a cada una de las tres parcelas, por lo que no existe inconveniente por la Agencia en aplicar dicha exigencia de manera global teniendo en cuenta el total del lote integrado por tres parcelas; ello sin perjuicio de las condiciones urbanísticas y/o técnicas exigidas por la normativa que resulte de aplicación.

PREGUNTA 12. Solvencia:

En relación con el expediente DS-03/2026 – Adjudicación de los derechos de superficie a constituir sobre tres parcelas sitas en el A.P.R. 16.04 U.V.A. de Hortaleza, solicitamos aclaración sobre la posibilidad de acreditar la solvencia técnica mediante medios externos detallada en el apartado 6.1.c) del PCPA. En particular, se plantea las siguientes cuestiones:

- a) ¿Puede una empresa tercera (gestora de alquileres) aportar su solvencia y experiencia en la elaboración del Plan de Gestión (Plan de Explotación y el Plan Social) exigidos 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?*
- 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 PCPA, 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)?*
- c) En esta misma línea, ¿puede esta empresa externa aportar la propuesta de Plan de Gestión (Plan de Explotación y Plan Social) a más de un licitador?*

RESPUESTA PREGUNTA 12:

En relación a las consultas formuladas, se informa lo siguiente:

a)

Una misma empresa gestora puede, en principio, integrar la solvencia económica y financiera de más de un licitador, porque ni el artículo 75 LCSP ni el PCAP del DS-03/2026 establecen una obligación de exclusividad. Cada licitador deberá acreditar un compromiso individualizado, efectivo y jurídicamente exigible de la gestora. Esta deberá no estar incurso en prohibición de contratar y asumirá la responsabilidad solidaria establecida en el PCAP.

b)

La cifra mínima acumulada de 500.000 euros debe calcularse sobre la cifra de negocios propia obtenida por la gestora en la actividad de explotación o gestión de viviendas en arrendamiento. Si actúa como gestora por cuenta de los propietarios, computarán sus honorarios, comisiones y demás ingresos propios por servicios de gestión, no el importe íntegro de las rentas cobradas por cuenta ajena.

c)

La empresa gestora puede prestar asistencia técnica a varios licitadores para elaborar sus respectivos planes de gestión. No obstante, cada Plan de Explotación y Plan Social debe ser una propuesta autónoma, diferenciada y asumida por el licitador. La colaboración común no determina por sí sola la exclusión, pero la coincidencia sustancial de planes, estructuras, errores, compromisos o metodologías puede constituir un indicio que obligue a verificar la independencia de las ofertas.

PREGUNTA 13. Independencia de ofertas:

a) *¿qué se entiende por independencia de las ofertas?*

b) *Podrían confirmar si podemos elaborar el Plan de Gestión (Plan de Explotación y Plan Social) y ponerlo disposición de varias empresas interesadas en participar aportando nuestra experiencia para la parte de explotación y, especialmente, el plan social.*

RESPUESTA PREGUNTA 13:

En relación con la consulta formulada, se informa lo siguiente:

a) Independencia de las ofertas

La expresión «independencia de las ofertas», utilizada en la contestación anterior, se refería a las proposiciones presentadas por los distintos licitadores.

La cláusula 12 del Pliego de Condiciones Particulares establece que cada empresario no podrá presentar más de una proposición. Asimismo, regula las limitaciones relativas a la presentación individual de ofertas, a la participación en uniones temporales de empresarios y a la presentación simultánea de ofertas por empresas pertenecientes al mismo grupo empresarial.

Los pliegos no contienen una previsión específica sobre la intervención de una misma empresa externa en la redacción material de documentación destinada a las ofertas de varios licitadores.

b) Elaboración del Plan de Gestión

El apartado 10.c) del Anexo I del Pliego de Condiciones Particulares establece que el licitador deberá confeccionar y presentar un Plan de Gestión, dividido en Plan de Explotación y Plan Social.

El apartado 6 del Pliego de Prescripciones Técnicas incluye el Plan de Gestión entre los documentos que el licitador deberá presentar como parte de su oferta técnica.

Los pliegos no determinan quién debe realizar materialmente la redacción del Plan de Gestión ni establecen una limitación específica respecto de la intervención de una misma empresa externa en la elaboración de los Planes de Gestión de varios licitadores.

