

INSTRUCCIONES INTERNAS POR LAS QUE SE REGULAN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACION DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE TOLEDO, S.A.

1.- INTRODUCCION.

La Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. fue constituida en fecha 3 de noviembre de 1993, según consta en Escritura de constitución otorgada ante el Notario de Toledo D. Jesús Olavarría Téllez, con núm. 2.951 de su Protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Toledo, en el Tomo 434 general del Libro de Sociedades, Folio 120, Hoja núm. TO-4643, provista de C.I.F.: A45314820, actualmente con domicilio social en calle San Ildefonso, Nº 2, C.P. 45.002 - Toledo.

Tiene como objeto (Artículo 3 de sus Estatutos):

- a) La promoción de la construcción o rehabilitación de los edificios y locales, así como el acondicionamiento de espacios y equipamientos, junto a su explotación, en venta o en alquiler, y su administración directa o indirecta, destinados a fines residenciales, al aparcamiento de todo tipo de vehículos y a la actividad económica y cultural.
- b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos para la construcción o rehabilitación de las mencionadas fincas.
- c) Cualquier otra actividad relacionada con las anteriores que fuera necesaria, consecuencia o desarrollo de las mismas.
- d) La adquisición de suelo e inmuebles; la ejecución de las obras de derribo y de construcción o rehabilitación de edificios, locales, espacios y equipamientos, por sí o mediante empresas constructoras y su explotación directa o indirecta con la misma finalidad.

Posteriormente, el Excmo. Ayuntamiento de Toledo se suscribió Convenio con el Banco Europeo de Inversiones (B.E.I.), con la conformidad del Ministerio de Economía y Hacienda, de fecha 23 de julio de 1997, subvencionado con cargo al Mecanismo Financiero del Espacio Económico Europeo (E.E.E.) para la ejecución del **PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA DE TOLEDO (P.R.U.T.)**.

Por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, en Sesión Plenaria de fecha 17 de septiembre de 1997, se aprobó la encomienda de gestión y el desarrollo de los pactos contenidos en el referido Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Toledo y el Banco Europeo de Inversiones, a la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A.

Posteriormente, por acuerdo del Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, en sesión celebrada el 15 de diciembre de 1997, se aprobó la creación de a través de la Gerencia de la División de Infraestructuras de Fondos B.E.I.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO.

Las presentes Normas tienen por objeto regular el procedimiento de contratación de la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. de conformidad con lo establecido en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

Las contrataciones de la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. se ajustarán a los principios de libertad de acceso a las licitaciones, publicidad, transparencia y concurrencia de los procedimientos, y no discriminación e igualdad de trato entre los candidatos y, asegurarán la salvaguarda de la libre competencia, así como de la confidencialidad.

El marco regulador de su régimen de contratación con terceros se encuadra en el artículo 3.1. d) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre de Contratos del Sector Público, que somete a este tipo de sociedades a la legislación de contratos públicos.

Esa Ley distingue tres categorías de sujetos que presentan un diferente nivel de sometimiento. A estos efectos, la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. se inserta en la categoría de ente del sector público que, no teniendo carácter de Administración Pública, es considerado poder adjudicador.

En consecuencia, los contratos que celebre la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. tendrán la consideración de contratos privados, sujetos con ciertos matices a las prescripciones de la Ley de Contratos del Sector Público, variando, a su vez, su nivel de sometimiento en función de que el contrato esté calificado como sujeto o no, a regulación armonizada, tal y como se indica a continuación:

A) CONTRATOS SUJETOS A REGULACIÓN ARMONIZADA.

La preparación de estos contratos se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley de Contratos del Sector Público.

