

GUÍA PARA LICITADORES

Derecho de superficie sobre parcelas en Los Berrocales (Madrid) para construcción y gestión de viviendas protegidas en alquiler (VPPB)

Expte. DS 01/2026

 Esta guía resume, en lenguaje sencillo, los pasos y documentos necesarios para participar en la licitación. En caso de duda, prevalece siempre el texto del Pliego de Condiciones Particulares (PCAP) y del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT).

ÍNDICE

1. ¿En qué consiste esta licitación?.....	2
2. ¿Quién puede participar?.....	2
Solvencia económica y financiera	2
Solvencia técnica.....	3
3. Garantía provisional	3
4. Documentación que debe presentar.....	3
1. Capacidad de obrar.....	3
2. Bastanteo de poderes (si se actúa en representación)	4
3. Declaración responsable (Anexo IV)	4
4. Documentos de solvencia económica, financiera y técnica	4
5. Documentos adicionales según el tipo de licitador	5
6. Compromiso de constitución de sociedad anónima (Anexo VIII).....	5
7. Garantía provisional.....	5
5. ¿Cómo y cuándo se presentan las ofertas?.....	7
6. ¿Qué ocurre tras presentar la oferta?	8
7. ¿Cómo se puntúan las ofertas?	8

Oferta técnica (Sobre 1-B): hasta 50 puntos	8
Oferta económica (Sobre 2): hasta 50 puntos.....	9
8. Lista de comprobación antes de presentar	10
9. Información adicional y contacto.....	11

1. ¿En qué consiste esta licitación?

La Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid (AVS) convoca concurso para la constitución de derechos de superficie, por un plazo de 75 años y sin contraprestación económica inicial, sobre dos parcelas de su propiedad situadas en el ámbito urbanístico “Desarrollo del Este-Los Berrocales” (municipio de Madrid):

Parcela	Superficie	Edificabilidad
RC 4.12.3 (Etapa III)	3.015,53 m ²	6.524,86 m ²
RC 2.2.6 (Etapa I)	1.041,32 m ²	2.528,14 m ²

El adjudicatario (superficiario) obtendrá el derecho a construir y explotar sobre esas parcelas viviendas con protección pública de precio básico (VPPB) en régimen de alquiler asequible, manteniendo la propiedad temporal de lo construido durante los 75 años de vigencia del derecho. Transcurrido ese plazo, la construcción revertirá gratuitamente a la AVS.

 *El adjudicatario deberá constituir* en el plazo de 30 días, a contar desde el día siguiente al de notificación de la adjudicación a su favor, una sociedad anónima para que asuma la condición de superficiaria.

2. ¿Quién puede participar?

Podrán licitar personas físicas o jurídicas (españolas o extranjeras) con plena capacidad jurídica y de obrar, que no estén incurso en prohibiciones para contratar con la Administración y que acrediten la solvencia exigida. También pueden concurrir en Unión Temporal de Empresas (UTE).

 *Cada licitador solo puede presentar UNA proposición. No se admiten variantes. Si un mismo grupo empresarial presenta varias ofertas simultáneas, todas serán excluidas.*

La solvencia exigida es la siguiente (se detalla en el apartado 6 del Anexo I del PCAP):

Solvencia económica y financiera

La presente guía carece de valor normativo y tiene únicamente carácter informativo

- Declaración de entidad de crédito habilitada en la UE que acredite capacidad económico-financiera suficiente y buen historial de reembolso de créditos.
- Cuentas anuales auditadas y depositadas en el Registro Mercantil correspondientes al último ejercicio.
- Cifra de negocios (últimos 5 años): mínimo 10.000.000 € en construcción de viviendas Y mínimo 500.000 € en explotación en régimen de arrendamiento. Deben cumplirse ambos requisitos.
- Recursos propios mínimos de 4.000.000 €.
- Declaración responsable de que la empresa no está en situación de “empresa en crisis”.

