

## **INFORME DE CONCLUSIONES DE LA CONSULTA PRELIMINAR DEL MERCADO DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DE OPERACIONES DE LA ELIPA FORMULADA POR LA EMPRESA MUNICIPAL DE TRANSPORTES DE MADRID, S.A.**

### **Introducción**

EMT Madrid está comprometida con desarrollar su actividad de una manera cada vez más responsable con el medioambiente. Para ello, EMT Madrid ha decidido construir un nuevo Centro de Operaciones exclusivo para autobuses 100% eléctricos ubicado en la parcela en la que se situaba el antiguo centro de La Elipa que permitirá alcanzar los objetivos de renovación de flota de autobuses de 0 emisiones.

EMT Madrid plantea contratar la construcción y operación del nuevo Centro de Operaciones a través de un contrato de concesión de obra. En este sentido, EMT Madrid se encuentra en la fase de análisis y preparación del proceso de licitación del contrato de concesión.

### **Marco jurídico**

La Directiva 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de febrero de 2014 sobre contratación pública (en adelante la Directiva) por la que se deroga la Directiva 2004/18/CE, destaca el papel clave que desempeña la contratación pública en la Estrategia Europa 2020, como instrumento que debe utilizarse para conseguir un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, garantizando al mismo tiempo un uso más eficiente de los fondos públicos.

La citada Directiva recoge formalmente en su artículo 40 por primera vez las consultas preliminares del mercado, facultando a los poderes adjudicadores a realizar consultas antes de iniciar un procedimiento de contratación, con el objeto de preparar la contratación e informar a los operadores económicos acerca de sus planes y sus requisitos de contratación, siempre que dicho asesoramiento no tenga por efecto falsear la competencia y no dé lugar a vulneración de los principios de no discriminación y transparencia.

Por este motivo, con fecha 1 de julio de 2024, se publicó en la Plataforma de Contratación del Sector Público (PLACSP), el Acuerdo de Empresa Municipal de Transportes de Madrid por razón del proyecto de concesión de obra para la construcción, conservación y explotación del Nuevo Centro de Operaciones de La Elipa, por el que se aprobaba la convocatoria de consulta preliminar del mercado (CPM).

Como resultado del proceso de CPM se ha elaborado este informe final de conclusiones para la preparación de la licitación del contrato de concesión de obra para la construcción, conservación y explotación del Centro de Operaciones de La Elipa. Se expone a continuación el desarrollo del proceso y sus conclusiones.

### **Procedimiento**

La realización de la CPM se produjo en las siguientes fases:

- Publicación de la resolución de convocatoria de la Consulta Preliminar del Mercado en Plataforma de Contratación del Sector Público (PLACSP) el pasado 01/07/2024.
- Finalización del plazo de recepción de propuestas el 16/07/2024.
- Análisis de las propuestas recibidas.

- Conclusiones obtenidas para la redacción de los pliegos.

### **Acciones de divulgación**

Para la difusión de esta convocatoria se celebró una sesión de presentación del proyecto el día 16 de febrero de 2024 que se notificó previamente a los potenciales interesados.

El objetivo de la CPM es obtener información de los operadores de mercado para poder definir adecuadamente la licitación del contrato de concesión de obra para la construcción, conservación y explotación del Centro de Operaciones de La Elipa e informar adecuadamente a los operadores económicos de los planes del órgano de contratación y de los requisitos que se exigirán en la potencial futura licitación.

