SERVICIOS DE CONSULTORÍA PARA LA INSTRUMENTACIÓN, FINANCIACIÓN, CONTRATACIÓN Y CIERRE DEL FONDO SOCIAL DE VIVIENDA

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

1.- CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN TÉCNICA

Con fecha 27 de mayo de 2025, el Consejo de Gobierno Vasco adoptó el Acuerdo de toma de conocimiento y remisión al Parlamento Vasco del Plan Director de Vivienda 2025-2027, documento que describe el contexto de la situación para el parque público de alquiler en los siguientes términos:

El Pacto Social por la Vivienda (PSV) fija como objetivo en al año 2036 la duplicación del parque público de alquiler, alcanzando las 50.000 unidades, en un esfuerzo por converger con estándares y porcentajes de parque público de alquiler homologables con los de países europeos de nuestro entorno.

El PSV 2022-2036 en su Línea 01 Mayor inversión en vivienda apoyada en una fiscalidad incentivadora cuyo propósito es "movilizar más recursos destinados a actuar sobre el objetivo de acelerar la conformación del derecho a la vivienda como un derecho efectivo y a alcanzar sus metas asociadas".

- Respecto a los objetivos a alcanzar, el Plan Director define como generales los siguientes:

  - Que el 5% de las viviendas principales de la comunidad autónoma se destinen a la oferta pública de alquiler asequible para 2036 (50.000 pisos).

  - Que el parque de viviendas de protección pública permanente ascienda al 12% de las viviendas principales.

  - Que en el horizonte de quince años se logre rehabilitar anualmente el 3% de los edificios, frente al 1,5% actual, lo que implica reformar 350.000 hogares en ese plazo –una de cada tres construidas, aproximadamente-.

- En el caso de Vivienda y Suelo de Euskadi, SA (VISESA), los objetivos marcados se concretan así:

EJES	INDICADOR	2025	2026	2027	2025-2027
1	Viviendas de protección pública VISESA	750	750	500	2.000
1	Captación de suelo para número de viviendas de protección pública	500	200	200	900

- El Eje 5 del Plan Director -Sistemas de Gobernanza y Coordinación- fija como objetivo estratégico dar un salto cualitativo en la colaboración público-pública y público-privada, con el fin de generar sinergias y esfuerzos compartidos para alcanzar los objetivos del Pacto Social por la Vivienda 2036.

En particular, la Estrategia 5.3. se refiere al fortalecimiento de la colaboración y coordinación público-privada y la Estrategia 5.6. pretende identificar, analizar y acceder a instrumentos de financiación complementarios a los tradicionales, que permitan mantener a medio plazo el esfuerzo inversor en la promoción de vivienda y en la

financiación de la rehabilitación, buscando lograr una mayor sostenibilidad de la financiación a medio y largo plazo.

Más en detalle, la A.5.6.1.1. contempla desarrollar la figura de entidades de capital mixto, bajo la fórmula de sociedades u otro tipo de instrumentos societarios colectivos, que integren tanto al ámbito público como a la iniciativa privada, para abordar operaciones de promoción de vivienda de protección pública en alquiler asequible. La acción que resulta de ello (A.5.6.2.1.) se concreta en estudiar la puesta en marcha de instrumentos innovadores que permitan disponer de mayores recursos para la financiación de la política de vivienda y, especialmente, de la promoción de vivienda protegida en alquiler.

En este contexto, y tras los trabajos de análisis de modelos realizados, se plantea la puesta en marcha de un Fondo Social de Vivienda (FSV) como instrumento para canalizar inversión hacia la promoción y explotación de vivienda protegida en alquiler, apoyándose en la aportación de suelos, la participación de inversores y financiadores, y la definición de un marco económico-financiero, jurídico y de gobernanza que preserve los objetivos públicos y permita atraer recursos privados.

La complejidad técnica del lanzamiento del FSV exige contar con apoyo especializado para validar el encaje de los suelos seleccionados, estructurar la financiación, preparar la información a presentar a financiadores e inversores, definir los elementos económico-financieros y técnicos de la licitación, asistir durante la valoración de ofertas y revisar la coherencia de la documentación de cierre con el modelo aprobado.