Solvencia técnica

- Experiencia acreditada como promotor en la construcción de al menos 150 viviendas durante los últimos 5 años. Se acredita mediante declaración responsable con listado de promociones.

3. Garantía provisional

Para presentar oferta es obligatorio constituir una garantía provisional de 100.000 € (CIEN MIL EUROS), que puede formalizarse:

- En efectivo, ingresado ante la Tesorería de la Comunidad de Madrid.
- Mediante aval bancario, utilizando necesariamente el modelo del Anexo III del PCAP.

La garantía se devolverá a los no adjudicatarios en cuanto se constituya el derecho de superficie. Si el adjudicatario retira su oferta injustificadamente antes de la firma, la garantía quedará incautada.

4. Documentación que debe presentar

Las ofertas se presentan en DOS SOBRES. Cada sobre debe identificar el expediente (“Derecho de Superficie”), el nombre o razón social del licitador y su NIF, e incluir un índice de los documentos adjuntos.

SOBRE Nº 1 — Documentación administrativa y técnica

SOBRE 1-A) Documentación administrativa

1. Capacidad de obrar

Persona jurídica (empresa)	Persona física o empresario individual
----------------------------	--

Escritura de constitución o modificación inscrita en el Registro Mercantil (o documento equivalente). Debe reflejar el régimen jurídico vigente en el momento de la oferta.

La AVS consultará el NIF de la empresa electrónicamente, salvo oposición expresa (Anexo XI).

La AVS consultará el DNI electrónicamente, salvo oposición expresa (Anexo XI), en cuyo caso deberá aportar copia del documento.

Empresas de Estados miembros de la UE: inscripción en registro del Estado de origen o declaración jurada equivalente.

Empresas extranjeras no UE: informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el país de domicilio.

2. Bastanteo de poderes (si se actúa en representación)

Quienes firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica deben aportar escritura de poder declarada bastante por los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, junto con el DNI del representante.

 *El bastanteo de poderes está sujeto a tasa que debe autoliquidarse antes de solicitarlo. Sin el pago previo, no se inicia la actuación. Consulte la Orden 98/2002 de la Consejería de Presidencia.*

3. Declaración responsable (Anexo IV)

Declaración de que el licitador (y sus administradores y representantes, si es empresa):

- Tiene plena capacidad jurídica y de obrar y no está incurso en ninguna prohibición de contratar (art. 71 LCSP).
- No ha solicitado concurso de acreedores ni ha sido declarado insolvente.
- No está incurso en incompatibilidades (Ley 14/1995 de la CM).
- Está al corriente de obligaciones tributarias y con la Seguridad Social, y no tiene deudas en período ejecutivo con la Comunidad de Madrid (o, si las tiene, están garantizadas).

4. Documentos de solvencia económica, financiera y técnica

(Detallados en el apartado 6 del Anexo I del PCAP)

Documento	Detalle / umbral mínimo
Declaración de entidad de crédito	<i>Debe acreditar capacidad económico-financiera, buen historial de reembolso en los dos últimos ejercicios y capacidad razonable de atender los créditos necesarios.</i>
Cuentas anuales auditadas	<i>Último ejercicio; depositadas en el Registro Mercantil.</i>
Declaración de cifra de negocios (últimos 5 años)	<i>Mínimo 10.000.000 € en construcción de viviendas Y mínimo 500.000 € en explotación en arrendamiento. Ambos requisitos son acumulativos.</i>
Acreditación de recursos propios	<i>Mínimo 4.000.000 €.</i>

La presente guía carece de valor normativo y tiene únicamente carácter informativo

Declaración responsable: empresa no en crisis	<i>Firmada por el representante legal.</i>
Declaración responsable de solvencia técnica	<i>Listado de promociones como promotor con al menos 150 viviendas construidas en los últimos 5 años (según Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación).</i>

5. Documentos adicionales según el tipo de licitador

Situación	Documentos adicionales
Unión Temporal de Empresas (UTE)	Cada empresa integrante aporta todos los documentos exigidos, más el compromiso de UTE firmado por todos los representantes con indicación de participaciones (Anexo VI).
Empresa extranjera	Declaración de sometimiento a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles (Anexo VII).
Oposición a consulta electrónica de datos	Declaración de oposición expresa (Anexo XI). En ese caso deberá aportar físicamente los documentos que la AVS habría consultado por medios electrónicos.