### **Participación**

Se indican a continuación las entidades que han enviado propuestas a la CPM. En el plazo concedido para la presentación de propuestas han cumplimentado el formulario, un total de 21 proponentes, detallándose a continuación:

- IRIDIUM CONCESIONES DE INFRAESTRUCTURAS, S.A.
- ELECNOR SERVICIOS Y PROYECTOS S.A.U.
- OHLA CONCESIONES, S.L.U.
- WENEA MOBILE ENERGY, S.L.
- ENDESA X SERVICIOS, SL.
- FOMENTO DE CONSTRUCCIONES Y CONTRATAS, S.A.
- ETRALUX S. A.
- ACCIONA CONCESIONES, S.L.
- SACYR ENERGÍA, S.L.
- IBERDROLA CLIENTES S.A.U.
- FERROVIAL ENERGÍA SA
- COPCISA INDUSTRIAL, S.L.U.
- LANTANIA, S.A.U.
- ORTIZ CONSTRUCCIONES Y PROYECTOS S.A.
- COINTER CONCESIONES S.L.
- S.A. DE OBRAS Y SERVICIOS
- TOTALENERGIES CLIENTES SOCIEDAD ANONIMA.
- IGNIS ENERGÍA, S.L.
- ALDESA CONSTRUCCIONES, S.A.
- ORTHEM, SERVICIOS Y ACTUACIONES AMBIENTALES, S.A.U.
- MERIDIAM SAS

**EMPRESA MUNICIPAL DE TRANSPORTES DE MADRID, S.A.**

Cerro de la Plata, 4. 28007 Madrid. Tel. 91 209 38 39 -914068800 Ext. 8522-8662

Web: [www.emtmadrid.es](http://www.emtmadrid.es)

Perfil de contratante: <https://www.emtmadrid.es/Empresa/Perfil-de-contratante>

## **Cuestiones formuladas y respuestas mayoritarias**

A continuación, se expone la relación de cuestiones formuladas a los operadores económicos en la CPM y la conclusión de las respuestas obtenidas.

### **Sección A) Proyecto técnico y funcional**

#### **1.- Observaciones y comentarios (si hubiera) sobre las principales características del Proyecto Básico presentado en el Documento Informativo. ¿Se considera un diseño adecuado para la funcionalidad que se prevé que tenga el centro de operaciones?**

Existe unanimidad en el mercado en destacar el alto grado de detalle del Proyecto Básico aportado. Asimismo, se considera adecuado su diseño y funcionalidad, aunque algunos apuntan que puede haber aspectos optimizables. Algunos interesados proponen la posibilidad de incluir una granja de baterías para el almacenamiento de la cubierta fotovoltaica. También algunos interesados solicitan información técnica adicional relativa al archivo Presto (gestión del coste y del tiempo orientado a BIM) y de las bases de cálculo estructural. Finalmente se levantan algunas dudas sobre los espacios para el personal del concesionario en el centro.

### **Sección B) Plazos**

#### **2.- Observaciones y comentarios (si hubiera) sobre el plazo concesional propuesto en el Documento Informativo.**

En relación al plazo concesional hay división en el mercado. Mientras algunos consideran el plazo de 18 años adecuado, para otros es escaso. Estos últimos afirman que extender el plazo a 20-25 años, aprovecha mejor la vida útil del activo y facilitaría el acceso a las distintas fuentes de financiación

#### **3.- ¿Qué plazo mínimo consideran necesario desde la firma del contrato de concesión hasta la presentación del proyecto de ejecución para su aprobación por parte de EMT?**

También existe división en el plazo desde la firma hasta la presentación del proyecto de ejecución. Mientras a algunos, 6 meses les parece adecuado, otros solicitan algún mes adicional, resultando en 7-9 meses. También algún interesado menciona que, si en la revisión de EMT surge alguna modificación, deberían darse meses adicionales

### **Sección C) Obligaciones y actividades del concesionario**

#### **4.- Observaciones y comentarios (si hubiera) sobre el tipo y alcance de la concesión, así como las obligaciones y actividades del concesionario presentadas en el Documento Informativo. ¿Se consideran actividades y obligaciones asumibles por el concesionario? ¿Hay alguna otra obligación o actividad no contemplada que podría ser asumida por el concesionario?**

En general las actividades del concesionario se consideran adecuadas, pero se pide mayor detalle de las exigencias de los mismos. Varios interesados coinciden en que el riesgo de la obtención de permisos y licencias, al depender de terceros, no debe ser asumido por el concesionario, así como que se debe aportar el detalle de la gestión de la conexión de la acometida a la red, entre EMT y Unión Fenosa. También algunos coinciden en que la medición de la disponibilidad se debe hacer mediante indicadores objetivos y razonables que definan prioridades y tiempos de respuesta ante fallos. Algún interesado también recomienda licitar por separado la concesión del centro y el contrato de suministro eléctrico para maximizar la concurrencia.

