

INFORMACIÓN FACILITADA DESDE EL DÍA 24 DE AGOSTO HASTA EL DÍA 8 DE SEPTIEMBRE DE 2026 SOBRE CONSULTAS PLANTEADAS POR POSIBLES LICITADORES EN EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS DERECHOS DE SUPERFICIE A CONSTITUIR SOBRE TRES PARCELAS SITAS EN EL A.P.R. 16.04 U.V.A. DE HORTALEZA, EN EL MUNICIPIO DE MUNICIPIO DE MADRID, PROPIEDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DESTINADAS A ALQUILER A PRECIO ASEQUIBLE (VPPB). (DS-03/2026).

Desde el día 24 de agosto de 2026 hasta el día 11 de septiembre de 2026, se ha facilitado información a las siguientes consultas planteadas:

PREGUNTA 1. Se recibe consulta sobre el contenido de los precios máximos contenidos en el Anexo V:

Se ha comprobado que la tabla "Precios Máximos Módulo" incluida en el Anexo V del Pliego ("Valores en Venta y Renta de los Inmuebles"), a la que remite el apartado 21 del Anexo I para el cálculo de la renta máxima aplicable a las Viviendas, trasteros y plazas de garaje vinculadas, no contiene ningún valor numérico en el documento publicado.

Se solicita que la Administración confirme si se trata de una omisión involuntaria y, en su caso, remita los valores del año base de los precios máximos de los módulos actualmente vigentes a los que se refiere el propio Anexo V, o bien indique el procedimiento previsto para subsanar dicha laguna documental antes de la finalización del plazo de presentación de ofertas.

RESPUESTA A PREGUNTA 1:

Tras revisar su consulta, hemos comprobado que se ha omitido de forma involuntaria el contenido de la tabla Anexo V, de forma que se ha procedido a su corrección con el contenido de los precios máximos legales previstos y que debían haber aparecido inicialmente. La corrección se ha publicado en el Portal de Contratación, no obstante se informa que el contenido de la tabla sería el siguiente:

Precios Máximos Módulo

Concepto	Precio máximo €/m ² útil
Vivienda VPPB	2.591,64 €
1ª plaza de garaje vinculada	1.295,82 €
2ª plaza de garaje vinculada	1.036,66 €
Trastero vinculado	1.295,82 €

PREGUNTA 2. Se reciben consultas sobre cuestiones relacionadas con la aplicación de la Ley 2/2026 y parámetros de las ofertas:

*En relación con las licitaciones de derechos de superficie correspondientes a los expedientes **DS-01/2026 – Los Berrocales**, **DS-02/2026 – San Blas-Canillejas** y **DS-03/2026 – UVA de Hortaleza**, agradeceríamos aclaración sobre la aplicación de la **Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid**.*

*Los pliegos recogen unas previsiones de **129 viviendas en Los Berrocales**, **160 en San Blas-Canillejas** y **272 en la UVA de Hortaleza**, mientras que la Comunidad de Madrid ha comunicado que, mediante la aplicación de la Ley 2/2026, estas actuaciones podrían alcanzar **154, 191 y 325 viviendas, respectivamente**, hasta un total de **670 viviendas**.*

<https://www.comunidad.madrid/noticias/2026/07/22/comunidad-madrid-construira-20-viviendas-protégidas-suelos-agencia-vivienda-social>

*Teniendo en cuenta que **el periodo de cuatro meses previsto en la Ley 2/2026 finaliza el próximo 16 de octubre** y que **el plazo para presentar ofertas a estas licitaciones concluye posteriormente, el 3 de noviembre**, y habiéndose señalado que no está prevista una modificación de los pliegos por resultar la nueva regulación de aplicación directa, agradeceríamos confirmación de los siguientes extremos:*

1. Aplicación de la Ley 2/2026 y parámetros de las ofertas

Que se confirme que los licitadores pueden formular sus ofertas aplicando directamente los incrementos de edificabilidad y densidad previstos en la Ley 2/2026, aun cuando los pliegos y la documentación técnica mantengan los parámetros anteriores.

En particular, agradeceríamos confirmar que las propuestas pueden plantearse tomando como referencia las previsiones de 154 viviendas en Los Berrocales, 191 en San Blas-Canillejas y 325 en la UVA de Hortaleza, siempre que se cumplan las restantes determinaciones urbanísticas y técnicas aplicables.

2. Ofertas presentadas con anterioridad al 16 de octubre

Teniendo en cuenta que el periodo de cuatro meses previsto en la Ley finaliza el 16 de octubre, mientras que el plazo para presentar ofertas permanece abierto hasta el 3 de noviembre, agradeceríamos que se aclarase si una oferta registrada antes del 16 de octubre puede formularse ya aplicando los incrementos de edificabilidad y densidad previstos en la Ley 2/2026.

