



INSTRUCCIONES POR LAS QUE SE REGULAN LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACION DE LA EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO DE MELILLA S.A. (EMVISMESA)

1.- INTRODUCCION.

La Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla S.A. (en lo sucesivo EMVISMESA) fue constituida en fecha 28 de Mayo de 1992, según consta en Escritura de constitución otorgada ante el Notario de Melilla D. Antonio del Martínez del Mármol Albasini, con núm. de su Protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Melilla, en el Tomo 69 del Libro de Sociedades, Folio 141 , Hoja 197, provista de C.I.F.: A29955234, actualmente con domicilio social en Avenida de las Minas del Rif, Núm. 3, Código Postal 52006 de Melilla.

Constituye el objeto social de la citada sociedad, la promoción, preparación y gestión del suelo y el desarrollo de programas de promoción de viviendas y de rehabilitación de viviendas e inmuebles dentro del término municipal de Melilla. Este respecto y dentro de su objeto social, la sociedad podrá llevar a cabo entre otras, las siguientes actividades:

- La adquisición, venta, cesión, canje y permuta de solares y terrenos, la promoción y preparación de suelo y ejecución de actividades de renovación o remodelación urbana y la ejecución de proyectos de expropiación que, de acuerdo con la Ley, la Ciudad Autónoma de Melilla le conceda.
- La ejecución de obras de infraestructura urbana y de dotación de los servicios necesarios para la urbanización de los terrenos y la gestión y explotación de los servicios implantados.
- La rehabilitación de viviendas y edificaciones complementarias, así como la adquisición de viviendas e inmuebles para su rehabilitación.
- La construcción promoción y aprovechamiento de viviendas y fincas urbanas y la administración, conservación e inspección de las viviendas, fincas, solares, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, por la Ciudad Autónoma de Melilla o por cualquier otra persona jurídica, pública o privada.



- La cesión en venta de viviendas que hubiera venido a construir y la cesión desinteresada de viviendas, locales comerciales y todo tipo de propiedades transferidas a la gestión de la Sociedad en la forma que determine la Ciudad Autónoma de Melilla y de acuerdo con la legislación vigente.
- Ejecutar actuaciones en materia urbanística u obras públicas mediante Convenios con otras Administraciones Públicas o bien encargo por el Pleno de la Ciudad Autónoma de Melilla o el Consejo de Gobierno.
- Participar en empresas mixtas para el desarrollo de infraestructura o Servicio Público en la ciudad Autónoma de Melilla por mayoría en Junta General.
- Actuación directamente en cualquier servicio al ciudadano relacionado con actividades que ya preste la Ciudad Autónoma de Melilla mediante otro servicio, o bien una nueva, siempre y cuando en ambos casos se le encargue por el Pleno de la Ciudad Autónoma de Melilla y se ratifique por la Junta General de Accionistas.
- Y en general, el desarrollo de todas las facultades que en relación a la promoción de suelo y vivienda les sean transferidas por la Ciudad Autónoma de Melilla.

2.- RÉGIMEN JURÍDICO.

Las presentes Normas tienen por objeto regular el procedimiento de contratación de EMVISMESA de conformidad con lo establecido en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP).

Las contrataciones de EMVISMESA 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) y 3.3.b) de la LCSP, que somete a este tipo de sociedades, del sector público y como poder adjudicador, a la legislación de contratos públicos.

De conformidad con el régimen de sujeción de EMVISMESA a la LCSP, los contratos que celebre tendrán la consideración de contratos privados, sujetos con ciertos matices a las prescripciones de la referida ley, 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 LCSP 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 siguientes:

- El segundo párrafo del apartado 2 del artículo 134 sobre intervención del comité de expertos para la valoración de los criterios subjetivos;
- Los apartados 1 y 2 del artículo 136 sobre criterios para apreciar el carácter anormal o desproporcionado de las ofertas;
- El artículo 140 sobre formalización de los contratos;
- El 144 sobre examen de las proposiciones y propuesta de adjudicación y
- 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 el entidad contratante.

En cuanto a sus efectos, cumplimiento y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado conforme con lo expuesto en el artículo 20.2 de la LCSP.



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 LCSP.

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 LCSP, 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 regirá 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 y Suelo de Melilla 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, o en el de la Administración de la que depende.

3.- INSTRUCCIONES INTERNAS DE PROCEDIMIENTO DE CONTRATACION.

3.1.- De carácter general.



3.1.1.- EMVISMESA, con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información, difundirá en su página de Internet institucional (www.emvismesa.es) la actividad contractual de la sociedad a efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 42 de la LCSP.

