INSTRUCCIONES DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO PARA LA REGULACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN DE LA EMPRESA MUNICIPAL ZUERA DE GESTION URBANISTICA S.A.

(Aprobadas por el Consejo de Administración el 17 de noviembre de 2008)

1.- DEFINICIÓN Y OBJETO SOCIAL DE LA ENTIDAD CONTRATANTE.

1.1.- DEFINICIÓN.

La empresa Zuera de Gestión Urbanística S.A. es una sociedad mercantil de capital social municipal por lo que, a los efectos del la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (LCSP), forma parte del Sector Público.

Además, por reunir los requisitos establecidos en la citada Ley, se le considera **poder adjudicador, pero no Administración Pública.**

Los artículos 173, 174 y 175 de la LCSP establecen las normas que los poderes adjudicadores que no tengan carácter de Administración Pública deben aplicar para la adjudicación de sus contratos.

En concreto, el artículo 174 establece que para los contratos sujetos a regulación armonizada se deberá indicar que serán de aplicación las normas previstas para la adjudicación de los contratos de las Administraciones Públicas, con las peculiaridades señaladas en el citado precepto.

Para los contratos no sujetos a regulación armonizada, la adjudicación de los contratos se ajustará a los principios generales señalados en el Libro I de la LCSP, aplicables a la totalidad del Sector Público, a las previsiones del artículo 121.2 en cuanto a la preparación de los contratos y a las normas del artículo 175 en lo referente a la adjudicación del contrato.

Por lo expuesto y con el fin de garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad, transparencia, concurrencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación en la

contratación, se elaboran las presentes normas relativas a la contratación de Zuera de Gestión Urbanística S.A. para aquellos **contratos que no están sometidos a regulación armonizada.**

A tal efecto debe indicarse que las presentes instrucciones han sido aprobadas por el Consejo de Administración de Zuera de Gestión Urbanística S.A. en su sesión de 17 de noviembre de 2008. El régimen de modificación de estas normas es competencia del Consejo de Administración de Zuera de Gestión Urbanística S.A.

1.2.- OBJETO SOCIAL.

El objeto social de la empresa viene recogido en el artículo 2º de sus estatutos, que dice literalmente lo siguiente:

"Artículo 2º.- Objeto Social.

El objeto de la sociedad consiste en la realización, en el ámbito territorial del municipio de Zuera, de las siguientes actuaciones dirigidas a la promoción y preparación de suelo, industrial o residencial, y la promoción, construcción y gestión de viviendas, ya sean de renta libre o acogidas a la normativa de viviendas de protección oficial, locales de negocio y edificaciones complementarias:

a) La formulación y redacción de estudios y proyectos.

b) La adquisición por cualquier título admisible en derecho de terrenos y toda clase de bienes inmuebles que resulten adecuados para el cumplimiento de los fines que se le encomienden.

c) El ejercicio de la acción urbanística y de la urbanizadora dirigida a la preparación de suelo industrial o residencial, mediante el planeamiento urbanístico, la realización de obras de infraestructuras, urbanización y dotación de servicios.

d) El ejercicio de la acción edificatoria dirigida a la realización o rehabilitación de edificaciones y las dotaciones de equipamiento comunitario previstas por el planeamiento urbanístico.

e) La gestión, explotación, mantenimiento, administración, arrendamiento y enajenación, en su caso, de viviendas, locales de negocio y edificaciones complementarias.

f) La generación y transporte de energía eléctrica mediante instalaciones fotovoltaicas, eólicas, minihidráulicas y de cogeneración para su posterior venta a las redes de distribución eléctrica".

2.- RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE EN MATERIA DE CONTRATACIÓN Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.

Los contratos que se formalicen por Zuera de Gestión Urbanística S.A. tendrán el carácter de privados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.1 de la ley 30/2007 de Contratos del Sector Público, rigiéndose en su preparación y adjudicación por las disposiciones de la citada Ley que le sean de aplicación y por las normas de derecho privado también aplicables y, en cuanto a su extinción y efectos, por las normas de derecho privado.

El orden jurisdiccional competente para conocer de las controversias que puedan surgir entre la sociedad y los terceros contratantes relativas a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de dichos contratos privados no sujetos a regulación armonizada, será el civil.

