

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE LA CONVOCATORIA DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS UBICADAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CIUDAD REAL POR CASA 47 ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL, DESTINADAS A SU INCORPORACIÓN AL PARQUE ESTATAL DE VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA CONVOCATORIA

¿Cuál es el objeto de esta convocatoria?

La adquisición de viviendas en el municipio de Ciudad Real, para su incorporación al parque estatal de vivienda asequible.

¿Cuál es el presupuesto destinado a la adquisición de las viviendas?

El presupuesto para la presente convocatoria asciende a la cantidad de tres millones doscientos mil euros, que se destinará a cubrir el precio de adquisición de las viviendas, así como todos los gastos e impuestos que se deriven de la compraventa y, en su caso, el coste de las actuaciones necesarias para su adecuación, mejora o rehabilitación.

¿Cómo será el procedimiento de adquisición de los inmuebles?

El procedimiento de adquisición será mediante concurso público, lo que permite a CASA 47 realizar una valoración individualizada de cada inmueble ofertado, atendiendo a criterios objetivos y de interés público, tales como su adecuación al planeamiento urbanístico, el cumplimiento de condiciones técnicas y de habitabilidad o la adecuación a la demanda territorial.

¿Quién puede participar en la presente convocatoria?

Todas aquellas persona físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, con capacidad legal, sin prohibiciones para contratar y que se encuentren al corriente de obligaciones tributarias y de Seguridad Social, que tengan una o varias viviendas en propiedad.

En el caso de personas jurídicas, no deberán estar incurso en ninguna de las causas de prohibición para contratar con el sector público previstas en los artículos 71 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), ni en situación de conflicto de intereses, conforme a los artículos 64 y 72 de dicha Ley.

¿Qué tipo de inmuebles pueden presentarse a la convocatoria?

Viviendas en edificación en altura, de obra nueva o segunda mano, que se vendan como una unidad y cuyo uso sea exclusivamente residencial.

¿En qué zonas deben estar ubicadas las viviendas?

En el municipio de Ciudad Real

¿Qué plazo existe para la presentación de ofertas?

Se ha abierto una convocatoria durante 2 meses desde su publicación en la [Plataforma de](#)



[Contratación del Estado](#), finalizando a las 14:00h del 30 de septiembre de 2026.

A partir de ese momento, si no se agotara el crédito se podrán realizar propuestas mediante adjudicación directa para garantizar la aplicación íntegra y eficiente del crédito presupuestario disponible, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

2. CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE LAS VIVIENDAS Y DEL EDIFICIO

Situación jurídica de la vivienda

¿Qué situación jurídica deben tener las viviendas para ser aceptadas?

Las viviendas podrán ser de titularidad de personas físicas o jurídicas. En ningún caso se admitirán viviendas que no estén debidamente inmatriculadas en el Registro de la Propiedad debiendo constar inscrito el 100% del pleno dominio a favor del oferente/s. Tampoco se admitirán aquellas respecto de las cuales existan litigios, cargas o procedimientos judiciales o administrativos pendientes que afecten a su titularidad o disponibilidad.

¿Puedo presentar una vivienda con inquilino u ocupantes?

No, se trata de adquirir viviendas que no estén arrendadas para ponerlas a disposición de la ciudadanía en condiciones dignas y asequibles. Por tanto, deben estar libre de arrendatarios, ocupantes y precaristas con anterioridad a la publicación de la convocatoria.

¿Se aceptan viviendas con problemas registrales o titularidad compartida?

Se exige inscripción registral correcta y el 100% del pleno dominio del oferente. Si hay varios titulares, todos deben aportar documentación y firmar la oferta.

¿Se admiten viviendas de protección oficial (VPO)?

El programa se centra en vivienda libre. Las viviendas calificadas como protegidas según la normativa autonómica quedan fuera del ámbito de esta convocatoria; sin embargo, todas las demás tipologías de vivienda en edificación en altura son bienvenidas.

¿Si la vivienda tiene hipoteca, se puede presentar?

Sí, sin ningún problema. El pliego prevé un mecanismo específico de cancelación simultánea en notaría: CASA 47 solicita el certificado de deuda pendiente con al menos 5 días hábiles de antelación a la firma y retiene del precio de compra el importe necesario para cancelar el préstamo en el mismo acto, entregando al vendedor el resto mediante cheque nominativo. La transmisión queda así libre de cargas desde el primer momento.