2.- OBJETO DEL SERVICIO

El objeto del servicio es la prestación de asistencia técnica especializada para la instrumentación de medidas de lanzamiento, financiación, contratación y cierre del Fondo Social de Vivienda, incluyendo el análisis económico-financiero, jurídico-funcional y de gobernanza necesario para la adecuada definición y ejecución del modelo.

2.1.- Objetivo general

El objetivo general del servicio consiste en disponer de apoyo técnico para facilitar la puesta en marcha del FSV, asegurando la coherencia entre los suelos seleccionados, la estructura de financiación, la participación de inversores, el diseño técnico de la licitación, la valoración de ofertas y la documentación final de formalización y cierre.

2.2.- Objetivos específicos

Los objetivos específicos del servicio son los siguientes:

- Validar el encaje de los suelos seleccionados con los criterios definidos para la constitución del Fondo. Así como, la elaboración de los estudios de viabilidad de los mismos.
- Apoyar en la definición de las adaptaciones normativas pendientes identificadas en el diseño del FSV.
- Diseñar el modelo de información necesario para el trabajo con financiadores e inversores.
- Apoyar los contactos técnicos con financiadores institucionales, en particular el ICO y el BEI.

- Identificar potenciales inversores privados que puedan impulsar la creación del FSV.
- Definir la información técnica, financiera y de gobernanza a presentar a inversores.
- Apoyar la articulación de un núcleo inicial de inversores.
- Apoyar técnicamente la constitución del FSV, incluyendo sociedad gestora, estatutos y gobernanza.
- Definir el alcance técnico y económico-financiero de la licitación.
- Elaborar la memoria económico-financiera asociada al expediente.
- Asistir técnicamente durante la licitación, valoración de ofertas, adjudicación, contratación y cierre.
- Revisar la consistencia económico-financiera de la documentación final del FSV.

3.- ALCANCE TÉCNICO DEL SERVICIO

El servicio comprende el análisis, preparación documental, contraste técnico, apoyo metodológico, modelización económico-financiera, revisión de coherencia y asistencia especializada necesarios para el lanzamiento del FSV.

Los trabajos deberán desarrollarse de forma coordinada con las decisiones institucionales, correspondiendo a la empresa adjudicataria una función de apoyo técnico especializado.

El alcance mínimo del servicio se estructura en las siguientes fases:
- Instrumentación de medidas para el lanzamiento del Fondo.
- Financiación del Fondo Social de Vivienda.
- Apoyo técnico al proceso de contratación.
- Apoyo técnico durante la adjudicación, contratación y cierre.

4.- UBICACIÓN DE LOS TRABAJOS Y GASTOS ASOCIADOS

Los trabajos se realizarán, con carácter general, en las instalaciones propias de la empresa adjudicataria.

Las sesiones de trabajo conjunto, reuniones de coordinación, contraste técnico, validación de entregables o acompañamiento a reuniones con terceros podrán realizarse en los emplazamientos que determine el poder adjudicador o, en su caso, de forma telemática cuando así se acuerde.

La empresa adjudicataria deberá prever la disponibilidad de su equipo para asistir a reuniones presenciales o telemáticas con el poder adjudicador, financiadores, potenciales inversores, servicios técnicos o jurídicos, sociedades gestoras, licitadores, adjudicatarios u otros agentes relevantes para la correcta ejecución del servicio.

Los gastos de desplazamiento, alojamiento, manutención y cualesquiera otros gastos asociados a la asistencia a reuniones, sesiones de trabajo o actuaciones presenciales correrán a cargo de la empresa adjudicataria y deberán entenderse incluidos en su propuesta económica.

La empresa adjudicataria deberá proveer a su personal de los medios técnicos, informáticos y materiales necesarios para la correcta prestación del servicio, incluyendo herramientas de modelización, análisis, gestión documental y comunicación.

