

Informe

Estado actual del Plan Vive de la Comunidad de Madrid

Mayo de 2025



Federación

Vecinal

PRE

Introducción

El Plan Vive de la Comunidad de Madrid fue anunciado por primera vez el 6 de mayo de 2019¹ en precampaña electoral como medida estrella del Gobierno de Díaz Ayuso en materia de vivienda. Según lo anunciado, el proyecto permitiría construir 25.000 viviendas de uno a tres dormitorios en régimen de arrendamiento con alquileres de entre 300 y 600 euros mensuales destinadas a *“familias de clase media”*.² En palabras de la presidenta regional: *“No es vivienda social; está destinada a los jóvenes que quieren independizarse en la región y también necesitan ayuda”*³.

Díaz Ayuso anunció que el plan: *“Consiste en la construcción de 25.000 viviendas para ofertarlas en alquiler a jóvenes y familias madrileñas, adaptando el arriendo a su nivel de renta y atendiendo, también, a si tienen hijos y cuántos hijos tienen.”*⁴

Seis años después, la previsión de construcción de viviendas hasta el final de la legislatura en 2027 se reduce a 13.000 viviendas, de las cuales 3.743 ya se encuentran disponibles para entrar a vivir y otras 5.354 están en alguna fase de construcción⁵.

Regulación de las concesiones y régimen de acceso y uso de las viviendas:

El uso y adjudicación de las viviendas del Plan Vive queda regulado durante el periodo de protección mediante el *Decreto 84/2020, de 7 de octubre, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid*⁶, cuyo contenido ha sido modificado en dos ocasiones. La primera mediante el *Decreto 115/2022, de 2 de noviembre*⁷, que introdujo la posibilidad de reservar viviendas a mujeres embarazadas menores de 35 años y, la segunda, por el *Decreto 105/2024, de 4 de diciembre*⁸, que introdujo la posibilidad de que las viviendas se sitúen en parcelas distintas de las asignadas a redes supramunicipales.

Las inscripciones de las personas interesadas se realizan por estricto orden cronológico y tienen una vigencia de tres años, pudiendo renovarse la inscripción

¹ Grabación del desayuno informativo con Díaz Ayuso en Fórum Europa:

<https://www.youtube.com/watch?v=C4EZE-15qFY>

² <https://www.nuevaeconomiaforum.org/noticias/ayuso-promete-construir-en-madrid-25000-viviendas-con-alquileres-asequibles-para-jovenes-y-familias>

³ <https://x.com/ldiazAyuso/status/1813247280394219930>

⁴ <https://x.com/ldiazAyuso/status/1125302784843116544>

⁵ Según datos publicados en el sitio web informativo del Plan Vive a fecha 23 de abril de 2025:

<https://www.comunidad.madrid/plan-vive>

⁶ https://gestion.comunidad.madrid/wleg_pub/servlet/Servidor?opcion=VerHtml&nmnorma=11594

⁷ https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2022/11/04/BOCM-20221104-1.PDF

⁸ https://www.bocm.es/boletin/CM_Orden_BOCM/2024/12/05/BOCM-20241205-1.PDF

por periodos iguales manteniendo el orden en la lista de personas inscritas. El *Decreto 84/2020* exige que los listados de inscripción sean publicados con los datos debidamente anonimizados en la página web de cada empresa concesionaria y el sitio web institucional de la Comunidad de Madrid. Pese a este requisito, en octubre del año 2023 se produjo una brecha de seguridad en la página web de la concesionaria Sogeviso que expuso los datos personales de las personas solicitantes⁹, y tampoco existe un listado general publicado en la página web oficial de la Comunidad de Madrid.

Las características principales de las viviendas de cada promoción deben figurar permanentemente publicadas en la página web de la concesionaria. El *Decreto 84/2020* menciona expresamente los datos que deben ser de acceso público: metros cuadrados construidos y útiles, número de dormitorios, anexos vinculados a las viviendas, renta mensual, gastos comunes y gastos susceptibles de repercusión. No obstante, de las viviendas actualmente ofertadas correspondientes a los lotes 1 y 2 del Plan Vive I, el sitio web de Avalon¹⁰ (nombre comercial de las concesionarias Madrid Affordable Housing 2021, S.A. y Madrid Affordable Housing Development 2021, S.A.) no detalla este desglose. La web de Convive Madrid¹¹ (marca comercial de la concesionaria Tarvos Activos Inmobiliarios, S.A.U), por su parte, sí cuenta con listados detallados en los que se desglosa la información exigida por la normativa reguladora.

En cuanto a la renta máxima por el alquiler de las viviendas, las distintas licitaciones del Plan Vive establecen un precio máximo anual equivalente al 5,5% del precio del módulo para los distintos tipos de vivienda protegida (VPPL y VPPB) y las zonas en las que se encuentre la promoción. Uno de los criterios de valoración de las ofertas es el descuento ofrecido en este porcentaje, obteniendo mayor valoración los licitadores que ofertaran un porcentaje más bajo.

El precio del metro cuadrado queda fijado en el momento de formalizarse la concesión para el Plan Vive 1 y 2, mientras que para el Plan Vive 3 será la fecha de comienzo de la explotación del inmueble. En el caso del recientemente presentado Plan Vive 4, el precio del metro cuadrado se fija en el momento de suscribirse el contrato de arrendamiento. A partir de ese momento, los precios se verán actualizados anualmente el mes de enero conforme al último dato del IPC o el índice que lo sustituya. Las empresas concesionarias podrán aplicar precios

⁹ https://www.elplural.com/autonomias/brecha-seguridad-deja-descubierto-datos-personales-solicitantes-plan-vive-ayuso_318645102

¹⁰ <https://vivetuavalon.com/plan-vive-home/>

¹¹ <https://convivemadridalquila.com/>

inferiores a los ofertados en el proceso de licitación, sin que ello pueda suponer discriminación entre las distintas personas arrendatarias.

