



Comunidad  
de Madrid


Agencia de Vivienda Social  
CONSEJERÍA DE VIVIENDA,  
TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS



# GUÍA PARA LICITADORES

Concurso para la adquisición de viviendas  
destinadas a familias de la Cañada Real Galiana

Expte. EG/2026/0000008953

 Esta guía resume los pasos y documentos necesarios para participar en el concurso. Está redactada en lenguaje sencillo para facilitar la comprensión del procedimiento. En caso de duda, prevalece siempre el texto del Pliego de Condiciones.

## 1. ¿En qué consiste este concurso?

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid quiere comprar hasta 44 viviendas de segunda mano para alojar a familias que viven en la Cañada Real Galiana. Si usted es propietario/a de una vivienda que podría encajar, puede presentar una oferta de venta.


Una vez adquiridas, las viviendas serán rehabilitadas y adjudicadas en régimen de alquiler. Esta compra está financiada por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

**Presupuesto total:** 10.984.448 € (exento de IVA) • Vigencia: hasta el 31 de diciembre de 2028.

## 2. ¿Puedo participar?

Puede participar cualquier persona física o jurídica, española o extranjera, que:

- Sea propietaria (o represente al propietario) de una vivienda que cumpla los requisitos del concurso.
- Tenga plena capacidad legal para vender (mayor de edad sin limitaciones legales, o empresa con poderes suficientes).
- No tenga deudas en período ejecutivo de pago con la Comunidad de Madrid (o, si las tiene, estén debidamente garantizadas).

 Si hay varios propietarios (titulares registrales), todos deben autorizar a uno de ellos o a un tercero para actuar en nombre de todos. Para ello se usa el modelo Anexo I.

## 3. Requisitos mínimos de la vivienda

La vivienda que ofrezca DEBE cumplir TODOS los siguientes requisitos. Si falla cualquiera de ellos, la oferta será excluida:


Nº	Requisito
----	-----------

1	Cuarto de baño completo con bañera o ducha.
2	Los dormitorios deben tener ventana o hueco al exterior (sin dormitorios "ciegos").
3	La vivienda debe estar sobre rasante (planta baja sobre rasante, 1.ª o 2.ª sin ascensor). A partir de 3.ª planta es obligatorio que el edificio tenga ascensor.
4	Ubicada en un edificio de al menos 6 viviendas, integrado en una comunidad de propietarios legalmente constituida. Los gastos de comunidad mensuales no pueden superar: 80 € (hasta 2 dormitorios), 90 € (3 dormitorios) o 100 € (4 o más dormitorios). Este límite puede duplicarse si la cuota incluye calefacción central, agua comunitaria o mancomunidad.
5	Si es planta baja, debe contar con adaptaciones anti-humedades y tener algún elemento constructivo bajo toda su superficie (sótano, trastero, garaje, cámara sanitaria, etc.).
6	El edificio no puede tener una Inspección Técnica de Edificios (ITE) desfavorable sin subsanar, ni tener una antigüedad superior a 60 años.
7	El precio de compra no puede superar el valor de tasación oficial de la vivienda (la Agencia encargará la tasación).
8	El precio no puede superar el precio máximo de referencia por m <sup>2</sup> fijado para cada municipio (véase tabla del Anexo VII del Pliego).
9	La vivienda no puede estar en el mismo edificio o comunidad (ni en edificios contiguos) donde la Agencia ya disponga de otra vivienda.
10	La vivienda debe estar situada en alguno de los municipios o distritos admitidos (véase apartado 4 de esta guía).

## 4. Municipios admitidos

Las viviendas deben estar ubicadas en la Comunidad de Madrid, en alguno de los siguientes municipios. Se da prioridad a los municipios de la Zona 1:

ZONA 1 (Prioridad alta)	ZONA 2 (resto de municipios admitidos)
Arganda del Rey Coslada Madrid (capital) Mejorada del Campo Rivas-Vaciamadrid San Fernando de Henares Velilla de San Antonio	Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcobendas, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Camarma de Esteruelas, Campo Real, Ciempozuelos, Cobeña, Collado Villalba, Colmenar de Oreja, Colmenar Viejo, Daganzo de Arriba, Fresno del Torote, Fuenlabrada, Galapagar, Getafe, Griñón, Humanes de Madrid, Leganés, Loeches, Majadahonda, Meco, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navacarnero, Nuevo Baztán, Paracuellos del Jarama, Parla, Pinto, Pozuelo de Alarcón, Las Rozas, San Martín de la Vega, San Sebastián de los Reyes, Sevilla la Nueva, Torrejón de Ardoz, Torrejón de la Calzada, Torrejón de Velasco, Torreldones, Torres de la Alameda, Tres Cantos, Valdemoro, Villa del Prado, Villacanejos, Villalbilla, Villanueva de la Cañada, Villanueva de Perales, Villaviciosa de Odón.

 En Madrid capital solo se admiten viviendas en los distritos: Arganzuela, Barajas, Centro, Chamartín, Ciudad Lineal, Fuencarral-El Pardo, Hortaleza, Latina, Moncloa-Aravaca, Retiro, Salamanca, San Blas, Tetuán y Vallecas Villa.

