



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

***INSTRUCCIÓN INTERNA QUE REGULA
LA SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y
LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATOS
NO SUJETOS A REGULACIÓN
ARMONIZADA DE LA
EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA
DE COSLADA, S.A.***



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

I. Introducción	3
II. Instrucciones internas de Contratación	6
1.- Ámbito	6
2.- Procedimientos de adjudicación	7
3.- Competencias para contratar	9
4.- Capacidad del contratista	10
5.- Garantías	11
Provisional.....	11
Definitiva.....	11
6.- Perfil del contratante	11
III. Procedimiento de contratación.	12
1. Memoria	12
2. Preparación del expediente	12
a) Obras	12
b) Suministro y Servicios.....	13
3. Aprobación del expediente	14
4. Licitación	14
5. Adjudicación	17
6. Formalización del contrato	18
7. Ejecución	18
8. Liquidación	20
9. Prórroga del contrato	20
10. Modificación del contrato	21
11. Devolución de la garantía	23
IV. Procedimientos abreviados	24
1) Obras de importe superior a 50.000 euros e inferior a 1.000.000 euros y supuestos a), b), c), d) y e) del artículo 170; supuestos b) y c) del artículo 171 del TRLCSP	24
2) Suministros y Servicios de importe superior a 18.000 euros e inferior a 100.000 euros; supuestos c) y e) del artículo 173 y supuestos a), b), c) y d) del artículo 174 del TRLCSP	25
3) Contratos de Obras inferiores a 50.000 euros y de Suministros y Servicios inferiores a 18.000 euros (IVA excluido)	25
V. Mesa de Contratación.	26
VI. Aprobación de las instrucciones internas de contratación, régimen de modificación y obligatoriedad en su aplicación.	26
ANEXO I	27



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

I. Introducción

La Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A tiene por **objeto social** la gestión de la competencia municipal en materia de vivienda y suelo, de conformidad con las directrices generales *dadas por el Ayuntamiento de Coslada, coordinadas por el Consejo de Administración de la Sociedad.*

A tal efecto la sociedad podrá asumir las siguientes funciones:

a) La gestión, administración y ejecución de convenios y acuerdos que el Ayuntamiento de Coslada suscriba con otras Administraciones, entidades públicas o privadas, o particulares cuyo objeto se encuentre relacionado con la gestión, promoción o rehabilitación de las viviendas que autorice la legislación aplicable.

b) La promoción, gestión, administración, conservación e inspección de viviendas e inmuebles, fincas solares, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta, que le sean transferidos por el Estado, por la Comunidad de Madrid, por el Ayuntamiento de Coslada, o por cualquier otra persona jurídica, pública o privada, en el ámbito de su objeto social.

c) La gestión, promoción y explotación del patrimonio que el Ayuntamiento de Coslada le encomiende o acuerde transferir a titularidad de esta sociedad. A tal fin podrá adquirir a título pleno o limitado, explotar, enajenar y gravar terrenos y otros bienes muebles e inmuebles, así como constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos reales de los que sea titular, incluido el derecho de superficie, a los únicos fines establecidos en el objeto social.



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

d) *La construcción, promoción y aprovechamiento de viviendas y plazas de aparcamiento y la gestión y desarrollo de programas de rehabilitación de promoción pública de viviendas, aplicando para ello sus fondos o cualesquiera otros que con dicho fin les sean transferidos.*

e) *Ejecutar las adjudicaciones de viviendas, locales de negocio y garajes construidos siguiendo las instrucciones que sean aprobadas por la Corporación.*

f) *Comprar, alquilar, vender o permutar suelo en el término municipal, así como promocionar el mismo conforme a los usos permitidos en el planeamiento urbanístico y la legalidad vigente.*

g) *El desarrollo de todas las facultades que en materia de promoción de suelo y viviendas le sean transferidas expresamente por el Ayuntamiento de Coslada.*

h) *El asesoramiento integral a los ciudadanos en materia de vivienda.*

i) *Actuar como medio propio y servicio técnico del Ilmo. Ayuntamiento de Coslada y de sus entidades, en los términos contemplados en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y demás normativa que la complementa, desarrolle o sustituya, para cualesquiera encomiendas y en cualesquiera condiciones de adjudicación de contratos en las materia comprendidas en su objeto social.*

j) *Fomentar la rehabilitación privada mediante las subvenciones y ayudas establecidas en los Programas y Planes aprobados al efecto.*

k) *Diseño, ejecución, gestión, explotación de equipamientos, infraestructuras y servicios públicos.*