Pese a este último criterio de no discriminación, las diferencias en el momento de inicio de la actualización de rentas que establecen los propios pliegos del Plan Vive pueden derivar en que, para una vivienda y anejos de características similares, miles de personas de los Planes Vive 1 y 2 paguen más por el metro cuadrado de sus inmuebles que las personas arrendatarias de los inmuebles de los Planes Vive 3 y 4.

La renta de la vivienda será el resultado de multiplicar la superficie útil por el precio del módulo actualizado, aplicando el descuento ofertado. Al coste de la vivienda se le añaden los anejos vinculados de forma obligatoria (trastero y plazas de garaje), cuya superficie computa al 50%, aunque en este caso se le añade la parte proporcional de la superficie útil de las zonas de acceso. La superficie máxima utilizada para el cálculo de la renta por el alquiler es de 8 m² en el caso de los trasteros y de 25 m² para las plazas de garaje.

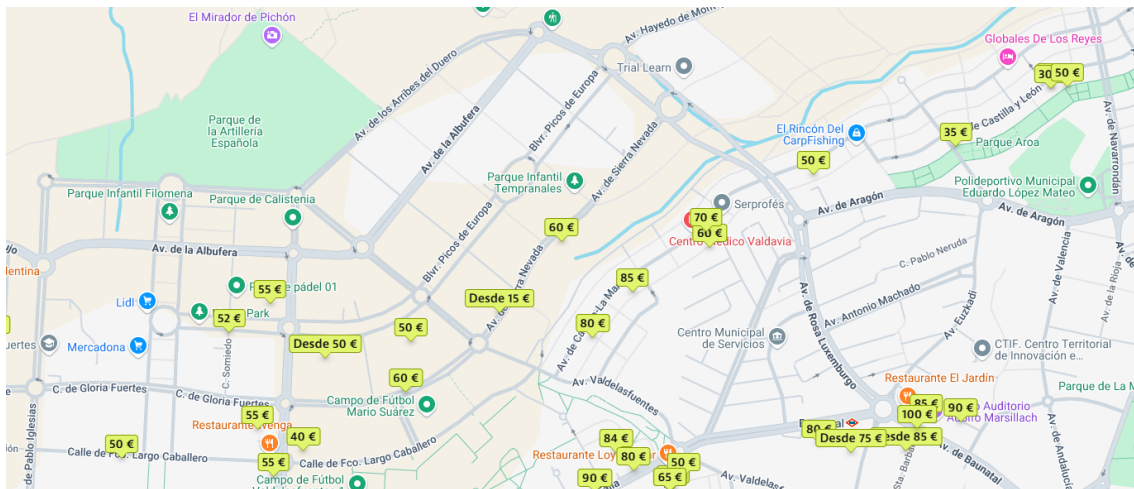
Es precisamente el coste de estos anejos el que eleva de forma significativa la renta mensual del inmueble, ya que, en el caso de los garajes, la superficie tiende a aproximarse o es igual al máximo de 25 m² y excede el precio de mercado en las promociones analizadas en Tres Cantos, San Sebastián de los Reyes y Madrid, con rentas de alrededor de 150 € mensuales. A este coste se le añade el importe de los costes de los servicios de comunidad, que pueden llegar a aumentar hasta un máximo de entre el 15 y el 18% el precio por este anejo, además del IBI, llevando su renta mensual a más de 170 € mensuales.

Así, para un caso real de una vivienda VPPL de un dormitorio ofertada por Sogeviso en el municipio de San Sebastián de los Reyes¹², la renta de la plaza de garaje supondría 156,62 € mensuales, a los que habría que añadir un máximo de 28,19 € en concepto de gastos comunitarios (un 18% de la renta de la plaza de garaje), haciendo un total de 184,81 €.

VIVIENDA		ANEJOS					
Datos licitación		Datos vivienda		Garaje (50%)		Subtotal	
Módulo máximo pliegos	2.425,60 €	m2 útiles	44,52	m2 útiles	25		
Descuento ofertado	5,50%	Coste anual	6.693,62 €	Coste anual	1.879,39 €	8.878,22 €	
Máximo comunidad	18,00%	Coste mensual	557,80 €	Coste mensual	156,62 €	739,85 €	
IPC				Trastero (50%)		Gastos serv. comunes máx.	
IPC ene 2022 - ene 2025	12,70%			m2 útiles	4,06	Anual	1.598,08 €
				Coste anual	305,21 €	Mensual	133,17 €
				Coste mensual	25,43 €		
						TOTAL	
						10.476,29 €	
						873,02 €	

Cálculo de la renta mensual dividida en cada uno de sus conceptos. (Elaboración propia)

¹² https://convivemadridalquila.com/uploads/promociones/70fa3ccf-708b-4343-be0b-54b3de0193ba/listado_viviendas/01_SS-LOS-REYES-2025.pdf



Precios de las plazas de garaje en el entorno de la promoción de Sogeviso en San Sebastián de los Reyes. Fuente: Idealista.

Costes añadidos y cláusulas abusivas:

Como ya se ha indicado, además de la renta por el inmueble, los inquilinos deben abonar el IBI de la vivienda y la plaza de garaje asociada. Las Viviendas de Protección Oficial (VPO) y las asimiladas a ellas pueden obtener una reducción del 50%¹³ de la cuota del IBI durante los 3 primeros ejercicios a la declaración definitiva como vivienda protegida. Una vez transcurridos los tres años, salvo nuevas bonificaciones que apliquen los municipios, el importe del tributo asciende al 100%, por lo que es de esperar una notable subida en el coste del alquiler.

En este sentido, la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo 1391/2023, 6 de noviembre de 2023, del Tribunal Supremo declaró ilegal repercutir el IBI a las personas beneficiarias de una VPO en alquiler¹⁴, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional primera de la LAU y de los artículos 4.2 y 20.1¹⁵.

