

CONVOCATORIA PARA LA ADQUISICIÓN POR CASA 47 ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SOLARES DE TITULARIDAD MUNICIPAL MEDIANTE CESIÓN GRATUITA, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE EN LOS MUNICIPIOS AFECTADOS TOTAL O PARCIALMENTE POR LA DANA ACAECIDA EL 29 DE OCTUBRE DE 2024.

La Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) registrada los días 28 y 29 de octubre de 2024, produjo daños de especial gravedad en el parque residencial y en las infraestructuras urbanas de diversos municipios del este peninsular, especialmente en la Comunidad Valenciana, Castilla-La Mancha, Andalucía y, en menor medida, Aragón y Cataluña, generando la necesidad inmediata de adoptar medidas de reconstrucción habitacional y apoyo social.

El Gobierno de España, ante las extraordinarias circunstancias que concurrieron y la urgencia de la situación, aprobó un paquete de medidas entre las que se encontraban el Real Decreto-ley 6/2024, de 5 de noviembre, y el Real Decreto-ley 7/2024 por el que se adoptan medidas urgentes para el impulso del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la DANA, que en su Título V incluye medidas específicas en materia de vivienda. Entre esas medidas, a fin de posibilitar el alojamiento de las personas afectadas por la DANA, se contempló la concesión a SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (SEPES), actualmente CASA 47 Entidad Pública Empresarial, de una subvención directa por importe de 25.000.000 € (VEINTICINCO MILLONES DE EUROS) destinada a financiar la adquisición de viviendas para alojar, con carácter temporal, a personas o familias afectadas por la pérdida o daño de su vivienda habitual como consecuencia de la DANA.

Este Real Decreto-ley 7/2024 ha sido modificado por el Real Decreto-ley 12/2025, de 28 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes de reactivación, refuerzo y prevención en el marco del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024. En lo que a materia de vivienda respecta, este Real Decreto-ley amplía el destino de la subvención prevista en los artículos 31 y siguientes para la adquisición de viviendas por CASA 47 para el alojamiento de las personas afectadas por la DANA, a los gastos de equipamiento de las viviendas adquiridas, así como a la adecuación de inmuebles y a la promoción y construcción de viviendas asequibles, sobre solares de titularidad municipal, ubicados en los municipios afectados por la DANA, que sean cedidos gratuitamente a la Entidad por las administraciones competentes.»

El carácter excepcional de estas medidas obedece a la necesidad de impulsar la reconstrucción urbanística de las zonas afectadas y contribuir a la recuperación social y económica de los municipios que sufrieron los mayores daños, favoreciendo el acceso a una vivienda digna en régimen de alquiler asequible y permanente.

En virtud de lo anterior, y en cumplimiento de las obligaciones derivadas del mencionado Real Decreto- Ley, CASA 47 celebra la presente convocatoria abierta para la adquisición de solares de titularidad municipal, situados en los municipios afectados por la DANA, mediante cesión



gratuita, para la promoción y construcción de viviendas en régimen de alquiler asequible permanente.

BASES

PRIMERA. OBJETO DE LA CONVOCATORIA.

El objeto de la presente convocatoria consiste en la adquisición por CASA 47 Entidad Pública Empresarial de solares de titularidad municipal, mediante cesión gratuita, para la construcción de viviendas en régimen de alquiler asequible en los municipios afectados total o parcialmente por la DANA acaecida el 29 de octubre de 2024, a fin de garantizar la reconstrucción habitacional de los municipios afectados y fomentar la recuperación socioeconómica de las áreas intervenidas. El ámbito territorial de la convocatoria comprende los municipios que se relacionan en el Anexo I.

A efectos de la presente convocatoria, se entiende como viviendas para alquiler asequible las que se destinen al arrendamiento, siempre que cumplan con las limitaciones de renta arrendaticia, ingresos de la unidad de convivencia y demás condiciones que se determinen por la normativa de CASA 47. En caso de que los solares estén sujetos a algún tipo de protección se aplicará la normativa de vivienda protegida.

SEGUNDA. PRESUPUESTO

El presupuesto para la promoción y construcción de las viviendas asciende a un máximo de 22.868.311,65 € (VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS ONCE EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS), parte de la subvención concedida a CASA 47 a tal efecto en virtud del Real Decreto-ley 7/2024. Dicho importe se aplicará a todos los costes de redacción de proyectos y documentos técnicos necesarios, de edificación, y demás inherentes al proceso de consecución de las viviendas.

La promoción y edificación de las viviendas estará financiada en su totalidad por la Administración General del Estado con cargo a los créditos que, por el mencionado importe de 22.868.311,65 €, se encuentren habilitados en el presupuesto del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

TERCERA. VIGENCIA DE LA CONVOCATORIA.

