

INFORMACIÓN FACILITADA A FECHA 17 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 presentan varias consultas solicitando información sobre los Pliegos de condiciones para el otorgamiento de concesión demanial de parcelas de titularidad de la Comunidad, integrantes de las redes supramunicipales, que se relacionan en el Anexo I, de Orden 3/2021, de 14 de enero, de la Consejería de Vivienda y Administración Local:

Se facilita enlace directo al Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid.

2. Se presentan varias consultas solicitando información sobre forma de acceso a las viviendas que se construyan al amparo de la concesión:

Se informa que una vez construidas las viviendas por los adjudicatarios de la concesión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 del 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, publicado en el BOCM n.º 246, de 9 de octubre de 2020, se formará una lista de interesados y se dará publicidad.

A tal efecto, con una antelación de al menos tres meses a la terminación de las obras de construcción de las viviendas, el concesionario, procederá a publicar un anuncio en al menos dos diarios, en versión impresa o digital, de amplia difusión en la Comunidad de Madrid, en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en la página web que deberá tener accesible al público.

Por lo expuesto, hasta que no se resuelva la adjudicación de la concesión demanial para la construcción de las viviendas, éstas no podrán ser ejecutadas por el concesionario, quien, de conformidad con el Pliego de Condiciones Particulares dispone para ello de un plazo máximo de 36 meses desde la aprobación del Proyecto de construcción por la Administración.

3. Se solicita información sobre la posibilidad de que la adquisición sea en propiedad:

Se informa que las parcelas integrantes de las redes supramunicipales tienen la consideración de bienes de dominio público, por lo que, de conformidad con la legislación patrimonial, no es posible su enajenación.

4. Se solicita información sobre si la licitación ha de ser de los lotes completos o se puede optar a una o varias parcelas por separado independientemente del lote al que pertenezca, así como sobre el precio inicial de salida por cada parcela, ya que consta un Presupuesto Base de Licitación de 990.414.529 euros:

Se facilita el enlace al Perfil del Contratante en el que consta toda la información y se informa que como se recoge en los Pliegos de Condiciones Particulares y de Prescripciones Técnicas, las 46 parcelas objeto de la concesión se han agrupado en Cuatro Lotes y la licitación ha de hacerse para cada uno de ellos.

En cuanto a la información relativa al precio inicial de salida de las parcelas, se le informa que no se trata de una enajenación y que la cuantía que figura el Presupuesto Base de Licitación, se corresponde con el valor estimado de la inversión inicial así como de las reinversiones, con tributos no deducibles incluidos, tal como se ha hecho constar en el Perfil del Contratante.

5. Se solicita información sobre la forma de presentación de ofertas, telemáticamente a través del Sistema Licit@ o en formato físico:

Se informa que de conformidad con lo dispuesto en la cláusula 13 del Pliego de Condiciones Particulares, la presentación de proposiciones por las personas que estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración se efectuará utilizando a tal efecto el sistema de licitación electrónica disponible en el Perfil de Contratante, que todavía no está activo. En los próximos días el enlace estará operativo.

Asimismo, las personas que no estén obligadas a relacionarse telemáticamente con la Administración, podrán presentar sus proposiciones en el Registro General de la Consejería de Vivienda y Administración Local, o en cualquiera de los Registros previstos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. No obstante, las personas que envíen por correo su proposición a la licitación de la concesión, deberán justificar la fecha de imposición del envío en la oficina de Correos y anunciar en el mismo día al órgano concedente la remisión de la oferta mediante télex, fax, telegrama o correo electrónico dirigido a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda y Administración Local, sita en la calle Maudes nº 17 de Madrid (e-mail: sdqv@madrid.org), conforme a lo dispuesto en el artículo 80.4 del RGLCAP.