Además de estos costes, considerados ilegales por la Justicia, las personas inquilinas deben sufragar los siguientes gastos:

- Coste de los servicios de los que disponga la urbanización (piscina, conserje, mantenimiento de zonas comunes, etc., limitado a un 18% de la renta mensual en las urbanizaciones de tamaño 1 a 6 y del 15% en el caso de las 7 y 8 (Plan Vive 1 y 2).

¹³ En aplicación del artículo 73.2 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

¹⁴ <https://elpais.com/espana/madrid/2024-04-17/el-supremo-declaro-ilegal-cobrar-el-ibi-a-inquilinos-de-vivienda-publica-como-hace-ayuso-con-sus-alquileres-asequibles.html>

¹⁵ <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/c51823d655e17ff2a0a8778d75e36f0d/20231116>

- Los contratos de arrendamiento incluyen una cláusula que obliga a asumir los costes de alta de los servicios y las fianzas vinculadas a los mismos, eximiendo del pago a la empresa concesionaria y a futuros inquilinos.
- Los sistemas de aerotermia y agua caliente sanitaria (ACS) se comercializan a través de un gestor energético seleccionado por la empresa concesionaria y al que los inquilinos no pueden renunciar. No se ha establecido ningún mecanismo para que el conjunto de las personas inquilinas puedan decidir el cambio de la empresa gestora. Además, en el momento del alta de los servicios de energía comunitaria, debe abonarse una fianza que solo se devuelve al finalizar el contrato de arrendamiento.

Un plan excluyente, elitista y nada asequible:

Además de los límites de ingresos máximos de acceso a VPO con relación al IPREM previstos por la legislación vigente, la Comunidad de Madrid ha añadido requisitos de ingresos mínimos que deben cumplir las personas solicitantes:

- La renta mensual, incluyendo gastos de servicios y la repercusión del IBI y otros impuestos, no debe exceder del 35% de los ingresos netos de la unidad familiar (tasa de esfuerzo). Durante el proceso de asignación de viviendas, de no cumplir este requisito, la solicitud no sería atendida hasta que hubiese disponibilidad de un inmueble dentro de dicha tasa de esfuerzo. Esto supone que para un alquiler de 737 € al mes por una vivienda de un dormitorio en la ciudad de Madrid los ingresos de la unidad familiar deban ser de más de 2.100 € netos mensuales.

En el caso de que durante la inscripción se hayan declarado datos de ingresos distintos de los finalmente demostrados durante el proceso de comprobación documental tras ser asignada una vivienda, la solicitud queda excluida y se pierde el orden de preferencia en la lista si no se cumplieran requisitos económicos.

- Las solicitudes se atienden por estricto orden de registro. Se elaboran dos listados de asignación: uno para el cupo de solicitudes de vivienda accesible y otro general. En ambos listados se tiene en cuenta el grupo de prioridad asignado en función del tiempo que las personas solicitantes hayan estado empadronadas o trabajando en el municipio en el que se encuentre la promoción de viviendas solicitada:

- Prioridad 1: Antigüedad de tres años inmediatamente anteriores a la solicitud, en el empadronamiento o en la localización de su centro de trabajo en el municipio en que se encuentre la promoción.
- Prioridad 2: Antigüedad de al menos 5 años en algún municipio de la Comunidad de Madrid.
- Prioridad 3: solicitantes que no cumplan con ninguno de los requisitos anteriores.

Este método de asignación dificulta en gran medida el acceso a las personas solicitantes que no residan o trabajen en el municipio en el que se encuentre la promoción, limitando enormemente sus posibilidades de acceder a una vivienda, especialmente en municipios con alta demanda y escasa oferta de vivienda pública.

- En el caso del cupo de viviendas accesibles, según datos de solicitudes a fecha 29 de abril de 2025 se ha detectado que este colectivo de solicitantes de especial vulnerabilidad tiene una tasa de acceso (contrato firmado) a las viviendas del Plan Vive muy por debajo de las personas solicitantes del cupo general, siendo de tan solo el 0,69% (41 contratos) del total de solicitantes de esta categoría (5.937 personas).

Si tras la asignación inicial quedaran viviendas pendientes de asignación y en el plazo de un mes no se asignasen a personas solicitantes de esta categoría, el *Decreto 84/2020* permite ofrecerlas a solicitantes del cupo general.

- Los contratos se firman por un periodo de 7 años. Una vez finalizado el plazo se vuelve a requerir la documentación al inquilino. Si no cumplieran los requisitos de asignación de vivienda establecidos en ese momento, el contrato no se prorrogaría y el inquilino se vería obligado a abandonar la vivienda.
- La vivienda asignada será la de renta más alta dentro del límite del 35% de los ingresos netos de la unidad familiar. Esta condición podría generar problemas futuros en el caso de que bajaran los ingresos y el pago de la renta supusiera más del 35% de los ingresos totales netos, ya que el contrato podría no ser renovado.

Rechazos y desistimientos masivos, bajas calidades y problemas de gestión:

- Según datos de los listados públicos de solicitantes del Plan Vive actualmente en fase de comercialización, los Lotes 1, 2 y 3 del Plan Vive 1 suman 157.641 solicitudes a 29 de abril de 2025, de las cuales solo 2.939 (un 1,86%) han llegado a firmar el contrato de arrendamiento. Los rechazos y desistimientos ascienden a 44.553 (un 28,26%) entre los tres lotes. Las solicitudes restantes se

encuentran en distintos estados, la abrumadora mayoría (cerca de 106.895, un 67,81%) se encuentran en estado 'creada' y a la espera de asignación de una vivienda, aunque, observando la tendencia actual, muchas de ellas no recibirán asignación por no existir viviendas cuya renta se ajuste a la tasa de esfuerzo del 35% de los ingresos netos anuales exigidos a la unidad familiar.