La adjudicación se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 174 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre y se regirá por las normas establecidas en el Capítulo I del Libro III del Título I de la Ley con las siguientes adaptaciones:

- a) No serán de aplicación las normas establecidas en el segundo párrafo del apartado 2 del artículo 134 sobre intervención del comité de expertos para la valoración de los criterios subjetivos, en los apartados 1 y 2 del artículo 136 sobre criterios para apreciar el carácter anormal o desproporcionado de las ofertas, en el artículo 140 sobre formalización de los contratos, en el 144 sobre examen de las proposiciones y propuesta de adjudicación y en el artículo 156 sobre los supuestos en que es posible acudir a un procedimiento negociado para adjudicar contratos de gestión de servicios públicos.
- b) No será necesario publicar las licitaciones y adjudicaciones en los diarios oficiales nacionales a que se refieren el párrafo primero del apartado 1 del artículo 126 y el párrafo primero del apartado 2 del artículo 138, entendiéndose que se satisface el principio de publicidad mediante la publicación efectuada en el Diario Oficial de la Unión Europea y la inserción de la correspondiente información en la plataforma de

la contratación a que se refiere el artículo 309 ó en el sistema equivalente gestionado por la Administración Pública de la que dependa al entidad contratante.

En cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, estos contratos se registrarán por el derecho privado conforme con lo expuesto en el artículo 20.2 de la Ley 30/2007 de 30 de Octubre.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será competente para resolver las cuestiones litigiosas que afecten a la preparación y adjudicación de estos contratos tal y como se recoge en el artículo 21 de la Ley 30/2007 de 30 de Octubre.

B) CONTRATOS NO SUJETOS A REGULACIÓN ARMONIZADA.

La adjudicación de estos contratos, que tienen igualmente el carácter de contratos privados, de conformidad con el artículo 175 de la Ley de Contratos, estará sometida, en todo caso, a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación. Dicho precepto, en su apartado b), obliga al órgano competente a la aprobación de unas instrucciones internas en las que se regulen los procedimientos de contratación para la adjudicación de los contratos, de forma que quede garantizada la efectividad de los principios mencionados anteriormente.

A partir de la entrada en vigor de la Ley, de acuerdo con la Disposición Transitoria Sexta, y en tanto no se aprueben las instrucciones internas referidas en el párrafo anterior, la adjudicación de los contratos no sujetos a regulación armonizada, se registrará por las normas establecidas en el artículo 174 para los contratos de regulación armonizada.

Por ello, y en cumplimiento del artículo 175 de la Ley de Contratos del Sector Público, la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. aprueba las instrucciones que a continuación se detallan, siendo estas de obligado cumplimiento en el ámbito interno de dicha empresa pública.

En las presentes instrucciones se regulan los procedimientos de contratación para la adjudicación de contratos que no estén sujetos a regulación armonizada, y que se publicarán en el perfil de contratante de la entidad.

3.- INSTRUCCIONES INTERNAS DE PROCEDIMIENTO DE CONTRATACION:

3.1. De carácter general.

3.1.1 La Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información, difundirá en su página de Internet institucional (www.emvtoledo.es) la actividad contractual de la sociedad a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Contratos del Sector Público.

3.1.2 El perfil de contratante de la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. en materia de contratación contendrá, entre otras, estas instrucciones internas,

anuncios de información previa, licitaciones abiertas o en curso y documentación relativa a las mismas, apertura de ofertas, adjudicaciones provisionales, adjudicaciones definitivas y modelos de ayuda, y cualquier otra información útil que el órgano de contratación considere oportuno incluir.

- 3.1.3 La Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. velará para que se cumplan los principios recogidos en el artículo 175. a).
- 3.1.4 Asimismo, para que quede garantizado el principio de confidencialidad, la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., sin perjuicio de las disposiciones relativas a la publicidad de la adjudicación, no divulgará la información facilitada por los empresarios que estos hayan designado como confidencial; este carácter afecta, en particular, a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las ofertas. Este mismo principio regirá, en su caso, para los datos de carácter personal, en cumplimiento de la Ley 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de datos de carácter personal, y su Reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre.
- 3.1.5 El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de estos contratos, tal y como se recoge en el artículo 21 de la Ley de Contratos del Sector Público de 30 de Octubre de 2007.

3.2. Contratos menores.

- 3.2.1 Se consideran contratos menores los contratos de obra por importe inferior a 50.000 € (IVA excluido), y los restantes contratos de importe inferior a 18.000 € (IVA excluido), que podrán ser adjudicados directamente por la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación.
- 3.2.2 Para la tramitación de los contratos menores solo será necesaria la aprobación del gasto y la incorporación al expediente de la factura correspondiente; además, en el contrato de obras, será necesario el presupuesto y, en su caso, el correspondiente informe de supervisión.