6. Compromiso de constitución de sociedad anónima (Anexo VIII)

Todo licitador debe presentar declaración de compromiso de constituir, en caso de adjudicación, una sociedad anónima española con domicilio en la Comunidad de Madrid que será la titular del derecho de superficie. Esta sociedad deberá reunir las características especiales descritas en el apartado 5 del Anexo I del PCAP (objeto social único, capital mínimo del 10 % del PEM, auditorías anuales, etc.).

7. Garantía provisional

100.000 € en efectivo ante la Tesorería de la Comunidad de Madrid o mediante aval bancario según el modelo del Anexo III.

SOBRE 1-B) Documentación técnica

Este sobre contiene la propuesta técnica del licitador, que será valorada con un juicio de valor (máximo 50 puntos). Su contenido se organiza en tres fases:

Fase	Documentos a presentar
------	------------------------

Redacción del proyecto	ANTEPROYECTO DE LICITACIÓN: debe ajustarse a las Condiciones de Obligado Cumplimiento del PPT. Incluirá presupuesto cerrado. Acredita que el licitador conoce el terreno, el entorno y las condiciones climáticas.
Ejecución de obras	PLAN DE TRABAJO, compuesto por: (i) Propuesta de Plan de Trabajo (con diagrama de Gantt a escala mensual, máx. 20 hojas A4 + 1 hoja A3), incluidas portadas, índices, títulos o cualquier otra información. (ii) Memoria descriptiva de métodos de construcción y control de obras. (iii) Metodología y Programa de Trabajo, incluido cronograma y procedimientos para garantizar calidad, coste y plazo.
Explotación de las obras	PLAN DE GESTIÓN, compuesto por: a) Plan de Explotación: – Memoria descriptiva (organigrama, medios, metodología). – Programa de uso, mantenimiento y conservación. – Programa de gestión del arrendamiento. – Programa de prestación de servicios mínimos y complementarios. – Estructura y herramientas de gestión de la información. – Propuesta de página web del superficiario. b) Plan Social: medidas de apoyo sociolaboral a los inquilinos. c) Resumen: mejoras sobre los mínimos del PPT, medidas de sostenibilidad y adicionales.

 **No incluya ninguna cifra económica ni referencia que permita deducir su oferta económica en el Sobre 1-B. Hacerlo puede suponer la exclusión de la licitación.**

SOBRE Nº 2 — Proposición económica

La proposición económica debe redactarse según el modelo del Anexo II del PCAP y contiene cinco parámetros sobre los que el licitador puede mejorar los valores de referencia del Pliego:

#	Parámetro	Referencia del Pliego
a)	Reducción del coeficiente de alquiler máximo aplicable al precio de venta para calcular la renta máxima	<i>Máximo 5,5 %; mínimo ofertable 4,5 %. En letra y cifra.</i>
b)	Descuento sobre el importe del IBI repercutible a la AVS	<i>Desde 0 % (no asume IBI) hasta 100 % (asume íntegramente el IBI).</i>

La presente guía carece de valor normativo y tiene únicamente carácter informativo

c)	Descuento sobre el % máximo de repercusión de servicios comunes a inquilinos	<i>Máximo del Pliego: 15 %. El licitador puede reducirlo hasta un 10 %.</i>
d)	Descuento sobre el % de morosidad que asume la AVS	<i>La AVS asume hasta un 5 % de morosidad anual. El licitador puede reducir ese porcentaje.</i>
e)	Incremento del % de viviendas reservadas a familias con ingresos hasta 3,5 veces el IPREM	<i>Mínimo obligatorio: 5 %. El licitador puede incrementarlo hasta el 10 %.</i>

 *En caso de discrepancia entre la cifra escrita en letra y en número, prevalece la cantidad en letra. No se admiten propuestas con omisiones, errores o tachaduras que impidan conocer la oferta.*

5. ¿Cómo y cuándo se presentan las ofertas?