3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE ESTAS INSTRUCCIONES.

Con carácter general y sin que constituya una relación taxativa, estas instrucciones se aplicarán a los procedimientos de contratación de:

Obras: construcción, rehabilitación, reestructuración, reparación y/o mantenimiento de edificios y/o viviendas, de acuerdo con el objeto social de la entidad, dentro del municipio de Zuera.

Servicios: todos aquellos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines sociales.

Suministros: todos aquellos que sean necesarios para el cumplimiento de los fines sociales.

4.- ÓRGANOS DE CONTRATACIÓN.

Con arreglo al artículo 14 y siguientes de los estatutos de Zuera de Gestión Urbanística S.A., el órgano de contratación es el Consejo de Administración de la sociedad, por ser el órgano de administración y representación de la misma y estarle atribuidas su dirección, gestión y administración.

Igualmente, en virtud de lo regulado en los estatutos sociales y si hubiere acuerdo del Consejo de Administración por el que se delegan todas sus facultades, salvo las indelegables por ley, a favor de uno o varios consejeros delegados, éste o éstos podrán actuar como órgano de contratación.

En los procedimientos ordinarios que se desarrollan en el apartado 7 de estas instrucciones, los pliegos de condiciones que regulen cada contratación determinarán la composición de la Mesa de contratación.

En todo caso, la Mesa de contratación estará formada por un presidente, que lo será el presidente del Consejo de Administración de Zuera de Gestión Urbanística S.A., o persona en quien delegue; por diversos vocales que se designarán en el pliego de condiciones; y por el secretario del Consejo de Administración, quien actuará de secretario de la Mesa de contratación.

La Mesa de contratación propondrá al Consejo de Administración o, en su caso, al consejero delegado, la contratación correspondiente.

5.- REQUISITOS QUE DEBERÁN TENER AQUELLOS TERCEROS QUE DESEEN CONTRATAR CON LA ENTIDAD.

Las personas naturales o jurídicas que deseen contratar con Zuera de Gestión Urbanística S.A. deberán cumplir con los requisitos de capacidad señalados en los artículos 43 y siguientes de la LCSP que le sean de aplicación.

Con carácter general, los terceros que deseen contratar con esta empresa deberán tener plena capacidad de obrar, no estar incursos en ninguna de las causas de prohibición que se relacionan en el artículo 49 de la Ley 30/2007, y acreditar la solvencia económica, financiera y técnica de acuerdo a lo que se establezca para cada contrato.

En ningún caso se podrá realizar la adjudicación a una empresa cuando el objeto del contrato no esté comprendido en los fines, objeto o ámbito de actividad de ésta según sus estatutos o reglas fundacionales.

Los empresarios que sean personas jurídicas, acreditarán su capacidad para realizar la contratación a la que quieran concurrir mediante la escritura o documento de constitución, los estatutos o el acto fundacional en los que consten las normas que regulan su actividad debidamente inscritos en el registro correspondiente (art 61 ley 30/2007). Para el caso de empresarios extranjeros se estará a lo dispuesto en el art 61.2 y 3.

En los pliegos de condiciones particulares que rijan en concreto para cada contratación, se indicarán las condiciones mínimas –en su caso- de clasificación, de solvencia económica y financiera y técnica o profesional, que se determinen por el órgano de contratación.

6.- PREPARACIÓN DE LA CONTRATACIÓN.

El expediente de contratación se iniciará con la manifestación de la voluntad de contratar expresada por el órgano competente de Zuera de Gestión Urbanística S.A., al que se unirán los informes que acrediten la viabilidad de la contratación.

En la manifestación de la voluntad de contratar se hará constar el objetivo y extensión de las necesidades que la sociedad deba cubrir con ese contrato, la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, así como la modalidad del procedimiento de adjudicación que se seguirá en cada caso (simplificado sin publicidad, simplificado con publicidad, ordinario, diálogo competitivo y concurso de ideas).

Para cada licitación se elaborará un pliego de condiciones que recogerá expresamente las características básicas del contrato, (objeto, precio tipo de licitación, duración), las modalidades de recepción de ofertas, plazos para su presentación, criterios de adjudicación y garantías que deberán constituir, en su caso, los licitadores o el adjudicatario.

