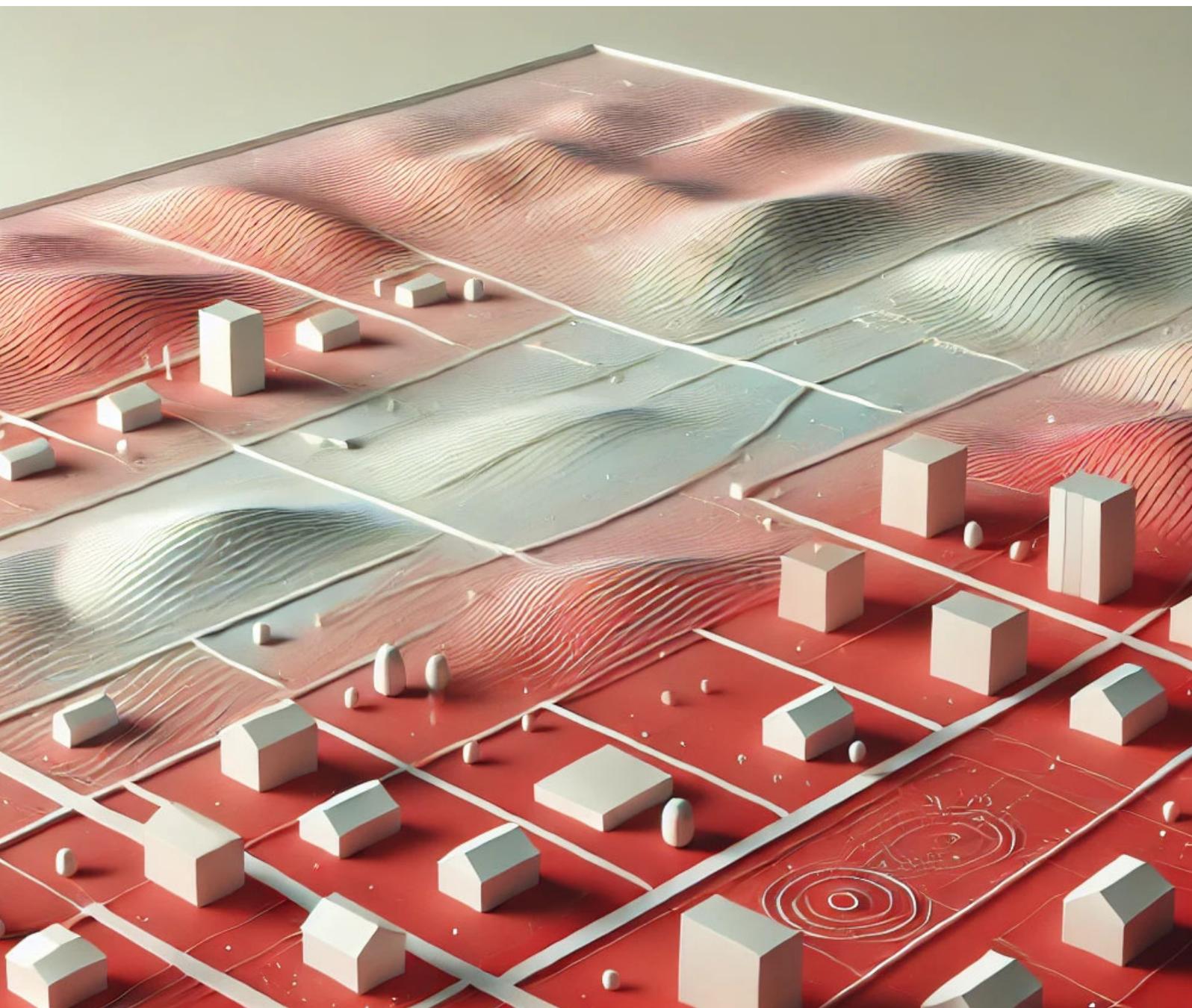


ADJUDICACIÓN DE SUELO A COOPERATIVAS DE VIVIENDAS SIN ANIMO DE LUCRO. PLIEGO DE CONDICIONES

M^a José Vañó Vañó

Profesora Titular de Derecho Mercantil

Investigadora de IUDESCOOP



ADJUDICACIÓN DE SUELO A COOPERATIVAS DE VIVIENDAS SIN ANIMO DE LUCRO. PLIEGO DE CONDICIONES¹

M^a José Vañó Vañó

Profesora Titular de Derecho Mercantil

Investigadora de IUDESCOOP

Valencia, junio 2024

Contenido

1. Premisas.....	2
2. Incorporación de criterios sociales en la licitación.....	3
3. Clausulas sociales.....	4
3.1. Fase de preparación y selección	5
3.2. Fase de adjudicación.....	7
3.3. Fase de ejecución del contrato.....	10
4. Criterios de valoración de la adjudicación	11
ANEXO	14

Resumen

La adjudicación de suelo público para proyectos de viviendas cooperativas presenta una disyuntiva entre la adjudicación directa y los procedimientos de licitación. Si bien el marco normativo, como la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local de la Comunidad Valenciana (LRLCV), permite la cesión gratuita a instituciones sin ánimo de lucro que persigan fines de interés público, muchas administraciones prefieren la licitación para garantizar concurrencia, transparencia y calidad en los proyectos.

La licitación ofrece la posibilidad de evaluar propuestas bajo criterios técnicos, sociales y arquitectónicos, fomentando proyectos innovadores y sostenibles que se alineen con los objetivos municipales. Según la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), los criterios de adjudicación pueden incluir tanto aspectos objetivos como juicios de valor fundamentados, garantizando una

¹ CONVENIO DE COLABORACIÓN PARA EL FOMENTO DE LA VIVIENDA COOPERATIVA EN LA COMUNITAT VALENCIANA firmado entre la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda, la Universitat de València, a través del Instituto Universitario de Investigación en Economía Social, Cooperativismo y Emprendimiento (IUDESCOOP), y la Federación de Cooperativas de Viviendas y Rehabilitación de la Comunitat Valenciana (FECovi) 2024 y en el marco del Proyecto TED2021-129787B-I00, financiado por MCIN/AEI/10.13039/501100011033 y por la Unión Europea "NextGenerationEU"/PRTR, denominado COMUNIDADES DE AUTOCONSUMO CLAVE EN LA TRANSICIÓN ENERGÉTICA (POWERCOOP), IP M^a José Vañó Vañó.

evaluación equilibrada y motivada. Además, se enfatiza la integración de cláusulas sociales, ambientales y de accesibilidad en todas las etapas del procedimiento.

