



UNIVERSIDAD  
POLITECNICA  
DE VALENCIA



---

# ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA.

---

## ESTUDIO DE LOS FACTORES CONDICIONANTES DE SU CONTINUIDAD.

---

Realizado por Teresa Herranz Roldán.  
Dirigido por Don Aurelio Herrero Blasco.

---

Noviembre, 2013



*Agradezco a mi tutor Don Aurelio Herrero Blasco por su dedicación, disponibilidad y ánimos para desarrollar este proyecto. Así como a aquellos profesores que a lo largo de estos años, han hecho que me lleve un grato recuerdo de sus clases y consejos.*

*A mis compañeros de carrera y amigos, Josep mi socio, Miguel Ángel, Xavi, Sara, Ana y Jaime por haber creado tan buenos recuerdos y sobre todo a Zaira, por las noches en la casa del alumno y por sus insistentes ánimos durante la carrera y durante la realización de este proyecto.*

*A mis compañeros del Instituto Valenciano de Vivienda, por haber sido tan comprensivos en mi época de exámenes y haber celebrado conmigo cada aprobado y cada suspenso.*

*A Pau, mi marido, por haber sido además de mi compañero, mi apoyo y mi ánimo en todos estos años, y por haber llorado y reído conmigo en cada víspera de examen y en cada publicación de notas.*

*Al apoyo incondicional de mi madre que merece el título más que yo por estar ahí en cada examen, cada trabajo, y sobre todo en este proyecto. Por su fe en mi, su paciencia y dedicación que han hecho que me levante de cada caída, cada vez con más fuerza.*

*A todos vosotros, gracias.*

*Teresa Herranz Roldán.*



## INDICE DE CONTENIDOS

<b>CAPITULO 1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>12</b>
1.1 RESUMEN	13
1.2 OBJETO DEL TFC Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ASIGNATURAS RELACIONADAS	15
1.3 OBJETIVOS	19
<b>CAPITULO 2. ANTECEDENTES</b>	<b>21</b>
2.1 MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE ESTE TFC	23
2.2 LA CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE	24
2.2.1 CREACIÓN DE LA CITMA	24
2.2.2 ORGANIZACIÓN	26
2.2.3 SECRETARIA AUTONÓMICA DE INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE	31

2.3 EDIFICACIÓN Y OBRA CIVIL	35
2.3.1 CONCEPTO DE EDIFICACIÓN	35
2.3.2 EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA EDIFICACIÓN	36
2.3.3 CONCEPTO DE PROYECTO	39
2.3.4 ACTO DE RECEPCIÓN DE OBRA	39
2.3.5 OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES	41
2.3.6 AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL SECTOR	42
2.3.7 CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO	51
2.3.8 CONTENIDO MÍNIMO DE LOS CONTRATOS	59
2.3.9 PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN	73
2.3.10 PROPOSICIÓN DE INTERESADOS, SELECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO	89
2.3.11 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA	92
2.3.12 ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	99
2.3.13 ACTIVIDAD URBANÍSTICA DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	112
2.3.14 ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE GARANTÍA DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	115

<b>CAPITULO 3. INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S. A.</b>	<b>118</b>
<b>DESCRIPCIÓN Y FUNCIONES</b>	
3.1 INTRODUCCIÓN	120
3.2 CREACIÓN Y ORGANIZACIÓN	121
3.3 FUNCIONES	124
<b>CAPITULO 4. ESTUDIO DE LOS FACTORES CONDICIONANTES DE</b>	<b>128</b>
<b>LA CONTINUIDAD DE IVVSA</b>	
4.1 INTRODUCCIÓN	130
4.1.1 ANÁLISIS DAFO	136
4.1.2 ANÁLISIS CAME	142
4.2 FACTORES SOCIALES	144
4.2.1 DESEMPLEO	144
4.2.2 ACTIVIDAD DE ALQUILER Y REHABILITACIÓN	147
4.3 FACTORES ECONÓMICOS	153
4.3.1 ACTIVIDAD DE SUELO Y PROMOCIÓN	154
4.3.2 RECORTES EN EL SECTOR PÚBLICO	158

<b>CAPITULO 5. CONCLUSIONES</b>	<b>164</b>
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	<b>169</b>
<b>ANEXOS</b>	<b>171</b>
<b>ABREVIATURAS</b>	<b>202</b>



## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 4.2.1 Valor de las transacciones de suelo por Comunidad Autónoma. Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad 2013	155
Tabla 4.2.2. Evolución de la vivienda protegida, 2001 – 2008 (% del total de viviendas). Fuente: Metas y Propuestas. Estrategia Territorial de la CV. Ministerio de Vivienda 2013	156

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 4.2.1 Tasa de paro nacional y de la rama de la construcción. Datos extraídos del INE. Activos, Ocupados y Parados: Total Nacional; Activos Ocupados y Parados: Rama de la Construcción. Fuente: Elaboración propia 2013.	144
Gráfico 4.2.2 Total población activa y parada. . Datos extraídos del INE. Activos, Ocupados y Parados: Total Nacional; Activos Ocupados y Parados: Rama de la Construcción. Fuente: Elaboración propia 2013.	145
Gráfico 4.2.3 Población activa y parada rama de la construcción. Datos extraídos del INE. Activos, Ocupados y Parados: Total Nacional; Activos Ocupados y Parados: Rama de la Construcción. Fuente: Elaboración propia 2013.	145
Gráfico 4.3.1 Número de viviendas libres, protegidas y totales iniciadas en España. Fuente: Ministerio de Fomento 2013.	157

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 2.3.1 Plazos de responsabilidad. Fuente: Elaboración Propia 2013	41
Figura 2.3.2 Tipos de contrato. 2013. Fuente: Elaboración Propia 2013	70

Figura 2.3.3 Procedimiento abierto. Fuente: Elaboración Propia. 2013.	75
Figura 2.3.4 Procedimiento restringido. Fuente: Elaboración Propia 2013.	78
Figura 2.3.5 Procedimiento negociado. Fuente: Elaboración Propia 2013.	79
Figura 2.3.6 Dialogo competitivo. Fuente: Elaboración Propia 2013.	85
Figura 4.1.1 Análisis DAFO. Fuente: Elaboración propia 2013.	137
Figura 4.1.2 Matriz CAME. Fuente: Elaboración propia 2013.	142
Figura 4.2.1 Representación proporcional del porcentaje de activos y parados de la construcción sobre el total nacional. Datos extraídos del INE. Activos, Ocupados y Parados: Total Nacional; Activos Ocupados y Parados: Rama de la Construcción. . Fuente: Elaboración propia 2013.	146
Figura 4.3.1 Representación de la creación de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat. Fuente: Elaboración Propia 2013	162

## ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 2.2.1 Organigrama de la CITMA. 2013. Fuente: <a href="http://www.citma.gva.es/cast/organigrama">http://www.citma.gva.es/cast/organigrama</a>	27
Imagen 4.1.1 Sociopolis. 2013. Fuente: <a href="http://www.nuevosvecinos.com/sociopolis/fotos/f144196">http://www.nuevosvecinos.com/sociopolis/fotos/f144196</a>	127
Imagen 4.1.2 Requisitos Renta Básica Emancipación. Fuente: Elaboración propia 2013.	134



---

# CAPITULO 1. INTRODUCCIÓN

---

1.1 RESUMEN

1.2 OBJETO DEL TFC Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ASIGNATURAS  
RELACIONADAS

1.3 OBJETIVOS

## 1.1 RESUMEN

---

El presente trabajo consiste en analizar la actividad económica del Instituto Valenciano de Vivienda, y que factores son condicionantes para su continuidad. La decisión de escoger este tema para realizar el proyecto final de carrera, ha sido el paralelismo de realizar mi trabajo en esta empresa durante mis estudios en administración y dirección de empresas, el haber cursado una intensificación relacionada con mi trabajo, y prácticamente la finalización de ambos en el mismo periodo. Me ha parecido interesante dar a conocer esta empresa y su entorno, así como el funcionamiento y legislación que la acompañan ya que muchos conocen algo del sector de la construcción y de la existencia de empresas de la Generalitat, y más hoy en día que está en boca de todos debido a su importante participación en la situación actual de crisis que nos encontramos. La información para realizar este trabajo, además de la citada en la bibliografía, esta sacada de la experiencia propia del día a día en la empresa, de las publicaciones en prensa y de los conocimientos adquiridos durante la carrera y sobretodo la intensificación en el sector de la construcción.

En primer lugar, para ubicar la empresa a la que nos referimos, hablamos de la Consellería a la que pertenece como empresa del sector público que es, los tipos de contratos con el sector público, los procedimientos de adjudicación de tales contratos y los agentes que intervienen en el sector de la construcción.

En segundo lugar, una vez ubicada la empresa y su participación en nombre de la Generalitat dentro del sector de la construcción, se habla de de la empresa explicándose la necesidad de su creación, sus funciones y los distintos tipos de actividades que realiza en cumplimiento con su objeto social.

En tercer lugar, volvemos la vista unos años atrás para explicar el sentido de la importancia que tenía la actuación de esta empresa para la creación de vivienda protegida tanto de compra como de alquiler y la creación de suelo destinado para su construcción, y veremos el cambio de cara que ha dado en la

situación actual haciendo que parte de la actividad que hacía ahora carezca de sentido. Para ver con mayor claridad este cambio, analizaremos el entorno competitivo en el que se encuentra haciendo un análisis estratégico que amplíe la visión de los factores externos, amenazas, oportunidades, puntos débiles que existen para, en definitiva establecer las oportunidades de mercado existentes. Todo ello sintetizado a través de los análisis DAFO y CAME.

En definitiva, el presente trabajo consiste en hacer un balance de la importancia que ha tenido la actividad de esta empresa en los 25 años de su existencia y de cómo los cambios en la sociedad y la economía influyen en que su continuidad se vea amenazada si la empresa no considera oportunidades de cambio y de mejora.

## 1.2 OBJETO DEL TFC Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ASIGNATURAS RELACIONADAS

---

El objeto de este proyecto es hacer un análisis de los factores que condicionan la continuidad del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A., empresa que está pasando por un momento económico bastante negativo, y sin expectativa aparente de mejora. Dicha situación responde a la crisis económica por la que atraviesa el país y a que el Instituto Valenciano de Vivienda forma parte del sector más perjudicado por esta crisis, el sector inmobiliario. Atraviesa desde el estallido de la burbuja inmobiliaria por una situación financiera bastante dañada, arrastrando una evolución negativa progresiva, que se ha visto acrecentada por la crisis económica general, no solo sectorial.

Para llevar a cabo este análisis, es imprescindible ubicar esta empresa como empresa dependiente de la Generalitat Valenciana, y centrar la legislación por la que se rige. Así también se van a estudiar los antecedentes habidos en este sector, la situación actual en la que se encuentra la empresa y su entorno inmediato. Centraremos la atención en los datos de la Comunidad Valenciana en tanto que es la Comunidad en la que Ivvsá desarrolla su actividad.

Gracias al análisis DAFO que realizaremos, sabremos mediante el análisis de los factores que forman parte del macroentorno y microentorno de la empresa, cuales son las debilidades, amenazas, fortalezas y debilidades, e identificaremos las distintas estrategias mediante la matriz CAME.

Por último, se verán algunos de estos factores más detalladamente para ver su evolución histórica, su actualidad e intuir sus perspectivas futuras y con ello conocer las expectativas de la continuidad de Ivvsá.

Capítulo 2	ANTECEDENTES
Asignaturas relacionadas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ECONOMIA ESPAÑOLA Y MUNDIAL</li> <li>- EDIFICACIÓN Y OBRA CIVIL</li> <li>- ORGANIZACIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA</li> <li>- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA</li> </ul>
Breve justificación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ECONOMIA ESPAÑOLA Y MUNDIAL: Sector Público y su papel en la economía.</li> <li>- EDIFICACIÓN Y OBRA CIVIL: Conocimiento del sector y procesos productivos en edificación y obra civil. Procedimientos y gestión de obras en la contratación pública.</li> <li>- ORGANIZACIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA: Estructura de la empresa constructora.</li> <li>- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA: Derecho Urbanístico. Planeamiento urbanístico y gestión urbanística.</li> </ul>

Capítulo 3	IVVSA. DESCRIPCIÓN Y FUNCIONES.
Asignaturas relacionadas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ORGANIZACIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA</li> <li>- CONTABILIDAD DE SOCIEDADES</li> </ul>
Breve justificación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ORGANIZACIÓN DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA: Estructura de la empresa constructora.</li> <li>- CONTABILIDAD DE SOCIEDADES: Proceso de constitución de la sociedad</li> </ul>



Capítulo 4	ESTUDIO DE LOS FACTORES CONDICIONANTES DE LA PERMANENCIA DE IVVSA.
Asignaturas relacionadas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ECONOMIA EN EL SECTOR DE LA COSTRUCIÓN</li> <li>- DIRECCIÓN ESTRATÉGICA EN LA EMPRESA CONSTUCTORA</li> <li>- DIRECCIÓN ESTRATÉGICA Y POLÍTICA DE EMPRESA</li> <li>- MICROECONOMIA</li> <li>- DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS</li> <li>- MÉTODOS ESTADÍSTICOS EN ECONOMÍA</li> <li>- DIRECCIÓN COMERCIAL</li> <li>- MARKETING INMOBILIARIO</li> <li>- MACROECONOMIA</li> <li>- INTRODUCCIÓN A LOS SECTORES EMPRESARIALES</li> </ul>
Breve justificación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ECONOMIA EN EL SECTOR DE LA COSTRUCIÓN: Construcción y economía, visión conjunta y microeconómica. La vivienda y otros productos inmobiliarios.</li> <li>- DIRECCIÓN ESTRATÉGICA EN LA EMPRESA CONSTUCTORA: Análisis estratégico. Estrategia y ventaja competitiva. Estrategia de diversificación para un sector en crisis.</li> <li>- DIRECCIÓN ESTRATÉGICA Y POLÍTICA DE EMPRESA: Análisis estratégico. Innovación y emprendimiento.</li> <li>- MICROECONOMIA: Demanda y conducta del consumidor.</li> </ul>

- |  |   |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>- DIRECCIÓN DE RECURSOS HUMANOS: Análisis de los cambios en el entorno, su repercusión y adaptación de los recursos humanos. Evaluación del rendimiento.</li><br/><li>- MÉTODOS ESTADÍSTICOS EN ECONOMÍA: Estudio y análisis comparativo de los indicadores económicos y de los factores condicionantes.</li><br/><li>- DIRECCIÓN COMERCIAL: Planificación comercial, estudios de mercado y decisiones comerciales mediante el análisis DAFO, el análisis CAME, la selección y determinación de estrategias.</li><br/><li>- MARKETING INMOBILIARIO: Conocimiento del mercado para la planificación de la actuación de la empresa en función de la situación actual y futura del sector inmobiliario. Análisis de la oferta, la demanda, el producto inmobiliario, etc.</li><br/><li>- MACROECONOMIA: Demanda y oferta. El PIB. Fluctuaciones de la actividad económica.</li><br/><li>- INTRODUCCIÓN A LOS SECTORES EMPRESARIALES: - Conocimiento de los diversos sectores en la economía.</li></ul> |
|--|---|

## 1.3 OBJETIVOS

---

El objetivo general del trabajo consiste en analizar la situación actual en que se encuentra el Instituto Valenciano de Vivienda debido a los cambios tanto sociales como económicos derivados de la situación general de crisis que atravesamos.

Este objetivo general se desarrolla en los siguientes objetivos específicos:

- ✓ PRIMERO. Ubicar el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A en el entorno público dentro de la Consellería de la cual depende.
- ✓ SEGUNDO. Explicar el funcionamiento de la administración dentro del sector de la construcción.
- ✓ TERCERO. Situar la actividad del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A en el sector y desarrollar sus funciones.
- ✓ CUARTO. Explicar la situación pasada y actual de algunas actuaciones del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A y su evolución con los cambios que se han dado en su entorno económico y social.
- ✓ QUINTO. Realizar un diagnóstico DAFO y proponer soluciones CAME.
- ✓ SEXTO. Analizar la evolución y perspectivas de futuro de los factores que condicionan la continuidad del Instituto Valenciano de Vivienda, S.A



---

# CAPITULO 2. ANTECEDENTES

---

## **2.1 MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE ESTE TFC**

## **2.2 LA CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO**

2.2.1 CREACIÓN DE LA CITMA

2.2.2 ORGANIZACIÓN

2.2.3 SECRETARIA AUTONÓMICA DE INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE

## **2.3 EDIFICACIÓN Y OBRA CIVIL**

2.3.1 CONCEPTO DE EDIFICACIÓN

2.3.2 EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA EDIFICACIÓN

2.3.3 CONCEPTO DE PROYECTO

2.3.4 ACTO DE RECEPCIÓN DE OBRA

2.3.5 OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

2.3.6 AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL SECTOR

2.3.7 CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO

2.3.8 CONTENIDO MÍNIMO DE LOS CONTRATOS

2.3.9 PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN

2.3.10 PROPOSICIÓN DE INTERESADOS, SELECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

2.3.11 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA

2.3.12 ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

2.3.13 ACTIVIDAD URBANÍSTISCA DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

2.3.14 ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE GARANTÍA DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Al principio de este capítulo se expondrán los motivos de la elección de tema a tratar. Se ubicará la empresa en su entorno para lo que hablaremos de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, y para comprender el funcionamiento de la edificación y la obra civil en el sector público, se hará un extensa explicación acerca de los agentes que intervienen en la construcción, los tipos de contratos que se pueden hacer con el sector público, los procedimientos por los que se adjudica un contrato y los diferentes planes de urbanismo.

## 2.1 MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE ESTE TFC.

---

La elaboración de éste trabajo y elección de éste tema, es debida al deseo de aplicar los conocimientos adquiridos en la intensificación de la empresa constructora y al conocimiento adquirido acerca de ella y del sector público tras haber trabajado en el Instituto Valenciano de Vivienda.

Así mismo, considero éste tema como un tema de actualidad, en tanto que trata la construcción como actividad que ha sido motor de la economía española durante muchos años, y el sector público actualmente tan mencionado.

Comenzaré por la situación económica española, abordando el tema de la actividad de la construcción y el sector público, donde veremos cómo se ha llegado a la situación actual, y centraremos nuestra atención en el Instituto Valenciano de Vivienda como ejemplo de empresa privada de capital público que ha sufrido el frenazo de ésta actividad, y el recorte en el sector público.

## 2.2 LA CONSELLERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

---

Una forma de explicar qué es la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, es hacer referencia a los más actuales decretos por los que se regula. Ello nos ayudará a comprender la organización de la administración de la Generalitat, las diferentes competencias de la Consellería a tratar y la forma en que ésta se encuentra estructurada.

### 2.2.1 CREACIÓN DE LA CITMA

Vamos a ver como se crea La Consellería de Infraestructuras, Territorio y Transporte a través una breve explicación de los decretos que la regulan. A continuación se exponen de los decretos mencionados.

- ✓ Decreto 19/2012 de 7 de Diciembre de 2012
- ✓ Decreto 179/2012 de 14 de Diciembre de 2012
- ✓ Decreto 192/2012 de 21 de Diciembre de 2012

#### DECRETO 19/2012 DE 7 DE DICIEMBRE

Mediante el Decreto 19/2012 de 7 de diciembre de 2012, del President de la Generalitat, se determinan las Consellerias en que se organiza la administración de la Generalitat. Entre ellas se encuentra la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente (en adelante CITMA). En el artículo 8 se le asignan las competencias en materia de:



- ✓ obras públicas
- ✓ ordenación del territorio y del litoral
- ✓ vivienda y calidad de la edificación
- ✓ transportes
- ✓ puertos y aeropuertos
- ✓ medio ambiente
- ✓ paisaje
- ✓ cambio climático.

También desarrolla la estructura de la CITMA en los siguientes órganos superiores:

- ✓ Secretaría Autonómica de Infraestructuras y Transporte
- ✓ Secretaría Autonómica de Territorio, Medio Ambiente y Paisaje.

#### DECRETO 179/2012 DE 14 DE DICIEMBRE

Mediante el Decreto 179/2012, de 14 de diciembre de 2012, del Consell, se establece la estructura orgánica básica de la Presidencia y de las Consellerias de la Generalitat. En su título VII se regula la CITMA.

#### DECRETO 192/2012 DE 21 DE DICIEMBRE

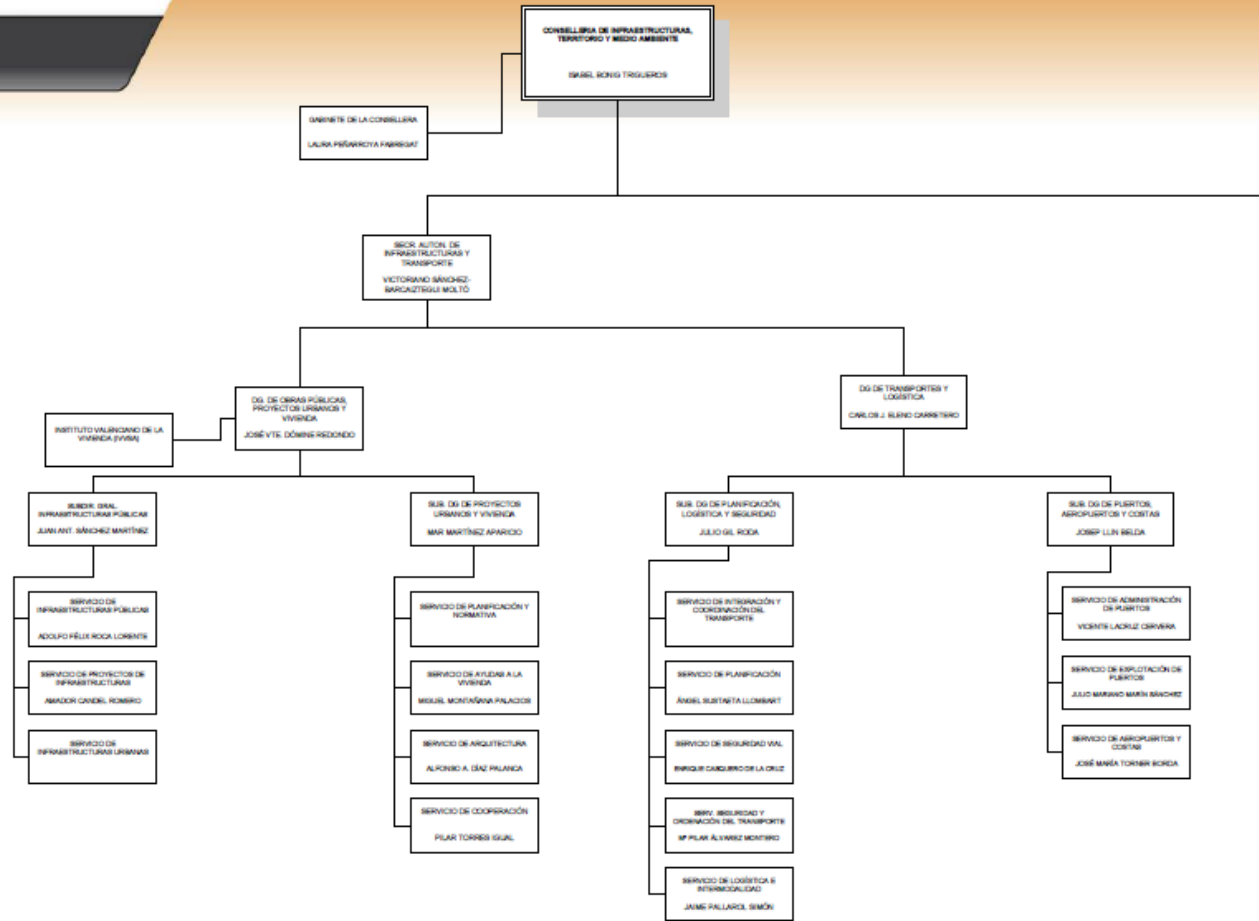
Mediante el Decreto 192/2012, de 21 de diciembre, del Consell, por el que aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la CITMA. [2012/11885]. Este decreto surge como consecuencia de las modificaciones por lo que resulta

necesario dictar una nueva norma que regule la estructura orgánica y funcional de la CITMA. En él se determinan las funciones que se atribuyen a los órganos superiores, a los centros directivos que la componen así como a las unidades administrativas que se adscriben a cada uno de ellos. Por todo lo anterior, de conformidad con lo establecido en los artículos 28.f y 64 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, a propuesta de la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente y previa deliberación del Consell, en la reunión del día 21 de diciembre de 2012, se dicta este decreto.

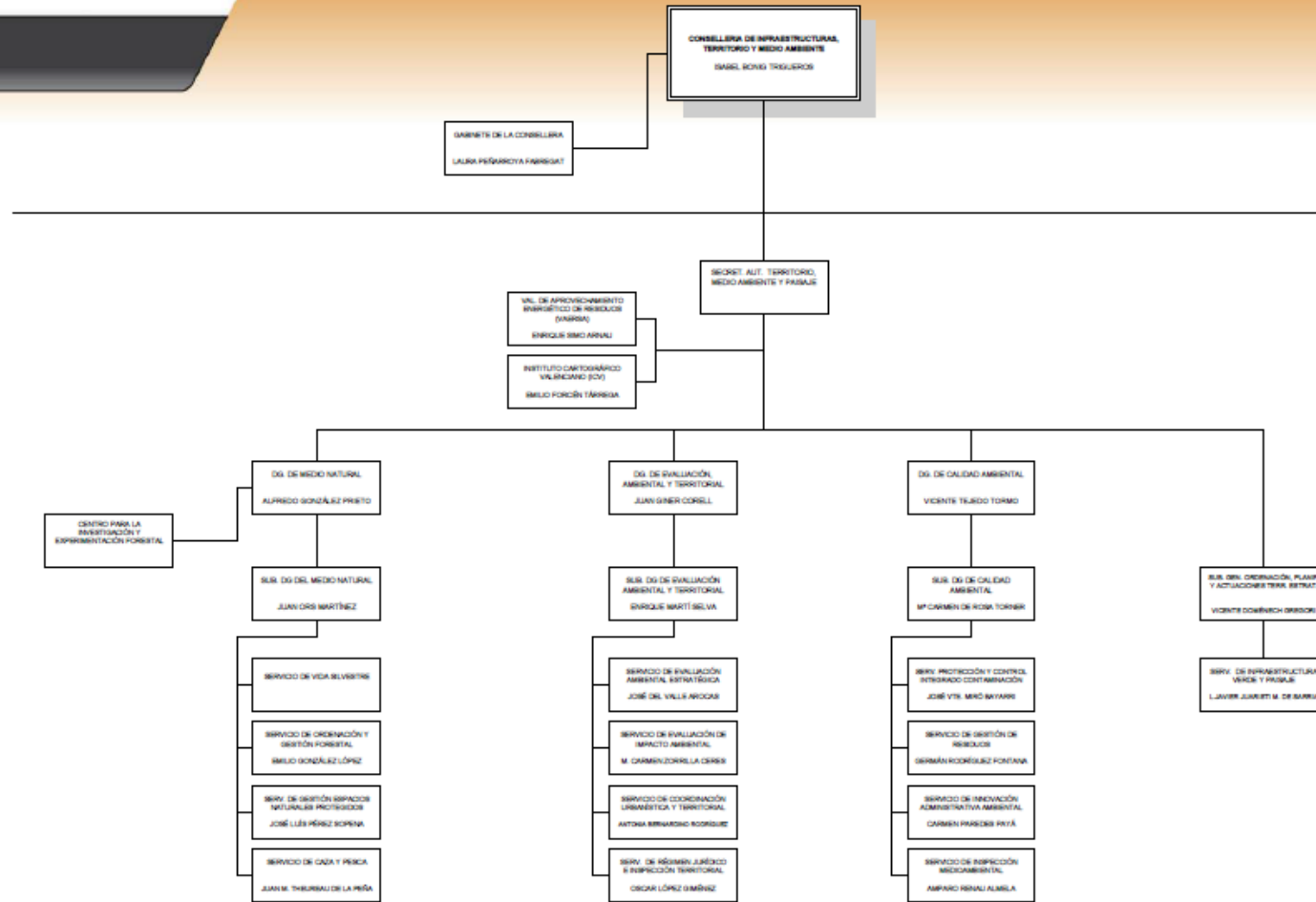
## 2.2.2 ORGANIZACIÓN

La organización estructura orgánica y funcional de la CITMA viene regulada tal como hemos dicho en el Decreto 192/2012 de 21 de Diciembre. En este decreto se desprende el organigrama que abajo se detalla, mediante el cual lograremos hacernos una idea de la amplia estructura de esta Consellería.

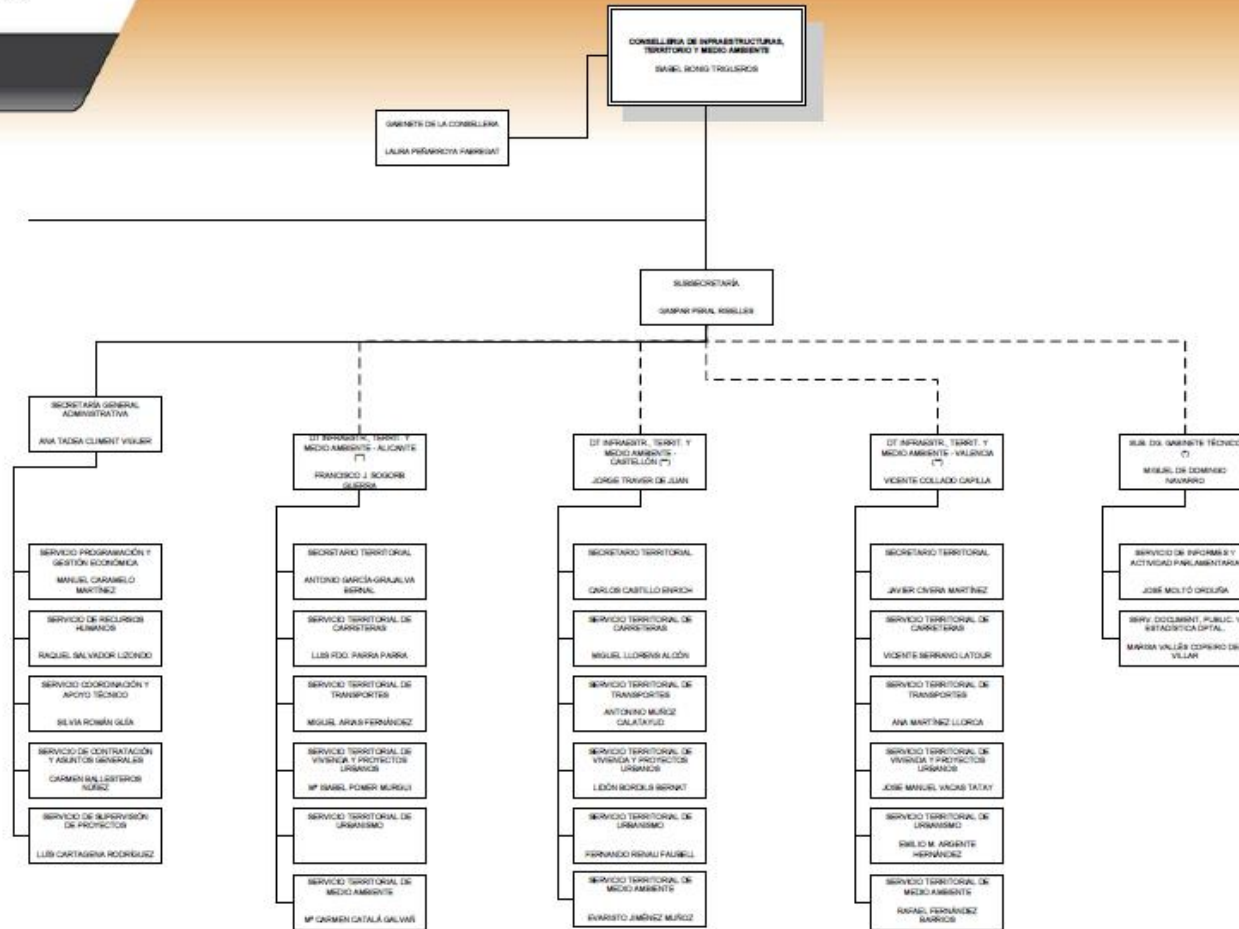
Figura 2.2.1 Organigrama de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. Fuente: Consellería de Hacienda y Administración Pública. 2013.



Decreto 19/2012, de 7 de diciembre, del President de la Generalitat (DOCV 5919, de 10/12/2012)  
 Decreto 17/2012, de 14 de diciembre, del Consell (DOCV 5524, de 17/12/2012)  
 Decreto 15/2012, de 21 de diciembre, del Consell (DOCV 5525, de 24/12/2012)



Decreto 192/2012, de 7 de diciembre, del President de la Generalitat (DOCV 6519, de 10/12/2012)  
Decreto 179/2012, de 14 de diciembre, del Consell (DOCV 6524, de 17/12/2012)  
Decreto 192/2012, de 21 de diciembre, del Consell (DOCV 6529, de 24/12/2012)



Decreto 19/2012, de 7 de diciembre, del President de la Generalitat (DOCV 5919, de 10/12/2012)  
 Decreto 179/2012, de 14 de diciembre, del Consell (DOCV 5924, de 17/12/2012)  
 Decreto 192/2012, de 21 de diciembre, del Consell (DOCV 5929, de 24/12/2012)  
 (\*) Dependencia funcional del conseller; órganos de la Subsecretaría  
 (\*\*) Dependencia orgánica de la Subsecretaría, funcional de la dirección general competente en la materia

La Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, es el máximo órgano responsable del Consell en materia de obras públicas, ordenación del territorio y del litoral, vivienda y calidad de la edificación, transportes, puertos y aeropuertos, medio ambiente, paisaje y cambio climático.

Territorialmente, la Conselleria se organiza en servicios centrales y direcciones territoriales y, funcionalmente, en órganos superiores, nivel directivo y nivel administrativo.

En cuanto a los órganos superiores y del nivel directivo, y bajo la autoridad de la persona titular, Isabel Bonig Trigueros, esta la Conselleria está integrada por los siguientes órganos superiores y centros directivos:

- ✓ Secretaría Autonómica de Infraestructuras y Transporte
- ✓ Secretaría Autonómica de Territorio, Medio Ambiente y Paisaje
- ✓ Subsecretaría
- ✓ Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda
- ✓ Dirección General de Transportes y Logística
- ✓ Dirección General del Medio Natural
- ✓ Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial
- ✓ Dirección General de Calidad Ambiental.

En cuanto a las atribuciones de la consellera, esta es el órgano jerárquico superior del departamento y ejerce todas las atribuciones conferidas por la Ley del Consell, así como cualquier otra que le otorgue el ordenamiento jurídico en el ámbito competencial asignado a la Conselleria y que bajo la superior autoridad del Consell, asume la representación orgánica de la CITMA ante toda clase de instituciones públicas y privadas.

## **2.2.3 SECRETARÍA AUTONÓMICA DE INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE**

Cabe centrar nuestra atención en la Secretaría Autónoma de Infraestructuras y Transporte bajo la dirección de Victoriano Sánchez-Barcáiztegui Moltó, que ejerce las competencias que le atribuye el artículo 68 de la Ley del Consell en materia de obras públicas, transportes y logística, puertos, costas, aeropuertos, actuaciones propias en materia de suelo, incluyendo las referidas a suelo industrial; arquitectura, proyectos urbanos y equipamientos, vivienda y calidad de la edificación, y al cual le corresponde dirigir y coordinar los centros directivos que se adscriban bajo su dependencia, así como las unidades administrativas integradas en los mismos.

De esta última, dependen la Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda y la Dirección General de Transportes y Logística.

La Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda es el centro directivo dependiente de la Secretaría Autónoma de Infraestructuras y Transporte, que ejerce las competencias que le atribuye el artículo 70 de la Ley del Consell en materia de infraestructuras públicas, arquitectura, proyectos y actuaciones urbanas, equipamientos, vivienda y calidad de la edificación, gestión y coordinación del patrimonio público de vivienda, planes de vivienda, suelo y actuaciones concertadas con entes locales en materia de patrimonio urbano y plan de mejora municipal.

Se adscribe a la CITMA mediante la Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda, bajo la dirección de Jose Vicente Dómine Redondo, el Instituto Valenciano de Vivienda, S.A. ( en adelante IVVSA), bajo la gerencia de Inmaculada García Pardo.

La Dirección General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda para el desarrollo de sus competencias, se estructura en las siguientes unidades:

#### Subdirección General de Infraestructuras Públicas

A la Subdirección General de Infraestructuras Públicas, le corresponde planificar, dirigir, controlar, coordinar y supervisar la actividad de:

- Servicio de Infraestructuras Públicas: le corresponde la construcción y conservación de infraestructuras públicas y en relación con ello la formulación de propuestas de programación técnica y económica; concertación con otras administraciones y entidades para el desarrollo de cada actuación e implementación de los procedimientos tendentes a su conclusión con los mejores niveles posibles de eficiencia y calidad; impulso y seguimiento de las relaciones con otros entes u órganos de la Generalitat o de otras administraciones en desarrollo de acuerdos, convenios, encomiendas u otros instrumentos de colaboración en materia de ejecución de las actuaciones y aquellas otras funciones que se le encomienden en materia de su competencia siempre que no estén expresamente atribuidas a otros servicios.

- Servicio de Proyectos de Infraestructuras: le corresponde la formulación de los proyectos de infraestructuras públicas, así como del resto de documentos técnicos que resulten necesarios para el desarrollo de las diversas actuaciones; concertación con otras administraciones y entidades para la formulación de cada uno de ellos y el impulso, seguimiento y propuesta de resolución de los trámites de información pública e informe institucional que proceda. En su caso, y en colaboración con otros servicios, el impulso de actuaciones integradas o relacionadas con las desarrolladas en materia de



suelo y aquellas otras funciones que se le encomienden en materia de su competencia siempre que no estén expresamente atribuidas a otros servicios.

- Servicio de Infraestructuras Urbanas: le corresponde la formulación y coordinación de análisis, estudios, y ejecución de actuaciones que impulsen la innovación en materia de infraestructuras; formulación de propuestas de normativa en la materia; coordinación de las acciones en materia de innovación y normativa con las que se desarrollen otros organismos y administraciones; el desarrollo de actuaciones en materia de infraestructuras públicas de carácter singular y de actuaciones sobre entornos urbanos y territoriales; el desarrollo de las actuaciones que le sean encomendadas por la Dirección General en razón a los aspectos antes señalados y aquellas otras funciones que se le encomienden en materia de su competencia, siempre que no estén expresamente atribuidas a otros servicios.

#### Subdirección General de Proyectos Urbanos y Vivienda

A la Subdirección General de Proyectos Urbanos y Vivienda le corresponde planificar, dirigir, controlar, coordinar y supervisar la actividad de:

- Servicio de Planificación y Normativa: le corresponde la formulación e implementación de políticas de vivienda y suelo, de rehabilitación y revitalización urbana, y las acciones integrales tendentes a promover el acceso a la vivienda. Desarrollo de la acción normativa, de control, divulgación e impulso de acciones tendentes a la mejora de la calidad de la edificación; desarrollo de líneas concretas de trabajo en materia de eficiencia energética, accesibilidad, domótica, rehabilitación y sostenibilidad del proceso constructivo, y aquellas otras funciones que se le encomienden en materia de su competencia, siempre que no estén expresamente atribuidas a otros servicios.

- Servicio de Ayudas a la Vivienda: le corresponde el desarrollo de la gestión en materia de vivienda y en particular la programación de actuaciones; la tramitación y resolución de las diversas líneas de ayuda en materia de vivienda y suelo y el impulso y seguimiento de los instrumentos de encomienda y/o colaboración con otros entes y órganos de la Generalitat y de otras administraciones en materia de vivienda y aquellas otras funciones que se le encomienden en materia de su competencia siempre que no estén expresamente atribuidas a otros servicios.

- Servicio de Arquitectura: le corresponde el desarrollo de actuaciones de arquitectura, encaminadas a la mejora de la calidad urbana mediante el desarrollo de proyectos específicos en materia de habilitación del espacio público, equipamientos públicos, recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico, ordenación de servicios e instalaciones urbanas, acciones específicas en relación con el paisaje urbano y otras semejantes; impulso de acciones divulgativas, normativas y ejecución de elementos singulares en relación con las buenas prácticas en materia de arquitectura y calidad urbana; desarrollo de los proyectos singulares que le sean encomendados bien de manera directa, bien en colaboración con otros órganos de la Generalitat o de otras administraciones; impulso de acciones específicas para la recuperación y revitalización de los cascos históricos de las ciudades de la Comunitat Valenciana y aquellas otras funciones que se le encomienden en materia de su competencia siempre que no estén expresamente atribuidas a otros servicios.

- Servicio de Cooperación: le corresponde el impulso y coordinación de los programas de la Generalitat de inversión en cooperación con los municipios, así como la gestión de todas aquellas que se orienten mediante líneas de subvención, convenios y otros instrumentos mediante los cuales corresponda la ejecución directa de las inversiones a los respectivos municipios y aquellas otras funciones que se le encomienden en materia de su competencia siempre que no estén expresamente atribuidas a otros servicios.

## 2.3 EDIFICACIÓN Y OBRA CIVIL.

---

La Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación de 5 de Noviembre de 1999 tiene como objetivo regular el proceso de la edificación actualizando y completando la configuración legal de los agentes que intervienen en el mismo, fijando sus obligaciones y responsabilidades para cubrir las garantías a los usuarios y fomentar la calidad, en base a una definición de los requisitos básicos que deben satisfacer los edificios y dar así cumplimiento al derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

Define el concepto de Edificación, los requisitos básicos de calidad, el concepto de proyecto, el acto de recepción de obra, las obligaciones u responsabilidades de los distintos agentes que intervienen en la edificación y se concreta la titulación académica y profesional de los Coordinadores de Seguridad y Salud, en las obras de edificación. Así también los supuestos en que el proceso constructivo exige la previa expropiación de bienes o derechos por vincularse a una finalidad u objetivo de utilidad pública o interés social, quedan también recogidos en esta Ley.

### 2.3.1 CONCEPTO DE EDIFICACIÓN

Del concepto jurídico de la edificación y los principios esenciales que han de presidir esta actividad, recogidos en esta Ley, se derivan las obras que se considera de Edificación y que por tanto requieren de un proyecto, tales como:

**Obras de edificación de nueva construcción**, excepto las de escasa entidad constructiva y técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

**Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación** que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de **carácter ambiental o histórico-artístico**, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

La construcción de edificios, la realización de las obras que en ellos se ejecuten y su ocupación precisará las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable.

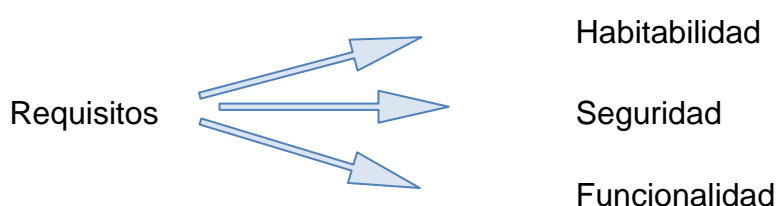
### **2.3.2 EXIGENCIAS TÉCNICAS Y ADMINISTRATIVAS DE LA EDIFICACIÓN**

Los requisitos básicos de calidad no sólo en lo referente a los requisitos técnicos de lo construido sino también al establecimiento de un seguro de

daños o de caución. Engloba aspectos de funcionalidad y de seguridad de los edificios como aquellos referentes a la habitabilidad.

Los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse para garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos de la edificación.

Podemos englobar en tres tipos los requisitos de la edificación



REQUISITOS DE HABITABILIDAD	
<p><b>MEDIOAMBIENTALES</b></p> <p>Higiene, salud y protección del medio ambiente. Condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior del edificio y que éste no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.</p>	<p><b>AHORRO ENERGÉTICO</b></p> <p>Ahorro de energía y aislamiento térmico, de tal forma que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del edificio.</p>
<p><b>ACÚSTICOS</b></p> <p>Que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.</p>	<p><b>FUNCIONALES</b></p> <p>Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio del edificio.</p>

REQUISITOS DE SEGURIDAD		
<p><b>ESTRUCTURALES</b></p> <p>Daños en la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.</p>	<p><b>ALARMA DE INCENDIO</b></p> <p>Fácil desalojo del edificio en condiciones seguras, que se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.</p>	<p><b>UTILIZACIÓN</b></p> <p>Que el uso normal del edificio no suponga riesgo de accidente para las personas.</p>

REQUISITOS DE FUNCIONALIDAD	
<p><b>UTILIZACIÓN</b></p> <p>La disposición y dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones han de facilitar la adecuada realización de las funciones previstas en el edificio.</p>	<p><b>TECNOLOGÍA</b></p> <p>Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información.</p>
<p><b>ACCESIBILIDAD</b></p> <p>Que permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas acceder y circulación por el edificio.</p>	<p><b>SERVICIOS</b></p> <p>Acceso de los servicios postales con instalaciones apropiadas para la entrega de los envíos postales</p>

### **2.3.3 CONCEPTO DE PROYECTO**

El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

El proyecto es obligatorio para el desarrollo de las obras. Se precisa la necesaria coordinación entre los proyectos parciales que puedan incluirse cuando este se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos sobre tecnologías específicas o instalaciones del edificio, con el fin de que no se produzca duplicidad en la documentación ni en los honorarios a percibir por los autores de los distintos trabajos indicados. Así también se precisa la documentación a entregar a los usuarios para el correcto uso y mantenimiento de los edificios.

### **2.3.4 ACTO DE RECEPCIÓN DE OBRA**

El acto de recepción de obra tiene importancia por la relación con el comienzo de los plazos de responsabilidad y de prescripción establecidos en la Ley. Es el acto donde el constructor, una vez finaliza la obra, hace entrega de la misma al promotor y es aceptada por éste aunque también podrá rechazarla por considerar que no está terminada o no se adecua a las condiciones contractuales. El rechazo deberá ser motivado por escrito en el acta, en la que se fijará el nuevo plazo para efectuar la recepción.

Puede realizarse con o sin reservas y debe abarcar la totalidad de la obra o fases completas y terminadas de la misma, cuando así se acuerde por las partes. Deberá consignarse en un acta firmada, al menos, por el promotor y el constructor, y en la misma se hará constar:

- ✓ Partes que intervienen.
- ✓ Fecha del certificado final de la totalidad de la obra, fase completa o terminada.
- ✓ Coste final de la ejecución material de la obra.
- ✓ Declaración de la recepción de obra con o sin reservas, especificando, en su caso, éstas de manera objetiva, y el plazo en que deberán quedar subsanados los defectos observados. Una vez subsanados los mismos, se hará constar en un acta aparte, suscrita por los firmantes de la recepción.
- ✓ Garantías que, en su caso, se exijan al constructor para asegurar sus responsabilidades.

Una vez terminada la obra y dentro de los 30 días siguientes, tendrá lugar la recepción de esta, salvo pacto en contrario, a la cual se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra. Este plazo contará a partir de la notificación de finalización de la obra efectuada por escrito al promotor. Si transcurridos treinta días desde la fecha indicada el promotor no hubiera puesto de manifiesto reservas o rechazo motivado por escrito la recepción se entenderá tácitamente producida. Llegado a este punto empiezan a computar plazos de responsabilidad y garantía establecidos en esta Ley.



### 2.3.5 OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

En esta Ley se enumera las obligaciones y responsabilidades de los distintos agentes que participan a lo largo del proceso de la edificación, entre ellos el promotor, el constructor, el jefe de obra, el proyectista, el director de obra y el director de la ejecución de la obra.

En cuanto a la responsabilidad civil de los mismos por daños materiales en el edificio se exigirá con arreglo a esta Ley, de forma personal e individualizada, tanto por actos propios, como por actos de otros agentes por los que deban responder. Cuando no pueda ser atribuida de forma individualizada, se exigirá solidariamente.

Se establecen los plazos de responsabilidad en períodos de uno, tres y diez años, en función de los diversos daños que puedan aparecer en los edificios. Durante el primer año (seguro anual), el constructor ha de responder por los daños materiales derivados de una deficiente ejecución; durante tres años (seguro trienal), todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, responderán por los daños materiales en el edificio causados por vicios o defectos que afecten a la habitabilidad y durante diez años (seguro decenal), por los que resulten de vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural del edificio. Las acciones para exigir responsabilidades prescriben en el plazo de dos años, al igual que las de repetición contra los agentes presuntamente responsables.

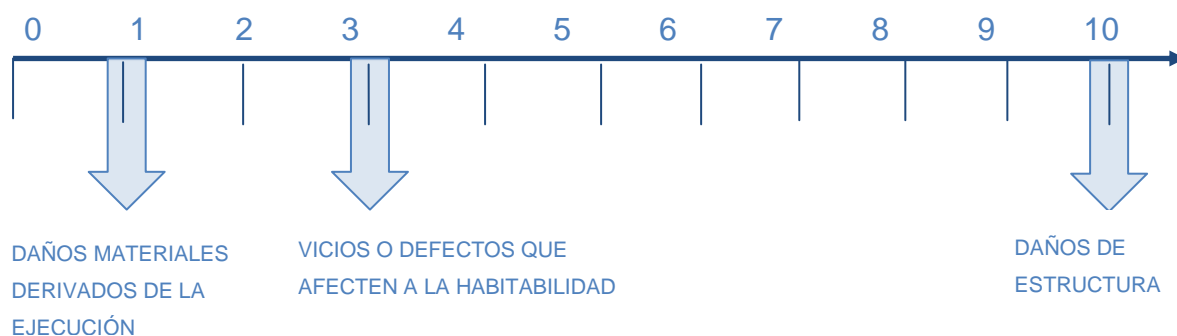


Figura 2.3.1 Plazos de responsabilidad.. Fuente: Elaboración Propia. 2013

En cuanto a las garantías para los edificios de vivienda, es obligatorio que el constructor suscriba, durante el plazo de un año, un seguro de daños materiales o de caución, o bien que el promotor retenga el 5 % del coste de la obra para hacer frente a los daños materiales ocasionados por una deficiente ejecución. Así también se establece como obligatorio que el promotor suscriba un seguro para cubrir los daños materiales que afecten a las condiciones de habitabilidad o seguridad estructural en el plazo de tres y diez años, respectivamente. Se fijan los importes mínimos para los tres supuestos.

La acreditación de la constitución del seguro, para la inscripción de escrituras públicas y la liquidación de las sociedades promotoras, son exigidas con el fin de evitar fraudes a los adquirentes.

### **2.3.6 AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL SECTOR**

Son agentes de la edificación todas las personas, físicas o jurídicas, que intervienen en el proceso de la edificación. Sus obligaciones vendrán determinadas por lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones que sean de aplicación y por el contrato que origina su intervención.

La Ley delimita el ámbito de actuaciones que corresponden a los profesionales, el proyectista, el director de obra y el director de la ejecución de la obra, estableciendo claramente el ámbito específico de su intervención, en función de su titulación habilitante.

Abajo se enumeran los agentes que intervienen en el sector de la construcción, detallaremos algunos de ellos más adelante.

- ✓ propietarios terrenos
- ✓ profesionales liberales

- ✓ (Proyectistas, ingenieros, arquitectos)
- ✓ promotor privado
- ✓ empresas constructoras
- ✓ clientes
- ✓ entidades y laboratorios de control de calidad
- ✓ suministradores de productos
- ✓ administración dando los permisos
- ✓ administración como promotor público
- ✓ notarios y registradores de la propiedad
- ✓ asesoría jurídica y fiscal
- ✓ empresas inmobiliarios
- ✓ empresas publicidad
- ✓ bancos y cajas de ahorro
- ✓ hacienda publica

## EL PROMOTOR

Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

Se considera que asume la iniciativa de todo el proceso y se le obliga a garantizar los daños materiales que el edificio pueda sufrir.

Compra suelo ya urbanizado, o completa dicha urbanización, en algunos casos, junto con el proceso de edificación. La finalidad es la construcción de solares y la venta de los inmuebles, para obtener un beneficio de su actuación.

A la figura del promotor se equiparan también las de gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios, u otras análogas que aparecen cada vez con mayor frecuencia en la gestión económica de la edificación.

Sus obligaciones y funciones son:

<ul style="list-style-type: none"><li>✓ tener la titularidad del solar (comprar a los propietarios)</li><li>✓ facilitar documentación necesaria para realizar el proyecto y autorizar al director de obra las posteriores modificaciones sobre el mismo.</li><li>✓ gestionar y obtener las licencias y permisos administrativos</li><li>✓ suscribir el acta de recepción de la obra</li><li>✓ suscribir los seguros obligatorios</li><li>✓ entregar al adquirente documentación de la obra</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ encarga estudio de seguridad y salud</li><li>✓ encarga la dirección de obras al arquitecto</li><li>✓ contrata al contratista o constructor</li><li>✓ se encarga de obtener la financiación</li><li>✓ comercializa con el producto</li></ul>
--	---

## EL PROYECTISTA

El proyectista es el agente que, por encargo del promotor y con sujeción a la normativa técnica y urbanística correspondiente, redacta el proyecto. Podrán redactar proyectos parciales del proyecto, o partes que lo complementen, otros técnicos, de forma coordinada con el autor de éste.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante proyectos parciales u otros documentos técnicos, cada proyectista asumirá la titularidad de su proyecto.

En caso de obra de nueva planta hay que redactar dos proyectos, proyecto básico y proyecto de ejecución. Con el primero se puede pedir la licencia de obras al Ayuntamiento, pero para iniciar las obras será necesario tener el segundo. Los dos proyectos pueden estar en uno para obras poco importantes.

Son obligaciones del proyectista:

<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Tener titulación académica y profesional (arquitecto, Arq. técnico, ingeniero o Ing. técnico), según el tipo de construcción, y cumplir las condiciones exigibles para ejercitar la profesión. Las personas jurídicas, designar al técnico redactor del proyecto con titulación profesional.</li><li>✓ Redactar el proyecto según la normativa y en lo establecido en el contrato y entregarlo, con los visados que en su caso fueran preceptivos.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Acordar con el promotor la contratación de colaboraciones parciales.</li><li>✓ Dirige las obras, dando órdenes reflejadas en el libro de órdenes y asistencia</li><li>✓ Siempre tiene que permanecer en la obra</li><li>✓ Puede modificar el proyecto debido a imprevistos en la obra</li></ul>
--	---

## EL CONSTRUCTOR

El constructor es el agente que asume, contractualmente ante el promotor, el compromiso de ejecutar con medios humanos y materiales, propios o ajenos, las obras o parte de ellas conforme al proyecto y al contrato.

Sus obligaciones son:

<ul style="list-style-type: none"><li>✓ ejecutar la obra según proyecto e instrucciones del director de obra y del director de la ejecución de la obra</li><li>✓ tener titulación académica o capacitación profesional</li><li>✓ designar jefe de obra que asumirá la representación técnica</li><li>✓ asignar a la obra medios humanos y materiales</li><li>✓ formalizar los subcontratos de determinadas partes o instalaciones</li><li>✓ firmar acta de replanteo y acta de recepción obra</li><li>✓ durante la obra recibe órdenes de la dirección facultativa a través del Libro de Ordenes</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ responder de los vicios de la construcción, en el primer año a los materiales y durante los tres primeros años a los de habitabilidad y durante 10 años a los de estructuras</li><li>✓ responde de la falta de profesionalidad o técnica de las obligaciones del jefe de obra</li><li>✓ responde directamente de los daños causados por daños materiales los dos años contados a partir de que se produzcan esos daños</li><li>✓ facilitar al director de la obra los datos necesarios para elaborar la documentación de la obra ejecutada</li><li>✓ suscribir las garantías</li></ul>
--	--

## EL DIRECTOR DE OBRA

El director de obra forma parte de la dirección facultativa, dirige el desarrollo de la obra en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medioambientales, conforme al proyecto que la define, la licencia de edificación y demás autorizaciones preceptivas y las condiciones del contrato, con el objeto de asegurar su adecuación al fin propuesto.

Bajo su coordinación, otros técnicos podrán dirigir las obras de los proyectos parciales.

Son obligaciones del director de obra:

<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda al tipo de construcción y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de obra que tenga la titulación profesional habilitante.</li><li>✓ verificar y decidir el replanteo cimentación y estructura</li><li>✓ consignar en el libro de órdenes y asistencias las instrucciones para llevar a cabo el proyecto de forma correcta</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ suscribir acta de replanteo y certificado final con los visados que en su caso fueran preceptivos</li><li>✓ elaborar y suscribir la documentación de la obra para entregar al promotor con los visados</li><li>✓ colabora con el arquitecto superior</li><li>✓ da instrucciones según libro de ordenes</li><li>✓ en obras con la administración firma el libro de control que hace referencia a los materiales</li><li>✓ resolver las contingencias que se produzcan en la obra</li></ul>
--	---

## EL DIRECTOR DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

El director de la ejecución de la obra forma parte de la dirección facultativa, asume la función técnica de dirigir la ejecución material de la obra y de controlar cualitativa y cuantitativamente la construcción y la calidad de lo edificado.

Sus obligaciones son:

<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Estar en posesión de la titulación académica y profesional habilitante y cumplir las condiciones exigibles para el ejercicio de la profesión, según corresponda al tipo de construcción. En caso de personas jurídicas, designar al técnico director de la ejecución de la obra que tenga la titulación profesional habilitante.</li><li>✓ Dirige la ejecución material de la obra de acuerdo con el proyecto y el director de la obra.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Consigna en el Libro de Órdenes y Asistencias las instrucciones precisas.</li><li>✓ Suscribe acta replanteo y el certificado final</li><li>✓ Colabora con los demás agentes para elaborar la documentación de la obra ejecutada.</li><li>✓ Suscribe unidades de obra ejecutadas</li><li>✓ Ordena realizar ensayos para comprobar la calidad de los materiales</li></ul>
---	---



## ENTIDADES Y LABORATORIOS

Las entidades de control de calidad de la edificación prestan asistencia técnica en la verificación de la calidad del proyecto, de los materiales y de la ejecución de la obra y sus instalaciones de acuerdo con el proyecto y la normativa aplicable.

Los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación están capacitados para prestar asistencia técnica, mediante la realización de ensayos o pruebas de servicio de los materiales, sistemas o instalaciones de una obra de edificación.

Las obligaciones de las entidades y de los laboratorios de control de calidad son:

- ✓ Prestar asistencia técnica y entregar los resultados de su actividad al agente autor del encargo.
- ✓ Justificar la implantación de un sistema de gestión de la calidad que defina los procedimientos y métodos de ensayo o inspección que utiliza en su actividad
- ✓ Disponer de capacidad, personal, medios y equipos adecuados.

## SUMINISTRADORES DE PRODUCTOS

Son los fabricantes, almacenistas, importadores o vendedores de productos relacionados con la construcción.

Se entiende por producto aquello que se fabrica para su incorporación permanente en una obra incluyendo materiales, elementos semielaborados, componentes y obras o parte de las mismas, terminadas o en ejecución.

Son obligaciones del suministrador:

- ✓ Realizar las entregas de los productos de acuerdo con las especificaciones del pedido, respondiendo de su origen, identidad y calidad y cumplimiento con la normativa aplicable.
- ✓ Facilitar las instrucciones de uso y mantenimiento de los productos suministrados, así como las garantías de calidad.

## PROPIETARIOS Y USUARIOS

Aquellos que siendo o no propietarios de los edificios, hacen uso de estos y de sus instalaciones.

Están obligados a:

- ✓ conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento, sean propietarios o usuarios
- ✓ recibir, conservar y transmitir la documentación de la obra ejecutada y los seguros y garantías con que ésta cuente.

### 2.3.7 CONTRATOS CON EL SECTOR PÚBLICO

Antes de centrarnos en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, cabe mencionar la anterior Ley de Contratos con las Administraciones Públicas. Esta Ley surge ante la necesidad de regular la contratación de las Administraciones públicas y los organismos y entidades cuando actúen como agentes del proceso de la edificación. Se regirán por lo dispuesto en la legislación de contratos de las Administraciones públicas y en lo no contemplado en la Ley de Ordenación de la Edificación, a excepción de lo dispuesto sobre garantías de suscripción obligatoria.

El Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, entró en vigor el 16 de diciembre de 2011, aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. En él se integran, la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público junto con las disposiciones posteriores en materia de contratación del sector público contenidas en normas con rango de ley, entre ellas las relativas a la captación de financiación privada para la ejecución de contratos públicos.

Esta Ley tiene por objeto regular la contratación del sector público, garantiza la libertad de acceso a las licitaciones, publicidad y transparencia de los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos. Asegura, una estabilidad de los presupuestos los cuales plasman los proyectos de inversión que se llevarán a cabo en 4 años tanto de obra nueva como reparación y control del gasto, una eficiente utilización de los fondos destinados a la realización de obras, la adquisición de bienes y la contratación de servicios mediante la exigencia de la definición previa de las necesidades a satisfacer, la libre competencia y la selección de la oferta

económicamente más ventajosa. Regula el régimen jurídico aplicable a los efectos, el cumplimiento y extinción de los contratos administrativos, en atención a los fines institucionales de carácter público que a través de los mismos se tratan de realizar.

Mientras que la LCAP consideraba Administraciones Públicas al Estado, las CCAA, las Entidades Locales, las Entidades de Derecho Público, sociedades mercantiles y fundaciones financiadas al 50%, la LCSP abre un nuevo concepto "Sector Público" en el que engloba a Administraciones Públicas, entes del sector público que no son Administraciones Públicas pero están sometidas a la Directiva 2004/18, y entes del sector público que no son Administraciones Públicas ni están sometidas a tal Directiva.

Son contratos del sector público los contratos onerosos con los entes, organismos y entidades, de cualquier naturaleza jurídica, que celebren:

- ✓ La Administración General del Estado,
- ✓ las Administraciones de las Comunidades Autónomas
- ✓ las Entidades que integran la Administración Local.
- ✓ Las entidades gestoras y los servicios comunes de la Seguridad Social.
- ✓ Los organismos autónomos,
- ✓ las entidades públicas empresariales,
- ✓ las Universidades Públicas,
- ✓ las Agencias Estatales
- ✓ Entidades de derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas a un sujeto que pertenezca al sector público o dependientes del mismo.
- ✓ Los consorcios dotados de personalidad jurídica propia.

- ✓ Las fundaciones que se constituyan con una aportación mayoritaria, directa o indirecta, de una o varias entidades integradas en el sector público, o cuyo patrimonio fundacional, con carácter permanente, esté formado en más de un 50 % por bienes o derechos aportados o cedidos por estas.
- ✓ Las sociedades mercantiles en cuyo capital social la participación, directa o indirecta, de entidades de las mencionadas anteriores sea superior al 50 %.
- ✓ Las Mutuas de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales de la Seguridad Social.
- ✓ Entes, organismos o entidades con personalidad jurídica propia, creados para satisfacer necesidades de interés general que no tengan carácter industrial o mercantil, financiados por el sector público en su mayoría o controlen su gestión, o nombren a más de la mitad de los miembros de su órgano de administración, dirección o vigilancia.

Están sujetos a esta Ley, los contratos subvencionados por los entes, organismos y entidades del sector público que celebren otras personas físicas y los contratos de obras que celebren los concesionarios de obras.

Consideramos contrato con el Sector públicos a la relación jurídica que surge entre el sector público y otro sujeto. Esta tiene privilegios debido a que su objetivo es satisfacer las necesidades. Puede interpretar, modificar y resolver el contrato. Si una parte causa una lesión a otra deberá ser indemnizada.

Los contratos de obras, concesión de obras públicas, gestión de servicios públicos, suministro, servicios y de colaboración entre el sector público y el sector privado que celebren los entes, organismos y entidades pertenecientes al sector.

## CONTRATOS DE OBRA

Tienen por objeto la realización de una obra o la ejecución de alguno de los trabajos abajo enumerados o la realización por cualquier medio de una obra que responda a las necesidades especificadas por la entidad del sector público contratante. Además de estas prestaciones, el contrato podrá comprender, en su caso, la redacción del correspondiente proyecto.

La obra es el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por sí mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble.

CONSTRUCCIÓN	
✓ Preparación de obras	✓ Demolición de inmuebles y movimientos de tierras ✓ Perforaciones y sondeos
✓ Construcción general de inmuebles y obras de ingeniería civil	✓ Construcción general de edificios y obras singulares de ingeniería civil (puentes, túneles, etc.) ✓ Construcción de cubiertas y estructuras de cerramiento ✓ Construcción de autopistas, carreteras, campos de aterrizaje, vías férreas y centros deportivos ✓ Obras hidráulicas ✓ Otras construcciones especializadas
✓ Instalación de edificios y obras.	✓ Instalación eléctrica ✓ Aislamiento térmico, acústico y anti vibratorio ✓ Fontanería

	✓ Otras instalaciones de edificios y obras
✓ Acabado de edificios y obras	✓ Revocamiento ✓ Instalaciones de carpintería ✓ Revestimiento de suelos y paredes ✓ Pintura y acristalamiento ✓ Otros acabados de edificios y obras
Alquiler de equipo de construcción o demolición dotado de operario	

## CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

Tiene por objeto la realización por el concesionario de algunas prestaciones arriba mencionadas, incluidas las de restauración y reparación de construcciones existentes, así como la conservación y mantenimiento de los elementos construidos.

El contrato, se ejecutará a riesgo y ventura del contratista, con la adecuación, reforma, modernización, reposición y reparación de la obra cumpliendo con las características técnicas y funcionales y las exigencias económicas y las demandas sociales.

En el contrato podrán constar la obligación del concesionario de adecuar las obras accesorias o vinculadas a la principal, necesarias para su funcionamiento y explotación mediante la proyección, ejecución, conservación, reposición y reparación de éstas, las cuales si pueden ser objeto de explotación o aprovechamiento económico corresponderá al concesionario llevarlas a cabo, así como las actuaciones ambientales que en él se prevean.

## CONTRATO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Es el contrato en que se encomienda a una persona, natural o jurídica, la gestión de un servicio cuya prestación ha sido asumida a realizar por la Administración Pública. No serán aplicables las disposiciones de esta Ley si la gestión del servicio público se efectúa mediante la creación de entidades de derecho público para este fin, ni para sociedades de derecho privado cuyo capital sea público.

## CONTRATO DE SUMINISTRO

Tienen por objeto la adquisición, arrendamiento financiero, o arrendamiento, con o sin opción a compra, de productos o bienes muebles excepto los relativos a propiedades incorpóreas o valores negociables.

Son contratos de suministro:

Donde el empresario tiene la obligación de entregar bienes de forma sucesiva y por precio unitario sin que la cuantía total se defina con exactitud en el contrato, ya que las entregas van en función de las necesidades del adquirente.

Si el objeto es la adquisición y arrendamiento de equipos y sistemas de telecomunicación o el tratamiento de la información, sus dispositivos y programas, y la cesión del derecho de uso de estos últimos, excepto para los contratos de adquisición de programas de ordenador desarrollados a medida, que se consideran contratos de servicios.

Los de fabricación, donde aquello que se suministre deba ser elaborado con unas características peculiares previamente fijadas por el contratante aun cuando éste se obligue a aportar, total o parcialmente, los materiales precisos.



## CONTRATO DE SERVICIOS

Aquellas prestaciones que ayudan al desarrollo de una actividad o que van dirigidas a la obtención de un resultado distinto de una obra o suministro.

Son contratos de servicios los que a continuación se relacionan:

- ✓ mantenimiento y reparación.
- ✓ transporte
  - ✓ por vía terrestre
    - ✓ aéreo
    - ✓ ferrocarril.
    - ✓ fluvial y marítimo
    - ✓ complementarios y auxiliares
    - ✓ de correos
- ✓ contabilidad, auditoría y teneduría de libros.
- ✓ consultores de dirección y servicios conexos.
- ✓ servicios jurídicos.
- ✓ publicidad.
- ✓ informática
- ✓ investigación y desarrollo
- ✓ investigación de estudios y encuestas de la opinión pública.
- ✓ arquitectura, ingeniería, planificación urbana y arquitectura paisajista
- ✓ servicios conexos de consultores en ciencia y tecnología.
- ✓ servicios de ensayos y análisis técnicos.
- ✓ limpieza de edificios y administración de bienes raíces.
- ✓ editoriales y de imprenta, por tarifa o por contrato.
- ✓ alcantarillado y eliminación de desperdicios: saneamiento y similares.
- ✓ hostelería y restaurante.
- ✓ colocación y suministro de personal
- ✓ servicios de investigación y seguridad
- ✓ educación y formación profesional.
- ✓ servicios sociales y de salud.
- ✓ servicios de esparcimiento, culturales y deportivos

## CONTRATO DE COLABORACIÓN SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO

Se realizan entre el sector público y el sector privado. Representando al sector privado una Administración Pública, una Entidad pública empresarial u organismo similar de las Comunidades Autónomas, encarga a una entidad de derecho privado, la realización de una actuación global e integrada por un período determinado según la duración de la amortización de las inversiones o de las fórmulas de financiación que se prevean. Esta entidad ha de encargarse de la financiación de inversiones inmateriales, de obras o de suministros necesarios para el cumplimiento de determinados objetivos de servicios públicos o relacionados con actuaciones de interés general.

Las prestaciones que se mencionan son:

PRESTACION DE SERVICIOS	
✓ Para obras, equipos, sistemas, y productos o bienes complejos	✓ Construcción ✓ Instalación ✓ Transformación ✓ Mantenimiento ✓ Actualización o renovación ✓ Explotación o gestión.
✓ Para el mantenimiento de instalaciones complejas.	✓ Gestión integral
✓ Para una mejora económica más ventajosa que la existente en el mercado.	✓ Fabricación de bienes y prestación de servicios que incorporen tecnología específicamente desarrollada
✓ Otras prestaciones de servicios	

Este tipo de contratos solo pueden celebrarse en los casos en que no se haya podido realizar otra forma alternativa de contratación.

Si fuese necesario realizar algún proyecto, contratar algún servicio o tomar la dirección de la obra, podrá asumirla el contratista según lo que se haya especificado en el contrato. De ser así habrá de pagarse al contratista colaborador durante la dirección del mismo con la posibilidad de vincular su precio al rendimiento obtenido por este.

## CONTRATOS MIXTOS

Es el caso de cuando existe un contrato inicial, y a este se van uniendo otro tipo de contratos de la misma o distinta clase que complementan al principal. Cuando esto suceda prevalecerá, para la determinación de las normas que deban observarse en su adjudicación, el carácter de la prestación que tenga mayor relevancia económica.

### 2.3.8 CONTENIDO MÍNIMO DE LOS CONTRATOS

Los contratos que celebren los entes, organismos y entidades del sector público deben incluir, necesariamente, las siguientes menciones a no ser que ya se encuentren incluidas en los pliegos. Ha de constar:

- ✓ Identificación de las partes.
- ✓ Acreditación de la capacidad de los firmantes para suscribir el contrato.
- ✓ Definición del objeto del contrato.
- ✓ Referencia a la legislación aplicable al contrato.
- ✓ Enumeración de los documentos que integran el contrato determinándose el orden de prevalencia.
- ✓ Precio cierto, o modo de determinarlo.
- ✓ Duración del contrato o las fechas estimadas para el comienzo y finalización de su ejecución, prórroga o prórrogas, si estuviesen previstas.
- ✓ Condiciones de recepción, entrega o admisión de las prestaciones.
- ✓ Condiciones de pago.
- ✓ Supuestos en que procede la resolución.
- ✓ Crédito presupuestario o el programa o rúbrica contable con cargo al que se abonará el precio, en su caso.
- ✓ Extensión objetiva y temporal del deber de confidencialidad que, en su caso, se imponga al contratista.