3.3. Contratos no sujetos a regulación armonizada.

Para los contratos de cuantía superior a la regulada para los contratos menores se elaborará un pliego en el que se establecerán, en su caso, las características básicas del contrato, las modalidades de recepción de ofertas, la documentación, tanto jurídica como técnica que, deba ser presentada junto con la oferta, los aspectos susceptibles de negociación o los criterios de adjudicación, el tratamiento de las ofertas desproporcionadas cuando así se establezca, la formalización del contrato, el régimen de garantías, así como el cumplimiento, efectos y extinción de los mismos y cualquier otro extremo que fuera necesario en función del tipo de contrato.

Estos pliegos serán parte integrante del contrato y serán publicados en la página de Internet institucional (www.emvtoledo.es) para el conocimiento y estudio de los mismos.

Se distinguen dos tipos de procedimiento en función de la cuantía del contrato:

- 3.3.1. Para obras, servicios y suministros de cuantía superior a la regulada para contratos menores y no superior a 206.000 € (IVA excluido).

Para la adjudicación de estos contratos se solicitará oferta al menos a tres empresas capacitadas para la realización del objeto, siempre que ello sea posible. Previa justificación razonada en el expediente, por razones técnicas o artísticas o por motivos relacionados con la protección de derechos de exclusiva del objeto del contrato, podrá contemplarse la excepción a la norma de concurrencia.

En el expediente se dejará constancia de las invitaciones cursadas y de las ofertas recibidas y de las razones para su aceptación o rechazo.

La adjudicación se realizará a la oferta más ventajosa en razón a los criterios o aspectos susceptibles de negociación que se hayan señalado en los pliegos.

La perfección del contrato se realizará con la aceptación de la oferta por parte de la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A.

- 3.3.2. Contratos de Obras de cuantía igual o superior a 206.000 € y no superior a 2.000.000 € (IVA excluido).

- 3.3.2.1. Normas generales:

Se utilizará el procedimiento negociado con publicidad.

La información relativa al procedimiento se insertará en la página de Internet www.emvtoledo.es en la sección del Perfil de Contratante.

Además de su publicación en el perfil de contratante, el órgano de contratación podrá establecer su publicación en prensa o Diarios oficiales atendiendo a las circunstancias del contrato. El importe de los gastos de estos anuncios será de cuenta del adjudicatario.

- 3.3.2.2. Procedimiento de adjudicación:

En el Pliego de Condiciones Particulares se determinarán los aspectos económicos y técnicos que, en cada caso, hayan de ser objeto de la negociación con las empresas y que determinarán la adjudicación del contrato.

Asimismo, la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. de acuerdo con los criterios de selección fijados en los pliegos, preseleccionará al menos a tres empresas en los posibles oferentes.

Entre las empresas preseleccionadas el órgano de contratación podrá adjudicar o bien articular un procedimiento negociado con los oferentes preseleccionados con el fin de adaptar sus ofertas a los requisitos indicados en los pliegos, en la información relativa en el perfil de contratante, y, en su caso, en los posibles documentos complementarios con el fin de identificar la oferta más ventajosa.

En el expediente se dejará constancia de la fecha de la publicación en la pagina web y de las ofertas recibidas y de las razones para su aceptación o rechazo.

La valoración de las ofertas en estos contratos dará lugar a una propuesta de adjudicación que se elevará al órgano de contratación de la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., al que le corresponderá decidir la adjudicación del contrato.

La perfección de estos contratos se realizará con la formalización del mismo.

- 3.3.3. Contratos de Obras de cuantía superior a 2.000.000 € (IVA excluido) y no superiores a la cuantía fijada para contratos de obras sometidos a regulación armonizada.

Se utilizará el procedimiento abierto. Tanto la convocatoria del procedimiento como la adjudicación se anunciarán en la página de Internet de la sociedad, www.emvtoledo.es, en la sección del Perfil de Contratante del órgano de contratación.

En el procedimiento abierto todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

- 3.3.4 Contratos de servicios comprendidos en las categorías 17, 21, 22 y 27 del Anexo II de la Ley de Contratos del Sector Público.