Por consiguiente, la intervención indicada en la consulta no está contemplada en los pliegos como causa de inadmisión de las proposiciones.

Cada licitador deberá confeccionar y presentar en su oferta técnica un Plan de Gestión con los contenidos establecidos en los apartados 9.1 y 9.2 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

El apartado 9.1.4 del Pliego de Prescripciones Técnicas establece que el Plan de Mantenimiento y Conservación deberá ajustarse al anteproyecto presentado por el licitador. En particular, deberá incluir los elementos constructivos incorporados en dicho anteproyecto que no estén incluidos en el Anexo II y no deberá incluir los elementos del citado anexo que no figuren en el anteproyecto presentado. En consecuencia, este apartado del Plan de Explotación deberá guardar la correspondencia exigida en el pliego con el anteproyecto al que acompañe.

La presente contestación se limita a aclarar el contenido de los pliegos y no constituye un pronunciamiento previo sobre la admisión o valoración de las proposiciones que se presenten. La documentación incluida en cada oferta será examinada y, en su caso, valorada conforme a las previsiones de los pliegos.

PREGUNTA 14. Afección infraestructura de Metro:

2) Posible afección de la infraestructura de Metro en la parcela R21-T

En relación con la parcela R21-T, de la información disponible se desprende la posible existencia de una afección derivada de la infraestructura de la línea de Metro y de la estación de Hortaleza.

A efectos de poder evaluar correctamente las condiciones de desarrollo y la viabilidad técnica de la actuación prevista, ¿podría facilitarse información complementaria sobre la naturaleza y alcance de dicha posible afección y, en particular, sobre las servidumbres, limitaciones de uso o edificación, condicionantes técnicos, distancias de protección o autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten aplicables?

Asimismo, ¿podría indicarse si dicha afección comporta alguna limitación concreta sobre la edificabilidad, ocupación, disposición de plantas bajo rasante o configuración del proyecto a desarrollar en la parcela R21-T?

RESPUESTA PREGUNTA 14:

En relación con la parcela R21-T de la UVA de Hortaleza, es necesaria la tramitación y obtención de la autorización de obra por parte de la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo de la Comunidad de Madrid (u organismo competente) por afecciones a las infraestructuras de la línea 4 de Metro. Todos las gestiones necesarias para su obtención así como la redacción de los proyectos o informes que pudieran resultar necesarios correrán por cuenta del adjudicatario.

PREGUNTA 15. Plano de replanteo / rasantes

En las respuestas a consultas publicadas se indica que las rasantes aproximadas de las parcelas son las derivadas del plano "01 PLANO DE REPLANTEO_3 03.pdf", señalado como adjunto. Dicho archivo no aparece identificado de forma independiente entre la documentación descargable del expediente. ¿Podrían facilitarnos dicho plano o indicarnos el enlace exacto de descarga?

RESPUESTA PREGUNTA 15.

Se incorpora entre la documentación complementaria "01.PLANO REPLANTEO_3.03"

PREGUNTA 16. Rasantes definitivas y compatibilidad con el anteproyecto.

Dado que las obras de urbanización están actualmente en ejecución y las rasantes definitivas no están cerradas: (a) ¿deben entenderse las cotas del plano de replanteo como orientativas a efectos de licitación?; y (b) en caso afirmativo, ¿se admitirán posteriormente ajustes razonables del proyecto derivados de las rasantes definitivas ejecutadas, sin que se consideren alteración sustancial de la oferta?

RESPUESTA PREGUNTA 16.

Las rasantes finales de las parcelas serán sustancialmente las señaladas en el plano de cotas de replanteo, por lo que los ajustes que fuera necesario introducir en los proyectos para adaptarse a ellas serán mínimos y no desvirtuarán la oferta presentada.

