



“INSTRUCCIONES INTERNAS DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO SA (EMUVIAL) EN MATERIA DE PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN PARA LOS CONTRATOS NO SUJETOS A REGULACIÓN ARMONIZADA

Como consecuencia de la publicación de la Ley de Contratos del Sector Público 30/2007 de 30 de octubre, las Sociedades Mercantiles que, en más de un 50%, pertenecen a las entidades que integran la Administración Local quedan incluidas dentro de su ámbito de aplicación, no solo como Sector Público, como se indica en el artículo 3.1d) de la misma, sino como poder adjudicador, tal y como se desprende del apartado 3º.3. b).

Como consecuencia, la Ley exige para estos Entes, la aprobación de unas instrucciones para la adjudicación de los contratos no sujetos a regulación armonizada (es decir aquellos cuya cuantía no superen para los contratos de obras los 5.150.000 € y los 206.000 € para los contratos de servicios) que serán de obligado cumplimiento en el ámbito interno de la Sociedad, en las cuales se regulen los procedimientos de contratación que garantice la efectividad de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad igualdad y no discriminación y que el contrato se adjudica a la oferta económicamente más ventajosa. A tal efecto el Consejo de Administración, de conformidad con lo dispuesto en los estatutos sociales aprueba, por unanimidad de sus miembros, las presentes instrucciones de contratación:

1.-Definición y objeto

La Empresa Municipal de Vivienda y Suelo S.A, en adelante EMUVIAL, es una sociedad mercantil de capital social municipal, por lo que a efectos de la nueva Ley de Contratos del Sector Público 30/2007 de 30 de octubre, forma parte del Sector Público y además se considera Poder Adjudicador distinto de las Administraciones Públicas.

La LCSP establece en sus artículos 173, 174 y 175 las normas por las que se ha de regir la adjudicación de los contratos de los Poderes Adjudicadores.

El objeto de las presentes instrucciones es la regulación de los procedimientos de contratación que Emuvial celebre para la adjudicación de los contratos de obra, servicios y suministros y demás contratos que no están sujetos a regulación armonizada según lo dispuesto el artículo 175 b) de la Ley de Contratos del Sector Público 30/2007 de 30 de octubre.



2.- Naturaleza y Régimen Jurídico

Los contratos celebrados por Emuvial tendrán consideración de contratos privados. Para los contratos no sujetos a regulación armonizada, la adjudicación se ajustará a los principios generales señalados en el Libro I de la LCSP, aplicables a todo el Sector Público, así como a lo establecido en el artículo 121.2 en cuanto a la preparación del contrato y a las normas del artículo 175 en cuanto a la adjudicación.

En concreto la adjudicación de estos contratos estará sujeta a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las cuestiones y controversias que surjan entre las partes relativas a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de estos contratos.

Estos contratos no podrán prorrogarse por mutuo consentimiento tácito de las partes.

Los contratos menores no podrán tener una duración superior a un año y no podrá, contratar, en ningún caso, verbalmente, salvo que tengan el carácter de emergencia, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 23.3, 28 y 97 de la LCSP. El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las cuestiones y controversias que surjan entre las partes relativas a la preparación, adjudicación, efectos y extinción de estos contratos de conformidad con lo dispuesto en el art. 21.2 de la LCSP.

3.- Órganos de contratación

Son órganos de contratación según los Estatutos de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo S.A:

- a) El Consejo de Administración para los contratos de obras de más de 1.000.000 Euros y los contratos de servicios y suministros de más de 250.000 Euros. Asimismo le corresponderá la adjudicación de los contratos financieros de crédito o préstamo.
- b) El/la Consejera Delegada o Presidenta del Consejo de Administración de la Sociedad, podrá celebrar los contratos de obras de más de más de 500.000 Euros y hasta 1.000.000 de euros y los contratos de suministros y servicios de entre 150.000 euros y hasta 250.000 euros.
- c) El Gerente de la sociedad para los contratos de obras de hasta 500.000 Euros y los de suministro y servicios de hasta 150.000 euros.



