



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA
SERVICIO DE VIVIENDA

**CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE UN
LOTE DE PARCELAS DE PROPIEDAD MUNICIPAL, PARA LA CONSTRUCCIÓN
DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA CON DESTINO A ALQUILER**

INFORME JUSTIFICATIVO
JUNIO 2024

Id. document: qFZf vsKH X53G 9keK 81T2 GhmK hGc=

CÓPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)



Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AG - SECC. ADMINISTRATIVA DE VIVENDA	ELISA TERESA FERRERO NAVARRO	28/06/2024	ACCVCA-120	10439107368919072721 9395679852277771757
CAP SECCIO ADJUNTA (TD) - SECC. ADMINISTRATIVA	ANA MARIA NOVO BELENGUER	28/06/2024	ACCVCA-120	14977985190970967530 3496504032342596589
CAP SERVICI - SERV. DE VIVENDA	CRISTINA ANGELA GOIG ALIQUE	28/06/2024	ACCVCA-120	91854676917133439536 305742483960406092



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICIO DE VIVIENDA

EXPTE.:03910-2024-582

En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 28 y 116 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP), SE INFORMA lo siguiente respecto a:

a) Necesidad e idoneidad del contrato proyectado:

La escasez de vivienda en nuestra ciudad es un problema agravado en los últimos tiempos, entre otras razones, por la falta de obra nueva, siendo éste uno de los principales factores que explica el continuo incremento de los precios, tanto en venta como en alquiler.

El Ayuntamiento de València, en virtud del mandato del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, asume como competencia propia, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, la promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad y para ello, debe promover todas aquellas medidas y mecanismos que estén a su alcance para defender el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Una de las fórmulas para aumentar el número de viviendas es la constitución de derechos de superficie sobre parcelas de propiedad municipal, fórmula apropiada en el actual contexto económico ya que, superando las actuales limitaciones presupuestarias y la dificultad que supone la promoción de procesos públicos de edificación, que exigen grandes inversiones, con el otorgamiento de dichos derechos se satisface a corto y medio plazo, una parte de las amplias demandas existentes, tanto de suelo edificable por los promotores, como de vivienda por parte de la ciudadanía. A ello se une que el Ayuntamiento incrementa su parque público de vivienda a la finalización del periodo de constitución del derecho de superficie.

Aunque solo parte de las parcelas pertenecen al Patrimonio Municipal del Suelo, el Ayuntamiento va a condicionar la constitución del derecho de superficie sobre todas las parcelas a que la totalidad de su superficie se destine a la construcción de viviendas de protección pública, como medio para garantizar que con ello se incremente en más de 200 el número de viviendas con un alquiler asequible en la ciudad que, a su finalización, pasarán a ser propiedad municipal sin que el Ayuntamiento haya sufragado las obras.

b) Elección del procedimiento de licitación.

2 de 6

Servicio de Vivienda.- INFORME JUSTIFICATIVO (art 116 LCAP)

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AG - SECC. ADMINISTRATIVA DE VIVENDA	ELISA TERESA FERRERO NAVARRO	28/06/2024	ACCVCA-120	10439107368919072721 939567985227771757
CAP SECCIO ADJUNTA (TD) - SECC. ADMINISTRATIVA	ANA MARIA NOVO BELENGUER	28/06/2024	ACCVCA-120	14977985190970967530 3496504032342596589
CAP SERVICI - SERV. DE VIVENDA	CRISTINA ANGELA GOIG ALIQUE	28/06/2024	ACCVCA-120	91854676917133439536 305742483960406092



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICIO DE VIVIENDA

EXPT.E.:03910-2024-582

El artículo 131 de la ley 9/2017, de 8 de noviembre, determina que en los contratos de las Administraciones Públicas la adjudicación se realizará ordinariamente utilizando el procedimiento abierto o el procedimiento restringido. Se considera en este caso el procedimiento más adecuado es el abierto, puesto que implica que todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

c) Decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato.

Es objeto de este contrato la constitución de un derecho de superficie sobre diversas parcelas municipales con destino a la construcción y gestión en régimen de arrendamiento de viviendas de protección pública.

Con carácter previo y a efectos de comprobar la viabilidad económica de su constitución, se encargó por este Servicio un estudio sobre la viabilidad de la constitución de este derecho sobre diversas parcelas municipales. Como resultado de dicho estudio se ha comprobado la mayor rentabilidad económica de la constitución del derecho de superficie sobre el lote conformado por el conjunto de las parcelas municipales situadas en las calles Brasil nº 50 y 59, Pilota Valenciana y En Proyecto Sector La Torre A.