3.1.2.- El perfil de contratante de EMVISMESA 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.- EMVISMESA velará para que se cumplan los principios recogidos en el artículo 175. a) de la LCSP.

3.1.4.- Asimismo, para que quede garantizado el principio de confidencialidad, EMVISMESA, 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 LCSP.

3.2.- Contratos menores.

3.2.1.- Se consideran contratos menores los contratos de obra por importe inferior a 50.000 € (cincuenta mil euros) (IPSI excluido), y los restantes contratos de importe inferior a 18.000 € (dieciocho mil euros) (IPSI excluido); que podrán ser adjudicados directamente por EMVISMESA 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 proyecto.

3.3.- Contratos no sujetos a regulación armonizada.

Para los contratos de cuantía superior a la regulada para 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 el perfil de contratante de la página WEB de EMVISMESA (www.emvismesa.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 € (doscientos seis mil euros) (o la cantidad que en cada momento constituya el límite para la consideración de armonizado un contrato de servicios) (IPSI 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 EMVISMESA.

3.3.2.- Contratos de Obras de cuantía igual o superior a 206.000 € (doscientos seis mil euros) y no superior a 2.000.000 € (dos millones de euros) (IPSI excluido).

3.3.2.1.- Normas generales:

Se utilizará el procedimiento negociado con publicidad.

La información relativa al procedimiento se insertará en la página WEB www.emvismesa.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 Boletines oficiales atendiendo a las circunstancias del contrato. El importe de los gastos de estos anuncios será por 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, EMVISMESA, 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 página 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 EMVISMESA para su adjudicación.

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 € (dos millones de euros) (IPSI excluido) y no superiores a la cuantía fijada para contrato de obras sometidos a regulación armonizada.

Se utilizará el procedimiento abierto. Tanto la convocatoria del procedimiento como la adjudicación se anunciará en la página WEB de la sociedad, www.emvismesa.es, en la sección Perfil del 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 registrarán 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 € (doscientos seis mil euros).



Serán objeto de adjudicación provisional por parte del órgano de contratación de EMVISMESA 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.

El órgano de contratación para los contratos cuyas cuantías y tipos sean superiores a las señaladas en el artículo 3.2 será el Consejo de Administración de EMVISMESA.

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. En lo no previsto en ambos documentos, se aplicará supletoriamente la LCSP.

5.2.- Las presentes Instrucciones entrarán en vigor el día siguiente de su aprobación.



EMVISMESA

Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla S.A.

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 EMVISMESA.



A N E X O

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 LCSP, la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla S.A. se someterá, dependiendo de su cuantía, a los siguientes procedimientos de contratación.

1.- Contratos de obras.

a) Cuantía hasta 50.000 € (cincuenta mil euros) sin IPSI:

Contrato menor.

b) Cuantía hasta 206.000 € (doscientos seis mil euros) sin IPSI:

Procedimiento Negociado sin Publicidad.

c) Cuantía superior a 206.000 € (doscientos seis mil euros) sin IPSI, hasta 2.000.000 € (dos millones de euros) sin IPSI:

Procedimiento Negociado con Publicidad.

d) Cuantía superior a 2.000.000 € (dos millones de euros) hasta 5.150.000 € (cinco millones ciento cincuenta mil euros) sin IPSI (Orden EHA/3875/2007, de 27 de diciembre):

Procedimiento abierto según instrucciones realizadas por la empresa.

e) Cuantía superior a 5.150.000 € (cinco millones ciento cincuenta mil euros) sin IPSI (Orden EHA/3875/2007, de 27 de diciembre):

Procedimiento abierto sujeto a regulación armonizada.

2.- Contratos de servicios y suministro.

a) Cuantía hasta 18.000 € (dieciocho mil euros) sin IPSI:

Contrato menor.



- b) Cuantía hasta 60.000 € (sesenta mil euros) sin IPSI:
Procedimiento Negociado sin Publicidad.
- c) Cuantía superior a 60.000 € (sesenta mil euros) hasta 100.000 € (cien mil euros) sin IPSI:
Negociado con publicidad.
- d) Cuantía superior a 100.000 € (cien mil euros) hasta 206.000 € (doscientos seis mil euros) sin IPSI
(según la Orden EHA/3875/2007, de 27 de diciembre):
Procedimiento abierto según instrucciones realizadas por la empresa.
- e) Cuantía superior a 206.000 € (doscientos seis mil euros) sin IPSI (según la Orden EHA/3875/2007,
de 27 de diciembre):
Procedimiento abierto sujeto a regulación armonizada.

Melilla, 29 de julio de 2008
La Secretaria del Consejo de Administración

Fdo.: Magdalena Paredes López

**Normas aprobadas en el Consejo de Administración celebrado el
29 de julio de 2008**