4.- Capacidad y Clasificación para contratar

Podrán contratar con Emuvial, las personas naturales o jurídicas que tengan capacidad de obrar y las condiciones establecidas en el artículo 43 de la LCSP y no se hallen en algunas de las causas que prevé el artículo 49 extremo que se podrá acreditar por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 62 de la Ley, sin perjuicio de la exigencia de clasificación en su caso según los preceptos dictados en la misma.

Será en los Pliegos reguladores de cada procedimiento los que indicaran las condiciones mínimas de solvencia y, en su caso, clasificación que se exijan.

El órgano de contratación podrá eximir a los licitadores de la carga de aportar la documentación relativa a la capacidad de obrar y a la representación de quien firma la oferta, sustituyéndola por una declaración responsable del firmante de la oferta.

5.- Revisión de Precios

La revisión de precios no procederá en los contratos que celebre Emuvial, salvo que los pliegos de cada contrato así lo contemplen.

6.- Garantías

El órgano de contratación competente podrá exigir la prestación de garantía provisional para asegurar el mantenimiento de la oferta, y de garantía definitiva para asegurar la ejecución del objeto del contrato, en las formas previstas en el artículo 84 de la Ley de Contratos del Sector Público. Así mismo determinará el importe y el régimen de devolución o cancelación de las mismas en función de las características del contrato.

7.- Pliegos de contratación

1. En cualquier tipo de contrato cuya cuantía supere los 50.000 Euros, Emuvial elaborará unos pliegos, donde se concreten las características básicas del contrato, régimen de admisión de variantes, criterios de adjudicación, forma de presentación de proposiciones, y en su caso la prestación de garantías, y la información de las condiciones de subrogación de los contratos de trabajo, de conformidad con lo dispuesto en el art. 121.2 de la LCSP. El contenido de tales pliegos se integrará en todo caso en el contrato y deberán ser informados por el secretario y el interventor del Ayuntamiento.

2. Todos los informes que deban recabarse por la Mesa de Contratación constituida al efecto o por los órganos de contratación a efectos de valorar los criterios de



adjudicación establecidos en el pliego serán emitidos por los servicios técnicos municipales.

3. No se podrá incluir en la adjudicación del contrato condiciones contrarias a los pliegos de condiciones que rigieron la licitación.

8.- Procedimientos

1.- Son **contratos menores** aquellos contratos de obras cuya cuantía (IVA excluido) sea inferior a 50.000 € y de menos de 18.000 € en el resto y podrán ser adjudicados de forma directa a cualquier persona física o jurídica con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional requerida para la ejecución del contrato.

2.- Procedimiento sin publicidad:

Se podrán adjudicar mediante procedimiento simplificado sin publicidad, los contratos de obras cuyo valor estimado sea inferior a 200.000 Euros, o inferior a 60.000 Euros si se trata de otros contratos, asegurándose la concurrencia mediante la solicitud de ofertas al menos a tres empresas capacitadas para la realización del objeto del contrato, no obstante cuando la cuantía supere los 50.000 € se publicará en el perfil del contratante de la Empresa la información genérica de la licitación que corresponda de conformidad con lo dispuesto en el art. 175.c) de la LCSP.

Los órganos de contratación fijarán los plazos de recepción de las ofertas y solicitudes de participación teniendo en cuenta el tiempo que razonablemente pueda ser necesario para preparar aquéllas, atendida la complejidad del contrato.

El mismo procedimiento sin publicidad se seguirá, en los casos en que se hayan presentado ofertas irregulares o inaceptables en los procedimientos antecedentes, siempre que en la negociación se incluya a todas las empresas licitadoras que en el procedimiento seguido con anterioridad, hubiesen presentado ofertas conformes con los requisitos formales exigidos, y solo a dichas empresas.

A efectos de garantizar el cumplimiento de los principios de igualdad y no discriminación, durante la negociación del contrato, los órganos de contratación velarán porque todos los licitadores reciban igual trato. En particular no facilitarán de forma discriminatoria, información que pueda dar ventajas a determinados licitadores con respecto al resto, de conformidad con lo dispuesto en el art. 162.2 de la LCSP.