Si no está previsto en los pliegos, no podrán incluirse estipulaciones que establezcan derechos y obligaciones para las partes. Deberán haber sido concretados a proposición del adjudicatario, o en el acto de adjudicación del contrato de acuerdo con lo actuado en el procedimiento, de no existir aquéllos.

Por su importancia en el contrato mencionar tres de las partes que lo componen.

- ✓ Órgano de contratación
- ✓ Capacidad y solvencia del empresario
- ✓ Acreditación de la actitud para contratar

## ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

Podrán celebrar contratos en nombre de la administración (entes, organismos y entidades del sector público) los órganos de contratación, unipersonales o colegiados según reglamento, norma legal o disposición estatutaria que así lo refleje.

Los órganos de contratación podrán delegar o desconcentrar sus competencias y facultades en materia de contratación en caso de que se trate de órganos administrativos y otorgar poderes si son sociedades o fundaciones.

Podrán designar una persona física o jurídica, vinculada a un ente, organismo o entidad contratante ajena al órgano de contratación como responsable del contrato. A éste le corresponderá supervisar su ejecución, adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada.

El órgano de contratación, además de tener la obligación de hacer pública su actividad contractual a través de los medios establecidos en la Ley, deberá facilitar el acceso público a la información relativa al perfil del contratante a través de las páginas Web institucionales, en la plataforma de contratación del Estado y en los pliegos y anuncios de licitación con el fin de asegurar una mayor transparencia dando información acerca de los anuncios,

las licitaciones abiertas o en curso, las contrataciones programadas, los contratos adjudicados, los procedimientos anulados, puntos de contacto y medios de comunicarse con el órgano de contratación

## CAPACIDAD Y SOLVENCIA DEL EMPRESARIO

Podrán optar a estos contratos cualquier, persona natural o jurídica, sea española o extranjera, con capacidad de obrar que pueda acreditar su solvencia económica, financiera y técnica o profesional o, en los casos en que así lo exija esta Ley, se encuentren debidamente clasificadas siempre y cuando no estén incurso en una prohibición de contratar con el sector público. En cuanto a las personas jurídicas cuando concurran individual o conjuntamente con otros a la licitación de una concesión de obras públicas deberán adoptar el compromiso de constituir una sociedad que será la titular de la concesión.

Para empresas no comunitarias se presentará la documentación que justifique que el Estado del que procede admite su participación a cambio de reciprocidad en circunstancias análogas según el Acuerdo sobre Contratación Pública de la Organización Mundial de Comercio. Habrán de tener representación en España mediante sucursal y estar inscritas en el Registro Mercantil.

Aquellas empresas colaboradoras en la elaboración de especificaciones técnicas o documentos preparatorios del contrato no podrán concurrir a la licitación, en tanto que pueda beneficiarse de un trato privilegiado mermando así los principios de libre competencia para el resto de licitadores.

No podrán adjudicarse a las empresas adjudicatarias de los contratos de obras, ni a otras a éstas vinculadas, los contratos de vigilancia, supervisión, control y dirección de la ejecución de obras.

Una unión de temporal empresarios que se constituya para contratar con el sector público, podrá hacerlo, sin que sea necesaria la formalización de la unión en escritura pública hasta que se haya efectuado la adjudicación del contrato a su favor. Deberá nombrarse un representante de la UTE para ejercitar los derechos y cumplir con las obligaciones que del contrato se deriven hasta el fin de éste, fecha que coincidirá con la extinción de la UTE. Los socios quedarán obligados solidariamente. Deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la constituyan y el porcentaje de participación de cada uno de ellos, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del contrato.

Deberán acreditar su clasificación aquellos a los que les sea exigible esta y que concurren en una UTE nacional.

Deberán acreditar su solvencia económica, financiera, técnica y profesional aquellas UTES de extranjeros pertenezcan o no a la Unión Europea.

No podrán contratar con el sector público las personas en quienes concorra alguna de las circunstancias siguientes:

- ✓ Condenados mediante sentencia firme por asociación ilícita, corrupción, tráfico de influencias, cohecho, fraude, malversación, daño medioambiental, contra derechos de los trabajadores o estar inhabilitados.
- ✓ Estar en situación de concurso de acreedores o haber sido declaradas insolventes en cualquier procedimiento.
- ✓ Haber sido sancionadas por infracción grave en materia de disciplina de mercado, profesional o integración laboral y de igualdad de oportunidades y no discriminación de las personas con discapacidad, o sanción en prevención de riesgos laborales.
- ✓ No hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias o de Seguridad Social impuestas.
- ✓ Haber incurrido en falsedad documental respecto a datos relativos a su capacidad y solvencia, o haber incumplido la obligación de comunicar la información.
- ✓ Que la persona física o los administradores de la persona jurídica incumplan la Ley 5/2006, de Regulación de los Conflictos de Intereses de los Miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, la Ley 53/1984, de Incompatibilidades del Personal al Servicio de las Administraciones públicas o que sean cualquiera de los cargos electivos regulados en la Ley Orgánica 5/1985, del Régimen Electoral General.
- ✓ Personas jurídicas en cuyo capital participen, personal y altos cargos de cualquier Administración Pública, así como los cargos electos al servicio de las mismas. Así como a sus cónyuges y descendientes.
- ✓ Haber contratado a personas respecto de las que se haya publicado en el Boletín Oficial del Estado el incumplimiento de haber pasado a prestar servicios en empresas o sociedades privadas directamente relacionadas con las competencias del cargo desempeñado durante los dos años siguientes a la fecha de cese como alto cargo.



Otras circunstancias que impiden a los empresarios contratar con la administración:

- ✓ Que se haya declarado culpable para la resolución firme de cualquier contrato celebrado con una Administración Pública o infringido una prohibición para contratar con ella, o haber tenido una sanción administrativa referente a subvenciones o tributaciones.
- ✓ Que una vez se le haya adjudicado un contrato a su favor, hubiese retirado su candidatura indebidamente o no hubiese presentado los documentos necesarios en el plazo establecido, y si de llevar a cabo el contrato, hubiese incumplido las condiciones especiales de su ejecución estando definido en los pliegos o contrato como infracción mediando dolo, culpa o negligencia por parte del empresario.
- ✓ Empresas que resulten de la fusión, transformación o sucesión de tales empresas a las que les afectan las prohibiciones.

El empresario deberá acreditar cumplir las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que se indicarán en el anuncio de licitación y se especificarán en el pliego del contrato, de las cuales podrá disponer él u otra entidad independiente de él, siempre que disponga de sus medios y lo pueda demostrar. Esta acreditación podrá ser sustituida en caso de que se le requiera estar clasificado, ya que la clasificación de las empresas se hace en función de su solvencia y cumplimiento de los requerimientos para contratar con la administración. Se mantendrá esta por tiempo indefinido y para ello deberá justificarse anualmente el mantenimiento de la solvencia económica y financiera y, cada tres años, el de la solvencia técnica y profesional. Esta podrá ser revisable a petición de los interesados de existir alguna variación en las circunstancias que dieron lugar a su concesión ya que no comunicarlo hará incurrir al empresario en la prohibición de contratar.

También podrá ser solicitada de oficio por la Administración en cuanto varíen las circunstancias tomadas en consideración para concederla.

Esta clasificación se requiere para contratar con la Administración, para la ejecución de contratos de obras cuyo valor estimado sea igual o superior a 350.000 euros y los de servicios cuyo valor estimado sea igual o superior a 120.000 euros, a excepción de los servicios financieros, investigación y desarrollo, jurídicos, esparcimiento, culturales y deportivos.

En caso de cesión de contrato, si al cedente se le exigió acreditación, al cesionario le será exigida también.

Si en el procedimiento de adjudicación no se ha presentado ninguna empresa con clasificación, el órgano de contratación puede excluir este requerimiento siempre y cuando vuelva a convocar la adjudicación del contrato en cuyo caso si exigirán los requisitos de solvencia.

Aquellas entidades del sector público que no tengan el carácter de Administración Pública podrán exigir una determinada clasificación a los licitadores para definir las condiciones de solvencia requeridas para celebrar el correspondiente contrato.

Los acuerdos relativos a la clasificación se adoptarán la Comisión Clasificadora de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado. Podrán ser recurridos de alzada ante el Ministro de Economía y Hacienda. La Comunidad Autónoma podrá acordar la clasificación solo para aquellos contratos que con ella se celebren, así como con sus Entidades Locales, entes, organismos y entidades del sector público. Estos acuerdos se inscriben en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas que corresponda.

## ACREDITACIÓN DE LA APTITUD PARA CONTRATAR

Podrán acreditar su **capacidad de obrar** mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional las personas jurídicas, inscritas en el Registro público que corresponda, según el tipo de persona jurídica de que se trate. También para los empresarios no españoles que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea se les exigirá estar inscritos en el registro procedente de acuerdo con la legislación del Estado donde están establecidos, o declaración jurada o un certificado. Habrán de probar no estar incurso en prohibiciones para contratar con la administración, mediante testimonio judicial o certificación administrativa o bien declaración ante una autoridad administrativa, notario público u organismo profesional cualificado, o bien ante una autoridad judicial para el caso de los segundos.

Para el resto de empresarios extranjeros se exigirá un informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en el domicilio de la empresa.

En cuanto a la solvencia, deberán acreditar su solvencia económica y financiera y técnica o profesional. La acreditación del empresario servirá si el contrato al que licita es del mismo tipo que otro al que ya haya sido licitador.

Otros medios de prueba de solvencia podrán admitirse por los entes, organismos y entidades del sector público que no tengan la condición de Administraciones Públicas, mediante:

## SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA

- ✓ una declaración de una entidad financiera, o justificante de seguro de indemnización por riesgos profesionales
- ✓ cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda. Los no obligados a presentar las cuentas con los libros de contabilidad debidamente legalizados.
- ✓ declaración sobre el volumen global de negocios y en el ámbito de actividades correspondiente al objeto del contrato, como máximo de los tres últimos ejercicios disponibles en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades.

## SOLVENCIA TÉCNICA Y PROFESIONAL

Serán exigibles un tipo de justificación u otra en función de los distintos tipos de contratos:

Contratos de obras :

- ✓ Relación de las obras ejecutadas
- ✓ Técnicos integrados en la empresa
- ✓ Títulos del empresario, de los directivos y del responsable de las obras.
- ✓ Medidas de gestión medioambiental
- ✓ Plantilla media anual de la empresa
- ✓ maquinaria, material y equipo técnico

Contratos de suministro:

- ✓ Relación de los suministros efectuados
- ✓ Técnicos integrados en la empresa, con justificación de conocimientos necesarios para los contratos que requieran colocación, instalación, prestación de servicios o ejecución de obra.
- ✓ Descripción de las instalaciones técnicas, y medidas para garantizar la calidad
- ✓ Control de suministros efectuados por organismo oficial competente
- ✓ Muestras, descripciones, fotos de los productos a suministrar, con certificación de autenticidad.

Contratos de servicios	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Certificados de control de calidad</li><li>✓ principales servicios o trabajos realizados</li><li>✓ Técnicos integrados en la empresa</li><li>✓ Descripción de las instalaciones técnicas, y medidas para garantizar la calidad</li><li>✓ Control de servicios efectuados por organismo oficial competente</li><li>✓ Títulos del empresario, de los directivos y del responsable de la ejecución del contrato.</li><li>✓ Medidas de gestión medioambiental</li><li>✓ Plantilla media anual de la empresa</li><li>✓ maquinaria, material y equipo técnico</li><li>✓ referencia al contrato que se proponga subcontratar</li></ul>
------------------------	---

## GARANTÍA DE CALIDAD

Para certificar el cumplimiento de las normas de calidad se efectuará mediante un organismo independiente en referencia a los sistemas de aseguramiento de la calidad basados en la serie de normas europeas en la materia, conforme a las normas europeas relativas a la certificación.

Del órgano de contratación dependerá la aceptación de certificados equivalentes expedidos por organismos establecidos en cualquier Estado miembro de la Unión Europea.

## GESTIÓN MEDIOAMBIENTAL

El órgano de contratación podrá exigir la presentación de certificados expedidos por organismos independientes. Se podrán remitir al sistema comunitario de gestión y auditoría medioambientales (EMAS) o a las normas de gestión medioambiental basadas en las normas europeas o internacionales y certificadas por organismos conformes a la legislación comunitaria o a las normas europeas o internacionales relativas a la certificación.

Del órgano de contratación dependerá la aceptación de certificados equivalentes expedidos por organismos establecidos en cualquier Estado miembro de la Unión Europea.

## PRUEBA DE CLASIFICACIÓN

Certificaciones de Registros Oficiales de Licitadores y Empresas Clasificadas.

- ✓ Estatal: Certifica la aptitud del empresario en cuanto a personalidad, capacidad de obrar, representación, habilitación profesional o empresarial, solvencia económica y financiera, y clasificación, así como la concurrencia o no concurrencia de las prohibiciones de contratar que deban constar en el mismo.
- ✓ Autonómica: *idénticas circunstancias a efectos de la contratación con la misma, con las entidades locales de su ámbito territorial, y con otros entes, organismos o entidades del sector público dependientes de una y otras.*

Tal certificado podrá expedirse por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

Certificados comunitarios de clasificación

La acreditación de la inscripción en listas oficiales de empresarios autorizados para contratar establecidas por los Estados miembros de la Unión Europea, garantizan la aptitud de los empresarios incluidos en ellas frente a los diferentes órganos de contratación, igual que las certificaciones emitidas por organismos que respondan a las normas europeas de certificación expedidas según la legislación del Estado miembro en que esté establecido el empresario.

Los documentos deberán justificar inscripción del empresario en la lista o la expedición de la certificación, así como la clasificación obtenida



### 2.3.9 PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN

Los contratos que celebren las Administraciones Públicas se adjudicarán ordinariamente, utilizando el procedimiento abierto o el procedimiento restringido. Los órganos de contratación darán a los licitadores y candidatos un tratamiento igualitario y no discriminatorio y ajustarán su actuación al principio de transparencia. Así como no podrán divulgar la información facilitada por los empresarios que éstos hayan designado como confidencial en lo referente a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las ofertas. Este carácter de confidencialidad, será recíproco en tanto que el contratista, no podrá revelar información de la que disponga con ocasión de la ejecución del contrato y que tenga carácter de confidencial en los pliegos o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal.

Se hará público en el BOE el procedimiento de adjudicación, excepto para el procedimiento negociado. En el caso de la Comunidad Valenciana, se podrá sustituir por la publicidad en el DOGV para contratos con la CCAA, entidades locales u organismos o entidades de derecho público dependientes de las mismas. Podrán anunciarlo también en el Diario Oficial de la Unión Europea, previamente ya que el resto de anuncios deberá indicar la fecha del envío. Los contratos sujetos a regulación armonizada, además habrán de hacerlo, en el Diario Oficial de la Unión Europea. Estos anuncios se publicarán en el perfil de contratante del órgano de contratación. En los procedimientos negociados esta publicidad podrá sustituir a la que debe efectuarse en el *BOE* o en los diarios oficiales autonómicos o provinciales.

El órgano de contratación fija los plazos de recepción de ofertas y solicitudes de participación. Dará un tiempo que razonable para preparar la oferta, atendiendo a la complejidad del contrato y conforme a los plazos

mínimos fijados en esta Ley. Para casos de tramitación urgente, los plazos se reducirán arreglo a esta Ley.

Los órganos de contratación podrán publicar un anuncio de información previa con el fin de dar a conocer, en relación con los contratos de obras, suministros y servicios que tengan proyectado adjudicar en los doce meses siguientes, para:




CONTRATOS DE OBRAS		≥ 5.000.000 euros
CONTRATOS DE SUMINISTRO		≥ 750.000 euros
CONTRATOS DE SERVICIOS		≥ 750.000 euros

Figura 2.3.2 Tipos de contrato. Fuente: Elaboración Propia. 2013.

Esta publicación previa permitirá reducir los plazos para la presentación de proposiciones en los procedimientos. Se publicará en el Diario Oficial de la Unión Europea y en el perfil de contratante. Se enviarán a la Oficina de Publicaciones Oficiales de las Comunidades Europeas.

## PROCEDIMIENTO ABIERTO

Cualquier empresario interesado puede presentar una proposición, por lo que quedaría excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

Si no se ha facilitado el acceso a los pliegos u otros documentos complementarios al contrato por medios electrónicos, informáticos o

telemáticos, se habrán de enviar a los interesados en seis días a contar desde la recepción de la solicitud de esta información, siempre que se presente antes del fin del plazo de presentación de las ofertas, o conforme el órgano de contratación haya señalado en los pliegos. De ser así, tal información deberá facilitarse, al menos, seis días antes de la fecha límite fijada para la recepción de ofertas. De no ser así, por esta causa o cuando las ofertas solamente puedan realizarse después de una visita sobre terreno o previa consulta *in situ* de la documentación que se adjunte al pliego, se prorrogarán los plazos de tal forma que la información llegue a todos los interesados por igual para poder realizar sus ofertas.

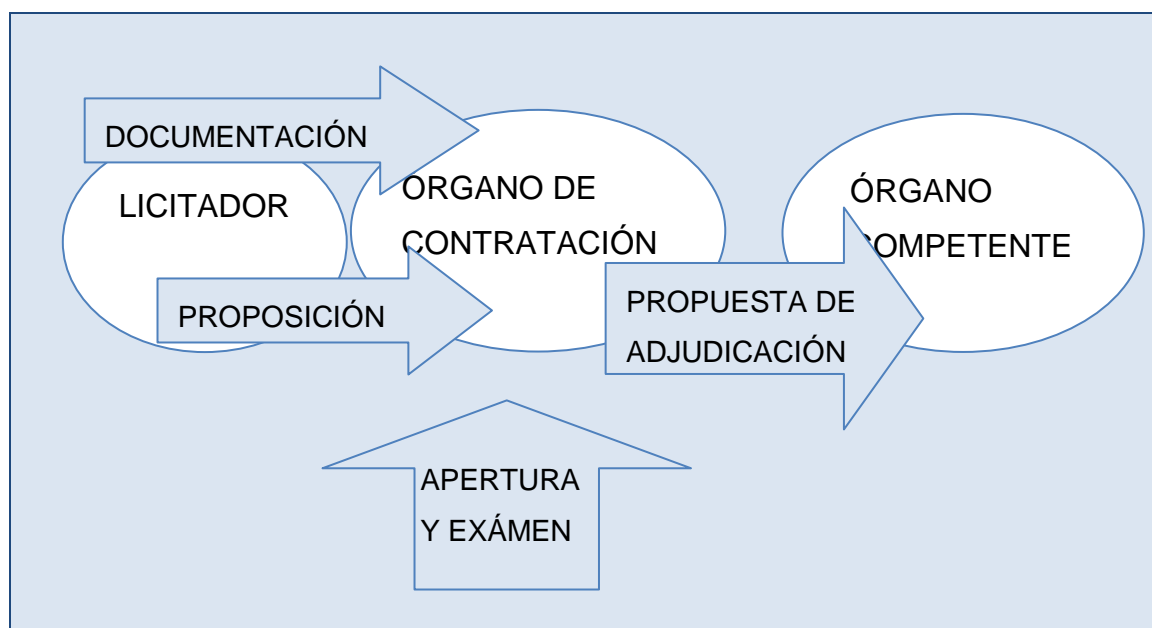


Figura 2.3.3 Procedimiento abierto.. Fuente: Elaboración Propia. 2013

## PLAZOS DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES

Para la adjudicación de contratos sujetos a regulación armonizada

≥ **52** días desde envío del anuncio del contrato a la Comisión Europea

≥ **47** días si se ofrece acceso por medios electrónicos a los pliegos y a la documentación complementaria

≥ **36** días con anuncio previo

≥ **22** días con anuncio previo para casos excepcionales justificados

En todos los casos se podrá reducir en **7** días si los anuncios se preparan y envían por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

La publicación de la licitación en el *Boletín Oficial del Estado* debe hacerse con una antelación mínima equivalente al plazo fijado para la presentación de las proposiciones.

Para los que no estén sujetos a regulación armonizada

≥ **15** días desde la publicación del anuncio del contrato

≥ **26** días para contratos de obras y de concesión de obras públicas

El órgano competente calificará documentación presentada por los licitadores en sobre distinto al de su propuesta.

CRITERIOS DE VALORACIÓN PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO	
Precio	≤ <b>15</b> días a contar desde el siguiente al de apertura de las proposiciones.
Pluralidad de criterios	≤ <b>2</b> meses desde la apertura de las proposiciones

De no producirse la adjudicación dentro de los plazos señalados, los licitadores tendrán derecho a retirar su proposición.

Apertura (plazo máximo 1 mes desde finalización del plazo para presentar las ofertas) y examen de las proposiciones, y se formula la propuesta de adjudicación al órgano de contratación, la cual no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto frente a la Administración. La apertura de la oferta económica se realizará en acto público. Si el criterio de valoración no es el precio, podrán solicitarse informes técnicos para verificar que las ofertas cumplen con las especificaciones técnicas del pliego.

Cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

## PROCEDIMIENTO RESTRINGIDO

Sólo podrán presentarse los empresarios que lo soliciten y que en función de su solvencia, hayan sido seleccionados por el órgano de contratación ( mínimo 5 y máximo a fijar, a favor de una competencia efectiva), el cual establece los criterios de solvencia antes de anunciar la licitación, y según estos elegirá los candidatos que serán invitados a presentar proposiciones. Quedará prohibida toda negociación de los términos del contrato con los solicitantes o candidatos.

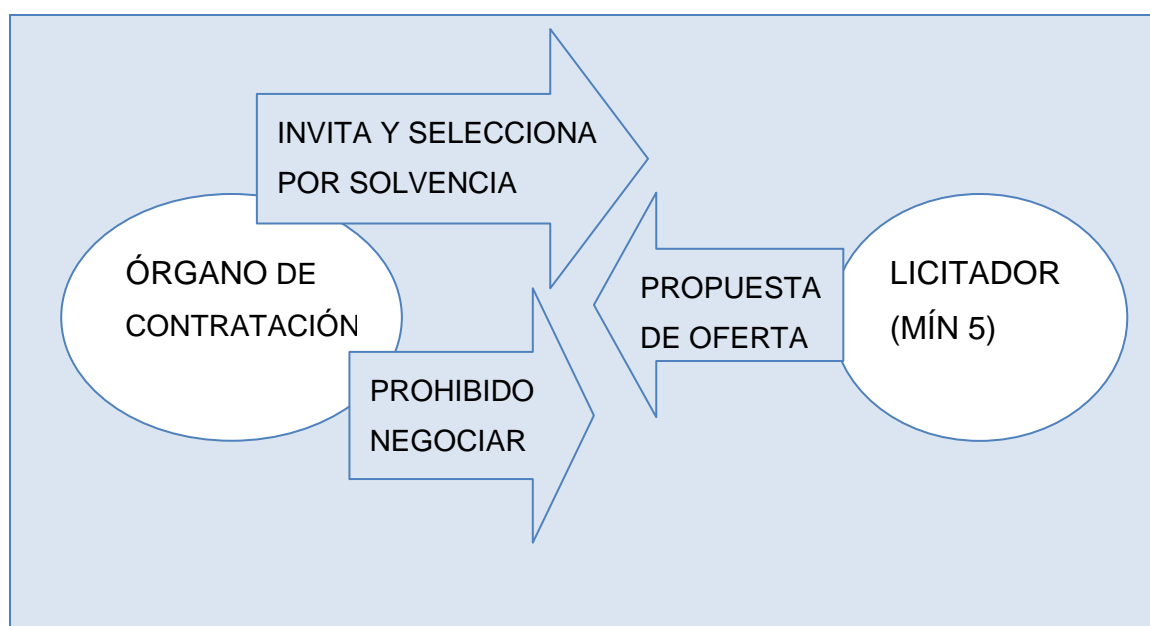


Figura 2.3.4 Procedimiento restringido). Fuente: Elaboración Propia. 2013

## PLAZOS DE SOLICITUDES DE PARTICIPACIÓN

Para la adjudicación de contratos sujetos a regulación armonizada

≥ **37** días desde envío del anuncio del contrato al Diario Oficial de la Unión Europea

≥ **52** días para contratos de concesión de obra pública

En todos los casos se podrá reducir en **7** días si los anuncios se preparan y envían por medios electrónicos, informáticos o telemáticos.

La publicación de la licitación en el *Boletín Oficial del Estado* debe hacerse con una antelación mínima equivalente al plazo fijado para la presentación de las proposiciones.

Para los que no estén sujetos a regulación armonizada

≥ **10** días desde la publicación del anuncio del contrato

Las solicitudes de participación deberán ir acompañadas de la documentación pertinente.

Habiendo comprobado la personalidad y solvencia de los solicitantes, el órgano de contratación, hará la selección de los que deban pasar a la siguiente fase (al menos 5 no pudiendo entrar nuevos invitados que no sean participantes), y simultáneamente y por escrito, los invitará a presentar sus proposiciones en el plazo que proceda.

Dichas invitaciones habrán de contener la referencia al anuncio de licitación publicado, la fecha límite para la recepción de ofertas, la dirección a la que deban enviarse, la lengua en que se hayan de redactar, los criterios de adjudicación del contrato y su ponderación relativa, y el lugar, día y hora de la apertura de proposiciones. Llevará un ejemplar de los pliegos y copia de la documentación complementaria o indicaciones para disponer de ella por medios telemáticos, informáticos o electrónicos. En cuanto a los pliegos o la documentación complementaria si no se dispone de ellos ya que obran en poder de otra entidad, habrá de indicarse la forma en que ha de solicitarse, fecha límite para solicitarla y en su caso la forma de pago. Seis días antes de que venza el plazo de la recepción de ofertas, los invitados habrán de disponer de la misma.

PLAZOS DE RECEPCIÓN DE OFERTAS	
Contratos sujetos a regulación armonizada	≥ <b>40</b> días a partir de la fecha de envío de la invitación escrita.
	≥ <b>35</b> días si se ofrece acceso por medios electrónicos a los pliegos y a la documentación complementaria
	≥ <b>36</b> días con anuncio previo
	≥ <b>22</b> días con anuncio previo para casos excepcionales justificados.
No sujetos a regulación armonizada	≥ <b>15</b> días desde fecha de envío de la invitación.



En cuanto a la adjudicación del contrato será como en el procedimiento abierto, salvo lo que se refiere a la necesidad de calificar previamente la documentación.

## PROCEDIMIENTO NEGOCIADO

El órgano de contratación evaluará diversos candidatos y negociará con cada uno de ellos las condiciones del contrato, una vez hecho esto, adjudicará el contrato al licitador elegido. Será necesaria la concurrencia al menos de tres empresas capacitadas para la realización del procedimiento. A fin de hacer una reducción de ofertas para su selección, el órgano de contratación podrá fijar una serie de criterios de adjudicación señalados en el anuncio de licitación o en el pliego de condiciones. Habrá de dar un trato igualitario a los licitadores. Negociará con los licitadores las ofertas con el fin de encontrar la más ventajosa económicamente. Deberá de dejar constancia en el expediente de las invitaciones cursadas, de las ofertas recibidas y de las razones para su aceptación o rechazo. Los aspectos económicos y técnicos, objeto de negociación con las empresas vendrán en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

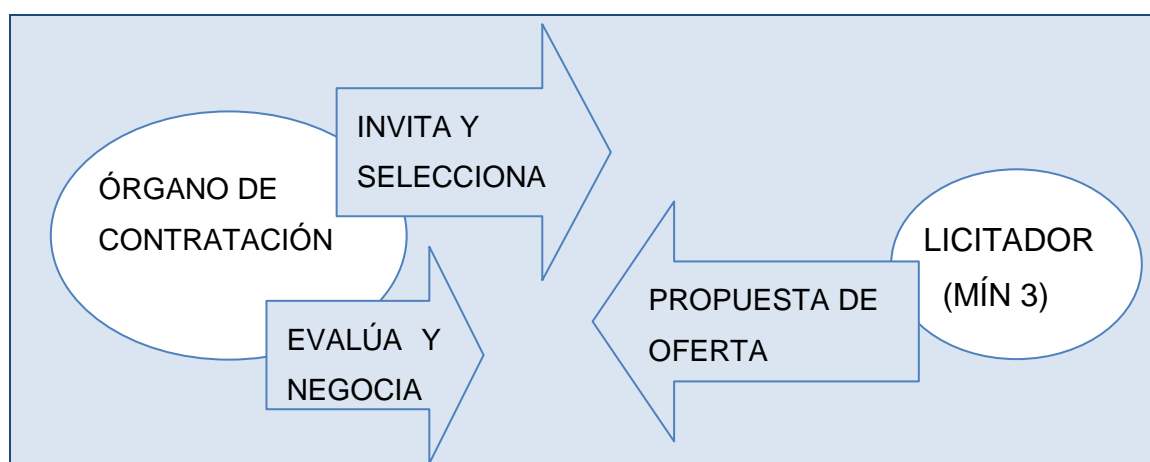


Figura 2.3.5 Procedimiento negociado. Fuente: Elaboración Propia. 2013.

El procedimiento negociado será objeto de **publicidad previa** y será posible la presentación de ofertas en concurrencia por cualquier empresario interesado:

Cuando se acuda al procedimiento negociado por proposiciones u ofertas económicas del procedimiento anterior hayan sido irregulares o inaceptables por falta de aptitud de los empresarios, incumplimiento en las obligaciones fiscales, medio ambientales, condiciones de trabajo, infracción en las condiciones para la presentación de variantes o mejoras, o por incluir valores anormales o desproporcionados, siempre que no se modifiquen sustancialmente las condiciones originales del contrato.

Para contratos donde no puede determinarse previamente el precio global por razón de sus características o de los riesgos que entrañen.

Cuando el objeto de las obras sea de investigación, experimentación o perfeccionamiento y no el de obtener una rentabilidad o de cubrir los costes de investigación o de desarrollo.

Cuando no sea posible establecer sus condiciones con la precisión necesaria para adjudicarlo por procedimiento abierto o restringido debido a las características de la prestación, especialmente en los contratos que tengan por objeto prestaciones de carácter intelectual y servicios financieros (seguros, bancarios e inversión).

En cuanto a la publicación del anuncio de licitación, el órgano de contratación lo hará tal y como se ha explicado para el resto de procedimientos de adjudicación a excepción del negociado.

Podrá prescindirse de la publicación del anuncio:

✓ cuando se acuda al procedimiento negociado por haberse presentado ofertas irregulares o inaceptables en los procedimientos antecedentes, siempre que en la negociación se incluya a todos los licitadores que hubiesen

presentado en el procedimiento anterior ofertas conforme a los requisitos formales exigidos, y sólo a ellos.

- ✓ En los contratos no sujetos a regulación armonizada:
- ✓ Contratos de Obra con valor estimado sea inferior a un millón de euros.
- ✓ Los de gestión de servicios cuyo presupuesto de gastos de primer establecimiento se prevea inferior a 500.000 euros y duración inferior a cinco años.
- ✓ Contratos de suministro, servicios y otros cuando su valor estimado sea inferior a 100.000 euros.

Deberán publicarse anuncios cuando su valor estimado sea superior a 200.000 euros, en contratos de obras, o 60.000 euros, para otros contratos.

Cuando se proceda a la publicación de anuncios de licitación se habrán de seguir las normas del procedimiento restringido. En caso que se decida limitar el número de empresas invitadas a negociar, deberán presentarse al menos 3 empresas capacitadas.

Los contratos que celebren las Administraciones Públicas podrán adjudicarse mediante procedimiento negociado:

Cuando se acuda al procedimiento negociado porque las proposiciones u ofertas económicas en cualquier otro procedimiento anterior haya sido irregular o inaceptable por falta de aptitud de los empresarios, por incumplimiento en las obligaciones fiscales, medio ambientales, condiciones de trabajo, por infringir las condiciones para la presentación de variantes o mejoras, o por incluir valores anormales o desproporcionados, siempre que no se modifiquen sustancialmente las condiciones originales del contrato.

Cuando se trate de contratos donde no pueda determinarse previamente el precio global por razón de sus características o de los riesgos que entrañen.

Cuando al procedimiento abierto o restringido, no se haya presentado ninguna oferta o candidatura, o estas no sean adecuadas, siempre que no se modifiquen sustancialmente las condiciones iniciales del contrato. Para contratos sujetos a regulación armonizada, se remitirá informe a la Comisión de la Unión Europea, si ésta así lo solicita.

Cuando, solo pueda realizar el contrato un empresario determinado debido a razones técnicas o artísticas o protección de derechos de exclusiva.

Cuando por un imprevisto resulte urgente la pronta ejecución del contrato que no pueda adjudicarse mediante la aplicación de la tramitación de urgencia.

Para contratos secretos, reservados, o que su ejecución deba ir acompañada de medidas de seguridad especiales, cuando lo exija la protección de los intereses de seguridad del Estado.

PROCEDIMIENTO NEGOCIADO  
SEGÚN CONTRATOS

Obras

Objeto investigación, experimentación o perfeccionamiento sin obtener rentabilidad.

Si por un imprevisto son necesarias para ejecutar la obra como estaba descrita en el proyecto o el contrato sin modificarla, obras complementarias que no figuren en el proyecto ni en el contrato. La ejecutará el contratista de la obra principal o el concesionario de la obra pública de acuerdo con los precios que rijan para el contrato primitivo o que, se fijen contradictoriamente, cuando las obras no puedan separarse técnica o económicamente del contrato primitivo. En caso de ser separables deberán ser necesarias para su perfeccionamiento, y el importe acumulado de las obras complementarias no superar el 50 % del importe primitivo del contrato.

Si son repetición de otras similares adjudicadas por procedimiento abierto o restringido al mismo contratista, se ajustan al proyecto base del contrato inicial adjudicado por dichos procedimientos, la posibilidad de hacer uso de este procedimiento esté indicada en el anuncio de licitación del contrato inicial y que el importe de las nuevas obras se haya computado al fijar la cuantía total del contrato.

Se podrá recurrir a este procedimiento solamente durante un período de tres años, a partir de la formalización del contrato inicial. Si se podrá realizar si valor estimado es inferior a un millón de euros.

Gestión de  
Servicios  
Públicos

Cuando no sea posible promover concurrencia en la oferta.

Cuando el presupuesto de gastos de primer establecimiento se prevea inferior a 500.000 euros y su plazo de duración sea < 5 años.

Suministro

Adquisición de bienes muebles del Patrimonio Histórico Español, que se destinen a museos, archivos o bibliotecas valorados por la Junta de Calificación, Valoración y Exportación de Bienes del Patrimonio Histórico Español u organismo reconocido de la CCAA.

Fabricación de productos con fines de investigación, experimentación, estudio o desarrollo.

Entregas complementarias del proveedor inicial como reposición parcial o ampliación de suministros o instalaciones de uso corriente. Duración del contrato < 3 años.

Adquisición en mercados organizados o bolsas de materias primas de suministros que coticen en los mismos.

Suministro concertado en condiciones ventajosas con un proveedor que cese definitivamente su actividad comercial, o con los administradores de un concurso, o a través de un acuerdo judicial o un procedimiento de la misma naturaleza.

En todo caso, cuando su valor estimado sea inferior a 100.000 euros.

## Servicios

Cuando no sea posible establecer sus condiciones con la precisión necesaria para adjudicarlo por procedimiento abierto o restringido.

Si por un imprevisto son necesarios para ejecutar el servicio como estaba descrito en el proyecto o el contrato sin modificarlo, servicios complementarios que no figuren en el proyecto ni en el contrato. Lo ejecutará el adjudicatario del contrato principal o el concesionario de la obra pública de acuerdo con los precios que rijan para el contrato primitivo o que, se fijen contradictoriamente, cuando los servicios no puedan separarse técnica o económicamente del contrato primitivo. En caso de ser separables deberán ser necesarias para su perfeccionamiento, y el importe acumulado de los servicios complementarios no superar el 50 % del importe primitivo del contrato.

