



Expediente: 277/2024

**Denominación:** CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO PARA LA CONTRATACIÓN DE LA REDACCIÓN DE PROYECTO BÁSICO, PROYECTO DE EJECUCIÓN Y DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LAS OBRAS DE UNA PROMOCIÓN DE 166 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN ARRENDAMIENTO, LOCAL DE USO TERCARIO Y LOCAL DOTACIONAL EN LA FINCA ESPECIAL DE ATRIBUCIÓN PRIVATIVA RC3/EQ3 DEL APE '02.27 "NUEVO MAHOU-CALDERÓN".

## CONSULTAS

### CONSULTA N° 1

"Buenos días,

*En relación al punto 6.8 Solvencia técnica o profesional exigida en las Bases*

- *¿Es suficiente con el Título Habilitante de Arquitecto para la acreditación de la Solvencia Técnica o profesional, atendiendo a lo que establece el art.89 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el cual impide exigir realizaciones previas en el caso de empresas de nueva creación?*

- *¿Podría acreditarse la Solvencia Técnica o profesional con los medios personales (Equipo técnico multidisciplinar) que se adscriban en fase de redacción de proyectos, es decir, una vez que el equipo ha resultado ganador del concurso?*

*Gracias."*

### RESPUESTA N° 1

El art. 89 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público regula la solvencia técnica en los contratos de suministro, por lo que no es de aplicación al presente procedimiento, que es de servicios.

De conformidad con el apartado 6 de las bases, además del título de arquitecto deben cumplirse el resto de requisitos de solvencia económica y técnica establecidos.

Debe tenerse en cuenta que, de conformidad con las bases, pueden participar en el concurso personas físicas o jurídicas, individualmente o formando equipos, y en el caso de participar formando equipos estos serán en régimen de uniones temporales de empresas (apartado 6.3 de las bases).

La capacidad y solvencia exigida en las bases debe ser acreditada por la persona o empresa que presente la propuesta. En caso de participación de equipos la solvencia puede acreditarla uno de los coautores, participando en régimen de unión temporal de empresas. La constitución en UTE se formalizará notarialmente una vez adjudicado el posterior contrato de servicios, para participar en el concurso no es necesario la constitución de la UTE.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo  
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

emvs.es



Código de verificación : 56a3aa41c5a1dd49

## **CONSULTA N° 2**

*"Quería saber si para acreditar la solvencia técnica, en el plazo de 15 años se contabilizan los edificios con CFO emitido a lo largo del año 2010 y posteriores."*

*"Tengo un edificio con fecha de CFO de 17 de febrero de 2010 y no sé si se contabiliza el año entero, a partir de la fecha de publicación del concurso o fecha límite de entrega."*

## **RESPUESTA N° 2**

El cómputo se efectuará hasta la fecha de finalización del plazo para la presentación de proposiciones u ofertas.

Conforme al criterio del Tribunal Administrativo de Contratación Pública de la Comunidad Autónoma de Madrid (Resoluciones 261/2019 y 263/2019, y en el mismo sentido, el Tribunal Administrativo de Contratos Públicos de la Comunidad Autónoma de Canarias, Resolución 138/2020) el periodo a considerar deriva del cómputo de fecha a fecha a partir del fin del plazo de presentación de proposiciones que, en el presente expediente, será el 30/04/2025. Si la solvencia tiene que estar acreditada a la fecha final de presentación de proposiciones, el cómputo del "días a quo" de los últimos años es desde 15 años antes a tal fecha, ya que en otro caso no se computarían los períodos correctamente. El término "año" no se emplea con el significado de "año astronómico", sino de "año natural", esto es 365 días a partir de determinada fecha. Por tanto, las fechas comprenderían desde el 30/04/2025 al 30/04/2010.