La convocatoria permanecerá abierta hasta el vencimiento del plazo establecido en la BASE SEXTA, si bien podrá cerrarse anticipadamente por agotamiento del crédito disponible o por acuerdo motivado del órgano de contratación de CASA 47. En ningún caso la admisión de propuestas supondrá un compromiso de aceptación de las mismas por CASA 47.



CUARTA. RÉGIMEN JURÍDICO.

La presente convocatoria se regirá por las presentes Bases, aprobadas por el Consejo Rector, y por el régimen jurídico patrimonial aplicable a CASA 47, de acuerdo con el Real Decreto 1525/1999, de 1 de octubre, por el que se aprueba su Estatuto, modificado por el Real Decreto 1123/2025, de 10 de diciembre; así como por lo dispuesto en el Título V del Real Decreto-Ley 7/2024, de 11 de noviembre, por el que se adoptan medidas urgentes para el impulso del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a los daños causados por la Depresión Aislada en Niveles Altos (DANA) en diferentes municipios entre el 28 de octubre y el 4 de noviembre de 2024, modificado mediante el Real Decreto-ley 12/2025, de 28 de octubre, de actualización del Plan de respuesta inmediata, reconstrucción y relanzamiento frente a la DANA.

La cesión gratuita de suelos de titularidad municipal a favor de CASA 47 tiene naturaleza patrimonial y privada, y de conformidad con el artículo 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, queda excluido de su ámbito de aplicación, rigiéndose por la legislación patrimonial.

QUINTA. CONDICIONES Y REQUISITOS DE LOS SOLARES OBJETO DE CESIÓN.

De conformidad con lo previsto en el Real Decreto-Ley 7/24, de 11 de noviembre, modificado por el Real Decreto-ley 12/2025, de 28 de octubre, los suelos objeto de cesión gratuita por las administraciones competentes, deberán situarse en los municipios afectados por la DANA (relacionados en el Anexo I), así como haber alcanzado la condición de solar, y ser susceptibles de ser destinados a la construcción de vivienda en régimen de alquiler asequible permanentemente.

Además, con el fin de garantizar la eficacia de la medida y la viabilidad técnico-económica de las promociones de vivienda, los terrenos que se propongan para su cesión deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Tipología de edificación: residencial colectiva.
- No estar ubicado en zonas inundables.
- Superficie mínima del solar: 2.500 m².
- Edificabilidad mínima: $\geq 0,8 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s}$.
- Posibilidad de desarrollar promociones de entre 30 y 60 viviendas.
- Altura mínima: planta baja más cuatro plantas (PB+3).
- Ocupación mínima del solar: 40%
- Fondo edificable mínimo: 12 metros.



- Suelo libre de protección patrimonial, restricciones arqueológicas, ambientales u otras limitaciones o cargas de cualquier tipo que impidan su uso residencial sin acciones previas.
- Los solares objeto de cesión deberán cumplir con la normativa vigente en materia de urbanismo, medio ambiente y cualquier otra normativa sectorial de aplicación. En ese sentido, CASA 47 podrá solicitar la acreditación documental del cumplimiento de estas disposiciones antes de formalizar la cesión.
- En el momento de la transmisión, los solares deben cumplir los siguientes requisitos jurídicos:
- Encontrarse debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento oferente.
- Estar libres de cargas (salvo afecciones urbanísticas, en su caso) y ocupantes, rellenos o acopios de cualquier tipo.
- Estar al corriente de gastos, incluidos gastos de urbanización.
- No ser objeto de procedimiento judicial o reclamación en vía administrativa.

Los requisitos descritos se acreditarán mediante la presentación de la documentación recogida en la BASE SÉPTIMA.

SEXTA. PLAZO Y PRESENTACIÓN DE PROPUESTAS.

Las propuestas podrán presentarse a partir del día siguiente a la publicación del anuncio de la presente convocatoria en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

El plazo máximo de presentación será de **seis (6) meses** desde la fecha de publicación de la convocatoria. No se admitirán ofertas fuera del plazo de 6 meses previsto, todo ello sin perjuicio de que la convocatoria podrá finalizar anticipadamente por la ejecución de la totalidad del presupuesto disponible o por acuerdo motivado del órgano de contratación. La presentación de ofertas o propuestas supone la aceptación incondicional del contenido de la totalidad de las cláusulas o condiciones de las Bases que rigen el contrato, sin salvedad o reserva alguna.