Si son repetición de otros similares adjudicados por procedimiento abierto o restringido al mismo contratista, se ajustan al proyecto base del contrato inicial adjudicado por dichos procedimientos, la posibilidad de hacer uso de este procedimiento esté indicada en el anuncio de licitación del contrato inicial y que el importe del nuevo haya computado al fijar la cuantía total del contrato. Se podrá recurrir a este procedimiento en los 3 años siguientes a la formalización del contrato inicial.

Si como consecuencia de un concurso, y existan varios ganadores, se podrá realizar por éste procedimiento, siempre u cuando se invite a participar a todos ellos en las negociaciones.

Cuando su valor estimado sea inferior a 100.000 euros.

## DIALOGO COMPETITIVO

El órgano de contratación dirige un diálogo con los candidatos seleccionados, previa solicitud de los mismos, a fin de desarrollar una o varias soluciones para satisfacer sus necesidades y que servirán de base para que los candidatos elegidos presenten una oferta. Se podrán establecer primas o compensaciones para los participantes en el diálogo.

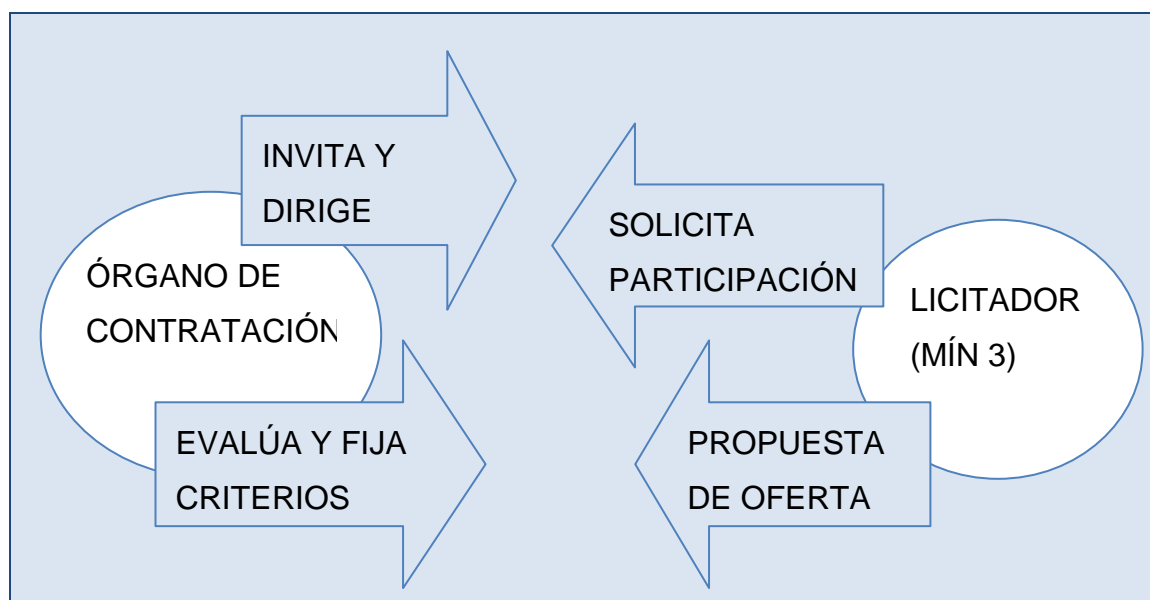


Figura 2.3.6 Diálogo competitivo. Fuente: Elaboración Propia. 2013.

Para contratos particularmente complejos en cuanto a medios técnicos o cobertura jurídica o financiera de un proyecto, donde el uso del procedimiento abierto o restringido no sirva para la adjudicación del contrato. Así también, se harán por este procedimiento los contratos de colaboración entre el sector público y el sector privado.

Publicarán un anuncio de licitación en el que darán a conocer sus necesidades y requisitos. El número de empresas invitadas no podrá ser



inferior a tres. En lo referente a las invitaciones se procederá igual que en el procedimiento restringido.

Con el fin de determinar y definir los medios adecuados que satisfagan las necesidades del órgano de contratación, se dialogará con los seleccionados dando un trato igual a todos los licitadores. A fin de hacer una reducción de ofertas para su selección, el órgano de contratación podrá fijar una serie de criterios de adjudicación señalados en el anuncio de licitación o en el documento descriptivo. Como garantía de una competencia efectiva, el número de soluciones a examinar en la fase final habrá de ser amplio. Después de compararlas tiene la posibilidad de proseguir el diálogo para una mejor decisión. Cerrado el diálogo, informará a los participantes, y éstos presentarán su oferta final, indicando fecha límite, dirección a la que enviarse y lengua.

Las ofertas han de incluir todos los elementos requeridos y necesarios para la realización del proyecto. Pudiéndose solicitar precisiones o aclaraciones sobre estas siempre que no suponga modificación sustancial que implique una variación en detrimento de la competencia o ser discriminatoria.

Se evaluará y seleccionará la oferta más ventajosa en función del precio, no siendo éste el único criterio a tomar.

### **2.3.10 PROPOSICIÓN DE INTERESADOS, SELECCIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

El resto de factores que acompañan al procedimiento de adjudicación de contratos, son la proposición de los interesados, la forma en que el órgano de contratación selecciona el adjudicatario y la adjudicación del contrato en sí.

Las proposiciones han de ajustarse al pliego de cláusulas administrativas particulares, han de ser secretas, solamente se podrá hacer una por licitador ni siquiera formando una unión temporal con otra empresa, ello le eliminará del procedimiento. Habrá de indicarse como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba ser repercutido.

El órgano de contratación clasifica en orden decreciente, las proposiciones no declaradas desproporcionadas o anormales, atendiendo a los criterios de adjudicación del pliego o anuncio. La oferta económicamente más ventajosa es la que incorpora el precio más bajo, si consideran únicamente al criterio del precio. Dará un plazo de 10 días hábiles, que podrá ser superior aunque no más de 20 días, para la presentación de la documentación justificativa de estar al corriente con la hacienda pública y la seguridad social. En caso de no atenderse a este requerimiento, se entenderá que el licitador ha retirado su oferta, ello no será motivo para declararse desierta una licitación de existir alguna otra oferta o proposición que sea admisible de acuerdo a los criterios del pliego.

Para adjudicar el contrato el órgano de contratación tendrá 5 días hábiles desde la recepción de la documentación, deberá ser motivada. Se notificará a los candidatos o licitadores no seleccionados las razones de desestimación y la selección final de la oferta. Simultáneamente a esto, se publicará en el perfil de contratante. Para negociado y diálogo competitivo, la adjudicación solo consistirá en concretar y fijar los términos definitivos del contrato.

La adjudicación podrá celebrarse en subasta electrónica, tras una primera evaluación de las ofertas, basada en un dispositivo electrónico que permita su clasificación a través de métodos de evaluación automáticos que se basará en variaciones del precio o valores de los elementos de la oferta que sean cuantificables y puedan ser expresados en cifras o porcentajes.

Se podrá emplear en procedimientos abiertos, restringidos, y negociados. No usándose de forma abusiva y sin obstaculizar, restringir o falsear la competencia o modificar el objeto del contrato.

Si va a recurrirse a la subasta electrónica, el órgano de contratación habrá de indicarlo en el anuncio de licitación e incluir en el pliego los elementos a valorar, los límites, la información de la que podrán disponer, las condiciones de la puja y el dispositivo electrónico utilizado, modalidades y especificaciones técnicas de conexión.

Después de la primera evaluación de las ofertas y antes de proceder a la subasta electrónica, el órgano de contratación invitará por medios electrónicos, informáticos o telemáticos, a los licitadores a que presenten nuevos precios revisados a la baja o mejora de la oferta. Habrá de indicar información para la conexión, fórmula matemática que empleará para la reclasificación y fecha y hora de comienzo de la subasta electrónica. Entre la fecha de envío de las invitaciones y el comienzo de la subasta electrónica habrán de transcurrir, al menos, dos días hábiles.

En caso de desarrollarse por fases comunicará a los licitadores su respectiva clasificación.

Se cerrará la subasta en caso de que se cumpla la fecha y hora o finalización de fases prevista en las invitaciones, o bien si no se presentan mejoras de ofertas

Concluida la subasta electrónica, el contrato se adjudicará en función de sus resultados.

Los contratos que celebren las Administraciones Públicas han de formalizarse en documento administrativo ajustándose a las condiciones de licitación y ha de ser título suficiente para acceder a cualquier registro público. Si es susceptible de recurso especial, habrá que remitirse la notificación al resto de candidatos, y dar un plazo de 15 días hábiles, o hasta un mes según

CCAA. Se podrá elevar a escritura pública a petición y por cuenta y cargo del contratista.

Si motivado por el adjudicatario no se formaliza el contrato dentro del plazo indicado, la Administración puede incautar el importe de la garantía provisional sobre la garantía definitiva. En caso de ser motivada por la Administración, esta indemnizará al contratista por los daños y perjuicios que le haya ocasionado la demorar.

No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su previa formalización, con alguna excepción.

### **2.3.11 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA**

La ordenación de la actividad urbanística y de la utilización del suelo para su aprovechamiento racional de acuerdo con su función social, en el ámbito de la Comunidad Valenciana, se regula en la Ley 16/2005 de 30 de Diciembre de 2005, Urbanística Valenciana, publicada en el BOE de 21 de Febrero de 2006.

La actividad urbanística es una función pública. No obstante, los particulares pueden participar en su desarrollo. Esta comprende:

- ✓ El planeamiento urbanístico.
- ✓ La ejecución del planeamiento urbanístico.
- ✓ La garantía de la legalidad urbanística.
- ✓ El fomento del mercado del suelo para su promoción social.

Tiene los siguientes objetivos y finalidades:

- ✓ Definir el régimen urbanístico del suelo, para garantizar el cumplimiento de los derechos y deberes de la propiedad de los terrenos de acuerdo con la clasificación urbanística que tengan y su función social.
- ✓ Fomentar la iniciativa privada y la libertad de empresa en el ámbito de la promoción urbanística y la edificación.
- ✓ Proteger el medio ambiente, los recursos naturales y la calidad de vida, potenciando un desarrollo urbano.
- ✓ Conservar y promover el patrimonio histórico, cultural, paisajístico y arquitectónico.
- ✓ Garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada a todos los ciudadanos, mediante la promoción de suelo asequible y fomento de la edificación y rehabilitación de viviendas de protección pública.
- ✓ Distribuir equitativamente los beneficios y cargas de la actividad urbanística del ente público, así todos los interesados obtendrán y soportarán la parte que corresponda y participando la comunidad en las plusvalías que genere esta acción.

La Generalitat y los Municipios comparten la responsabilidad de la actividad urbanística. Corresponden a los Municipios, además de las competencias urbanísticas que la Ley les atribuya, las que no estén expresamente atribuidas a La Generalitat.

## DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Los instrumentos de planeamiento clasifican el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.

## TIPOS DE SUELO

Suelo Urbano	✓	Solares.
	✓	Manzanas o equivalentes, sin ser solares, con acceso rodado, agua, evacuación de aguas, energía eléctrica, y servicio a los usos y edificaciones existentes y a los que se prevea en el planeamiento urbanístico, integrados en la malla urbana.
	✓	Manzanas o equivalentes con edificación construida conforme al planeamiento urbanístico en más de la mitad de su superficie.

Suelo urbano con urbanización consolidada es el terreno que el Plan sujete al régimen de actuaciones aisladas.

Es suelo urbano sin urbanización consolidada el terreno sujeto a actuaciones integradas que el Plan clasifique porque se halle en áreas de reforma interior que precisen complementar sus dotaciones o configuren áreas de nueva urbanización adyacente al suelo urbano y sin entidad suficiente para configurar un sector de planeamiento parcial.

Son solares las parcelas legalmente divididas con características para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el planeamiento. Han de tener acceso rodado, suministro de agua potable y energía, evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, acceso peatonal, aceras y alumbrado público.

Suelo no Urbanizable	Aquel que ha sido así clasificado conforme a la <i>Ley del Suelo No Urbanizable</i> . Para los terrenos que deban ser preservados permanentemente del proceso urbanizador.
----------------------	--

Suelo  
Urbanizable

Terrenos a incorporar al proceso de urbanización, a medida que el desarrollo de la red primaria de dotaciones y el grado de definición de la ordenación estructural permita integrarlos en dicho proceso dentro de un modelo territorial sostenible y coherente.

Aquellos con aptitud para su urbanización, previa programación de los mismos.

#### ACTUACIONES INTEGRADAS:

Se desarrolla mediante unidades de ejecución, y tiene por objeto la urbanización pública conjunta de dos o más parcelas realizada conforme a una única programación. Los Planes preverán la ejecución de Actuaciones Integradas en aquellos terrenos que pretendan urbanizar y cuya conexión a las redes de servicio existentes tenga pendiente la implantación de servicios requiera ocupar un terreno igual o superior a 40.000 metros o deba asegurar una mayor calidad y homogeneidad en las obras de urbanización.

#### ACTUACIONES AISLADAS:

Tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, y en su caso, la previa o simultánea urbanización para convertirla en solar.

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Las determinaciones que sirven para dar coherencia a la ordenación urbanística del territorio en su conjunto:

- ✓ Directrices para la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.
- ✓ Clasificación del suelo.
- ✓ División del territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando sus usos globales y tipos de edificación.
- ✓ Ordenación del Suelo No Urbanizable.
- ✓ Red Primaria de reservas de suelo dotacional público y equipamientos de titularidad privada que sirvan a la articulación de la ciudad.
- ✓ Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
- ✓ Ordenación de los centros cívicos y de las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
- ✓ Expresión de los objetivos, directrices y criterios de redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, delimitando los sectores de planeamiento parcial o reforma interior, sus usos, intensidades y aprovechamiento.
- ✓ Para sectores de suelo urbanizable de uso residencial, o urbanos, fijación del porcentaje mínimo de edificación para vivienda de protección pública.

Se establece la ordenación estructural para todo el territorio municipal mediante Planes Generales. Es competencia de la Generalitat la aprobación definitiva de la ordenación estructural.



La estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio del municipio establece criterios y estrategias para adecuar la ordenación municipal a la política territorial de La Generalitat e identificar los objetivos fundamentales del Plan General en coherencia con la política urbanística y territorial municipal.

Acorde al municipio:

- ✓ Señala oportunidades, diagnostica problemas y fija los objetivos prioritarios de la ordenación urbanística y territorial.
- ✓ Establece una secuencia lógica de su desarrollo territorial.
- ✓ Establece criterios para la incorporación de nuevos terrenos al proceso de urbanización.

Las directrices a continuación se suponen permanentes, concretas, precisas y con carácter vinculante. Modificaciones de otras determinaciones de planeamiento deberán cumplir estas directrices.

Directrices de sostenibilidad para la utilización racional del suelo, el uso eficiente de los recursos hídricos y la protección de su calidad, la protección del medio natural, la conservación y puesta en valor del Patrimonio Cultural, la revitalización del Patrimonio Rural, la prevención de riesgos naturales o inducidos y la ordenación del Litoral.

Directrices relativas a la calidad de vida de los ciudadanos para la mejora de los entornos urbanos, el transporte público, los equipamientos y dotaciones públicas y el acceso a la vivienda (política de vivienda de protección pública y fijación del porcentaje de suelo destinado a tal fin que debe reservarse en los planes parciales y de reforma interior que desarrollen el plan).

Directrices de ordenación para la clasificación y calificación del suelo.

## ORDENACION PORMENORIZADA

Corresponden al Municipio las decisiones sobre la ordenación pormenorizada. Es competencia del Ayuntamiento la aprobación definitiva de estos planes. Cualquier modificación debe ser siempre aprobada por La Generalitat. Puede ser establecida, en suelo urbano, por los Planes Generales o por Planes de Reforma Interior o estudios de detalle y, en urbanizable, mediante Plan Parcial.

Completan la ordenación estructural con precisión y detalle, para el ámbito territorial al que se refieren:

- ✓ Delimitación de las Unidades de Ejecución, siempre que no modifique el área de reparto ni el aprovechamiento tipo.
- ✓ Establecimiento de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público.
- ✓ Fijación de alineaciones y rasantes.
- ✓ Parcelación de terrenos o régimen para parcelarlos en función de los tipos edificatorios previstos.
- ✓ Asignación de usos y tipos pormenorizados en desarrollo de las previstas por la ordenación estructural.
- ✓ Regulación de las condiciones de la edificación de cada zona de ordenación, sobre y bajo rasante, como edificabilidad, altura, número de plantas, retranqueos, volúmenes y otras análogas.
- ✓ Ordenanzas generales de edificación.
- ✓ En suelo residencial, identificación de las parcelas que han de quedar afectas a la promoción de viviendas sociales o criterios para concretarlas en la reparcelación, conforme se determine la ordenación estructural.

## 2.3.12 ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Comprende todas las actuaciones para ordenar el destino de los terrenos, su utilización y las construcciones en ellos previstas, así como las acciones públicas o privadas precisas para su transformación o conservación, y las condiciones y plazos en que éstas han de cumplirse, atendiendo a las necesidades de la población y del equilibrio territorial.

### INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

*De carácter espacial*

- ✓ Planes Generales (PG): definen el modelo de evolución urbana y su ordenación urbanística estructural, para términos municipales completos y los desarrollan en todo o parte del suelo urbano.
- ✓ Planes Parciales (PP): ordenan sectores concretos de suelo urbanizable.
- ✓ Planes de Reforma Interior (PRI): en suelo urbano, establecen o completan la ordenación en operaciones de renovación urbana a fin de moderar densidades, reequipar barrios enteros, modernizar su destino urbanístico o preservar el patrimonio arquitectónico de interés.

✓ Planes Especiales (PE): en desarrollo, complemento o incluso modificación del planeamiento general y parcial, se enfocan a crear o ampliar reservas de suelo dotacional; definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje y el medio rural; adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico; definir las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras; y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

✓ Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos, que identifican y determinan el régimen de preservación o respeto de las construcciones, conjuntos, jardines, y otros bienes del patrimonio cultural valenciano, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración que merezcan los mismos y con su legislación reguladora.

✓ Estudios de detalle (ED): completan o adaptan determinaciones establecidas por los Planes Generales o Parciales.

✓ Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas (PAI): regulan el proceso de ejecución de éstas, las condiciones y cargas de urbanización, fijando plazos, alcance y modalidad, designa al Urbanizador y concreta sus compromisos y garantías.

*De carácter  
temporal*

Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas (PAA): regulan el proceso de ejecución de éstas, en suelos urbanos, fijan plazos, compromisos, condiciones de urbanización o edificación y rehabilitación, especificando su alcance y modalidad, y designa su promotor, con sus compromisos y garantías.

## PLANES GENERALES

Fijan la estrategia de evolución urbanística del municipio justificando su adecuación al planeamiento de los municipios colindantes, actuando la Conselleria competente en urbanismo en caso de discrepancia entre los Municipios afectados según considere más adecuado para la mejor ordenación de la zona. Son planes de vigencia indefinida con un mínimo de 10 años.

Se encarga de la determinación del Catálogo de protección y la ordenación del suelo no urbanizable con expresión de las áreas que han de preservarse del proceso urbanizador.

La potestad del planeamiento estará sujeta las limitaciones establecidas en la Ley de Ordenación del Territorio y de Protección del Paisaje (En zonas consolidadas respecto al volumen de las parcelas según las de su entorno, en los barrios según su edificabilidad, en las zonas de nueva urbanización según los estándares exigibles para los planes parciales).

Documentación:

- ✓ Documentos sin eficacia normativa:
- ✓ Memoria informativa.
- ✓ Planos de información.
- ✓ Memoria justificativa.
- ✓ Documentos con eficacia normativa:
- ✓ Directrices estratégicas de evolución urbana y ocupación del territorio.
- ✓ Normas Urbanísticas, que incluirán fichas de planeamiento y gestión de cada Sector, Unidad de Ejecución o Área de Reparto.
- ✓ Planos de ordenación.
- ✓ Catálogo de bienes y espacios protegidos.

## PLANES PARCIALES

Definen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable según lo establecido el Plan General. Pueden introducir modificaciones en la ordenación estructural establecida en los Planes Generales siempre que mejoren la calidad ambiental, los servicios o el impacto territorial. Desarrollan un el sector. Cada uno de estos Planes abarcará uno o varios sectores completos, cumpliendo con los estándares de calidad urbanística (edificabilidad residencial, zonas verdes, plaza de aparcamiento y la red secundaria).

Documentación:

- ✓ Documentos sin eficacia normativa:

- ✓ Documento de información: Memoria y Planos.
- ✓ Memoria justificativa.
- ✓ Documentos con eficacia normativa:
- ✓ Normas Urbanísticas.
- ✓ Planos de ordenación.
- ✓ Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos o justificación de innecesidad si la recoge el Plan Parcial.

## PLAN DE REFORMA INTERIOR

Establece la ordenación pormenorizada en las zonas del suelo urbano donde el Plan General no lo haya hecho, dentro del ámbito del sector. Diferenciará los terrenos sujetos al régimen de las actuaciones aisladas de los que someta al régimen de las actuaciones integradas.

Documentación será la propia de un Plan Parcial, y además:

- ✓ Estudio de la incidencia sobre la población afectada.
- ✓ Régimen de fuera de ordenación de las edificaciones afectadas, si lo hay.
- ✓ Catálogo complementario, salvo justificación de que sea innecesario.
- ✓ Documentación gráfica refundida de la ordenación del entorno.

## PP Y PRI MODIFICATIVOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Modifica la ordenación establecida en los Planes Generales para el suelo urbanizable y urbano, para mejorar la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo, la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, o actualizar ordenadamente la estructura territorial a nuevas demandas sociales.

- ✓ Junto a la documentación, además deberán contener:
- ✓ Justificación detallada de la reforma, en relación con el terreno afectado, su entorno inmediato y la red primaria
- ✓ Para operaciones de mejora, un Estudio de Detalle.
- ✓ Planos de ordenación pormenorizada conjunta del sector y sus inmediaciones.
- ✓ Si implica variaciones en la red primaria, nuevo plano de ordenación.
- ✓ Documento de refundición de la documentación gráfica.
- ✓ Cédula Territorial de Urbanización.

## PLAN ESPECIAL.

Complementa, desarrolla, mejora o modifica el planeamiento general y parcial. Su objeto es satisfacer los fines públicos y complementar las medidas previstas en los Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos.

Documentación:



- ✓ Parte sin eficacia normativa:
- ✓ Documento de información: documentación gráfica y escrita.
- ✓ Memoria descriptiva y justificativa, y estudios complementarios.
- ✓ Parte con eficacia normativa:
- ✓ Normas Urbanísticas.
- ✓ Catálogo, cuando sea preciso.
- ✓ Planos de ordenación.

## CATÁLOGOS DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Formalizan las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, arquitectónico o botánico y los que integren un ambiente característico o tradicional, así como los que se pretendan conservar por su representatividad del acervo cultural común o por razones paisajísticas.

Es imprescindible que acompañe al Plan General. Pueden aprobarse como documentos independientes o formando parte de Planes Parciales, Especiales o de Reforma Interior.

Dentro del Catálogo, se incluyen los bienes inmuebles de interés cultural que integran el patrimonio cultural valenciano, así como los bienes de relevancia local, según su legislación sectorial específica. Se clasificarán en tres niveles de protección: integral, parcial y ambiental.

La Generalitat mantendrá actualizado un Registro de Catálogos de Protección de consulta pública debidamente sistematizado.

Reglamentariamente se fijarán los criterios para homogeneizar su documentación y permitir su tratamiento comparativo y estadístico.

Documentación:

- ✓ Parte sin eficacia normativa:
- ✓ Memoria justificativa y descriptiva.
- ✓ Estudios complementarios.
- ✓ Planos de información.
- ✓ Parte con eficacia normativa:
- ✓ Ficha de cada elemento catalogado.
- ✓ Plano de situación del inmueble o espacio protegido.
- ✓ Normativa de aplicación para cada grado de protección.

## ESTUDIOS DE DETALLE

Para las áreas o en los supuestos previstos por los planes, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas. Se circunscriben a los ámbitos y supuestos concretos para los que hayan sido previstos por el Plan General, Plan Parcial o de Reforma Interior.

Tienen por objeto prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes y la ordenación de los volúmenes.

No pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico. Si podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que

precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan.

Documentación:

- ✓ Planos de información:
- ✓ Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito.
- ✓ Plano de perspectiva de la manzana.
- ✓ Memoria Justificativa.
- ✓ Planos de ordenación.

## PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

Abarca una o varias Unidades de Ejecución completas. La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada. Puede ser anterior si el programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.

La ejecución de las actuaciones integradas es siempre pública, le corresponde a la administración decidir su gestión directa (financiada con públicos y gestionadas por la administración) o indirecta (financiada por un tercero, la administración delega la condición de urbanizador adjudicándola a favor de una iniciativa seleccionada). En la gestión indirecta se hará la previa selección de una propuesta de programa formulada por un particular legitimado para eso y la posterior adjudicación a un empresario constructor de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la actuación integrada. El

cual, no podrá, participar como licitador en los procedimientos de selección del empresario constructor del programa de actuación integrada de que se trate.

Tienen por objeto:

- ✓ Identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer.
- ✓ Programar los plazos para su ejecución.
- ✓ Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación.
- ✓ Regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, conforme a esta Ley, sus relaciones con la administración y con los propietarios afectados.
- ✓ Fijar las garantías de su cumplimiento.

Los programas de actuación integrada podrán ser aprobados a iniciativa de:

- ✓ Los municipios, los organismos o entidades para la ejecución del planeamiento municipal.
- ✓ La administración autonómica, sus organismos o entidades, o las empresas de capital íntegramente público o participado mayoritariamente por la administración, para la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones promotoras que fomentan la industrialización o la vivienda sujeta a cualquier régimen de protección pública.
- ✓ Los particulares, personas físicas o jurídicas, sean o no propietarios de los terrenos.

### EL URBANIZADOR:

Agente público responsable del desarrollo y ejecución de las actuaciones urbanísticas, redacta los documentos técnicos establecidos en las bases, propone y gestiona el proyecto de reparcelación y contrata al empresario constructor encargado de la ejecución del proyecto de urbanización. El urbanizador financia el coste de las inversiones, obras, instalaciones y compensaciones necesarias, y puede repercutir dicho coste en el propietario de los solares resultantes.

La administración actuará como urbanizadora cuando, por gestión directa, asuma la responsabilidad de ejecutar las actuaciones urbanísticas. Los municipios podrán desarrollar éstas en el ámbito comarcal. Cuando por gestión indirecta sea seleccionado un particular propietario o no del terreno, en pública concurrencia al aprobar y adjudicar un programa de actuación integrada, podrá actuar como urbanizador. No se requiere clasificación especial para ser urbanizador.

### EL EMPRESARIO CONSTRUCTOR:

El empresario constructor seleccionado mediante concurso o subasta, será responsable de ejecutar el proyecto de urbanización aprobado por la administración, tal y como ya se ha comentado anteriormente, cumpliendo con lo establecido en cuanto a capacidad, solvencia económica y financiera, técnica y profesional, prohibiciones de contratar y clasificación.

No podrá participar en los correspondientes procedimientos de selección del empresario constructor.

No podrá participar en la licitación de las obras de urbanización de un concreto programa de actuación integrada su propio urbanizador o empresas vinculadas a él.

Si se inicia un procedimiento para la exclusión de un licitador, el ayuntamiento tendrá que dar audiencia al interesado en los plazos y forma establecidos, dejándole demostrar que, no ha podido falsear o cometer infracción.

Quedan excluidos aquellos contratos con presupuesto de ejecución de las obras de urbanización, sin IVA inferior a 5.278.000 €. No podrá fraccionarse el contrato con objeto de disminuir su cuantía.

En terrenos de un único propietario o en los que exista acuerdo unánime de la totalidad de sus propietarios, no será preceptiva la licitación de las obras de urbanización cualquiera que sea el presupuesto de ejecución, siempre que lo hayan acordado con el urbanizador y las obras serán ejecutadas en los términos que hayan pactado.

## PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES AISLADAS

Se realiza en parcelas que cumplen los requisitos exigidos de parcela mínima edificable, pueden incluir suelos colindantes sin tal consideración, La iniciativa para la formulación del Programa puede ser pública (gestión directa) o privada (gestión indirecta) y procederán:

Cuando se deba hacer obras públicas de urbanización en el perímetro de la parcela que estén pendientes de realizar y que afecten a las distintas propiedades y no exista acuerdo entre ellas sobre el cumplimiento de sus deberes urbanísticos.

Una vez terminada la urbanización, se deba de regular los lindes para poder edificar y no exista acuerdo entre los afectados.

Para el reparto justo de sus costes y beneficios entre los propietarios afectados ya que no han llegado a acuerdo voluntario entre ellos.

Si el inmueble está incurso en Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa.

El promotor de la iniciativa acreditará la disponibilidad civil sobre terrenos (salvo Régimen de Edificación o Rehabilitación Forzosa) suficientes para asegurar la edificación de la parcela, objeto de la Actuación, y que lo hará en plazo inferior a tres años. Al menos un 10 % de titularidad de la propiedad es suficiente para acreditar la disponibilidad civil sobre estos.

El adjudicatario del Programa quedará sujeto al estatuto del Urbanizador.

En los casos de urbanización del perímetro y regulación de lindes, la alternativa técnica precisa proyecto de urbanización o reparcelación. Para el resto de casos un Anteproyecto para la edificación o rehabilitación, complementada, en su caso, con un Plan de Reforma Interior, Estudio de Detalle, Proyecto de obras, Proyecto de Reparcelación, o Proyecto de Expropiación.

La proposición económica dará importancia al precio de adquisición del inmueble, la participación de los propietarios en el desarrollo del Programa y las condiciones de realojo a los residentes si lo hubiese. Se valorará aquella que oferte y garantice mejores condiciones económicas y facilidades de realojo a la totalidad de los propietarios y titulares de bienes o derechos afectados y la que esté respaldada por una mayor parte alícuota del valor conjunto de los bienes o derechos afectados, superando en un quinto el valor de la siguiente oferta. DE no existir ninguna que supere se preferirá la que cuente con el apoyo explícito de un mayor número de propietarios y titulares de bienes o derechos afectados.

Como garantías que ha de ofrecer el adjudicatario debe de cubrir el coste de las indemnizaciones, justiprecios, gastos de realojo necesarios y el coste de las obras de urbanización complementarias. Se exceptúa en los casos de gestión directa a la administración pública cuando actúe por sí misma o a través de sus entidades, o de sus empresas de capital íntegramente público. Cada garantía se cancelará cuando se cumpla el compromiso asegurado.

### **2.3.13 ACTIVIDAD URBANÍSTICA DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

Es una función pública donde se transforma el medio físico adaptándolo al planeamiento urbanístico previsto cumpliendo con la distribución equitativa de beneficios y cargas y recuperación por la comunidad de las plusvalías. En la iniciativa y gestión podrán participar los particulares.

Deberá haberse aprobado el Plan antes de la ejecución del planeamiento. Si incorpora instrumentos de planeamiento espacial de desarrollo o proyectos de urbanización, se pueden tramitar simultáneamente.

La urbanización y edificación del suelo sujeto a actuaciones integradas, requiere la aprobación de la ordenación pormenorizada, pudiendo estar determinada en un Plan General, Parcial o de Reforma Interior y que se apruebe el Programa para el Desarrollo de Actuaciones Integradas.

### **PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

Definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas en el Plan. Se ha de redactar con precisión, ya que no siempre es la misma persona que lo redacta quien va a ejecutar el proyecto. El proyecto, su aprobación y



publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diario Oficial de La Generalitat Valenciana son obligatorios para cualquier obra pública aislada o integrada.

No podrán modificar las previsiones del Plan, salvo adaptaciones de detalle a las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras sin alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación. De ser así, habrá que tramitar una modificación de planeamiento, ya que no pueden contener tales determinaciones.

Los Proyectos de Urbanización para la ejecución de Actuaciones Integradas se pueden realizar a iniciativa de los municipios, la administración o particulares. Las Actuaciones Aisladas pueden ser promovidas por cualquier interesado para su tramitación junto a la solicitud de licencia de obras.

Se requiere aprobación municipal específica para los proyectos de urbanización integrada y aislada que desarrollen programas de actuación. Para los de actuación aislada, se podrá en defecto de las ordenanzas municipales, normas o criterios establecidos por el Ayuntamiento cuando el objeto sea la ampliación de viarios y redes de servicio colindantes y de las características y calidades habituales en la zona, y se tramitarán como las actuaciones integradas en caso de que la urbanización trate algún elemento singular, con valor estético cultural o paisajístico.

Si se va a hacer la edificación simultánea a la urbanización, se puede hacer la tramitación junto a la licencia de obras. Se publica la resolución de aprobación trimestralmente.

Si trata de proyectos de obra pública de reparación, renovación o mejoras en obras o servicios ya existentes que no alteren el destino urbanístico del suelo, no será necesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

Una vez seleccionada la propuesta de programa de actuación integrada, los ayuntamientos pueden hacer modificaciones en el proyecto de urbanización presentado por el concursante seleccionado como urbanizador. Si tales modificaciones suponen un incremento del coste de las obras de urbanización mayor del 20% del presupuesto del proyecto, será necesario convocar un nuevo concurso para la selección y aprobación.

Documentación:

- ✓ Memoria descriptiva de las características de las obras.
- ✓ Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- ✓ Planos de proyecto y de detalle.
- ✓ Pliego de condiciones técnicas.
- ✓ Mediciones.
- ✓ Cuadros de precios descompuestos.
- ✓ Presupuesto de ejecución material con detalle de las unidades de obra.
- ✓ El Proyecto de Urbanización ha de contemplar el desarrollo técnico de las Obras de Urbanización. En los Planes y Programas se establecerán las obras y servicios urbanísticos que constituyen la urbanización, su alcance y niveles de calidad, y en su cumplimiento, se incluirán en el Proyecto de Urbanización
- ✓ Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres, y mobiliario urbano y señalización.
- ✓ Redes de distribución de agua potable, riego y contra incendios.
- ✓ Red de alcantarillado y sistema de evacuación de aguas pluviales
- ✓ Red de distribución eléctrica, gas y comunicación.

- ✓ Red de alumbrado público.
- ✓ Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

En el Proyecto de urbanización se ha de determinar la conexión entre los servicios y la red primaria, así como garantizar que podrá atenderlos. Para Actuaciones Integradas se resolverán en el correspondiente Programa.

#### **2.3.14 ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE GARANTÍA DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA**

Actuaciones de las Administraciones Públicas con competencias en urbanismo, para verificar y exigir el cumplimiento de las normas urbanísticas y de planeamiento y sancionar su incumplimiento. Todo ello mediante la concesión de licencias, comprobación del cumplimiento de deberes, iniciación de los procedimientos de suspensión y anulación de los actos administrativos en los que pudiera ampararse la actuación ilegal, imposición de sanciones sin perjuicio de la responsabilidad penal o civil y restauración del orden urbanístico alterado por la actuación ilegal.

La administración autonómica comunicará a la administración municipal cuando se realicen actuaciones donde la adopción las medidas de disciplina urbanísticas sean del municipio. Si este mostrara inactividad o negligencia en sus competencias, la Conselleria competente en materia de urbanismo podrá asumir la competencia por sustitución. Para que proceda la actuación de La

Generalitat por sustitución se requerirá que la infracción de que se trate sea grave y manifiesta y que existan específicos intereses supralocales afectados.

El ejercicio de la potestad sancionadora corresponderá a La Generalitat cuando se trate de infracciones graves o muy graves cometidas en suelo no urbanizable. Inicia este procedimiento la Generalitat e informa al Municipio que deberá abstenerse de toda actuación remitiendo a la administración autonómica las actuaciones que haya desarrollado.

Si las competencias las ejerce La Generalitat trasladará al municipio la propuesta de resolución en el mismo trámite de audiencia a los imputados, para posibles alegaciones.