- Pese a que existe una web oficial¹⁶, no existe una página que centralice el proceso de inscripción. Cada empresa concesionaria ha puesto en marcha un sitio web propio. La forma de publicar los listados de inscritos tampoco es homogénea y no existe un conjunto de datos reutilizable que permita hacer un seguimiento sencillo del total de solicitudes ¹⁷.
- En localidades como Alcalá de Henares y Getafe, los vecinos han denunciado goteras, grietas, fallos en los sistemas de climatización y cortes de luz¹⁸.
- Existen cláusulas en el contrato que obligan a las personas arrendatarias a permitir al arrendador el acceso a sus viviendas sin consentimiento claro¹⁹.
- En San Sebastián de los Reyes, más de 1.400 adjudicatarios renunciaron a sus viviendas por los altos precios²⁰, algo que se ha repetido en otras zonas, con más de 500 rechazos registrados²¹. —

Privatizar la vivienda social beneficiando de forma desmedida a grandes fondos de inversión extranjeros:

Las políticas de vivienda implementadas por la Comunidad de Madrid han optado por un modelo que confía al sector privado la mayoría de la oferta de vivienda pública de la región.

Para todas las parcelas del Plan Vive se constituye gratuitamente una concesión demanial por periodos temporales que oscilan entre los 50 y los 75 años. Durante

¹⁶ <https://www.comunidad.madrid/plan-vive>

¹⁷ Para la elaboración de este informe se ha hecho uso de distintas técnicas de recopilación de datos ya que no existe la posibilidad de descargar los listados directamente.

¹⁸ <https://cadenaser.com/cmadrid/2025/02/05/viviendas-del-plan-vive-sin-luz-por-un-enganche-ilegal-en-getafe-radio-madrid>

¹⁹ <https://www.madridiario.es/vecinos-plan-vive-alcala-henares-denuncian-clausulas-abusivas-problemas-estructurales-viviendas>

²⁰ <https://cadenaser.com/cmadrid/2025/04/11/izquierda-independiente-pide-que-las-futuras-viviendas-del-plan-vive-en-sanse-tengan-precios-verdaderamente-asequibles-ser-madrid-norte>

²¹ <https://cadenaser.com/cmadrid/2025/01/07/la-realidad-del-plan-de-alquiler-asequible-de-ayuso-tuve-que-renunciar-al-piso-porque-de-ganga-nada-radio-madrid>

ese tiempo, las empresas concesionarias edifican el inmueble y lo explotan en régimen de alquiler 'asequible'. La totalidad de los ingresos y gastos derivados de la explotación compete a la empresa concesionaria, así como la gestión de las reclamaciones de las personas inquilinas. Una vez agotado el plazo de concesión, los inmuebles y las parcelas revertirán a la Comunidad de Madrid de forma gratuita para la Administración.

Se da el hecho notable de que los precios de los módulos de vivienda protegida bajo los cuales se realizaron los estudios de viabilidad y las licitaciones del Plan Vive 1, 2 y 3 son previos a la actualización realizada por la Comunidad de Madrid en el año 2024. Únicamente la licitación del Plan Vive 4 'Solución joven' se realiza considerando los precios actualizados para el año 2025.

Este hecho podría explicar la escasa diversidad de licitadores del Plan Vive 1 que se reduce a dos empresas:

- SATURN HOLDCO, S.A., (Sogeviso), empresa perteneciente al 100% a la firma luxemburguesa OCM Redes Holdco Sarl y que, a su vez, pertenece a la empresa Oaktree Opportunities Fund Xb Holdings (Cayman) LP, domiciliada en las Islas Caimán.²²
- DORSONO INVESTMENTS, S.L., (Avalon), perteneciente al fondo estadounidense Ares Management Corporation.²³

En el caso del Plan Vive 2, únicamente se presentó el licitador SATURN HOLDCO S.A., que resultó adjudicataria de la concesión. Por el contrario, el Plan Vive 3 se licitó con financiación de los fondos Next Generation EU y existe mayor diversidad de empresas que optaron a la licitación.

Los estudios de viabilidad realizados por la firma CaboAzul Asesores Financieros para la Comunidad de Madrid previos al proceso de licitación de cada uno de los lotes realizan una valoración de los márgenes de beneficio que obtendrán las distintas empresas durante el periodo de concesión²⁴, con unos márgenes EBITDA²⁵ que oscilan entre el 65,2% y el 78,2% y unos márgenes de beneficio neto²⁶ de entre el 26% y el 50,8%.

²² https://www.infolibre.es/politica/ayuso-adjudica-empresa-propiedad-fondo-islas-caiman-mitad-viviendas-publicas-alquiler_1_1680682.html

²³ <https://www.ejeprime.com/residencial/ares-acelera-el-plan-vive-y-constituye-la-sociedad-madrid-affordable-housing>

²⁴ Los periodos de la concesión han ido aumentando sucesivamente en las distintas licitaciones: 50 años en el caso del Plan Vive 1, 65 años en el Plan Vive 2, 70 años para el Plan Vive 3 y 75 años para el Plan Vive 4.

²⁵ Resultados antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones. El Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos) proporciona información sobre la rentabilidad de las operaciones una empresa.

²⁶ El Margen de Beneficio Neto (Beneficio Neto/Ingresos) indica la rentabilidad neta de una empresa incluyendo el efecto de las inversiones en las amortizaciones y los gastos financieros.