Como se pone de manifiesto en la Moción suscrita por el concejal delegado de Vivienda, de fecha 3 de junio de 2024, la necesidad de licitar conjuntamente en un único lote el otorgamiento del derecho de superficie se deriva de la desigual rentabilidad que ofrece individualmente cada una de las parcelas, por lo que resulta necesario, con el fin de evitar que los licitadores opten únicamente a aquellas parcelas de mayor tamaño y edificabilidad quedando desiertas aquellas parcelas que, aun siendo perfectamente edificables, ofrecen una menor rentabilidad, que la licitación verse sobre la totalidad del conjunto, siendo este el medio idóneo para garantizar la construcción del mayor número posible de viviendas de protección pública en régimen de alquiler.

d) Duración del contrato

El derecho de superficie se constituirá por 65 años, o de haberse ofertado un plazo inferior por el adjudicatario, por dicho número de años. Si el adjudicatario no hubiese ofertado una reducción en el plazo, podrá solicitar una prórroga de diez años adicionales.

Servicio de Vivienda.- INFORME JUSTIFICATIVO (art 116 LCAP)

3 de 6

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AG - SECC. ADMINISTRATIVA DE VIVENDA	ELISA TERESA FERRERO NAVARRO	28/06/2024	ACCVCA-120	10439107368919072721 939567985227771757
CAP SECCIO ADJUNTA (TD) - SECC. ADMINISTRATIVA	ANA MARIA NOVO BELENGUER	28/06/2024	ACCVCA-120	14977985190970967530 3496504032342596589
CAP SERVICI - SERV. DE VIVENDA	CRISTINA ANGELA GOIG ALIQUE	28/06/2024	ACCVCA-120	91854676917133439536 305742483960406092



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICIO DE VIVIENDA

EXPT.E.:03910-2024-582

Id. document: qFZf vsKH X53G 9keK 81T2 GhmK hGc=

CÒPIA INFORMATIVA (NO VERIFICABLE EN SEU ELECTRÒNICA)

Dicho plazo ha sido establecido por debajo del plazo máximo legal de 99 años fijado por el artículo 53 apartado 2º del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Tal y como se pone de manifiesto en el estudio de viabilidad citado, con dicho plazo se garantiza que el adjudicatario pueda amortizar su inversión y que obtenga beneficios con la explotación en arrendamiento de las viviendas. Con la fijación de dicho plazo, similar o idéntico al que han establecido otras administraciones en actuaciones precedentes, se persigue hacer más atractiva la contratación pretendida y que se presenten el mayor número posible de licitadores a efectos de obtener la oferta más ventajosa posible.

Dentro del total de dicho plazo, el adjudicatario estará obligado a concluir las obras en el plazo máximo de 3 años desde la obtención de la licencia de obra, y una vez obtenida la calificación definitiva de viviendas protegidas de nueva construcción, deberá ofrecerlas en arrendamiento por el tiempo que reste hasta la finalización del plazo del derecho de superficie.

e) Clasificación a exigir a los participantes.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 77.1c) de la LCSP, la clasificación no resulta exigible.

f) Criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera

Los medios para la acreditación de la solvencia técnica o profesional se han establecido en función de lo detallado en el artículo 90.1 a) de la LCSP.

La justificación de su elección se basa en que la acreditación de experiencia, tanto en la construcción como en la gestión de promociones de viviendas similares, otorga una mayor garantía en cuanto al éxito del desarrollo del contrato. Se considera que los valores determinados para ello son proporcionados, en cuanto se corresponden con los establecidos con carácter residual en defecto de especificación de los medios para acreditar la solvencia técnica o profesional (artículo 90.2 de la LCSP).

En cuanto a la acreditación de la solvencia económica y financiera, se ha seleccionado el criterio de fijar un importe del volumen de negocios mínimo anual por estimarlo el más adecuado en relación con el objeto del contrato y el cumplimiento de la proporcionalidad que exige el sistema legal de contratación pública. La cuantía económica exigida permite garantizar razonablemente la capacidad de la empresa

Servicio de Vivienda.- INFORME JUSTIFICATIVO (art 116 LCAP)

4 de 6

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AG - SECC. ADMINISTRATIVA DE VIVENDA	ELISA TERESA FERRERO NAVARRO	28/06/2024	ACCVCA-120	10439107368919072721 9395679852277771757
CAP SECCIO ADJUNTA (TD) - SECC. ADMINISTRATIVA	ANA MARIA NOVO BELENGUER	28/06/2024	ACCVCA-120	14977985190970967530 3496504032342596589
CAP SERVICI - SERV. DE VIVENDA	CRISTINA ANGELA GOIG ALIQUE	28/06/2024	ACCVCA-120	91854676917133439536 305742483960406092



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICIO DE VIVIENDA

EXPT.E.:03910-2024-582

licitadora para la ejecución del contrato sin por ello impedir la participación de pequeñas y medianas empresas de este sector de actividad, favoreciendo una mayor competencia.

Este requisito se estima proporcionado al objeto del contrato, habida cuenta que es la solvencia mínima que se requeriría en el supuesto de no concretarse en el pliego conforme a lo dispuesto en el artículo 87.3.b) de la LCSP.

g) Criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato

La adjudicación del presente contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 145 de la LCSP, en base a la mejor relación calidad-precio, con arreglo a criterios económicos y cualitativos.

