

**INFORMACIÓN FACILITADA DEL 26 DE FEBRERO DE 2021 AL 5 DE MARZO DE 2021 SOBRE CONSULTAS PLANTEADAS POR POSIBLES LICITADORES 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:**

- 1.1 Se solicita aclaración sobre si se deben presentar mediciones desglosadas en el presupuesto que hay que presentar o tan solo el resumen del presupuesto habitual que indique Presupuesto de Ejecución Material (PEM) y el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC):

*Se informa que, respecto a las mediciones, el punto 7.4 del PPT establece lo siguiente: "Cuadros de superficies totales y desglosadas, construidas y útiles, por usos y plantas a efectos de la justificación de la ordenación urbanística y la posterior tramitación de licencias y autorizaciones municipales".*

- 1.2 Respecto a la parcela 1.02 del Lote 1, Torrelorones (Pág. 65 PPT), una modificación del Plan Parcial de 2005, indica parámetros urbanísticos diferentes a los que recoge el pliego de concurso, en especial en lo referente al número de plantas y a la altura máxima de edificación. Se solicita aclaración al respecto:

*Se informa que, según la información facilitada por el Ayuntamiento de Torrelorones, 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 que la altura para la vivienda colectiva, sea o no VPP, no podrá superar las dos plantas con independencia de un aprovechamiento bajo cubierta.*

- 1.3 Respecto a la parcela 1.02 del Lote 1, Torrelorones (Pág. 65 PPT), está atravesada por un arroyo que pertenece a la Confederación Hidrográfica del Tajo y que podría no hacer posible una edificación conforme a la topografía del terreno. Se solicita aclaración de las consecuencias que sobre la edificación podría suponer la existencia del citado arroyo:

*Se informa que se solicitó al Ayuntamiento que indicara 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, respondiendo que ante las consultas que nos han efectuado a los técnicos municipales se ha contestado que se puede materializar el aprovechamiento dejando libre la afección del colector.*

- 1.4 Con respecto al Lote 2 la Parcela 14, San Sebastián de los Reyes (Pág. 77 PCT) y a la Parcela 24, San Sebastián de los Reyes (Pág. 87 PCT), ya que la normativa indica que los datos urbanísticos son orientativos y que habrá que realizar un Estudio de Detalle previo, dedo que la documentación a presentar se está elaborando de acuerdo a las condiciones del pliego del concurso se desea saber:

Si cabría la posibilidad de mejorar ese diseño posteriormente, en caso de adjudicación del lote, previa solicitud al licitador:

*Se informa que en el punto 7.8 del PPT dice: "Por ese motivo, si el Adjudicatario posteriormente a la licitación realiza un estudio de mercado con el fin de analizar la*

*demanda de tipología de viviendas en la zona y concluye que el mix de tipologías de viviendas óptimo es diferente al planteado en el Anteproyecto, podrá cambiar justificándolo en el Proyecto Básico el número de viviendas de cada tipología indicado en el Anteproyecto, manteniendo los planos de vivienda tipo para cada tipología de vivienda”.*

Si el Estudio de Detalle ha de ser desarrollado por el concesionario:

*Se informa que el Estudio de Detalle deberá presentarse por el concesionario junto con la solicitud de licencia de obras.*

- 1.5 Se desea saber si es posible acompañar la oferta con un vídeo a añadir a la documentación requerida por los pliegos de la licitación:

*Se informa que los documentos a aportar vienen reflejados en los Pliegos que rigen en la licitación.*

- 1.6 Se solicita aclaración, sobre si la solvencia financiera debe ser acreditada para cada lote o si, demostrando solvencia para un lote, con esa misma acreditación se puede licitar a la adjudicación de los demás lotes:

*Se informa que la solvencia financiera se debe acreditar para cada uno de los lotes a los que se presente conforme al Anexo I y VI del PCP. La solvencia financiera de un lote no se puede aplicar por tanto a otro lote.*

Se desea saber si, en el caso de que un mismo licitador se presentara a varios lotes utilizando la solvencia financiera de un lote, cabría la posibilidad de especificar que se presenta a varios lotes con una preferencia de adjudicación (es decir, que solo quiere que se le adjudique un lote):

*Se informa que el PCP no incluye la posibilidad de usar la solvencia de un lote para otro lote ni permite definir la preferencia de adjudicación.*

- 1.7 Se solicita la enumeración de los documentos que permiten justificar los fondos propios de acuerdo con los términos que requiere la licitación:

*Se informa que dichos documentos vienen enumerados en el punto B.1 del Apartado 9.2 del PCP.*

- 1.8 Se desea saber si cabe la posibilidad de que un licitador se presente formando parte de UTEs distintas a lotes distintos (en la UTE A al lote 1, en la UTE Z al lote 2...por ejemplo):

*Se informa que no cabe dicha posibilidad.*

- 1.9 En caso de que un licitador haya concurrido con una UTE a la licitación se desea saber el porcentaje mínimo debe tener en la UTE el socio que acredite la solvencia técnica:

*Se aclara que el PCP no establece porcentajes mínimos para acreditar la solvencia técnica, siendo todos los socios responsables solidariamente por la totalidad independientemente de su porcentaje de participación.*

También se desea saber el porcentaje mínimo que debe tener en la UTE el socio que acredite la solvencia financiera:

*Se informa que la acreditación de la solvencia financiera se corresponde con los fondos disponibles de cada una de las entidades que participan en la financiación, sean fondos propios o ajenos. Si una entidad participa en el capital de la sociedad concesionaria con 1.000.000 de euros y acredita disponer de 10.000.000 de euros, solo se tendrá en cuenta para la solvencia financiera el importe que esa entidad se compromete a aportar a la sociedad concesionaria que en ese caso sería 1.000.000 de euros.*

*Conforme indica el apartado 5.1 letra c) del Anexo I: "El capital social deberá estar suscrito necesariamente por el adjudicatario. En el caso de tratarse de una agrupación de licitadores, suscribirán cada uno de ellos el capital social en la nueva sociedad en la proporción indicada en su oferta".*

- 1.10 Se desea saber, dado que la cláusula 25.5 del Pliego de Prescripciones Particulares señala que, concluidas las obras, el concesionario deberá otorgar la/s oportuna/s escritura/s de declaración de obra nueva, si es necesario también otorgar escritura de división horizontal, o es suficiente con la relativa a la declaración de la obra nueva:

*Se informa que la normativa requiere escritura de división horizontal.*

- 1.11 Se solicita aclaración, dado que el Pliego de Prescripciones Técnicas de la licitación no señala nada al respecto del procedimiento de calificación de las viviendas protegidas, sobre quién, cuándo, y cómo debe obtenerse dicha calificación:

*Se informa que el procedimiento de calificación viene definido en la normativa vigente.*

- 1.12 Se desea saber qué porcentaje mínimo debe tener el socio que aporta la solvencia técnica en la futura sociedad:

*Se informa que el PCP no establece porcentajes.*

- 1.13 Se solicita aclaración sobre si es posible la vinculación de la segunda plaza de garaje al arrendamiento de viviendas:

*Se informa que la vinculación de las plazas de garaje podrá realizarse conforme a la normativa vigente de vivienda protegida.*

- 1.14 Se solicita aclaración sobre si se va a realizar por parte de la entidad concedente una validación de la documentación aportada por los licitadores o si es suficiente una declaración responsable por su parte:

*Se informa que corresponde a la Mesa de Contratación validar la documentación aportada por los licitadores y requerida en los Pliegos.*

- 1.15 Se solicitan diversas aclaraciones sobre la forma de cálculo de los descuentos a aplicar conforme al Anexo V del Pliego de Prescripciones Particulares / Tablas de descuentos lotes (págs. 54-55):

- 1.15.1 Al existir entre las parcelas pertenecientes a un mismo municipio recogidas en un mismo lote diferencias sustanciales en el tipo de urbanización, tipologías residenciales y calidad de las zonas comunes, se desea saber:
- Si se tiene que aplicar el mismo descuento sobre el módulo al conjunto.

- Si pueden aplicarse reducciones específicas sobre el módulo, por parcela en vez de por municipio.
- Si este fuera el caso, si podrían ponderarse las reducciones para el coeficiente a introducir en la columna F de las tablas, teniendo en cuenta la edificabilidad de cada suelo:

*Se informa que el PCP en el Anexo V solo permite en cada lote realizar un descuento por municipio.*

- 1.15.2 Se desea saber si existe la posibilidad de aplicar diferentes reducciones sobre el módulo a las distintas tipologías residenciales que conformen un mismo edificio, pudiendo dejar sin incremento de reducción las tipologías de un dormitorio y sin embargo aplicar una reducción extra del veinte por ciento a las tipologías de tres dormitorios:

*Se informa que el PCP en el Anexo V solo permite en cada lote realizar un descuento por municipio.*

- 1.15.3 Se desea saber si para calcular el dato de reducción a introducir en la Columna F, la forma de calcular ese porcentaje sería la ponderación de las reducciones totales aplicadas a cada tipología o, tendría que establecerse como dato la reducción mínima aplicable:

*Se informa que el PCP en el Anexo V solo permite en cada lote realizar un descuento por municipio.*

---

**2. Se solicita información sobre las siguientes cuestiones:**

- 2.1 Se desea saber si el valor residual de las parcelas al mantener su carácter demanial no se ve alterado por la edificación:

*Se informa que esta Administración desconoce el valor que asignará en su momento la Gerencia Territorial del Catastro.*

- 2.2 Con respecto a la parcela núm. 21, del lote núm.2, ubicada en Alcorcón, se ha observado que actualmente se encuentra ocupada por terceros que han instalado un huerto urbano sobre la misma. En este sentido, se desea confirmar que es responsabilidad exclusiva de la Administración evitar que esta parcela continúe ocupada en el momento en que se haga entrega al adjudicatario del uso privativo de la misma:

*Se informa que, según informe emitido por la Policía Local de Alcorcón con fecha 5 de febrero de 2021, no se ha podido identificar a ningún usuario de estos huertos actualmente y se encuentran en estado de semi-abandono. Corresponde a esta Administración la recuperación posesoria si ello fuera necesario.*

---

**3. Se solicita información en relación diversas cuestiones:**

- 3.1 De acuerdo con el art. 5.1.b) del Decreto 74/2009 las plazas de garaje no vinculadas no podrán exceder del 50% del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la vivienda, salvo cuando las mismas sean adquiridas por los adquirentes de las viviendas,

en cuyo caso no podrá exceder del 30%. Se desea saber si resulta de aplicación esta limitación. En caso de que no resulte de aplicación esta limitación se solicita que se indique cuáles serían las razones jurídicas que justificarían tal inaplicación:

*Se informa que los términos del pliego no contemplan la enajenación de las plazas de garaje.*

3.2 Se solicita aclarar cuál es en el PCP el parámetro determinante a la hora de fijar la obligatoriedad de disponer de gimnasio, jardín y piscina, bien (i) la superficie de la edificación (Anexo I) o (ii) el tamaño de la urbanización (Anexo II.2):

*Se informa que con fecha 4 de febrero se publicó en el perfil del contratante rectificación del error material.*

3.3 Se solicita confirmación de que la obligación de disponer de zonas verdes, jardines o piscinas resulta exigible pese a que, en determinados casos, no resulte posible proceder, según normativa urbanística aplicable, al vallado perimetral de las parcelas. En su caso, indicar qué otras medidas técnicas alternativas podrán implantarse en las distintas promociones para preservar la seguridad e intimidad de los usuarios:

*Se informa que la solución arquitectónica para cada parcela la ha de presentar el licitador conforme a las normas urbanísticas y la demás normativa aplicable.*

3.4 Dado que en las parcelas del PAU-4 Móstoles Sur (correspondientes a las parcelas 17, 18 y 19 del pliego) se establece, a nivel urbanístico, la necesidad de proceder a la cesión del aproximadamente el 30%, Se solicita que se confirme (i) la necesidad de proceder a la referida cesión; (ii) si, en su caso, se trata de una cesión de zonas verdes privadas o públicas; (iii) si es sobre el concesionario sobre el que recae la obligación de proceder a realizar la indicada cesión; y, finalmente, (iv) qué medidas o actos contempla, en su caso, realizar o acometer esta Administración convocante del concurso tanto (a) en relación con el cumplimiento de esta obligación de cesión, como (b) con respecto al plazo máximo de ejecución de las obras contemplado en este contrato:

*Se informa que la consulta deberá realizarse ante el área de urbanismo del citado municipio, tal como se indica en el PCP: "Asimismo, 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".*

3.5 En las parcelas RSM-1 y RSM-2 del Plan de Sectorización A.R.U.N.P. Nº 2 "LA ESTACIÓN", (correspondientes a las parcelas 6 y 7 del pliego) el Plan Especial Unidad Básicas RSM-1 y RSM-2 del Sector 1 "La Estación de Colmenar Viejo" aparecen dentro de la parcela Registral unos espacios destinados a Zona Verde (Parcelas ZV1 a ZV4. Se solicita que se confirme: (i) la necesidad de proceder a la referida cesión; (ii) si, en su caso, se trata de una cesión de zonas verdes privadas o públicas; (iii) si es sobre el concesionario sobre el que recae la obligación de proceder a realizar la indicada cesión; y, finalmente, (iv) qué actuaciones contempla, en su caso, realizar esta Administración convocante del concurso tanto (a) en relación con el cumplimiento de esta obligación de cesión, como: (b) con respecto al plazo máximo de ejecución de las obras contemplado en este contrato:

*Se informa que la consulta deberá realizarse ante el área de urbanismo del citado municipio, tal como se indica en el PCP: "Asimismo, 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".*

3.6 Dado que en el Anexo II del Pliego Técnico, en la página 27 se establece que "en caso que se incorpore la cocina al estar-comedor, la cocina mantiene las condiciones de independencia funcional", se solicita aclarar: (i) qué se ha de interpretar como independencia funcional (ii) si la cocina debe ser cerrable; y; (ii) si debe disponer de ventana:

*Se informa que por independencia funcional se entiende que cumpla con los estándares en la industria de la construcción de viviendas y la normativa sobre vivienda protegida.*

3.7 En Anexo II del Pliego Técnico, en la página 27 establece que la "Relación óptima entre superficie útil y superficie construida en torno a 0,75". Se solicita aclarar y especificar la fórmula para poder calcular esta ratio indicando si se trata de una ratio de máximo o de mínimo:

*Se informa que el pliego indica que es una relación óptima no especificando que haya de ser una ratio de máximo o de mínimo.*

3.8 El Pliego condiciones Técnicas en su página 3 establece que "las plazas de aparcamiento vinculadas a las viviendas serán bajo rasante". Se desea saber si, en caso de no vincular a ninguna de las viviendas el excedente de plazas de aparcamiento necesario, se consideraría viable y, por lo tanto, se autorizaría que, si la normativa urbanística lo permite, puedan ejecutarse estas plazas sobre rasante:

*Se informa que el pliego establece que: "Las plazas de aparcamiento vinculadas a las viviendas serán bajo rasante". El pliego no contempla la construcción de plazas de aparcamiento sobre rasante.*

3.9 Se desea saber, para aquellas parcelas donde para tramitar la Licencia de Obra Mayor sea necesario por Normativa tramitar un Estudio de Detalle u otra figura de planeamiento derivado (Plan Especial, etc.): (i) si es sobre el concesionario sobre el que recae la obligación de proceder a tramitar este planeamiento; y (ii) si en la oferta debe de estimarse el coste de tramitación y elaboración del mismo:

*Se informa que conforme a la cláusula 22 PCP "Será de la entera responsabilidad del concesionario la ejecución de las obras, sus consecuencias, la obtención de licencias, permisos o autorizaciones, así como cualquier otro aspecto, de la naturaleza que sea, relacionado con dicha ejecución". Por tanto, el estudio de detalle lo tendrá que presentar el Concesionario junto con la licencia de obra.*

3.10 En parcela 24 (Lote 3) en el Plano de Alineaciones y rasantes del Plan Parcial del Sector S1 Área de Reparto "AR1 de Tempranales " marca dos áreas con puntos grises que según la leyenda son "ENLACE PEATONAL ENTRE CALLES. /trazado no obligado, a considerar por sus desarrollos urbanísticos o edificatorios). (servidumbre de uso público sobre dominio público).

Se solicita conocer: (i) la necesidad de tener que ceder este enlace peatonal; (ii) si es sobre el concesionario sobre el que recae la obligación de proceder a realizar la urbanización de este espacio; o (iii) si es un espacio que será urbanizado por la Administración:

*Se informa que la consulta deberá realizarse ante el área de urbanismo del citado municipio, tal como se indica en el PCP: "Asimismo, 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".*

3.11 En relación con la ficha de la Parcela 1 (Anexo V del PPT) se solicita confirmación de qué determinación resultará aplicable (i) la derivada de la normativa urbanística que permite hacer IV + ático; o (ii) la de IV plantas que es la que se indica y recoge en el Anexo V del PPT:

*Se informa que todas las parcelas deberán cumplir con la normativa urbanística vigente y aplicable a cada una de ellas.*

3.12 En la parcela 2 del Lote 1, Torreloz (Área Homogénea Sur AHS) uno de los viales que delimita la parcela (calle Arroyo de los Viales) tiene toda una parte de la calle de unos 80-100m elevada con un puente respecto el terreno natural lo que imposibilita ubicar edificación en esta parte de la parcela (esto es porque es un arroyo y se debe mantener dicho puente). Se solicita confirmación de (i) que se ha tenido en cuenta esta circunstancia a la hora de prever y contemplar la correcta ejecución y desarrollo de esta promoción teniendo en cuenta la edificabilidad de 13.832 m<sup>2</sup> contenida y contemplada en la ficha del PPT; (ii) que, caso de resultar conveniente, se contempla y admite la posible tramitación de un Estudio de Detalle, y que (iii) el plazo de tramitación de este Estudio de Detalle será, en su caso, una circunstancia que se tendrá y tomará en consideración a la hora de fijar consecuentemente el plazo máximo de ejecución de las obras contempladas en este contrato. Finalmente (iv) en caso de que se confirme que dicha edificabilidad no podrá ser consumida se desea saber qué solución o tratamiento se baraja plantear por esta Administración para solventar esta circunstancia:

*Se informa que la consulta deberá realizarse ante el área de urbanismo del citado municipio, tal como se indica en el PCP: "Asimismo, 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".*

*Conforme a la cláusula 22 "Será de la entera responsabilidad del concesionario la ejecución de las obras, sus consecuencias, la obtención de licencias, permisos o autorizaciones, así como cualquier otro aspecto, de la naturaleza que sea, relacionado con dicha ejecución". Por tanto, el estudio de detalle lo tendrá que presentar el Concesionario junto con la licencia de obra.*

3.13 En relación con la Cláusula 21.2 PCAP, se desea saber si para la aprobación del Proyecto de Ejecución se va a exigir contar con la aprobación de la calificación provisional. También se desea saber si, en el caso de que el Proyecto de Ejecución sea aprobado por el órgano de contratación y, posteriormente, en el proceso de calificación provisional, que tiene un plazo

mayor, se exige la introducción de cambios en el Proyecto Básico de Construcción, se tendría que volver a modificar el Proyecto de Ejecución ya aprobado:

*Se informa que el pliego establece los plazos de aprobación del proyecto básico y del proyecto de ejecución.*

3.14 Se desea saber si antes de iniciar la ejecución de las obras se ha de contar con la previa Calificación Provisional de vivienda protegida regulada en el artículo 19 del Decreto 74/2009. En caso contrario, se desea saber en qué momento se ha de tramitar y obtener:

*Se informa que el pliego establece los plazos de aprobación del proyecto básico y del proyecto de ejecución.*

3.15 Se solicita aclarar el plazo máximo de duración de la construcción. Según el Pliego, anexo 19.1, se fija un plazo de 36 meses. Sin embargo, el artículo 21 del Decreto 74/2009, otorga un plazo de vigencia de la Calificación Provisional de 24 meses más una posible prórroga mediando justa causa, de 8 meses adicionales (total 32 meses). Se desea saber si el plazo de ejecución de las obras se debe ajustar a los 32 meses del Decreto 74/2009 para que la calificación provisional siga estando vigente:

*Se informa que tal como indica el apartado 19 del Anexo I del PCP: "Plazo máximo de ejecución de la Construcción: 36 meses desde la aprobación del Proyecto de Ejecución por la Administración concedente".*

3.16 Se desea saber si se podría incluir una referencia expresa a la posibilidad de prorrogar el plazo máximo de construcción en caso de que concurren causas de fuerza mayor o causas no imputables al concesionario que impidan su ejecución en el plazo fijado:

*Se informa que, tal como indica el apartado 19 del Anexo I del PCP: "Plazo máximo de ejecución de la Construcción: 36 meses desde la aprobación del Proyecto de Ejecución por la Administración concedente".*

3.17 En relación con la cláusula 31, se desea saber si la renta de los locales de negocio de las distintas promociones es libre, aunque se venda o arriende a los adquirentes o inquilinos de las viviendas de la promoción o resultará de aplicación la limitación establecida en el art. 5.1.a) del Decreto 74/2009 (40% del precio máximo de venta o renta por metro cuadrado de superficie útil):

*Se informa que los términos del pliego no contemplan la enajenación de los locales.*

3.18 Se desea saber si se podría incluir una referencia expresa a que la no obtención de licencias o autorizaciones, por causa ajenas a la voluntad del concesionario, no puede ser un incumplimiento grave:

*Se informa que la Cláusula 34 del PCP recoge las diferentes penalidades.*

3.19 En relación con la cláusula 24, se desea saber si cualquier modificación del Proyecto de Ejecución, además de estar autorizada por el órgano contratante, debe contar con la previa aprobación del órgano competente para el otorgamiento de la Calificación Provisional:



*Se informa que conforme a la Cláusula 7.1 del PCP: “La Comunidad de Madrid asume la condición de Administración y Órgano Concedente en su condición de propietaria de los terrenos, a través de la Consejería competente en materia de vivienda, al tener adscritos dicha Consejería los citados terrenos demaniales”.*

3.20 De acuerdo con el artículo 4 del Decreto 74/2009 en el suelo residencial destinado a la construcción de vivienda de protección oficial o vivienda de protección pública (i) básica, (ii) de hasta 110 metros o (iii) genérica, solo podrá promoverse vivienda con Protección Pública sujeta a precio básico (VPPB) y con una superficie máxima de 110 m<sup>2</sup> (150 m<sup>2</sup> en caso de familia numerosa). Dado que en algunos lotes hay suelos con esta calificación que, sin embargo, no se destinan a VPPB, sino a vivienda protegida de precio limitado (VPPL), así como otros terrenos en los que no se concreta calificación específica de vivienda protegida, caso de la Urbanización 24, Lote 3 San Sebastián de los Reyes o el caso de las parcelas ubicadas en Madrid (Valdebebas), se solicita aclarar si aplica la limitación del art. 4 Decreto 74/2009 y si la tipología es VPPB o VPPL:

*Se informa que el Anexo I del PPT recoge la Tipología de Vivienda Protegida VPPL/VPPB.*

3.21 Se solicita aclarar si al transcurrir el plazo de 15 años que es el de duración legal del régimen de protección, los contratos de arrendamiento habrán de ser o no objeto de visado:

*Se informa que el régimen de protección de las viviendas se mantiene durante todo el periodo que dure la concesión, conforme a lo indicado en los pliegos.*

3.22 De acuerdo con el Anexo V del PCAP, los descuentos sobre el coeficiente máximo del alquiler ofertado toman como base la edificación máxima (literalmente, según las tablas de las páginas 54 y 55 del documento que contiene el PCAP). Se ha comprobado que dicha referencia a la “edificación máxima” se corresponde con la cifra de edificabilidad máxima de las parcelas de cada municipio según las fichas del PPT y no con la superficie útil, como así se recoge en la normativa de vivienda protegida. Se solicita confirmar si dicha fórmula resulta compatible y conforme con la normativa de vivienda protegida, y si ello puede tener repercusión en los futuros contratos de arrendamiento, en la medida en la que los mismos, entendemos, deben ser objeto de visado durante la duración del régimen de protección (15 años). Por favor, precisar el concepto concreto a que se refiere la “edificación máxima” indicada en las tablas del Anexo V del PCAP:

*Se informa que la tabla contenida en el Anexo V tiene como finalidad la evaluación de las diferentes ofertas económicas presentadas por los licitadores. El parámetro vinculante de dicha tabla respecto a los posteriores contratos de arrendamiento es el coeficiente máximo ofertado por cada licitador a aplicar sobre el precio máximo del módulo.*

3.23 Al hilo de la respuesta ofrecida por esta Administración en relación con las parcelas 6 y 7 (Colmenar Viejo), y 15 y 25 (Tres Cantos) en la que se indica que la concesión se limita a la parte de la parcela de uso residencial, cuya superficie está delimitada, se solicita aclaración sobre (i) si no va a resultar necesario proceder a la segregación o, si resulta necesario, el responsable de llevarla a cabo y costearla no será el concesionario; y (ii) que el concesionario no será la parte obligada a ejecutar y costear las zonas verdes:

*Se informa que en caso de fuera necesaria una segregación, esta se realizará conforme a la normativa urbanística vigente.*

3.24 En el caso de que el licitador acredite parte de su solvencia económica a través de medios externos, de acuerdo con lo previsto en la apartado 4.1, sobre 1-A, de la cláusula 13.2 del Pliego, y aparte de aportar "el documento suscrito por la empresa de cuya solvencia pretenda valerse de la que dimana una obligación jurídicamente exigible de puesta a disposición de medios a favor del licitador, en la que se especifique que dicha obligación de puesta a disposición de medios se establece también en beneficio de tercero (la Administración Concedente)", se solicita aclaración sobre que únicamente se requiere la presentación, por parte de dichas empresas, de la documentación acreditativa de los requisitos de solvencia económica de la que precisamente se va a valer el licitador y no todos los documentos del apartado 6.1 del Anexo I. Por ejemplo, el licitador X se valdrá de la solvencia económica relativa a los recursos propios de 20 millones de euros de la empresa Y. En este caso, el licitador X deberá presentar los documentos de los apartados a, b y c, mientras que el documento del apartado d (del punto 6.1 del Anexo I) deberá aportarse por la empresa Y (sin que sea necesario presentar ningún otro documento de la empresa Y):

*Se informa que la acreditación de medios por terceros deberá realizarse conforme a lo definido en los pliegos, a la normativa vigente y a la jurisprudencia existente, como la del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en su sentencia de 2 de diciembre de 1999 (asunto C-176/98): "(...) la admisibilidad de la integración de la solvencia con medios externos queda condicionada a que el licitador demuestre que dispondrá de los medios necesarios para la ejecución del contrato". En ese mismo sentido la jurisprudencia del TJCE hace hincapié en que corresponde a la entidad adjudicadora comprobar que el licitador podrá efectivamente utilizar los medios de todo tipo que haya invocado, y que esa disponibilidad no se presume, por lo que el órgano al que corresponda apreciar la solvencia de los licitadores o candidatos presentados a un procedimiento de adjudicación deberá examinar minuciosamente las pruebas aportadas por el licitador al objeto de garantizar a la entidad adjudicadora que en el periodo al que se refiere el contrato el licitador podrá efectivamente utilizar los medios de todo tipo invocados".*

3.25 Se solicita aclarar si en el sobre 2-c (informes sobre la disponibilidad de la financiación - página 16 del Pliego) únicamente se han de presentar, respecto de la disponibilidad de los fondos propios de la Concesión, dos documentos: (i) un informe de entidad financiera o una carta de compromiso de fondos de inversión o entidades financieras o inversores (a que se refiere el apartado 9.2.B.1 del Anexo I del Pliego y (ii) una declaración responsable incluyendo la tabla del Anexo VI. En el apartado 9.2.B.1. del Anexo I del Pliego se menciona también que "El licitador deberá aportar una carta responsable indicando la disponibilidad de dichas fuentes de financiación y su compromiso a que puedan ser utilizadas como aportación de fondos propios a la Concesión durante la fase de construcción". Se solicita confirmación de que esa "carta responsable" es la misma que la "declaración responsable" que se menciona en el sobre 2-c (página 26 del Pliego):

*Se informa que el licitador deberá aportar una carta con una declaración responsable indicando la disponibilidad de dichas fuentes de financiación y su compromiso a que puedan*

*ser utilizadas como aportación de fondos propios a la Concesión durante la fase de construcción.*

3.26 En relación con los documentos exigidos para acreditar la solvencia económica y financiera (apartado 6 del Anexo I del Pliego), se solicita confirmación de que para acreditar el requisito d) relativo a los recursos propios de 20 millones de euros, sería suficiente presentar cualquiera de los documentos que se mencionan en el apartado B.1, del punto 9.2 del Anexo I del Pliego, relativo a la “demostración de la disponibilidad de los Fondos Propios de la Concesión”. Si no es así, se solicita información de cómo se tiene que acreditar el cumplimiento de dicho requisito:

*Se informa que los documentos correspondientes a la documentación administrativa se han de incluir en el SOBRE Nº 1 “DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA” y la documentación relativa a la demostración de fondos se ha de incluir en el SOBRE Nº 2 “OFERTA ECONÓMICA, MODELO FINANCIERO E INFORMES”.*