PREGUNTA 17. Aplicación de la Ley 2/2026 – edificabilidad y densidad

En las respuestas publicadas se indica que los parámetros del PPT no constituyen un límite si resulta aplicable la Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública. Dicha norma prevé incrementos de hasta el 20% en edificabilidad y hasta el 30% en densidad en parcelas de vivienda protegida en suelo público sin desarrollar. Se solicita confirmar: a) Si el Ayuntamiento de Madrid ha ejercido, respecto al ámbito APR 16.04 UVA de Hortaleza, la facultad de exclusión o restricción de la Ley 2/2026 prevista para los primeros cuatro meses desde su entrada en vigor. b) En caso de no haberse ejercido dicha facultad, si el licitador puede plantear ya en el anteproyecto y en el estudio económico-financiero el escenario de edificabilidad y número de viviendas resultante de aplicar los incrementos de la Ley 2/2026, siempre que el diseño cumpla la normativa urbanística vigente en el momento de la tramitación del proyecto.

RESPUESTA PREGUNTA 17.

- a) Este Organismo no tiene constancia de que el Ayuntamiento de Madrid haya ejercido la facultad citada.
- b) El estudio de la documentación presentada se realizará de acuerdo con la normativa vigente a efectos de edificabilidad en el momento de su valoración.

PREGUNTA 18. Balcones y terrazas privativas — cómputo de edificabilidad

Para soluciones de terrazas de aproximadamente 1,20–1,50 m de profundidad, ¿pueden quedar excluidas del cómputo de edificabilidad si cumplen las condiciones de las NNUU del Ayuntamiento de Madrid?

RESPUESTA PREGUNTA 18.

Se aplicará lo previsto en las NNUU.

PREGUNTA 19. Balcones y terrazas privativas — otros parámetros urbanísticos

Con independencia de su cómputo de edificabilidad, ¿qué tratamiento reciben dichas terrazas a efectos de ocupación, posición de fachada, retranqueos y separaciones? ¿Están sujetas a los mismos límites que el resto del volumen edificado?

RESPUESTA PREGUNTA 19.

Se aplicará lo previsto en las NNUU.

PREGUNTA 20. Superficie útil computable de balcones y terraza

A efectos de la superficie útil protegida y del cálculo de renta, ¿qué porcentaje de la superficie exterior privativa (balcones/terrazas) resulta computable, y qué límite máximo se aplica sobre la superficie útil interior de la vivienda? Rogamos confirmen si resulta de aplicación el criterio del Decreto 74/2009 (50% de la superficie exterior privativa, con el límite del 10% de la superficie útil interior).

RESPUESTA PREGUNTA 20.

A estos efectos resulta de aplicación lo previsto en el 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.

PREGUNTA 21. Espacios comunitarios

La AVS ha aclarado que coworking, salas comunes u otros espacios comunitarios no pueden repercutirse proporcionalmente en la superficie utilizada para calcular la renta. ¿Puede confirmarse que esta limitación se

refiere exclusivamente a espacios comunes no privativos, y que no afecta al cómputo parcial de terrazas o balcones privativos de cada vivienda?

RESPUESTA PREGUNTA 21.

La superficie de las terrazas o balcones se computarán en los términos previstos en el 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.

PREGUNTA 22. Usos admisibles por parcela

a) En R25-Lp se establece una edificabilidad máxima terciaria de 422 m². ¿Puede confirmarse que dicha superficie es opcional, que puede ejecutarse parcialmente o no agotarse, y que la edificabilidad terciaria no utilizada no puede transformarse en uso residencial?

b) En R21-T y R22-T, ¿puede confirmarse que no resulta admisible uso terciario ni ningún otro uso lucrativo distinto del residencial protegido previsto?

RESPUESTA PREGUNTA 22.

- a) La edificabilidad prevista en los Pliegos es máxima, no resultando obligatorio que sea agotada. La edificabilidad terciaria no puede transformarse en residencial.
- b) Correcto, no es admisible uso distinto del residencial previsto.

PREGUNTA 23. Margen de adaptación del anteproyecto en fases posteriores

Dadas las incertidumbres actuales derivadas de la urbanización en ejecución, las rasantes aún no cerradas y la eventual aplicación de la Ley 2/2026, resulta determinante para la viabilidad económica de la propuesta conocer: ¿qué margen de adaptación del anteproyecto adjudicado se admitirá durante la redacción de proyecto básico y de ejecución, siempre que se mantengan las condiciones esenciales de la oferta y los criterios objeto de valoración?

RESPUESTA PREGUNTA 23.