Propuestas de la FRAVM:

- Exigimos a la Comunidad de Madrid que adapte los pliegos de adjudicación y rechace las cláusulas de los contratos de arrendamiento presentadas por las empresas concesionarias que repercutan el pago del IBI o cualquier otro tributo a las personas inquilinas, en cumplimiento de la Disposición Adicional primera de la Ley de Arrendamientos Urbanos y siguiendo la doctrina jurisprudencial marcada por la sentencia de 23 de diciembre de 2020, dictada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (STSJ AR 1392/2020).
- La cuota mensual de la suma de vivienda, anejos y gastos de comunidad debe limitarse en función de la tasa de esfuerzo máxima y adaptarse a los ingresos netos de la unidad de convivencia de las personas inquilinas, con el fin de garantizar el acceso de toda la ciudadanía a las viviendas construidas bajo este plan.
- Desvincular los anejos de trastero y garaje de la vivienda obligatorios y asignarlos a petición y en función de las necesidades reales y la capacidad económica de la unidad familiar con el fin de impedir que las concesionarias se lucren de forma desmedida y fomentar la movilidad activa y el uso del transporte público.
- Permitir el acceso prioritario de las personas inquilinas a las listas de solicitud para permitir cambios en la tipología de su vivienda y aumentar o reducir el número de dormitorios en función de su situación familiar.
- Establecer cauces para que las personas inquilinas puedan decidir sobre las empresas de limpieza, mantenimiento, conserjería, jardinería y gestión energética de sus urbanizaciones de forma democrática y transparente.
- La Comunidad de Madrid, como impulsora y financiadora del Plan Vive, debe gestionar de manera directa los principales asuntos determinantes de dicho plan, asumiendo la gestión de al menos los siguientes temas:
 - Centralizar en un canal único el proceso de solicitud, publicidad, cauces de comunicación y resolución de reclamaciones a través del sitio web institucional de la Comunidad de Madrid y de un servicio telefónico de atención e información.

- La resolución de quejas de las personas inquilinas del Plan Vive, requiriendo a la empresa concesionaria la adopción de medidas para solucionar las incidencias que se notifiquen o, en su caso, realizándolas por ejecución sustitutoria para garantizar la funcionalidad y habitabilidad de las urbanizaciones y las viviendas.
 - Proteger los derechos e intereses de las personas inquilinas del Plan Vive, especialmente en aquellos asuntos que puedan suponer un incumplimiento de las condiciones de la concesión, iniciando de oficio los trámites necesarios para resolver las situaciones denunciadas.
-
- Exigimos la necesaria transparencia en un plan de estas características, mostrando mediante datos abiertos el número, coste y características detalladas de las viviendas ofertadas, el número de demandantes de viviendas del plan, el número de viviendas que en cada momento estén sin asignación, el número de viviendas asignadas, el número de solicitudes rechazadas, en tramitación, distribuidas por cada promoción, etc.

Anexos

Estado actual del Plan Vive de la Comunidad de Madrid

Mayo de 2025



Federación

Vecinal

PRE

PLAN VIVE 1, 2 y 3

SERVICIOS SEGÚN TAMAÑO DE URBANIZACIÓN

TIPOS DE SERVICIOS COMUNITARIOS OBLIGATORIOS SEGÚN TAMAÑO URBANIZACIÓN

El nivel de prestaciones de los servicios comunitarios se ha dividido según el tamaño de la urbanización. En la siguiente tabla se indican los diferentes tamaños de urbanización para la prestación de los servicios comunitarios, según los m2 de edificación de viviendas construidos:

Tamaño Urbanización	Min (m2 construidos)	Max (m2 construidos)
1	29.998,80	45.831,50
2	16.666,00	29.997,80
3	9.999,60	16.665,00
4	8.333,00	9.998,60
5	6.666,40	8.332,00
6	4.999,80	6.665,40
7	3.333,20	4.998,80
8	1.250,00	3.332,20

Tabla 1. Tamaños urbanización según superficie construida edificación viviendas

No todas las comunidades pueden tener el mismo nivel de servicio, ya que hay comunidades que por su reducido tamaño resultaría inviable económicamente asumir el coste de la prestación de determinados servicios como conserjería o el mantenimiento de una piscina. Por el contrario, otros servicios como limpieza y mantenimiento han de ser comunes a todos. Por eso, los requisitos sobre el tipo y nivel de servicio se han modulado según el tamaño de la urbanización.

Todas las urbanizaciones contarán con los siguientes servicios comunitarios:

- Limpieza de las zonas comunes
- Mantenimiento del edificio y de sus instalaciones
- Mantenimiento y limpieza del garaje
- Suministros de energía y agua en las zonas comunes

Condiciones específicas del Plan Vive 1:

Las urbanizaciones con una superficie construida igual o superior a los 5.100 m2 (tipologías tamaño 1 a 6) dispondrán obligatoriamente, además, del servicio de conserjería.

Las urbanizaciones con una superficie construida igual o superior a los 6.800 m² (tipologías tamaño 1 a 5) dispondrán obligatoriamente, además, de los servicios comunitarios de gimnasio, piscina y jardines (salvo que la normativa urbanística no permita la construcción de dichos elementos).

Servicios comunitarios obligatorios según tamaño urbanización	Conserjería	Limpieza	Mantenimiento	Garaje	Energía y Agua	Gimnasio	Jardín	Piscina
1	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
2	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
3	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
4	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
5	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
6	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
7	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No
8	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No

Condiciones específicas del Plan Vive 2:

Las urbanizaciones con una superficie construida igual o superior a los 5.100 m² (tipologías tamaño 1 a 6) dispondrán obligatoriamente, además, del servicio de conserjería.

Las urbanizaciones con una superficie construida igual o superior a los 5.000 m² (tipologías tamaño 1 a 6) dispondrán obligatoriamente, además, de los servicios comunitarios de gimnasio, piscina y jardines (salvo que la normativa urbanística no permita la construcción de dichos elementos).

Servicios comunitarios obligatorios según tamaño urbanización	Conserjería	Limpieza	Mantenimiento	Garaje	Energía y Agua	Gimnasio	Jardín	Piscina
1	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
2	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
3	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
4	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
5	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
6	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
7	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No
8	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No	No

Condiciones específicas del Plan Vive 3:

Las urbanizaciones con una superficie construida igual o superior a los 6.666,40 m² (tipologías según tamaño de 1 a 5) dispondrán obligatoriamente del servicio de conserjería.