Con carácter general no será necesaria la publicidad ni la concurrencia en los supuestos siguientes previstos en la LCSP:



- a. Cuando, por razones técnicas o artísticas o por motivos relacionados con la protección de derechos de exclusiva el contrato sólo pueda encomendarse a una empresa determinada.
- b. Cuando el contrato en cuestión sea la consecuencia de un concurso y, con arreglo a las normas aplicables, deba adjudicarse a la empresa ganadora. En caso de que existan varias empresas ganadoras se deberá invitar a todas ellas a participar en las negociaciones.

Además de en los supuestos previstos en la LCSP para cada tipo de contrato. Asimismo este procedimiento se utilizará para la contratación de los servicios financieros de crédito o préstamo. En este caso se solicitará como mínimo ofertas a todas las entidades de la plaza.

3.-Procedimiento simplificado con publicidad

Los contratos con valor estimado superior a 200.000 Euros e inferior a 1.000.000 de Euros, si se trata de contratos de obras, o superior a 60.000 Euros e inferior a 100.000 Euros en el resto de los contratos, se podrán adjudicar mediante el procedimiento simplificado con publicidad.

- a. Se publicará la licitación en el Perfil del contratante, siendo posible la presentación de ofertas en concurrencia por cualquier interesado.
- b. Se realizarán de forma obligatoria los Pliegos que rijan el contrato.

4.-Procedimiento ordinario abierto.

Necesariamente se deberán adjudicar mediante procedimiento abierto los contratos de obras cuyo valor estimado sea superior a 1.000.000 de euros y hasta 5.150.000 €, así como el resto de contratos de cuantía superior a 100.000 euros y hasta 206.000 €, mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a. Se publicará la licitación en el Perfil del contratante.
- b. Se realizará de forma obligatoria los Pliegos que rijan el contrato.
- c. Todo empresario interesado podrá presentar oferta, siendo secretas las mismas hasta el momento de la apertura.
- d. Si así lo contempla el Pliego de Condiciones, se podrá realizar la apertura de las ofertas en acto público.
- e. La propuesta se elevará al órgano competente para adjudicar.



f. La adjudicación se realizará a favor de la oferta económicamente más ventajosa, publicándose en el Perfil del Contratante.

9.- Mesa de Contratación

Deberá constituirse Mesa de Contratación, como órgano de asistencia del órgano de contratación para la adjudicación de todos aquellos contratos que se efectúe mediante procedimiento simplificado con publicidad o abierto. La Mesa estará integrada por los miembros del Consejo de Administración y formulará la pertinente propuesta de adjudicación, recabando, en su caso, los informes de los servicios técnicos municipales que estimen pertinentes a efectos de valorar adecuadamente las ofertas presentadas. Cuando el propio Consejo de Administración actúe como órgano de contratación, los contratos se adjudicarán en un solo acto, sin necesidad de formular propuesta de adjudicación.

10.-Publicidad

Se entienden cumplidas las exigencias de publicidad por la inserción en el perfil del contratante de Emuvial de aquellas licitaciones que superen los 50.000 Euros. Sin perjuicio de que para supuestos concretos se establezcan medios de publicidad complementarios.

11.- Plazo, lugar y forma de presentación de proposiciones

1.- Los plazos de recepción de las ofertas y solicitudes de participación en los contratos, se fijará teniendo en cuenta el tiempo que razonablemente pueda ser necesario para preparar aquellas, atendida la complejidad del contrato.

2.- El lugar de presentación de las ofertas será la sede de Emuvial situada en la c/ Real nº 48 "Casa Pineda" C. P. 23680 Alcalá la Real (Jaén).

3.- Las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a lo previsto en su caso en el pliego, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de dichas cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

4.- Las proposiciones y la documentación complementaria se presentarán en su caso en el plazo señalado en el anuncio de licitación o en el Pliego de Condiciones. Las proposiciones reunirán las siguientes características:

- Deberán ajustarse a lo previsto en el pliego de condiciones, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de dichas cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.



- Serán secretas y se arbitrarán los medios que garanticen tal carácter hasta el momento de la licitación pública.
- Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, sin perjuicio de la admisibilidad de variantes o mejoras, cuando así se contemplen en el pliego de condiciones. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otro si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.
- En la proposición deberá indicarse, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba ser repercutido.