En relación al objeto del contrato, es de aplicación lo regulado en el artículo 74 de la LCSP, debiendo éste ser determinado.

Asimismo, resultan aplicables las normas del artículo 75 de la LCSP sobre el precio, salvo la prohibición de pago aplazado del apartado 7 del mismo artículo, que sólo rige para las Administraciones Públicas.

El valor estimado de los contratos, del que dependen el régimen de publicidad y la exigencia o no de licitación y pliegos, será el importe total del contrato, sin incluir el Impuesto

sobre el Valor Añadido, teniendo en cuenta cualquier forma de opción eventual y las eventuales prórrogas en la forma prevista en el artículo 76 de la LCSP.

En cuanto al plazo de duración de los contratos, serán aplicables las previsiones del artículo 23 de la LCSP.

En relación al sistema de garantías, serán los pliegos de condiciones los que definirán su régimen de forma concreta para cada tipo de contrato.

7.- PROCESO DE CONTRATACIÓN

Con carácter general y atendiendo a lo establecido en el artículo 175 de la LCSP, los contratos se adjudicarán a la oferta económicamente más ventajosa. Para la determinación de la misma, en base a los principios de transparencia, igualdad y no discriminación, se atenderá a los criterios de adjudicación que se recogerán en los pliegos. Dichos criterios serán objetivos y directamente vinculados al objeto del contrato. En los pliegos se atribuirá una ponderación a cada uno de los criterios de adjudicación, o en su caso por orden decreciente de importancia.

El principio de publicidad se verá garantizado, cuando se celebren contratos no sujetos a regulación armonizada de importe superior a 50.000,00 €, con la inserción relativa a la licitación en el perfil del contratante de la entidad, sin perjuicio de la utilización de medios adicionales cuando se considere conveniente.

Para los contratos que no superen dicha cuantía se puede valorar la realización de algún tipo de publicidad.

El anuncio de las diferentes licitaciones recogerá una breve descripción de los detalles esenciales del contrato, el procedimiento de adjudicación y los plazos para la presentación de ofertas, remitiéndose en su caso a los pliegos para la obtención de información adicional. Igualmente, podrá contener una invitación de ponerse en contacto con Zuera de Gestión Urbanística S.A. En caso de necesidad, podrán completarse con información adicional disponible en internet o previa petición a Zuera de Gestión Urbanística S.A.

El perfil del contratante se podrá encontrar en la página web de Zuera de Gestión Urbanística S.A.: **www.ayunzuera.com** La forma de adjudicación de los distintos contratos dependerá de la tipología de los mismos y de su importe, estableciéndose la siguiente clasificación básica:

A.- CONTRATOS MENORES

OBRAS < 50.000,00 €

RESTO DE CONTRATOS < 18.000,00 €

REQUISITOS:

- Se podrán adjudicar a cualquier empresario con capacidad y habilitación profesional suficiente para realizar la prestación.
- No es necesaria ni publicidad ni pliegos.
- No necesita contrato formal.
- En obras será necesario proyecto o memoria valorada.

B.- PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO SIN PUBLICIDAD

OBRAS ≥ 50.000,00 € < 200.000,00 €

RESTO DE CONTRATOS ≥ 18.000,00 € < 100.000,00 €

REQUISITOS:

- Se deberá solicitar un mínimo de tres ofertas a empresas diferentes.

- No es necesario realizar publicidad de la licitación, si bien cuando la cuantía del contrato supere los 50.000,00 euros, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 apartado c) de la LCSP, deberá publicarse en el perfil del contratante la información relativa a la licitación que corresponda, con indicación genérica de los contratos que se pretendan celebrar y las fechas previsibles de los mismos.
- Será obligatorio elaborar pliego si la cuantía supera los 50.000,00 €.

C.- PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO CON PUBLICIDAD

OBRAS ≥ 200.000,00 € < 1.000.000,00 €

RESTO DE CONTRATOS ≥ 100.000,00 € < 206.000,00 €

REQUISITOS:

- Se publicará la licitación en el perfil del contratante.
- En este procedimiento simplificado con publicidad, la adjudicación recaerá en el licitador justificadamente elegido por los responsables competentes tras efectuar consultas y negociar las condiciones del contrato con uno o varios de ellos.
- Este procedimiento simplificado será objeto de publicidad, por lo que será posible la presentación de ofertas en concurrencia por cualquier empresario interesado.
- Será obligatorio elaborar pliegos

D.- PROCEDIMIENTO ORDINARIO

OBRAS ≥ 1.000.000,00 € < 5.150.000,00 €

REQUISITOS:

- Se publicará la licitación en el perfil del contratante.
- Será obligatorio elaborar pliegos.