Asimismo, se solicita confirmar si, a estos efectos, la fecha relevante debe ser la de finalización del plazo de presentación de ofertas —3 de noviembre— y no la fecha concreta en la que cada licitador registre su proposición, de manera que no exista un tratamiento diferente entre las ofertas presentadas antes y después del 16 de octubre.

3. Elaboración y valoración de las ofertas

Finalmente, agradeceríamos confirmar que el anteproyecto, el estudio económico-financiero y el resto de documentación integrante de la oferta pueden elaborarse tomando como referencia los parámetros resultantes de la aplicación de la Ley 2/2026, y que dichos parámetros serán igualmente considerados por la Agencia de Vivienda Social a efectos de admisión, valoración y posterior ejecución del derecho de superficie, sin necesidad de una modificación previa de los pliegos.

*Asimismo, y dado que la aplicación de uno u otro escenario tiene una incidencia directa sobre el diseño de las propuestas y su viabilidad económico-financiera, **se agradecería que esta aclaración se incorporase al perfil***

del contratante, de forma que todos los licitadores puedan preparar sus ofertas sobre unos criterios homogéneos.

RESPUESTA A PREGUNTA 2:

En contestación a su consulta formulada el pasado 3 de septiembre, relativa a los efectos que sobre la presentación de ofertas en los tres expedientes de licitación de Derechos de Superficie se pudieran derivar de la aplicación de la Ley 2/2026, de 11 de junio, de medidas urgentes para el incremento de la oferta de vivienda con protección pública en la Comunidad de Madrid, se participa lo siguiente:

Los Pliegos de los referidos expedientes se han elaborado, como no puede ser de otra manera, conforme a la normativa vigente en ese momento, en particular, en lo que se refiere a los datos de edificabilidad y número estimado de viviendas incluidos en el Anexo IV del Pliego de Prescripción Técnicas.

Ello no obsta a que, en caso de que finalmente resulte de aplicación la previsión legal prevista en la Ley 2/2026, la edificabilidad y resto de parámetros de las parcelas objeto de licitación puedan ajustarse a la nueva normativa, siendo que los datos recogidos en el PPT son datos estimados en el momento de su elaboración sin que constituyan un límite a los nuevos parámetros que puedan resultar de cambios normativos.

PREGUNTA 3. Se recibe consulta sobre las características de la Sociedad titular del Derecho de Superficie:

En el Anexo I, apartado 5.3, "Características de la Sociedad titular del Derecho de Superficie", y en relación con la cuantificación de los ingresos del superficiario, se solicita aclaración respecto del tratamiento de los espacios comunitarios previstos en el edificio.

En concreto, en el supuesto de que el proyecto contemple espacios comunitarios destinados exclusivamente al uso y disfrute de los ocupantes de las viviendas —tales como salas de reuniones, espacios de coworking u otros de naturaleza similar—, y que, por tanto, no sean objeto de explotación o arrendamiento independiente, ¿puede la superficie correspondiente a dichos espacios distribuirse proporcionalmente entre las viviendas, a efectos de su consideración en la determinación de la renta de alquiler de cada vivienda?

RESPUESTA A PREGUNTA 3:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 6 del Decreto 74/2009, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, a efectos de cálculo de renta únicamente se tiene en cuenta la superficie útil privativa de la vivienda, esto es, "la del suelo de la misma cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos".

PREGUNTA 4. Se recibe consulta sobre la referencia con el proyecto de urbanización:

¿Es posible tener la referencia exacta de acuerdo con el proyecto de urbanización del sector de las rasantes definitivas de las tres parcelas R21-T, R22-T y R25-Lp del sector Hortaleza?

RESPUESTA A PREGUNTA 4:

La urbanización del ámbito en el que se localizan las parcelas se encuentra en este momento en ejecución. Las rasantes serán muy aproximadamente las que se derivan del plano del proyecto de urbanización que se adjunta (01 PLANO DE REPLANTEO_3 03.pdf)

PREGUNTA 5. Se recibe consulta sobre el calendario de las obras de urbanización:

De acuerdo con la información de los pliegos, ¿pueden dar actualizado el calendario de las obras de urbanización que afectan el sector Hortaleza (oeste), parcelas R21-T, R22-T y R25-LP?

RESPUESTA A PREGUNTA 5:

Las obras se iniciaron con fecha 21/03/26 y está prevista su finalización, conforme a las condiciones del contrato, con fecha 20/07/27.

PREGUNTA 6. Se recibe consulta sobre la extensión de la documentación:

No se define en los pliegos, salvo para la fase b) ejecución obras y, documentación gráfica fase a), la extensión mínima o máxima de la diferente documentación con relación a memorias, tanto en la fase a), b), c) y resumen, la pregunta es si es libre o dicha documentación a aportar tiene límites o característica en cuanto a tipología de letra y tamaño.

RESPUESTA PREGUNTA 6:

La extensión máxima de la documentación técnica correspondiente a la Fase de ejecución de las obras ("PLAN DE TRABAJO") es la establecida en el Anexo X del Pliego de Condiciones Particulares: 20 hojas a una sola cara, tamaño A4, para la parte escrita y 1 hoja, a una sola cara, tamaño A3, para la parte gráfica.