La presentación de las ofertas se realizará a través de la sede electrónica de CASA 47, utilizando el procedimiento de Instancia Genérica disponible en:

<https://sede.transportes.gob.es/grupo-transportes/entidad-publica-empresarial-suelo-SEPES>

SÉPTIMA. CONTENIDO DE LAS OFERTAS.

Cada propuesta deberá incluir:

- Capacidad de obrar: datos del Ayuntamiento, acuerdos adoptados que faculen la presentación de la propuesta y acreditación de la representación de la persona facultada para presentar la propuesta. La formulación de propuestas está limitada a los Ayuntamientos de los municipios que figuran en el Anexo I.

- Una descripción completa del solar ofertado, que contenga, al menos, la siguiente información:



- Datos de identificación, ubicación y titularidad: localización exacta, nota simple registral y referencias catastrales.
- Características físicas: superficie y geometría del solar.
- Información urbanística: cédula urbanística que recoja con precisión el planeamiento vigente de aplicación, fichas normativas, alineaciones, rasantes, ordenanzas y parámetros edificatorios.
- Declaración responsable de encontrarse libre de cargas, ocupantes, rellenos o acopios.
- Declaración responsable de encontrarse al corriente de pago de todas las obligaciones asociadas al mismo y de no estar incurso en procedimiento judicial o reclamación en vía administrativa.
- Valoración o tasación del solar.
- Fotografías del solar.

Asimismo, podrán presentarse documentos adicionales que faciliten la valoración de la idoneidad del solar y del cumplimiento de los criterios establecidos, incluyendo entre otros, si se dispusiera de ellos:

- Plano topográfico
- Estudio geotécnico
- Informe técnico sobre la incidencia en la regeneración urbana del ámbito en el que se ubique el solar.
- Cualquier otro documento que acredite la aptitud del solar para edificación inmediata.

En todo caso, CASA 47 podrá requerir la documentación adicional que considere necesaria para la evaluación de la idoneidad técnica, urbanística y jurídica del solar.

OCTAVA. SELECCIÓN DE SOLARES.

La selección de los solares propuestos se realizará en dos fases.

FASE 1:

En esta Fase se valorarán todas aquellas propuestas presentadas en los **dos (2) primeros meses** de vigencia de la convocatoria. Al final de dicho periodo se valorarán las propuestas recibidas aplicando el baremo que otorgará a cada solar un máximo de 20 puntos en función de los criterios que se indican a continuación:

- **Tasa de esfuerzo (T)** para alquilar una vivienda: un máximo de **6 puntos** repartidos de la siguiente manera:

T > 35%: 6 puntos

T entre 30% y 34,99%: 5 puntos



T entre 25% y 29,99%: 4 puntos
T entre 20% y 24,99%: 3 puntos
T entre 15% y 19,99%: 2 puntos
T entre 10% y 14,99%: 1 punto
T < 10%: 0 puntos

Siendo T el resultado de multiplicar 100 por el cociente entre el precio que marque el percentil 75 del alquiler mensual en el distrito en que se encuentre el solar (según datos de SERPAVI) y la renta media neta mensual por hogar en el distrito en que se encuentre el solar (según datos del INE).

- **Pendiente media (P)** topográfica del solar, ascendente o descendente: un máximo de **5 puntos** repartidos de la siguiente manera:

P entre 0% y 1,99%: 5 puntos
P entre 2% y 2,99%: 4 puntos
P entre 3% y 4,99%: 3 puntos
P entre 5% y 5,99%: 2 puntos
P entre 6% y 9,99%: 1 punto
P > 10%: 0 puntos

Siendo P el valor máximo más desfavorable de la pendiente de las líneas de máxima pendiente que parten desde el centro de cada una de las alineaciones del solar.

- **Geometría (G)** del solar: un máximo de **5 puntos** repartidos de la siguiente manera:

Solar cuyas determinaciones permiten libertad total de diseño en términos de (1) posibilidad de agotar la edificabilidad máxima, (2) regularidad de la geometría de las estancias, (3) número de núcleos de comunicación vertical necesarios, (4) orientación, (5) ventilación cruzada: 5 puntos.

Solar con limitaciones en 1 de los 5 parámetros indicados: 4 puntos

Solar con limitaciones en 2 de los 5 parámetros indicados: 3 puntos

Solar con limitaciones en 3 de los 5 parámetros indicados: 2 puntos

Solar con limitaciones en 4 de los 5 parámetros indicados: 1 punto

Solar con limitaciones en 5 de los 5 parámetros indicados: 0 puntos

- **Tipología de Cimentación (C)** del solar: un máximo de **2 puntos** repartidos de la siguiente manera:

Seguridad razonable de que es posible cimentación superficial: 2 puntos

No es posible determinar a priori el tipo de cimentación: 1 punto

Seguridad razonable de que será necesaria cimentación profunda: 0 puntos



Basándose para tales conclusiones en documentación específica del solar, en las cartas geológicas disponibles y/o en las cimentaciones de las edificaciones colindantes o cercanas.