En este contexto, los derechos de superficie permiten a las cooperativas desarrollar viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso, promoviendo modelos habitacionales que combinan sostenibilidad, envejecimiento activo y cohesión social. Este enfoque asegura el uso eficiente del suelo público y refuerza su impacto en el bienestar ciudadano, cumpliendo con la normativa y optimizando los recursos municipales.

1. Premisas

La asignación de suelo público para el desarrollo de proyectos habitacionales con un marcado carácter social plantea un interesante dilema entre la adjudicación directa y el uso de procedimientos de licitación. Ambas fórmulas ofrecen oportunidades y desafíos que requieren un análisis detallado para asegurar que los objetivos estratégicos de las políticas públicas de vivienda se cumplan de manera eficiente, transparente y equitativa.

En la Comunitat Valenciana contamos con una alta disponibilidad de parcelas con alto potencial para proyectos cooperativos. Si bien el marco normativo vigente permite la adjudicación directa de suelo a cooperativas, una opción respaldada por su vocación social y sostenibilidad, las AAPP consideran que un procedimiento de licitación podría ser más adecuado para garantizar la concurrencia competitiva y fomentar la calidad de los proyectos presentados. Esta perspectiva encuentra respaldo en la normativa sobre contratos públicos, que enfatiza la necesidad de evitar ambigüedades en los criterios de adjudicación y de garantizar una valoración objetiva basada en parámetros técnicos y sociales claros.

A través de la licitación, no solo se asegura la posibilidad de adjudicar varias parcelas a diferentes cooperativas dentro de un mismo procedimiento, sino que se fomenta un enfoque participativo que permite valorar y priorizar proyectos que destaquen por su impacto social, eficiencia arquitectónica y sostenibilidad medioambiental. Sin embargo, esta estrategia requiere el diseño de criterios de valoración que combinen aspectos objetivos y juicios de valor fundamentados, siguiendo lo dispuesto en la Ley de Contratos del Sector Público, usando criterios que deben ser técnicamente justificables y se deberán evitar elementos subjetivos que comprometan la objetividad y la transparencia del proceso.

El presente artículo se centra en explorar cómo los procedimientos de licitación pueden ser diseñados para compatibilizar la concurrencia competitiva con la promoción de proyectos cooperativos de alta calidad. Se analizarán ejemplos de modelos implementados en otras administraciones, como el EVha y el Ayuntamiento de Barcelona, que han adoptado fórmulas similares. Además, se describirán los retos asociados a la inclusión de criterios basados en juicios de valor, como la evaluación de proyectos arquitectónicos, sociales y sostenibles, y cómo estos pueden alinearse con las mejores prácticas de contratación pública.

Finalmente, se presentarán argumentos que permitan justificar la elección de criterios de adjudicación que prioricen la calidad técnica y el impacto social de las propuestas, garantizando la adecuada motivación de las decisiones adoptadas en los procesos de valoración. Este enfoque busca no solo cumplir con las exigencias legales, sino también maximizar el valor social generado por el uso del suelo público, promoviendo modelos habitacionales que respondan de manera innovadora y sostenible a las necesidades habitacionales actuales.

Con ello, se pretende ofrecer una base sólida para el debate en torno a la idoneidad del procedimiento de licitación en comparación con la adjudicación directa, en un contexto donde el papel de las cooperativas de vivienda como agentes de transformación social sigue ganando protagonismo.

2. Incorporación de criterios sociales en la licitación

La Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local de la Comunidad Valenciana (LRLCV) regula en sus artículos 186 y 187 las cesiones gratuitas de bienes públicos, y en el artículo 188 las cesiones onerosas, estableciendo un marco normativo esencial para la disposición y gestión del patrimonio público de suelo. Estas disposiciones son especialmente relevantes para fomentar proyectos de interés general, como las viviendas colaborativas, alineados con los principios de utilidad pública y sostenibilidad.

En el caso de las cesiones gratuitas, el artículo 186 establece que los bienes no podrán cederse sin contraprestación, salvo a entidades públicas, sociedades con capital mayoritariamente público o instituciones privadas de interés público sin ánimo de lucro, siempre que los fines de la cesión beneficien directamente a los habitantes del municipio. Este procedimiento debe regirse por el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, cumpliendo con una finalidad concreta y justificada, y estableciendo un plazo para su ejecución. En caso de incumplimiento o falta de uso, se contempla la reversión automática del bien al patrimonio público, garantizando su integridad y correcta utilización.

Estas cesiones pueden realizarse directamente o mediante concurso, incluyendo tanto cesiones gratuitas como aquellas con contraprestación. En todos los casos, los bienes deben destinarse a fines sociales, sanitarios, educativos, culturales o deportivos que beneficien a la comunidad. Además, el acuerdo debe especificar la finalidad concreta, la duración o carácter de la cesión en precario, respetando un plazo máximo de uso de 30 años.

En relación con el Patrimonio Público de Suelo, el artículo 105.4.d) del Decreto Legislativo 1/2021 del Consell faculta la cesión directa de derechos de superficie a entidades sin ánimo de lucro para la promoción de viviendas colaborativas en régimen de cesión de uso. Este modelo habitacional fomenta la sostenibilidad, la cohesión social y el envejecimiento activo, alineándose con los objetivos estratégicos de las políticas públicas en materia de vivienda. Este tipo de cesiones resulta innovador al introducir criterios colaborativos en la gestión de las viviendas, promoviendo la participación activa de usuarios y comunidades en la creación y mantenimiento de sus espacios habitacionales.

Por otro lado, la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) complementa este marco al permitir la integración de criterios sociales en los procedimientos de licitación. Estos criterios no solo refuerzan el impacto social de los proyectos adjudicados, sino que también garantizan procesos objetivos, transparentes y alineados con las mejores prácticas de contratación pública. La normativa incluye cláusulas sociales, medioambientales y de accesibilidad en todas las fases, desde la preparación de la licitación hasta la ejecución del contrato.