¿Qué ocurre si la vivienda tiene varios titulares registrales?

La convocatoria está abierta a inmuebles con varios titulares. En ese caso, todos los titulares deben aportar la documentación requerida y firmar tanto la oferta como la posterior escritura de compraventa. La designación de un representante único (Anexo IV) facilita la gestión de las comunicaciones.



¿Qué pasa si la vivienda tiene otras cargas registrales?

El pliego contempla que cualquier carga sea cancelada antes o simultáneamente a la firma. El vendedor acreditará la cancelación registral en el momento del otorgamiento de la escritura. Todos los gastos derivados de la cancelación corren por cuenta del adjudicatario, de modo que CASA 47 recibe siempre la vivienda con pleno dominio y libre de cargas.

¿Qué obligaciones de pago debe cumplir el propietario de un inmueble antes de su transmisión a CASA 47?

Los inmuebles deberán estar al corriente en el pago de todos los tributos asociados al inmueble, incluyendo, en su caso, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y la Tasa de Residuos Urbanos, en su caso, y al corriente de pagos de suministros con carácter previo a la transmisión.

Características de la vivienda

¿Qué superficie útil debe tener la vivienda para ser aceptada?

La vivienda debe estar entre 40 y 120 m² de superficie útil. Además, se exige que la superficie útil sea al menos el 75% de la construida que conste en la Nota Simple Registral. Este filtro garantiza la eficiencia real del espacio habitable.

¿Qué estancias mínimas debe tener la vivienda para ser admitida?

Para la distribución convencional: cocina, salón o estancia principal, un dormitorio independiente y un cuarto de baño completo (lavabo, inodoro y ducha o bañera). En los estudios y lofts, la integración de los usos en un espacio único es válida siempre que se mantenga el baño completo. En todo caso, todas las estancias deben tener ventilación al exterior o a patio de luces que cumpla las dimensiones mínimas.

¿Qué equipamiento de cocina se exige?

La cocina debe contar con fregadero, campana extractora con salida de humos al exterior, placa de cocinar y horno (cuando ambos formen un conjunto), así como las conexiones a la red de suministros. Si alguno de estos elementos falta o está en mal estado, su reposición se puede incluir dentro del presupuesto de obras de adecuación.

¿La vivienda debe entregarse amueblada?

No. Debe entregarse vacía, salvo los elementos fijos/instalaciones y el equipamiento de cocina previstos.

¿Qué tipo de viviendas de admiten?

Se admiten viviendas en edificación en altura (plurifamiliar), tanto de nueva construcción como de segunda mano. Las viviendas unifamiliares quedan fuera del objeto de la convocatoria, que busca precisamente la incorporación de inmuebles en bloques residenciales.

¿Se admiten estudios o lofts?

Sí. El pliego admite expresamente las viviendas configuradas como estudio o loft, en las que los usos de estar, cocina y dormitorio se integran en una única pieza diáfana. Únicamente se



requiere que la vivienda cumpla las condiciones de habitabilidad exigidas por la normativa municipal aplicable.

¿Dentro del bloque residencial, qué requisitos debe tener la vivienda?

Las viviendas deben ser exteriores, con huecos a calle o a patios que cumplan dimensiones mínimas, y sin dormitorios ciegos.

Deben estar sobre rasante (planta calle), no siendo aceptadas las viviendas que tengan zonas estanciales (salón/dormitorios) situadas total o parcialmente bajo rasante.

Además, las viviendas que se encuentren a partir de una tercera altura desde la calle deberán contar con ascensor.

¿Se pueden presentar viviendas que necesiten reforma?

Sí. El pliego contempla la posibilidad de que la vivienda requiera obras de adecuación o rehabilitación, siempre que se cumplan tres condiciones: que no sea necesaria una nueva licencia de habitabilidad (las actuaciones que solo requieran declaración responsable o comunicación previa son perfectamente admisibles), que la duración estimada de la obra no supere seis meses, y que el coste total (precio de adquisición más obras) no exceda del 110% del valor de tasación del inmueble en su estado actual.

¿La vivienda debe contar con certificado de eficiencia energética?

Sí, es obligatorio. Según el Real Decreto 390/2021, toda vivienda que se ponga en venta o alquiler en España debe contar con el Certificado de Eficiencia Energética. Aquellas con calificación energética A, B o C obtendrán mayor puntuación en la adjudicación.