La potestad sancionadora, será competencia de la Conselleria, no obstante, la incoación y resolución de los expedientes sancionadores para sanciones inferiores a 30.000 euros corresponderá a la Secretaría Autonómica de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, al Conseller competente en materia de Urbanismo para sanciones de 30.000 a 600.000 euros, al Consell de la Generalitat para sanciones superiores a 600.000 euros.

Después de la exposición de los motivos para la elección del tema a tratar. Hemos conocido la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, para ubicar a Ivvsá como empresa dependiente de la Generalitat Valenciana. La Edificación y la Obra Civil en el sector público, se han presentado con ayuda de los agentes que intervienen en la construcción, los tipos de contratos que se pueden hacer con el sector público, los procedimientos por los que se adjudica un contrato y los diferentes planes de urbanismo con tal de llegar a una mayor comprensión de su funcionamiento.

---

# CAPITULO 3. INSTITUTO VALENCIANO DE VIVIENDA, S. A. DESCRIPCIÓN Y FUNCIONES

---

3.1 INTRODUCCIÓN

3.2 CREACIÓN Y ORGANIZACIÓN

3.3 FUNCIONES

Hablaremos en este capítulo de los motivos por los que se creó el Instituto Valenciano de Vivienda y su relación con la Generalitat Valenciana, su constitución y, las funciones que se le otorgaron en cumplimiento con su objeto social. Se explicarán las líneas de actuación en las que centra su actividad en los últimos años.

### 3.1 INTRODUCCIÓN

---

*“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna”.* Cita así el artículo 47 de la constitución española de 1978. La Generalitat Valenciana es la responsable de ayudar a sus ciudadanos a tener un hogar en el que vivir. Con propósito de alcanzar una mayor eficacia en el cumplimiento de las competencias que tiene asignadas en materia de vivienda, desde la Dirección General de Obras públicas se propone la creación de una persona jurídico – privada, dependiente de ésta, y bajo el control del Consell de la Generalitat Valenciana, que tenga carácter instrumental y esté sometida al Derecho Privado en sus relaciones con terceros, para llevar a cabo esta tarea.

Es así, como por el Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana, se constituye esta Sociedad Mercantil cuyo objeto social es la rehabilitación y promoción de viviendas de protección oficial, y otras actividades complementarias, accesorias y auxiliares sean precisas a dicho objeto. Se constituye con forma de Sociedad Anónima llamándose “Instituto Valenciano de Vivienda, S.A” y teniendo como socio único a la Generalitat Valenciana. Como empresa que se considera perteneciente a la Generalitat Valenciana (art.5 Ley 4/1984, de 13 de Junio, de Hacienda Pública de la Generalitat Valenciana), ha de adecuar sus actividades al plan de actuación, anual o plurianual, aprobado por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

Según este Decreto 61/1987, de 11 de mayo, del Consell de la Generalitat Valenciana se establecen también sus competencias siendo estas:

- ✓ Adquisición de suelo para constituir reservas, para el desarrollo de programas en materia de vivienda que ponga en marcha la Generalitat, y la gestión del mismo.



- ✓ Redacción y gestión del planeamiento con el fin de que se lleve a cabo la ejecución de los programas de actuación que se le encomienden.
- ✓ Adquisición y enajenación de viviendas, en fase de proyecto, ejecución o estén terminadas.
- ✓ Adjudicación y contratación de obras, estudios y proyectos para la construcción y rehabilitación de viviendas en la Comunidad valenciana.
- ✓ Gestionar la administración de viviendas de protección oficial de promoción pública de la Comunidad.

### 3.2 CREACIÓN, ORGANIZACIÓN

---

Tal como hemos comentado, el Instituto Valenciano de la Vivienda, S. A. se configura como empresa pública de la Generalitat Valenciana en mayo de 1987, dependiendo de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, para llevar a término la política de vivienda de la Generalitat. En aquel momento como presidente de la Generalitat Joan Lerma i Blasco y el Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte Rafael Blasco y Casany.

En el año 2003 se modificó la organización de las Consellerías, asignando a la Consellería de Territorio y Vivienda las competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, medio ambiente y vivienda, adscribiéndose a ésta el Instituto Valenciano de la Vivienda, manteniendo como único socio la Generalitat Valenciana. En la actualidad, esta sociedad está adscrita a la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

En cuanto a la naturaleza y régimen jurídico de esta sociedad, tiene personalidad jurídica propia, plena capacidad de obrar para el cumplimiento de

sus fines, patrimonio propio y administración autónoma y se regirá por lo establecido para las empresas de la Generalitat Valenciana en la Ley 4/1984, de 13 de Junio, de la Hacienda pública de la Generalitat, así como por lo establecido en el Decreto 61/1987 y por la Ley de Régimen Jurídico de las Sociedades anónimas de 17 de Julio de 1951. Será aplicable a su actividad la normativa reguladora de las viviendas de protección oficial integrada por el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de Octubre, Real Decreto 3148/1978, de 10 de Noviembre y demás disposiciones que dicten su desarrollo.

Se constituyó con un capital social de 200.000.000 pesetas dividido en 4.000 acciones de 50.000 pesetas de valor nominal, desembolsándose en el momento de su constitución el 25 % del capital social conforme a la Ley de sociedades anónimas y con cargo a los fondos previstos en el programa 431.1 del Servicio 05 “Dirección General de Arquitectura y Vivienda”, Capítulo VIII de los Presupuestos de la Generalitat Valenciana para 1987. Solo podrá transmitir sus acciones a favor de Entidades y Corporaciones de Derecho Público, Sociedades Estatales, Entidades Oficiales de Crédito y Cajas de Ahorro, hasta el 49% del capital social en tanto que el resto pertenece a la Generalitat Valenciana.

Órganos de gobierno rectores de esta sociedad son la Junta General ordinaria y extraordinaria y el Consejo de Administración. Como órgano soberano, la Junta General Ordinaria se reunirá una vez al año antes del mes de mayo para conocer y resolver acerca de la gestión de la sociedad en el ejercicio anterior, aprobar las cuentas anuales y los balances de situación del ejercicio, así como decidir sobre la aplicación de beneficios en caso de su existencia. Cualquier otra junta fuera de ésta será Junta Extraordinaria. En la Junta General se nombra al Consejo de Administración como órgano gestor y representativo de la sociedad el cual organiza, dirige e inspecciona el funcionamiento de la sociedad, ejecuta los acuerdos de la junta general, acuerda contratación, selección y retribución de personal, contratos para realización de su objeto social, elaboración de los presupuestos económicos,

presentación de cuentas, balances y memoria correspondientes a cada ejercicio, y, entre otras muchas más funciones, designar al gerente, el cual podrá asistir a las reuniones del Consejo, con voz y sin voto.

Los medios económicos de los que dispone la sociedad:

- ✓ Las consignaciones que figuren en la Ley de Presupuestos de la Generalitat Valenciana.
- ✓ Los productos y rentas del patrimonio de vivienda que le transfiera la Generalitat Valenciana.
- ✓ Las subvenciones, aportaciones y donativos que reciba del Estado, Generalitat Valenciana y demás Entidades públicas o privadas y particulares.
- ✓ Los ingresos ordinarios y extraordinarios que esté autorizada a percibir.
- ✓ Los beneficios que obtenga en sus operaciones comerciales y análogas.
- ✓ Los préstamos que le otorguen Entidades Oficiales de Crédito, Caja Postal, Cajas de Ahorros y Bancos inscritos en el Registro Oficial de Bancos y Banqueros.
- ✓ Los demás que puedan determinarse con arreglo al ordenamiento jurídico vigente.

En cuanto a la aplicación de los beneficios, servirán para la constitución de reservas, adquisición de terrenos, construcción de viviendas, adquisición de inmuebles para rehabilitar, o inversiones que respondan a su objeto social.

### 3.3 FUNCIONES

---

Su objeto social es la rehabilitación y promoción de viviendas, en especial de protección oficial, tanto pública como privada, la adquisición y la enajenación del suelo, la promoción, la gestión y ejecución de actividades urbanísticas en general. En 1988 el Consell de la Generalitat le encomienda la gestión y administración del patrimonio de viviendas de promoción pública pertenecientes a la Generalitat, cuya titularidad no se transmite, y se regulan mediante decreto los convenios de gestión que se celebren entre la Generalitat y la sociedad en materia de ejecución de obras, redacción de proyectos, dirección de obras y contratación de servicios y suministros necesarios para el desarrollo de las actividades anteriores. En 1999 se amplía el objeto social del Instituto con el fin de que pueda suscribir convenios para facilitar la financiación y construcción de infraestructuras públicas de titularidad de la Generalitat Valenciana.

En los últimos años el IVVSA viene trabajando en las siguientes líneas:

- **Generación sostenible del suelo urbanizado destinado a la construcción de vivienda protegida.** Teniendo como objetivo fundamental el de aumentar la oferta de suelo para la construcción de Vivienda protegida, bien mediante el desarrollo de bolsas de suelo de titularidad pública, bien mediante la actuación del IVVSA como gestor de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, con el objetivo final de controlar la repercusión del precio del suelo sobre la vivienda construida.

- **Promoción de vivienda protegida,** bien directamente, o bien a través de concursos públicos de enajenación de parcelas. Con el objetivo de satisfacer la demanda de este tipo de viviendas que van destinadas a familias que cumplan los requisitos indicados en cada solicitud (principalmente requisitos económicos).

- **Fomento del acceso de la vivienda en régimen de alquiler** a través de la Agencia Valenciana de Alquiler. Cuyos objetivos son ofrecer un conjunto de servicios y garantías gratuitas tanto a propietarios como a arrendatario para fomentar la vivienda de alquiler. La Agencia cuenta con una bolsa de inmuebles del mercado secundario para favorecer el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos. Hace de mediador entre el propietario particular y los potenciales arrendatarios, asesorando a cada una de las partes en todos sus derechos y deberes, elaborando el contrato de alquiler y tramitando, en su caso, las posibles ayudas y subvenciones públicas.

- **Rehabilitación de edificios en proceso de degradación.** Este programa tiene como objeto promover la rehabilitación del parque de viviendas de promoción pública derivada de la necesaria adecuación estructural y funcional por el deterioro de éstos.

- **Mejora de la gestión del parque público de viviendas de la Generalitat** (compuesto por más de 18000 inmuebles). El objeto de éste programa es la realización de todas las actuaciones necesarias para la adjudicación del parque de viviendas que componen dicho patrimonio a los ciudadanos que por sus escasos recursos, así como las actuaciones posteriores a la adjudicación en orden a administrar y conservar dichas viviendas en condiciones de habitabilidad, realizando las reparaciones que fueran necesarias.

La Generalitat Valenciana desarrolló la política de vivienda de la Generalitat a través del Instituto Valenciano de Vivienda S.A., ente que, centró su actividad en la gestión integral de alquiler de los inmuebles de promoción propia y en la gestión y administración de las viviendas de patrimonio público de la Generalitat Valenciana, ésta última de acuerdo con el decreto 118/1988, de 29 de julio del Consell de la Generalitat Valenciana. Por otra parte la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medioambiente, a través de

diferentes órdenes de ejecución, encomendaba al mismo diversos trabajos en materia de vivienda.

Así mismo, el objetivo del IVVSA perseguía un fin más social, en busca de proporcionar vivienda a familias con riesgo potencial de exclusión social y aquellas familias con escasos recursos económicos.

En resumen, hemos hecho un recorrido histórico desde 1987 explicando cómo se constituyó el Instituto Valenciano de Vivienda y las funciones que ha realizado desde entonces hasta ahora, explicando la importancia que tienen en el desarrollo de las políticas de vivienda. Se ha explicado la forma en que depende de la Generalitat Valenciana y las líneas de actuación en las que centra su actividad en los últimos años.

---

# CAPITULO 4. ESTUDIO DE LOS FACTORES CONDICIONANTES DE LA CONTINUIDAD DE IVVSA

---

## 4.1 INTRODUCCIÓN

### 4.1.1 ANÁLISIS DAFO

### 4.1.2 ANÁLISIS CAME

## 4.2 FACTORES SOCIALES

### 4.2.1 DESEMPLEO

### 4.2.2 ACTIVIDAD DE ALQUILER Y REHABILITACIÓN

## 4.3 FACTORES ECONÓMICOS

### 4.3.1 ACTIVIDAD DE SUELO Y PROMOCIÓN

### 4.3.2 RECORTES EN EL SECTOR PÚBLICO



Es importante conocer aquellos factores que son condicionantes para el funcionamiento de una empresa. Estos factores pueden estar acechando en nuestro entorno, como formar parte nuestra. En este capítulo se van a analizar factores que condicionan la continuidad del Instituto Valenciano de Vivienda después de haberlos determinado mediante un análisis completo tanto a nivel interno como externo.

## 4.1 INTRODUCCIÓN.

---

Como base para realizar este estudio necesitamos conocer tanto el presente como el futuro de la empresa. Utilizamos como herramienta para este estudio la experiencia propia en el sector y la empresa, y nos sirven de gran apoyo las publicaciones en prensa que reflejan el día a día de esta y de su entorno.

Para ello, cabe comentar algunos puntos que se consideran de importancia para este exhaustivo análisis. En cuanto al presente de IVVSA, está seriamente afectada por la situación de crisis económica actual a nivel general y sectorial, además de ser objeto de los recortes en la administración. Buena prueba de ello es el **Expediente de Regulación de Empleo** que se realizó en el último año bajando su personal de 328 a 116 empleados; la **desaparición de las áreas de gestión de suelo y promoción** ya que no se vendía suelo ni las entidades de crédito concedían créditos para construir, poniendo un ejemplo, de 18 promociones previstas en Sociopolis, sólo 6 están en construcción, y el resto de promociones están adjudicadas pero sin poder construirse, además de no poder urbanizarse el entorno por falta de financiación, lo cual también es requisito para poder entregar las viviendas; el **cambio de sede** que recientemente ha realizado, fruto de las medidas de ahorro de la Consellería de Infraestructuras que corresponden al Plan de Optimización de Arrendamientos y Patrimonio de la Generalitat, desde el Palacio d'en Bou al edificio de la calle Vinatea en el barrio Velluters patrimonio de la Generalitat, lo cual ha supuesto un ahorro anual de 200.000 euros por el cese del alquiler de la antigua sede. Otra prueba de ello son los recortes en las ayudas al promotor, al comprador y al inquilino de viviendas que también le afecta indirectamente. A otro nivel, sufre las continuas **renuncias a la compra de viviendas ya adjudicadas**, de sus clientes adjudicatarios los cuales pertenecen a un amplio colectivo de la sociedad, gravemente afectados por el

desempleo y consecuentemente por la **no financiación bancaria**, así como renuncias de clientes adjudicatarios y potenciales que en vistas de la bajada de precios de la vivienda prefieren invertir sus ahorros en el amplio abanico de tipos de viviendas que se les oferta con un precio cada vez más asequible, el cual ya se pueden permitir al haber bajado su precio de venta, o simplemente ahorrar ante la incertidumbre de esta etapa de crisis por la que atraviesa el país.

Cabe alargar un poco más la exposición de algunos de estos puntos para la mayor comprensión de la situación en la que se encuentra IVVSA. A continuación el Proyecto Sociopolis y la Renta Básica de Emancipación.

## PROYECTO SOCIOPOLIS

Hablamos de un proyecto del arquitecto Vicente Guallart que, junto con otros arquitectos, define la idea de un barrio moderno integrado en la huerta. Se basa en la construcción de un campus social compuesto por viviendas, que se ofertan a todo tipo de familias las cuales dispondrán de equipamientos y servicios, la propia web del barrio, centros para jóvenes y centros de arte y nuevas tecnologías, campo de fútbol, piscina, colegios, etc. Un proyecto bastante arriesgado, que se presentó en la II Bienal de Valencia, seleccionado a participar en la Bauhaus de Francia, premiado en la Bienal de Viena 2004 y que expuso sus edificios en el museo Moma de Nueva York. Estos han sido los inicios de Sociopolis.



Imagen 4.1.1 Sociopolis. Fuente: <http://www.nuevosvecinos.com/sociopolis/fotos/f144196>) 2013.

Actualmente, no hay más que darse un paseo por los foros de internet donde se puede observar cómo los que soñaron con ver este proyecto terminado, sobre todo las familias que apostaron por este barrio, han pasado de la ilusión de la futura adquisición de una vivienda de protección oficial, las expectativas de cobro de ayudas por la compra de su vivienda, la desgravación de cuentas vivienda que muchos futuros compradores tenían, a darse cuenta con el paso del tiempo, que no tienen tan cerca que se haga realidad su sueño. Comienzan a preguntarse acerca de la fecha de firma de escritura y entrega de llaves, fecha que se retrasa debido a la falta de financiación para continuar con la construcción de las obras y en otros casos, debido a que empresas las cuales tenían adjudicada la construcción, han comenzado concurso de acreedores. Muchos adjudicatarios necesitan que se cumpla en plazo la fecha de escrituración ya que, de retrasar la firma de la escritura deberían devolver las deducciones por cuenta vivienda. La pérdida de estos beneficios fiscales, la pérdida de ayudas y la larga espera e incertidumbre ante la urbanización del entorno, ha ocasionado que muchos de los futuros propietarios hayan

abandonado sus intenciones de adquirir su vivienda con IVVSA. Esto supone un gran gasto para IVVSA ya que ha tenido que devolver, y todavía ha de devolver, la reserva de vivienda a muchos afectados. En este contexto, podemos hablar de otras promociones como la adjudicada a Ecovi, la cual ha sufrido la falta de demanda y por tanto de viabilidad para su construcción. Esto ha provocado que no se lleve adelante la promoción. En resumen el proyecto Sociopolis es una gran muestra del estallido de la burbuja inmobiliaria.

## RENTA BÁSICA DE EMANCIPACIÓN

Destaca la actuación de IVVSA a través de la Agencia Valenciana del Alquiler cumpliendo con el objeto social al cual dirige su actividad, como mediación entre el propietario particular y los potenciales arrendatarios de las viviendas. La labor de la Agencia es asesorar a cada una de las partes en sus derechos y deberes, elaborando el contrato de alquiler y tramitando, en su caso, las posibles ayudas y subvenciones públicas. Aquí es donde cabe mencionar el papel que juega la Renta básica de Emancipación.

Esta es una ayuda directa del Estado de 220 euros mensuales durante un máximo de 4 años y hasta cumplir 30, como apoyo a los jóvenes entre 22 y 30 años con unos ingresos brutos anuales inferiores a 22.000 euros para el pago del alquiler de la vivienda habitual y permanente, siempre y cuando el perceptor sea titular del contrato de arrendamiento de la vivienda. Así también se le concede un préstamo sin intereses por importe de 600 euros que el arrendatario ha de destinar en concepto de fianza cuando formaliza el contrato, y que habrá de devolver una vez se extinga esta garantía. Además de los requisitos de edad y de máximo de ingresos brutos anuales, el perceptor ha de cumplir con sus obligaciones tributarias, con la seguridad social y cumplir con el pago mensual del alquiler a través de la domiciliación bancaria en las entidades de crédito colaboradoras con el Ministerio de Vivienda.

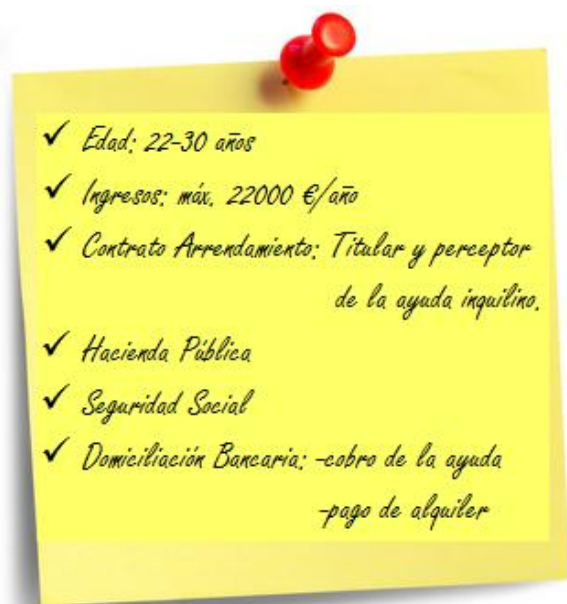


Imagen 4.1.2 Requisitos Renta Básica Emancipación. Fuente: Elaboración propia. 2013.

Esta Renta básica de Emancipación que prometía ser un desahogo para los jóvenes y favorecer el acceso a la vivienda, se ha visto rodeada de grandes polémicas debido a la mala gestión en cuanto a la aprobación de la ayuda, su tramitación posterior, y el retraso en la percepción de la ayuda una vez aprobada. Esto se ha unido al desconocimiento de muchos jóvenes acerca de sus obligaciones tributarias, que les ha llevado a incumplir con los requisitos de esta ayuda y a perder el derecho a su percepción, derecho éste, que otros tantos jóvenes también han perdido debido al incremento de sus ingresos de forma inesperada y superar el máximo de los ingresos anuales brutos requeridos, viéndose en la obligación de tener que devolver las ayudas percibidas, además de haberseles suspendido el cobro de éstas.

Estos 4 años que ha permanecido esta ayuda ha dado mucho que hablar y muchos dolores de cabeza a los jóvenes que la percibían y a la administración hasta que se consiguió “saber llevar” por ambas partes. Una vez se llegó a este equilibrio, los recortes derivados de la crisis acaban con esta ayuda en diciembre de 2011 denegando nuevas solicitudes aunque

manteniendo las anteriores a esta fecha y disminuyendo la percepción de 220 a 147 euros en julio de 2012. En mayo de 2013 se suprime por completo la ayuda tras la aprobación del Proyecto de Ley de de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.

- ✓ **01/01/2008** Entrada en vigor
- ✓ **31/12/2008** Derogada. Deniega nuevas solicitudes. Mantiene anteriores.
- ✓ **31/07/2012** Disminución de la ayuda a 147 euros. Deniega solicitudes sin aprobar.
- ✓ **09/05/2013** Proyecto de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas que suprime la RBE

## REHABILITACIÓN Y ALQUILER

Estas dos áreas aparecen dando un poco de luz al negro futuro que se le plantea a la actividad de IVVSA. Desde la Dirección General de Obras públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda, se habla del “cambio de ciclo en materia de vivienda” en el que la **rehabilitación y el alquiler** aparecen como dos nuevas líneas de trabajo ya que prometen generar actividad para el mercado y dar empleo, además de ofrecer a nuestros edificios una segunda vida.

Según comenta la consellera de Infraestructuras, Territorio y Medioambiente, Isabel Bonig “La Generalitat va a apostar por potenciar la vertiente más social de IVVSA dentro del marco de la nueva política de vivienda pública con medidas como el programa extraordinario de alquiler de interés social”. Podría IVVSA destinar a ello las 1.200 viviendas de las que

dispone sin ocupar, pero lamentablemente por el momento no podrá destinarlas a tal fin, hasta que no solucione las necesidades de rehabilitación y la ocupación ilegal que sufren. A ese conjunto de viviendas se suman las 392 viviendas propiedad de Bankia de las cuales IVVSA gestiona el alquiler.

#### 4.1.1 ANÁLISIS DAFO

Una herramienta analítica, mediante la cual podemos analizar la situación de IVVSA, en un contexto competitivo a nivel interno y externo es el análisis DAFO. Dónde, haciendo un análisis del entorno externo de IVVSA identificamos y analizamos las amenazas y oportunidades que se dan en el sector construcción y promoción inmobiliaria público y privado. En cuanto al entorno interno de IVVSA analizamos los recursos y capacidades que dan lugar a fortalezas y debilidades que suponen una ventaja o desventaja competitiva.

Resumen de lo anteriormente comentado, podemos crear la matriz DAFO que veremos a continuación, donde sintetizamos las oportunidades y amenazas externas de la empresa junto con las debilidades y fortalezas internas de ésta. Este método sencillo y eficaz nos ayudará a tomar decisiones que afectarán al futuro de la empresa y a plantear las acciones que se deben poner en marcha para aprovechar las oportunidades detectadas y prepararnos contra las amenazas que rodean la empresa, teniendo conciencia de sus debilidades y fortalezas.



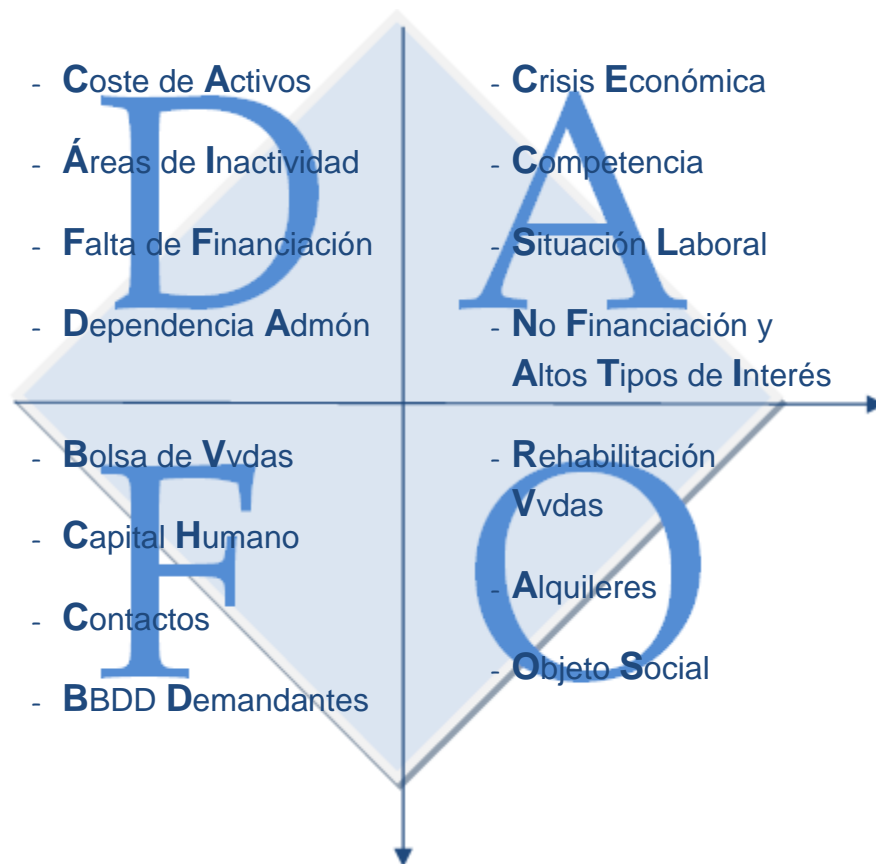


Figura 4.1.1 Análisis DAFO. .Fuente: Elaboración propia. 2013.

## ANÁLISIS INTERNO

Trataremos de detectar las **fortalezas y debilidades** de la empresa las cuales originan ventajas o desventajas competitivas, mediante el estudio de la producción, marketing, organización, personal y finanzas. Aplicando esto a IVVSA, vemos la **producción** como la capacidad para edificar y hacer obra civil y los costes que ello supone, el **marketing** en cuanto a la publicidad, equipo de ventas o alquileres y quizá en su posicionamiento y cuota de mercado. En cuanto a la **organización** podemos analizar la estructura de la empresa y el personal. Así también es importante conocer los **recursos financieros** de los que dispone la empresa, su nivel de endeudamiento, rentabilidad y liquidez.

Estas **debilidades** limitan que la estrategia de la empresa se desarrolle de forma efectiva, son una amenaza para la organización y han de ser controladas y superadas. Vemos las **fortalezas** como capacidades, recursos y posiciones alcanzadas que son una ventaja competitiva que debe y puede servir para explotar oportunidades.

DEBILIDADES → CORREGIR

FORTALEZAS → MANTENER

Con la información anteriormente mencionada acerca de IVVSA, nos basta para hacer una relación de las debilidades y fortalezas.

Podemos considerar **debilidades**:

- ✓ Promociones terminadas sin vender y promociones semiterminadas que no se pueden terminar y que suponen un continuo **coste de mantenimiento**.
- ✓ **Áreas con baja o nula actividad** (Suelo, Edificación, Ventas) suponen un elevado coste fijo para la empresa.
- ✓ **Recursos Financieros bajos**: Falta de financiación, alto nivel de endeudamiento. Subvenciones y ayudas concedidas pero no percibidas.
- ✓ Como **órgano dependiente de la Generalitat**, tiene una estructura muy rígida y por tanto no tiene una rápida reacción a los cambios en el mercado, ya que la toma de decisiones va supeditada a la supervisión de la Consellería a la cual pertenece.

Podemos considerar **fortalezas**:

- ✓ **Recursos**: Amplia bolsa de viviendas para la venta o alquiler, capital humano que puede destinar a las diversas actividades de la empresa o las distintas órdenes de ejecución relacionadas con el sector, en tanto que cuenta con el “know-how” y puede reorientar su actividad dentro del sector hacia nuevos nichos de mercado que aparezcan. Dispone de una base de datos con alto número de interesados en la adquisición o alquiler de vivienda, por tanto conoce también parte de la demanda real.
- ✓ **Capacidad** de contactar directamente con la consellería, esto supone una mayor facilidad a la hora de proponer ideas y cambios que pueda plantearse aprovechando la adaptabilidad del sector público a las exigencias del mercado de viviendas.

## ANÁLISIS EXTERNO

Identificamos y analizamos las **amenazas y oportunidades** que nos ofrece el mercado, mediante el estudio de éste, el sector al que pertenece, la competencia y el entorno. Podemos ver el tamaño de **mercado** y ver el segmento al que se dirige y la evolución de la demanda. Analizaremos el **sector** estudiando su tendencia, empresas, clientes, y veremos si hay alguna oportunidad de éxito en él. En el análisis de la **competencia** tanto actual como potencial habrá que analizar su producto, sus precios y promoción. Terminamos este análisis con el estudio del **entorno** económico, político y sociológico.

Una **amenaza** es capaz de impedir que se implante una estrategia, reducir su efectividad, incrementar los riesgos de la misma, los recursos necesarios para implantarla, reducir los ingresos esperados o su rentabilidad. Una **oportunidad** puede suponer una ventaja competitiva para la empresa, o ser una posibilidad para mejorar la rentabilidad o incrementar l

AMENAZAS → AFRONTAR

OPORTUNIDADES → EXPLOTAR

Igual que hemos hecho con las debilidades y fortalezas, pasamos ahora a hacer una relación de las amenazas y oportunidades.

Podemos considerar **amenazas**:

- ✓ La **crisis económica** que afecta gravemente al sector, y a la economía en general, se ve reflejada en IVVSA que como empresa del sector, y como empresa privada con capital público que es, se ve afectada por los recortes de la Generalitat. Hay que reducir gastos, e IVVSA, junto con 48 empresas más de ésta categoría dependientes de un organismo público en la Generalitat Valenciana, se ven en el ojo del huracán como principal objetivo de los recortes.
- ✓ La aparición de nuevos **competidores** debido a que cada vez hay más pisos de segunda mano y nuevos en el mercado a precios más competitivos tanto de particulares como de los bancos que están acumulando un gran stock de viviendas.

- ✓ La **situación laboral** de la población hace que no se plantee la compra de la vivienda como primera opción, y si se plantea las entidades financieras son reacias a financiar la compra.
- ✓ La dificultad para la **financiación bancaria** para la compra de vivienda y el elevado coste **de la financiación** son obstáculos para la adquisición de una vivienda.

Podemos considerar **oportunidades**:

- ✓ **Rehabilitación de viviendas**: Al incrementarse las ventas de vivienda de segunda mano, como consecuencia hay un segmento de mercado que crece al mismo ritmo, y es la rehabilitación de viviendas, segmento donde IVVSA ya trabaja y puede aprovechar su experiencia “know-how”, para incrementar su actividad en éste área introduciéndose por medio de su **objeto social**.
- ✓ Cada vez es más frecuente el **alquiler de viviendas** debido a la inseguridad laboral que rodea a los potenciales compradores y a las dificultades de acceso a la vivienda. IVVSA cuenta con una amplia bolsa de viviendas destinadas para la venta, que podría plantearse alquilar a un precio diferenciado según familias, sin olvidar así su **objeto social**, ya que podría establecer su precio en función de la renta del inquilino y de sus condiciones, pudiendo ofrecer el alquiler social, sin dejar de ofrecer sus viviendas a otro perfil que no cumpla los requisitos de acceso a una vivienda social a un precio de mercado.

## 4.1.2 MATRIZ CAME

Como fruto del análisis realizado, mediante la matriz CAME damos con los factores estratégicos críticos que una vez identificados, usaremos como apoyo para cambios organizacionales intentando consolidar las fortalezas de la empresa, minimizar sus debilidades, explotar las ventajas de las oportunidades que nos ofrece el entorno e intentar reducir en la medida de lo posible las amenazas. Este último e importante paso viene determinado por la matriz CAME donde vemos como corregir, afrontar, modificar y explotar como respuesta a este exhaustivo análisis.



Figura 4.1.2 Matriz CAME. Fuente: Elaboración propia. 2013.

Podemos seguir 4 tipos de estrategia.

Combinando las debilidades de IVVSA con las amenazas del entorno seguiríamos una **estrategia de supervivencia**. Es necesario disminuir el costes de mantenimiento de las viviendas terminadas, para conseguirlo debería vender más, y sería necesario como mínimo que igualase el precio de venta de la vivienda a los precios de mercado. Si en el mercado los precios son inferiores es imposible que pueda vender el stock de promociones terminadas. Otro coste importante en la empresa es el mantenimiento de las áreas sin actividad en la que sobra personal. Reflejo de esta estrategia es el ERE realizado en mayo de 2012.

Si combinamos las debilidades con las oportunidades, nos encontramos con una **estrategia de reorientación**, por ejemplo reestructurando las áreas de actividad, en tanto que la promoción de suelo y vivienda ya no tienen movimiento, enfocar los esfuerzos de la empresa a la rehabilitación de viviendas y el alquiler. Después del ERE realizado, se reestructuraron los departamentos y las funciones.

Por otra parte existe la **estrategia defensiva**, aquí se unen las amenazas y las fortalezas utilizando las fortalezas que tiene la empresa para combatir las amenazas. Ejemplo de esto ha sido el abandonar el local que tenía alquilado IVVSA como sede en la calle En Bou, que suponía un coste elevado y trasladarse al edificio que ya poseía en la calle Vinatea.

Por última cabe mencionar la **estrategia ofensiva** combinando las fortalezas y las oportunidades. Hemos dicho que tiene una amplia bolsa de viviendas que puede destinar al alquiler aprovechando el incremento de personas interesadas en esta opción. Así mismo puede aprovechar el capital humano conocedor de cómo funciona el sector para trabajar en estas dos crecientes áreas.

## 4.2 FACTORES SOCIALES

Tras haber realizado este estudio es conveniente ver como algunos de los factores que hemos mencionado pueden influir en la permanencia de IVVSA. Como factores sociales podemos hablar del incremento del paro, la bajada del precio de la vivienda, el cambio de actitud de la población con respecto a la compra y alquiler de viviendas, las ayudas sociales y como pueden afectar a su continuidad.

### 4.2.1 DESEMPLEO

Cabe considerar un factor de gran importancia el desempleo. Utilizamos la tasa de paro como indicador para saber la variación del desempleo. Esto se calcula como un porcentaje del número de parados sobre el total de población activa.