La licitación pública es una herramienta esencial que fomenta la igualdad de oportunidades entre las entidades interesadas y asegura que las decisiones de adjudicación se basen en criterios objetivos, bien definidos y ponderados. A diferencia de la adjudicación directa, permite evaluar y seleccionar propuestas en función de su calidad técnica, impacto social y viabilidad económica. Esto es particularmente relevante en proyectos como las viviendas colaborativas, donde el impacto comunitario y el cumplimiento de estándares sociales y medioambientales son prioritarios.

La licitación pública fortalece la transparencia al eliminar posibles discrecionalidades en la selección de beneficiarios. Esto genera confianza pública y facilita decisiones que maximizan el valor social del suelo público, priorizando proyectos que promuevan inclusión, sostenibilidad y envejecimiento activo.

Para garantizar la eficacia de un procedimiento de licitación, es necesario estructurarlo de manera clara y rigurosa, incorporando elementos como la definición de criterios de adjudicación, que deben ser medibles, ponderables y vinculados al objeto del contrato, tales como el impacto social, la sostenibilidad y la viabilidad económica. Los criterios sociales incluyen la proporción de viviendas protegidas, la integración de colectivos vulnerables y servicios comunitarios, mientras que los de sostenibilidad abarcan la eficiencia energética, el uso de materiales sostenibles y el diseño accesible. En cuanto a la viabilidad económica, los licitadores deben demostrar solvencia financiera y un plan económico robusto.

Además, la incorporación de cláusulas sociales en todas las fases del proceso es esencial. Estas cláusulas pueden exigir experiencia en proyectos sociales, medidas de integración laboral o compromisos medioambientales. La evaluación de las propuestas debe estar a cargo de un equipo técnico multidisciplinar que garantice un análisis riguroso y objetivo. También resulta fundamental establecer mecanismos de control y seguimiento que aseguren el cumplimiento de los compromisos adquiridos por los adjudicatarios, verificando el uso correcto del suelo y el respeto a las finalidades sociales y medioambientales previstas.

La doctrina resalta la importancia de las cláusulas sociales como herramientas para garantizar el impacto positivo de los proyectos adjudicados. Gemma Fajardo y M^a José Vañó destacan que estas cláusulas promueven equidad y sostenibilidad en la gestión del patrimonio público. En la práctica, el EVha en la Comunitat Valenciana y el Ayuntamiento de Barcelona han implementado modelos exitosos que integran criterios sociales y medioambientales, demostrando que la licitación pública puede fomentar proyectos de alta calidad que responden a las necesidades locales.

Optar por la licitación pública en la cesión de suelo permite a las administraciones públicas maximizar el impacto social y medioambiental de los proyectos adjudicados, asegurando transparencia y eficacia. Con criterios bien diseñados y un seguimiento riguroso, es posible alinear los intereses privados con las necesidades de la comunidad, promoviendo modelos habitacionales sostenibles e inclusivos que beneficien a toda la ciudadanía.

3. Cláusulas sociales.

Las cláusulas sociales, entendidas como condiciones de ejecución del contrato establecidas por la legislación o por el órgano de contratación en los pliegos de condiciones, constituyen un instrumento esencial para promover, impulsar y garantizar objetivos sociales de interés general. Su alcance no se limita a la eliminación de la exclusión social, sino que también abarca otros fines como la garantía de la calidad de los contratos, la protección de la salud, la integración de personas vulnerables o desfavorecidas, el fomento de la igualdad de género y la promoción de prácticas de consumo responsable. Su implementación permite que los procesos de contratación pública no solo cumplan un propósito económico, sino también un impacto positivo en el ámbito social y ambiental.

La Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) incorpora el uso de las cláusulas sociales de manera transversal y estratégica, orientándolas hacia el desarrollo de políticas públicas sociales. El artículo 99 subraya la obligación de los poderes públicos de integrar consideraciones sociales en la contratación, reconociendo su capacidad para lograr objetivos de interés público a través de los contratos que formalizan. Este precepto establece que el objeto del contrato debe definirse

con precisión en función de las necesidades o funcionalidades concretas que se desean satisfacer, permitiendo la incorporación de innovaciones tecnológicas, sociales o ambientales que mejoren la eficiencia, sostenibilidad y utilidad de los bienes, obras o servicios contratados.

Para garantizar la eficacia de estas cláusulas, su integración debe equilibrarse con el criterio de la mejor relación calidad-precio, según el artículo 145.6. Este equilibrio asegura que los aspectos sociales se combinen con la eficiencia económica y técnica, sin limitarse a una solución única, lo que fomenta la competencia y la innovación entre los licitadores. Además, los objetivos sociales deben estar vinculados directamente al objeto del contrato y ser proporcionales al mismo.

La implementación de las cláusulas sociales puede desarrollarse en todas las fases del proceso de contratación. Como criterio de selección de licitadores, pueden incluirse requisitos que aseguren la capacidad técnica o experiencia en el ámbito social de las entidades participantes. En la fase de adjudicación, las cláusulas sociales pueden establecerse como criterios de valoración, permitiendo priorizar ofertas que promuevan la inclusión laboral de colectivos vulnerables, reduzcan el impacto ambiental o fomenten la igualdad de género. Finalmente, en la ejecución del contrato, las cláusulas pueden establecer condiciones especiales para garantizar el cumplimiento de los objetivos sociales, como el compromiso de contratar personas en riesgo de exclusión o implementar medidas de sostenibilidad ambiental.

El artículo 122.2 de la LCSP refuerza esta obligación al indicar que los pliegos de cláusulas administrativas particulares deben incluir consideraciones sociales, laborales y ambientales en los criterios de solvencia, adjudicación o ejecución. Estas disposiciones aseguran que los contratos públicos contribuyan a objetivos sociales más amplios, como la mejora de las condiciones laborales, la protección del medio ambiente o la promoción de la igualdad y la cohesión social.