5.- En todo momento se respetará la igualdad de los licitadores y la transparencia en el proceso de forma que:

- No se admitirán ofertas fuera del plazo señalado para la recepción de solicitudes de participación.
- Las aperturas de las ofertas en procesos con concurrencia se llevarán a cabo de manera simultánea, una vez finalizado el plazo de licitación.

12.- Propuesta de adjudicación

- 1.- La propuesta de adjudicación la realizará o en su caso, la mesa de contratación al Órgano competente que decidirá sobre la adjudicación del contrato.
- 2.- La propuesta de adjudicación no crea derecho alguno en favor del licitador propuesto frente a la Empresa No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

13.- Adjudicación del contrato

El contrato se adjudicará al licitador que proponga la oferta económicamente más ventajosa, pudiendo tener en cuenta otros criterios distintos al precio, en el sentido descrito en el artículo 134 Ley de Contratos del Sector Público. Todos los criterios de adjudicación deberán versar sobre la adecuada ejecución del objeto del contrato, sin perjuicio del establecimiento de condiciones especiales relativas a la ejecución del contrato.



14.- Formalización del contrato

1.- Los Pliegos de condiciones específicos de cada tipo de contrato y toda la documentación necesaria para su desarrollo revisten carácter contractual.

2.- Los contratos se formalizarán en los términos y plazos previstos en los pliegos de condiciones que regulen la contratación. Con carácter general, se formalizarán en documento privado. No obstante, el contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo a su cargo los correspondientes gastos. Ello no será aplicable a los contratos menores. En todo caso el contenido mínimo del contrato será el establecido en el art. 26 de la LCSP, salvo que las distintas menciones establecidas en este precepto ya se encuentren recogidas en los pliegos.

15.- Confidencialidad

1.- No se divulgará la información facilitada por los empresarios que éstos hayan designado como confidencial, en particular los secretos técnicos o comerciales y los aspectos confidenciales de las ofertas.

2.- El contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se le hubiese dado el referido carácter en los pliegos o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante un plazo de cinco años desde el conocimiento de esa información, salvo que los pliegos o el contrato establezcan un plazo mayor.

16.- Protección de datos

Los datos de carácter personal, se conservarán de forma confidencial y serán cedidos solo cuando sea necesario para el desarrollo del proceso de contratación, entendiéndose prestado el consentimiento, en tanto en cuanto no se comunique lo contrario por el licitador o adjudicatario en su caso, que podrá ejercer todos aquellos derechos que establezca, la Ley Orgánica de Protección de Datos 15/99 de 13 de diciembre.

17.- Perfil del Contratante

A fin de asegurar los principios de transparencia y el acceso público a la información relativa a la actividad contractual de Emuvial,, el órgano de contratación competente difundirá a través de Internet su perfil contratante, que se localizará a través de la página web de la sociedad "Emuvial.es".

En el perfil del contratante podrá incluirse la información relativa a los contratos adjudicados, en curso o a celebrar por Emuvial, en todo caso se incluirán las



presentes instrucciones, sin perjuicio de la puesta a disposición de las mismas a todos los interesados en participar en los procedimientos de adjudicación de los contratos.

18.- Arbitraje

El órgano de contratación podrá autorizar la inclusión de cláusulas de sometimiento a arbitraje en los contratos que se celebren, así como el sometimiento a arbitraje de las diferencias que puedan surgir sobre los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos que celebren.

19.- Entrada en vigor

1.- Las presentes instrucciones entrarán en vigor al día siguiente de su aprobación por el Consejo de Administración para todas las contrataciones que no estén sujetas a regulación armonizada, salvo para los contratos menores, que se adjudicarán de forma directa.

2.- Sin perjuicio de garantizar los principios del artículo 175 de la LCSP recogidos en las presentes instrucciones se irán introduciendo los medios electrónicos en la contratación que realice la sociedad.

3.- Las presentes instrucciones se publicarán en la página web de la sociedad "Emuvial.es" en el perfil del contratante

4.- Cualquier persona o entidad que acredite un interés legítimo podrá impugnar ante el orden jurisdiccional civil las presentes instrucciones, así como los actos y acuerdos de contratación que contravengan las presentes instrucciones.

Disposición final.-: Los valores estimados indicados en esta Instrucción son sin I.V.A., incluso los que presenten los licitadores sus ofertas."