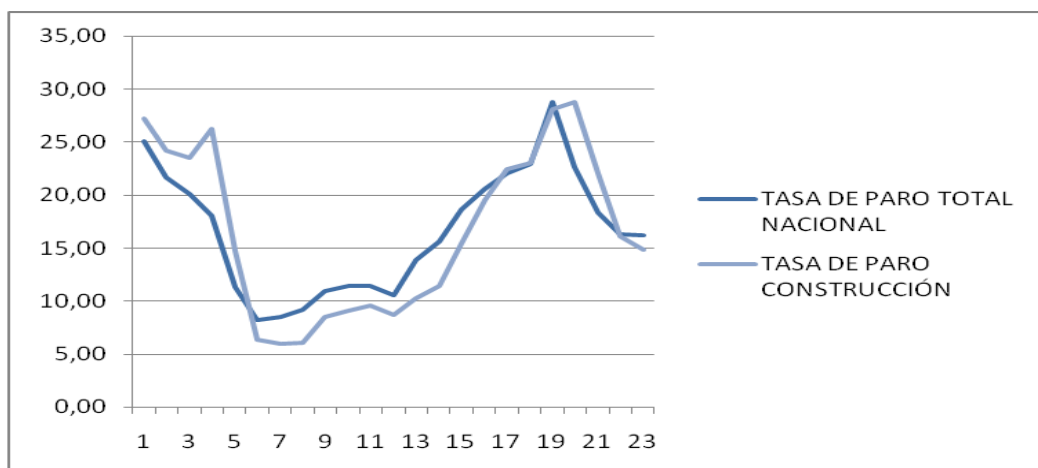


Gráfico 4.2.1 Tasa de paro nacional y de la rama de la construcción. Datos extraídos del INE. Activos, Ocupados y Parados: Total Nacional; Activos Ocupados y Parados: Rama de la Construcción. Fuente: Elaboración propia.2013.



Vemos que en el último año la tasa de paro ha sido de 25,03% esto es que de cada 4 personas que tienen facultades para trabajar una no trabaja. Esta cifra es la más alta desde 1994 cuando la tasa de paro alcanzaba el 28,78%. Desde entonces la tasa de paro había ido disminuyendo encontrando su mejor momento entre el año 2000 y el 2008, teniendo las cifras menores de paro en el año 2007 siendo entonces la tasa de paro de 8,27 %, también el mínimo que se observa desde 1990, no solo en este último intervalo. Así pues, tras este breve vistazo, podemos decir que el mejor año en cuanto a ocupación es el año 2007 año que coincide con una economía boyante.

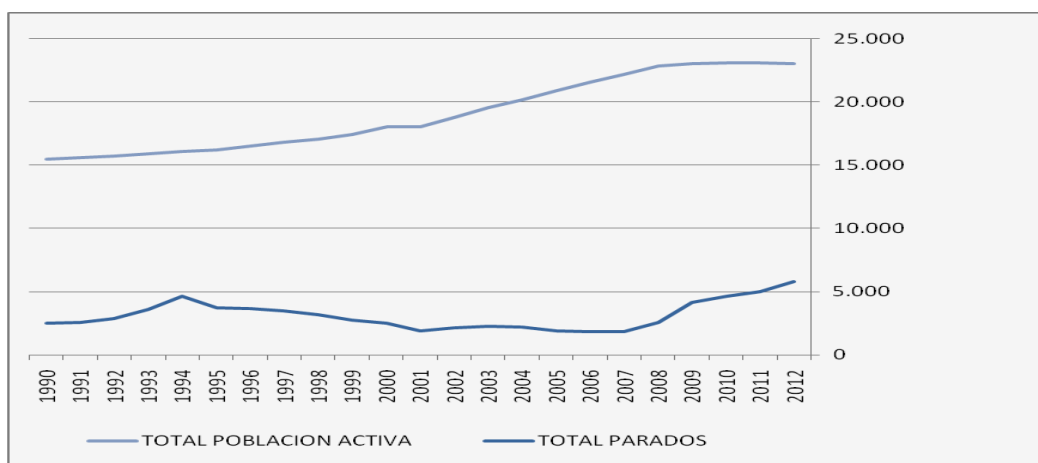


Gráfico 4.2.2 Total población activa y parada. Datos extraídos del INE. Activos, Ocupados y Parados: Total Nacional; Activos Ocupados y Parados: Rama de la Construcción. Fuente: Elaboración propia. 2013.

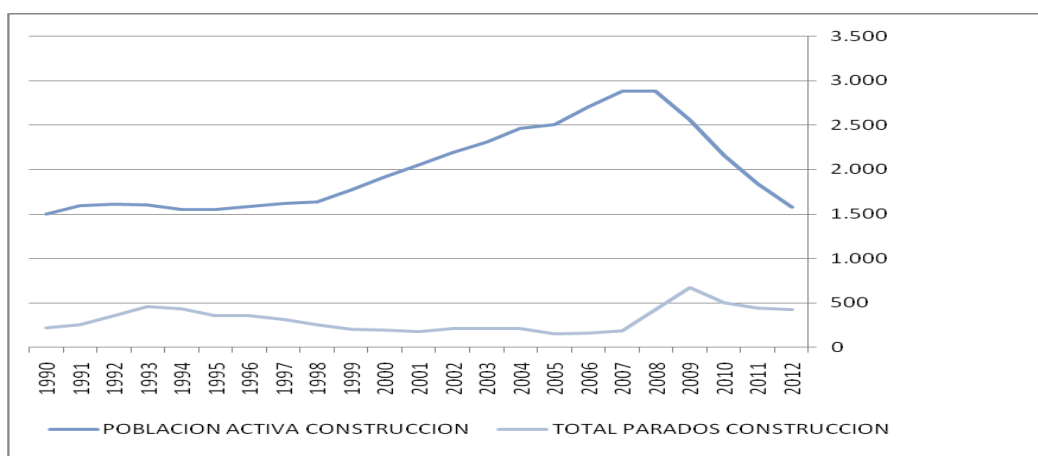


Gráfico 4.2.3 Población activa y parada rama de la construcción. Datos extraídos del INE. Activos, Ocupados y Parados: Total Nacional; Activos Ocupados y Parados: Rama de la Construcción. Fuente: Elaboración propia. 2013

En cuanto al sector de la construcción, la población activa en el sector representa un 6.84 % sobre el total de población activa general, vemos que no era así en años de crecimiento de este sector donde el número de activos en este sector llegaba a representar un 12,98% en 2007 sobre el total nacional de personas activas. Con ello se demuestra la migración de un sector a otro, abandonado el sector de la construcción y enfocando las esperanzas de emplearse en otro sector con más oferta de empleo. Observamos en la grafica de arriba como mientras la población activa se mantiene, en la rama de la construcción disminuye considerablemente vemos aquí que comienza a abandonarse este sector en 2008. Es el mismo año que mayor porcentaje representa en la cifra global de parados y año en que la tasa de paro en el sector es de 14,74%, más del doble que el año anterior y que representa un 16,36% del total nacional de parados. Reacción normal en la población, cambiar a un sector con mejor expectativa de empleo. En lo que respecta al último año, es el año donde más parados hay también en este sector, siendo la tasa de paro de un 27,20%, pero representando un porcentaje menor con respecto al total nacional, un 7,44% del total.



Figura 4.2.1 Representación proporcional del porcentaje de activos y parados de la construcción sobre el total nacional. Representado en miles. Datos extraídos del INE. Activos, Ocupados y Parados: Total Nacional; Activos Ocupados y Parados: Rama de la Construcción. Fuente: Elaboración propia. 2013.

Así pues, si nos basamos en el desempleo como uno de los indicadores de la actividad, por el momento nos encontramos en una mala situación para el

empleo en este sector, y deducimos pues su escasa actividad. Esto sin duda se ha materializado en ivvsa en numerosos despidos que han engrosado las cifras de desempleo de la rama de la construcción.

## 4.2.2 ACTIVIDAD ALQUILER Y REHABILITACIÓN

Dos de las líneas en las que trabaja ivvsa son el alquiler y la rehabilitación de viviendas. Veamos en que se han visto influenciada su actividad tras el estallido de la burbuja inmobiliaria y la consecuente crisis económica. Así mismo cual es el futuro próximo de estas dos líneas. Vemos que se apuesta por ellas *“En el próximo marco de ayudas para el periodo 2013-2016, Bonig ha destacado que se van a apoyar fundamentalmente dos líneas de acción: el alquiler de vivienda y la rehabilitación, especialmente desde el punto de vista energético y de mejora de la accesibilidad.” Las Provincias 17/10/2013.*

### FOMENTAR EL ACCESO A LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER

Desde hace poco más de un año es más frecuente la **movilidad laboral** para muchos de los ciudadanos. Esta nueva sociedad es uno de los motivos por los que ya no se plantea la compra de vivienda como primera opción, por el peso excesivo que puede suponer poseer una vivienda en propiedad. Ivvsa en cumplimiento de su objeto social ha de facilitar el acceso a la vivienda, con independencia del régimen de tenencia, y por ello fomenta también el alquiler de viviendas.

Otro motivo es el cambio en la **mentalidad de la sociedad**. Destaca la diferencia con respecto a otros países como Alemania, quien tiene alrededor de un 60 % del parque inmobiliario en régimen de alquiler. En España sin embargo esta cifra es de un 16% en diciembre de 2012. La mentalidad de la sociedad española antigua siempre ha preferido comprar que alquilar una vivienda, por ello a pesar de la fuerte subida de los precios de la vivienda, no cesaba el incremento de la demanda de vivienda en régimen de compra, ya que no era complicado obtener financiación, ya que se apostaba por esta inversión como un valor seguro. Después del estallido de la burbuja inmobiliaria y a pesar de que los precios de la vivienda han caído considerablemente, no se ve tan atractiva la compra de vivienda. Hemos podido vivir bastante de cerca multitud de situaciones donde familias se han visto incapaces de cumplir con el pago de la hipoteca, y al plantearse la venta de la vivienda, se encuentran que el precio de venta en la actualidad es inferior a la deuda que asumieron. Vemos como personas que han perdido su empleo y tienen una vivienda en propiedad se frenan a la hora de plantearse la movilidad laboral cada vez más frecuente. Matrimonios separados, que no pueden hacer frente al pago de una hipoteca y de un alquiler paralelo. Estos casos y muchos otros, son los que hacen que la nueva sociedad se plante cada vez más el régimen de alquiler que les ofrece movilidad, adaptabilidad a las necesidades de cada etapa familiar, laboral y económica.

Esta demanda que no se acercaba a las previsiones de los Planes de Vivienda, debido a estas dificultades, en especial culturales, ha comenzado a sufrir un incremento progresivo, aumentando la cuota de las viviendas en alquiler en la estructura global del régimen de tenencia. Aún así, es imprescindible insistir en la mejora de las medidas de fomento de las viviendas en régimen de alquiler para acercarnos, aunque sea un poco, a las cifras medias europeas, a través de la mejora de la oferta adaptando el parque público a las necesidades de la demanda, siempre con la limitación de la renta máxima y fomentando y regulando el alquiler con opción a compra.

Se apostó por potenciar la Red de Mediación de la Agencia Valenciana de Alquiler para satisfacer la demanda del mercado, ayudar a dar salida a las viviendas desocupadas, la adquisición y gestión de la bolsa de viviendas en régimen de alquiler en la Comunidad, hacer de intermediario entre arrendador y arrendatario, aplicación de fórmulas de garantías para el propietario, servicio de arbitraje y gestionar la adjudicación de nuevas viviendas protegidas en alquiler tanto de promoción pública y privada.

Como estrategia de vivienda social, en cumplimiento con la Resolución de 16 de Julio de 2012 del Director General de Obras Públicas, Proyectos Urbanos y Vivienda en apoyo a las familias que se han visto perjudicadas por un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que han perdido su vivienda, la Generalitat Valenciana crea el Programa Extraordinario de Alquiler de Interés Social, actuación gratuita a través de ivvsa mediante la Red Alquila. Con este programa se trata de facilitar el acceso al arrendamiento de una vivienda de titularidad privada o pública a aquellas familias que no tengan vivienda debido a alguna circunstancia derivada de la crisis económica.

El Consell, pone en marcha esta medida mediante la firma de convenios con los ayuntamientos para la adjudicación de viviendas públicas a personas en riesgo de exclusión social. Así también se realizan convenios con entidades financieras que disponen de exceso de viviendas en propiedad para adjudicarlos a estas personas. Ivvsa, ahora denominado Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE) gestiona este parque de 15.164 viviendas de las que 7.263 son de alquiler social. *"A fecha de hoy, ya hemos firmado 31 convenios y entregado 229 viviendas en toda la Comunidad, de las que 66 eran a familias que habían perdido su casa debido a una ejecución hipotecaria"*. Bonig presenta la estrategia de vivienda social de la Generalitat Valenciana a asociaciones Belgas. Inmodiario Noticias Actualidad Inmobiliaria. *Vivienda Protegida*. 17/10/2013. Inmodiario >> Noticias >> Actualidad inmobiliaria >>Vivienda protegida VPO.

## REHABILITACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN DEGRADACIÓN

En los últimos años mientras tratábamos de expandir las ciudades, pasó a un segundo plano, el ocuparse del cuidado y mantenimiento de las construcciones que ya teníamos dentro de ellas, viviendas ubicadas en barrios de los de siempre, donde los vecinos hacían su día a día desde hacía varias décadas.

Haciendo un breve repaso de la legislación urbanística estatal y autonómica, observamos cómo ha ido cambiando la política promovida por el sector público en materia de rehabilitación.

En La Ley de 12 de mayo de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana, la acción urbanística debía adelantarse al fenómeno demográfico, en vez de ser consecuencia de este, citaba así *"debe encauzarlo hacia lugares adecuados, limitar el crecimiento de las grandes ciudades y vitalizar, en cambio, los núcleos de equilibrado, desarrollo, en los que se armonizan las economías agrícolas, industrial y urbana, formando unidades de gran estabilidad económico-social."*

Más adelante se dio un cambio de rumbo en el que Estado cuidaba de fomentar la ampliación de las urbes, facilitando el desarrollo urbano a costa de recalificar nuevo suelo. Aparentemente, no existía entonces ningún interés de impulsar el cuidado y mantenimiento del parque de viviendas que ya poseían las ciudades. Cita así la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y valoraciones: *"la presente ley pretende facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones para su preservación, pueda considerarse como susceptible de ser urbanizado. Y ello de acuerdo con el planeamiento y la legislación territorial o sectorial, en razón de sus valores ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales, de*

*su riqueza agrícola, forestal, ganadera o de otra índole, o de su justificada inadecuación para el desarrollo urbano”*

En estos últimos años, aparece por primera vez el concepto de crecimiento sostenible vemos como cita en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, *“...el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente”,* aunque por otro lado *“...el suelo urbano -la ciudad ya hecha- tiene asimismo un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso.”*

Por primera vez los derechos y obligaciones del ciudadano para obligar a mantener las edificaciones se establecen en la última Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, cuyos objetivos principales son:

- ✓ Potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.
- ✓ Ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas.
- ✓ Fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

A nivel autonómico, la visión del desarrollo de las urbes hasta éste momento iba en consonancia con la Legislación Estatal, y no es hasta 2009, cuando en el Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas presenta las siguientes finalidades:

- ✓ Concretar la regulación técnica y normativa de la rehabilitación de edificios y viviendas, así como las actuaciones protegibles.
- ✓ La concreción de las modalidades de promotor de la rehabilitación, en especial de la figura del ente gestor de actuaciones de rehabilitación, en edificios y ámbitos urbanos.
- ✓ Impulsar el conocimiento del estado de conservación de los edificios, como requisito previo a las actuaciones de rehabilitación protegidas, armonizándolo con la exigencia urbanística de la inspección técnica de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.
- ✓ La exigencia de coherencia técnica de las actuaciones de rehabilitación protegida basada en el estado de conservación de los edificios y las actuaciones a realizar en consecuencia.
- ✓ La definición de los ámbitos de rehabilitación y renovación urbana, que contemplan actuaciones más intensas y específicas de rehabilitación, así como otras actuaciones protegibles que se puedan llevar a término en los mismos.

A partir de éste momento la política urbanística autonómica cambia de rumbo priorizando el mantenimiento de lo que ya tenemos frente a la expansión de los núcleos urbanos. En el Plan de Vivienda 2009-2012 la Generalitat Valenciana apuesta firmemente por la rehabilitación, pretendiendo con ello satisfacer parte de la demanda no efectiva de compra y paliar la tendencia negativa del empleo o la inversión. La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, a partir de aquí recomienda que la rehabilitación deba suponer al



menos el 40% de las actuaciones de los futuros Planes de Vivienda. El sector de la promoción de viviendas en la Comunidad Valenciana, se reorienta con la potenciación de la rehabilitación para poder gestionar esas viviendas y el parque público disponible para alquiler.

Este cambio de tendencia en la legislación, motivado por la actual situación socio-económica, fortalece el objeto social del IVVSA en materia de rehabilitación, y hace de ésta sociedad pública, un ente necesario para tramitar, ayudar y promocionar desde la Generalitat Valenciana la rehabilitación, mantenimiento y conservación del parque inmobiliario de ésta Comunidad Autónoma.

### 4.3 FACTORES ECONÓMICOS

---

*“A 31 de diciembre de 2011, el patrimonio neto consolidado del Grupo IVVSA ha disminuido en un 186,5%, pasando de 16.618.233 euros a un importe negativo de 14.370.787 euros. A su vez, los fondos propios consolidados han experimentado una reducción del 71,8%, pasando de un importe negativo de 38.722.433 euros a un importe negativo de 66.539.630 euros, al igual que los fondos propios de la sociedad dominante. En consecuencia, el IVVSA se encuentra en el supuesto de disolución societaria previsto en el artículo 363.1 e) de la Ley de Sociedades de Capital.” Sindicatura de Cuentas.* Al margen de los problemas económicos que arrastra el Instituto Valenciano de Vivienda y que ha conseguido y consigue esquivar con dificultades, otros son los factores que consideramos económicos en tanto que son de vital importancia para la continuidad de la actividad del Instituto. Hablamos pues, de las dos actividades que actualmente ya no proporcionan ingresos a la empresa, y los recortes en el sector público como consecuencia de la crisis económica.

### 4.3.1 ACTIVIDAD SUELO, PROMOCIÓN

Como hemos hablado anteriormente, la actividad de ivvsa no se encuentra en su mejor momento. Dos de las líneas de trabajo que venía desarrollando eran:

- ✓ La generación sostenible de suelo urbanizado destinado a la construcción de vivienda protegida:

Tal como se ha visto, si ha disminuido la construcción de viviendas de este tipo, la generación de suelo para su construcción por el momento no es necesaria. El valor de las transacciones de suelo ha disminuido considerablemente desde 2005 hasta ahora. Pasando de 22.482.728,4 a 2.592.897 miles de euros representando así en 2012 solo un 11,53% de la cifra de 2005. En cuanto a la Comunidad Valenciana con un valor de transacciones de suelo de 2.115.466,9 miles de euros, ocupaba el cuarto lugar después de Cataluña, Madrid y Andalucía lo que suponía un 9,41% sobre el total nacional. La Comunidad ha experimentado también una importante disminución hasta llegar a 276.445.2 miles de euros manteniéndose prácticamente en el mismo porcentaje con respecto al total nacional, un 10,66%.

Unidad: Miles de euros

COMUNIDADES AUTÓNOMAS	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
ANDALUCÍA	3.568.526,2	2.496.312,7	4.181.830,5	2.430.483,4	1.523.993,2	784.269,6	768.027,5	483.680,9
ARAGÓN	1.071.042,8	459.505,7	614.015,5	547.500,4	322.496,9	90.779,7	79.531,6	69.001,8
ASTURIAS, PRINCIPADO DE	221.410,3	147.959,0	256.208,4	287.215,7	169.480,3	51.120,9	42.498,8	39.259,8
BALEARS, ILLES	908.410,9	753.700,5	669.448,7	598.597,2	252.207,4	115.146,4	92.268,7	121.317,6
CANARIAS	792.683,7	726.637,2	504.281,4	376.811,6	193.417,8	102.533,6	99.045,3	70.699,2
CANTABRIA	318.140,1	356.452,2	314.800,2	146.532,2	45.240,8	39.567,7	57.240,5	34.900,1
CASTILLA Y LEÓN	794.897,1	730.587,6	677.644,6	498.918,8	300.464,3	188.050,0	129.433,2	109.279,7
CASTILLA-LA MANCHA	919.045,5	862.258,3	1.203.351,9	938.979,2	509.590,5	244.714,2	238.947,7	146.730,4
CATALUÑA	5.140.377,1	3.543.178,3	4.324.309,8	2.912.631,6	1.073.287,1	557.648,1	603.434,0	413.812,3
COMUNIDAD VALENCIANA	2.115.466,9	1.639.950,5	1.745.820,7	966.683,8	512.925,4	355.121,2	290.013,2	276.445,2
EXTREMADURA	303.076,3	175.008,7	252.618,9	406.390,7	191.914,5	71.464,1	36.658,2	50.154,8
GALICIA	525.144,6	283.175,4	265.893,2	197.156,9	227.236,8	96.675,4	50.451,7	34.813,7
MADRID, COMUNIDAD DE	3.825.518,8	2.623.753,9	3.447.825,6	2.291.917,6	2.028.293,7	816.776,6	733.454,8	445.479,3
MURCIA, REGIÓN DE	771.788,8	451.156,5	687.291,7	503.128,8	612.144,2	179.215,4	138.516,8	114.539,2
NAVARRA, C. FORAL DE	182.211,6	135.763,6	429.890,1	177.601,2	181.187,7	38.515,3	37.917,1	66.017,0
PAÍS VASCO	755.488,6	619.032,1	775.803,9	467.681,5	304.965,9	214.958,0	90.627,7	99.078,3
RIOJA, LA	255.322,9	189.800,5	250.613,9	90.966,9	33.187,1	21.662,6	15.165,3	16.975,5
CEUTA Y MELILLA	14.176,2	10.954,4	2.398,7	3.583,7	2.641,2	2.669,7	578,2	712,3
<b>ESPAÑA</b>	<b>22.482.728,4</b>	<b>16.205.187,1</b>	<b>20.604.047,7</b>	<b>13.842.781,0</b>	<b>8.484.674,6</b>	<b>3.970.888,5</b>	<b>3.503.810,2</b>	<b>2.592.897,0</b>

Tabla 4.2.1 Valor de las transacciones de suelo por Comunidad Autónomas. Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad. 2013.

Ello nos muestra la fuerte bajada de la actividad de suelo, y nos ayuda a intuir los motivos por los que ivvsa no continua con esta línea de trabajo.

✓ Promoción de vivienda protegida:

Durante los últimos años del boom inmobiliario, la construcción de vivienda protegida tuvo dificultades debido a que el mercado inmobiliario estaba en alza. Se observó tanto a nivel nacional como en la Comunitat Valenciana la pérdida de peso relativo respecto al total de viviendas construidas.

La Comunidad Valenciana representaba un 10-11% con respecto al total nacional, entre los años 2003 y 2007 que fue el periodo de mayor auge del ciclo de vivienda. Alicante se encontraba en segundo lugar después de Madrid como provincia donde destacaba la construcción de viviendas protegidas.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>C. Valenciana</b>	<b>15,29</b>	<b>15,10</b>	<b>14,94</b>	<b>14,65</b>	<b>14,31</b>	<b>13,96</b>	<b>13,62</b>	<b>13,28</b>
Alicante	11,85	11,73	11,64	11,41	11,23	10,96	10,79	10,58
Castellón	12,83	12,60	12,32	11,97	11,54	11,20	10,76	10,21
Valencia	18,79	18,59	18,46	18,20	17,82	17,45	17,01	16,65

Tabla 4.2.2. Evolución de la vivienda protegida, 2001 – 2008 (% del total de viviendas). Fuente: Metas y Propuestas. Estrategia Territorial de la CV. Ministerio de Vivienda. 2013.

La Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, realizó un estudio Necesidades y Demandas de Vivienda 2008-2011 donde estimaba la demanda de viviendas protegidas, entre 150.000 y 200.000 como las viviendas objeto de ayudas públicas necesarias para ese periodo, viendo esto como una oportunidad para el sector de la construcción-rehabilitación en un momento de gran debilidad del mercado de vivienda libre. Más de la mitad de esta demanda se concentraba en las áreas urbanas de Castellón, Valencia, Alicante y Elche y, del total demandado, el 30% es de compra nueva, el 20% de compra usada, el 6% de alquiler y el restante 44% de rehabilitación.

Por otra parte, se hacía referencia a la importancia de los convenios con las administraciones locales, el sector financiero, promotores y entidades no gubernamentales como apoyo para dar salida al stock de viviendas, con la concesión de ayudas a la compra, alquiler con opción de compra o alquiler.

De ahí que el año 2008 sea el año que más viviendas de protección oficial se promovieron. Vemos a continuación que es lo que realmente sucedió, basándonos en los datos reales extraídos del ministerio de fomento en los que podemos observar el número de viviendas iniciadas tomando el número de calificaciones provisionales del colegio de arquitectos como el número de viviendas iniciadas.

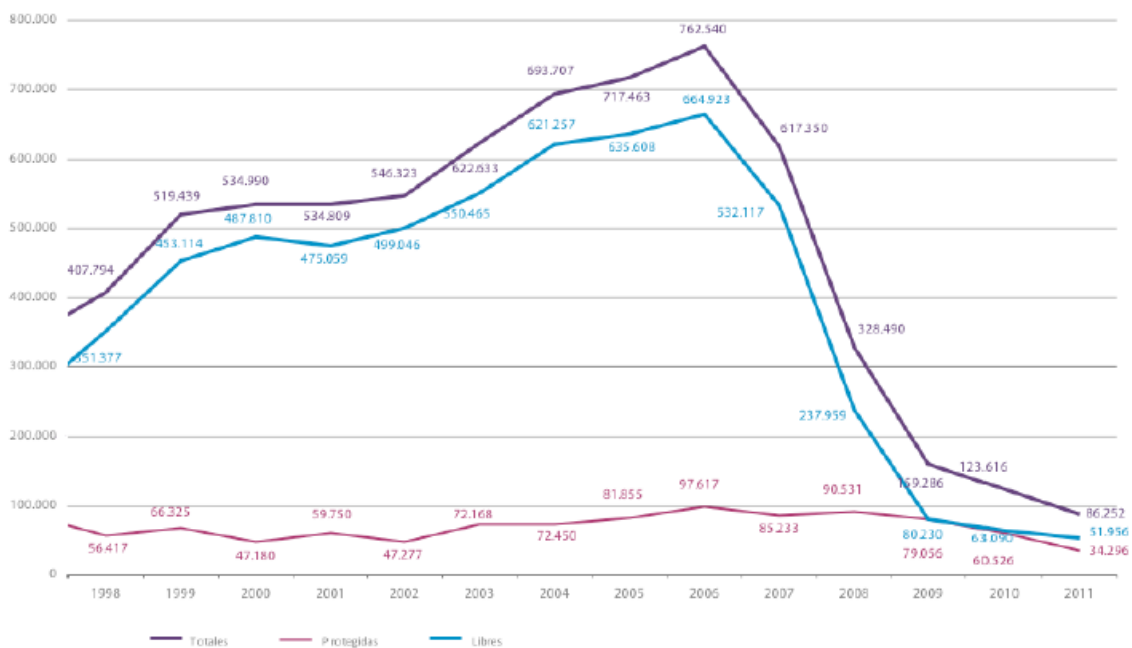


Gráfico 4.3.1 Número de viviendas libres, protegidas y totales iniciadas en España. Fuente: Ministerio de Fomento. 2013.

En la anterior gráfica vemos el fuerte descenso del número de viviendas iniciadas. En total en el año 2011 se iniciaron en España 86.252 viviendas, frente las 762.540 del año 2006, lo ha supuesto un descenso del 88,7% desde 2006. En este año el número de viviendas iniciadas de protección pública suponía un 12,80% sobre el total siendo las restantes libres. Vemos como a pesar de haber disminuido en un 64,87% las viviendas iniciadas de protección pública, estas suponen un alto porcentaje sobre el total de viviendas iniciadas en 2011, un 39,76%. Esto es debido a la fuerte bajada de la promoción de vivienda libre que notó el estallido de la burbuja inmobiliaria un poco antes que la vivienda de promoción pública debido a los altos precios.

Analizando los datos del ministerio de fomento, La Comunidad Autónoma en la que más viviendas se iniciaron en 2012 fue Madrid con 4.437, seguida de Andalucía con 2.344 y del País Vasco con 2.325. Por encima de las 1.000 viviendas están Cataluña (1.638) y Aragón (1.108), mientras el resto de Comunidades Autónomas no sobrepasa esta cantidad.

La Comunidad Autónoma en la que menos vivienda protegida se promovió en el 2012, fue Baleares con 118 viviendas. La Comunidad Valenciana se mantiene más o menos en el mismo ranking que en 2006, pero disminuyendo su porcentaje en 2,95 puntos porcentuales, pasando de representar un 6,19% a un 3,24% sobre el total nacional. Es el País Vasco la Comunidad que más ha incrementado su representación en el total nacional pasando de un 5,27% en 2006 a un 13,55% en 2012.

Observamos que por el momento no se hace mucha obra nueva de vivienda protegida, por tanto carece de sentido la labor que hacía ivvsa como promotor de vivienda. No se promociona tanto este tipo de vivienda, porque la oferta supera a la demanda.

### **4.3.2 RECORTES EN EL SECTOR PÚBLICO**

Ante las nuevas consignas de austeridad, eficiencia y estabilidad presupuestaria, exigidas desde el sector público, los primeros organismos que han tenido que claudicar con el ejemplo son precisamente los del sector público en cuestión.

En 2011 en España existían más de un millar de organizaciones participadas en su mayoría con capital público. El problema principal de muchas de éstas organizaciones es que se encontraban sobredimensionadas, y en muchos otros casos, el motivo por el que se crearon o por el que ampliaron su infraestructura en tiempos de bonanza, carece de sentido en la actualidad.

Es por ello que dichas organizaciones han estado en el punto de mira de los recortes presupuestarios, en el gráfico que se acompaña observamos cuáles han sido las comunidades autónomas que han tenido que reestructurar sus empresas, destacando muy por encima del resto la Comunidad Valenciana, que se planteaba la reestructuración del 87% de su sistema público empresarial.

La Comunidad Valenciana aprobó al inicio de 2012, el Decreto-ley 1/2012, de 5 de enero, del Consell, de medidas urgentes para la reducción del déficit en la Comunitat Valenciana, donde se planteaban una serie de medidas para reducir el nivel de déficit público de la Generalitat, en las que se contemplaban las entidades autónomas dependientes de las consellerias. Éste Decreto-Ley aprobado por el Consell supondría el inicio del plan de reestructuración del sector público empresarial, cuya finalidad sería fusionar las 46 empresas públicas que existían en el momento, y convertirlas en 6 grandes entes empresariales, dejando fuera de ésta operación a Radio Televisió Valenciana y la Agencia Valenciana de Turismo. Éste proceso de fusiones serviría para reestructurar el sector y replantearse las funciones y servicios que de ahí en adelante ofrecerían los nuevos entes, además dejaría cerca de 4000 trabajadores desempleados.

Ello se ha visto ya reflejado en muchas empresas públicas como Vaersa, Ciegsa, y el Instituto Valenciano de Vivienda, que realizó un expediente de regulación de empleo donde se disminuyó la plantilla en un 77% en mayo de 2012, se cerraron algunas de sus sedes con el consiguiente efectos negativo en la prestación de servicios al ciudadano, se abandonó la política de promoción de suelo y de construcción de vivienda protegida. El cuanto a su actividad ahora se limita a la gestión de la Agencia Valenciana de Alquiler y el parque de 16.000 viviendas públicas que ofrece a personas con escasos recursos o sin ellos.

Más tarde, en cumplimiento del Decreto Ley 7/2012 de 19 de Octubre, del Consell, de Reestructuración y Racionalización del Sector Público Empresarial y Fundacional de la Generalitat, tal como se ha dicho se configura el nuevo Sector Público Empresarial y Fundacional donde se agrupan en seis las áreas funcionales de planificación y ejecución de las políticas:

- ✓ cultura, arte y ocio
- ✓ movilidad y transporte
- ✓ medio ambiente y gestión de residuos
- ✓ sanidad y bienestar social
- ✓ innovación, competitividad e investigación
- ✓ promoción, construcción y gestión de infraestructuras.

Ello da lugar a la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE) donde la entidad de derecho público Ente Gestor de Transportes y Puertos (GTP) pasa a denominarse de esta nueva forma, conservando su naturaleza de entidad de derecho público, su personalidad jurídica, patrimonio propio, recursos y teniendo plena capacidad de obrar para la realización de sus fines: la promoción, construcción y gestión de suelo, infraestructuras, equipamientos y edificaciones, así como la gestión, explotación y mantenimiento de las mismas y de otras ya existentes que se le encomiende, sean de su titularidad o le sean adscritas.

Se incorpora la totalidad de las acciones de titularidad de la Generalitat y representativas del 100 por cien del capital social de la mercantil Instituto Valenciano de Vivienda, SA, a favor de esta entidad .Hecho lo cual, se extinguió la mercantil Instituto Valenciano de Vivienda, SA, mediante la cesión



global de su activo y pasivo a favor de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat, sin practicarse la liquidación.

Así mismo, se incorpora las acciones de titularidad de la Generalitat y representativas del 100 por cien del capital social de la mercantil Seguridad y Promoción Industrial Valenciana, SA, (SEPIVA) a favor de esta entidad y del Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial atendiendo, al valor de las unidades económicas de negocio relacionadas con las funciones asumidas por dichas entidades. Hecho esto, se procede a la extinción de la mercantil Seguridad y Promoción Industrial Valenciana, SA, mediante la cesión global, simple o plural, de su activo y pasivo a favor de estas dos, en atención a las unidades económicas de negocio relacionadas con las funciones asumidas sin practicarse la liquidación.

En cuarto lugar se incorpora la totalidad de las acciones de titularidad de la Generalitat y representativas del 100 por cien del capital social de la mercantil Construcciones e Infraestructuras Educativas de la Generalitat Valenciana, SA, (CIEGSA) a favor de la esta nueva entidad. Una vez incorporadas las acciones, se procede a la extinción de la mercantil Construcciones e Infraestructuras Educativas de la Generalitat Valenciana, SA, mediante la cesión global de su activo y pasivo a favor de la entidad, sin practicarse la liquidación.

Toda mención a las sociedades GTP, IVVSA, SEPIVA y CIEGSA que figuren en el ordenamiento jurídico, planes y programas deberá entenderse realizada a la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat o en su caso al Instituto Valenciano de Competitividad Empresarial en atención, a las funciones asumidas.

Así es como queda finalmente tras el plan de reestructuración y racionalización del sector público. Ivvsa en sí ha desaparecido, pero la Generalitat le ha dado una “segunda vida” donde pasa a formar parte de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat y desarrollando las mismas

funciones que ya realizaba y no dejando de cumplir con su objeto social. Reunir a todas estas empresas públicas en busca de optimizar la gestión unificando las áreas comunes en una sola, redistribuir los servicios horizontales de todas en uno solo, con órganos compartidos para buscar la eficiencia del organismo.

