

GUÍA PARA LICITADORES

Concurso para la adquisición de
hasta 170 viviendas destinadas a alquiler social
Expte. EG/2026/0000009053

 *Esta guía resume, en lenguaje sencillo, los pasos y documentos necesarios para participar en el concurso. 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, mediante concurso público, hasta 170 viviendas de segunda mano en altura para destinarlas a alquiler social (o cesión de uso) durante un plazo mínimo de 50 años. Si usted es propietario/a de una vivienda que podría encajar, puede presentar una oferta de venta.

Una vez adquiridas, las viviendas serán rehabilitadas, calificadas como vivienda de protección oficial y puestas en alquiler. La convocatoria abre plazos de presentación de ofertas con carácter trimestral.

Presupuesto total: 45.987.168,00 € (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 jurídica y de obrar para contratar y, en particular, 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, mediante 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 podrá quedar excluida:

Nº	Requisito
1	Cuarto de baño completo con ducha.
2	Al menos un dormitorio independiente del resto de estancias, con ventana o hueco de luz directo al exterior (sin dormitorios "ciegos").
3	Edificio en altura, integrado en una comunidad de propietarios legalmente constituida, con ascensor (salvo viviendas en planta baja). El itinerario al ascensor o a la vivienda no puede tener más de 3 escalones aislados sin rampa. La vivienda no puede ser dúplex; la puerta de acceso debe medir al menos 80 cm y los pasillos al menos 90 cm.
4	Ubicada sobre rasante. Si es planta baja, debe contar con adaptaciones anti-humedades y algún elemento constructivo bajo toda su superficie (sótano, trastero, garaje, cámara sanitaria, etc.).
5	Los gastos generales de comunidad no pueden superar 140 €/mes cuando los suministros estén individualizados. Este límite puede duplicarse si la cuota incluye calefacción central, agua comunitaria o mancomunidad.
6	El edificio no puede tener una Inspección Técnica de Edificios (ITE) desfavorable sin subsanar, ni 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 ² fijado para el municipio o distrito (véase Anexo VI del Pliego).

4. Municipios admitidos

Las viviendas deben estar ubicadas en alguno de los siguientes municipios de la Corona Metropolitana de Madrid:

Alcalá de Henares, Alcobendas, Alcorcón, Arganda del Rey, Coslada, Fuenlabrada, Getafe, Las Rozas de Madrid, Leganés, Madrid (capital), Majadahonda, Móstoles, Parla, Pinto, Pozuelo de Alarcón, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Sebastián de los Reyes, Torrejón de Ardoz, Tres Cantos y Valdemoro.

 *El precio máximo de referencia por m² construido varía según el municipio y, en el caso de Madrid capital, según el distrito (consulte la tabla completa del Anexo VI del Pliego). Por ejemplo: Salamanca 10.488,37 €/m², Pozuelo de Alarcón 5.842,65 €/m², Alcalá de Henares 2.956,75 €/m², Parla 2.264,30 €/m².*

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 VIII). Si hay varios propietarios: Anexo I (autorización a un representante común), firmado por todos.	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 de la empresa y el DNI del representante electrónicamente, salvo oposición expresa (Anexo VIII).

5.2 Documentos obligatorios (todos los casos)

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

Documento	Modelo	Observaciones
Declaración responsable de no estar incurso en prohibiciones para contratar y de no tener deudas en período ejecutivo con la Comunidad de Madrid	Anexo II	<i>Firmada por todos los titulares registrales</i>
Declaración responsable y ficha técnica de la vivienda (titularidad y características)	Anexo III	<i>Incluye datos de la vivienda: superficie, dormitorios, gastos de comunidad, etc.</i>
Nota simple informativa o Certificación del Registro de la Propiedad (titularidad y cargas)	—	<i>Fecha de emisión no superior a 3 meses</i>
Fotocopia del último recibo o carta de pago del IBI de la vivienda ofertada	—	<i>Con referencia catastral o dirección identificativa</i>
Certificado de eficiencia energética de la vivienda	—	<i>Conforme a normativa vigente</i>
Autorización de acceso al inmueble para inspección	Anexo IV	<i>Permite al personal de la Agencia visitar la vivienda</i>
Consentimiento informado para el tratamiento de datos personales	Anexo X	<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, redactado según el modelo oficial (Anexo V):

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 para vender. En caso de discrepancia entre letra y cifra, prevalece la cantidad en letra.	Ofertas parciales o condicionadas. Precios superiores al valor máximo de referencia por m ² del municipio/distrito. Omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer claramente el precio.

6. ¿Cómo y cuándo se presentan las ofertas?