¿Puedo presentar varias viviendas?

Sí, la oferta puede comprender un conjunto de viviendas, que pueden considerarse como una única unidad a efectos de valoración y adjudicación, pudiendo los interesados presentar tantas ofertas como viviendas o conjuntos de viviendas quieran ofrecer.

Características del edificio

¿Qué debo tener en cuenta en relación con la Comunidad de Propietarios del edificio donde se encuentra la vivienda?

Las viviendas deben estar integradas en Comunidades de Propietarios legalmente constituidas y deberán encontrarse, en el momento de su adquisición, al corriente de pago de todas las cuotas ordinarias de comunidad y de las derramas extraordinarias que hayan sido aprobadas con carácter previo.

¿Es necesario que el edificio cuente con una ITE (Inspección Técnica de Edificios) favorable?

Sí. Las viviendas deberán ubicarse en edificios que cuenten con una ITE favorable. No obstante, en caso de disponer de una ITE desfavorable, se podrá admitir la oferta, siempre que se acredite documentalmente su subsanación con carácter previo a la adjudicación, y los defectos no tengan carácter estructural ni afecten a la estabilidad, seguridad o habitabilidad del inmueble. En este caso, la oferta puede quedar excluida.



3. CONDICIONES ECONÓMICAS DE LAS VIVIENDAS A ADQUIRIR

¿Cómo se determina el precio de la vivienda que quiero ofertar?

El precio de adquisición vendrá determinado de forma automática y objetiva por el menor de los siguientes valores:

1. Oferta del vendedor
2. Valor de tasación oficial (Banco de España – tasador homologado)
3. Precio medio (€/m²) según el precio de venta que marque el Portal Estadístico del Notariado

Por ejemplo, una vivienda de 70 m² en una zona donde el precio medio de venta sea de 2.000€/m², tendrá un precio máximo de 140.000 euros.

Si la vivienda ofertada, una vez revisada por los servicios técnicos de CASA 47, necesita obras de adecuación ¿Podrá continuar el procedimiento?

Sí, siempre que el importe total resultante de la suma del precio ofertado y del coste estimado de dichas obras no supere el valor de tasación incrementado en un 10%.

¿Cómo se valoraría un conjunto de viviendas?

Cuando la oferta presentada comprenda un conjunto de viviendas, se aplicarán de forma conjunta en los siguientes términos:

- La oferta económica se entenderá referida al precio por metro cuadrado construido del conjunto de viviendas ofertadas (importe total ofertado dividido por la superficie construida total de las viviendas de la propuesta)
- El valor de tasación podrá determinarse mediante un informe de tasación conjunto siempre que el mismo incluya la valoración individualizada de cada una de las viviendas que integran la oferta.

4. PRESENTACIÓN DE LA OFERTA Y SUBSANACIÓN

¿Qué documentación debo presentar?

El SOBRE A contendrá la documentación administrativa y técnica y el SOBRE B contendrá la proposición económica. Puede encontrar todos los Anexos a presentar en formato editable en la página web de CASA 47.

¿Qué documentación técnica es imprescindible en el Sobre A?

Nota Simple Informativa o Certificación del Registro de la Propiedad (emitida en el último mes), certificación catastral descriptiva y gráfica, y el Certificado de Eficiencia Energética debidamente registrado y en vigor. Se acompañan de los Anexos cumplimentados y la acreditación de la capacidad de obrar del oferente.

¿Qué ocurre si la Nota Simple tiene más de un mes de antigüedad?

CASA 47 comunicará al licitador la necesidad de actualización y concederá un plazo de 5 días hábiles para subsanar el documento. Este mecanismo de subsanación garantiza que ninguna



oferta quede excluida por motivos formales cuando el defecto es corregible.

La vivienda tiene varios titulares ¿Qué documentación es necesario entregar?

Cada titular deberá aportar la documentación exigida en la convocatoria y suscribir tanto los Anexos del presente Pliego como cualquier otro documento que resulte necesario para formalizar válidamente la transmisión del inmueble. No obstante, a efectos de comunicaciones, CASA 47 se dirigirá exclusivamente a un solo titular, designado previamente por el interesado en el Anexo IV.

¿Qué ocurre si falta algún documento o hay un error en la propuesta?