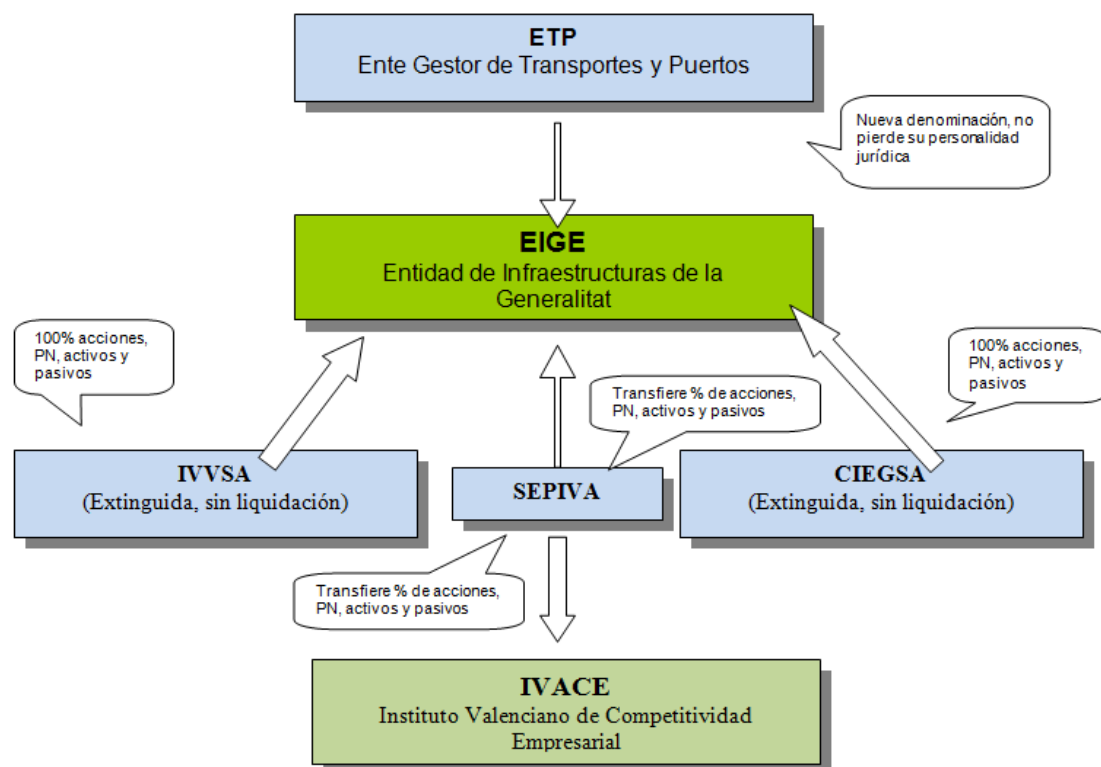


Figura 4.3.1 Representación de la creación de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat. Fuente: Elaboración Propia. 2013.

Después de haber sintetizado los factores condicionantes para el funcionamiento de la empresa mediante un análisis DAFO, se ha analizado más extensamente aquellos que se considera que pueden influir en mayor medida a su continuidad como son el desempleo, los recortes en el sector público y el funcionamiento actual de las actividades de suelo, promoción y venta, alquiler y rehabilitación y sus perspectivas futuras.

---

# CAPITULO 5. CONCLUSIONES

---

Llegados a este punto, y tras repasar los aspectos tratados, en definitiva el análisis de tales, nos lleva a concluir:

1

El sector se encuentra en crisis.

Se puede observar un descenso generalizado en términos absolutos y relativos, del volumen total de construcción tanto de vivienda libre como de protección oficial, debido a problemas de financiación, el alto endeudamiento de las empresas constructoras y al incremento de la oferta que satura el mercado tanto en ámbito local como nacional. Lo que hace que las perspectivas sean complejas para la venta de vivienda. Carece de sentido en consecuencia, la generación de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida.

2

La rehabilitación nuevo motor del desarrollo urbanístico y económico.

Si carece de sentido la construcción de vivienda protegida y la generación de suelo destinado a su construcción. Se podría plantear alguna estrategia en materia de vivienda protegida. Puesto que hay exceso de oferta de vivienda en régimen de venta, no iniciar obra nueva para que se produzca un rápido ajuste del mercado y por otro lado que se fomentase a su vez por vía presupuestaria y crediticia un proceso generalizado de rehabilitación del parque de viviendas con cierta antigüedad. Así con ello, suavizar el incremento del paro puesto que la estructura del proceso productivo de construcción y rehabilitación de viviendas es semejante.

### 3

El alquiler nueva apuesta de la población española.

Son las actividades de Alquiler y Rehabilitación en las que ahora el Instituto pone todas sus esperanzas, y las que ha de conseguir desarrollar con el mayor esmero, en busca de una mejora tanto empresarial como social.

La nueva estrategia de vivienda social es el Programa Extraordinario de Alquiler de Interés Social, actuación que pone en marcha la Generalitat Valenciana a través de ivvsa mediante la Red Alquila. Este nuevo proyecto se une a la gestión de los alquileres de la Agencia Valenciana de Alquiler, que cada vez ofrece mayor movilidad, adaptabilidad a las necesidades de cada etapa familiar, laboral y económica.

### 4

Reestructuración del sector público.

El Instituto Valenciano de Vivienda ha sido objetivo de los recortes en el sector público. Después del ERE realizado en mayo de 2012, casi un año y medio después queda extinguida la personalidad jurídica de IVVSA, dando lugar a la creación de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE) que asume la actividad desarrollada hasta ahora por el Instituto, así como la gestión de su patrimonio, derechos y obligaciones. En su actividad se incluye

suelo, promoción, construcción, infraestructuras, equipamientos y edificaciones de cualquier tipo, incluyendo la explotación y mantenimiento de las mismas.

Así pues, amplía su actividad a nuevas líneas de actuación como resultado de su incorporación a EIGE.

5

El Instituto Valenciano de Vivienda ha desaparecido, pero no su espíritu.

No han desaparecido las bases de Ivvs. Toda la política de vivienda se ha desarrollado a través de Ivvs y seguirá haciéndose junto con las funciones de gestión de suelo de Sepiva, la construcción de colegios y otras edificaciones de Infraestructuras educativas de Ciegsa y la gestión, explotación y mantenimiento de transportes y puertos en la Generalitat Valenciana. Todo ello a través de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat.

6

Experiencia positiva.

A nivel personal, me gustaría comentar lo reconciliador que ha sido realizar este proyecto. Hablar acerca del Instituto Valenciano de Vivienda, me ha permitido realizar un balance de la situación en la que se encuentra y comprender con una mirada más objetiva los cambios a los que se enfrenta, sin perder la esperanza de que se mantendrá su espíritu y objeto social haciendo que la política de vivienda social no quede olvidada.





## BIBLIOGRAFIA

---

### MONOGRAFÍAS:

- ✓ Frank, Robert H. (1995). *Microeconomía y conducta*. Madrid. Editorial: McGraw-Hill/Interamericana de España. ISBN 8476158408
- ✓ Gimeno Ullastres, J.A y Guirola López, J.M (1997). *Introducción a la economía*. Microeconomía. Madrid. Editorial: McGraw-Hill/Interamericana de España. ISBN 8448108329
- ✓ Zurita Ruiz, J. (1990). *Organización de empresas constructoras*. Barcelona.. Editorial: Ceac. ISBN 8432929611
- ✓ Tamames, R y Rueda, A. (2005). *Introducción a la economía española*. Madrid. Editorial: Alianza. ISBN 8420681873
- ✓ Llinares Millán, M. C, Navarro Astor, E, Montañana i Aviñó, A. *Economía y organización de empresas constructoras*. (2001). Valencia. Editorial: UPV. ISBN 8497050673
- ✓ Mintzberg, Henry. (2002). *La estructuración de las organizaciones*. Barcelona. Editorial: Ariel. ISBN 8434461021
- ✓ Arroyo Martínez, Ignacio. (2004). *Código de comercio y legislación mercantil*. Madrid. Editorial: Tecnos. ISBN 8430941436
- ✓ Navas López, José Emilio y Guerras Martín, Luis Ángel. (2007). *La dirección estratégica de la empresa: teoría y aplicaciones*. Editorial: Thomson Civitas. ISBN 9788447028504

- ✓ *Rubio González, Alfredo. (2002). Manual de gestión de las obras de contratación pública. Madrid. Editorial: M. Carmen Ortego Peñas. ISBN 8460743004*
- ✓ *Romero Villafranca, Rafael y Zúnica Ramajo, Luisa Rosa. (2003). Introducción a la estadística. Editorial: Universidad Politécnica de Valencia. Valencia.*
- ✓ *Santesmases Mestre, Miguel. (2004). Marketing: conceptos y estrategias. Editorial: Pirámide. Madrid.*

#### LEGISLACIÓN:

- ✓ Ley de 12 de mayo de 1956, sobre régimen del suelo y ordenación urbana
- ✓ Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y valoraciones
- ✓ Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación de 5 de Noviembre de 1999.
- ✓ Ley de Contratos con las Administraciones Públicas
- ✓ Ley 16/2005 de 30 de Diciembre de 2005, Urbanística Valenciana, BOE número 44 de 21 de Febrero de 2006.
- ✓ Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo
- ✓ Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas
- ✓ Anteproyecto de Ley, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, Julio de 2012.

- ✓ Decreto Ley 7/2012, de 19 de octubre, del Consell, de Medidas de Reestructuración y Racionalización de sector público Empresarial y Funcional de la Generalitat.
- ✓ Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas
- ✓ Decreto 19/2012 de 7 de Diciembre, del President de la Generalitat, por el que determina las consellerias en que se organiza la administración de la Generalitat,
- ✓ Decreto 179/2012 de 14 de Diciembre del Consell, por el que establece la estructura orgánica básica de la Presidencia y de las consellerias de la Generalitat.
- ✓ Decreto 192/2012 de 21 de Diciembre, del Consell, por el que aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente.

#### PUBLICACIONES:

- ✓ Consellería de Medio Ambiente, Territorio y Vivienda. Metas y Propuestas. Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. (2011). [Fecha de consulta 23/10/2013]. Disponible en: [www.cma.gva.es/etcv](http://www.cma.gva.es/etcv)
- ✓ Ministerio de Fomento. Observatorio Valenciano de Vivienda (Primer trim 2013). [Fecha de consulta 24/10/2013]. Disponible en: <http://www.fomento.es/MFOM.CP.Web/handlers/pdfhandler.ashx?idpub=BAW015>
- ✓ Ministerio de Fomento. Construcción de edificios y obras en edificación: licencias municipales y visados de dirección de obra. [Fecha de consulta: 24/10/2013]. Disponible en:

[http://www.fomento.es/MFOM/LANG\\_CASTELLANO/ESTADISTICAS\\_Y\\_PUBLICACIONES/INFORMACION\\_ESTADISTICA/Construccion/ConstruccionEdificios/LMO\\_Publicacion/default.htm](http://www.fomento.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ESTADISTICAS_Y_PUBLICACIONES/INFORMACION_ESTADISTICA/Construccion/ConstruccionEdificios/LMO_Publicacion/default.htm)

- ✓ Ministerio de Fomento. Vivienda y Suelo Urbano. [Fecha de consulta : 24/10/2013]. Disponible en:  
[http://www.fomento.es/MFOM/LANG\\_CASTELLANO/ESTADISTICAS\\_Y\\_PUBLICACIONES/INFORMACION\\_ESTADISTICA/Vivienda/Estadisticas/default.htm](http://www.fomento.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ESTADISTICAS_Y_PUBLICACIONES/INFORMACION_ESTADISTICA/Vivienda/Estadisticas/default.htm)
- ✓ Plan de Vivienda 2009-2012 de la Generalitat Valenciana.

#### PRENSA:

- ✓ Levante-EMV. Alaminos, N. 15/01/2011 “Una promoción de Sociopolis queda parada por falta de compradores” [Fecha de consulta 16/09/2013].
- ✓ Levante-EMV. 03/02/2011 “Sociopolis aplaza la entrega de los primeros pisos por el retraso en la urbanización” [Fecha de consulta 16/09/2013].
- ✓ Levante-EMV. Ballester, L. y Ruiz, J. 31/03/2012 “El Ivvsa despedirá a 252 empleados como paso previo a su desaparición” [Fecha de consulta 14/11/2013].
- ✓ Levante-EMV. EFE/LEVANTE-EMV.COM 23/04/2013 “El Ivvsa tiene 1.200 viviendas vacías que aún no puede alquilar”. [Fecha de consulta 14/10/2013].
- ✓ Europa Press. Redacción Madrid, 21. 21/04/2013. “ Fomento prevé retirar la Renta Básica de Emancipación a los jóvenes que aún la cobran”. [Fecha de consulta 16/10/2013].

- ✓ Las Provincias. Ricos, F. 12/09/2012. “El Ivvsa cambia su sede de un palacio gótico a un local en el barrio chino” [Fecha de consulta 14/11/2013].
- ✓ Las Provincias. Esteban, H. 29/09/2013. “La radiografía del nuevo sector público” [Fecha de consulta 14/11/2013].
- ✓ ABC. EFE. 30/09/2013. “LA Entidad de Infraestructuras asume la actividad de IVVSA”. [Fecha de consulta 14/11/2013]

#### CONSULTAS ELECTRONICAS:

- ✓ Sindicatura de cuentas. Informe de Fiscalización de las Cuentas de la Generalitat. Volumen III. Empresa Públicas y Otros Entes. (2012). [http://www.sindicom.gva.es/web/informes.nsf/0/FF81C9A5DEF5C4A5C1257B1600311381/\\$file/11CVIII\\_IVVSA.pdf](http://www.sindicom.gva.es/web/informes.nsf/0/FF81C9A5DEF5C4A5C1257B1600311381/$file/11CVIII_IVVSA.pdf) [Fecha de consulta 14/09/2013].
- ✓ Consellería de Infraestructuras , Territorio y Medio Ambiente. Organigrama de la Consellería de Infraestructuras , Territorio y Medio Ambiente. (2013). <http://www.citma.gva.es/cast/organigrama> [Fecha de consulta 14/09/2013].
- ✓ Instituto Valenciano de Vivienda. Actividad y Funciones. (2013). <http://www.ivvsa.gva.es/nuevo/castellano/ivvsa/actividades.php> [Fecha de consulta 20/09/2013]
- ✓ Inmodiario. “Bonig presenta la Estrategia de Vivienda Social de la Generalitat Valenciana a asociaciones Belgas”. 17/10/2013. <http://www.inmodiario.com/200/17826/presenta-estrategia-vivienda-social-generalitat-valenciana-asociaciones-belgas.html#> [Fecha de consulta 20/10/13].





## 1. ACTIVOS OCUPADOS Y PARADOS: RAMA DE LA CONSTRUCCION

PERIODO	ACTIVO (MILES)			OCUPADOS (miles)			PARADOS (miles)			TASA PARO (%)		
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
2012	1.577	1.461	116	1.148	1.052	96	429	409	20	27,20	27,99	17,24
2011	1.838	1.716	122	1.393	1.290	103	445	426	19	24,21	24,83	15,57
2010	2.158	2.002	156	1.651	1.514	137	507	488	19	23,49	24,38	12,18
2009	2.559	2.391	168	1.889	1.744	145	671	648	23	26,22	27,10	13,69
2008	2.877	2.690	187	2.453	2.281	172	424	409	15	14,74	15,20	8,02
2007	2.881	2.721	160	2.697	2.544	153	184	176	8	6,39	6,47	5,00
2006	2.704	2.564	140	2.542	2.408	134	162	156	6	5,99	6,08	4,29
2005	2.510	2.376	134	2.357	2.230	127	152	146	6	6,06	6,14	4,48
2004	2.462	2.330	132	2.253	2.134	119	209	196	13	8,49	8,41	9,85
2003	2.312	2.186	126	2.102	1.990	112	210	195	15	9,08	8,92	11,90
2002	2.189	2.073	116	1.981	1.880	101	210	194	16	9,59	9,36	13,79
2001	2.055	1.957	98	1.876	1.789	87	179	168	11	8,71	8,58	11,22
2000	1.921	1.819	102	1.722	1.640	82	198	178	20	10,31	9,79	19,61
1999	1.774	1.690	84	1.573	1.508	65	202	182	20	11,39	10,77	23,81
1998	1.639	1.571	68	1.386	1.336	50	253	235	18	15,44	14,96	26,47
1997	1.622	1.555	67	1.306	1.258	48	316	297	19	19,48	19,10	28,36
1996	1.584	1.512	72	1.228	1.174	54	356	338	18	22,47	22,35	25,00
1995	1.551	1.493	58	1.193	1.150	43	357	342	15	23,02	22,91	25,86
1994	1.553	1.494	59	1.118	1.076	42	436	418	18	28,07	27,98	30,51
1993	1.605	1.544	61	1.144	1.100	44	462	444	18	28,79	28,76	29,51



<b>1992</b>	1.611	1.552	59	1.255	1.210	45	356	342	14	22,10	22,04	23,73
<b>1991</b>	1.596	1.540	56	1.339	1.292	47	257	248	9	16,10	16,10	16,07
<b>1990</b>	1.499	1.450	49	1.276	1.236	40	222	213	9	14,81	14,69	18,37

<b>V.anual (1)</b>	-15,90	-15,85	-16,62	-14,23	-13,94	-17,30	-20,44	-20,73	-13,10	-	-	-
<b>V.acumulado (1)</b>	-15,20	-15,62	-9,63	-12,89	-13,46	-6,41	-21,18	-20,99	-25,38	-	-	-
<b>V.interanual (1)</b>	-15,36	-16,05	-6,05	-14,79	-15,69	-4,03	-16,93	-17,00	-15,42	-	-	-

<b>2013 2T</b>	1.375	1.277	97	1.023	941	83	351	337	15	25,56	26,37	15,01
<b>1T</b>	1.427	1.315	112	1.050	953	97	377	362	15	26,41	27,52	13,48
<b>2012 4T</b>	1.462	1.347	115	1.074	980	94	388	367	21	26,54	27,25	18,19
<b>3T</b>	1.543	1.425	117	1.137	1.039	98	406	386	20	26,31	27,09	16,72
<b>2T</b>	1.635	1.518	117	1.193	1.093	100	442	425	17	27,02	27,99	14,40
<b>1T</b>	1.669	1.554	115	1.187	1.095	92	482	459	23	28,90	29,55	20,02
<b>2011 4T</b>	1.730	1.609	121	1.277	1.180	97	453	429	24	26,17	26,68	19,47
<b>3T</b>	1.826	1.709	118	1.371	1.273	98	455	436	20	24,94	25,50	16,77
<b>2T</b>	1.860	1.743	117	1.430	1.330	101	429	413	17	23,09	23,70	14,08
<b>1T</b>	1.936	1.805	131	1.494	1.380	114	442	426	17	22,84	23,58	12,66
<b>2010 4T</b>	2.011	1.871	140	1.572	1.447	125	439	424	15	21,83	22,66	10,71
<b>3T</b>	2.130	1.980	150	1.668	1.537	131	461	442	19	21,64	22,32	12,67
<b>2T</b>	2.228	2.065	163	1.700	1.557	143	528	508	20	23,70	24,60	12,27
<b>1T</b>	2.265	2.093	172	1.663	1.513	150	602	580	22	26,58	27,71	12,79
<b>2009 4T</b>	2.417	2.248	169	1.803	1.660	143	615	589	26	25,44	26,20	15,38
<b>3T</b>	2.472	2.317	155	1.850	1.713	137	622	604	18	25,16	26,07	11,61
<b>2T</b>	2.624	2.458	166	1.922	1.780	142	702	678	24	26,75	27,58	14,46
<b>1T</b>	2.722	2.540	182	1.978	1.821	157	744	719	25	27,33	28,31	13,74

<b>2008 4T</b>	2.766	2.582	184	2.181	2.020	161	584	562	22	21,11	21,77	11,96
<b>3T</b>	2.853	2.665	188	2.413	2.242	171	440	423	17	15,42	15,87	9,04
<b>2T</b>	2.928	2.740	188	2.550	2.372	178	378	368	10	12,91	13,43	5,32
<b>1T</b>	2.964	2.775	189	2.670	2.491	179	294	284	10	9,92	10,23	5,29
<b>2007 4T</b>	2.911	2.751	160	2.693	2.539	154	218	212	6	7,49	7,71	3,75
<b>3T</b>	2.895	2.734	161	2.718	2.566	152	178	168	10	6,15	6,14	6,21
<b>2T</b>	2.878	2.718	160	2.714	2.560	154	164	157	7	5,70	5,78	4,38
<b>1T</b>	2.839	2.680	159	2.664	2.513	151	175	167	8	6,16	6,23	5,03
<b>2006 4T</b>	2.779	2.632	147	2.623	2.482	141	157	151	6	5,65	5,74	4,08
<b>3T</b>	2.741	2.596	145	2.590	2.451	139	151	145	6	5,51	5,59	4,14
<b>2T</b>	2.682	2.542	140	2.522	2.387	135	160	155	5	5,97	6,10	3,57
<b>1T</b>	2.616	2.488	128	2.437	2.314	123	179	174	5	6,84	6,99	3,91
<b>2005 4T</b>	2.575	2.451	124	2.423	2.304	119	152	148	4	5,90	6,04	3,23
<b>3T</b>	2.536	2.398	138	2.396	2.265	131	140	133	7	5,52	5,55	5,07
<b>2T</b>	2.486	2.350	136	2.339	2.211	128	147	140	7	5,91	5,96	5,15
<b>1T</b>	2.440	2.304	136	2.270	2.141	129	170	163	7	6,97	7,07	5,15
<b>2004 4T</b>	2.527	2.389	138	2.332	2.208	124	195	181	14	7,72	7,58	10,14
<b>3T</b>	2.489	2.357	132	2.283	2.163	120	206	194	12	8,28	8,23	9,09
<b>2T</b>	2.449	2.320	129	2.237	2.122	115	211	197	14	8,62	8,49	10,85
<b>1T</b>	2.385	2.255	130	2.160	2.044	116	224	211	13	9,39	9,36	10,00
<b>2003 4T</b>	2.340	2.212	128	2.122	2.006	116	217	205	12	9,27	9,27	9,38
<b>3T</b>	2.318	2.194	124	2.121	2.011	110	197	183	14	8,50	8,34	11,29
<b>2T</b>	2.326	2.198	128	2.121	2.011	110	204	186	18	8,77	8,46	14,06
<b>1T</b>	2.265	2.139	126	2.043	1.933	110	223	206	17	9,85	9,63	13,49
<b>2002 4T</b>	2.211	2.089	122	1.994	1.886	108	219	204	15	9,91	9,77	12,30
<b>3T</b>	2.188	2.076	112	1.980	1.883	97	208	193	15	9,51	9,30	13,39
<b>2T</b>	2.198	2.080	118	1.995	1.893	102	202	186	16	9,19	8,94	13,56

<b>1T</b>	2.160	2.048	112	1.952	1.856	96	208	192	16	9,63	9,38	14,29
<b>2001 4T</b>	2.107	2.004	103	1.928	1.837	91	179	167	12	8,50	8,33	11,65
<b>3T</b>	2.073	1.978	95	1.897	1.813	84	175	165	10	8,44	8,34	10,53
<b>2T</b>	2.048	1.951	97	1.875	1.787	88	172	163	9	8,40	8,35	9,28
<b>1T</b>	1.993	1.896	97	1.804	1.719	85	189	177	12	9,48	9,34	12,37
<b>2000 4T</b>	1.983	1.879	104	1.776	1.690	86	206	188	18	10,39	10,01	17,31
<b>3T</b>	1.954	1.849	105	1.757	1.672	85	198	178	20	10,13	9,63	19,05
<b>2T</b>	1.891	1.787	104	1.701	1.617	84	191	170	21	10,10	9,51	20,19
<b>1T</b>	1.853	1.760	93	1.656	1.582	74	196	177	19	10,58	10,06	20,43
<b>1999 4T</b>	1.859	1.763	96	1.656	1.578	78	204	185	19	10,97	10,49	19,79
<b>3T</b>	1.795	1.709	86	1.610	1.545	65	185	164	21	10,31	9,60	24,42
<b>2T</b>	1.739	1.658	81	1.541	1.480	61	198	178	20	11,39	10,74	24,69
<b>1T</b>	1.702	1.629	73	1.482	1.427	55	220	202	18	12,93	12,40	24,66
<b>1998 4T</b>	1.682	1.614	68	1.453	1.403	50	228	210	18	13,56	13,01	26,47
<b>3T</b>	1.647	1.578	69	1.409	1.359	50	236	218	18	14,33	13,81	26,09
<b>2T</b>	1.628	1.560	68	1.369	1.319	50	259	241	18	15,91	15,45	26,47
<b>1T</b>	1.598	1.532	66	1.310	1.262	48	289	271	18	18,09	17,69	27,27
<b>1997 4T</b>	1.600	1.538	62	1.306	1.262	44	294	276	18	18,38	17,95	29,03
<b>3T</b>	1.618	1.554	64	1.316	1.272	44	302	282	20	18,67	18,15	31,25
<b>2T</b>	1.645	1.576	69	1.318	1.268	50	327	308	19	19,88	19,54	27,54
<b>1T</b>	1.624	1.551	73	1.283	1.228	55	341	323	18	21,00	20,83	24,66
<b>1996 4T</b>	1.628	1.552	76	1.285	1.227	58	342	324	18	21,01	20,88	23,68
<b>3T</b>	1.598	1.522	76	1.255	1.198	57	344	325	19	21,53	21,35	25,00
<b>2T</b>	1.571	1.500	71	1.206	1.155	51	365	345	20	23,23	23,00	28,17
<b>1T</b>	1.542	1.475	67	1.166	1.115	51	376	360	16	24,38	24,41	23,88
<b>1995 4T</b>	1.548	1.485	63	1.196	1.149	47	352	336	16	22,74	22,63	25,40
<b>3T</b>	1.550	1.494	56	1.197	1.155	42	353	339	14	22,77	22,69	25,00

<b>2T</b>	1.552	1.495	57	1.198	1.155	43	354	340	14	22,81	22,74	24,56
<b>1T</b>	1.555	1.497	58	1.184	1.143	41	371	354	17	23,86	23,65	29,31
<b>1994 4T</b>	1.542	1.485	57	1.156	1.116	40	386	369	17	25,03	24,85	29,82
<b>3T</b>	1.553	1.492	61	1.137	1.094	43	415	398	17	26,72	26,68	27,87
<b>2T</b>	1.577	1.515	62	1.119	1.076	43	458	439	19	29,04	28,98	30,65
<b>1T</b>	1.542	1.485	57	1.057	1.017	40	485	468	17	31,45	31,52	29,82
<b>1993 4T</b>	1.575	1.516	59	1.097	1.058	39	478	458	20	30,35	30,21	33,90
<b>3T</b>	1.601	1.543	58	1.143	1.100	43	458	442	16	28,61	28,65	27,59
<b>2T</b>	1.619	1.553	66	1.158	1.110	48	462	443	19	28,54	28,53	28,79
<b>1T</b>	1.625	1.563	62	1.177	1.131	46	448	432	16	27,57	27,64	25,81
<b>1992 4T</b>	1.629	1.569	60	1.226	1.181	45	403	388	15	24,74	24,73	25,00
<b>3T</b>	1.624	1.564	60	1.255	1.211	44	369	354	15	22,72	22,63	25,00
<b>2T</b>	1.598	1.539	59	1.271	1.226	45	327	313	14	20,46	20,34	23,73
<b>1T</b>	1.591	1.534	57	1.267	1.222	45	325	313	12	20,43	20,40	21,05
<b>1991 4T</b>	1.608	1.554	54	1.330	1.287	43	278	267	11	17,29	17,18	20,37
<b>3T</b>	1.609	1.555	54	1.354	1.309	45	254	246	8	15,79	15,82	14,81
<b>2T</b>	1.593	1.535	58	1.342	1.293	49	251	242	9	15,76	15,77	15,52
<b>1T</b>	1.573	1.515	58	1.327	1.277	50	246	238	8	15,64	15,71	13,79
<b>1990 4T</b>	1.544	1.492	52	1.313	1.269	44	231	223	8	14,96	14,95	15,38
<b>3T</b>	1.506	1.458	48	1.304	1.264	40	202	194	8	13,41	13,31	16,67
<b>2T</b>	1.487	1.436	51	1.268	1.227	41	219	209	10	14,73	14,55	19,61
<b>1T</b>	1.458	1.412	46	1.222	1.185	37	236	227	9	16,19	16,08	19,57

ENCUESTA DE POBLACIÓN ACTIVA. INE

(1) Las variaciones se han calculado de la siguiente forma:

V. anual: Variación del mes actual respecto al mismo mes del año anterior

V. acumulado: Variación del acumulado en lo que va de año respecto al mismo acumulado del año anterior

V. interanual: Variación de los últimos doce meses respecto a los últimos doce meses anteriores

## 1. ACTIVOS OCUPADOS Y PARADOS: TOTAL NACIONAL

PERIODO	ACTIVO (MILES)			OCUPADOS (miles)			PARADOS (miles)			TASA PARO (%)		
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
2012	23.051	12.531	10.520	17.282	9.432	7.850	5.769	3.099	2.670	25,03	24,73	25,38
2011	23.104	12.681	10.423	18.104	9.991	8.113	4.999	2.689	2.310	21,64	21,20	22,16
2010	23.089	12.819	10.270	18.457	10.290	8.167	4.632	2.529	2.103	20,06	19,73	20,48
2009	23.037	12.938	10.099	18.888	10.646	8.242	4.149	2.292	1.857	18,01	17,72	18,39
2008	22.849	13.032	9.817	20.258	11.721	8.537	2.591	1.311	1.280	11,34	10,06	13,04
2007	22.189	12.802	9.387	20.356	11.987	8.369	1.834	815	1.019	8,27	6,37	10,86
2006	21.585	12.534	9.051	19.748	11.743	8.005	1.838	792	1.046	8,52	6,32	11,56
2005	20.886	12.252	8.634	18.973	11.389	7.584	1.913	863	1.050	9,16	7,04	12,16
2004	20.184	11.905	8.279	17.970	10.934	7.036	2.214	971	1.243	10,97	8,16	15,01
2003	19.538	11.629	7.909	17.296	10.653	6.643	2.242	976	1.266	11,48	8,39	16,01
2002	18.785	11.294	7.491	16.630	10.365	6.265	2.155	929	1.226	11,47	8,23	16,37
2001	18.051	10.979	7.072	16.147	10.151	5.996	1.904	828	1.076	10,55	7,54	15,21
2000	18.003	10.859	7.144	15.506	9.821	5.685	2.496	1.037	1.459	13,86	9,55	20,42
1999	17.412	10.592	6.820	14.690	9.434	5.256	2.722	1.158	1.564	15,63	10,93	22,93
1998	17.081	10.451	6.630	13.904	9.033	4.871	3.177	1.418	1.759	18,60	13,57	26,53
1997	16.809	10.295	6.514	13.345	8.665	4.680	3.464	1.630	1.834	20,61	15,83	28,15
1996	16.518	10.183	6.335	12.872	8.410	4.462	3.646	1.774	1.872	22,07	17,42	29,55
1995	16.228	10.052	6.176	12.512	8.237	4.275	3.716	1.814	1.902	22,90	18,05	30,80
1994	16.088	10.061	6.027	12.208	8.087	4.121	4.630	1.974	2.656	28,78	19,62	44,07

<b>1993</b>	15.892	10.076	5.816	12.294	8.189	4.105	3.599	1.888	1.711	22,65	18,74	29,42
<b>1992</b>	15.706	10.050	5.656	12.822	8.624	4.198	2.883	1.425	1.458	18,36	14,18	25,78
<b>1991</b>	15.602	10.110	5.492	13.057	8.887	4.170	2.545	1.223	1.322	16,31	12,10	24,07
<b>1990</b>	15.465	10.088	5.377	12.955	8.893	4.062	2.511	1.195	1.316	16,24	11,85	24,47

<b>V.anual (1)</b>	-1,51	-2,41	-0,44	-3,64	-3,71	-3,55	5,00	1,59	9,06	-	-	-
<b>V.acumulad o (1)</b>	-1,26	-2,04	-0,34	-4,11	-4,43	-3,73	7,48	5,39	9,93	-	-	-
<b>V.interanual (1)</b>	-0,84	-1,75	0,25	-4,40	-5,09	-3,57	10,84	9,40	12,51	-	-	-

<b>2013 2T</b>	22.761	12.287	10.474	16.784	9.145	7.639	5.978	3.143	2.835	26,26	25,58	27,06
<b>1T</b>	22.838	12.342	10.496	16.635	9.037	7.598	6.203	3.305	2.898	27,16	26,78	27,61
<b>2012 4T</b>	22.922	12.411	10.511	16.957	9.237	7.720	5.965	3.174	2.791	26,02	25,58	26,55
<b>3T</b>	23.098	12.572	10.527	17.320	9.469	7.852	5.778	3.103	2.675	25,01	24,68	25,41
<b>2T</b>	23.110	12.591	10.520	17.417	9.497	7.921	5.693	3.094	2.599	24,63	24,57	24,71
<b>1T</b>	23.073	12.551	10.522	17.433	9.527	7.906	5.640	3.024	2.616	24,44	24,09	24,86
<b>2011 4T</b>	23.081	12.646	10.436	17.808	9.806	8.002	5.274	2.840	2.434	22,85	22,46	23,32
<b>3T</b>	23.135	12.708	10.427	18.156	10.034	8.122	4.978	2.674	2.304	21,52	21,04	22,10
<b>2T</b>	23.137	12.675	10.462	18.303	10.067	8.236	4.834	2.608	2.226	20,89	20,58	21,27
<b>1T</b>	23.062	12.694	10.368	18.152	10.059	8.093	4.910	2.635	2.275	21,29	20,76	21,94
<b>2010 4T</b>	23.105	12.755	10.350	18.408	10.210	8.199	4.697	2.545	2.151	20,33	19,95	20,79
<b>3T</b>	23.122	12.856	10.265	18.547	10.376	8.171	4.575	2.480	2.095	19,79	19,29	20,40
<b>2T</b>	23.122	12.872	10.251	18.477	10.334	8.143	4.646	2.538	2.108	20,09	19,72	20,56
<b>1T</b>	23.007	12.794	10.213	18.394	10.240	8.154	4.613	2.554	2.059	20,05	19,96	20,16
<b>2009 4T</b>	22.973	12.833	10.139	18.646	10.441	8.205	4.327	2.393	1.934	18,83	18,64	19,07
<b>3T</b>	22.994	12.904	10.089	18.870	10.613	8.257	4.123	2.291	1.833	17,93	17,75	18,16
<b>2T</b>	23.083	12.990	10.093	18.945	10.701	8.244	4.138	2.289	1.848	17,92	17,62	18,31

<b>1T</b>	23.102	13.027	10.075	19.091	10.831	8.260	4.011	2.196	1.815	17,36	16,86	18,01
<b>2008 4T</b>	23.065	13.030	10.035	19.857	11.341	8.516	3.208	1.689	1.519	13,91	12,96	15,14
<b>3T</b>	22.945	13.113	9.833	20.346	11.759	8.587	2.599	1.354	1.245	11,33	10,32	12,66
<b>2T</b>	22.807	13.042	9.764	20.425	11.859	8.566	2.382	1.183	1.199	10,44	9,07	12,28
<b>1T</b>	22.576	12.943	9.634	20.402	11.924	8.478	2.174	1.019	1.156	9,63	7,87	12,00
<b>2007 4T</b>	22.404	12.876	9.528	20.477	11.997	8.480	1.928	879	1.048	8,60	6,83	11,00
<b>3T</b>	22.303	12.891	9.412	20.511	12.090	8.421	1.792	801	991	8,03	6,21	10,53
<b>2T</b>	22.127	12.788	9.339	20.367	12.008	8.360	1.760	781	979	7,95	6,10	10,49
<b>1T</b>	21.925	12.655	9.271	20.069	11.855	8.215	1.856	800	1.056	8,47	6,32	11,39
<b>2006 4T</b>	21.813	12.595	9.217	20.002	11.831	8.171	1.811	764	1.047	8,30	6,06	11,36
<b>3T</b>	21.661	12.620	9.041	19.896	11.859	8.036	1.765	760	1.005	8,15	6,02	11,11
<b>2T</b>	21.530	12.500	9.031	19.693	11.704	7.989	1.837	796	1.042	8,53	6,36	11,53
<b>1T</b>	21.336	12.422	8.914	19.400	11.576	7.825	1.936	846	1.089	9,07	6,81	12,22
<b>2005 4T</b>	21.156	12.371	8.785	19.314	11.550	7.765	1.841	821	1.020	8,70	6,64	11,61
<b>3T</b>	20.956	12.324	8.632	19.191	11.525	7.666	1.765	799	966	8,42	6,48	11,19
<b>2T</b>	20.840	12.208	8.632	18.895	11.318	7.577	1.945	890	1.055	9,33	7,29	12,22
<b>1T</b>	20.592	12.104	8.488	18.493	11.163	7.330	2.100	941	1.159	10,20	7,77	13,65
<b>2004 4T</b>	20.447	12.009	8.438	18.288	11.078	7.210	2.159	931	1.228	10,56	7,76	14,55
<b>3T</b>	20.310	11.995	8.315	18.129	11.024	7.105	2.181	971	1.210	10,74	8,09	14,56
<b>2T</b>	20.093	11.855	8.238	17.866	10.882	6.983	2.227	972	1.255	11,08	8,20	15,23
<b>1T</b>	19.888	11.762	8.126	17.600	10.753	6.847	2.288	1.009	1.279	11,50	8,58	15,74
<b>2003 4T</b>	19.812	11.742	8.070	17.560	10.748	6.811	2.252	993	1.259	11,37	8,46	15,60
<b>3T</b>	19.685	11.718	7.968	17.459	10.745	6.715	2.226	973	1.253	11,31	8,30	15,73
<b>2T</b>	19.432	11.580	7.853	17.241	10.634	6.608	2.191	946	1.245	11,28	8,17	15,86
<b>1T</b>	19.223	11.478	7.745	16.924	10.485	6.439	2.300	993	1.306	11,96	8,65	16,87
<b>2002 4T</b>	19.037	11.406	7.631	16.825	10.432	6.394	2.212	974	1.238	11,62	8,54	16,22
<b>3T</b>	18.944	11.393	7.551	16.763	10.452	6.312	2.181	941	1.239	11,51	8,26	16,41