**5.- ¿Cómo podría el concesionario demostrar que maximiza el uso de la energía generada por la cubierta fotovoltaica en los consumos del centro de operaciones?<sup>1</sup>**

Mayoritariamente se proponen dos soluciones: 1) instalación de almacenamiento de energía para la placa fotovoltaica o 2) implantar algún software especializado de gestión de energía (EMS, SCADA o similar) que monitorice la producción y consumo de energía en tiempo real, permitiendo a EMT verificar el autoconsumo en el centro. Otros proponen puntuar el % de autoconsumo comprometido o algún mecanismo de incentivos o directamente dejar al concesionario verter el excedente a la red.

**6.- ¿Qué mecanismo o tecnologías propone para incentivar al potencial concesionario al autoconsumo de la energía generada en la cubierta fotovoltaica?**

En general se propone la instalación de baterías (virtuales o físicas) para permitir el autoconsumo. También se proponen que el autoconsumo se ligue a algún mecanismo de incentivos o bonificación como: bonificar económicamente a partir de un cierto porcentaje de autoconsumo o fórmula de precio de energía eléctrica en función del “producible” y no de la “producción real”. Algún interesado también propone verter/comercializar el excedente a la red general para su uso por la población circundante o como parte de una “comunidad energética” que combine beneficios económicos y sociales.

**7.- Teniendo en cuenta, que la gestión de la carga de los autobuses se realizará automáticamente mediante un software desarrollado y gobernado por EMT, ¿bajo qué premisas debería articularse la relación entre EMT y el concesionario en este aspecto?**

En general los interesados requieren que se defina claramente las responsabilidades de EMT en relación a la carga de los buses, que se delimite si los fallos son del software de EMT o del hardware del concesionario y que, en ningún caso, un fallo del software que derive en una falta de carga de un bus suponga una penalización para el concesionario. Varios solicitan cierta información de antemano del software de gestión de la carga de EMT. Algún interesado propone que el software de carga de los buses sea también gestionado por el concesionario argumentando un mejor funcionamiento y operativa del centro.

**Sección D) Mecanismos de retribución del concesionario**

**8.- ¿Qué indicadores creen que deben incluirse para calcular el pago por disponibilidad? *Anexar documentación si se considera necesario***

En general existe cierto consenso en el planteamiento general de los mecanismos de medición de disponibilidad. La mayoría de los interesados expresan que la disponibilidad debe basarse en indicadores objetivos y ponderados en función de la criticidad del servicio de la EMT. También en que debe haber preestablecido un “tiempo de respuesta” que dé margen al concesionario a reparar la falla. De manera más puntual, algunos interesados proponen establecer dos cánones separados, uno de repago de la obra y otro de disponibilidad/servicios. Varios interesados mencionan también que es muy importante no penalizar al concesionario por fallos en el software de control de carga de EMT, que resulte en faltas de carga de buses. Puntualmente alguno menciona la posibilidad de establecer un mecanismo de arbitraje para discrepancias concesionario-EMT.

<sup>1</sup> Aproximadamente el 90% de los consumos relativos a la carga de los autobuses deberá realizarse necesariamente en horario nocturno, no obstante, el 10% restante contaría con flexibilidad para realizarse en distintos horarios, al no tener que estar cargado necesariamente el autobús a primera hora de la mañana.