Si se detectan defectos u omisiones subsanables, CASA 47 lo comunicará electrónicamente al licitador, que dispondrá de 5 días hábiles desde la notificación para aportar o corregir la documentación. Únicamente quedarán excluidas las ofertas que incumplan de manera no subsanable los requisitos de la Base Quinta o que no corrijan los defectos en plazo.

¿Puede CASA 47 inspeccionar la vivienda antes de decidir?

Sí, y es parte fundamental del proceso. El personal técnico designado por CASA 47 visitará cada una de las viviendas admitidas para constatar su realidad física, su estado de conservación y su adecuación a las condiciones exigidas. Se elaborará un Informe que determinará si la vivienda es apta y, en su caso, valorará las obras de adecuación necesarias, cuyo importe no podrá superar el 10% del precio de tasación. Por eso el Sobre A incluye la autorización de acceso al inmueble (Anexo II).

¿Cuántas viviendas puedo presentar?

Puede presentarse el número de viviendas o conjuntos que se desee, sin límite. Cada oferta debe referirse a una vivienda individual o a un conjunto de viviendas tratado como unidad. Presentar múltiples ofertas no solo es posible: las que superen las 5 unidades en una misma propuesta obtienen la puntuación máxima en el criterio de oferta conjunta.

¿Dónde y cómo se entrega la oferta?

Las ofertas pueden presentarse de dos formas:

- Presencialmente en el Registro General de CASA 47, Paseo de la Castellana, 91 — 6ª planta, Madrid, en horario de 09:00 a 14:00 h de lunes a viernes
- Mediante correo postal certificado, comunicando el envío a dpc@casa47.es para que quede constancia del trámite realizado y la fecha del envío.

¿Puede CASA 47 rechazar una vivienda, aunque cumpla los requisitos mínimos?

En casos muy concretos y siempre de forma motivada, CASA 47 puede no incorporar una vivienda al proceso si concurren circunstancias objetivas que dificulten seriamente su uso residencial adecuado: barreras arquitectónicas insalvables, falta acreditada de acceso a servicios básicos (transporte, centros de salud, colegios), o condiciones del entorno que comprometan el uso digno del inmueble. En ese caso, se notificará al oferente con expresión de los motivos concretos.



5. PRECIO, TASACIÓN Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

¿Cómo se decide el precio final de la vivienda?

El precio se fija de forma automática y objetiva como el menor de tres valores: (1) el precio ofertado por el vendedor, (2) el valor de tasación realizado por tasador homologado por el Banco de España, y (3) el precio medio por metro cuadrado construido de vivienda de segunda mano en el código postal del inmueble, según el Portal Estadístico del Notariado, vigente en la fecha de inicio del plazo de presentación.

Si hay discrepancias entre referencias, el "precio máximo" se fija aplicando el menor entre tu oferta, la tasación y el precio medio por m² (según referencia estadística prevista), y se aplican límites adicionales si hay obras.

¿Quién realiza la tasación?

La tasación de las viviendas será por cuenta de CASA 47. El equipo técnico designado recabará la tasación del inmueble, que será realizada por técnico homologado por el Banco de España. A tal efecto, se facilitará al tasador la documentación técnica disponible y los informes elaborados con ocasión de la visita realizada.

Si oferto por encima de la tasación, ¿me excluyen automáticamente?

El procedimiento está diseñado para que ningún oferente quede automáticamente excluido por este motivo. CASA 47 notificará al licitador el precio máximo de adquisición determinado conforme a la Base Quinta, y el vendedor dispondrá de 5 días hábiles para confirmar expresamente su voluntad de continuar por ese importe. Solo si no acepta o no contesta en plazo se entenderá retirada la oferta.

¿Cómo se puntúa mi oferta en el proceso de valoración?

Las ofertas se valoran conforme a lo establecido en la Base Novena del Pliego, mediante un sistema de hasta 100 puntos. Se tienen en cuenta dos tipos de criterios:

- Criterios técnicos (hasta 20 puntos): accesibilidad del edificio y estado de renovación o rehabilitación de la vivienda.
- Criterios automáticos (hasta 80 puntos): precio ofertado respecto a la tasación, número de viviendas ofrecidas conjuntamente, calificación energética y ubicación en zonas con mayor esfuerzo económico para el acceso a la vivienda.