¿Cómo se presentan?	En el registro o registros indicados en el anuncio de convocatoria. NO se admite presentación telemática.
¿Cuándo?	Los plazos de presentación se abren con carácter trimestral durante la vigencia de la convocatoria. 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 otra convocatoria de la Agencia que sigue abierta, NO puede volver a ofrecerla en esta.
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 se constituye en los 3 días hábiles siguientes a la apertura del plazo y revisa el Sobre 1. Si falta algún documento, dispone de 3 días naturales para subsanarlo.
PASO 2	Técnicos de la Agencia visitan la vivienda (informe de prospección) y una empresa tasadora independiente valora la vivienda a precio de mercado; se solicita además informe de aptitud como VPO.
PASO 3	Se abren los Sobres 2 en acto público. Se leen los precios y se elabora un listado ordenado de prelación de las ofertas admitidas.
PASO 4	La Agencia le hace una contraoferta (el menor entre su precio y el valor de tasación). Tiene 10 días hábiles para aceptarla o rechazarla (Anexo IX).

PASO 5	Si acepta, debe presentar documentación adicional (certificado de comunidad, boletín eléctrico, etc. — véase apartado 9).
PASO 6	La Mesa eleva la propuesta de adjudicación; el Director Gerente dicta la resolución, que se notifica y se publica en el BOCM.
PASO 7	En 15 días hábiles desde la notificación de la 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?

Las ofertas admitidas se ordenan según una puntuación máxima de 100 puntos:

Criterio	Puntos máx.	Cómo se calcula
Precio (cuanto mayor sea la baja respecto al precio máximo de referencia, mayor puntuación)	70	<i>Fórmula proporcional a la baja ofertada</i>
Superficie útil de la vivienda	15	<i>Proporcional a la superficie útil máxima de referencia del lote</i>
Calificación energética (emisiones CO ₂)	10	<i>A, B o C: 10 pts • D, E: 5 pts • F, G: 0 pts</i>
Antigüedad de la vivienda inferior a 20 años	5	<i>Según año de construcción en certificación catastral</i>
TOTAL	100	

 *En caso de empate en puntuación, se da preferencia a la vivienda cuyas obras de adecuación presenten menor importe.*

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 propietarios)	—

Fotocopia del título de propiedad de la vivienda ofertada	—
Declaración responsable de que el edificio cumple el deber de conservación y no tiene ITE desfavorable sin subsanar (Anexo VII)	—
Boletín eléctrico en vigor	<i>Antigüedad inferior a 3 meses (o contrato/factura reciente)</i>
Si hay instalación de gas: boletín de la instalación	<i>Antigüedad inferior a 3 meses (o contrato/factura reciente)</i>
Modelo de aceptación de la contraoferta firmado (Anexo IX)	<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:

- ☐ DNI de los titulares registrales (solo si se opone a la consulta electrónica — Anexo VIII)
- ☐ Anexo I — autorización a un representante común, si hay varios propietarios o actúa un apoderado
- ☐ Escritura de constitución/modificación inscrita en el Registro Mercantil, si el titular es persona jurídica; escritura de poder, si actúa un apoderado
- ☐ Declaración responsable de no estar incurso en prohibiciones y de no tener deudas con la Comunidad de Madrid (Anexo II)
- ☐ Declaración responsable y ficha técnica de la vivienda (Anexo III)
- ☐ Nota simple o certificación del Registro de la Propiedad (máx. 3 meses de antigüedad)
- ☐ Fotocopia del último recibo del IBI
- ☐ Certificado de eficiencia energética de la vivienda
- ☐ Autorización de acceso al inmueble (Anexo IV)
- ☐ Consentimiento informado de protección de datos (Anexo X)
- ☐ En su caso: declaración de oposición a la consulta electrónica de datos (Anexo VIII)

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/2026/0000009053

- ☐ Título: “Concurso para la adquisición por la Agencia de Vivienda Social de hasta 170 viviendas destinadas a alquiler social, en el marco del Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025”
- ☐ 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	Recurso de reposición ante la Agencia, o directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.
Pago del precio	Cheque bancario nominativo en el acto de la firma de la escritura pública.
Gastos e impuestos	Cada parte satisface los que le correspondan según ley.
Contacto para datos personales	protecciondatosagvivienda@madrid.org — Calle Basílica, 23, Madrid.
Más información	Portal de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid: www.contratos-publicos.comunidad.madrid

 *Esta guía tiene carácter meramente informativo. En caso de discrepancia o duda, el documento que prevalece es el Pliego de Condiciones del Expte. EG/2026/0000009053, firmado por el Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social.*