## **CONSULTA N° 3**

*"En el PCA punto 6.8. se hace referencia a la solvencia técnica del equipo. Si bien indica las características de esta experiencia, no indica la manera de justificarla. El COAM admite la modalidad de "colaborador" de proyecto, que, si bien no firma el CFO de la obra, hace constar que se ha "realizado la redacción del proyecto de ejecución y dirección de obra de un mismo edificio de tipología residencial vivienda colectiva de nueva planta", tal y como indica el pliego de cláusulas administrativas. La consulta sería si se considera que se cumple el punto 6.8 si el COAM certifica la experiencia como colaborador no firmante del CFO de las obras"*

## **RESPUESTA N° 3**

La acreditación de la solvencia técnica deberá realizarse de acuerdo al criterio establecido en las Bases, admitiéndose únicamente la demostrada por el arquitecto que figura como autor del proyecto y director de la obra.

## **CONSULTA N° 4**

*"Buenos días. Quería saber si para la habilitación técnica contaría un edificio con CFO emitido en el año 2010, independientemente del mes. En mi caso, la fecha de visado del CFO es 17/02/2010, los 15 años estarían entre la fecha de publicación del concurso y la de entrega del mismo."*

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo  
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

[emvs.es](http://www.emvs.es)



#### **RESPUESTA N° 4**

Ver respuesta a la consulta n° 2.

#### **CONSULTA N° 5**

“Buenos días.

*En los ‘Documentos técnicos urbanísticos’, se observa una discrepancia entre las fichas ‘PO.04.1.c’ y ‘PO.04.c’. En la primera (alzados), el Alzado D-D’ muestra un retranqueo en la planta ático del ‘Volumen máximo edificable’ hacia el espacio libre de parcela, mientras que este retranqueo no aparece en la otra (planta). Asimismo, en el Alzado C-C’, los retranqueos no son simétricos, a diferencia de lo que se representa en la planta (todos 3 m). Ante esta discrepancia, ¿prevalecen los alzados o la planta?*

*Por otro lado, nos gustaría aclarar si el retranqueo de 3 m indicado en la planta es un mínimo exigido o una alineación obligatoria.*

Gracias.”

#### **RESPUESTA N° 5**

La ficha PO.04.1.c “Alzados de la volumetría máxima posible RC.3/EQ.3” recoge la siguiente nota:

LOS ALZADOS QUE SE PRESENTAN EN ESTA DOCUMENTACIÓN CORRESPONDEN A LA PROYECCIÓN DE LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO Y ALTURAS MÁXIMAS SOBRE RASANTE QUE SE FIJAN EN LAS FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMÉTRICAS Y PARÁMETROS GENERALES, Y EN NINGÚN CASO SUPONEN UNA IMAGEN POSIBLE DEL PROYECTO QUE PUEDE MATERIALIZARSE EN LA PARCELA

Además de no estar acotado el área de movimiento de la edificación.

Mientras que la ficha PO.04.c “Fichas de determinaciones volumétricas y parámetros generales RC.3/ EQ.3” está definida y acotada el área de movimiento de la edificación y la posición retranqueada de los áticos.

Por tanto, prevalece la ficha PO.04.c “Fichas de determinaciones volumétricas y parámetros generales RC.3/ EQ.3”.

En cuanto al retranqueo de 3 metros señalado en el plano mencionado se considera mínimo, teniendo en cuenta el apartado 2 del artículo 38 “Condiciones de volumen y forma” de las NNUU de la Modificación Puntual del PGOU-97 A.P.E. 02.27 “Nuevo Mahou Calderón”



### **CONSULTA N° 6**

"Buenos días

*¿Hay estipulado el tipo o tipología de equipamiento a implantar en la parcela?*

"Muchas gracias."

### **RESPUESTA N° 6**

El uso dotacional se desarrollará en un local proyectado de acuerdo a las condiciones establecidas en la ficha de características, que deberá quedar en bruto. La implantación del uso no es objeto del presente porcedimiento.