5.- FASES DE TRABAJO Y CONTENIDO MÍNIMO

5.1.- Instrumentación de medidas para el lanzamiento del Fondo

En esta fase, la empresa adjudicataria prestará apoyo técnico en las actuaciones preparatorias necesarias para el lanzamiento del FSV.

El contenido mínimo de esta fase incluirá:

- Validación de que los suelos seleccionados pueden encajar con los criterios definidos para la constitución del Fondo.
- Elaboración de los estudios de viabilidad de los suelos seleccionados para su aportación a la licitación, con la revisión de las características económico-financieras, urbanísticas y de explotación de los suelos, en la medida necesaria para verificar su adecuación al modelo del FSV.
- Identificación de riesgos, restricciones o condicionantes que puedan afectar a la aportación, cesión, explotación o incorporación de los suelos al esquema del Fondo.
- Análisis de la compatibilidad de los suelos con el modelo de promoción, financiación, explotación y gobernanza previsto.
- Apoyo en la definición de las adaptaciones normativas pendientes identificadas en el diseño del Fondo.
- Elaboración de notas técnicas, matrices de validación o documentos de contraste que permitan al poder adjudicador adoptar las decisiones correspondientes.

5.2.- Financiación del Fondo Social de Vivienda

La empresa adjudicataria apoyará en la definición de la estrategia de financiación del FSV, incluyendo el diseño de la información a presentar a financiadores e inversores, el acompañamiento en contactos iniciales y la articulación de una estructura que facilite la viabilidad financiera del Fondo.

5.2.1.- Contacto con financiadores

El contenido mínimo de esta línea de trabajo incluirá:

- Diseño del modelo de información para el trabajo con financiadores, incluyendo información económico-financiera, jurídica, de cartera de suelos, de promoción, de explotación y de riesgos.
- Preparación de documentación técnica de soporte para reuniones con entidades financiadoras, incluyendo presentaciones, notas técnicas, modelos financieros preliminares y resúmenes ejecutivos.
- Mantenimiento de contactos técnicos con el Instituto de Crédito Oficial (ICO), dando soporte en la definición de un posible acuerdo de financiación de la promoción a los promotores externos.
- Análisis de mecanismos de refinanciación que permitan articular deuda a largo plazo compatible con la estructura del FSV y con los compromisos de los agentes participantes.
- Mantenimiento de contactos técnicos con el Banco Europeo de Inversiones (BEI) para apoyar la definición de su posible participación en el FSV, incluyendo volumen, instrumento y condiciones financieras.

- Análisis del impacto de las condiciones de financiación en el modelo económico-financiero del FSV.

5.2.2.- Contacto con inversores

El contenido mínimo de esta línea de trabajo incluirá:

- Identificación de potenciales inversores privados que podrían impulsar la creación del FSV.
- Segmentación y priorización de inversores potenciales, incluyendo, entre otros, fundaciones bancarias, EPSV, fondos, empresas, aseguradoras, entidades financieras u otros inversores institucionales o de impacto.
- Definición y elaboración del modelo de información a presentar a los inversores, incluyendo objetivos del FSV, modelo financiero y exigencias que incorporarán los pliegos.
- Preparación de información sobre criterios de gobernanza, rentabilidad esperada, riesgos, obligaciones de información y compromisos de inversión.
- Realización de los contactos iniciales con los inversores seleccionados.
- Articulación de un núcleo de inversores que facilite la atracción de otros inversores de menor importe.

5.2.3.- Apoyo técnico a la constitución del FSV

El contenido mínimo de esta línea de trabajo incluirá:

- Apoyo técnico a la constitución del FSV y definición de los pasos necesarios para su puesta en marcha.
- Apoyo en la selección de la sociedad gestora, en particular cuando se trate de una sociedad gestora de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado (SGEIC) u otra figura que resulte adecuada.
- Revisión y contraste de estatutos, reglamentos, pactos de socios, documentos de gobernanza y demás documentación estructural del Fondo desde la perspectiva económico-financiera.
- Definición preliminar de órganos de gobierno, derechos de información, mecanismos de control, reglas de toma de decisiones, políticas de inversión y mecanismos de alineamiento entre inversores y Gobierno Vasco.
- Identificación de elementos de gobernanza que puedan afectar al tratamiento económico-financiero del FSV o a los compromisos asumidos por los inversores.