**9.- En el marco de un posible modelo donde se oferte un precio fijo (€/kWh) con una o varias ventanas de revisión de precios durante el periodo de explotación (15 años):**

- **¿Qué número de ventanas de revisión mínimas considera necesarias?**
- **¿Qué fórmulas e índices de mercado considera más conveniente para la revisión de precios?**
- **¿Cómo plantearía el pago de conceptos no directamente imputables al consumo (peajes, impuestos, etc.)?**

- **¿Qué número de ventanas de revisión mínimas considera necesarias?**

Hay división de opiniones entre los licitadores en este sentido, pero existe unanimidad en que el plazo máximo en el que precio se podría mantener fijo sin revisar debe ser no más de 5 años. Únicamente un licitador considera viable ofertar un precio cerrado para todo el periodo de la concesión. En relación a los interesados que consideran necesario revisiones periódicas, una parte considera que una ventana mínima de revisión adecuada sería 3-5 años, otros proponen o bien realizar revisiones anuales o directamente un mecanismo de retribución como el de agua o gas, indexado a un precio. Un potencial licitador propone que en los últimos 3 años del contrato que se hagan revisiones cada año para disminuir el riesgo por ambas partes de que el precio real del último trienio sea muy diferente del calculado en la actualización. También alguno indica que en la medida de lo posible debe evitarse el uso de referencias de OMIP de más largo plazo que el año 3.

También se proponen otros índices como precios en el EEX, mercado con más liquidez y diversidad de productos en PPAs o precios futuros de BMI España.

- **¿Qué fórmulas e índices de mercado considera más conveniente para la revisión de precios?**

En general los índices propuestos (OMIP / OMIE) se consideran índices adecuados, que reflejan bien la evolución del mercado pero que los precios a futuros deben primar en la fórmula de cálculo sobre los pasados (se mencionan intervalos de pasado del 75% y de futuro sea del 25%). También varios comentan que los precios a futuros que se deben tomar no deben realizarse un día concreto, sino que se debe tomar una media de valores a lo largo de un periodo mensual/trimestral.

- **¿Cómo plantearía el pago de conceptos no directamente imputables al consumo (peajes, impuestos, etc.)?**

Existe clara unanimidad entre los interesados en que todos los conceptos regulados de la factura de energía eléctrica son ajenos al concesionario y que por tanto el mecanismo de Pass-through de su coste a EMT es el adecuado. Varios comentan que por conceptos no directamente imputables al consumo se deben entender: conceptos regulados publicados en el BOE y servicios de ajuste.

**Otros comentarios**

Varios comentan que, si el precio que se oferte sea fijo con ventanas de revisión, consideramos que probablemente no podríamos asumir este riesgo y se complicaría sobremanera la posible financiación del proyecto.

Son varios los interesados que proponen que el pago de los suministros sea mensual y no trimestral de cara a minimizar los costes financieros del concesionario.

Algún interesado advierte que para realizar una oferta del precio de energía eléctrica (€/KWh) debe tener previamente el detalle de las curvas de consumo previstas.

- **Otros modelos propuestos**

- Algunos proponen marcar un diferencial sobre el precio de la energía existente en el mercado en cada momento. Valorando que ese diferencial se ofertara a la baja sobre uno previamente fijado en los Pliegos.



- PPA para la duración de la concesión por todo el volumen: Precio cerrado para carga base. Traspaso de apuntamiento real o cierre trienal del valor de apuntamiento. Pass-through de conceptos regulados.
- Precio indexado a futuros año a año, cerrando el 50% de la energía el año n-1 y el 50% el año n-2: Peso del 50% de la cotización a lo largo de un periodo de 1-3 meses del producto "Año+1" el año anterior (por ejemplo, para el precio de suministro de 2028 sería la media aritmética de OMIP 2028 cotizado durante un periodo definido de 2027). Peso del 50% de la cotización a lo largo de un periodo de 1-3 meses del producto "Año+2" dos años antes (por ejemplo, para el precio de suministro de 2028 sería la media aritmética de OMIP 2028 cotizado durante un periodo definido de 2026). Se añade un Fee sobre el resultado de la cotización. Traspaso de apuntamiento real o cierre trienal del valor de apuntamiento. Pass-through de conceptos regulados