- **Naturaleza (N) del terreno** del solar: un máximo de **2 puntos** repartidos de la siguiente manera:
 - Terreno blando excavable con medios mecánicos: 2 puntos
 - Terreno duro (no rocoso) excavable con medios mecánicos: 1 punto
 - Roca de cualquier tipo o arcillas expansivas: 0 puntos

Basándose para tales conclusiones en documentación específica del solar, en las cartas geológicas disponibles y/o en las cimentaciones de las edificaciones colindantes o cercanas

Recibida la documentación dentro de los dos primeros meses de la convocatoria, el área técnica responsable realizará la valoración de todos los criterios descritos y se otorgará a cada solar su puntuación correspondiente. En dicho proceso CASA 47 se reserva la posibilidad de solicitar documentación complementaria o visitar los terrenos para contar con todos los elementos de juicio necesarios para una selección objetiva de los solares ofertados. Realizado dicho proceso, el área técnica elevará al órgano de contratación su propuesta con la prelación de solares en función de su puntuación, con las siguientes limitaciones:

Solo se podrá seleccionar un solar por municipio. Si dos o más solares de un mismo municipio tuvieran puntuación suficiente para ser seleccionados se escogerá el que tenga mayor edificabilidad residencial.

Se seleccionarán solares con este procedimiento hasta agotar el presupuesto de esta convocatoria. Para calcular el crédito que consume cada solar se multiplicará la edificabilidad total del solar (en m²c) por 1.400 €/m²c. Dicho importe incluye todos los costes de redacción de proyectos y documentos técnicos necesarios, los de edificación, y todos los demás inherentes al proceso de consecución de las viviendas.

En ese sentido y en función de esa limitación, CASA 47 se reserva la potestad de determinar cuál sería el último solar seleccionado.

El acuerdo del órgano de contratación que resulte se publicará y se notificará a los Ayuntamientos cuyos solares resulten seleccionados.

FASE 2:

Culminada la primera fase, si quedara presupuesto disponible se pasaría a una segunda fase en la que se seleccionarían los solares por orden de llegada de las propuestas una vez transcurridos los dos primeros meses. En todo caso, no podrá seleccionarse ningún solar que



no cumpla todos los criterios establecidos en la BASE QUINTA de esta convocatoria. También en esta segunda fase se aplicará el criterio de seleccionar un solo solar por municipio, salvo que al final del proceso no se hubieran presentado otras solicitudes, en cuyo caso podría seleccionarse más de un solar por municipio.

NOVENA. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA CESIÓN.

La formalización de la cesión de los solares seleccionados se realizará mediante cualquiera de los instrumentos jurídicos previstos en el ordenamiento para la transmisión o puesta a disposición de bienes entre Administraciones, incluyendo, de manera enunciativa, el convenio interadministrativo, el acuerdo administrativo o la escritura pública, de conformidad con la normativa aplicable en materia patrimonial y urbanística, tanto estatal como autonómica y local.

El plazo máximo para formalizar la cesión será de cuatro (4) meses desde la notificación de la aceptación de la propuesta al Ayuntamiento, debiendo haberse tramitado con carácter previo el correspondiente expediente de cesión gratuita por parte de la entidad local de conformidad con la normativa patrimonial aplicable a las entidades locales. En todo caso, el Ayuntamiento deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos antes de la formalización de la cesión.

En caso de renuncia por parte del Ayuntamiento o de incumplimiento de los requisitos establecidos para la transmisión, el órgano de contratación podrá seleccionar el siguiente solar mejor puntuado de los presentados a la primera fase de la convocatoria o, de no haber ninguno, aquel de la segunda fase de la convocatoria al que, cumpliendo todos los requisitos exigidos, le corresponda en función de su momento de entrada de la solicitud.

Todos los gastos e impuestos derivados de la cesión serán asumidos por CASA 47, salvo los que la normativa atribuya al Ayuntamiento.

Se establece un plazo máximo de diez años para que los bienes cedidos sean destinados a la finalidad acordada, debiendo mantenerse su destino durante los treinta años siguientes.

DÉCIMA. REVERSIÓN.

Si los bienes cedidos no fuesen destinados al uso dentro del plazo señalado en el acuerdo de cesión o dejasen de serlo posteriormente se considerará resuelta la cesión y revertirán aquéllos al Ayuntamiento cedente, el cual tendrá derecho a percibir de la Entidad beneficiaria, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos experimentados por los bienes cedidos.