En la práctica, la incorporación de estas cláusulas ha demostrado ser un recurso eficaz para alinear los procesos de contratación pública con los valores de sostenibilidad y justicia social. Al garantizar que los contratos públicos no solo satisfagan necesidades económicas, sino que también contribuyan al bienestar de la sociedad, las cláusulas sociales se consolidan como una herramienta estratégica para las administraciones públicas comprometidas con un desarrollo inclusivo y sostenible.

3.1.Fase de preparación y selección

En la fase de preparación y selección de un procedimiento de contratación pública, la incorporación de cláusulas sociales juega un papel clave para garantizar que los objetivos de inclusión, sostenibilidad y equidad se reflejen desde el diseño inicial del contrato. Estas cláusulas pueden introducirse a través de la definición del objeto del contrato, la elaboración del presupuesto base y la redacción de pliegos y prescripciones técnicas, asegurando su alineación con las necesidades sociales, medioambientales y económicas que se pretenden satisfacer.

El acceso a la licitación puede condicionarse a la exigencia de solvencia económica y financiera, así como a la clasificación de los licitadores, siempre que estas condiciones estén vinculadas al objeto del contrato y sean proporcionales al mismo, como establece el artículo 99 de la LCSP.

Los artículos 90, 93 y 94 de la LCSP refuerzan esta proporcionalidad al abordar, respectivamente, las garantías sobre servicios, la calidad y la gestión medioambiental en los contratos públicos. Este enfoque permite que las exigencias sean razonables y alineadas con las capacidades de las entidades licitadoras.

No obstante, como criterio de acceso, no se podrá exigir una forma jurídica específica a los licitadores, salvo en casos expresamente contemplados por la ley. Ejemplo de ello son los contratos reservados para centros especiales de empleo de iniciativa social y empresas de inserción, regulados en la Disposición Adicional 4ª de la LCSP, o los contratos de servicios sociales, culturales y de salud reservados a determinadas organizaciones, recogidos en la Disposición Adicional 48ª. Estas excepciones están diseñadas para promover la participación de entidades cuya actividad contribuya directamente a la integración laboral y a la prestación de servicios esenciales.

Como criterio de selección, pueden establecerse condiciones de aptitud relacionadas con la capacidad para ejecutar el contrato, incluyendo aspectos como no estar en situaciones de incompatibilidad, contar con las habilitaciones empresariales o profesionales necesarias, estar debidamente clasificados y cumplir con los criterios de solvencia indicados en los pliegos. Es importante resaltar que los criterios sociales pueden integrarse como requisitos de solvencia, siempre que estén directamente vinculados con el objeto del contrato y sean proporcionales. Según el artículo 90.3 de la LCSP, esto implica que se pueden exigir aptitudes específicas, experiencia en el ámbito social y conocimientos técnicos de la entidad o del personal asignado al contrato. De esta forma, las entidades licitadoras deben demostrar que poseen las competencias necesarias para cumplir con los objetivos sociales establecidos.

Adicionalmente, el artículo 129 de la LCSP establece que el órgano de contratación deberá especificar en los pliegos los organismos o fuentes de información disponibles para los licitadores, relativas a las obligaciones en materia de fiscalidad, medio ambiente, empleo y condiciones laborales. Este artículo refuerza la transparencia y asegura que todos los participantes cuenten con información suficiente para evaluar adecuadamente las implicaciones del contrato.

Por su parte, el artículo 130.1 de la LCSP regula la subrogación laboral en contratos donde una norma legal, convenio colectivo o acuerdo de negociación colectiva de eficacia general así lo exija. En estos casos, los órganos de contratación están obligados a incluir en los pliegos información detallada sobre las condiciones laborales de los trabajadores afectados, permitiendo a los licitadores calcular de forma precisa los costes laborales que implica la subrogación. Esta disposición resulta igualmente aplicable a los socios trabajadores de cooperativas que estén adscritos a los servicios o actividades objeto del contrato, garantizando sus derechos laborales.

El artículo 130.2 amplía esta obligación de subrogación cuando la empresa que viene prestando el servicio es un Centro Especial de Empleo. En estos casos, la empresa adjudicataria deberá subrogarse como empleador de todas las personas con discapacidad que estuvieran desempeñando sus funciones en la ejecución del contrato. Esta medida busca proteger la estabilidad laboral de colectivos vulnerables y garantizar la continuidad de las políticas de inclusión en el ámbito laboral.

La inclusión de estas disposiciones en la fase de preparación y selección asegura que los contratos públicos no solo cumplan con las expectativas técnicas y económicas, sino que también se conviertan en herramientas para promover objetivos sociales y laborales fundamentales.

Además, refuerzan la seguridad jurídica, la transparencia y la equidad en los procedimientos de contratación, garantizando un impacto positivo y sostenible en la sociedad.

3.2.Fase de adjudicación

La adjudicación de contratos en el ámbito de la contratación pública busca equilibrar criterios que permitan alcanzar la mejor relación calidad-precio, optimizando así los recursos públicos. Según el artículo 145.2 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), los contratos pueden adjudicarse no únicamente en base al precio, sino también considerando una pluralidad de criterios que garanticen una relación coste-eficacia adecuada. Este enfoque se apoya en una justificación sólida en el expediente, que asegura que los criterios utilizados reflejan los objetivos del contrato y están alineados con los principios de transparencia y sostenibilidad.

El artículo 148 de la LCSP introduce el cálculo del ciclo de vida como un mecanismo fundamental para determinar la eficacia económica de las ofertas. Este método permite evaluar todos los costes asociados al bien, obra o servicio durante su existencia. Incluye fases que van desde la investigación y el desarrollo hasta su eliminación o desmantelamiento, abarcando así un análisis completo del impacto económico y ambiental del contrato. Este enfoque permite a los órganos de contratación valorar no solo el coste inicial de una oferta, sino también el gasto acumulativo asociado a su mantenimiento, operación y eventual disposición final.

