

## **PREGUNTAS Y RESPUESTAS**

Con objeto de que todos los posibles licitadores puedan conocer el parecer de este Patrimonio Nacional al respecto, se señala lo siguiente:

**P - Se solicita confirmación de la fecha límite exacta para la presentación de las ofertas.**

**Respuesta:** El plazo de presentación de ofertas se amplía en los días transcurridos entre la publicación del Pliego en la página web de Patrimonio Nacional y la publicación efectiva de la presente corrección de errores que ya se encuentra publicado en la página y que será el 30 de septiembre de 2021.

**P - En el Área de la Margen Izquierda se describe la existencia de un estanque de Tormentas y un edificio de Servicio del Ayuntamiento de Madrid que se declaran excluidos del objeto del presente arrendamiento, ¿debe prever el Arrendatario una servidumbre para dar acceso a dichas instalaciones?**

**Respuesta:** En el extremo norte de dichas instalaciones, se encuentra un “Estanque de Tormentas” de servicio del Ayuntamiento de Madrid, que como se indica en el punto 1.1.1 del Pliego, está excluido del objeto del contrato de arrendamiento por dichas instalaciones y sometido a una servidumbre de acceso a dicha instalación, que se recogerá en el contrato a suscribir.

**P - Asimismo, en el Área de la Margen Izquierda se describe la existencia de una torre de telefonía. Entendemos que la misma está también excluida del objeto del arrendamiento por lo que el arrendatario no podrá contar con los ingresos de dicho arrendamiento. No obstante, ¿Habría posibilidad de relocalizarla en otro lugar de la parcela?**

**Respuesta:** En la margen izquierda de las citadas instalaciones existe una torre de telefonía móvil, objeto de arrendamiento entre este Patrimonio nacional y un tercero, por ello excluida del objeto del arrendamiento ofertado.

Respecto a la consulta de su cambio de ubicación, no es posible en este momento dar una respuesta, pudiendo ser objeto de negociación en su momento, entre las partes implicadas.

**P - Se solicita confirmación de la renta mínima a satisfacer por el arrendatario ya que en el epígrafe 1.3 del Pliego se establece un valor (4.621.625 €) que no corresponde con el definido en el epígrafe 3.1.3 (2.300.000 €).**

**Respuesta:** Efectivamente existe una incongruencia en la determinación de la renta, entre los puntos 1.3 y 3.1.3; prevaleciendo la fijada en el 1.3, no pudiendo ser la misma inferior a CUATRO MILLONES SEISCIENTOS VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO EUROS (4.621.625 €) por toda la duración del contrato, una vez transcurrido el periodo de carencia y distribuida en anualidades de importe equivalente.

Dicho error, será subsanado mediante la publicación de la correspondiente Diligencia.

**P - Se solicita la entrega del borrador de contrato arrendamiento que será suscrito entre las partes en caso de resultar adjudicatario.**

**Respuesta:** En cuanto al contrato de arrendamiento a suscribir, se redactará conforme a la normativa vigente e incluirá las bases o condiciones fijadas en el Pliego de Licitación y el mismo, será facilitado con carácter previo, para su conformidad, a la Sociedad que resulte adjudicataria en el concurso.

**P - En relación al epígrafe 1.13.1. en caso de rescate por interés público de la parcela antes del vencimiento del plazo, se solicita confirmación que el arrendatario tendrá derecho a ser indemnizado, además de las inversiones pendientes de amortizar y todos los gastos que le suponga dicho rescate (incluidos los financieros), por el lucro cesante derivado de la interrupción de su actividad.**

**Respuesta:** En relación con el punto 1.13.1, se indica que en caso de rescate, se aplicará lo establecido en el propio Pliego, siempre conforme a la normativa vigente y en función de los diferentes informes que llegado el caso fueran emitidos

**P - Se solicita aclaración sobre las posibilidades en materia de subarrendamiento que tendrá el arrendatario.**

**Respuesta:** Sobre la aclaración solicitada en materia de subarriendo, se indica que la parte arrendataria no podrá ceder, total o parcialmente a otra persona física o jurídica los inmuebles y derechos objeto del contrato de arrendamiento de las expresadas instalaciones.

No obstante, la parte arrendataria podrá ceder a terceras personas la explotación de determinados aspectos o servicios a desarrollar en el inmueble objeto del presente arrendamiento; si bien, ello deberá ser comunicado por escrito a la parte arrendadora. En ningún caso, el plazo de cesión superara el plazo de vencimiento de este contrato, siendo siempre la parte arrendataria, la única responsable de cuanto pudiera acontecer sobre las cesiones en cuestión.

**P - En relación al epígrafe 11.14.h), ¿podrían, por favor, aclarar que se entiende bajo el término “alteración sustancial”? ¿Cómo se determina el valor de los mismos?**

**Respuesta:** En relación con la aclaración solicitada del epígrafe 11.14h), sobre el término “alteración sustancial” en el supuesto de producirse, será necesario contar con el correspondiente Informe Técnico que evaluará y determinará además de otros aspectos, el grado de alteración del inmueble en cuestión.

**P - ¿En qué soporte deberán entregarse las ofertas? ¿En papel? ¿Soporte digital? ¿ambos?**

**Respuesta:** Las ofertas deberán ser presentadas en soporte papel, en los términos fijados en el punto 3 del Pliego de Licitación.

**P - Se solicita la relación de documentación que deberá presentarse para acreditar la capacidad y solvencia para contratar con la Administración Pública.**

**Respuesta:** En cuanto a la documentación necesaria que acredite la capacidad y solvencia para contratar con la Administración Pública, se encuentra detallada en el punto 3.1.1, SOBRE A, en función de la naturaleza de la sociedad licitadora.