Plazo de presentación	70 días naturales a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el Portal de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid.
Presentación electrónica (obligatoria para personas jurídicas y demás sujetos obligados a relacionarse electrónicamente con la Administración conforme al art. 14 de la Ley 39/2015)	A través de la plataforma Licit@, disponible en el Portal de Contratación: https://contratos-publicos.comunidad.madrid . Sobre 1-A y Sobre 2 deben enviarse siempre por esta vía.
Sobre 1-B si los archivos son demasiado grandes	Puede entregarse físicamente en el Registro de la AVS (Calle Basílica, 23, Madrid; horario 9-14 h) o en cualquier registro habilitado por la Ley 39/2015. Debe remitirse justificante a contrata.agenciavivienda@madrid.org en el mismo día. Debe presentarse sobre cerrado, garantizando el secreto hasta su apertura; debe identificarse como "Sobre Nº 1-B, Documentación Técnica, Derecho de Superficie" (ver Anexo IX)
Presentación por correo postal	Se debe justificar la fecha de imposición en Correos y avisar por fax, telegrama o correo electrónico a sg.agenciavivienda@madrid.org el mismo día.
Idioma	Castellano (o con traducción oficial jurada al castellano).
Identificación de los sobres	Deben figurar: referencia "Derecho de Superficie", nombre/razón social del licitador y NIF.
Aclaraciones sobre los Pliegos	Pueden solicitarse hasta 20 días hábiles antes del cierre del plazo de presentación. La AVS responderá en 10 días hábiles.

! Las ofertas presentadas electrónicamente a través de Licit@ podrán presentarse hasta las 23:59 horas del último día del plazo. La documentación presentada físicamente en el Registro de la AVS deberá presentarse dentro de su horario de funcionamiento hasta las 14.00 horas.

6. ¿Qué ocurre tras presentar la oferta?

PASO 1	Dentro de los 10 días hábiles siguientes al cierre del plazo, la Mesa de Contratación revisa el Sobre 1-A (documentación administrativa). Si hay defectos subsanables, concede hasta 5 días naturales para corregirlos.
PASO 2	Entre 15 días y 1 mes después, en acto público, la Mesa abre el Sobre 1-B (documentación técnica) y lo remite al órgano evaluador, que cuenta con hasta 1 mes para valorarlo.
PASO 3	En acto público, la Mesa da lectura a las puntuaciones de la oferta técnica. Solo se abre el Sobre 2 de los licitadores que hayan obtenido al menos 25 puntos en la oferta técnica.
PASO 4	En ese mismo acto público se abre el Sobre 2 y se leen las proposiciones económicas de los licitadores admitidos.
PASO 5	En el plazo de 1 mes, la Mesa analiza todas las propuestas, elabora la valoración final (técnica + económica) y formula la propuesta de adjudicación al órgano contratante.
PASO 6	El propuesto adjudicatario dispone de 15 días hábiles para constituir la garantía definitiva (500.000 €) y presentar el resto de documentación requerida, contados desde el siguiente a aquél en el que se le notifique la propuesta de adjudicación
PASO 7	El Director Gerente de la AVS dicta la resolución de adjudicación. La resolución se notifica a los licitadores y se publica en el Portal de Contratación.
PASO 8	En el plazo máximo de 2 meses desde la notificación de la adjudicación, la AVS y la sociedad anónima constituida otorgan escritura pública de constitución del derecho de superficie, que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad en 15 días.

7. ¿Cómo se puntúan las ofertas?

La puntuación máxima es de 100 puntos. Para que se abra la oferta económica (Sobre 2), la oferta técnica debe alcanzar un mínimo de 25 puntos sobre 50.