6. Se solicita aclaración sobre los criterios de solvencia del punto 6.1.c del Anexo I del Pliego de Condiciones Particulares, referentes al caso de explotación en arrendamientos de viviendas, en el sentido de si la cifra de negocios de 3.000.000€ para el caso de explotación en régimen de arrendamiento de viviendas, se refiere a la

facturación correspondiente a las rentas gestionadas por la gestora de arrendamiento de viviendas o a la facturación de la empresa gestora del arrendamiento de las viviendas, así como confirmación de que los 3.000.000€ sería el acumulado de los 5 últimos ejercicios:

Se informa que la cifra de negocios de 3.000.000€, para el caso de explotación en régimen de arrendamiento de viviendas, se refiere al importe de las rentas de arrendamiento gestionadas por la gestora del arrendamiento.

Asimismo, la cifra de 3.000.000€ es el acumulado de los 5 últimos ejercicios.

7. Se solicita información adicional a la que figura en los Pliegos sobre las parcelas incluidas en la licitación:

Se informa que en el Anexo V del Pliego de Prescripciones Técnicas se ha incluido la información registral, catastral e información urbanística de las parcelas objeto de concesión demanial.

Los datos recogidos en las fichas de las parcelas son, con carácter general, los más relevantes. No obstante, dado que los anteproyectos y Proyectos, en su caso, deberán ajustarse a la normativa urbanística vigente en el momento de su elaboración, la información pormenorizada de las determinaciones urbanísticas específicas de cada una de las parcelas deberá solicitarse en los Ayuntamientos respectivos.

8. Se solicita información sobre las siguientes cuestiones:

a) Previo VPPL y VPPB: De acuerdo con 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, tengo entendido que existen diferencias entre los regímenes de los precios de las VPPL y las VPPB . En este sentido, si al hacer la oferta hay que adaptarse a estos precios para el arrendamiento, o la cantidad fijada puede ser la que cada uno estime oportuna:

Se informa que los precios para el arrendamiento que fija la normativa son máximos. En el Pliego de Condiciones Particulares (PCP) se valora con hasta 25 puntos la reducción de esos precios máximos de arrendamiento (Anexo I número 9.2 letra A).

b) Garantía provisional: En el caso de que la oferta se presente de manera conjunta entre varias empresas, confirmar que la cuantía total de la garantía provisional es de 2 millones de euros, independientemente del número de lotes y número de empresas que presenten la oferta. No tendría que presentar una garantía provisional de 2 millones de euros cada empresa, si no en total:

Se informa que la cláusula 11 del PCP regula la garantía provisional. “El licitador que se presente de forma individual o conjuntamente deberá presentar una garantía

provisional por un importe total de 2.000.000 euros para poder tomar parte en el procedimiento para la adjudicación de la Concesión.” (...) “En caso de ofertas conjuntas, las garantías provisionales podrán constituirse por una o varias de las empresas firmantes, siempre que en conjunto se alcance la cuantía requerida y garantice solidariamente a todos los firmantes de la oferta.” Así, para participar en la licitación, independientemente del número de lotes por los que oferte:

- El licitador individual debe presentar una garantía provisional por un importe total de 2.000.000 euros.*
- La agrupación de licitadores debe presentar una garantía provisional por un importe total de 2.000.000 euros.*

c) Garantía definitiva: En la cláusula 17 sobre la garantía definitiva se establece lo siguiente: "Podrá aplicarse a la garantía definitiva, el importe de la garantía provisional constituido para responder del mantenimiento de la oferta hasta la perfección de la concesión con la suscripción del correspondiente documento administrativo". Confirmar que lo que quiere decir es que se podrán utilizar los 2 millones de euros de la garantía provisional para la constitución de la garantía definitiva, que son 5 millones de euros por cada lote adjudicado. Es decir, que el adjudicatario, si se le adjudica un solo lote, a la hora de constituir la garantía definitiva, podrá aportar solamente 3 millones de euros (más los 2 millones de la garantía provisional, serían 5 millones de euros):

Se informa que la interpretación efectuada respecto de la garantía definitiva es correcta.

d) Parcela ubicada en Las Ventas: Saber si está dentro del Plan Vive una parcela ubicada en Las Ventas:

Se informa que las parcelas objeto de esta licitación son las que figuran en los Pliegos.