- En el procedimiento general, todo empresario interesado podrá presentar una oferta, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores. **Las ofertas económicas serán secretas hasta el momento de su apertura** y se arbitrarán los medios para que tengan tal carácter.
- La apertura y valoración de las ofertas recibidas se efectuará por la Mesa de contratación, que podrá solicitar los informes técnicos que estime pertinentes sobre las ofertas presentadas y, en su caso, requerir a las empresas que subsanen los defectos que se detecten en la documentación presentada. La apertura de la oferta económica se podrá realizar en acto público cuando así se hubiera previsto en el pliego de cláusulas particulares, indicando en el anuncio lugar, fecha y hora. La Mesa elevará la propuesta de adjudicación a los responsables competentes para la adjudicación.

- Adjudicación del contrato: La adjudicación del contrato se acordará por el órgano de contratación a favor de la oferta económicamente más ventajosa por resolución motivada que deberá notificarse a los candidatos o licitadores y publicarse en el perfil de contratante.
- En el caso de que no se hayan presentado ofertas o las presentadas sean inadecuadas, irregulares o inaceptables el procedimiento se declarará desierto.

E.- CONCURSO DE IDEAS

Procedimiento encaminado a la selección de técnicos competentes para la contratación de servicios, fundamentalmente en el campo de la arquitectura, el urbanismo y la ingeniería.

La selección del técnico se encomendará a un jurado que tendrá entre sus miembros personas con cualificación equivalente a la exigida a los participantes.

El jurado adoptará sus decisiones con total independencia, sobre la base de las propuestas que le serán presentados de forma anónima y atendiendo a los criterios de celebración del concurso que se indiquen.

Se confeccionarán unas bases del concurso donde se establecerán las normas relativas a la organización del concurso y los criterios que se tendrán en cuenta para la selección.

Se respetará el anonimato hasta que el jurado emita su decisión.

Una vez emitida la decisión por jurado, se elevará al órgano de contratación la propuesta para que, en su caso, se proceda a la adjudicación.

Cuando la cuantía del concurso supere los 50.000,00 € se publicará el concurso en el perfil del contratante.

Podrá limitarse el número de participantes, para lo que se aplicarán criterios objetivos y no discriminatorios.

8.- ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Adjudicado el contrato por el órgano competente de Zuera de Gestión Urbanística S.A., se procederá a su formalización en los plazos y condiciones previstos en el correspondiente pliego, a cuyo efecto, y con carácter previo, el adjudicatario deberá aportar –en su caso- la garantía definitiva y cuanta documentación se haya relacionado en dicho pliego.

En todo caso se dará cumplimiento a lo previsto en el artículo 26 de la LCSP en relación al contenido mínimo de los contratos.

Todas las contrataciones que la sociedad realice serán formalizadas por escrito excepto aquellas que se tramiten con carácter de emergencia y, en su caso, los contratos menores.

9.- EJECUCIÓN.

Igualmente, en los pliegos se recogerá el régimen de ejecución del contrato, el órgano encargado de la supervisión del mismo, los derechos y obligaciones del contratista, el régimen de pagos, recepción y plazo de garantía, supuestos de modificación del contrato y su procedimiento, prórroga del mismo y supuestos de resolución.

10.- PRINCIPIO DE CONFIDENCIALIDAD

Zuera de Gestión Urbanística S.A. no podrá divulgar la información facilitada por los participantes que éstos hayan declarado confidencial. La confidencialidad afecta, en particular, a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las ofertas.

Por su parte, 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 hubiera dado el referido carácter en el contrato o a la que, por su propia naturaleza, deba ser tratada como tal.

Estas instrucciones fueron aprobadas por el Consejo de Administración de Zuera de Gestión Urbanística S.A. en sesión celebrada el 17 de noviembre de 2008.