

Modificación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), para introducir mecanismos que favorezcan los contratos de concesión destinados a la promoción de vivienda social o a precio asequible

Resumen

El pasado 24 de diciembre de 2024 se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 9/2024, de 23 de diciembre, por el cual se adoptan medidas urgentes en materia económica, de transporte, y de Seguridad Social, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social.

Esta norma recoge una serie de medidas de apoyo directo e indirecto a colectivos vulnerables. En relación con la vivienda y como se destaca en su Preámbulo esta regulación tiene como finalidad *"impulsar la promoción de vivienda pública y avanzar en la simplificación y flexibilización del marco normativo para facilitar la aplicación de diferentes fórmulas de colaboración público-privada"*.

La modificación de la LCSP se recoge en el Título V de la norma, destinado a la regulación de medidas de apoyo a colectivos vulnerables, en su Capítulo I, en el cual se incorporan medidas en materia de vivienda.

A través de la introducción de una disposición adicional quincuagésima séptima, se modifica la LCSP incorporando un régimen jurídico específico aplicable a las concesiones que tengan por objeto contratos para la promoción de vivienda social o a precio asequible, en suelo o inmuebles de titularidad pública.

Esta nueva regulación se enmarca en el paquete de medidas que exigen una acción urgente e inmediata para hacer frente a un problema creciente, como es la escasez del parque de vivienda.

La disposición adicional que se introduce en la LCSP establece que los contratos de concesión que tengan por objeto la promoción de vivienda social o a precio asequible, en suelo o inmueble de titularidad pública, deberán sujetarse a lo establecido en la LCSP, estableciéndose un régimen específico que permitirá la agilización y mejora del proceso de contratación, en el marco de la estrategia de simplificación de la Administración Pública.

Especificidades del régimen contratación

a. Objeto del contrato

El régimen específico previsto en la nueva disposición de la LCSP se aplicará a los contratos de concesión cuyo objeto consista en actuaciones de construcción o rehabilitación en suelo o inmuebles de titularidad pública.

b. Plazo de duración de la concesión

La nueva regulación amplía el plazo máximo que fija la LCSP en su artículo 29, permitiendo que la concesión pueda alcanzar una duración de hasta ochenta años, siempre atendiendo al período de recuperación de la inversión.

Nota informativa

La concreción de la ampliación del plazo máximo previsto en la LCSP supone un importante cambio en la regulación, la cual establece, en su artículo 29, una limitación de cuarenta años, que permite ampliar de una manera significativa, a partir de esta modificación.

c. Especificidades relativas a la simplificación del proceso de contratación

La incorporación de este nuevo procedimiento ha recogido elementos significativos que apuestan por un proceso de agilización en la tramitación del proceso de contratación, con la finalidad de poder conseguir un modelo basado en la eficiencia y efectividad de la finalidad perseguida con estas nuevas medidas.

A continuación, se detallan las condiciones específicas que permiten la simplificación y agilización del proceso de contratación.

c.1. Se elimina la exigencia relativa a que la Administración actuante deba disponer, con carácter previo al inicio del proceso, de la redacción del anteproyecto y proyecto correspondiente (previstos en los artículos 248 a 250 de la LCSP).

La eliminación de este requisito permitirá tramitar el expediente de contratación con mayor agilidad, no siendo exigible que, con carácter previo al expediente de concesión, la entidad pública tenga que haber cumplido con la tramitación exigida en los artículos indicados, la cual añade, en todo caso, actuación administrativa que alarga el proceso de adjudicación y la disposición de la solución/medida que se pretende conseguir con la incorporación de este nuevo proceso.

En este sentido, la medida permitirá disponer con mayor efectividad de las medidas propuestas en menor tiempo.

c.2. Se elimina, también, la exigencia de que el informe de viabilidad económico-financiero correspondiente a la concesión deba sujetarse, con carácter previo, al trámite de información pública (según dispone el artículo 247 de la LCSP), eliminando, también, la exigencia de disponer de los informes de la Oficina Nacional de Evaluación y del Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.