9. Se solicita información sobre la solvenca técnica requerida en el pliego, de tal forma que en apartado 6.2 del ANEXO I, en el sentido de que se cumpliría la solvenca requerida por empresas que han actuado en la puesta en marcha, ejecución, desarrollo, información, atención y venta a los ciudadanos de planes de vivienda para promotores públicos, como figura análoga a la del promotor y que realizan en definitiva toda la gestión de la edificación para el ente público, siendo una situación similar al de gestor de cooperativas:

Se informa que el punto 6 del Anexo I del Pliego de Condiciones Particulares (PCP) establece las condiciones para acreditar la solvenca económica, financiera y técnica.

En el apartado 6.2 del citado Anexo, se establece que el promotor será el que hay actuado como tal, conforme a la definición de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

10. Se solicita información sobre las siguientes cuestiones:

- a) Teniendo en cuenta que previa autorización del Órgano Concedente podrá hipotecarse la Concesión y también podrá transmitirse, se pregunta si esto incluye la posibilidad de titularla:

Se informa que la posibilidad de titular la concesión, excede al contenido del Pliego.

- b) Confirmar que un mismo empresario sí puede figurar en distintas UTEs siempre y cuando sea para diferentes lotes:

Se informa que las normas sobre presentación de ofertas se contienen en la Cláusula 12 del Pliego de Condiciones Particulares, Presentación de proposiciones.

- c) Si los informes que acrediten en el momento de presentación de las ofertas que se dispone de las fuentes de financiación para la construcción, deben revestir alguna forma específica o incorporar algo adicional a lo especificado en el Pliego y si estos informes únicamente pueden emitirse por entidades financieras:

Se informa que, en cuanto a la forma que deben revestir los Informes necesarios para acreditar las fuentes de financiación, la letra B del punto 9.2 del Anexo I del Pliego de Condiciones Particulares se refiere a la "Demostración de la disponibilidad de la Financiación de la Concesión". En este apartado se encuentra la información que deben incluir los documentos a aportar (informes, cartas de compromiso y carta responsable) y quién los debe emitir.

- d) En base al mecanismo de cálculo de los descuentos sobre el coeficiente de alquiler máximo por lote, el descuento se calcula aplicando un coeficiente propuesto al Precio Máximo Módulo y aplicado a la superficie de Edificación Máxima. Las rentas según el pliego se deben calcular según la superficie útil de la vivienda y sus anejos, por tanto, se considera que deben fijarse los descuentos sobre la renta máxima potencial atendiendo a las superficies útiles de todo el inmueble:

Se informa que la forma de presentación de los descuentos es la que se incluye en el Anexo V "Descuentos sobre el coeficiente de alquiler máximo por lote" del Pliego de Condiciones Particulares.

- e) Perfil de cada uno de los integrantes de la mesa de licitación que asistirá al Órgano Concedente:

Se informa que en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid hay un enlace a la composición de la Mesa de Contratación Permanente de la Consejería de Vivienda y Administración Local.

- f) Se solicita aclaración sobre la fecha límite de presentación de las ofertas en el momento en que se formula la consulta, teniendo en cuenta que el plazo establecido es el de sesenta días naturales, contados a partir del día siguiente al de la publicación

del correspondiente anuncio en el Perfil del contratante de la Comunidad de Madrid. Adicionalmente, con fecha 22-01-2021 se publica una rectificación de error material en la que se acuerda ampliar el plazo para la presentación de ofertas en DOS DÍAS, detectándose en la información del Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública una contradicción tanto en la fecha de publicación de la licitación (19 o 20 de enero) así como en la fecha límite de presentación de las ofertas (22 o 23 de marzo):

Se informa que en ese momento la fecha límite de presentación de ofertas viene reflejada en el Perfil del Contratante de la Comunidad de Madrid, 23 de marzo de 2021.

- g) Se plantea que los criterios de adjudicación del contrato que dependen de un juicio de valor son muy subjetivos, solicitando información sobre datos concretos a valorar:

Se informa que los criterios de adjudicación que dependen de un juicio de valor se recogen en el apartado 9.1 del Anexo I del Pliego de Condiciones Particulares, "Criterios que dependen de un juicio de valor: Oferta técnica (50 puntos)".