## 5. Documentación que debe presentar

La documentación se entrega en DOS SOBRES cerrados, firmados y debidamente identificados en el exterior. A continuación se detalla qué debe incluir cada uno.

### SOBRE 1 — Documentación administrativa y técnica

#### 5.1 Identificación del propietario (titular registral)

Si el propietario es PERSONA FÍSICA	Si el propietario es EMPRESA o PERSONA JURÍDICA
La Agencia consultará su DNI por medios electrónicos. Solo deberá aportar copia del DNI si se opone expresamente a esa consulta (Anexo IX). <b>Si hay varios propietarios: Anexo I (autorización a un representante común), firmado por todos.</b>	Escritura de constitución o modificación inscrita en el Registro Mercantil (o documento equivalente). Escritura de poder del representante (si actúa un apoderado). La Agencia consultará el NIF electrónicamente salvo oposición expresa (Anexo IX).

#### 5.2 Documentos obligatorios (todos los casos)

Independientemente de si es persona física o jurídica, debe incluir:

Documento	Modelo (Anexo)	Observaciones
Declaración responsable de no tener deudas en período ejecutivo con la Comunidad de Madrid	<b>Anexo II</b>	<i>Firmada por todos los titulares registrales</i>
Declaración responsable sobre titularidad y características de la vivienda (ficha técnica)	<b>Anexo III</b>	<i>Incluye datos de la vivienda: superficie, dormitorios, gastos de comunidad, etc.</i>
Nota simple o Certificación del Registro de la Propiedad	—	<i>Con fecha de emisión no superior a 3 meses</i>
Fotocopia del último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)	—	<i>Con referencia catastral o dirección identificativa</i>
Autorización de acceso al inmueble para inspección	<b>Anexo IV</b>	<i>Permite al personal de la Agencia visitar la vivienda</i>
Consentimiento informado para tratamiento de datos personales	<b>Anexo XI</b>	<i>Obligatorio para gestionar la compraventa</i>



## SOBRE 2 — Proposición económica (oferta de precio)

### 5.3 Oferta económica

En este sobre se incluye únicamente el precio que pide por su vivienda. Debe redactarse según el modelo oficial:

Qué incluye el Sobre 2	Qué NO se admite
Modelo de oferta económica cumplimentado (Anexo V), con el precio en letra Y en cifra. Firmado por el propietario o representante con poderes. <i>En caso de discrepancia entre letra y cifra, prevalece la cantidad en letra.</i>	Ofertas parciales o condicionadas. Precios superiores al valor máximo de referencia por m <sup>2</sup> para el municipio. Omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer el precio.

💡 El precio máximo de referencia por m<sup>2</sup> construido varía según el municipio. Por ejemplo: Salamanca (Madrid capital) 10.373,40 €/m<sup>2</sup>, Pozuelo de Alarcón 5.767,20 €/m<sup>2</sup>, Alcalá de Henares 2.895,48 €/m<sup>2</sup>, Aranjuez 2.298,60 €/m<sup>2</sup>. Consulte la tabla completa en el Anexo VII del Pliego.

## 6. ¿Cómo y cuándo se presentan las ofertas?

¿Cómo se presentan?	En el registro presencial indicado en el anuncio de convocatoria. NO se admite presentación telemática.
¿Cuándo?	Los plazos de presentación se abren trimestralmente y tienen una duración de 15 días hábiles cada uno. Las fechas exactas se publican en el Portal de Contratación y en el BOCM.
¿Una sola oferta?	Puede presentar tantas ofertas como viviendas quiera ofrecer, en sobres separados (una vivienda por sobre).
¿Puedo repetir?	Si presentó una vivienda en una convocatoria anterior que sigue abierta, NO puede volver a ofrecerla en esta. Si ya fue resuelta, sí puede.
Exterior de los sobres	Debe constar: número de expediente, título del concurso, número de sobre (1 o 2), su nombre y apellidos, teléfono y correo electrónico.


## 7. ¿Qué ocurre tras presentar la oferta?

El proceso, de forma resumida, sigue estos pasos:

### PASO 1

La Mesa de Contratación revisa el Sobre 1. Si falta algún documento, se le da un plazo de 3 días naturales para subsanarlo.


<b>PASO 2</b>	Técnicos de la Agencia visitan la vivienda y elaboran un informe de prospección. Una empresa tasadora independiente valora la vivienda a precio de mercado.
<b>PASO 3</b>	Se abren los Sobres 2 en acto público. Se leen los precios y se elabora una lista ordenada por puntuación (precio + características).
<b>PASO 4</b>	La Agencia le hace una contraoferta (el menor entre su precio y el valor de tasación). Tiene 10 días hábiles para aceptarla o rechazarla.
<b>PASO 5</b>	Si acepta, debe presentar documentación adicional (certificado de comunidad, eficiencia energética, boletín eléctrico, etc.).
<b>PASO 6</b>	En 15 días desde la notificación de adjudicación se firma la escritura pública ante notario. La vivienda debe estar libre de ocupantes y cancelarse las cargas en el acto de la firma.

