

INFORMACIÓN FACILITADA DEL 18 AL 22 DE FEBRERO DE 2021, SOBRE CONSULTAS PLANTEADAS POR POSIBLES LICITADORES E INTERESADOS EN PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN DEMANIAL DE PARCELAS DE TITULARIDAD DE LA COMUNIDAD, INTEGRANTES DE LAS REDES SUPRAMUNICIPALES (EXPTE. CD/01/2020).

1. Se solicita información sobre las siguientes cuestiones:

a) En el Pliego Condiciones Particulares, cláusula 13.2, Sobre Nº 2, se indica lo siguiente: “contendrá la proposición económica de cota cero para abajo conforme al modelo indicado en el Anexo II para cada uno de los Lotes a los que se presente”. Se solicita aclaración sobre la referencia a cota cero:

Se informa que la referencia a cota cero para abajo, implica que la propuesta debe ser cerrada de cota cero para abajo, asumiendo el adjudicatario a su riesgo y ventura cualquier tipo de incidencias técnicas, económicas o administrativas que puedan surgir tanto en las excavaciones como en la cimentación, transporte a vertedero, eliminación de residuos o tratamiento de residuos en su caso, cánones de vertido, etc.

b) Si se oferta con un determinado % útil/construido y posteriormente durante la ejecución del Proyecto este aumenta o disminuye se desea saber si habrá modificación en los ingresos ofertados:

Se informa que el licitador (ver Anexo V) oferta “el descuento sobre el Coeficiente Máximo de alquiler sobre el precio de venta del módulo”. Recomendamos el estudio atento del ejemplo de la página 55 del Anexo V para aclarar dudas.

c) En relación con el estado de entrega de las viviendas al fin de la concesión Se desea que se aclare cuáles son las condiciones convenidas que se mencionan la cláusula 35 en la página 30 del PCP y a qué se refiere con “adecuado estado” la Cláusula 32 página 27 del PCP:

Se informa que las condiciones convenidas se encuentran en la cláusula 35: “en buen estado de conservación y uso, y libres de cargas y gravámenes”. En el mismo sentido se debe entender la referencia al “adecuado estado”.

d) Se desea saber si el m² útil que se debe aplicar a la tarifa unitaria de alquiler es el resultante del proyecto de licitación o el de los proyectos básico o de ejecución que finalmente apruebe la Administración Concedente:

Se informa que el punto 5 del Capítulo II del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares dice:” Criterios de medición de superficies

Para la medición de superficies útiles, construidas y edificadas, se tendrán en cuenta los criterios establecidos en el Decreto 59/2013 de 18 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, a efectos de la calificación como VPP y por los que, en su caso, establezcan las ordenanzas municipales a efectos de la solicitud de la licencia municipal.

e) Se desea saber si se puede modificar el precio de zonas no vinculadas sin los parámetros de revisión fijados para las viviendas (Cláusula 31.1 en la página 24 del PCP):

Se informa que “El concesionario” (...) fijará libremente el importe de la mensualidad o contraprestación que deberán abonar los usuarios por el arrendamiento de los locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a las Viviendas.” (número 1 de la cláusula 31).

f) Según se indica en la cláusula 31.3 en la página 26 PCP, el Concesionario podrá repercutir a los arrendatarios mediante un prorrateo mensual sin ningún sobrecargo adicional, el coste del Impuesto de Bienes Inmuebles y de las tasas de basuras u otras tasas municipales a las viviendas correspondientes a las fincas arrendadas. Se desea saber que no está dentro del precio de alquiler de la vivienda ofertado:

Se informa que la posibilidad de repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles y de las tasas de basuras u otras tasas municipales a los arrendatarios (31.3) está separada en el PCP de las rentas de los inmuebles (31.1).

g) En relación con la cláusula 21.1 del PCP (presentación y aprobación del Proyecto Básico de Construcción) se solicita aclaración sobre si es posible solicitar la licencia de obras antes de la aprobación por la concedente y sobre el alcance de aprobación por la Administración:

Se informa que la aprobación del Proyecto por la Administración implica la comprobación de que se ajusta al anteproyecto de la licitación, por tanto la licencia de obras que se solicite deberá ajustarse al citado anteproyecto.