- h) Se relacionan posibles discrepancias entre las fichas de parcelas del Pliego de Condiciones Técnicas y la normativa urbanística aplicable:

Se informa que en el Anexo V del Pliego de Prescripciones Técnicas se ha incluido la información registral, catastral e información urbanística de las parcelas objeto de concesión demanial.

Los datos recogidos en las fichas de las parcelas son, con carácter general, los más relevantes. No obstante, dado que los anteproyectos y Proyectos, en su caso, deberán ajustarse a la normativa urbanística vigente en el momento de su elaboración, la información pormenorizada de las determinaciones urbanísticas específicas de cada una de las parcelas deberá solicitarse en los Ayuntamientos respectivos.

En la Cláusula 13.2 del Pliego de Condiciones Particulares, con referencia a la Documentación Técnica a incluir en el Sobre Nº 1-B (pág. 12) se indica: "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".

-
- 11.** Se solicita información sobre si una Gestora reconocida de viviendas, asociada a la AGV, homologada por CONCOVI, con el apoyo de las principales entidades financieras

del sector, cumpliría con el requisito (Punto 6.2 del Pliego) de acreditar el desarrollo de un mínimo de 500 viviendas:

Se informa que en el apartado 6.2 del Anexo I del Pliego de Condiciones Particulares, se establece que el promotor será el que haya actuado como tal, conforme a la definición de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

12. Se solicita información sobre si se puede presentar un seguro de caución tanto para la garantía provisional como para la garantía definitiva:

Se informa que la forma de constitución de las garantías provisional y definitiva es la establecida en el Pliego de Condiciones Particulares, esto es, consignación en efectivo ante la Tesorería de la Comunidad de Madrid o mediante aval conforme al modelo que consta en el Anexo III.

Asimismo, se hace constar que esta concesión demanial está excluida del ámbito de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público en los términos de sus artículos 4 y 9.1, estableciéndose el régimen jurídico aplicable en la cláusula 2 del Pliego de Condiciones Particulares.

13. Se solicita aclaración sobre si la ratio a aplicar a los proyectos de viviendas adaptadas es el 4% o si por el contrario rige lo establecido en el Pliego respecto al 3%:

Se informa que, con fecha 22 de enero de 2021, se publicó en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, Resolución del Director General de Vivienda y Rehabilitación rectificando error material detectado en el Pliego de Prescripciones Técnicas: en el Capítulo II "Propuesta arquitectónica", 3. "Condiciones de obligado cumplimiento" (pág. 3):

Donde dice:

- *Al menos el 3% de las Viviendas serán adaptadas.*

Debe decir:

- *Al menos el 4% de las Viviendas serán adaptadas.*

Con el fin de que tenga una información actualizada de las rectificaciones y publicaciones que puedan hacerse en esta página, se recomienda que se dé de alta en el "Servicio de Alertas" del Perfil del Contratante.

14. Se solicita información sobre las siguientes cuestiones:

- a) Dado que en el artículo 5 del RD 84/2020 de 7 de octubre se establece la posibilidad de incluir en los Pliegos reservas de viviendas para determinados colectivos, sin que

figure en los mismos, se plantea si estos cupos lo debe definir el concesionario a su conveniencia o si no hay que definirlos:

Se informa que en el Capítulo II “Propuesta arquitectónica”, 3. “Condiciones de obligado cumplimiento” (pág. 3), del Pliego de Prescripciones Técnicas, se determina que al menos el 4% de las Viviendas serán adaptadas, según la rectificación de error material publicado en el Perfil del Contratante con fecha 22 de enero de 2021, no estableciéndose en los Pliegos más reservas.

b) En distintos puntos del pliego PCAP no se especifica si los plazos en días son hábiles o naturales:

Se informa que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30. 2 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, cuando los plazos se señalen por días, se entiende que éstos son hábiles, excluyéndose del cómputo los sábados, los domingos y los declarados festivos.