5.3.- Apoyo técnico al proceso de contratación

La empresa adjudicataria prestará apoyo en la preparación y desarrollo del proceso de contratación vinculado al FSV, centrando su intervención en los aspectos técnicos, económico-financieros y de coherencia del modelo.

5.3.1.- Diseño técnico del pliego

El contenido mínimo de esta línea de trabajo incluirá:

- Definición del alcance técnico de la licitación, considerando la combinación de derecho de superficie, aportación dineraria al capital del vehículo, condiciones de explotación y demás obligaciones técnicas del modelo.
- Análisis del derecho de superficie, tanto en escenarios de aportación no dineraria como en supuestos de adjudicación sin integración en el capital del vehículo.
- Análisis de la aportación dineraria al capital del vehículo y de su compatibilidad con la participación pública prevista.
- Definición técnica de las condiciones de explotación del derecho de superficie, incluyendo régimen de protección, rentas, gastos, elegibilidad de inquilinos, modelo de promoción y modelo de explotación.
- Definición de obligaciones técnicas de información periódica a entes institucionales, publicidad, compatibilidad con levantes para alojamientos dotacionales y demás compromisos vinculados al modelo.
- Estimación del valor de los derechos de superficie para evaluar su encaje en el porcentaje de participación pública y determinar el importe de la aportación no dineraria.
- Determinación de la fórmula de cálculo para la selección de ofertas, incluyendo variables de solvencia económica, variables de baremación, umbrales, ponderaciones y criterios de evaluación técnica y económico-financiera.
- Definición de la información adicional a solicitar para determinar el volumen de la aportación, incluyendo estimaciones de inversión por suelo y compromisos de inversión de los socios.
- Confirmación de las posibles restricciones derivadas de financiadores o de la regulación, incluyendo ámbito geográfico, instrumentación, elegibilidad de actuaciones, condiciones de financiación, compatibilidad normativa y otros condicionantes relevantes.
- Coordinación, debate y validación técnica del borrador de pliego con los servicios del Gobierno Vasco responsables de su revisión.
- Elaboración de la memoria económico-financiera adjunta al expediente de contratación.
- Elaboración de anexos técnicos, cuadros de criterios, modelos de información, matrices de evaluación y documentación complementaria necesaria para la correcta configuración técnica del expediente.

5.3.2.- Apoyo técnico durante la licitación

El contenido mínimo de esta línea de trabajo incluirá:

- Apoyo técnico al Gobierno Vasco durante la fase de licitación.
- Preparación de criterios y procedimientos técnicos para la resolución de consultas de potenciales licitantes.
- Preparación de propuestas de respuesta técnica, aclaraciones o documentos de apoyo que permitan resolver consultas de forma homogénea y trazable.
- Análisis técnico y económico-financiero de la documentación presentada por los licitadores.
- Revisión de aspectos relativos a solvencia, inversión, estructura de capital, financiación, compromisos asumidos y coherencia con el pliego.
- Valoración de las ofertas presentadas conforme a los criterios técnicos y económico-financieros establecidos.
- Emisión de un informe motivado sobre la puntuación obtenida por cada oferta.
- Elaboración de una propuesta técnica de adjudicación a ratificar por el Gobierno Vasco.
- Identificación de riesgos, condicionantes o aclaraciones técnicas que deban tenerse en cuenta antes de la adjudicación.