Dentro de los criterios cualitativos cuantificables automáticamente se ha incluido el criterio de reducción del plazo del derecho de superficie y el criterio social de arrendar un determinado porcentaje de viviendas a unidades de convivencia con ingresos inferiores a 4,5 veces el IPREM, ambos alineados con la consecución de los fines de las políticas públicas de esta Corporación: el aumento del parque de viviendas municipal (en este caso en el menor tiempo posible) y el garantizar que se oferten viviendas a precios asequibles a las unidades de convivencia con ingresos limitados.

Por otro lado, por incluir la constitución de los derechos de superficie la construcción de cuatro edificios de viviendas sobre parcelas de propiedad municipal y con la finalidad de seleccionar ofertas con la mayor calidad arquitectónica y la máxima sostenibilidad, se ha priorizado este criterio dependiente de un juicio de valor, otorgándole la mayor puntuación, lo que permitirá obtener la mejor propuesta atendiendo a la calidad arquitectónica y sus valores técnicos, funcionales, arquitectónicos, culturales y medioambientales, en relación con las particularidades exigidas en el pliego para la construcción de los edificios destinados viviendas en régimen de alquiler.

Por otro lado, al valorar en este criterio la eficiencia energética y sostenibilidad de la propuesta, supondrá que los edificios diseñados y posteriormente ejecutados cuenten con la máxima sostenibilidad ambiental, económica y social posible, incorporando las necesarias medidas activas que permitan un uso eficiente de los recursos, las medidas pasivas de diseño bioclimático que respondan adecuadamente al entorno, integrando los principios de la economía circular favoreciendo un uso flexible de los espacios, una adecuada gestión de los residuos y una minimización del impacto del

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AG - SECC. ADMINISTRATIVA DE VIVENDA	ELISA TERESA FERRERO NAVARRO	28/06/2024	ACCVCA-120	10439107368919072721 9395679852277771757
CAP SECCIO ADJUNTA (TD) - SECC. ADMINISTRATIVA	ANA MARIA NOVO BELENGUER	28/06/2024	ACCVCA-120	14977985190970967530 3496504032342596589
CAP SERVICI - SERV. DE VIVENDA	CRISTINA ANGELA GOIG ALIQUE	28/06/2024	ACCVCA-120	91854676917133439536 305742483960406092



AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

SERVICIO DE VIVIENDA

EXPTE.:03910-2024-582

proyecto a lo largo de su ciclo de vida completo, desde el diseño, hasta su renovación, rehabilitación o deconstrucción, pasando por su ejecución, uso y mantenimiento. Todo ello para obtener un futuro parque municipal avanzado en términos de sostenibilidad ambiental.

Por último, valorando la optimización del programa y la tipología de viviendas, supondrá que las promociones diseñadas cuenten con una idónea diversificación de programas de vivienda, con capacidad para atender las distintas tipologías de unidades de convivencia, y así atender la demanda de vivienda existente en el municipio de València.

Dichos criterios de adjudicación se han formulado de manera objetiva, con pleno respeto a los principios de igualdad, no discriminación, transparencia y proporcionalidad.

h) Condiciones especiales de ejecución del contrato.

Las condiciones especiales de ejecución establecidas respecto a los proyectos para la construcción de los edificios se encuentran directamente vinculadas al objeto del contrato, en cuanto integran una de las prestaciones que deben realizarse en virtud del mismo y la justificación de su inclusión se halla en que, por un lado la LCSP menciona específicamente la posibilidad de que dichas condiciones se refieran a consideraciones de tipo medioambiental, y por otro la Ley 6/2022, de 5 de diciembre, del Cambio Climático y la Transición Ecológica de la Comunitat Valenciana, que determina que hacer frente al cambio climático supone, necesariamente, tomar medidas de dos tipos: de mitigación y de adaptación al cambio climático. Las primeras, destinadas a reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y, así, delimitar el incremento de la temperatura global; las segundas, destinadas a proteger a la sociedad y a nuestro hábitat y a disminuir el impacto en los ecosistemas de las consecuencias ya inevitables del cambio climático. Las condiciones especiales de ejecución determinadas obedecen a ambos supuestos.

Signat electrònicament per:

Antefirma	Nom	Data	Emissor cert	Núm. sèrie cert
PERSONAL TÈCNIC SUPERIOR AG - SECC. ADMINISTRATIVA DE VIVENDA	ELISA TERESA FERRERO NAVARRO	28/06/2024	ACCVCA-120	10439107368919072721 939567985227771757
CAP SECCIO ADJUNTA (TD) - SECC. ADMINISTRATIVA	ANA MARIA NOVO BELENGUER	28/06/2024	ACCVCA-120	14977985190970967530 3496504032342596589
CAP SERVICI - SERV. DE VIVENDA	CRISTINA ANGELA GOIG ALIQUE	28/06/2024	ACCVCA-120	91854676917133439536 305742483960406092