Servicios comunitarios obligatorios según tamaño urbanización	Conserjería	Limpieza	Mantenimiento	Garaje	Energía y Agua	Zonas recreativas	Piscina
1	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
2	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
3	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
4	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
5	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
6	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No
7	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No
8	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No

Condiciones específicas del Plan Vive 4

Las urbanizaciones con una superficie construida igual o superior a los 6.666,40 m2 (tipologías según tamaño de 1 a 5) dispondrán obligatoriamente del servicio de conserjería.

Las urbanizaciones indicadas en el Anexo 1 del presente pliego dispondrán obligatoriamente, además, del servicio de conserjería, de piscina y zonas ajardinadas (salvo que la normativa urbanística no permita la construcción de dichos elementos).

Servicios comunitarios obligatorios según tamaño urbanización	Conserjería	Limpieza	Mantenimiento	Garaje	Energía y Agua	Zonas recreativas	Piscina
1	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
2	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	*
3	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No
4	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No
5	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No
6	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No
7	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No
8	No	Sí	Sí	Sí	Sí	No	No

Programa funcional de viviendas

El programa funcional de viviendas deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- El número, tamaño y tipologías de viviendas deberán cumplir con la normativa de vivienda protegida y la normativa urbanística aplicable.
- Al menos el 3% de las viviendas serán adaptadas.
- Cada vivienda tendrá vinculados un trastero y una o dos plazas de aparcamiento. En adelante, dicho conjunto será referido con la palabra vivienda.
- Cada vivienda se compondrá como mínimo de las siguientes estancias separadas:
 - Una sala de estar-comedor.
 - Uno o varios dormitorios.
 - Uno o varios cuartos de baño compuesto por bañera/ducha, lavabo e inodoro.
 - Cocina (que podría estar integrada en la sala de estar-comedor, siempre que no se reduzcan las superficies mínimas de ambas estancias).

División en lotes de los terrenos

Los terrenos de las redes supramunicipales objeto de la concesión se encuentran localizados en diferentes municipios de la Comunidad de Madrid, y se agrupan en cuatro lotes:

- LOTE 1 (parcelas 1-11): 11 parcelas ubicadas en los municipios de Madrid, Torrelodones, Colmenar Viejo y Getafe. **Adjudicado a DORSONO INVESTMENTS SLU.**
- LOTE 2 (parcelas 12-23): 12 parcelas ubicadas en los municipios de Madrid, San Sebastián de los Reyes, Tres Cantos, Torrejón de Ardoz, Móstoles y Alcorcón. **Adjudicado a DORSONO INVESTMENTS SLU.**
- LOTE 3 (parcelas 24-35): 12 parcelas ubicadas en los municipios de San Sebastián de los Reyes, Tres Cantos, Alcorcón, Alcalá de Henares y Getafe. **Adjudicado a SATURN HOLDCO SA.**
- LOTE 4 (parcelas 36-46): 11 parcelas ubicadas en los municipios de Navalcarnero, Humanes de Madrid, Velilla de San Antonio, Pinto y Colmenar Viejo. **DESIERTO.**

Tipología Vivienda Protegida Lote 1 (DORSONO INVESTMENTS SLU)

Urbanización	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Piscina, Gimnasio y Jardín	Descuento precio módulo
1	Madrid (Valdebebas)	6220401VK4862A0001BX	VPPL	Sí	5,28%
2	Torreloaones	1910406VK2911S0001QX	VPPL	Sí	5,28%
3	Alcalá de Henares	9250301VK6895S0001XR	VPPB	Sí	5,06%
4	Alcalá de Henares	9350501VK6895S0001XR	VPPB	Sí	5,06%
5	Alcalá de Henares	9550401VK6895S0001WR	VPPB	Sí	5,06%
6	Colmenar Viejo	3499904VK3939N0001EO	VPPB	Sí	4,51%
7	Colmenar Viejo	3499901VK3939N0001XO	VPPB	Sí	4,51%
8	Getafe	5511101VK3651S0001PS	VPPB	Sí	5,06%
9	Getafe	5511501VK3651S0001ES	VPPB	Sí	5,06%
10	Getafe	5511201VK3651S0001FS	VPPB	Sí	5,06%
11	Getafe	5612801VK3651S0001SS	VPPB	Sí	5,06%

Tipología Vivienda Protegida Lote 2 (DORSONO INVESTMENTS SLU)

Urbanización	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Piscina, Gimnasio y Jardín	Descuento precio módulo
12	Madrid (Valdebebas)	8235705VK4883E0001HF	VPPL	Sí	5,47%
13	Madrid (Valdebebas)	8134606VK4883C0001QL	VPPL	Sí	5,47%
14	San Sebastián de los Reyes	0849201VK5904N0001QT	VPPL	Sí	5,47%
15	Tres Cantos	0674401VK4907S0001DY	VPPL	Sí	5,08%
16	Torrejón de Ardoz	2995301VK6729N0000HU	VPPB	Sí	5,47%
17	Móstoles	6023402VK2662S0001FZ	VPPB	Sí	5,47%
18	Móstoles	7427801VK2672N0001XJ	VPPB	Sí	5,47%
19	Móstoles	7731901VK2673S0001UL	VPPB	Sí	5,47%
20	Alcorcón	9852901VK2695S0001IG	VPPB	Sí	5,47%
21	Alcorcón	9446201VK2694N	VPPB	Sí	5,47%

		0001BD			
22	Alcorcón	9645901VK2694N 0001RD	VPPB	Sí	5,47%
23	Alcorcón	9850901VK2695S0 001ZG	VPPB	Sí	5,47%

Tipología Vivienda Protegida Lote 3 (SATURN HOLDCO SA.)