La adaptación del anteproyecto que pudiera ser necesaria durante la redacción de proyecto básico y de ejecución derivada de la geometría final de las parcelas será mínima y no desvirtuará la oferta presentada.

PREGUNTA 24. Límite hojas Plan de Trabajo.

Vista la pregunta y la respuesta nº 6, nos surge la duda con respecto al plan de trabajo al tratarse de 3 parcelas.

El límite que se indica de 20 hojas a una sola cara tamaño A4 y para la gráfica 1 hoja din a3 a una sola cara. ¿Hay que entenderlo de aplicación para todo el lote o sería posible la presentación de 20 din A4+ 1 din A3 para cada una de las parcelas que constan en el lote?

RESPUESTA PREGUNTA 24.

Las limitaciones establecidas en el Anexo X del PCAP para la “Fase de ejecución de las obras: Plan de Trabajo” deben entenderse que son de aplicación de manera conjunta para todo el lote.

PREGUNTA 25. Diversas cuestiones:

Por medio del presente correo, nos gustaría plantear una consulta en relación con la aplicación, en los concursos referenciados, de lo dispuesto en la Ley 2/2026, de 11 de junio, de Medidas Urgentes para el Incremento de la Oferta de Vivienda con Protección Pública y, en particular, sobre la interpretación y aplicación práctica de su artículo 1.2.

1. - Según nuestra comprensión de dicho precepto, se contempla la posibilidad de incrementar hasta un 20 % la edificabilidad y hasta un 30 % la densidad en determinados supuestos. No obstante, durante el análisis de la documentación nos han surgido diversas dudas respecto al alcance efectivo de esta medida, así como sobre los criterios concretos para su aplicación en las parcelas objeto de las licitaciones referenciadas, dado que esta cuestión no parece encontrarse expresamente desarrollada ni recogida en los pliegos que rigen los concursos.

En este sentido, agradeceríamos que pudieran aclararnos si dichos incrementos son aplicables a las parcelas incluidas en las presentes licitaciones y, en caso afirmativo, cuáles serían las condiciones, limitaciones o requisitos que deberían tenerse en consideración para su correcta incorporación al desarrollo de los anteproyectos.

A este respecto, adjuntamos una nota de prensa en la que se indica que “La Comunidad de Madrid construirá un 20 % más de viviendas protegidas en suelos de la Agencia de Vivienda Social”, información que entendemos podría guardar relación con la aplicación de la citada normativa y que ha motivado parte de las dudas planteadas anteriormente.

2.- Por otro lado, en relación con las parcelas situadas en Los Berrocales, necesitaríamos que nos remitieran el código QR o cualquier otro medio de acceso que permita realizar la visita a las mismas, ya que así se nos ha indicado en la oficina de la Junta de Compensación ubicada en el propio sector. Consideramos que dicha visita resulta fundamental para completar adecuadamente el análisis de las condiciones urbanísticas y del entorno de las parcelas. También necesitamos conocer el porcentaje de ejecución de las obras de urbanización de la fase III, previsión de finalización y recepción.

3.- En cuanto a la parcela situada en el barrio de San Blas, agradeceríamos que pudieran facilitarnos el correspondiente plano de ordenación. Tras revisar la documentación catastral disponible y efectuar una visita al emplazamiento, no nos ha resultado posible interpretar con suficiente claridad la ordenación prevista. En particular, observamos la existencia de una zona destinada actualmente a aparcamiento y desconocemos si esta debe mantenerse, modificarse o eliminarse como consecuencia del desarrollo previsto para la parcela.

4.- Asimismo, respecto de las parcelas localizadas en el barrio de Hortaleza, nos gustaría conocer cuál es la previsión de actuación sobre las infraviviendas existentes en las inmediaciones o colindantes con el ámbito objeto de intervención. Del mismo modo, agradeceríamos información actualizada sobre el grado de ejecución de las obras de urbanización, así como sobre los plazos previstos para la finalización de las actuaciones pendientes, por cuanto entendemos que estos aspectos pueden resultar relevantes para la correcta definición de la propuesta arquitectónica.

5.- 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.