h) Se solicita aclaración sobre el plazo de 36 meses denominado “plazo de ejecución de las obras” en la cláusula 8.3 del PPT:

Se informa que, tal como indica el PPT “El licitador deberá indicar el plazo de ejecución de las obras desde la aprobación del Proyecto de Ejecución por el la Administración Concedente. Este plazo no podrá ser superior a 36 meses conforme a lo indicado en el apartado 19 del Anexo I del PCP.” La fecha de finalización máxima tal como se indica es 36 meses desde la aprobación del proyecto de ejecución”.

i) Se solicita aclaración sobre el plazo de la “fase de ejecución de las obras” (cláusula 12 del PPT):

Se informa que en la cláusula 12.1 del PPT no se define ningún plazo de la fase de ejecución de las obras. La fase de ejecución es un concepto más amplio que el de plazo de construcción o ejecución de las obras, que puede comprender fases previas como la fase de redacción de proyectos. El plazo de ejecución de las obras es el previsto en el apartado 19 del Anexo I del PCP o el plazo menor ofertado por el licitador.

j) Se solicita aclaración sobre el “Plazo máximo de ejecución de la construcción” (Anexo I, apartado 19 del PCP):

Se informa que, tal como indica el PCP “Plazo máximo de ejecución de la Construcción: 36 meses desde la aprobación del Proyecto de Ejecución por la Administración concedente”.

k) Se solicita aclaración sobre si en la definición de la finalización de la construcción, (cláusula 25 del PCP), entre las “condiciones para ser puestas en uso”, se incluye la obtención de las licencias necesarias para la Primera Ocupación:

Se informa que, tal como indica el PCP “Se entenderá por fecha de finalización de la construcción, aquella en la que estén ejecutadas y en condiciones de ser puestas en uso la totalidad de las edificaciones, instalaciones principales y accesorias de acuerdo con el Proyecto de Ejecución”. Se requiere por tanto que las viviendas estén en condiciones de ser puestas en uso.

l) Se solicita aclaración sobre el plazo máximo de ejecución de la construcción:

Se informa que, tal como indica el PCP (Anexo 1 apartado 19), “Plazo máximo de ejecución de la Construcción: 36 meses desde la aprobación del Proyecto de Ejecución por la Administración concedente”.

m) Se solicita aclaración sobre el momento en que se puede iniciar la explotación de las parcelas desde la obtención de las licencias de ocupación, si cada parcela obtiene licencia de ocupación en fechas distintas:

Se informa que el pliego establece plazos máximos, no mínimos. En consecuencia, el concesionario puede comenzar la explotación del alquiler de las viviendas de una parcela en la más temprana fecha en que le sea posible, con independencia de que se haya iniciado o no la explotación de otras parcelas de ese mismo lote.

n) Se solicita aclaración sobre si se valora la reducción del plazo de 36 meses de la fase de ejecución de las obras a los efectos de la adjudicación de los 5 puntos correspondientes al juicio de valor, según los criterios incluidos en el Pliego Condiciones Particulares (Anexo I, cláusula 9.1, B):

Se informa que, conforme se indica en el PCP “Se valorarán los métodos de construcción, que supongan una mayor seguridad para los empleados, una mayor calidad y sostenibilidad de la edificación, un menor plazo de ejecución y un mayor beneficio para el medio ambiente en la fase de construcción del edificio”.

o) Se solicita aclaración sobre si la Administración Concedente va a aprobar los proyectos básicos y de ejecución por parcelas dentro de un mismo lote o va a ser una única aprobación por lote (cláusula 11.4 del PPT):

Se informa que los proyectos básicos y de construcción se han de presentar de forma individualizada para cada parcela dentro de los plazos máximos establecidos en el PCP. La fecha de aprobación de todos los proyectos de un mismo lote puede ser en una misma fecha o en diferentes fechas.

2. Se solicitan aclaraciones sobre los seguros a suscribir por los concesionarios durante el periodo de ejecución de las obras y explotación de las mismas:

Se informa que en el Pliego se han relacionado aquellos seguros que se han considerado necesarios para asegurar todos los riesgos, tanto de la fase de ejecución de las obras como de la explotación. No obstante, dado el largo proceso tanto de construcción como de explotación y lo novedoso de esta situación también para las compañías aseguradoras, los seguros que se suscriban serán aquellos que sean exigibles durante el proceso de ejecución de la obra y del producto ejecutado según lo dispuesto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y demás normativa vigente en cada momento, y que sean necesarios y suficientes para cubrir los riesgos enumerados en los Pliegos.