El cálculo del ciclo de vida comprende diferentes aspectos:

1. **Investigación y desarrollo:** Incluye los costes iniciales destinados al diseño y optimización del bien o servicio, garantizando su eficacia y cumplimiento con las especificaciones técnicas.
2. **Fabricación o producción:** Contempla los recursos empleados en la creación del bien, como materias primas, mano de obra y procesos industriales.
3. **Comercialización y transporte:** Considera los gastos asociados a la distribución, entrega y logística necesaria para garantizar el suministro.
4. **Utilización y mantenimiento:** Aborda los costes derivados del consumo de recursos energéticos, reparaciones y actualizaciones necesarias para mantener la funcionalidad del contrato.
5. **Eliminación o desmantelamiento:** Incluye los costes finales relacionados con el reciclaje, tratamiento de residuos o clausura segura del bien o infraestructura.

Este análisis permite tomar decisiones que no solo busquen el menor coste inicial, sino también soluciones sostenibles y económicamente viables a largo plazo. Por ejemplo, una oferta que presente un precio inicial más elevado podría resultar más económica a lo largo de su ciclo de vida debido a menores costes de mantenimiento, eficiencia energética o reducción de residuos.

Para garantizar la objetividad y la transparencia en la evaluación de ofertas, el órgano de contratación debe especificar claramente en los pliegos de condiciones los datos que los licitadores deben aportar y el método que se utilizará para determinar los costes asociados al ciclo de vida. Esto asegura que todas las propuestas sean evaluadas de manera uniforme y objetiva, minimizando riesgos de interpretaciones subjetivas.

En los casos en que una oferta sea detectada como anormalmente baja, el artículo 149 de la LCSP establece un procedimiento específico para su análisis. El órgano de contratación debe solicitar al

licitador una justificación detallada sobre cómo se alcanzaron esos valores y verificar la viabilidad de la oferta. Solo si esta resulta inviable o insuficientemente fundamentada podrá ser excluida del procedimiento. Este mecanismo no solo protege la calidad del contrato, sino que también evita adjudicaciones a propuestas que podrían no cumplir con los requisitos o ser insostenibles.

En última instancia, el uso de la relación calidad-precio como criterio central en la adjudicación de contratos permite a las administraciones públicas maximizar los beneficios de los recursos invertidos. Al incorporar el cálculo del ciclo de vida como herramienta de evaluación, se garantiza una gestión eficiente que prioriza tanto los aspectos económicos como los impactos sociales y ambientales a largo plazo. Esto refleja un compromiso con la sostenibilidad, la transparencia y la responsabilidad en la contratación pública, promoviendo decisiones que generan valor añadido no solo en el presente, sino también para el futuro.

Los criterios cualitativos de adjudicación son esenciales para garantizar que la selección de contratistas en los procesos de contratación pública no se limite únicamente a aspectos económicos, sino que también se evalúen elementos vinculados al impacto social, medioambiental y a la calidad técnica de las propuestas. Según el artículo 145.6 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), estos criterios deben estar directamente relacionados con el objeto del contrato, lo que implica que deben referirse a las prestaciones o servicios a realizar en cualquiera de las etapas de su ciclo de vida. Esta conexión puede abarcar tanto aspectos intrínsecos al producto o servicio, como factores externos que influyen en su producción, comercialización o uso, especialmente en términos de sostenibilidad y justicia social.

Un criterio de adjudicación se considera vinculado al objeto del contrato cuando:

1. Está relacionado con el proceso específico de producción, prestación o comercialización de las obras, suministros o servicios objeto del contrato, especialmente cuando se empleen prácticas medioambiental y socialmente sostenibles y justas.
2. Abarca etapas adicionales del ciclo de vida, incluso si estas no forman parte material del producto o servicio, pero afectan significativamente su impacto global.

Entre los criterios cualitativos que pueden aplicarse, destacan los siguientes:

- Calidad, accesibilidad y diseño universal: Se evalúan las características estéticas y funcionales de los bienes o servicios, así como su accesibilidad y adecuación a un diseño inclusivo que beneficie a todas las personas usuarias. También se consideran las características sociales, medioambientales e innovadoras del producto o servicio.
- Capacitación y experiencia del personal: La organización, cualificación y experiencia del personal adscrito al contrato es otro criterio esencial, especialmente si la calidad de este equipo puede influir de manera significativa en la correcta ejecución del contrato.
- Servicio posventa y condiciones de entrega: Se incluyen elementos como la asistencia técnica, las garantías ofrecidas, el tiempo de entrega, el proceso de distribución y el cumplimiento de compromisos relacionados con recambios y la seguridad en el suministro.

El artículo 145.3 de la LCSP permite que más de un criterio de adjudicación sea aplicado en determinados tipos de contratos. Esto es particularmente relevante en casos donde las especificaciones técnicas o presupuestarias no están completamente definidas y pueden beneficiarse de soluciones innovadoras. Algunos ejemplos incluyen:

- Contratos cuyo presupuesto o proyecto no puede determinarse previamente y requiere de propuestas técnicas detalladas por parte de los licitadores.
- Contratos en los que el órgano de contratación busca incentivar la mejora de las prestaciones mediante innovaciones técnicas o reducciones en los plazos de ejecución.

- Contratos que implican el uso de materiales o medios auxiliares proporcionados por el órgano de contratación, exigiendo garantías especiales en su utilización.
- Contratos que demandan el uso de tecnologías avanzadas o cuya ejecución es particularmente compleja, como aquellos asociados a proyectos de infraestructura tecnológica o grandes obras de ingeniería.
- Contratos de concesión de obras y servicios, donde la calidad y sostenibilidad del proyecto son cruciales.
- Contratos de suministro en los que, aunque no es habitual, se valoran criterios adicionales cuando los productos no están completamente definidos.
- Contratos de servicios que tienen impacto significativo en la comunidad o el medio ambiente.

En aquellos contratos cuya ejecución tenga un impacto significativo en el medio ambiente, es crucial incluir criterios cualitativos que evalúen la sostenibilidad de las propuestas presentadas. Estos criterios permiten priorizar soluciones que reduzcan la huella ecológica, promuevan la economía circular y fomenten prácticas responsables en la utilización de recursos naturales. Este enfoque no solo alinea la contratación pública con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), sino que también refuerza el compromiso de las administraciones públicas con la transición hacia modelos de producción y consumo más sostenibles.