 El pago se realiza mediante cheque bancario nominativo en el acto de la firma de la escritura.

## 8. ¿Cómo se puntúan las ofertas?

Si varias viviendas cumplen los requisitos, se ordenan por puntuación (máximo 100 puntos):

Criterio	Puntos máx.	Cómo se calcula
Precio (cuanto más baja sea su oferta respecto al precio máximo de referencia, mayor puntuación)	<b>70</b>	<i>Fórmula proporcional a la baja ofertada</i>
Superficie útil de la vivienda	<b>15</b>	<i>Proporcional a la superficie máxima de referencia del lote</i>
El edificio tiene ascensor	<b>5</b>	<i>Sí/No</i>
Planta baja sin barreras de accesibilidad	<b>5</b>	<i>Sí/No</i>
Ubicación en Zona 1 (municipios prioritarios)	<b>5</b>	<i>Sí/No</i>
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	

 En caso de empate en puntuación, se da preferencia a la vivienda con menor coste estimado de obras de adecuación.

## 9. Documentación adicional si acepta la contraoferta

Si acepta el precio propuesto por la Agencia, deberá presentar en el plazo de 10 días hábiles los siguientes documentos adicionales:

Documento	Requisito temporal / notas
Certificado del presidente o administrador de la comunidad de propietarios (cuota mensual, deuda pendiente, número de vecinos)	—

Documento	Requisito temporal / notas
Certificado de eficiencia energética	<i>Según normativa vigente</i>
Fotocopia del título de propiedad	—
Declaración de que el edificio cumple el deber de conservación y no tiene ITE desfavorable sin subsanar (Anexo VIII)	—
Boletín eléctrico en vigor	<i>Menos de 3 meses de antigüedad (o contrato/factura reciente)</i>
Si hay gas: boletín de la instalación de gas	<i>Menos de 3 meses de antigüedad (o contrato/factura reciente)</i>
Modelo de aceptación de la contraoferta firmado (Anexo X)	<i>Dentro del plazo de 10 días hábiles</i>

## 10. Lista de comprobación antes de presentar

Use esta lista para verificar que su documentación está completa antes de entregar los sobres:

### SOBRE 1 — Compruebe que incluye:

- ✓ Autorización/poder del representante (Anexo I), si hay varios propietarios o actúa un apoderado
- ✓ Escritura de constitución de la empresa, si el titular es una persona jurídica
- ✓ Declaración de no tener deudas con la Comunidad de Madrid (Anexo II), firmada por TODOS los titulares
- ✓ Ficha de la vivienda — declaración responsable de titularidad y características (Anexo III)
- ✓ Nota simple del Registro de la Propiedad (máx. 3 meses de antigüedad)
- ✓ Fotocopia del último recibo del IBI
- ✓ Autorización de acceso al inmueble (Anexo IV)
- ✓ Consentimiento informado de protección de datos (Anexo XI)
- ✓ En su caso: declaración de oposición a consulta electrónica de datos (Anexo IX)

### SOBRE 2 — Compruebe que incluye:

- ✓ Modelo de oferta económica (Anexo V) correctamente cumplimentado
- ✓ Precio indicado en letra Y en cifra, sin tachaduras ni correcciones
- ✓ Firmado por el propietario o representante con poderes para vender

### Exterior de CADA SOBRE — Compruebe que figura:


- ✓ Número de expediente: EG/2026/0000008953



- ✓ Título: "Concurso para la adquisición de 44 viviendas destinadas a integración social de familias residentes en la Cañada Real Galiana"
- ✓ Número de sobre: SOBRE 1 o SOBRE 2
- ✓ Su nombre y apellidos (o denominación social)
- ✓ Número de teléfono de contacto
- ✓ Correo electrónico de contacto

## 11. Información adicional y contacto

Dónde se publican los anuncios	Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM) y Portal de Contratación de la Comunidad de Madrid.
Impugnación de la adjudicación	Puede interponer recurso de reposición ante la Agencia o acudir directamente al orden contencioso-administrativo.
Pago del precio	Cheque bancario nominativo en el acto de la firma de la escritura pública.
Gastos e impuestos	Cada parte paga los que le correspondan por ley (el comprador suele pagar el ITP; el vendedor, la plusvalía municipal).
Contacto para datos personales	protecciondatosagvivienda@madrid.org — Calle Basílica, 23, Madrid.
Más información	Portal de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid: <a href="http://www.contratos-publicos.comunidad.madrid">www.contratos-publicos.comunidad.madrid</a> y en el correo electrónico <a href="mailto:plandecompravivienda@madrid.org">plandecompravivienda@madrid.org</a>

 Esta guía tiene carácter meramente informativo. En caso de discrepancia o duda, el documento que prevalece es el Pliego de Condiciones del Expte. EG/2026/0000008953, firmado por el Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social el 18 de marzo de 2026.