c) Se plantea la existencia de un posible error en la página 57 del Pliego de Prescripciones Técnicas:

Se informa que con fecha 4 de febrero de 2021 se ha publicado en el Perfil del Contratante del Portal de la Contratación Pública, rectificación de error material detectado en página 57 del Pliego de Prescripciones Técnicas.

d) Se pregunta si para la prestación de las Garantías Provisional y Definitiva se puede sustituir el aval bancario por un Seguro de Caución:

Se informa que la forma de constitución de las garantías provisional y definitiva es la establecida en el Pliego de Condiciones Particulares, esto es, consignación en efectivo ante la Tesorería de la Comunidad de Madrid o mediante aval conforme al modelo que consta en el Anexo III.

15. Se solicita confirmación de que la fecha límite para presentación de ofertas, en el momento en que se formula la consulta, tras las últimas rectificaciones de los Pliegos que suponen ampliación del plazo es el 29 marzo 2021 23:59:

Se informa que, efectivamente, tras la última rectificación publicada, la fecha de finalización del plazo para la presentación de ofertas es el día 29 de marzo.

16. Durante la fase de explotación, se requiere aportar garantía equivalente a la duración de la concesión, es decir, 50 años. Pregunta si se podría valorar la posibilidad de un aval anual renovable, alegando que el mercado asegurador tendrá dificultades en poder dar una garantía definitiva por una duración equivalente a la concesión. Preguntando así mismo cuáles son las causas y motivos de ejecución de la garantía:

Se informa que el Pliego de Condiciones Particulares (PCP) no impide la contratación de un aval renovable anualmente para cubrir la garantía definitiva.

Las causas y motivos de ejecución de la garantía se recogen en el citado Pliego.

17. A la vista de la cláusula 11 PCAP, se solicita confirmación sobre el modo de proceder de esta Administración en el supuesto en que un licitador resulte adjudicatario provisional de dos lotes y, finalmente, se retire de uno de ellos y resulte adjudicatario definitivo del otro lote; si, de conformidad con el principio de proporcionalidad, y teniendo en cuenta también el criterio de división por lotes de la garantía provisional en el caso de contratos públicos (art. 106.2 LCSP), en el supuesto planteado procedería incautar el 100% de la garantía provisional y debería aplicarse totalmente, o al menos la mitad de la garantía provisional a la garantía definitiva del lote adjudicado al licitador:

Se informa que la cláusula 11 del Pliego de Condiciones Particulares determina que “Será incautada la garantía provisional de las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación definitiva”.

Por tanto, si no se justifica suficientemente la retirada de la proposición, se debe producir la incautación de la garantía provisional.

18. Se solicita información sobre el cumplimiento de los requisitos referentes a la cifra de negocios en la promoción de viviendas y arrendamiento de viviendas:

Se informa que el punto 5 de la cláusula 13 del Pliego de Condiciones Particulares establece:

“Respecto a la determinación de la solvencia económica y financiera y técnica de la unión temporal y a sus efectos, se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes de la misma”.

19. Se solicita información sobre las siguientes cuestiones:

a) En las notas simples de las Parcelas 3 a 5, 8 a 11, 17, 18, 21, 20, 22, 23 y 26 a 35 se hace constar un derecho de reversión, solicitando información al respecto y confirmación de que no concurre ninguna causa que pueda dar lugar a la reversión:

Se informa que las parcelas en cuyas Notas Simples consta un derecho de reversión, se obtuvieron mediante expropiación para el desarrollo del correspondiente Sector. El artículo 47.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana aprobado por Real Decreto Ley 7/2015, de 30 de octubre determina: “en los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización, procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido”. En el caso de estas parcelas la urbanización está concluida por lo que, ante la práctica imposibilidad de que se produzcan los supuestos necesarios para la efectividad de la reversión, se puede considerar este derecho de reversión inoperante.