Urbanización	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Piscina, Gimnasio y Jardín	Descuento precio módulo
24	San Sebastián de los Reyes	4803701VK4940S0 001KK	VPPL	Sí	5,50%
25	Tres Cantos	9976201VK3997N 0001HX	VPPL	Sí	5,25%
26	Alcorcón	9251401VK2695S0 001IG	VPPB	Sí	5,31%
27	Alcorcón	8752901VK2685S0 001EA	VPPB	Sí	5,31%
28	Alcalá de Henares	9848501VK6894N 0001PW	VPPB	Sí	5,50%
29	Alcalá de Henares	9747501VK6894N 0001DW	VPPB	Sí	5,50%
30	Getafe	0632901VK4603S0 001ZG	VPPB	Sí	5,50%
31	Getafe	0732601VK4603S0 001QG	VPPB	Sí	5,50%
32	Getafe	0932201VK4603S0 001GG	VPPB	Sí	5,50%
33	Getafe	0631401VK4603S0 001LG	VPPB	Sí	5,50%
34	Getafe	0931301VK4603S0 001FG	VPPB	Sí	5,50%
35	Getafe	0831301VK4603S0 001XG	VPPB	Sí	5,50%

Tipología Vivienda Protegida Lote 4 (DESIERTA)

Urbanización	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Piscina, Gimnasio y Jardín
36	Navalcarnero	4617201VK1641N 0001MX	VPPB	Sí
37	Navalcarnero	7115901VK1671N 0001TA	VPPB	Sí
38	Navalcarnero	4717201VK1641N 0001GX	VPPB	No
39	Navalcarnero	5312302VK1651S0 001WA	VPPB	Sí
40	Navalcarnero	3295774VK1539N 0001KA	VPPB	No
41	Humanes de Madrid	9158906VK2595N 0001QW	VPPB	No

42	Velilla de San Antonio	9199901VK5699N 0001OL	VPPB	Sí
43	Pinto	1271401VK4517S0 001BD	VPPB	Sí
44	Colmenar Viejo	6414703VL3061S0 001LQ	VPPB	Sí
45	Colmenar Viejo	4017303VL3041N 0001QI	VPPB	No
46	Colmenar Viejo	5631406VL3053S0 001FI	VPPB	Sí

PLAN VIVE 2

Expediente CD-01/2022

Programa funcional de viviendas

Coincide con los requisitos de las viviendas de la licitación Plan Vive 1.

División en Lotes de los Terrenos

Los terrenos de las redes supramunicipales objeto de la concesión se encuentran localizados en diferentes municipios de la Comunidad de Madrid, y se agrupan en un único lote, correspondiente de forma parcial con el Lote 4 que resultó desierto en la primera licitación (Plan Vive 1).

- LOTE ÚNICO: 5 parcelas ubicadas en los municipios de Boadilla del Monte, Pinto y Colmenar Viejo. **Adjudicada a SATURN HOLDCO SA.**

Tipología Vivienda Protegida (SATURN HOLDCO SA.)

Urbanización	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Piscina, Gimnasio y Jardín	Descuento precio módulo
1	Boadilla del Monte	2737201VK2723N0001DL	VPPL	Sí	5,49%
2	Pinto	1271401VK4517S0001BD	VPPB	Sí	5,49%
3	Colmenar Viejo	5631406VL3053S0001FI	VPPB	Sí	5,49%
4	Colmenar Viejo	6414703VL3061S0001LQ	VPPB	Sí	5,49%
5	Colmenar Viejo	4017303VL3041N0001QI	VPPB	No	5,49%

PLAN VIVE 3

Expediente CD-NG-01/2023

Programa funcional de viviendas

Coincide con los requisitos de las viviendas de la licitación Plan Vive 1.

División en lotes de los terrenos

Los terrenos de las redes supramunicipales objeto de la concesión se encuentran localizados en diferentes municipios de la Comunidad de Madrid, y se agrupan en diez Lotes.

- LOTE 1 parcela 1: una parcela ubicada en el municipio de Aranjuez. **Inicialmente desierto, CONCESIÓN DIRECTA: AEDAS HOMES, S.A.**
- LOTE 2 parcela 2: una parcela ubicada en el municipio de Arganda del Rey. **Adjudicada a ARGANDA RESIDENTIAL LEASEHOLD, S.A.**
- LOTE 3 (parcelas 3 y 4): dos parcelas ubicadas en los municipios de Humanes de Madrid y Torrejón de la Calzada. **Adjudicada a CAMESA MADRID, S.A.**
- LOTE 4 (parcelas 5 y 6): dos parcelas ubicadas en el municipio de Morlàzarzal. **Adjudicada a AVG CAPITAL MANAGEMENT 10, S.A.**
- LOTE 5 (parcelas 7 y 8): dos parcelas ubicadas en el municipio de Navalcarnero. **Inicialmente desierto, CONCESIÓN DIRECTA: VÍA ÁGORA, S.L.U.**
- LOTE 6 parcela 9: una parcela ubicada en el municipio de Navalcarnero. **Inicialmente desierto, CONCESIÓN DIRECTA: AEDAS HOMES, S.A.**
- LOTE 7 parcela 10: una parcela ubicada en el municipio de Daganzo de Arriba. **Adjudicada a AVG CAPITAL MANAGEMENT 10, S.A.**
- LOTE 8 parcela 11: una parcela ubicada en el municipio de Velilla de San Antonio. **Adjudicada a CAMESA VELILLA, S.A.**
- LOTE 9 parcela 12: una parcela ubicada en el municipio de Colmenar Viejo. **Adjudicada a PRYCONSA COLMENAR S.A., SOCIEDAD UNIPERSONAL.**
- LOTE 10 parcela 13: una parcela ubicada en el municipio de Villalbilla. **Inicialmente desierto, CONCESIÓN DIRECTA: AEDAS HOMES, S.A.**