#### Sección E) Cuenta de reserva anual de actuaciones modificativas

##### **10.- ¿Qué mecanismo propondría para acordar los precios de la ejecución de las actuaciones?**

Hay disparidad de propuestas en cuanto a cómo acordar los precios de las actuaciones, se propone: mediante acuerdo o negociación EMT-Concesionario, mediante precios del proyecto o cuadro de precios del Ayuntamiento de Madrid, mediante fijación de precios de un experto independiente o mediante comparación de presupuestos de terceros. También algún interesado propone no crear la "Cuenta de Reserva anual de Actuaciones modificativas" y acometer futuras actuaciones mediante reequilibrios.

##### **11.- ¿Que mecanismo considera adecuado para devolverse lo no ejecutado a EMT Madrid al final del contrato, además de la reducción del canon del pago máximo por disponibilidad?**

La opción más propuesta es alargar el plazo de la concesión de modo que permita compensar la cantidad no ejecutada, aunque también se proponen alternativas como la devolución al final de la concesión o reducir pagos finales progresivamente.

#### Sección E) Financiación

##### **12.-Observaciones y comentarios (si hubiera) sobre los mecanismos de financiación propuestos en el Documento Informativo. ¿Cómo pueden los pliegos de la licitación facilitar el acceso a las fuentes de financiación BEI/ICO?**

Existe consenso en que en los pliegos debe aportarse el detalle de las condiciones de BEI/ICO. Varios solicitan que no se obligue al concesionario a acceder a esta financiación pues prefieren una estructura "Project Finance". También algunos interesados son reacios a estas fuentes de financiación.

##### **13.- ¿Qué porcentaje de fondos propios sobre el total de la inversión consideran razonable para un proyecto concesional como el descrito en el Documento Informativo?**

En general el mínimo del 10% de Fondos Propios resulta razonable al mercado. Algunos afirman que debería ser algo mayor, en torno a un 15-25% y de manera excepcional algún interesado también solicita que no haya exigencia de % mínimo de Fondos Propios.

#### Sección F) Riesgos

##### **14.- Observaciones y comentarios (si hubiera) sobre la preasignación propuesta en el Documento Informativo. ¿Se considera adecuada para optimizar las ventajas del modelo concesional?**

En general la preasignación de riesgos propuesta parece adecuada al mercado a excepción del riesgo de obtención de licencias y permisos y del riesgo de precio de la energía eléctrica. En relación al riesgo de obtención de licencias y permisos, se propone que el riesgo no



recaiga sobre el concesionario al no estar bajo su control o que al menos sea compartido con EMT, y que en ningún caso se penalice por retrasos en su obtención. En relación al riesgo de suministro de energía eléctrica, existe disparidad de opiniones, se sugiere excluirlo del alcance de la concesión, definir un mecanismo para excesos de consumo de energía eléctrica sobre el previsto o evitar en la medida de lo posible la fijación de precios invariables a lo largo del contrato.

**15.- ¿Ha identificado algún riesgo significativo adicional no preasignado en el Documento Informativo? ¿Qué asignación propone para este(s)?**

En general los interesados ponen el foco mayormente en: riesgos geotécnicos/arqueológicos y de descontaminación de suelos y riesgo de gestión de la acometida con la distribuidora. Asimismo, algunos plantean la necesidad de definir el reparto de riesgos y responsabilidades que afecte la posible suspensión de la disponibilidad al PPD. De manera más puntual algunos interesados plantean riesgos como calidad de los rellenos realizados en la parcela, riesgos de financiación, riesgos asociados a la operativa del software de la EMT, Riesgo de disrupción tecnológica en relación a energías renovables y riesgos de evolución normativa.

**Sección G) Proceso de adjudicación**

**16.- ¿Qué criterios consideran adecuados incluir para evaluar la solvencia técnica o profesional de los licitadores en lo relativo al diseño de la instalación eléctrica, su ejecución, mantenimiento y suministro de energía eléctrica?**

Algunos interesados proponen criterios de solvencia técnica muy específicos como experiencia en instalaciones de recarga (incluso de autobuses), en suministro y montaje de pantógrafos y en gestión de fotovoltaica. Alguno también propone exigir ciertas certificaciones (i.e. ISO 9001, ISO 14001, ISO 50001) para acreditar la solvencia. Se solicita también permitir complementar esta Solvencia con terceros designados al efecto.