Estos contratos, cualquiera que sea su cuantía, tendrán la consideración de contratos no sujetos a regulación armonizada y se regirán por los procedimientos establecidos en las presentes instrucciones internas con la siguiente especialidad, cuando la cuantía de estos contratos sea igual o superior a 206.000 € (IVA excluido).

Serán objeto de adjudicación provisional por parte del órgano de contratación de la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. que, posteriormente, se elevará a definitiva en los plazos y en la forma señalada en el artículo 135 de la Ley de Contratos del Sector Público.

Las decisiones que se adopten en los procedimientos de adjudicación serán susceptibles de recurso especial en materia de contratación en los supuestos, forma y plazos señalados en el artículo 37 de la disposición legal antes indicada.

- 3.3.5 Los Contratos Urgentes, independientemente de su cuantía, se tramitarán por el procedimiento de negociado con publicidad indicando en los pliegos la reducción de plazo correspondiente.

En la tramitación del expediente se dejará constancia de la declaración de urgencia hecha por el órgano de contratación debidamente motivada.

El órgano de contratación podrá acordar el comienzo de la ejecución del contrato aunque no se haya formalizado éste, siempre que se haya constituido la garantía definitiva.

4.- ORGANISMO DE CONTRATACIÓN:

De conformidad con lo acordado en Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., celebrado en fecha 31.03.2009:

- El Consejo de Administración, cuando el importe del contrato supere los 240.000,00 € (IVA excluido).
- Otorgamiento de Poderes a favor del Vicepresidente del Consejo de Administración y Gerente General de la Sociedad:

De manera solidaria por el Vicepresidente del Consejo de Administración y el Gerente General de la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. cuando el importe del contrato no exceda de 180.000,00 € (IVA excluido), y cuya actuación no esté supeditada a la actuación mancomunada de ambos.

De manera mancomunada por el Vicepresidente del Consejo de Administración y el Gerente General de la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A., cuando el importe del contrato no exceda de 240.000,00 € (IVA excluido).

5.- DISPOSICIONES

- 5.1. Los procedimientos regulados en estas instrucciones se regirán por los preceptos contenidos en ellas y por lo contenido en los Pliegos de Condiciones Particulares de cada contrato.
- 5.2. Las presentes Instrucciones entrarán en vigor el día 9 de julio de 2008.
- 5.3. Las presentes Instrucciones Internas de Contratación podrán ser, en cualquier momento, objeto de modificaciones, adiciones y/o aclaraciones por Acuerdo de Consejo de Administración de la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A.

ANEXO

ESQUEMA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN SEGUN LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PUBLICO

De acuerdo con lo expuesto y según lo establecido en la Ley 30/2007, de Contratos del Sector Público, la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo, S.A. se someterá, dependiendo de su cuantía, a los siguientes procedimientos de contratación.

1.- Contratos de obras.

- a) Cuantía hasta 50.000€ sin IVA.- Contrato menor.
- b) Cuantía hasta 206.000€ sin IVA.- Procedimiento Negociado sin Publicidad.
- c) Cuantía superior a 200.000€ sin IVA hasta 2.000.000€ sin IVA.- Procedimiento Negociado con Publicidad
- d) Cuantía superior a 2.000.000€ hasta 5.150.000€ sin IVA (Orden EHA/3875/2007, de 27 de diciembre).- Procedimiento abierto según instrucciones realizadas por la empresa.
- e) Cuantía superior a 5.150.000€ sin IVA (Orden EHA/3875/2007, de 27 de diciembre).- Concurso abierto sujeto a regulación armonizada.

2.- Contratos de servicios y suministro.

- a) Cuantía hasta 18.000€ sin IVA.- Contrato menor.
- b) Cuantía hasta 60.000€ sin IVA.- Procedimiento Negociado sin Publicidad.
- c) Cuantía superior a 60.000€ hasta 100.000€ sin IVA.- Negociado con publicidad.
- d) Cuantía superior a 100.000€ hasta 206.000€ sin IVA (según la Orden EHA/3875/2007, de 27 de diciembre).- Procedimiento abierto según instrucciones realizadas por la empresa.
- e) Cuantía superior a 206.000€ sin IVA (según la Orden EHA/3875/2007, de 27 de diciembre).- Procedimiento abierto sujeto a regulación armonizada.