3. Se solicita información sobre las siguientes cuestiones:

a) Se solicitan aclaraciones sobre cómo se han calculado los parámetros de edificabilidad y número de viviendas de la parcela 16, ubicada en Torrejón de Ardoz:

Se informa que para determinar los parámetros de edificabilidad y número de viviendas que aparecen en la ficha del PPT correspondiente a la parcela 16 de Torrejón de Ardoz, se ha analizado el uso residencial de las parcelas del entorno, siendo la ordenanza de aplicación Edificación en Manzana grado 1.

b) Se solicita aclaración en relación con la edificabilidad máxima, en el sentido de que sea o no obligatorio agotarla:

Se informa que en la normativa urbanística de aplicación se determina la edificabilidad máxima permitida.

c) Se solicita respecto a las parcelas 8, 9, 10 y 11, que forman parte de una misma Finca Registral, y a las parcelas 30, 31, 32, 33, 34 y 35, que también forman parte de otra misma Finca Registral, información sobre las consecuencias que eventualmente tendría el hecho de que, por falta de regularización registral o catastral de estas parcelas, no se obtuviera la correspondiente licencia de obras o se produjeran retrasos en su obtención:

Se informa que las condiciones de edificación de las parcelas 8, 9, 10 y 11, que forman parte de una misma Finca Registral, así como de las parcelas 30, 31, 32, 33, 34 y 35, que también forman parte de otra misma Finca Registral, están definidas en el correspondiente Plan Especial. Corresponde a esta Administración la regularización registral y catastral de las mismas.

d) Se solicita, en relación con las parcelas 6 y 7 (Colmenar Viejo), y 15 y 25 (Tres Cantos), que tienen asignados distintos usos (no solo el de vivienda pública), aclaración sobre a quién corresponde la ejecución de las zonas verdes proyectadas sobre las mismas. También se solicita confirmación de que la Comunidad de Madrid procederá a la segregación de estas parcelas.

Se informa que, en relación con las parcelas 6 y 7 (Colmenar Viejo), y 15 y 25 (Tres Cantos), que tienen asignados distintos usos, la concesión se limita a la parte de la parcela de uso residencial, cuya superficie está delimitada.

4. Se solicita una aclaración sobre la finca registral núm. 12.840, que se corresponde con la parcela núm. 2 del Lote 1:

Se informa que, en la fase preparación de la licitación, el Ayuntamiento de Torreldones informó que:

La parcela 8.3 y 8.4 está situada en el Sector Área Homogénea Sur, hoy Suelo Urbano Consolidado, en una zona totalmente ejecutada, cuya conservación y mantenimiento se realiza por el Ayuntamiento de Torreldones directamente y no hay Entidad Urbanística Colaboradora y se han cancelado las cargas que tenía el Sector entre las que se encontraba la de ejecución del Paso inferior.

Toda la urbanización está en buen estado de conservación actualmente.

En esta parcela no existe límite para la edificabilidad al no resultar computable. Tampoco se limita el número de viviendas. En cuanto la ordenanza de aplicación sería la RM-VPP de las Ordenanzas del Plan Parcial, y en caso de contradicción o duda, las ordenanzas en suelo urbano RM2 y RM3B según la determinación número 12 de la Ficha de planeamiento del AHS de las NNSS/97 que establece claramente que la altura para la vivienda colectiva, sea o no VPP, no podrá superar las dos plantas con independencia de un aprovechamiento bajo cubierta.

No obstante, ante las consultas planteadas, se ha solicitado nuevamente al Ayuntamiento que nos indique si existe alguna afección sobre la parcela que limite la materialización de la edificación correspondiente a la misma y que afecte a las determinaciones urbanísticas de la Ordenanza de la zona.