b) Conforme al artículo 6.2 del Decreto 84/2020 la asignación de viviendas solo obedece a requisitos objetivos, y se realizará siguiendo el riguroso orden cronológico de inscripción de las solicitudes en la lista de interesados, siempre que se cumplan los requisitos de acceso previstos en el artículo 7. No obstante, solicita confirmación de que si los solicitantes están en listas y/o registros de morosos no existe la obligación de asignarles viviendas por parte del Concesionario:

Se informa que en el apartado 24 del Anexo I del PCP. Reglas para la selección del usuario por el concesionario se 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”.

c) El Pliego de Condiciones Particulares de la licitación incluye dentro de la Oferta Económica como variable económica a ofertar por el concesionario el descuento sobre el Coeficiente Máximo de alquiler sobre el precio de venta del módulo. A su vez, si se atiende a las tablas de descuentos se observa que la renta se calcula en función de la superficie de edificación máxima. Se solicita confirmación de que la superficie de edificación máxima se refiere a superficie construida:

Se informa que en el Anexo V del Pliego de Condiciones Particulares (PCP) figura la forma en que se van a valorar las ofertas de descuento sobre el alquiler que deberán pagar en su día los futuros arrendatarios. Se usa como elemento ponderador la superficie de edificación máxima que figura en el PCP, la cual no se puede variar para hacer los cálculos. Recomendamos el estudio atento del ejemplo para aclarar dudas (Anexo 5 página 55).

d) En el anuncio de licitación se establece que el plazo para presentar preguntas/aclaraciones vence “doce días a la fecha límite fijada para la recepción de las ofertas”. Sin embargo en el Pliego de Condiciones Particulares de la licitación, Apartado 12 del anexo I, se establece un plazo para solicitar aclaraciones sobre el contenido de los Pliegos hasta veinte días hábiles antes de la fecha límite fijada para la recepción de ofertas en el anuncio de licitación. Solicita confirmación de que este último plazo es el correcto:

Se informa que el plazo para presentar preguntas/aclaraciones es el establecido en el Pliego de Condiciones Particulares, apartado 12 del Anexo I, hasta veinte días hábiles antes de la fecha límite fijada para la recepción de ofertas en el anuncio de licitación.

20. Tras la última rectificación de errores materiales (ampliación de plazo en 2 días) con fecha 4 de febrero no se ha modificado en la plataforma la fecha de presentación de ofertas, que entiendo que finalizaría el día 31 de marzo, en vez del 29 de marzo. Solicita confirmación al respecto:

Se informa que la fecha de presentación de ofertas finaliza el 29 de marzo.

No varía con respecto a la anterior, porque ésta finalizaba el día 27, pero al ser inhábil y también serlo el domingo 28, en ese caso se pasaba al siguiente día hábil posterior, 29 de marzo.

Al ampliar nuevamente el plazo en dos días, tratándose de días naturales, la fecha coincide con el 29 de marzo, no alterándose en la práctica.

21. Con respecto al seguro de impago que debe contratar el concesionario, las compañías de seguros evalúan a los inquilinos de forma individual. Por esta razón, si un concreto solicitante está incluido en listados y/o ficheros de morosos, las compañías de seguros rechazarán otorgar la correspondiente cobertura de impago respecto del citado solicitante. Se solicita confirmación de que en este caso la sociedad concesionaria no estaría obligada a seleccionar a ese solicitante, de forma que quedaría habilitada para seleccionar al siguiente de la lista:

Se informa que en el apartado 24 del Anexo I del PCP, Reglas para la selección del usuario por el concesionario, se 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”.

22. Solicita confirmación expresa de que una empresa con un contrato de gestión integral con una empresa pública, cuyo objeto del mismo es el desarrollo de promociones de viviendas para dicha entidad pública, está actuando como promotor y por tanto cumple con la solvencia requerida en el pliego:

Se informa que la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el artículo 9, 1 establece la definición de promotor: "Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título".