5.4.- Apoyo técnico en adjudicación, contratación y cierre

El contenido mínimo de esta fase incluirá:

- Análisis de los aspectos de la documentación de cierre que puedan comprometer los compromisos económico-financieros asumidos por el adjudicatario frente al FSV.
- Revisión de estatutos, reglamento, folleto, pactos de socios y acuerdos desde la perspectiva económico-financiera.
- Verificación de la consistencia entre el modelo económico-financiero del adjudicatario y los términos recogidos en la documentación de cierre.
- Identificación de desviaciones respecto al pliego y a la oferta adjudicada.
- Revisión de las condiciones económico-financieras de la concesión de los derechos de superficie y de su encaje con los compromisos de inversión, aportación de capital y plazos de desarrollo previstos.
- Análisis de elementos de formalización con implicaciones económico-financieras, incluyendo garantías, hitos de aportación, mecanismos de ajuste, cláusulas de salida y supuestos de incumplimiento.
- Emisión de un informe de conclusiones con observaciones y ajustes propuestos a la documentación legal para preservar los intereses económico-financieros públicos en el FSV.
- Apoyo técnico en reuniones de cierre, contraste con asesores, financiadores, inversores, sociedad gestora.

6.- METODOLOGÍA DE TRABAJO

La empresa adjudicataria deberá aplicar una metodología de trabajo que garantice el rigor técnico, la trazabilidad de los análisis, la coherencia entre entregables y la utilidad práctica de los documentos elaborados.

La metodología deberá contemplar, al menos:

- Revisión inicial de la documentación disponible sobre el FSV, suelos seleccionados, modelo preliminar, criterios de constitución, financiación y gobernanza.
- Identificación de información pendiente y definición de un listado de necesidades documentales.
- Elaboración de matrices de análisis y validación para suelos, financiadores, inversores, riesgos y compromisos económico-financieros.
- Construcción o revisión de modelos económico-financieros que permitan contrastar escenarios, sensibilidad, compromisos de inversión, financiación y rentabilidad.
- Preparación progresiva de documentos de trabajo, notas técnicas y versiones de contraste.
- Coordinación periódica con el Gobierno Vasco para validar hipótesis, criterios y entregables.
- Control de coherencia entre el modelo financiero, el diseño del pliego, las ofertas recibidas y la documentación de cierre.

7.- CALENDARIO DE TRABAJO, PLAZO Y ENTREGABLES

La empresa adjudicataria deberá elaborar un calendario técnico de trabajo, con indicación de fases, hitos, reuniones de contraste y entregables previstos.

El plazo de ejecución del servicio será de 6 meses.

Dentro de dicho plazo, los trabajos deberán organizarse de forma que los entregables estén disponibles en los momentos necesarios para la toma de decisiones por parte del poder adjudicador y para el correcto desarrollo de las fases de lanzamiento, financiación, licitación, adjudicación, contratación y cierre.

Como mínimo, deberán preverse los siguientes entregables técnicos:

- Plan de trabajo inicial, cronograma y metodología de ejecución.
- Matriz de validación de suelos y nota técnica de encaje con los criterios del FSV.
- Documento de identificación de adaptaciones normativas pendientes y apoyo técnico asociado.
- Modelo de información para financiadores.
- Documentación de soporte para contactos con ICO, BEI y otros financiadores.
- Modelo de información para inversores.
- Mapa de potenciales inversores y estrategia de contacto.
- Documentos de presentación y soporte para reuniones con inversores.
- Nota técnica sobre estructura preliminar del FSV, sociedad gestora, estatutos y gobernanza.
- Borrador técnico de alcance de la licitación y elementos económico-financieros a incorporar al pliego.
- Estimación del valor de los derechos de superficie y análisis de su encaje en la participación pública.
- Propuesta de fórmula de valoración de ofertas, umbrales, ponderaciones y variables de solvencia o baremación.
- Memoria económico-financiera adjunta al expediente de contratación.
- Documento técnico de procedimiento para la atención de consultas de licitadores.
- Informes técnicos de valoración de ofertas y propuesta de adjudicación.
- Informe de revisión económico-financiera de documentación de cierre.
- Informe final de conclusiones, observaciones y ajustes propuestos.

8.- MEDIOS PERSONALES TÉCNICOS

Para la correcta ejecución del servicio, la empresa adjudicataria deberá adscribir un equipo técnico con conocimientos suficientes en estructuración económico-financiera, financiación de proyectos, vivienda protegida o asequible, colaboración público-privada, contratación pública, fondos de inversión o vehículos societarios, análisis jurídico-funcional y gobernanza.