**17.- ¿Qué plazo mínimo consideran razonable para la presentación de ofertas?<sup>2</sup>**

Hay consenso en los interesados en que el plazo mínimo debería ser no menos de 3 meses. Varios sitúan el plazo mínimo en 4 meses, De manera más puntual algunos proponen 6 meses e incluso 9 meses.

**18.- ¿Qué ponderación consideran adecuada que tengan los criterios económicos frente a los de calidad técnica en la valoración de las ofertas?**

En general, los intervalos de puntuación propuestas entre oferta económica y técnica es entorno 50%-50%. Mientras algunos se inclinan por reforzar la oferta económica (con un 60%-40%), otros se inclinan, por lo contrario. De manera más puntual, algunos interesados proponen 70% económica – 30% técnica.

**19.- ¿Qué criterios cuantificables mediante la aplicación de fórmulas consideran adecuados que se incluyan para valorar la calidad técnica de las ofertas?**

En general los interesados ponen foco en exigir determinadas certificaciones como criterios cuantificables mediante la aplicación de fórmulas, como las ISO (existiendo unanimidad en 14001 y 9001), la certificación LEED, la certificación de GdO y otras (i.e. Breeam). También algunos interesados proponen valorar aspectos energéticos como % energía de autoconsumo o la reducción de plazos del proyecto.

**20.- ¿Qué criterios evaluables mediante juicios de valor consideran adecuados que se incluyan para valorar la calidad técnica de las ofertas?**

En general las propuestas de criterios evaluables mediante juicios de valor son las siguientes: 1. Aspectos relativos al diseño y construcción (Planteamiento general de la

<sup>2</sup> Hay que tener en cuenta que se contará de manera anticipada con el proyecto básico de EMT Madrid



solución arquitectónica y funcional propuesta, Programa de Trabajo y Plazos ofertados, propuestas y mejoras sobre el proyecto básico), 2. Aspectos relativos a los servicios del concesionario (Mantenimiento de las instalaciones y de los equipos medianos, Limpieza, Certificados de compatibilidad de los fabricantes de cargador y pantógrafo, Experiencia del equipo, SCADA de seguimiento o Plan de formación a personal de EMT) o 3. Aspectos relativos a la gestión energética (Propuestas de mejoras en eficiencia energética o propuestas innovadoras en cuanto al sistema de recarga, a la maximización de uso de renovables o a puntos de recarga para el parking). Adicionalmente algún interesado propone valorar el Compromiso de Certificación de edificio sostenible y algún otro evitar juicios de valor.

#### Sección H) Otras consideraciones

#### **21.- Por favor indicar otras consideraciones que crean que deben ser tenidas en cuenta en la estructuración del proyecto concesional**

Se aportan diversas sugerencias del mercado: establecer claramente en los pliegos la relación concesionario-EMT, que en la licitación las filiales puedan acreditar su solvencia usando los parámetros del grupo matriz, establecer un límite a las penalizaciones por indisponibilidad de las instalaciones, garantizando un pago mínimo por disponibilidad y asegurando la financiabilidad del contrato, posibilidad de cumplir técnicamente subcontratando los servicios a empresas especializadas, que la EMT sea el titular de los CUPS (Código Universal de Punto de Suministro) o repartir el riesgo de inflación es la de incluir una fórmula de revisión del Pago por disponibilidad (PPD).