RESPUESTA PREGUNTA 25 (se enumeran siguiendo el orden precedente marcado en la consulta):

1.- Los Pliegos se han redactado conforme a la normativa vigente en el momento de su elaboración, incluido lo que se refiere a los datos de edificabilidad y número estimado de viviendas incluidos en el Anexo IV del PPT. Ello no obsta a que, en caso de que finalmente resulte de aplicación la previsión legal establecida en la Ley 2/2026, la edificabilidad y resto de parámetros de las parcelas objeto de licitación puedan ajustarse a la nueva normativa, siendo que los datos recogidos en el PPT son datos estimados en el momento de su elaboración sin que constituyan un límite a los nuevos parámetros que puedan resultar de cambios normativos.

2.- Para obtener autorización de la AVS y que pueda tramitar el acceso ante la Junta de Compensación se requiere que sea solicitado formalmente por registro dirigiéndose al Área de Patrimonio y Actuaciones en Materia de Suelo de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid. Por otra parte, según la información de la que disponemos, en el mes de julio de 2026 el porcentaje de ejecución de la etapa 3 ascendía al 79%. No consta fecha concreta para la recepción. Desde el mes de abril existe la posibilidad de ejecución simultánea de las obras de edificación en coordinación con la Junta de Compensación.

3.- Se trata de un Plano de acceso público en el visor urbanístico del Ayuntamiento de Madrid. En todo caso, se facilita mediante archivo adjunto (se publica como documentación complementaria en el Portal de Contratos Públicos de la Comunidad de Madrid).

El entorno de la parcela, incluyendo viales y aparcamiento en superficie, será reurbanizado por esta Agencia antes de la finalización de las obras de edificación, en cumplimiento del planeamiento urbanístico vigente.

4.- En el ámbito referido no existe una situación de infravivienda que requiera de la actuación de la AVS en ese sentido, sin perjuicio de las actuaciones ordinarias que están llevando a cabo en ese ámbito de realojo y recuperaciones posesorias de inmuebles.

Respecto al grado de ejecución de las obras de urbanización, las mismas se iniciaron con fecha 21/03/26 y está prevista su finalización, conforme a las condiciones del contrato, con fecha 20/07/27.

5.- Finalmente, informarles de que de conformidad con el artículo 138 LCSP, todos los interesados pueden plantear dudas, consultas y solicitar información complementaria por medios electrónicos a través del perfil de contratante, estando este Organismo obligado a contestar a más tardar 6 días antes de que finalice el plazo fijado para la presentación de ofertas.

PREGUNTA 26. Áreas:

En el Plan Parcial que se puede consultar en el Visor urbanístico de Planeamiento de Madrid, sólo consta un plano. En el articulado de la normativa del Plan Parcial se pueden leer estas frases literales: "La nueva edificación se inscribirá dentro del área de movimiento definida para cada parcela en el plano O.06 "Alineaciones y rasantes". También dice "La nueva edificación habrá de situar su fachada sobre los linderos de la parcela señalados como "Alineación obligatoria" en el plano O.06 "Alineaciones y rasantes"". Y un poco más

adelante "Sobre rasante la nueva edificación podrá ocupar como máximo el 100% del área de movimiento de la parcela definida en el plano O.06 "Alineaciones y rasantes"". ¿Podrían confirmarnos si existen unas áreas de movimiento definidas para cada parcela y si es necesario tenerlas en cuenta para la propuesta?"

RESPUESTA PREGUNTA 26.

El plano de alineaciones y rasantes al que alude es el O.05, que adjuntamos en documentación de planeamiento de 2007 y modificada en 2011. En efecto, en este plano se definen con claridad áreas de movimiento de la edificación dentro de la parcela, con número de plantas en distintas zonas, y alineaciones. Este plano pertenece al Plan Parcial vigente, por tanto tiene valor normativo y el proyecto arquitectónico del adjudicatario deberá cumplir sus estipulaciones para obtener licencia de obras municipal. (se incluyen planos en el apartado de documentación complementaria).