Tipología Vivienda Protegida

Nº parcela	Municipio	Referencia catastral	Tipo Vivienda	Zona Geográfica	Conserjería, Piscina, y Zonas Recreativas	Descuento precio módulo
1	Aranjuez	9255701VK439 5N0001JH	VPPB	B	SÍ	Desconocido
2	Arganda del Rey	1816802VK661 1N0001LQ	VPPB	B	SÍ	5,45%

3	Humanes de Madrid	9158906VK259 5N0001QW	VPPB	B	NO	5,49%
4	Torrejón de la Calzada	1103301VK351 0S0001LB	VPPL	C	NO	5,47%
5	Moralzarzal	7948902VL108 5S0001QU	VPPL	C	NO	5,44%
6	Moralzarzal	7427506VL107 2N0001OD	VPPL	C	NO	5,44%
7	Navalcarnero	4717201VK164 1N0001GX	VPPB	B	NO	Desconocido
8	Navalcarnero	4617201VK164 1N0001MX	VPPB	B	NO	Desconocido
9	Navalcarnero	5312302VK165 1S0001WA	VPPB	B	SÍ	Desconocido
10	Daganzo de Arriba	1892101VK681 9S0001SJ	VPPL	C	SÍ	5,39%
11	Velilla de San Antonio	9199901VK569 9N0001OL	VPPB	B	SÍ	5,06%
12	Colmenar Viejo	5926916VL305 2N0001JY	VPPB	B	SÍ	5,00%
13	Villalbilla	9362901VK679 6S0001FH	VPPL	D	SÍ	Desconocido

PLAN VIVE 4

Expediente CD-01/2025

División en lotes de los terrenos

Los terrenos de dominio público titularidad de la Comunidad de Madrid objeto de la concesión se encuentran localizados en los municipios de la Comunidad de Madrid de Alcobendas, Arroyomolinos, Colmenar Viejo, Loeches, Madrid, Móstoles, Torrejón de la Calzada, Torrejón de Velasco, Tres Cantos y Valdemoro, y se agrupan en catorce Lotes:

- LOTE 1 parcela 1: una parcela ubicada en el municipio de Madrid (Valdebebas).
- LOTE 2 parcela 2: una parcela ubicada en el municipio de Madrid (Ahijones).
- LOTE 3 parcela 3: una parcela ubicada en el municipio de Alcobendas.
- LOTE 4 parcela 4: una parcela ubicada en el municipio de Alcobendas.
- LOTE 5 parcelas 5 y 6: dos parcelas ubicadas en el municipio de Tres Cantos.
- LOTE 6 parcelas 7, 8 y 9: tres parcelas ubicadas en el municipio de Móstoles.
- LOTE 7 parcela 10: una parcela ubicada en el municipio de Arroyomolinos.
- LOTE 8 parcela 11: una parcela ubicada en el municipio de Arroyomolinos.
- LOTE 9 parcela 12: una parcela ubicada en el municipio de Colmenar Viejo.
- LOTE 10 parcelas 13 y 14: dos parcelas ubicadas en el municipio de Colmenar Viejo.
- LOTE 11 parcela 15: una parcela ubicada en el municipio de Valdemoro.
- LOTE 12 parcela 16: una parcela ubicada en el municipio de Loeches.
- LOTE 13 parcela 17: una parcela ubicada en el municipio de Loeches.
- LOTE 14 parcelas 18 y 19: dos parcelas ubicadas en los municipios de Torrejón de la Calzada y Torrejón de Velasco.

Reservas de vivienda para grupos:

Reserva de viviendas para jóvenes que no superen los 35 años de edad, esto es, que no hayan cumplido 36 años a la fecha de formalización del contrato de arrendamiento: **90%**.

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, excepto en las parcelas ubicadas en el municipio de Alcobendas, que las viviendas de 3 dormitorios representarán como mínimo el 5% del total, y podrán llegar a representar el 15% del total.

LOTE	PARCELA	MUNICIPIO	REFERENCIA CATASTRAL	TIPOLOGÍA	ZONA GEOGRÁFICA	CONSERJERÍA	PISCINA
1	1	Madrid	8330801VK4883A0001BQ	VPPL	A	Sí	Sí
2	2	Madrid	1012701VK5711A0000EF	VPPL	A	Sí	Sí
3	3	Alcobendas	6779701VK4867N0001TJ	VPPL	A	Sí	Sí
4	4	Alcobendas	4285806VK4848S0001FA	VPPL	A	Sí	Sí
5	5	Tres Cantos	0674401VK4907S0001DY	VPPL	A	Sí	No
	6	Tres Cantos	9976201VK3997N0001HX	VPPL	A	Sí	No
6	7	Móstoles	6725730VK2662N0001DD	VPPL	B	Sí	No
	8	Móstoles	7323204VK2672S0001DW	VPPL	B	No	No
	9	Móstoles	6725717VK2662N0001LD	VPPL	B	No	No
7	10	Arroyomolinos	2700905VK2620S0001YJ	VPPL	B	Sí	No
8	11	Arroyomolinos	2675218VK2527N0001QI	VPPL	B	Sí	No
9	12	Colmenar Viejo	5631404VL3053S0001LI	VPPL	B	Sí	No
10	13	Colmenar Viejo	5926919VL3052N0001ZY	VPPL	B	No	No
	14	Colmenar Viejo	5926918VL3052N0001SY	VPPL	B	Sí	No
11	15	Valdemoro	1299502VK4419N0001TA	VPPB	B	Sí	No
12	16	Loeches	3812201VK6731S0001GX	VPPL	C	Sí	No
13	17	Loeches	3811801VK6731S0001AX	VPPL	C	Sí	No
14	18	Torrejón de la Calzada	1404110VK3510S0000XL	VPPL	C	No	No
	19	Torrejón de Velasco	4589701VK3448N0001UJ	VPPL	C	No	No