### **Conclusiones**

De acuerdo con la información recibida del mercado, y como resultado de la CPM, se enuncian a continuación las principales conclusiones:

- Proyecto Básico y Plazos de concesión
  - Existe unanimidad en destacar el alto grado de detalle del Proyecto Básico aportado y algunos solicitan información técnica adicional
  - En relación con el plazo concesional algunos consideran el plazo de 18 años adecuado, pero otros proponen extender el plazo a 20-25 años.
  - Para la presentación del proyecto constructivo, mientras para algunos 6 meses les parece adecuado, otros solicitan 7-9 meses.
- Actividades y obligaciones del concesionario
  - Las actividades del concesionario se consideran adecuadas.
  - Varios interesados coinciden en que el riesgo de la obtención de permisos y licencias no debe ser asumido por el concesionario, y que se debe aportar el detalle de la gestión de la conexión de la acometida
  - También algunos coinciden en que la medición de la disponibilidad se debe hacer mediante indicadores objetivos y razonables que definan prioridades y tiempos de respuesta ante fallas.
- Mecanismos de retribución del concesionario
  - Existe consenso en el planteamiento de medición de disponibilidad. Algunos proponen establecer dos cánones separados (repago de la obra y disponibilidad/servicios)

- En relación al suministro eléctrico, las ventanas de revisión se consideran adecuadas o que deberían ser más recurrentes. Los índices de revisión (OMIE y OMIP) se consideran en general adecuados, así como el mecanismo de pass-through para conceptos regulados
- Cuenta de reserva anual de actuaciones modificativas
  - Hay disparidad de propuestas en cuanto a cómo acordar los precios de las actuaciones, desde acuerdo o negociación hasta precios del proyecto o cuadro de precios del Ayuntamiento de Madrid, o mediante fijación de precios de un experto o mediante comparación de presupuestos
  - La opción más propuesta para devolución de lo no ejecutado es alargar el plazo de la concesión, aunque también se propone la devolución al final de la concesión o reducir pagos finales progresivamente.
- Financiación
  - Existe consenso en que en los pliegos debe aportarse el detalle de las condiciones de BEI/ICO. Varios solicitan que no se obligue al concesionario a acceder a esta financiación.
  - En general el mínimo del 10% de Fondos Propios resulta razonable al mercado. Algunos afirman que debería ser algo mayor, en torno a un 15-25% y de manera excepcional algún interesado también solicita que no haya exigencia de % mínimo de Fondos Propios
- Riesgos
  - En general la preasignación de riesgos propuesta parece adecuada al mercado a excepción del riesgo de obtención de licencias y permisos y del riesgo de precio de la energía eléctrica.
  - En general los interesados ponen el foco mayoritariamente en riesgos geotécnicos/arqueológicos y de descontaminación de suelos y riesgo de gestión de la acometida con la distribuidora.
- Proceso de adjudicación
  - Hay consenso en que el plazo mínimo debería ser no menos de 3 meses
  - La puntuación de oferta económica y técnica debe ser 50%-50% aprox.
  - Para criterios mediante fórmulas se propone valorar certificaciones (ISOs, LEED, y otras como Breeam) y otros aspectos como % autoconsumo o reducción de plazos del proyecto.
  - Los juicios de valor deben contemplar el diseño y construcción, los servicios del concesionario y la gestión energética.
- Otras consideraciones
  - Se aportan diversas sugerencias como establecer claramente en los pliegos la relación concesionario-EMT, que en la licitación las filiales puedan acreditar su solvencia usando los parámetros del grupo matriz, establecer un límite a las penalizaciones por indisponibilidad de las instalaciones, garantizando un pago mínimo por disponibilidad

o la posibilidad de cumplir técnicamente subcontratando los servicios a empresas especializadas

La difusión de este informe, mediante publicación en la PLACSP, asegura que esté al alcance de cualquier proveedor potencial, garantizando la transparencia y la libre competencia en el eventual proceso de licitación.

En Madrid, a fecha de la firma electrónica.

Fdo. Alfonso Sánchez Vicente

05398319N Firmado digitalmente  
por 05398319N  
ALFONSO ALFONSO SANCHEZ  
SANCHEZ (R: (R: A28046316)  
A28046316) Fecha: 2024.11.09  
12:32:38 +01'00'

Director Gerente