PREGUNTA 27. Dotación de plazas de aparcamiento:

En relación con el lote de Hortaleza, se establece una dotación mínima de aparcamiento para vehículos equivalente a una plaza por vivienda. A este respecto, y teniendo en cuenta las dimensiones y características concretas de las parcelas R21-T y R22-T, así como su colindancia con las zonas verdes existentes en cada una de ellas, en particular, quisiéramos consultar si sería posible utilizar el subsuelo situado bajo las referidas zonas verdes para materializar, las plazas de aparcamiento exigidas. En caso afirmativo, agradeceríamos igualmente cualquier indicación que consideren oportuna sobre las condiciones, limitaciones o criterios que deban tenerse en cuenta a estos efectos dentro del expediente indicado.

RESPUESTA PREGUNTA 27.

Con la normativa urbanística vigente en la actualidad, no es viable ejecutar la dotación de aparcamiento de una parcela residencial en el subsuelo de una parcela calificada como zona verde.

PREGUNTA 28. Agrupación parcelas:

(...) podría llevarse a cabo la agrupación de la parcela R21-T y R 22-T

RESPUESTA PREGUNTA 28.

No está previsto por este Organismo proceder a la agrupación referida.

PREGUNTA 29. Se recibe consulta sobre la constitución de la garantía provisional:

En relación con el expediente

DS-02/2026, Constitución de derechos de superficie sobre la parcela sita en la calle Grabadores 16 en el distrito "San Blas-Canillejas", DS-03/2026, Constitución de los derechos de superficie sobre tres parcelas sitas en el A.P.R. 16.04 U.V.A. de Hortaleza, Solicitamos aclaración sobre la garantía provisional regulada en la cláusula 11 del PCAP.

Dado que el pliego indica que la garantía provisional puede constituirse en efectivo o mediante aval, rogamos confirmen expresamente si también resulta admisible la constitución de dicha garantía mediante seguro de caución

RESPUESTA PREGUNTA 29.

Aunque los pliegos que rigen el procedimiento no regulan expresamente las modalidades de constitución de la garantía provisional, el artículo 106.3.b) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, contempla expresamente su constitución mediante seguro de caución.

En consecuencia, la garantía provisional podrá constituirse mediante certificado de seguro de caución, siempre que se ajuste a los requisitos establecidos en el artículo 57 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

PREGUNTA 30. Se recibe consulta sobre forma de acreditación solvencia económica.

Por medio del presente correo, nos dirigimos a ustedes, para trasladarles una consulta, relativa a la documentación requerida en los expediente DS/03_2026_HORTALEZA y EXPEDIENTE DS-01_2026-BERROCALES., con el fin de poder preparar correctamente la acreditación solicitada.

En el Anexo I, apartado 6, «Solvencia económica, financiera y técnica», subapartado 6.1, «Acreditación de la solvencia económica y financiera», apartado A), se establece la necesidad de aportar una declaración emitida por una entidad de crédito debidamente habilitada, para actuar en el ámbito de la Unión Europea, que acredite, al menos:

- i. Que el licitador o agrupación de licitadores, en función del objeto de la Concesión, gozan de la capacidad económico-financiera necesaria para proceder a la adecuada ejecución del presente negocio jurídico.*
- ii. Que el licitador o agrupación de licitadores han procedido al cumplimiento de los compromisos de reembolso derivados de operaciones de crédito en los dos últimos ejercicios inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta.*
- iii. Que el licitador o agrupación de licitadores podrá, razonablemente, atender a los compromisos de reembolso de los créditos de que deba disponer para la ejecución del presente negocio jurídico.*

A este respecto, les agradeceríamos que nos aclarasen si disponen de algún modelo, formulario o formato específico establecido para realizar dicha declaración. En caso afirmativo, agradeceríamos que pudieran facilitárnoslo, para asegurarnos de que la documentación presentada, se ajusta exactamente a los requisitos previstos.

En caso de que no exista un modelo predeterminado, les agradeceríamos igualmente que nos confirmasen, si sería suficiente aportar una declaración emitida por la entidad bancaria .

RESPUESTA 30.

En relación con la consulta formulada acerca de la documentación prevista en el apartado 6.1.A del Anexo I de los pliegos, relativa a la acreditación de la solvencia económica y financiera mediante declaración emitida por una entidad de crédito debidamente habilitada para actuar en el ámbito de la Unión Europea, se informa lo siguiente:

La Agencia de Vivienda Social no ha establecido ni facilitado un modelo normalizado de declaración bancaria para dar cumplimiento a dicho requisito.