Este trámite, según la regulación prevista en el artículo 247.3 y siguientes añade, con carácter previo a la tramitación del expediente de concesión, un plazo adicional de un mes (prorrogable) para realizar el trámite de exposición pública.

Estas medidas están enfocadas y dirigidas a obtener la simplificación del proceso, eliminando aquellas exigencias y requisitos que incrementan el plazo de tramitación del expediente de contratación y permitiendo disponer de forma efectiva de dichas contrataciones en menor tiempo.

c.3. Elaboración del estudio de Seguridad y Salud (estudio básico de seguridad y salud y estudio de riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras).

Se traslada al adjudicatario del contrato la elaboración del estudio de Seguridad y Salud (previsto en el artículo 247 de la LCSP como obligación previa a la tramitación del expediente de concesión), incorporando, de esta manera, mayor agilización al proceso, no siendo exigible que el mismo deba estar elaborado con carácter previo al inicio de la tramitación del proceso de contratación.

d. Cálculo del período de recuperación

Se introduce un margen más amplio en el cálculo del período de recuperación.

Nota informativa

De esta manera, no se exige la aplicación de la tasa de descuento prevista en el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero y se permite aplicar una tasa de descuento entre el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis meses (y el resultado de incrementar ese rendimiento por un diferencial de 400 puntos básicos)

e. Eliminación de la inclusión de determinadas condiciones en los pliegos reguladores de la licitación

Partiendo de los principios de simplificación, agilidad y eficiencia en la contratación, en estos procesos, la Administración actuante no tendrá la obligación de incluir en el pliego de cláusulas administrativas particulares de la licitación:

- Hacer referencia al umbral mínimo de beneficios (de acuerdo con lo establecido en el artículo 250.1f) de la LCSP.
- Hacer referencia a la distribución de riesgos relevantes (entre la Administración y el concesionario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 250.1m) de la LCSP).

f. Especialidades aplicables a los procesos tramitados por las entidades locales

Con la finalidad de promover un proceso ágil, basado en la simplificación de trámites, se exime a las entidades locales de la tramitación conjunta del proceso, junto con el estudio de viabilidad del expediente de conveniencia y oportunidad.

Analizada la modificación que este Real Decreto-ley introduce en la LCSP, podemos concluir el indudable valor que se ha dado a la necesidad de impulsar procesos que, de forma efectiva, permitan disponer de viviendas sociales o a precios asequibles en un período temporal razonable.

Determinadas exigencias y trámites que se incorporan en el proceso de contratación dificultan en muchas ocasiones, actuar de forma efectiva y eficiente para poder dar cobertura a la necesidad real que ha impulsado la modificación legislativa.

En este sentido, la propuesta de un procedimiento específico, basado en la agilidad y simplificación en la tramitación del expediente de contratación debe permitir al sector público dar un importante impulso a estos expedientes de concesión, augurándose una importante actividad en el ámbito de contratación pública para poder atender de forma efectiva el impulso de medidas concretas destinadas a poner a disposición de viviendas sociales o a precios asequibles.

Esta modificación entró en vigor el pasado 25 de diciembre de 2025, lo que deberá ser tenido en cuenta tanto por las entidades del sector público, en la tramitación de sus nuevos procesos de licitación que resulten afectados, así como por las empresas que tengan interés en concurrir a dichos procesos.

¿Tiene alguna consulta?

Desde el Área de Administrativo y Urbanismo trabajamos para poder dar respuesta a las dudas que la actual situación pueda plantear. Si tiene alguna consulta, no dude en ponerse en contacto con nosotros.

Contacto:

Cristina Gómez Nebrera

Socia del Área de Derecho
Administrativo y Urbanismo
cgomez@rcd.legal

Rocío Martín Correa

Asociada del Área de Derecho
Administrativo y Urbanismo
rmartincorrea@rcd.legal

www.rcd.legal