



ALERTA ADMINISTRATIVA | ENERO | 2025

GTA VILLAMAGNA  
ABOGADOS

## CONTENIDOS

### **MODIFICACIÓN DE LA LEY 9/2017, DE 8 DE NOVIEMBRE, DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO, EN RELACIÓN CON CONTRATOS DE CONCESIÓN VINCULADOS A LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL O A PRECIO ASEQUIBLE EN SUELO O INMUEBLES DE TITULARIDAD PÚBLICA.**

I. INTRODUCCIÓN

II. PLAZO MÁXIMO DE LOS CONTRATOS

III. PERIODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN

IV. ACTUACIONES PREPARATORIAS DE LOS CONTRATOS

V. UMBRAL MÍNIMO DE BENEFICIOS Y DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS

VI. CONCLUSIÓN

## I. INTRODUCCIÓN

El día 24 de diciembre de 2024 se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 9/2024, de 23 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en materia económica, tributaria, de transporte, y de Seguridad Social, y se prorrogan determinadas medidas para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social (“RDL 9/2024”).

Entre las medidas más destacadas, el artículo 88 del RDL 9/2024 incorpora a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (“LCSP”), una nueva disposición adicional quincuagésima séptima, que establece un régimen jurídico específico para contratos de concesión (de obras o de servicios) vinculados a la promoción de vivienda social en suelos o inmuebles de titularidad pública.

En concreto, dicho precepto establece una serie de excepciones y salvedades al régimen general de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios cuando estos tengan por objeto la realización de actuaciones de construcción o rehabilitación sobre suelo o inmuebles de titularidad pública destinadas a vivienda social o a precios asequibles.

En tales casos, los contratos de concesión estarán sujetos a la regulación establecida en la LCSP para los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios (conforme resulte aplicable atendiendo a su objeto), si bien resultarán de aplicación las reglas especiales a las que se alude a continuación.

## II. PLAZO MÁXIMO DE LOS CONTRATOS

El plazo de duración máximo previsto en el artículo 29.6 de la LCSP para los contratos de concesiones de obra y concesiones de servicios podrá incrementarse hasta los ochenta años, quedando determinado de acuerdo con el período estimado de recuperación de la inversión.

## III. PERIODO DE RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN

El artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, define el periodo de recuperación de la inversión de los contratos administrativos como aquél en el que los flujos de caja que previsiblemente generará un proyecto sean suficientes para cubrir las inversiones necesarias para su correcta ejecución.

El citado artículo establece una fórmula para el cálculo de dicho periodo de recuperación, que está basada en las fórmulas tradicionales de periodo de recuperación de la inversión o «*pay back*» mediante flujos de caja actualizados.

Dichos flujos de caja se actualizan a una tasa de descuento cuyo valor será el promedio de la cotización en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años de los últimos seis meses incrementados en un diferencial de 200 puntos básicos.

Pues bien, el RDL 9/2024 establece que, para este tipo de contratos, **no será obligatoria la aplicación de la citada tasa de descuento**, pudiendo adoptarse para el cálculo del período de recuperación de la inversión una tasa de descuento comprendida 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 dicho rendimiento por un diferencial de 400 puntos básicos.

Además, se tomará como referencia para el cálculo de dicho rendimiento medio los últimos datos disponibles publicados por el Banco de España en el Boletín del Mercado de Deuda Pública.

#### IV. ACTUACIONES PREPARATORIAS DE LOS CONTRATOS

La nueva disposición adicional quincuagésima séptima de la LCSP establece una serie de particularidades en relación con la preparación de este tipo de contratos, con la finalidad de flexibilizar requisitos procedimentales y acortar sus plazos de licitación.

En concreto, se establece lo siguiente:

- (a) No será necesaria la previa redacción de **anteproyecto** y **proyecto** por la Administración concedente, previstos en los artículos 248 y 249 de la LCSP.

- (b) El órgano de contratación, con carácter previo a la licitación del contrato, aprobará un estudio de viabilidad económico-financiera, sin que resulte necesario someterlo a información pública ni sea preceptivo el previo informe de la Oficina Nacional de Evaluación o el del Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.

El estudio de seguridad y salud, o en su caso, el estudio básico de seguridad y salud, así como el estudio de riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras serán realizados por el adjudicatario de la licitación, eximiéndose a la Administración concedente de estas actuaciones.

- (c) No será necesaria la tramitación conjunta con el estudio de viabilidad del expediente de conveniencia y oportunidad que exige a las entidades locales el apartado 5 de la disposición adicional tercera de la LCSP.

#### V. UMBRAL MÍNIMO DE BENEFICIOS Y DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS

Se exime de la obligación de hacer referencia en los pliegos de cláusulas administrativas particulares al umbral mínimo de beneficios y a la distribución de riesgos relevantes entre la Administración y el concesionario, previstos en el artículo 250 de la LCSP.

## VI. CONCLUSIÓN

La incorporación de esta disposición adicional supone un esfuerzo por flexibilizar el régimen aplicable a este tipo de concesiones, reduciendo requisitos administrativos y ampliando el margen para determinar los plazos de recuperación de la inversión y las condiciones económicas, con el objetivo de fomentar la inversión en vivienda social en suelo público.

Esta flexibilización, junto con la mayor duración de los contratos, trata de proporcionar un marco más atractivo en el ámbito de la vivienda social y de precios asequibles.

## CONTACTOS

**Ernesto García-Trevijano Garnica**

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 629 015 626

✉ ernestogtrevijano@gtavillamagna.com

Linked 

**Marta Plaza González**

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 658 512 408

✉ martaplaza@gtavillamagna.com

Linked 

**Javier García Tremón**

☎ (+34) 915 210 104 | (+34) 669 229 738

✉ javiergarcia@gtavillamagna.com

Linked 

# GTA VILLAMAGNA ABOGADOS

Síguenos en:



© GTA Villamagna Abogados, enero de 2025

GTA Villamagna Abogados  
Marqués de Villamagna, 3 - 6ª Planta  
28001 Madrid (España)

La presente Alerta Administrativa se ha cerrado a fecha de 9 de enero de 2025.

Esta Alerta contiene, exclusivamente, información de carácter general y no constituye, ni pretende constituir, asesoramiento jurídico alguno sobre las materias contenidas en ella. Cualquier decisión o actuación basada en su contenido deberá ser objeto del adecuado asesoramiento profesional.