Las ofertas se ordenan según la puntuación obtenida y la adjudicación se realiza siguiendo ese orden hasta agotar el presupuesto disponible.

CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR (20 PUNTOS)		
Criterio		Puntos
1	Accesibilidad	Hasta 10
	Nivel óptimo	10
	Nivel Básico	5
2	Viviendas renovadas/rehabilitadas	Hasta 10
	Renovación integral reciente	10
	Renovación parcial reciente	5

CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS (80 PUNTOS)		
Criterio		Puntos
1	Precio	Hasta 60
2	Ofertas conjuntas de viviendas	Hasta 10
	Oferta conjunta de más de 5 viviendas	10
	Oferta conjunta de 2 a 5 viviendas	5
3	Eficiencia energética:	Hasta 10
	A	10
	B	6
	C	3

¿Qué significa "oferta conjunta" y por qué interesa?

Una oferta conjunta consiste en incluir varias viviendas en una misma propuesta, que se valora como una unidad. Además de simplificar la gestión, aporta puntos adicionales: 5 puntos por conjuntos de 2 a 5 viviendas, y 10 puntos por conjuntos de más de 5 viviendas. El precio se expresa en €/m² construido del conjunto, y la tasación puede ser conjunta siempre que incluya valoración individualizada de cada vivienda.

¿Por qué puede interesarme mejorar la calificación energética antes de presentar?

La eficiencia energética es uno de los criterios evaluables mediante la aplicación de fórmulas: A=10 puntos, B=6 puntos, C=3 puntos. Las calificaciones inferiores a C no puntúan. Dado que el criterio de precio vale hasta 60 puntos, una buena calificación energética puede ser determinante para escalar en el ranking de adjudicación cuando los precios ofertados son similares.

6. ADJUDICACIÓN Y FIRMA EN NOTARÍA

¿Qué documentos me pedirán si mi oferta se va a adjudicación?

El vendedor dispone de 15 días para aportar: certificado de la comunidad de propietarios sobre el estado de las cuotas ordinarias y derramas; documentación de suministros (boletín eléctrico o factura reciente, últimas tres facturas de agua, gas y electricidad); último recibo de IBI y tasa de residuos; y certificados positivos de estar al corriente con la Agencia Tributaria y la Seguridad Social.

¿Qué certificados o recibos debe aportar el vendedor antes de la adjudicación?

Entre otros, certificación de la comunidad (cuotas y derramas), documentación reciente de electricidad y suministros, recibos de IBI y tasas, y certificados de estar al corriente con Hacienda y Seguridad Social, dentro del plazo de requerimiento.

¿Qué pasa si no apporto la documentación requerida en plazo?

Si no se entrega o no cumple los requisitos, la oferta puede rechazarse y CASA 47 puede pasar a la siguiente propuesta.

**¿En qué plazo se formaliza la compra en notaría una vez adjudicada?**

La escritura se otorga ante notario a partir de los 15 días siguientes a la notificación de la adjudicación y hasta un máximo de 2 meses. Si concurren causas ajenas a la voluntad del vendedor (por ejemplo, demoras bancarias para el certificado de deuda hipotecaria o incidencias administrativas acreditadas en la cancelación de cargas), puede solicitarse una ampliación excepcional de hasta 30 días adicionales.

¿Qué pasa si el adjudicatario no firma la escritura en plazo establecido?

Si el retraso se debe a causas imputables al vendedor, se entenderá que renuncia a la transmisión y la adjudicación quedará sin efecto, pudiendo CASA 47 continuar con el siguiente licitador en el orden de valoración. No hay derecho a indemnización. Por eso es recomendable gestionar con antelación la documentación necesaria para la cancelación de cargas hipotecarias en cuanto se reciba la notificación de adjudicación.

¿Quién asume los gastos de la compraventa?

Los gastos e impuestos derivados de la transmisión se distribuyen entre las partes conforme a la Ley. Los gastos de cancelación de cargas preexistentes corren íntegramente por cuenta del vendedor. CASA 47 designará el notario de Madrid que corresponda por turno para el otorgamiento de la escritura.

¿Cuál es la forma de contacto con CASA 47 si necesito resolver alguna cuestión que no esté recogida en este documento?

Puede contactar con CASA 47 a través de los siguientes canales:

- Teléfono: 915 565 015
- Dirección de correo electrónico: dpc@casa47.es