**P - En caso de resultar adjudicatarios, la intención de este proponente, al igual que ocurre en los contratos de concesión con otras Administraciones Públicas, es la de constituir una sociedad de propósito específico (sociedad concesionaria) filial del Proponente y con la que se firmaría el contrato de arrendamiento. ¿Resultaría en este caso posible?**

**Respuesta:** Una vez adjudicado por nuestro Consejo de Administración dicho arrendamiento, el correspondiente contrato, será suscrito con la sociedad adjudicataria del mismo y sobre la que se ha aportado la documentación requerida en el Pliego y en consecuencia la valorada por la Comisión constituida al efecto.

**P - En el epígrafe 3.1.2 se hace mención a las “actuaciones a realizar en el Instituto Llorente”. Entendemos que es un error y que se refiere a las “actuaciones a realizar en la “Playa de Madrid”. Por favor, confirmar.**

**Respuesta:** Efectivamente la mención en el epígrafe 3.1.2 del Pliego al Instituto Llorente, se trata de un error, que será debidamente subsanado. Las instalaciones a las que nos referimos en el Pliego son las denominadas “Playa de Madrid”.

**P - Cuándo se podría acceder a las instalaciones para su visita.**

**Respuesta:** La fecha de la visita a las instalaciones ya se encuentra publicada la página Web de Patrimonio Nacional.

**P - En la Cláusula 1.13.3 del Pliego se establece que el derecho que se refiere la explotación, "no será transmisible, susceptible de cesión ni gravamen, ni HIPOTECA" en base al carácter de los bienes.**

**Si la propuesta de inversión plantea la construcción de un nuevo edificio, ¿No sería hipotecable el edificio que se construya?**

**¿No podría realizarse una hipoteca con las limitaciones del Capítulo III del RDL 7/2015 TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aplicando del Art 54.1 que establece que el Derecho de Superficie es susceptible de gravamen sujeto a las restricciones correspondientes?**

**Respuesta:** Les remitimos a lo establecido en la cláusula 1.13.3 del correspondiente Pliego, donde se señala que el derecho a que se refiere esta explotación patrimonial no será transmisible, ni susceptible de cesión, gravamen ni hipoteca, dado el carácter de inalienables, imprescriptibles e inembargables de los bienes que integran el Patrimonio Nacional.

**P - Sobre la consulta: Clarificar cuáles de las edificaciones e instalaciones deportivas y recreativas descritas en el pliego se tendrían que mantener.**

**Respuesta:** Las edificaciones a mantener son las que señala el Ayuntamiento de Madrid como edificios con grado de protección.

Para mayor detalle, se adjunta la ficha de PGOU con el catálogo de elementos protegidos y del ámbito afectado por interés arqueológico.

En cuanto a las instalaciones deportivas no figuran con ningún grado de protección por lo que el licitador podrá plantear la solución que le convenga.

**P - En el pliego se indica que algunas de las edificaciones tienen asignado un nivel de protección III (envolvente). ¿Podrían por favor confirmar cuáles son estas edificaciones?**

**Respuesta:** En el complejo existe un número de edificaciones cuyo grado de protección viene definido por la normativa del Plan General del Ayuntamiento de Madrid, por lo que se remite a la consulta de dicho Plan para conocer cuáles son las edificaciones objeto de protección y el grado de las mismas o a realizar una consulta directamente en la Junta Municipal correspondiente.

**P - Con el fin de poder dimensionar adecuadamente las actuaciones sobre las edificaciones existentes, se solicita planos acotados de los mismos.**

**Respuesta:** No disponemos de planos de los edificios actualizados y que puedan aportarse para servir de base a la propuesta. Los licitadores deberán plantear sus propuestas en base a la información disponible o que puedan obtener por sus propios medios.

**P - En relación a la acreditación de la solvencia económica y financiera, se solicita aclaración acerca de si el “Volumen anual de negocio de, al menos, 2.000.000 (DOS MILLONES DE EUROS) en el conjunto de los tres últimos disponibles”, se refiere a un volumen de negocio de dos millones de euros cada año, o de los tres años conjuntamente.**

**Respuesta:** La cifra relativa al volumen anual de negocios se refiere a los tres años conjuntamente, no de manera individualizada.

**P - Asimismo, se solicita aclaración acerca de si para acreditar la solvencia económica y financiera, es necesario acreditar tanto el volumen anual de negocio, como el patrimonio neto; o si solo es necesario acreditar uno de los conceptos (volumen anual de negocio o patrimonio neto).**

**Respuesta:** Para acreditar la solvencia económica y financiera es necesario acreditar ambas cosas (volumen anual de negocios y patrimonio neto), tal y como se expresa en la condición 3.1.1 del Pliego de Licitación.

**P - Finalmente, en relación a la zona arbolada de la parcela ubicada en la margen derecha del río Manzanares (superficie total 92.197 m<sup>2</sup>), se solicita saber qué nivel de protección tiene (si la tiene), y hasta qué punto se puede plantear alguna intervención en dicha zona arbolada. En concreto, se solicita saber si sería viable plantear la construcción de edificaciones de pequeño tamaño sin cimentación, integradas dentro del hábitat, así como canalizaciones de instalaciones destinadas a dar servicio y suministro, así como juegos deportivos que utilicen como soporte los troncos de los árboles.**

**Respuesta:** En relación con la pregunta acerca de la parcela ubicada en la margen derecha del río Manzanares (superficie total 92.197 m<sup>2</sup>), deben formular su consulta directamente ante el Ayuntamiento de Madrid, que es la Administración competente en materia de urbanismo.