Determinando en el apartado 2 que: "Son obligaciones del promotor:

- a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.*
- b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.*
- c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.*
- d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19.*
- e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes".*

23. Solicita información sobre si una gestora de viviendas que acredita el desarrollo de las 500 viviendas en los 5 últimos ejercicios, podría actuar y ser considerada como promotor, teniendo en cuenta que la Ley 38/1999 en su artículo 17 establece que "la responsabilidad del promotor se extiende a personas jurídicas que actúen como tales: promotores, gestores de cooperativas o comunidades de propietarios":

Se informa que la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el artículo 9, 1 establece la definición de promotor: "Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título."

El Capítulo IV de la Ley, Responsabilidades y garantías, en su artículo 17, regula la responsabilidad civil de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, extendiendo, en su apartado 4, la responsabilidad del promotor que se establece en la Ley a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras figuras análogas, pero esto es exclusivamente a efectos de exigencia de responsabilidad.

24. Se plantea que en el PCAP, cláusula 8.1 se indica que para optar a la adjudicación pueden ser personas naturales o jurídicas a título individual o en Unión temporal de empresarios. Además en la Cláusula 13.5 hay un apartado para Uniones temporales de empresarios donde se solicita un compromiso en constituirse formalmente en unión temporal caso de resultar adjudicatarios. Con la obligación de tener que crear una sociedad concesionaria que formalice el contrato de concesión, pregunta bajo qué título o documento la UTE adjudicataria cede dicha adjudicación a la sociedad concesionaria y si pueden optar al concurso varias personas jurídicas a título individual pero unidas en documento de constitución de consorcio que refleje los compromisos básicos de su unión de forma semejante a una UTE y que incorpore el compromiso de crear una sociedad concesionaria:

Se informa que la cláusula 8 del Pliego de Condiciones Particulares (PCP) establece que: "A los efectos de esta licitación, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la integren y la participación de cada uno de sus miembros, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de ser adjudicatarios de la Concesión." En el mismo sentido se pronuncia el apartado 5 de la cláusula 13.

Así, el PCP obliga a constituir una Unión Temporal de Empresas a los empresarios adjudicatarios que liciten en grupo. La UTE adjudicataria cederá sus derechos y obligaciones a la sociedad concesionaria mediante un documento jurídicamente válido.

25. Se plantea que el artículo 12 del Pliego de condiciones particulares establece que cada empresario no podrá presentar más de una proposición para cada uno de los lotes, tampoco a través de uniones temporales de empresarios. Por otro lado, en el artículo 13 se detalla la forma de presentación de los sobres, y en el Sobre A, apartado 4, solvencia económica, financiera y técnica, los empresarios deben acreditar dicha solvencia pudiendo basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tengan, siempre que demuestre que para la ejecución de la concesión dispone efectivamente de esos medios. Pregunta si es posible licitar directamente como empresario y a su vez ofrecer la solvencia a otro empresario licitador, pero sin formar parte de su proposición, ya que, en este segundo caso solamente se trataría de un acuerdo privado entre partes que no pertenecen a ningún grupo empresarial, ni se formaría ninguna unión temporal de empresas, solamente se aportaría la solvencia para realizar la parte del servicio cuya solvencia el licitador no cumpliría en caso de resultar adjudicatario:

Se informa que la cláusula 12 del Pliego de Condiciones Particulares establece que "Cada empresario no podrá presentar más de una proposición para cada uno de los lotes. Las proposiciones no podrán contener variantes. Tampoco podrá suscribir ninguna proposición en unión temporal con otros empresarios si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal".

26. A la vista de lo dispuesto en la cláusula 20 y en el apartado 10 el Anexo I, y, por otro lado, en la cláusula 38.2 PCAP, se solicita aclaración sobre el importe que se tendrá en cuenta a la hora de determinar la compensación en concepto de inversión por las obras e instalaciones fijas ejecutadas por el concesionario, en el supuesto de extinción anticipada de la concesión (presupuesto del Anteproyecto de Licitación o del Proyecto básico de construcción):

Se informa que las eventualidades que puedan surgir a los adjudicatarios en un futuro en el devenir de la concesión, deberán ser resueltas en su momento de conformidad con lo dispuesto en los Pliegos que rigen la misma.

Madrid, 18 de febrero de 2021