Oferta técnica (Sobre 1-B): hasta 50 puntos

Criterio	Pts	Nota
A. FASE REDACCIÓN DE PROYECTO (Anteproyecto de licitación)	27	

Diseño arquitectónico (programa funcional, calidad espacios comunes, imagen urbana)	16	<i>Según Ley 9/2022 de Calidad de la Arquitectura</i>
Eficiencia energética y sostenibilidad (soluciones pasivas, sistemas, certificación)	7	
Calidad de la construcción (materiales, coherencia calidad-precio)	4	
B. FASE EJECUCIÓN DE OBRAS (Plan de trabajo)	10	
Plan de trabajo (contenido, detalle y coherencia)	3	
Métodos de construcción y control de obras (plazo, seguridad, calidad, sostenibilidad)	7	
C. FASE DE GESTIÓN (Plan de gestión)	13	
Plan de Explotación (programa explotación, mantenimiento, gestión información)	7	
Plan Social (medidas de apoyo sociolaboral a inquilinos)	6	
TOTAL OFERTA TÉCNICA (mínimo 25 pts para abrir Sobre 2)	50	

Oferta económica (Sobre 2): hasta 50 puntos

Parámetro	Pts	Puntuación máxima
a) Reducción del coeficiente de alquiler (de 5,5 % hacia 4,5 %)	15	<i>15 pts por una rebaja de 1%, 10 pts por rebaja del 0,8%, 6 pts por rebaja del 0,6% por ciento, 3 pts por rebaja del 0,4%, 1 punto por rebaja del 0,2%, 0 pts por rebaja del 0% aplicable.</i>
b) Descuento sobre el IBI a repercutir a la AVS	10	<i>10 pts por asumir el 100 %; 6 pts por el 75 %; 3 pts por el 50 %; 1 pt por el 25 %.</i>
c) Descuento sobre el % máximo de servicios comunes	10	<i>10 pts por reducción de 5 %, 7 por 4 %, 5 por 3 %, 3 por 2 %, 1 por 1 % y 0 si no hay reducción.</i>
d) Descuento sobre el % de morosidad asumida por la AVS (máx. 5 %)	10	<i>10 pts por rebaja del 5 %, 7 por 4 %, 5 por 3 %, 3 por 2 %, 1 por 1 % y 0 si no se ofrece reducción.</i>
e) Incremento de viviendas reservadas a familias con ingresos $\leq 3,5$ IPREM (5 % $\rightarrow$ 10 %)	5	<i>5 pts por incremento de 5 % hasta el 10 %, 4 por incremento de 4 % hasta el 9 %, 3 por incremento de 3 % hasta el 8 %, 2 por incremento de 2 % hasta el 7 %, 1 por</i>

		<i>incremento de 1 % hasta el 6 % y 0 si no hay incremento.</i>
TOTAL OFERTA ECONÓMICA	50	



En caso de empate se dará preferencia a la empresa con mayor porcentaje de trabajadores fijos con discapacidad. Si persiste el empate, a la que incluya más medidas de igualdad de oportunidades.

8. Lista de comprobación antes de presentar

Verifique que su documentación está completa antes de enviarla.

SOBRE 1-A) Documentación administrativa — compruebe que incluye:

- ☐ Escritura de constitución/modificación inscrita en el RM (persona jurídica) o DNI (persona física), o equivalente para empresas extranjeras
- ☐ NIF de la empresa y DNI del representante (o declaración de oposición a consulta electrónica — Anexo XI)
- ☐ Escritura de poder declarado bastante por los Servicios Jurídicos de la CM, si se actúa en representación (con justificante de pago de la tasa de bastanteo)
- ☐ Declaración responsable (Anexo IV): no incursos en prohibiciones, al corriente de obligaciones tributarias/SS, sin deudas ejecutivas con la CM
- ☐ Declaración de entidad de crédito acreditando solvencia económico-financiera
- ☐ Cuentas anuales auditadas del último ejercicio (depositadas en el RM)
- ☐ Declaración de cifra de negocios (≥ 10 M€ construcción + ≥ 500.000 € arrendamiento, últimos 5 años)
- ☐ Acreditación de recursos propios $\geq 4.000.000$ €
- ☐ Declaración responsable de empresa no en crisis
- ☐ Declaración responsable de solvencia técnica (listado de ≥ 150 viviendas como promotor en los últimos 5 años)
- ☐ Compromiso de constitución de SA como titular del derecho de superficie (Anexo VIII)
- ☐ Garantía provisional de 100.000 € (aval según Anexo III o justificante de ingreso en la Tesorería)
- ☐ Si concurre en UTE: compromiso de unión temporal firmado por todos (Anexo VI) + documentos exigidos de cada empresa integrante
- ☐ Si empresa extranjera: declaración de sometimiento a tribunales españoles (Anexo VII)

SOBRE 1-B) Documentación técnica — compruebe que incluye:

- ☐ Anteproyecto de Licitación (fase redacción del proyecto), conforme al PPT, con presupuesto cerrado
- ☐ Plan de Trabajo (fase ejecución de obras): propuesta de Plan de Trabajo + Memoria descriptiva de métodos y control (máx. 20 hojas A4 + 1 hoja A3)

La presente guía carece de valor normativo y tiene únicamente carácter informativo

- ☐ Plan de Gestión (fase explotación): Plan de Explotación completo (Memoria, Programa de mantenimiento, Gestión del arrendamiento, Servicios, Herramientas de información, Página web) + Plan Social
- ☐ Resumen de mejoras y medidas de sostenibilidad
- ☐ Ninguna cantidad numérica ni referencia de la que pueda deducirse dato de la oferta económica, ya que el adelanto de esa información antes de abrir el Sobre 2, podrá dar lugar a la exclusión.

SOBRE Nº 2 — Proposición económica — compruebe que incluye:

- ☐ Proposición económica según el modelo del Anexo II, con los cinco parámetros (a, b, c, d, e) en letra y cifra
- ☐ Firmada por el representante designado
- ☐ Sin omisiones, errores ni tachaduras que impidan conocer la oferta
- ☐ Identificada como “PROPOSICIÓN ECONÓMICA Derecho de Superficie”

Identificación exterior de CADA SOBRE — compruebe que figura:

- ☐ Referencia del expediente: “Derecho de Superficie” (Expte. DS 01/2026)
- ☐ Nombre y apellidos del licitador o razón social de la empresa
- ☐ NIF del licitador
- ☐ Número del sobre (Sobre 1-A, Sobre 1-B o Sobre 2)
- ☐ Índice comprensivo de los documentos incluidos

9. Información adicional y contacto

Dónde se publican los anuncios	Portal de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid: https://contratos-publicos.comunidad.madrid
Registro de ofertas (presencial)	Agencia de Vivienda Social, Calle Basílica, 23, Madrid (CP 28020). Horario: 9-14 h. Destinatario: Secretaría General.
Consultas técnicas y aclaraciones	A través del Portal de Contratación. Plazo: hasta 20 días hábiles antes del cierre.
Correo electrónico Secretaría General	sg.agenciavivienda@madrid.org
Correo electrónico Contratación	contrata.agenciavivienda@madrid.org
Garantía definitiva (solo adjudicatario)	500.000 €, en 15 días hábiles desde la notificación de la propuesta de adjudicación.
Garantía provisional (todos los licitadores)	100.000 €; devuelta a los no adjudicatarios al constituirse el derecho de superficie.
Plazo del derecho de superficie	75 años desde la inscripción en el Registro de la Propiedad.

La presente guía carece de valor normativo y tiene únicamente carácter informativo



Impugnación de la adjudicación

Recurso de reposición ante la AVS o directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa.



Esta guía tiene carácter meramente informativo. En caso de discrepancia o duda, prevalece el texto del Pliego de Condiciones Particulares (PCAP) y del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) del Expte. DS 01/2026.