El equipo deberá integrar, como mínimo, capacidades técnicas previstas en la carátula de licitación. La organización del equipo deberá permitir la cobertura simultánea de las líneas de trabajo relativas a financiación, inversores, diseño técnico del pliego, licitación y cierre.

9.- CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN DEL EQUIPO

Con el objeto de garantizar la continuidad técnica y la calidad de los trabajos, cualquier modificación en la composición del equipo adscrito al servicio deberá ser comunicada previamente al poder adjudicador.

La comunicación deberá incluir la justificación del cambio, la identificación de la persona que se incorpora y la acreditación de que cuenta con formación, experiencia y capacidades técnicas equivalentes o superiores a las de la persona sustituida.

La empresa adjudicataria deberá asegurar un traspaso de conocimiento adecuado entre la persona saliente y la persona entrante, de forma que el cambio no afecte al calendario de trabajo, a la calidad de los entregables ni a la continuidad del servicio.

Los cambios en el equipo no podrán suponer una reducción de las capacidades técnicas comprometidas para la ejecución del servicio ni alterar la cobertura de las líneas de trabajo previstas.

10.- CALIDAD TÉCNICA DE LOS TRABAJOS

Los trabajos deberán elaborarse con el nivel de rigor, trazabilidad, contraste y fundamentación técnica adecuado a su finalidad.

En particular, los entregables deberán cumplir los siguientes criterios:

- Claridad expositiva y orientación práctica para la toma de decisiones.
- Coherencia interna entre hipótesis, análisis, conclusiones y recomendaciones.
- Trazabilidad de las fuentes de información y de los criterios utilizados.
- Identificación expresa de riesgos, condicionantes, alternativas y efectos económico-financieros.
- Adecuación al modelo del FSV y a los objetivos definidos.
- Consistencia entre la estructura financiera, los compromisos de inversión, el diseño de la licitación y la documentación de cierre.
- Presentación en formatos editables que permitan su revisión, actualización y reutilización técnica.

Si durante la ejecución se detectasen inconsistencias, lagunas o desviaciones en los análisis o entregables, la empresa adjudicataria deberá corregirlos y adaptar los documentos técnicos afectados.

11.- CONFIDENCIALIDAD Y SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN

La empresa adjudicataria deberá guardar estricta confidencialidad respecto de toda la información, documentación, datos, modelos, borradores, comunicaciones, ofertas, estrategias, condiciones de financiación, contactos con inversores o financiadores y demás elementos a los que tenga acceso con ocasión de la ejecución del servicio.

La obligación de confidencialidad alcanzará a todo el personal de la empresa adjudicataria, colaboradores o terceros que pudieran intervenir en la prestación del servicio, debiendo la adjudicataria adoptar las medidas necesarias para garantizar su cumplimiento.

La información recibida o generada en el marco del servicio solo podrá utilizarse para la correcta ejecución de los trabajos y no podrá ser comunicada a terceros sin autorización previa y expresa del Gobierno Vasco, salvo obligación legal aplicable.

La empresa adjudicataria deberá adoptar medidas técnicas y organizativas adecuadas para proteger la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información, especialmente cuando se trate de documentación financiera, información estratégica, datos de inversores o financiadores, documentación de licitación u ofertas presentadas.

12.- PROPIEDAD INTELECTUAL

Todos los derechos de propiedad intelectual que puedan derivarse de los trabajos realizados, incluyendo informes, modelos, documentos, presentaciones, matrices, memorias, notas técnicas, criterios de valoración, modelos económico-financieros y cualesquiera otros materiales elaborados por la empresa adjudicataria, corresponderán a Visesa.

La empresa adjudicataria deberá entregar los trabajos en formatos editables y reutilizables, sin restricciones técnicas que impidan su uso, modificación, integración o reproducción para los fines vinculados al FSV y al correspondiente expediente de contratación.

La empresa adjudicataria no podrá utilizar, publicar, reproducir o divulgar los trabajos realizados, total o parcialmente, sin autorización previa y expresa del poder adjudicador.