5. Se solicita información sobre las siguientes cuestiones:

a) Se desea saber si, disponiendo el concesionario de datos relevantes sobre la situación de morosidad de un solicitante, sería posible plantear ante la Administración la exclusión de dicho solicitante y si ésta, si se justifica suficientemente, accedería a ello. En el caso de que el concesionario fuese obligado a aceptar a ese solicitante, se desea saber si tendría derecho a ser compensado por la Administración en base a la supuesta ruptura del principio de riesgo y ventura:

Se informa que el apartado 24 del Anexo I del PCP "Reglas para la selección del usuario por el concesionario" establece:

"El concesionario deberá seleccionar a los usuarios de las Viviendas conforme al Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el procedimiento de asignación y el uso de viviendas construidas al amparo de concesión demanial en

suelos de redes supramunicipales o la norma que lo sustituya en cada momento, así como a lo previsto en el presente Pliego.

Los mecanismos para la protección del cobro de los alquileres, como los seguros de impago de alquiler, requieren de la implantación de un modelo de riesgo de crédito, que evalúe de forma objetiva, en función de la vivienda concreta a asignar, los ingresos netos de la unidad de convivencia y en consecuencia el alquiler máximo que puede asumir un inquilino sin poner en peligro su solvencia. El Órgano Concedente deberá validar que el modelo de riesgo de crédito cumple con las disposiciones del Decreto 84/2020 y las del presente pliego”.

b) En las parcelas 6 y 7 (Colmenar Viejo), así como en las parcelas 15 y 25 (Tres Cantos), se observa que en su superficie se encuentran asignados distintos usos (no solo el de vivienda pública). En este sentido, se desea saber si será necesario realizar obras de urbanización (referidas a la construcción de viales) en las citadas parcelas y si en ese caso, quién asumiría los gastos de urbanización, de presentar el proyecto de urbanización, y de sufragar los costes de conservación de estas obras:

Se informa que, en relación con esas parcelas, la concesión se limita a la parte de la parcela de uso residencial, cuya superficie está delimitada. Estas tienen acceso por varios frentes de calle, por lo que no será necesario en este momento proceder a la construcción del vial interior.

c) Se desea saber, en relación con la Finca registral núm. 51.459, que se corresponde con la parcela núm. 14 del Lote 2, qué Consejería tiene adscritos estos terrenos demaniales, ya que la nota simple registral los atribuye a la Consejería de Transportes y la cláusula 7 del PCP indica que la consejería que tiene adscritos los terrenos demaniales objeto de la concesión es la Consejería competente en materia de vivienda:

Se informa que la titularidad de todas las parcelas objeto de la licitación corresponde a la Comunidad de Madrid, con independencia de que puedan estar adscritas a una Consejería concreta.

d) En relación con la Finca registral número 12.840, que se corresponde con la parcela núm. 2 del Lote 1, en su nota simple informativa se indica que “bajo esta parcela discurre un ramal de ciento setenta y un metros de longitud y cuatro metros de sección que forma parte de la red de drenaje pluviales”. Se desea recibir información sobre este ramal, así como sobre la ubicación y la profundidad a la que se encuentra el mismo.

Se informa que, según la información facilitada por el Ayuntamiento en la fase preparación de la licitación: La parcela 8.3 y 8.4 está situada en el Sector Área Homogénea Sur, hoy Suelo Urbano Consolidado, en una zona totalmente ejecutada, cuya conservación y mantenimiento se realiza por el Ayuntamiento de Torreldones directamente y no hay Entidad Urbanística Colaboradora y se han cancelado las cargas que tenía el Sector entre las que se encontraba la de ejecución del Paso inferior. Toda la urbanización está en buen estado de conservación actualmente.

6. Se solicita información sobre las siguientes cuestiones:

a) Se desea saber cuál es el precio máximo de la segunda plaza de aparcamiento vinculada que se debe aplicar en esta licitación, si el establecido en el PCP (40% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda) o el del proyecto de decreto por el que se regulan las viviendas de protección pública de la Comunidad de Madrid (que establece que el límite máximo es del 30%):

Se informa que la normativa en vigor establece que cuando se vincule una segunda plaza de garaje a la vivienda, el precio de aquella no podrá exceder del 40 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda.

b) Se desea saber si el presupuesto debe presentarse junto con cada uno de los anteproyectos:

Se informa que la documentación debe ser para cada parcela.

Madrid, 23 de febrero de 2021