### **CONSULTA N° 7**

"Buenos días

*Según el pliego en su punto 6.8, "se exige como solvencia técnica mínima para participar haber realizado la redacción del proyecto de ejecución y dirección de obra de un mismo edificio de tipología residencial vivienda colectiva de nueva planta de al menos 80 viviendas". Se indica que la fecha para contar la experiencia en obra es desde la firma del CFO.*

*Mi consulta es acerca de la justificación de la experiencia. El COAM tiene una modalidad de "colaborador", en la que no firmas el CFO pero queda registrada la participación en la fase visada correspondiente. ¿Se admite este sistema?*

"Muchas gracias."

### **RESPUESTA N° 7**

Ver respuesta a las consultas nº 2 y 3.

### **CONSULTA N° 8**

*"Buenos días, queríamos consultar si cumplimos la solvencia técnica en el siguiente supuesto: realizamos un proyecto de 84 viviendas en el marco de un Plan Parcial que se ejecutó en distintas fases, terminando cada una de ellas con un CFO que recogía las viviendas ejecutadas en cada fase. La última fase tiene un CFO con fecha 25/05/2010. Valdría para justificar la solvencia un certificado emitido por el Colegio de Arquitectos que especifique el cómputo total de las viviendas del Plan Parcial, con la fecha del CFO de la última fase entregada?"*

"Gracias de antemano."



## **RESPUESTA N° 8**

La solvencia exigida se refiere a un único edificio de al menos 80 viviendas, por lo que deberá aportarse un CFO en el aparezca ese número.

## **CONSULTA N° 9**

Buenos días.

*En relación al sistema de climatización que se recoge en las 'Normas para la redacción de proyectos de EMVS Madrid', existe una aparente contradicción en los siguientes puntos:*

- 01. 02. 03. CRITERIOS FUNCIONALES. *"Dado que se prescribirá un diseño de viviendas para que dispongan de suelo radiante y refrescante, no será obligatorio realizar una preinstalación de aire acondicionado."*
- 02. 04. 01. CRITERIOS SOBRE UNIDADES DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍA PARA CLIMATIZACIÓN. *"La producción de energía para climatización se realizará a través de una bomba de calor individual de expansión directa. El aire climatizado de calefacción o de refrigeración se distribuirá por aire a través de conductos en el interior de la vivienda. [...] La bomba de calor será de expansión directa de tipo 1x1, es decir consistirá en una unidad interior y una unidad exterior unidas por un circuito refrigerante."*
- 02. 04. 02. CRITERIOS SOBRE UNIDADES DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍA PARA PRODUCCIÓN DE ACS. *"La producción de Energía para la producción de Agua Caliente Sanitaria se realizará de forma centralizada mediante bomba de calor."*
- 07. 06. 03. PREINSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO. *"De acuerdo con las instrucciones generales de estas Normas, no será necesaria la instalación de la preinstalación de aire acondicionado, sustituyéndose por bombas de aerotermia que cubrirán las necesidades de refrigeración y de contribución de energía renovable. En cualquier caso, si las unidades condensadores se ubicaran en la cubierta del edificio..."*
- 01. 02. 04. CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS INTERIORES. TENDEDERO. *"En él se situarán las máquinas de climatización por lo que se deben dimensionar para este fin (al menos 4 m2), teniendo en cuenta la admisión de aire de estas máquinas."*

Con esto, nos surgen algunas dudas que agradeceríamos aclarar:

1. *¿Se establece finalmente un sistema de suelo radiante y refrescante o de aire acondicionado por conductos?*
2. *¿Las unidades exteriores deben ubicarse en los tendederos de cada vivienda o en la cubierta del edificio?*
3. *¿Se trata de un sistema individual o centralizado, y en este último caso, está combinado con la producción de ACS?*

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo  
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

[emvs.es](http://www4.emvs.es)

Gracias.

#### **RESPUESTA N° 9**

La climatización se realizará de acuerdo a lo establecido en el punto 02.04.01. de las Normas de Redacción de Proyectos, mediante la instalación de bombas de calor individuales y distribución por conductos.