3.27 En relación con los documentos exigidos para acreditar la solvencia económica y financiera (apartado 6 del Anexo I del Pliego), se solicita confirmación de que para acreditar el requisito b) relativo a las cuentas anuales de los tres últimos ejercicios, en el caso de que se trate de una empresa de reciente creación que todavía no ha formulado y aprobado sus cuentas anuales, sería suficiente con aportar un certificado del secretario del consejo que recoja la información relativa a las cuentas anuales (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, memoria, etc.). En caso contrario, se solicita información sobre qué documentos habría que presentar:

*Se informa que los requisitos de solvencia se incluyen en el apartado 6 del Anexo I.*

3.28 En relación con los requisitos para la autorización de la transmisión de la concesión que prevé la cláusula 5.3 del Pliego y sin perjuicio de que posteriormente se tenga que formalizar en escritura pública, se solicita confirmación de que, aparte de que el nuevo titular cumpla con los requisitos de capacidad y solvencia exigidos a los licitadores y las características de la sociedad titular de la concesión establecidas en el apartado 5.1 del Anexo I no existe ningún otro requisito adicional para el otorgamiento de dicha autorización. En caso contrario, se solicita información sobre qué otros requisitos se han de cumplir para el otorgamiento de la autorización por parte del órgano concedente:

*Se informa que la autorización de la transmisión de la concesión y del capital social de la sociedad concesionaria o de las construcciones viene regulada en la Cláusula 5 del PCP y en el apartado 5 del Anexo I del PCP.*

3.29 Se solicita confirmación de que, en el caso de que la transmisión de la Concesión se realice una vez finalizada la construcción de todos los inmuebles objeto de la misma, únicamente serán exigibles al nuevo titular de la Concesión, aparte de las características de la sociedad titular de la concesión establecidas en el apartado 5.1 del Anexo I, los requisitos de capacidad y solvencia económica, técnica y profesional relativos a la fase de explotación (no siendo necesario, por lo tanto, acreditar experiencia ni tener un volumen de negocio relativo a la construcción de viviendas):

*Se informa que la autorización de la transmisión de la concesión y del capital social de la sociedad concesionaria o de las construcciones viene regulada en la Cláusula 5 del PCP y en el apartado 5 del Anexo I del PCP.*

3.30 En conexión con las dos preguntas anteriores, se solicita saber si resultarían igualmente de aplicación las respuestas facilitadas para el supuesto de la autorización en caso transmisión de acciones/participaciones de la sociedad concesionaria contemplado en la cláusula 5.2 del Pliego:

*Se informa que la autorización de la transmisión de la concesión y del capital social de la sociedad concesionaria o de las construcciones viene regulada en la Cláusula 5 del PCP y en el apartado 5 del Anexo I del PCP.*

3.31 Se desea saber si, en el caso de que el licitador vaya a acreditar parte de su solvencia económica a través de medios externos (a través de otras empresas), de acuerdo con lo previsto en la apartado 4.1, sobre 1-A, de la cláusula 13.2 del Pliego, es necesario que se aporte la documentación sobre capacidad de obrar, apoderamiento y declaraciones de no estar incurso en prohibiciones e incompatibilidades para contratar con la Administración por parte de las empresas que vayan a aportar su solvencia al licitador:

*Se informa que la acreditación de medios por terceros deberá realizarse conforme a lo definido en los pliegos, a la normativa vigente y a la jurisprudencia existente, como por ejemplo la del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en su sentencia de 2 de diciembre de 1999 (asunto C-176/98): “(...) la admisibilidad de la integración de la solvencia con medios externos queda condicionada a que el licitador demuestre que dispondrá de los medios necesarios para la ejecución del contrato”. En ese mismo sentido la jurisprudencia del TJCE hace hincapié en que corresponde a la entidad adjudicadora comprobar que el licitador podrá efectivamente utilizar los medios de todo tipo que haya invocado, y que esa disponibilidad no se presume, por lo que el órgano al que corresponda apreciar la solvencia de los licitadores o candidatos presentados a un procedimiento de adjudicación deberá examinar minuciosamente las pruebas aportadas por el licitador al objeto de garantizar a la entidad adjudicadora que en el periodo al que se refiere el contrato el licitador podrá efectivamente utilizar los medios de todo tipo invocados”.*

3.32 De acuerdo con lo establecido en el Manual de Licit@ para la presentación de ofertas\_v13.docx3, publicada en el perfil del contratante, el tamaño máximo del envío de la oferta está limitado a 250MB. Teniendo en cuenta la naturaleza de los documentos que se han de incluir en la oferta de la presente licitación (que incluyen planos y archivos que tienen mucho volumen) es muy probable que todos los documentos de la oferta superen con creces los 250MB. Se solicita indicación de cómo deben proceder los licitadores para cumplir con el requisito de presentación electrónica de la oferta y poder presentar todos los documentos. Se desea saber si sería posible que parte de dichos documentos (los que tengan demasiado volumen y se exceda de los 250 MB) se entreguen en formato electrónico mediante un dispositivo de memoria (pendrive o USB), protegida por una contraseña indicada en la documentación que se presenta a través de la Plataforma Licit@, para así garantizar la confidencialidad de la oferta:

*Se informa que en la Plataforma Licit@ hay un formulario para solicitar ayuda al equipo de soporte y resolver las posibles incidencias técnicas.*

3.33 En la cláusula 38.g) del Pliego de Cláusulas Particulares se menciona que es obligación del concesionario el pago de “*toda clase de tributos*” que pudieran derivarse de la ejecución de la Concesión durante la vigencia del mismo. Por su parte, los arts. 355 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2002, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad de Madrid regulan la “Tasa por ocupación o aprovechamiento especial de los bienes de dominio público”. Se solicita confirmación de que, si con ocasión de la concesión, se producirá el devengo y obligación de pago para el concesionario de la citada tasa (y en tal caso en referencia a qué valoración del suelo), o si, por el contrario, nos hallamos ante el supuesto concreto del apartado 2, del citado artículo 355 y que, por lo tanto, “No se exigirá el pago de la tasa cuando la utilización privativa o aprovechamiento especial de bienes de dominio público no lleve aparejada una utilidad económica para el concesionario, persona autorizada o adjudicatario o, aun existiendo dicha utilidad, la utilización o aprovechamiento comporte condiciones o contraprestaciones para el beneficiario que anulen o hagan irrelevante aquélla”:

*Se informa que el pliego no incluye la obligación del pago de la Tasa por ocupación o aprovechamiento de los bienes de dominio público a la Comunidad de Madrid por los terrenos pertenecientes a las redes supramunicipales.*

3.34 Se desea saber si, en el caso de que el firmante de la oferta, en lugar de ser un apoderado, sea el administrador de la sociedad licitadora y, por lo tanto, no disponga de poder, sino de escritura de nombramiento como administrador, a los efectos del apartado 2.1 de la cláusula 13.2 – Sobre 1-A del Pliego (página 9) es necesario bastantear también ante los servicios jurídicos de la Comunidad de Madrid la escritura de nombramiento del administrador:

*Se informa que los requisitos de bastanteo de poderes se aplican también a los administradores.*

3.35 Se solicita confirmación de que, en caso de transmisión de la concesión o de las participaciones/acciones de la SPV conforme a lo establecido en la cláusula 5 del Pliego, el nuevo titular de la concesión y los nuevos titulares de las acciones/participaciones – según el caso – podrán servirse de medios externos para la acreditación de los requisitos de solvencia que resulten exigibles, igual que en el caso de los licitadores, conforme a la cláusula 4.1 del Pliego:

*Se informa que la autorización de la transmisión de la concesión y del capital social de la sociedad concesionaria o de las construcciones viene regulada en la Cláusula 5 del PCP y en el apartado 5 del Anexo I del PCP.*

3.36 Se solicita información sobre los requisitos que tomará en consideración el órgano concedente para dar la “previa conformidad” a la transmisión de los derechos sobre las obras, construcciones e instalaciones de carácter inmobiliario ejecutadas sobre los terrenos de dominio público objeto de la Concesión mencionada en la cláusula 5.3 del Pliego:

*Se informa que la autorización de la transmisión de la concesión y del capital social de la sociedad concesionaria o de las construcciones viene regulada en la Cláusula 5 del PCP y en el apartado 5 del Anexo I del PCP.*

---

**4. Se solicita información sobre las siguientes cuestiones:**

4.1 De acuerdo con la información registral, la Parcela 24 del Lote 3 de San Sebastián de los Reyes (FR 55585) está afecta a 4 servidumbres de paso por procedencia de la finca registral 55411. Se desea saber quién ha de ejecutar y costear la urbanización:

*Se informa que la Propuesta arquitectónica debe contemplar la totalidad de la parcela, de conformidad con la normativa urbanística vigente aplicable a la misma.*

4.2 De acuerdo con el Anexo V del Pliego de Prescripciones técnicas, la finca registral 58242 de Getafe se corresponde con cuatro parcelas (Parcelas 8, 9, 10 y 11 del Lote 1). Se desea saber si queda alguna actuación pendiente (necesidad de segregación, agrupación, etc.) al tratarse de suelo urbano consolidado. Igualmente, se desea saber si la servidumbre de paso y conducción de agua que consta en el Registro de la Propiedad se corresponde con la presencia del Canal de Isabel II que discurre bajo un vial peatonal:

*Se informa que esta consulta deberá dirigirla al Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Getafe.*

4.3 Dado que en algunos lotes hay suelos que no están calificados específicamente para vivienda de protección pública (por ejemplo, tiene calificación para vivienda de integración social (VIS), uso residencial dotacional público, vivienda social o vivienda colectiva), se solicita confirmación de que dicha calificación no impide la construcción y explotación de viviendas protegidas en la tipología de VPPB o VPPL según corresponda de acuerdo con la tabla del Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnicas.

*Se informa que, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, las redes supramunicipales con uso residencial podrán destinarse a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social.*