<b>2T</b>	18.690	11.233	7.457	16.597	10.355	6.242	2.093	878	1.215	11,20	7,81	16,29
<b>1T</b>	18.472	11.146	7.326	16.336	10.221	6.114	2.136	924	1.212	11,57	8,29	16,54
<b>2001 4T</b>	18.292	11.093	7.199	16.348	10.247	6.101	1.944	846	1.098	10,63	7,62	15,25
<b>3T</b>	18.164	11.060	7.104	16.294	10.254	6.040	1.870	806	1.064	10,29	7,29	14,97
<b>2T</b>	17.932	10.933	6.999	16.076	10.130	5.946	1.856	803	1.053	10,35	7,35	15,04
<b>1T</b>	17.815	10.828	6.987	15.866	9.971	5.896	1.948	857	1.091	10,94	7,92	15,62
<b>2000 4T</b>	18.227	10.983	7.244	15.782	9.963	5.819	2.445	1.020	1.425	13,41	9,29	19,67
<b>3T</b>	18.137	10.956	7.182	15.682	9.952	5.730	2.456	1.004	1.452	13,54	9,16	20,22
<b>2T</b>	17.900	10.794	7.106	15.440	9.775	5.666	2.460	1.020	1.440	13,74	9,45	20,27
<b>1T</b>	17.744	10.701	7.043	15.119	9.595	5.524	2.625	1.106	1.518	14,79	10,34	21,56
<b>1999 4T</b>	17.639	10.663	6.976	14.960	9.540	5.420	2.679	1.123	1.556	15,19	10,53	22,31
<b>3T</b>	17.508	10.662	6.846	14.849	9.560	5.289	2.659	1.102	1.557	15,19	10,33	22,75
<b>2T</b>	17.288	10.531	6.758	14.626	9.403	5.224	2.662	1.128	1.534	15,40	10,71	22,70
<b>1T</b>	17.213	10.513	6.700	14.324	9.233	5.092	2.889	1.280	1.609	16,78	12,18	24,01
<b>1998 4T</b>	17.220	10.520	6.700	14.122	9.167	4.955	3.098	1.353	1.745	17,99	12,86	26,04
<b>3T</b>	17.198	10.525	6.673	14.048	9.148	4.900	3.150	1.378	1.772	18,32	13,09	26,56
<b>2T</b>	16.991	10.400	6.591	13.814	8.980	4.835	3.177	1.421	1.756	18,70	13,66	26,65
<b>1T</b>	16.915	10.357	6.558	13.633	8.837	4.796	3.282	1.520	1.763	19,40	14,67	26,88
<b>1997 4T</b>	16.941	10.352	6.589	13.534	8.781	4.754	3.407	1.572	1.835	20,11	15,18	27,85
<b>3T</b>	16.873	10.321	6.553	13.446	8.744	4.702	3.427	1.577	1.850	20,31	15,28	28,24
<b>2T</b>	16.745	10.266	6.480	13.276	8.612	4.664	3.470	1.654	1.816	20,72	16,11	28,03
<b>1T</b>	16.679	10.242	6.437	13.127	8.526	4.601	3.552	1.716	1.836	21,30	16,75	28,52
<b>1996 4T</b>	16.663	10.244	6.420	13.064	8.508	4.556	3.599	1.736	1.863	21,60	16,94	29,02
<b>3T</b>	16.617	10.232	6.385	13.008	8.506	4.502	3.609	1.726	1.883	21,72	16,87	29,49
<b>2T</b>	16.429	10.142	6.287	12.787	8.360	4.428	3.642	1.782	1.860	22,17	17,57	29,58
<b>1T</b>	16.362	10.116	6.247	12.632	8.268	4.364	3.735	1.853	1.883	22,83	18,32	30,14
<b>1995 4T</b>	16.300	10.071	6.230	12.590	8.255	4.335	3.710	1.816	1.895	22,76	18,03	30,41



<b>3T</b>	16.295	10.085	6.210	12.604	8.293	4.311	3.690	1.791	1.899	22,64	17,75	30,58
<b>2T</b>	16.163	10.021	6.142	12.495	8.230	4.265	3.668	1.791	1.877	22,69	17,87	30,56
<b>1T</b>	16.154	10.030	6.124	12.360	8.172	4.187	3.794	1.858	1.937	23,49	18,52	31,63
<b>1994 4T</b>	16.135	10.039	6.096	12.278	8.130	4.148	3.857	1.909	1.948	23,90	19,01	31,96
<b>3T</b>	16.113	10.058	6.055	12.278	8.131	4.147	3.835	1.927	1.908	23,80	19,16	31,51
<b>2T</b>	16.082	10.067	6.015	12.186	8.073	4.113	3.896	1.994	1.902	24,22	19,81	31,62
<b>1T</b>	16.021	10.081	5.940	12.089	8.014	4.075	6.933	2.068	4.865	43,27	20,51	81,90
<b>1993 4T</b>	16.020	10.097	5.924	12.203	8.098	4.106	3.817	1.999	1.818	23,83	19,80	30,69
<b>3T</b>	15.975	10.119	5.856	12.321	8.195	4.127	3.654	1.924	1.730	22,87	19,02	29,53
<b>2T</b>	15.834	10.067	5.767	12.324	8.214	4.109	3.510	1.852	1.658	22,17	18,40	28,75
<b>1T</b>	15.741	10.024	5.718	12.327	8.248	4.079	3.414	1.776	1.638	21,69	17,72	28,65
<b>1992 4T</b>	15.778	10.060	5.718	12.617	8.459	4.158	3.161	1.601	1.560	20,03	15,91	27,28
<b>3T</b>	15.747	10.085	5.662	12.870	8.651	4.219	2.877	1.434	1.443	18,27	14,22	25,48
<b>2T</b>	15.669	10.035	5.634	12.893	8.682	4.211	2.776	1.353	1.423	17,71	13,48	25,26
<b>1T</b>	15.629	10.020	5.609	12.909	8.707	4.203	2.720	1.314	1.406	17,40	13,11	25,07
<b>1991 4T</b>	15.668	10.108	5.560	13.015	8.829	4.186	2.653	1.279	1.374	16,93	12,65	24,71
<b>3T</b>	15.681	10.143	5.537	13.120	8.922	4.198	2.560	1.221	1.340	16,33	12,04	24,19
<b>2T</b>	15.534	10.097	5.438	13.068	8.905	4.162	2.467	1.192	1.275	15,88	11,80	23,45
<b>1T</b>	15.526	10.093	5.434	13.025	8.891	4.135	2.501	1.202	1.299	16,11	11,91	23,91
<b>1990 4T</b>	15.542	10.107	5.435	13.042	8.921	4.121	2.500	1.186	1.314	16,09	11,74	24,17
<b>3T</b>	15.488	10.103	5.385	13.034	8.954	4.080	2.454	1.149	1.305	15,85	11,37	24,23
<b>2T</b>	15.410	10.054	5.357	12.907	8.859	4.048	2.504	1.195	1.308	16,25	11,89	24,42
<b>1T</b>	15.422	10.088	5.334	12.838	8.839	3.999	2.584	1.249	1.336	16,76	12,38	25,04

ENCUESTA DE POBLACIÓN ACTIVA. INE

'(1) Las variaciones se han calculado de la siguiente forma:

V. anual: Variación del mes actual respecto al mismo mes del año anterior

V. anual: Variación del mes actual respecto al mismo mes del año anterior

V. interanual: Variación de los últimos doce meses respecto a los últimos doce meses anteriores

**Tabla 1.7. Vivienda protegida.**  
**Número de calificaciones provisionales según planes de vivienda y tipo de promotor.**  
**Planes estatales y planes autonómicos. Año 2005**

Unidad: vivienda

	Total				Plan Estatal de Vivienda				Promoción Pública y Otros Programa de Iniciativa Autonómica			
	Tipo de promotor				Tipo de promotor				Tipo de promotor			
	Total	Promotor privado/ público	Autopromotor	Cooperativas	Total	Promotor privado/ público	Autopromotor	Cooperativas	Total	Promotor privado/ público	Autopromotor	Cooperativas
<b>España</b>	<b>81.855</b>	<b>69.995</b>	<b>1.195</b>	<b>10.665</b>	<b>66.576</b>	<b>56.309</b>	<b>279</b>	<b>9.988</b>	<b>15.279</b>	<b>13.686</b>	<b>916</b>	<b>677</b>
Andalucía	14.142	13.648	17	477	12.710	12.216	17	(*) 477	(1) 1.432	1.432	-	-
Aragón	2.171	1.776	10	385	2.171	1.776	10	(*) 385	-	-	-	-
Asturias (Principado de )	1.769	1.769	-	-	1.769	1.769	-	-	-	-	-	-
Balears (Illes)	321	321	-	-	321	321	-	-	-	-	-	-
Canarias	3.417	3.296	121	-	2.840	2.833	7	-	577	463	114	-
Cantabria	973	966	7	-	801	794	7	-	172	172	-	-
Castilla y León	5.304	4.098	542	664	3.629	2.848	117	664	1.675	(2) 1.250	(3) 425	-
Castilla-La Mancha	3.788	3.788	-	-	3.788	3.788	-	-	-	-	-	-
Cataluña	6.932	6.234	6	692	6.610	5.912	6	(*) 692	322	(**) 322	-	-
Comunidad Valenciana	6.474	6.197	57	220	6.470	6.193	57	220	(4) 4	4	-	-

Extremadura	2.338	1.804	364	170	1.904	1.732	2	170	434	72	362	-
Galicia	2.666	2.579	39	48	2.666	2.579	39	48	-	-	-	-
Madrid (Comunidad de)	20.662	13.326	4	7.332	18.423	11.087	4	(*) 7.332	(5) 2.239	2.239	-	-
Murcia (Región de)	1.369	1.364	5	-	1.346	1.341	5	-	(**) 23	(**) 23	-	-
Navarra (Comunidad Foral de)	3.607	3.294	13	300	-	-	-	-	3.607	3.294	13	(*) 300
País Vasco	4.625	4.246	2	377	-	-	-	-	4.625	4.246	2	(*) 377
Rioja (La)	1.128	1.120	8	-	1.128	1.120	8	-	-	-	-	-
Ceuta	169	169	-	-	-	-	-	-	169	169	-	-
Melilla	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Los datos de Navarra y País Vasco corresponden a sus programas autonómicos.

(1) Fomento de Acceso a la Propiedad y V. Iniciativa Municipal y Autonómica.

(2) Promoción directa, convenidas (convenios con ayuntamientos) y concertadas (convocatoria pública de adjudicación).

(3) Nueva construcción Vivienda Rural (Autopromoción).

(4) Cofinanciación.

(5) Programas de "Viviendas de Integración Social" (101 viv.) y "Viviendas con Protección Pública en Alquiler con Opción a Compra" (2.138 viv.).

(\*) Incluye Cooperativas y Comunidades de Propietarios. El nº de viviendas promovidas en régimen de Comunidad de Propietarios es muy reducido,

excepto en el caso de la Comunidad de Madrid (Cooperativas: 6355; C. de Propietarios: 752).

(\*\*) En la fase de viviendas iniciadas (CD) no hay un régimen de uso preestablecido. El régimen de uso se determina en el procedimiento de adjudicación de las viviendas.

**Tabla 1.7. Vivienda protegida.**  
**Número de calificaciones provisionales según planes de vivienda y tipo de promotor.**  
**Planes estatales y planes autonómicos.**  
**Año 2006**

Unidad: vivienda

	Total				Plan Estatal de Vivienda				Promoción Pública y Otros Programa de Iniciativa Autonómica			
	Tipo de promotor				Tipo de promotor				Tipo de promotor			
	Total	Promotor privado/ público	Autopromotor	Cooperativas	Total	Promotor privado/ público	Autopromotor	Cooperativas	Total	Promotor privado/ público	Autopromotor	Cooperativas
<b>España</b>	<b>97.617</b>	<b>83.706</b>	<b>1.295</b>	<b>12.616</b>	<b>78.269</b>	<b>66.385</b>	<b>433</b>	<b>11.451</b>	<b>19.348</b>	<b>17.321</b>	<b>862</b>	<b>1.165</b>
Andalucía	15.552	15.217	16	319	13.764	13.429	16	(*) 319	(1) 1.788	1.788	-	-
Aragón	8.175	5.575	10	2.590	8.175	5.575	10	(*) 2.590	-	-	-	-
Asturias (Principado de )	1.967	1.806	16	145	1.967	1.806	16	145	-	-	-	-
Balears (Illes)	578	578	-	-	578	578	-	-	-	-	-	-
Canarias	1.227	959	268	-	544	319	225	-	683	(2) 640	(3) 43	-
Cantabria	1.810	1.808	2	-	1.093	1.091	2	-	(4) 717	717	-	-
Castilla y León	5.398	3.572	620	1.206	3.763	2.515	42	1.206	1.635	(5) 1.057	(6) 578	-
Castilla-La Mancha	6.827	6.827	-	-	6.263	6.263	-	-	(7) 564	564	-	-
Cataluña	7.576	6.126	11	1.439	7.210	5.760	11	1.439	(8) 366	366	-	-
Comunidad Valenciana	6.038	5.873	68	97	5.931	5.766	68	97	(9) 107	107	-	-

Extremadura	2.551	2.315	236	-	2.177	2.177	-	-	374	(2) 138	236	-
Galicia	4.241	4.208	33	-	3.674	3.641	33	-	(10) 567	567	-	-
Madrid (Comunidad de)	23.031	18.449	-	4.582	18.730	14.178	-	(*) 4.552	(11) 4301	4.271	-	30
Murcia (Región de)	3.269	(8) 2.225	5	1.039	3.269	2.225	5	1.039	-	-	-	-
Navarra (Comunidad Foral de)	2.873	2.419	5	(12) 449	-	-	-	-	2.873	2.419	5	449
País Vasco	5.148	4.462	-	686	-	-	-	-	5.148	4.462	-	686
Rioja (La)	1.131	1.062	5	64	1.131	1.062	5	64	-	-	-	-
Ceuta	225	225	-	-	-	-	-	-	(2) 225	(2) 225	-	-
Melilla	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Los datos de Navarra y País Vasco corresponden a sus programas autonómicos.

(1) Venta: Autoconstrucción, Fomento de Acceso a la Propiedad y Viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica; Alquiler: Promoción Pública y Actuaciones Singulares.

(2) Viviendas de Promoción Pública

(3) Autoconstrucción y Patronatos Provinciales.

(4) Régimen Autonómico.

(5) Promoción Directa (promovidas para compraventa); Convenidas (convenios con ayuntamientos) y Concertadas (convocatoria pública de adjudicación), el régimen de uso lo determinan los respectivos ayuntamientos..

(6) Nueva Construcción Vivienda Rural (Autopromoción).

(7) Vivienda Precio Tasado.

(8) En la fase de viviendas iniciadas (CP) no hay un régimen de uso preestablecido. El régimen de uso se determina en el procedimiento de adjudicación de las viviendas.

(9) Viviendas de Acceso Concertado de Nueva Construcción (destinadas a venta o a arrendamiento con opción de compra).

(10) Viviendas de Promoción Pública calificadas inicialmente para compraventa

(11) Alquiler: Viviendas de Integración Social y Viviendas con Protección Pública en Alquiler con Opción a Compra.

(12) Cooperativa o agrupación civil.

(\*) Incluye Cooperativas y Comunidades de Propietarios. El nº de viviendas promovidas en régimen de Comunidad de Propietarios es muy reducido,

excepto en el caso de la Comunidad de Madrid (Cooperativas 3.989 viviendas y Comunidad de Propietarios: 563).

**Tabla 1.7. Vivienda protegida.**  
**Número de calificaciones provisionales según planes de vivienda y tipo de promotor.**  
**Planes estatales y planes autonómicos.**  
**Año 2007**

Unidad: vivienda

	Total				Plan Estatal de Vivienda				Promoción Pública y Otros Programa de Iniciativa Autonómica			
	Tipo de promotor				Tipo de promotor				Tipo de promotor			
	Total	Promotor privado/público	Autopromotor	Cooperativas	Total	Promotor privado/público	Autopromotor	Cooperativas	Total	Promotor privado/público	Autopromotor	Cooperativas
España	85.233	72.735	2.697	9.801	65.214	54.606	1.612	8.996	20.019	18.129	1.085	805
Andalucía	12.562	12.451	8	103	10.460	10.349	8	103	(1) 2.102	2.102	-	-
Aragón	3.642	2.381	1	1.260	3.642	2.381	1	1.260	-	-	-	-
Asturias (Principado de )	1.217	855	16	346	1.217	855	16	346	-	-	-	-
Balears (Illes)	417	417	-	-	417	417	-	-	-	-	-	-
Canarias	2.454	2.390	64	-	2.250	2.250	-	-	204	(2) 140	(3) 64	-
Cantabria	1.013	1.010	3	-	445	442	3	-	(4) 568	568	-	-
Castilla y León	5.977	4.799	776	402	3.340	2.925	13	402	2.637	(5) 1.874	(6) 763	-
Castilla-La Mancha	5.547	4.978	60	509	4.541	4.015	60	466	(7) 1.006	963	-	43
Cataluña	9.201	7.999	5	1.197	9.039	7.837	5	1.197	(8) 162	162	-	-

Comunidad Valenciana	4.872	4.504	200	168	4.872	4.504	200	168	-	-	-	-
Extremadura	2.342	2.101	241	-	1.907	1.907	-	-	435	194	241	-
Galicia	3.000	2.691	19	290	2.607	2.298	19	290	(9) 393	393	-	-
Madrid (Comunidad de)	23.504	17.760	1.281	4.463	17.894	12.150	1.281	4.463	(10) 5.610	5.610	-	-
Murcia (Región de)	2.029	1.852	1	176	2.029	1.852	1	176	-	-	-	-
Navarra (Comunidad Foral de)	1.010	666	11	333	-	-	-	-	1.010	666	11	333
País Vasco	5.892	5.457	6	429	-	-	-	-	5.892	5.457	6	429
Rioja (La)	488	358	5	125	488	358	5	125	-	-	-	-
Ceuta	66	66	-	-	66	66	-	-	-	-	-	-
Melilla	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(\*) Los datos de Navarra y País Vasco corresponden a sus programas autonómicos.

(1) Venta: Autoconstrucción, Fomento de Acceso a la Propiedad y Viviendas de Iniciativa Municipal

y Autonómica; Alquiler: Promoción Pública y Actuaciones Singulares.

(2) Viviendas de Promoción Pública

(3) Autoconstrucción y Patronatos Provinciales.

(4) Régimen Autonómico.

(5) Promoción Directa (promovidas para compraventa); Convenidas (convenios con ayuntamientos) y Concertadas (convocatoria pública de adjudicación), el régimen de uso lo determinan los respectivos ayuntamientos..

(6) Nueva Construcción Vivienda Rural (Autopromoción).

(7) Vivienda Precio Tasado.

(8) En la fase de viviendas iniciadas (CP) no hay un régimen de uso preestablecido. El régimen de uso se determina en el procedimiento de adjudicación de las viviendas.

(9) Viviendas de Promoción Pública no se califican inicialmente; el régimen de uso se determina en la fase de adjudicación de las viviendas.

(10) Alquiler: Viviendas de Integración Social y Viviendas con Protección Pública en Alquiler con Opción a Compra.

**Tabla 1.7.**  
**Vivienda protegida.**  
**Número de calificaciones provisionales según planes de vivienda y tipo de promotor.**  
**Planes estatales y planes autonómicos. Año 2008**

Unidad: vivienda

	Total				Plan Estatal de Vivienda				Promoción Pública y Otros Programa de Iniciativa Autonómica			
	Tipo de promotor				Tipo de promotor				Tipo de promotor			
	Total	Promotor privado/público	Autopromotor	Cooperativas	Total	Promotor privado/público	Autopromotor	Cooperativas	Total	Promotor privado/público	Autopromotor	Cooperativas
<b>España</b>	<b>90.531</b>	<b>76.606</b>	<b>2.950</b>	<b>10.975</b>	<b>71.802</b>	<b>59.554</b>	<b>1.971</b>	<b>10.277</b>	<b>18.729</b>	<b>17.052</b>	979	<b>698</b>
Andalucía	14.202	13.448	749	5	12.460	11.706	749	5	(1)1.742	1.742	-	-
Aragón	1.656	1.133	5	518	1.656	1.133	5	518	-	-	-	-
Asturias (Principado de )	1.474	1.361	14	99	1.474	1.361	14	99	-	-	-	-
Balears (Illes)	154	153	1	-	154	153	1	-	-	-	-	-
Canarias	1.277	1.146	82	49	1.184	1.092	43	49	93	(2)54	39	-
Cantabria	759	759	-	-	639	639	-	-	(3)120	120	-	-
Castilla y León	6.600	4.461	761	1.378	4.185	2.798	9	1.378	2.415	(4)1.663	(5)752	-



Castilla-La Mancha	5.298	4.457	102	739	3.834	2.998	97	739	(6)1.464	1.459	5	-
Cataluña	10.542	9.621	6	915	10.099	9.178	6	915	(7)443	443	-	-
Comunidad Valenciana	7.894	7.274	226	394	7.894	7.274	226	394	-	-	-	-
Extremadura	1.856	1.678	178	-	1.581	1.581	-	-	275	97	178	-
Galicia	2.169	1.864	20	285	1.931	1.626	20	285	(8)238	238	-	-
Madrid (Comunidad de)	23.514	16.957	795	5.762	20.110	13.553	(9)795	5.762	(10)3.404	3.404	-	-
Murcia (Región de)	3.357	3.353	4	-	3.357	3.353	4	-	-	-	-	-
Navarra (Comunidad Foral de)	2.857	2.267	5	585	-	-	-	-	2.857	2.267	5	585
País Vasco	5.640	5.527	-	113	-	-	-	-	5.640	5.527	-	113
Rioja (La)	843	708	2	133	843	708	2	133	-	-	-	-
Ceuta	414	414	-	-	376	(11)376	-	-	38	38	-	-
Melilla	25	25	-	-	25	25	-	-	-	-	-	-

(\*) Los datos de Navarra y País Vasco corresponden a sus programas autonómicos.

(1) Viviendas de Iniciativa Municipal y Autonómica y Opción Compra para Jóvenes en Alquiler.

(2) Patronatos Provinciales, el régimen de uso lo determinan los respectivos ayuntamientos.

(3) Régimen Autonómico

(4) Convenidas (convenios con ayuntamientos) y Concertadas (convocatoria pública de adjudicación), el régimen de uso lo determinan los respectivos ayuntamientos.

(5) Nueva Construcción Vivienda Rural (Autopromoción).

(6) Vivienda Precio Tasado.

(7) En la fase de viviendas iniciadas (CP) no hay un régimen de uso preestablecido. El régimen de uso se determina en el procedimiento de adjudicación de las viviendas.

(8) Viviendas de Promoción Pública no se califican inicialmente; el régimen de uso se determina en la fase de adjudicación de las viviendas.

(9) Incluye autopromoción (13 viviendas) y comunidad de propietarios (782 viviendas).

(10) Alquiler: Viviendas de Integración Social y Viviendas con Protección Pública en Alquiler con Opción a Compra.

(11) Cofinanciación (SEPES): 170 viviendas para alquiler.

**Tabla 1.7. Vivienda protegida.**  
**Número de calificaciones provisionales según planes de vivienda y tipo de promotor.**  
**Planes estatales y planes autonómicos. Año 2009**

Unidad: vivienda

	Total				Plan Estatal de Vivienda				Promoción Pública y Otros Programa de Iniciativa Autonómica			
	Tipo de promotor				Tipo de promotor				Tipo de promotor			
	Total	Promotor privado/público	Autopromotor	Cooperativas	Total	Promotor privado/público	Autopromotor	Cooperativas	Total	Promotor privado/público	Autopromotor	Cooperativas
<b>España</b>	<b>79.056</b>	<b>68.274</b>	<b>1.121</b>	<b>9.661</b>	<b>66.610</b>	<b>57.227</b>	<b>437</b>	<b>8.946</b>	<b>12.446</b>	<b>11.047</b>	<b>684</b>	<b>715</b>
Andalucía	23.824	22.215	627	982	21.031	20.153	119	759	2.793	2.062	508	223
Aragón	1.974	350	4	1.620	1.974	350	4	1.620	0	0	0	0
Asturias (Principado de )	3.535	3.393	12	130	3.535	3.393	12	130	0	0	0	0
Balears (Illes)	498	498	0	0	498	498	0	0	0	0	0	0
Canarias	2.540	2.525	15	0	2.525	2.510	15	0	15	15	0	0
Cantabria	752	752	0	0	719	719	0	0	33	33	0	0
Castilla y León	2.435	2.117	50	268	1.867	1.579	50	238	568	538	0	30
Castilla-La Mancha	2.876	2.689	50	137	2.221	2.059	47	115	(1) 655	630	3	22
Cataluña	8.982	8.157	35	790	8.833	8.008	35	790	(2) 149	149	0	0
Comunitat Valenciana	5.362	5.176	116	70	5.362	5.176	116	70	0	0	0	0

Extremadura	2.526	2.356	170	0	1.410	1.410	0	0	1.116	946	170	0
Galicia	1.146	808	7	331	1.018	680	7	331	(3) 128	128	0	0
Madrid (Comunidad de)	15.086	10.227	21	4.838	12.592	7.733	21	4.838	2.494	2.494	0	0
Murcia (Región de)	2.519	2.456	8	55	2.519	2.456	8	55	0	0	0	0
Navarra (Comunidad Foral de)	1.465	1.430	1	34	0	0	0	0	1.465	1.430	1	34
País Vasco	3.030	2.622	2	406	0	0	0	0	3.030	2.622	2	406
Rioja (La)	434	431	3	0	434	431	3	0	0	0	0	0
Ceuta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Melilla	72	72	0	0	72	72	0	0	0	0	0	0

(\*) Los datos de Navarra y País Vasco corresponden a sus programas autonómicos.

(1) Vivienda Precio Tasado.

(2) Viviendas de Promoción Pública. En la fase de calificación provisional no hay un régimen de uso preestablecido.

El régimen de uso se determina en el procedimiento de adjudicación de las viviendas.

(3) Viviendas de Promoción Pública. No se califican inicialmente. El régimen de uso se determina en la fase de adjudicación de las viviendas.

**Tabla 1.7.**  
**Vivienda protegida.**  
**Número de calificaciones provisionales según planes de vivienda y tipo de promotor.**  
**Planes estatales y planes autonómicos. Año 2010**

Unidad: vivienda

	Total				Plan Estatal de Vivienda			Promoción Pública y Otros Programa de Iniciativa Autonómica				
	Tipo de promotor				Tipo de promotor			Tipo de promotor				
	Total	Promotor privado/ público	Autopromotor	Cooperativas	Total	Promotor privado/ público	Autopromotor	Cooperativas	Total	Promotor privado/ público	Autopromotor	Cooperativas
<b>España</b>	<b>60.526</b>	<b>52.020</b>	<b>631</b>	<b>7.875</b>	<b>50.624</b>	<b>43.331</b>	<b>445</b>	<b>6.848</b>	<b>9.902</b>	<b>8.689</b>	<b>186</b>	<b>1.027</b>
Andalucía	8.743	7.803	30	910	8.399	7.494	28	877	344	309	2	33
Aragón	3.315	2.482	31	802	3.315	2.482	31	802	0	0	0	0
Asturias (Principado de )	1.642	1.550	12	80	1.642	1.550	12	80	0	0	0	0
Balears (Illes)	1.009	953	0	56	1.009	953	0	56	0	0	0	0
Canarias	436	415	21	0	415	415	0	0	21	0	21	0
Cantabria	1.118	1.033	85	0	1.092	1.007	85	0	26	26	0	0
Castilla y León	4.469	3.821	75	573	3.929	3.299	74	556	540	522	1	17
Castilla-La Mancha (1)	5.052	4.503	92	457	4.104	3.722	74	308	948	781	18	149

Cataluña	7.602	6.634	2	966	7.602	6.634	2	966	0	0	0	0
Comunidad Valenciana	4.511	4.370	79	62	4.511	4.370	79	62	0	0	0	0
Extremadura	2.493	2.316	141	36	1.976	1.940	0	36	517	376	141	0
Galicia	2.965	2.936	19	10	2.585	2.556	19	10	380	380	0	0
Madrid (Comunidad de)	7.661	4.917	22	2.722	6.923	4.179	22	2.722	738	738	0	0
Murcia (Región de)	1.640	1.250	17	373	1.640	1.250	17	373	0	0	0	0
Navarra (Comunidad Foral de)	1.772	1.424	3	345	0	0	0	0	1.772	1.424	3	345
País Vasco	4.616	4.133	0	483	0	0	0	0	4.616	4.133	0	483
Rioja (La)	1.406	1.404	2	0	1.406	1.404	2	0	0	0	0	0
Ceuta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Melilla	76	76	0	0	76	76	0	0	0	0	0	0

(\*) Los datos de Navarra y País Vasco corresponden a sus programas autonómicos.

(1) Dentro de las 948 viviendas de promoción pública y otros programas de iniciativa autonómica hay 335 viviendas de precio tasado.

**Tabla 1.7. Vivienda protegida.**  
**Número de calificaciones provisionales según planes de vivienda y tipo de promotor.**  
**Planes estatales y planes autonómicos. Año 2011**

Unidad: vivienda

	Total				Plan Estatal de Vivienda				Promoción Pública y Otros Programa de Iniciativa Autonómica			
	Tipo de promotor				Tipo de promotor				Tipo de promotor			
	Total	Promotor privado/público	Autopromotor	Cooperativas	Total	Promotor privado/público	Autopromotor	Cooperativas	Total	Promotor privado/público	Autopromotor	Cooperativas
<b>España</b>	<b>34.282</b>	<b>31.260</b>	<b>350</b>	<b>2.672</b>	<b>31.683</b>	<b>28.974</b>	<b>142</b>	<b>2.567</b>	<b>2.599</b>	<b>2.286</b>	<b>208</b>	<b>105</b>
Andalucía	5.131	4.799	21	311	4.813	4.481	21	311	318	318	0	0
Aragón	926	785	3	138	926	785	3	138	0	0	0	0
Asturias (Principado de )	991	981	10	0	991	981	10	0	0	0	0	0
Baleares (Illes)	528	528	0	0	528	528	0	0	0	0	0	0
Canarias	614	555	59	0	579	555	24	0	35	0	35	0
Cantabria	533	533	0	0	528	528	0	0	5	5	0	0
Castilla y León	1.507	1.375	4	128	1.167	1.039	4	124	340	336	0	4
Castilla-La Mancha	1.411	1.118	62	231	1.212	1.027	53	132	199	91	9	99
Cataluña	2.767	2.506	2	259	2.767	2.506	2	259	0	0	0	0
Comunidad Valenciana	1.416	1.415	1	0	1.416	1.415	1	0	0	0	0	0

Extremadura	1.245	1.066	165	14	457	444	1	12	788	622	164	2
Galicia	942	752	5	185	769	579	5	185	173	173	0	0
Madrid (Comunidad de)	8.211	7.641	15	555	7.470	6.900	15	555	741	741	0	0
Murcia (Región de)	235	235	0	0	235	235	0	0	0	0	0	0
Navarra (Comunidad Foral de)	3.261	2.823	3	435	3.261	2.823	3	435	0	0	0	0
País Vasco	4.190	3.774	0	416	4.190	3.774	0	416	0	0	0	0
Rioja (La)	57	57	0	0	57	57	0	0	0	0	0	0
Ceuta	317	317	0	0	317	317	0	0	0	0	0	0
Melilla	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(\*) Los datos de Navarra y País Vasco corresponden a sus programas autonómicos.

**Tabla 1.7. Vivienda protegida.**  
**Número de calificaciones provisionales según planes de vivienda y tipo de promotor.**  
**Planes estatales y planes autonómicos. Año 2012**

Unidad: vivienda

	Total				Plan Estatal de Vivienda				Promoción Pública y Otros Programa de Iniciativa Autonómica			
	Tipo de promotor				Tipo de promotor				Tipo de promotor			
	Total	Promotor privado/ público	Autopromotor	Cooperativas	Total	Promotor privado/ público	Autopromotor	Cooperativas	Total	Promotor privado/ público	Autopromotor	Cooperativas
<b>España</b>	<b>17.155</b>	<b>12.466</b>	<b>177</b>	<b>4.234</b>	<b>15.945</b>	<b>11.403</b>	<b>113</b>	<b>4.214</b>	<b>1.210</b>	<b>1.063</b>	<b>64</b>	<b>20</b>
Andalucía	2.344	2.287	31	26	1.767	1.730	31	6	577	557	0	20
Aragón	1.108	773	9	326	1.108	773	9	326	0	0	0	0
Asturias (Principado de )	462	443	1	18	462	443	1	18	0	0	0	0
Balears (Illes)	118	118	0	0	118	118	0	0	0	0	0	0
Canarias	281	281	0	0	278	278	0	0	3	3	0	0
Cantabria (1)	278	0	0	0	215	0	0	0	63	0	0	0
Castilla y León	956	775	3	178	956	775	3	178	0	0	0	0
Castilla-La Mancha	429	332	26	71	327	235	21	71	102	97	5	0
Cataluña	1.638	1.388	0	250	1.638	1.388	0	250	0	0	0	0
Comunidad Valenciana	556	507	3	46	556	507	3	46	0	0	0	0



Extremadura	511	449	62	0	380	377	3	0	131	72	59	0
Galicia	438	336	3	99	239	137	3	99	199	199	0	0
Madrid (Comunidad de)	4.437	2.368	34	2.035	4.302	2.233	34	2.035	135	135	0	0
Murcia (Región de)	248	248	0	0	248	248	0	0	0	0	0	0
Navarra (Comunidad Foral de)	902	815	5	82	902	815	5	82	0	0	0	0
País Vasco	2.325	1.222	0	1.103	2.325	1.222	0	1.103	0	0	0	0
Rioja (La)	124	124	0	0	124	124	0	0	0	0	0	0
Ceuta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Melilla	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(\*) Los datos de Navarra y País Vasco corresponden a sus programas autonómicos.

(1) Provisionalmente sin datos de tipo de promotor.



## INDICE DE ABREVIATURAS:

---

CCAA: Comunidades Autónomas

CIEGSA: Construcciones e Infraestructuras Educativas de la Generalitat Valenciana, SA,

CITMA: Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio ambiente.

CV: Comunidad Valenciana

EIGE: Entidad de Infraestructuras de la Generalitat.

ETCV: Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana.

GTP: Ente Gestor de Transportes y Puertos

IVVSA: Instituto Valenciano de Vivienda, Sociedad Anónima

LCAP: Ley de contratos con las Administraciones Públicas

LOE: Ley de Ordenación de la Edificación

LUV: Ley de Urbanismo Valenciana

SEPIVA: Seguridad y Promoción Industrial Valenciana, SA,