Respecto a la segunda pregunta, las unidades exteriores se ubicarán en los tendederos de las viviendas.

En relación a la tercera, la producción de ACS será centralizada mediante bomba de calor.

#### **CONSULTA N° 10**

“Buenos días,

*En relación al punto 6.8 Acreditación de la Solvencia técnica y/o profesional exigida en las Bases:*

- *¿Sería suficiente con el Título Académico de Arquitecto para la acreditación de la Solvencia Técnica o profesional en el caso de empresas de nueva creación, atendiendo a lo que establece el art.90.4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público?*

- *¿Podría acreditarse la Solvencia Técnica o profesional con los medios personales (Equipo técnico multidisciplinar) que se adscriban en fase de redacción de proyectos, es decir, una vez que el equipo ha resultado ganador del concurso?*

Gracias”

#### **RESPUESTA N° 10**

La solvencia técnica y/o profesional es la exigida en las bases. El apartado 90.4 de la LCSP sólo es aplicable para contratos no sujetos a regulación armonizada, por lo que no opera en este procedimiento ni en el posterior contrato de servicios.

Ver respuesta a la consulta n° 1.

#### **CONSULTA N° 11**

Buenos días.

*Sobre el punto 6.8 de las bases referente a la acreditación de la solvencia técnica y/o profesional. ¿Deben las 80 viviendas haberse construido en un único edificio o esta solvencia se vería cubierta si diferentes miembros de una UTE suman dos o tres edificios de vivienda colectiva que llegan o superan 80 viviendas?*



*Tenemos dudas porque en el punto 6.8 no se especifica, pero en el punto 9.2, respecto a la declaración responsable de que el equipo inscrito reúne la experiencia profesional requerida para la contratación, se indica lo siguiente: en el caso de las UTEs, la experiencia será acumulativa.*

Muchas gracias.

#### **RESPUESTA N° 11**

En el apartado 6.8 de las bases se indica lo siguiente:

*Se exige como solvencia técnica mínima para participar haber realizado la redacción del proyecto de ejecución y dirección de obra de un mismo edificio de tipología residencial vivienda colectiva de nueva planta de al menos 80 viviendas, realizado en los últimos 15 años. La fecha de referencia para el cómputo del plazo será la del certificado final de obra. No se considerarán a estos efectos viviendas unifamiliares, adosadas o pareadas.*

Por lo tanto, la indicación que se hace en las citadas Bases de que en el caso de las UTEs la experiencia se considerará acumulativa, se refiere al número de edificios de al menos 80 viviendas que pueda aportar cada integrante de la UTE, pero no que se puedan sumar las viviendas de dos edificios distintos.

#### **CONSULTA N° 12**

“Buenos días.

*¿El equipamiento dotacional en la parcela debe destinarse a un único uso o puede dividirse en varias unidades con superficies independientes? En caso de permitir su división, ¿hay alguna restricción o recomendación respecto al número de unidades o las superficies mínimas de cada una?*

Gracias. Un saludo”

#### **RESPUESTA N° 12**

Ver respuesta a la consulta n° 6.

#### **CONSULTA N° 13**

*“Buenos días. En cuanto a la tipología de viviendas, ¿hay flexibilidad en los porcentajes asignados a cada tipo (1, 2 y 3 dormitorios) o deben cumplirse estrictamente? Gracias”*

#### **RESPUESTA N° 13**

De acuerdo al punto 4.4 del pliego de prescripciones técnicas pueden existir desviaciones respecto a los porcentajes indicados, pudiendo tenerse en cuenta en la baremación si son excesivas.



#### CONSULTA N° 14

*“Buenos días. ¿El uso de BIM es obligatorio en todas las fases del proyecto o solo en la fase de ejecución?  
Gracias”*

#### RESPUESTA N° 14

Es obligatorio el uso de BIM desde la fase de básico.

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo  
c/ Palos de la Frontera 13 - 28012 Madrid

[emvs.es](http://www4.emvs.es)