La incorporación de criterios medioambientales y sociales amplía el alcance de la contratación pública hacia una gestión más ética y responsable. Al incluir estos elementos en la evaluación de las ofertas, los órganos de contratación no solo incentivan la innovación y fomentan la competencia basada en la calidad, sino que también garantizan que los contratos adjudicados generen beneficios tangibles para la sociedad y el entorno. Este enfoque posiciona a la contratación pública como una herramienta estratégica para promover un desarrollo sostenible, inclusivo y alineado con los compromisos internacionales en materia de sostenibilidad.

Además, los órganos de contratación deben asegurarse de que los criterios de adjudicación establecidos permitan obtener obras, suministros y servicios de alta calidad que respondan de manera óptima a las necesidades públicas. Esto es especialmente importante en contratos de servicios que implican prestaciones de carácter intelectual, como los de ingeniería y arquitectura. En estos casos, según la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP), los criterios relacionados con la calidad deben representar al menos el 51 % de la puntuación asignable en la valoración de las ofertas, tal como se establece para los contratos incluidos en el Anexo IV de la LCSP. Este anexo abarca servicios sociales, sanitarios, educativos, culturales, comunitarios y personales, entre otros, donde el impacto directo sobre las personas y el entorno justifica una ponderación elevada de la calidad en la valoración.

En situaciones de empate entre dos o más ofertas, los órganos de contratación pueden establecer criterios de desempate en los pliegos de cláusulas administrativas particulares. Estos criterios, siempre vinculados al objeto del contrato, permiten priorizar propuestas que aporten beneficios adicionales. Entre ellos, se encuentran:

- Propuestas de empresas con un porcentaje de trabajadores con discapacidad superior al exigido normativamente.
- Propositiones de empresas de inserción reguladas por la Ley 44/2007, que cumplan con los requisitos legales para su consideración como tales.
- Ofertas de entidades sin ánimo de lucro, con personalidad jurídica, cuyas finalidades estén directamente relacionadas con el objeto del contrato, siempre que figuren inscritas en los registros oficiales pertinentes.

- Propuestas de entidades reconocidas como Organizaciones de Comercio Justo, cuando el contrato implique productos con alternativas de este tipo.
- Propositiones de empresas que incluyan medidas sociales y laborales para favorecer la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

En el ámbito de la legislación valenciana, el artículo 113.3 de la Ley de Cooperativas de la Comunidad Valenciana (LCCV) otorga una preferencia explícita a las cooperativas en caso de empate en concursos y subastas convocados por las administraciones públicas y sus entidades dependientes. Esta disposición refuerza el apoyo a las cooperativas como actores clave en el tejido social y económico, incentivando su participación en la ejecución de obras, servicios y suministros.

La integración de estos criterios cualitativos y preferenciales no solo mejora la eficiencia y sostenibilidad de la contratación pública, sino que también garantiza que los recursos invertidos beneficien directamente a la comunidad, promoviendo valores de equidad, inclusión y responsabilidad medioambiental. Este enfoque holístico convierte a la contratación pública en un instrumento transformador capaz de influir positivamente en las políticas sociales y medioambientales, fomentando un progreso inclusivo y sostenible para todos.

3.3.Fase de ejecución del contrato.

En la fase de ejecución de un contrato, los órganos de contratación tienen la potestad de establecer condiciones especiales relacionadas con su ejecución, siempre que dichas condiciones estén directamente vinculadas al objeto del contrato, conforme a lo dispuesto en el artículo 145 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP). Estas condiciones deben cumplir con varios principios fundamentales: no pueden ser directa o indirectamente discriminatorias, deben ser compatibles con el derecho de la Unión Europea y deben incluirse de manera explícita en el anuncio de licitación y en los pliegos de condiciones, asegurando así la transparencia y la seguridad jurídica del procedimiento.

El artículo 202.2 de la LCSP hace obligatoria la inclusión en los pliegos de cláusulas administrativas particulares de al menos una condición especial de ejecución. Estas condiciones pueden abordar aspectos económicos, de innovación, medioambientales o sociales, ampliando el impacto positivo de la contratación pública más allá de los objetivos inmediatos del contrato.

Las condiciones de tipo ambiental tienen como objetivo promover la sostenibilidad y minimizar el impacto ecológico de las actividades contractuales. Entre las posibles medidas destacan:

- Reducción de emisiones de gases de efecto invernadero: Incentivar la utilización de tecnologías limpias y prácticas operativas sostenibles.
- Gestión sostenible del agua: Implementar sistemas que optimicen el uso del recurso, minimizando el desperdicio y promoviendo el ahorro.
- Fomento de energías renovables: Incluir la generación o el uso de energía procedente de fuentes renovables en el ciclo de ejecución del contrato.
- Promoción del reciclaje y uso de materiales reutilizables: Exigir el uso de envases reutilizables, productos reciclados o biodegradables, o establecer medidas para la gestión adecuada de residuos generados.
- Producción ecológica: Favorecer la adquisición de productos elaborados mediante procesos respetuosos con el medio ambiente, tales como los producidos por cooperativas agrícolas o de trabajo asociado.

Estas condiciones no solo alinean los contratos con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), sino que también fomentan una transición hacia una economía más verde, integrando la responsabilidad ambiental en las políticas públicas.

Las condiciones sociales tienen como propósito fortalecer la cohesión social y fomentar el empleo inclusivo y de calidad. Entre las finalidades más relevantes se encuentran:

- Derechos de las personas con discapacidad: Hacer efectivos los derechos recogidos en la Convención de las Naciones Unidas sobre los derechos de las personas con discapacidad, promoviendo su inclusión laboral.
- Contratación inclusiva: Exigir la contratación de personas con discapacidad o de aquellos en riesgo de exclusión social, a través de empresas de inserción o centros especiales de empleo.
- Igualdad de género: Establecer medidas que promuevan la igualdad entre hombres y mujeres en el ámbito laboral, fomentando la participación de la mujer en el mercado de trabajo y facilitando la conciliación de la vida laboral y familiar.
- Combatir al desempleo: Priorizar la contratación de jóvenes, mujeres, personas en paro de larga duración o trabajadores afectados por la precariedad laboral.
- Condiciones laborales dignas: Garantizar la protección de los derechos laborales fundamentales, en línea con las Convenciones de la Organización Internacional del Trabajo (OIT), incluyendo medidas para prevenir la siniestralidad laboral y fomentar la formación en el lugar de trabajo.
- Apoyo a productores vulnerables: Favorecer a pequeños productores de países en desarrollo a través de condiciones de comercio justo, que aseguren un precio mínimo y una mayor transparencia en las cadenas de suministro.