En el caso de que proceda la reversión por causas no imputables a la Entidad, será condición para ello el abono o indemnización por el Ayuntamiento de todos los costes asumidos por CASA 47, incluidos los de edificación de las viviendas.



UNDÉCIMA. MODIFICACIÓN DE LAS BASES.

CASA 47 se reserva la facultad de modificar, aclarar o completar las presentes bases, cuando concurra causa justificada, garantizando en todo caso la transparencia y publicidad de los cambios mediante los mismos medios que la publicidad de la convocatoria.

DUODÉCIMA. INTERPRETACIÓN Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Para cuantas cuestiones surjan en orden a la interpretación y cumplimiento del acuerdo de cesión gratuita, las partes, con renuncia expresa a su propio fuero si le correspondiere, se someten a la jurisdicción civil ordinaria y a la competencia de los Juzgados y Tribunales del lugar donde se encuentre ubicado el bien objeto de cesión, salvo que por el objeto de la reclamación, corresponda su conocimiento al orden jurisdiccional contencioso-administrativo, de acuerdo con su normativa reguladora.

DECIMOTERCERA. PROTECCIÓN DE DATOS.

CASA 47 Entidad Pública Empresarial, en cumplimiento de lo dispuesto Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. (BOE núm. 294, de 06 de diciembre de 2018), informa a los ofertantes que los datos de carácter personal que faciliten por medio del envío de su oferta, así como los que en su caso se puedan generar como consecuencia de su participación en el proceso, serán incorporados a un fichero de titularidad de CASA 47 Entidad Pública Empresarial, cuya finalidad es gestionar el proceso de adquisición llevado a cabo en la Entidad, con domicilio en Paseo de la Castellana 91, 28046 Madrid. Los datos personales no serán cedidos a terceros (salvo obligación legal), si bien ciertos prestadores de servicios externos de CASA 47 podrán tener acceso a los mismos en nombre y por cuenta de CASA47 y bajo sus instrucciones. Los datos personales serán conservados durante la tramitación de este proceso y, tras su terminación, podrán ser conservados, aún bloqueados, por un plazo adicional de cinco años, o por el plazo de prescripción de posibles responsabilidades legales o contractuales, si éste fuera superior. Los interesados pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, oposición, supresión, portabilidad, limitación del tratamiento, derecho de oposición a tratamientos basados en decisiones automatizadas y cualesquiera otros derechos reconocidos por la ley, de modo presencial, por escrito y adjuntando copia del DNI o Documento de identificación correspondiente a la Dirección de Urbanización y Agenda Urbana de CASA 47 (Paseo de la Castellana 91, 28046 Madrid), en los términos previstos en la normativa.

CONVOCATORIA PARA LA ADQUISICIÓN POR CASA 47 ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SOLARES DE TITULARIDAD MUNICIPAL MEDIANTE CESIÓN GRATUITA, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE EN LOS MUNICIPIOS AFECTADOS TOTAL O PARCIALMENTE POR LA DANA ACAECIDA EL 29 DE OCTUBRE DE 2024

ANEXO I- RELACIÓN DE MUNICIPIOS DE REFERENCIA

Alaquàs.
Albal.
Albalat de la Ribera.
Alborache.
Alcàsser.
Alcúdia, l'.
Aldaia.
Alfagar.
Alfarb.
Algemesí.
Alginet.
Almussafes.
Alzira.
Benetússer.
Benifaió.
Beniparrell.
Bétera.
Bugarra.
Buñol.
Calles.
Camporrobles.
Carlet.
Catadau.
Catarroja.
Caudete de las Fuentes.
Corbera.
Quart de Poblet.
Cullera.
Chera.
Chestre.
Xirivella.
Chiva.
Dos Aguas.
Favara.
Fortaleny.
Fuenterrobles.
Gestalgar.
Godella.
Guadassuar.
Llíria.
Loriguilla - sólo núcleo urbano junto A3.
Llocnou de la Corona.
Llaurí.
Llombai.
Macastre.
Manises.
Massanassa.
Mislata.
Montserrat.

Montroi/Montroy.
Paiporta.
Paterna.
Pedralba.
Picanya.
Picassent.
Polinyà de Xúquer.
Real.
Requena.
Riba-roja de Túria.
Riola.
Sedaví.
Siete Aguas.
Silla.
Sinarcas.
Sollana.
Sot de Chera.
Sueca.
Tavernes de la Valldigna.
Torrent.
Turís.
Utiel.
València
Vilamarxant.
Yátova.
Benicull de Xúquer.