No se establecen límites para la documentación técnica correspondiente a las Fases de redacción del proyecto ("ANTEPROYECTO DE LICITACIÓN") y de explotación de las obras ("PLAN DE GESTIÓN"), debiendo ajustarse en todo caso su contenido a lo establecido en el Capítulo III del Pliego de Prescripciones Técnicas.

Por lo que respecta al tamaño y tipo de letra debe entenderse que la exigencia de coherencia y legibilidad con el formato exigido es extrapolable a todos los documentos que integren la documentación técnica

PREGUNTA 7. Se recibe consulta sobre el formato de la documentación a entregar:

En el apartado "formalización de proyectos", pag.4 PPT, se especifica el formato editable, PDF, Excel de la diferente documentación, la pregunta es si estos formatos son los correctos para la entrega de la documentación de la fase de concurso, entendiendo que la referencia a documentación as-built y BIM, es para la fase de proyectos ejecutivos y de finalización de las obras.

RESPUESTA PREGUNTA 7:

Los formatos señalados en el apartado "Formalización de los proyectos" de la Cláusula 5 del Pliego de Prescripciones Técnicas son aquellos en los que deberán presentarse los documentos que formen parte, en

cada una de sus fases, de los trabajos contratados. Efectivamente, el modelo BIM formará parte de la documentación a presentar a la finalización de la Fase de Ejecución de las obras.

Los formatos en los que debe presentarse la documentación correspondiente a la fase de licitación (y en particular el Anteproyecto de Licitación de cada parcela) son los señalados en la Cláusula 13 del Pliego de Condiciones Particulares así como en su Anexo IX ("Presentación del SOBRE Nº 1-B) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA")

PREGUNTA 8. Se recibe consulta sobre los locales comerciales:

Los pliegos hacen referencia a la existencia de locales comerciales situados en planta baja, cuya explotación correspondería libremente al superficiario. No obstante, las fichas urbanísticas de las parcelas R21-T y R22-T únicamente contemplan edificabilidad de uso residencial, mientras que para la parcela R25-Lp se establece expresamente una edificabilidad de 422 m² destinada a uso terciario.

A la vista de lo anterior, se solicita aclaración sobre los siguientes extremos:

a) Si en las parcelas R21-T y R22-T la totalidad de la edificabilidad asignada debe destinarse necesariamente a uso residencial, incluida la correspondiente a la planta baja, y, por tanto, no resulta posible implantar locales comerciales en dichas parcelas.

b) Si, respecto de la parcela R25-Lp, los 422 m² de edificabilidad de uso terciario previstos en la ficha tienen carácter obligatorio, de forma que deben materializarse íntegramente en el proyecto, o si se trata de una edificabilidad máxima, pudiendo el superficiario ejecutar una superficie inferior o incluso no materializar dicho uso terciario, o su posible sustitución por uso residencial.

RESPUESTA PREGUNTA 8:

a) Efectivamente según el Plan Parcial de Reforma Interior "Uva de Hortaleza" (PPR.16.201) no es viable el uso terciario en dichas parcelas R21-T y R22-T.

b) El Plan Parcial de Reforma Interior "Uva de Hortaleza" (PPR.16.201) define para la parcela R25-Lp, en la ficha correspondiente, 11.770 m² de edificabilidad de uso residencial y 422 m² de edificabilidad de uso terciario. De manera general la edificabilidad de planeamiento tiene carácter de máximo (edificabilidad máxima) siendo posible materializar superficies inferiores. Por otra parte, los usos complementarios definidos en las normas de edificación del Plan Parcial comprenden únicamente el terciario y el dotacional, por lo que los 422 m² de terciario definidos en la ficha no pueden sustituirse por residencial.

PREGUNTA 9. Se recibe consulta sobre el porcentaje de las diferentes tipologías:

Los pliegos no establecen una distribución o porcentaje mínimo o máximo entre las distintas tipologías de alojamiento, en función del número de dormitorios (uno, dos o tres dormitorios).

A este respecto, se solicita confirmar si, en esta fase del concurso, la determinación del número y proporción de alojamientos correspondientes a cada tipología queda a criterio del licitador, pudiendo definirse libremente

en la propuesta presentada, siempre que se respeten el resto de las condiciones, parámetros y requisitos establecidos en los pliegos y en la normativa de aplicación.

RESPUESTA PREGUNTA 9:

En el PPT, Capítulo II Propuesta Arquitectónica, Punto 3 Condiciones de Obligado Cumplimiento, se establecen las condiciones mínimas respecto tipología de vivienda en atención al número de dormitorios: "Características de las viviendas. En todas las parcelas se podrá proponer un porcentaje de viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios. Las viviendas de 1 dormitorio representarán como mínimo el 30% del total, las de 3 dormitorios representarán como máximo el 10 % del total".