Estas consideraciones no solo generan un impacto directo en las personas y comunidades más vulnerables, sino que también posicionan a los contratos públicos como herramientas para combatir desigualdades estructurales, fomentar la inclusión social y promover empleos de calidad.

El diseño e implementación de estas condiciones especiales debe respetar estrictamente el marco normativo vigente, incluyendo la normativa europea. Esto implica garantizar que las condiciones sean proporcionales, estén vinculadas al objeto del contrato y no introduzcan barreras injustificadas al comercio o a la competencia. Además, las condiciones deben ser claramente comunicadas en los documentos del procedimiento para garantizar que todos los licitadores estén al tanto de los requisitos desde el inicio.

La inclusión de condiciones especiales de ejecución en los contratos públicos representa un enfoque estratégico para maximizar el impacto social y ambiental de los recursos públicos. Estas condiciones permiten a las administraciones públicas abordar retos globales, como el cambio climático y la desigualdad social, integrando objetivos de sostenibilidad y justicia en sus políticas de contratación. Con ello, la contratación pública se transforma en un instrumento potente para promover un desarrollo inclusivo, sostenible y alineado con las prioridades globales, nacionales y locales.

4. Criterios de valoración de la adjudicación

Con carácter general, la ley de contratos señala que siempre y cuando sea posible, se dará preponderancia a los criterios objetivos frente a los subjetivos. Pero en absoluto señala exclusividad, ni predominio, ni mayoría. Por lo tanto, son tan válidos y legales los criterios subjetivos como los objetivos.

En relación con los criterios de adjudicación, si se hacen depender de un juicio de valor, será necesario identificar subcriterios, puntuación y porcentaje sobre el total; además, deberán estar en correlación con las condiciones de ejecución y el contenido de la propuesta técnica.

En el caso de que se hayan impuesto condiciones de obligado cumplimiento, se deberán integrar en la propuesta.

Los criterios evaluables mediante juicio de valor son los siguientes:

a) Viabilidad económica:

La solvencia económica y financiera de la licitadora se justificará, de conformidad con lo establecido en los arts. 86 y ss. de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público, y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el reglamento general de la ley de contratos de las administraciones públicas con alguno de los siguientes documentos ya se trate de entidades de nueva creación o preexistentes:

- Aportación de las declaraciones apropiadas de entidades financieras que aseguren la viabilidad financiera del proyecto de promoción o bien informe de experto independiente que lo acredite.
- Si se pretende la constitución de un préstamo hipotecario sobre el derecho de superficie, se adjuntará la propuesta de la entidad financiera donde consten las condiciones de financiación, desglosando y justificando el detalle económico del préstamo que se propone.
- Seguro de responsabilidad civil por riesgos profesionales por un importe igual o superior al importe del precio de construcción del proyecto presentado.

b) Equipo técnico propuesto

Documento en el que se indique la gestora cooperativa y/o el equipo de profesionales independientes con los que tenga contrato o precontrato para gestionar la promoción correspondiente al concurso, con una reseña del personal técnico y el equipo multidisciplinar que asesorará sobre la promoción, la construcción y la gestión de las viviendas. Este equipo multidisciplinar debe estar formado por personas especializadas en algunos de los siguientes sectores: ámbito jurídico, económico, técnico (arquitectónico, medioambiental, etc.), social y de dinamización y participación de grupos. Necesariamente deberán concurrir los ámbitos jurídico, económico y técnico

Si no se dispone de gestora o de equipo de profesionales independientes, documento en el que se indique el personal técnico y el equipo multidisciplinar que, integrado en la cooperativa o en la cooperativa en constitución, participará en la promoción, la construcción y la gestión de las viviendas. Este equipo multidisciplinar debe estar formado al menos por personas especializadas en el ámbito jurídico, económico y técnico (arquitectónico, medioambiental, etc.). Podrán incorporarse especialistas en el ámbito, social y de dinamización y participación de grupos que, integrados o no en la entidad sin ánimo de lucro o en la cooperativa de viviendas participarán en la promoción, construcción y gestión de las viviendas².

² Propuesta de valoración: Valoración del equipo multidisciplinar que llevará a cabo el asesoramiento y la gestión del proyecto: hasta [...] puntos. En principio lo que sea solvencia exigible no se valora. Se podría valorar lo que exceda de lo mínimo requerido. OK

Más allá de los mínimos exigidos a la gestora de cooperativas o a los profesionales independientes para la acreditación de la solvencia técnica, se valorará el conjunto del equipo multidisciplinario que, integrado en la cooperativa o no, sea responsable del asesoramiento y la gestión de la propuesta de vida en común. Se tendrán en cuenta la presencia de múltiples disciplinas profesionales y la experiencia en todos los campos relacionados con la promoción, la construcción y la gestión de viviendas cooperativas, así como en el proceso de participación ciudadana y el apoderamiento de las futuras personas usuarias de las viviendas. Los equipos más idóneos obtendrán la puntuación máxima: hasta [...] puntos de [...]. ATENCIÓN: SOLO deberían valorarse esos equipos si realmente acreditan solvencia. *No debemos fomentar la creación de “megaequipos” que pueden ser gravosos para la cooperativa y no aportar más que títulos o “titulitis”.*

También más allá del precontrato exigido, se valorarán las ofertas que acrediten que han formalizado un contrato de prestación de servicios con una gestora de cooperativas o con profesionales independientes con experiencia y solvencia acreditada: hasta [...] puntos de [...].

c) Propuesta arquitectónica, urbanística

- Calidad del proyecto desde el punto de vista arquitectónico y de integración urbanística. Certificación de experto
- Adecuación medioambiental. Certificación
- Adecuación tipológica de las viviendas y del edificio a los colectivos a los que se destinará según programa propuesto. Optimización de la relación de superficies, útiles y construidas. Certificación de experto
- Cumplimiento de toda la normativa, con estricto cumplimiento de la que se refiere a las viviendas protegidas y sus anexos.

d) Aportación social de la propuesta

- Propuesta colaborativa o de vida en comunidad, relativa a los servicios y actividades que la cooperativa preste o posibilite que se presten en los espacios comunes habilitados.
- Porcentaje de techo que en su caso se destinará, respecto del total permitido por el planeamiento, a servicio de utilidad pública o interés o fines sociales, tanto para la comunidad de viviendas como para su entorno (barrio). A mayor porcentaje, mayor puntuación.
- Informe o proyecto en que se materialice el componente social o colaborativo. Servicios sociales, asistencia a mayores, enseñanza, servicios de limpieza, integración social, igualdad....
- Porcentaje de techo residencial que se destinará a viviendas de protección pública, que al menos deberá ser del 50%.

e) Modelo de gestión y mantenimiento

- El mantenimiento del edificio, justificando especialmente lo concerniente a los elementos comunes y los servicios públicos que se ubiquen en el inmueble. Alcance, programación y periodicidad de las actuaciones de conservación y mantenimiento ordinario y extraordinario, *integración de sector vulnerable de la población o vecinos*.
- La periodicidad y forma en que el adjudicatario dará traslado al titular de los terrenos del nivel de ocupación y destinatarios de viviendas y locales, del estado de cuentas de la administración del edificio y de sus viviendas y locales, a fin de que el cedente pueda verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la cesión durante el plazo de vigencia de la misma. *Creación de comité de seguimiento democrático, y de interlocución*.
- Periodicidad en que se informará de la gestión del servicio público que, en su caso, se implante además de las viviendas. Periodicidad en la que se informará al titular de la parcela, igualmente, del estado físico del edificio y de las actuaciones encaminadas a su mantenimiento y conservación.
- Si lo hubiera, contrato de prestación de servicios con una gestora profesional de cooperativas con experiencia y solvencia en el asesoramiento y gestión en todos aquellos campos relacionados con la promoción, construcción y gestión de viviendas.

ANEXO

Pliego básico del EVHA 2018

DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA	PUNTUACIÓN MÁXIMA	75
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Se valorará el plan económico y financiero correspondiente a la promoción y construcción de las viviendas en régimen de cesión de uso, con especial incidencia en las fuentes de financiación que se utilizarán para financiar la ejecución del edificio, diferenciando entre recursos propios y recursos ajenos.	10	
Plazo previsto de puesta en funcionamiento de las viviendas y locales. Claridad, precisión y coherencia del plan económico presentado		3
Financiación del proyecto: Porcentaje del coste de ejecución a cubrir por (mayor aportación cooperativistas, mayor puntuación) <ul style="list-style-type: none"> • Aportaciones iniciales de los cooperativistas y sistema de aportaciones previstos • Financiación por entidad inscrita en el registro de entidades de crédito del Banco de España 		2
Oferta vinculante de la entidad de crédito (condicionada a la consecución de suelo), con el siguiente detalle: <ul style="list-style-type: none"> • Plazo y carencia (menor plazo, mayor puntuación) • Tipo de interés durante la vida de la financiación, expresando en su caso tipos de referencia y márgenes a aplicar (menor margen, mayor puntuación) • Garantías propuestas (menores garantías exigidas, mayor puntuación) 		3
Sistema de aportaciones de los cooperativistas para hacer frente a las cuotas del préstamo bancario (tratamiento de contingencias, fondo de aseguramiento)		2
EQUIPO TÉCNICO PROPUESTO Se valorará la composición y profesionalidad del equipo técnico propuesto, que mejore la solvencia técnica que como mínimo se exige en el apartado 10.1 B) del presente pliego. Por tanto deberá aportarse descripción detallada del mismo.	5	5
PROPUESTA ARQUITECTÓNICA y URBANÍSTICA Calidad del proyecto desde el punto de vista arquitectónico y de integración urbanística. Adecuación medioambiental. Adecuación tipológica de las viviendas y del edificio a los colectivos a los que se destinará según programa propuesto. Optimización de la relación de superficies, útiles y construidas. Cumplimiento de toda la normativa, con estricto cumplimiento de la que se refiere a las viviendas protegidas y sus anexos.	25	
Un anteproyecto de las obras a realizar y memoria descriptiva y justificativa de las soluciones, en los términos indicados en el apartado 10.2.3 a) del presente pliego		5
Diseño de las viviendas y zonas comunes: Aplicación de criterios de Accesibilidad y Perspectiva de Género, que facilite el uso a las personas con movilidad reducida. Criterios de eficacia energética (ACS, climatización, energía eléctrica, etc...) y condiciones de mejora del confort habitacional, y eficiencia energética superior al mínimo exigido en el apartado 10.2.3 b) del presente pliego		5

Criterios Medioambientales en el diseño e instalaciones del edificio y viviendas, Criterios de eficacia energética (ACS, climatización, energía eléctrica, etc....) y condiciones de mejora del confort habitacional, y eficiencia energética superior al mínimo exigido en el apartado 10.2.3 b) del presente pliego		10
Diseño que facilite la durabilidad y mantenimiento sencillo de bajo coste		5
APORTACIÓN SOCIAL	20	
Propuesta colaborativa o de vida en comunidad, relativa a los servicios y actividades que la cooperativa preste o posibilite que se presten en los espacios comunes habilitados.		15
Si el porcentaje de los cooperativistas que reúnan las condiciones establecidas en la base 5.1.2 excede del 50%.		5
MODELO DE GESTIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE	15	
Contrato de prestación de servicios con una gestora profesional de cooperativas con experiencia y solvencia en el asesoramiento y gestión en todos aquellos campos relacionados con la promoción, construcción y gestión de viviendas.		10
Plan de Mantenimiento del edificio y zonas comunes, alcance, programación y periodicidad de las actuaciones de conservación y mantenimiento ordinario y extraordinario. Incluirá la descripción de los recursos humanos, técnicos y materiales que la cooperativa se compromete a destinar al mantenimiento de las viviendas e instalaciones, así como su experiencia en este tipo de promociones.		5

Si se incluyeran criterios de adjudicación valorables mediante fórmulas, se deberá incluirla misma, así como subcriterios, puntuación y porcentaje sobre el total.