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

l) Contratar la realización de obras, encargos de proyectos y de gestión, tanto técnicos como jurídicos.

m) Consultoría y asistencia técnica en materia de planeamiento y gestión de urbanismo.

n) Redacción, gestión y ejecución de planeamiento.

ñ) Promover ante el Ayuntamiento y otras administraciones instrumentos de planeamiento.

o) Formar parte de otras entidades públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro.

Su **régimen legal**, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 85 ter. de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, **se acomodará íntegramente al ordenamiento jurídico privado, salvo en las materias en que le sea de aplicación la normativa** presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y **contratación**, y en lo establecido en los Estatutos Sociales de la Empresa Municipal.

La Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A. se encuentra dentro del ámbito subjetivo de aplicación del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante TRLCSP), lo que conlleva, de conformidad con lo establecido en su artículo 191.1 a), la observancia de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación en los procedimientos de adjudicación de los contratos que esta sociedad celebre.



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

II. Instrucciones internas de Contratación

Las instrucciones internas de Contratación de la Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A. se apoyan en las siguientes premisas:

a) La Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A., ajustará su actuación, en cuanto a la preparación, licitación y adjudicación de los contratos que realice a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, de conformidad con lo establecido en el artículo 191.1 a) del TRLCSP.

b) Por su parte, el contenido, cumplimiento, ejecución y extinción de los contratos se sujetará al derecho privado, así como los actos de la empresa como Sociedad.

c) Las actuaciones relativas a la preparación, licitación y adjudicación de los contratos estarán sometidas a los Tribunales ordinarios con jurisdicción en Madrid y las relativas a su contenido, cumplimiento y ejecución además podrán quedar sujetas al sistema de arbitraje, de conformidad con lo establecido en la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje.

1.- Ámbito

Se consideran objeto de estas instrucciones los contratos necesarios para la consecución de los fines de la empresa y que se encuentren dentro de alguna de las categorías que a continuación se relacionan:

- **Obras:** las contempladas en el objeto social de la empresa ya sean de nueva edificación o en edificios existentes. (art. 6 TRLCSP)



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

- **Suministro:** compra, arrendamiento financiero, arrendamiento, con o sin opción de compra, o la adquisición de productos o bienes muebles. (art. 9 TRLCSP)

- **Servicios:** Los necesarios para el cumplimiento de sus fines tales como mantenimiento, conservación, limpieza, reparación de bienes, equipos e instalaciones. Las aplicaciones informáticas desarrolladas a medida para la Empresa. La actualización de los programas informáticos y el desarrollo de nuevos programas. La elaboración de informes, estudios, planes, anteproyectos. La dirección, supervisión y control de la ejecución y mantenimiento de obras e instalaciones. Estudio y asistencia en la redacción de proyectos. Prestaciones en las que predominen las de carácter intelectual, en concreto los contratos celebrados con profesionales en función de su titulación académica y cualesquiera otros resulten necesarios en el cumplimiento de sus funciones. (art. 10 TRLCSP)

2.- Procedimientos de adjudicación

La adjudicación de los contratos que celebre la Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A. recaerá, en todo caso, en la oferta que resulte económicamente más ventajosa mediante la aplicación de alguno de los procedimientos que a continuación se indican:

- **Abierto:** todo empresario interesado podrá presentar una proposición, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

- **Negociado:** La adjudicación recaerá en el licitador justificadamente elegido por el órgano de contratación, tras efectuar consultas con diversos candidatos/as y negociar las condiciones del contrato con uno o varios de ellos. Este procedimiento será de aplicación cuando las cuantías no superen los importes establecidos en el apartado 2 de los cuadros 1, 2 y 3 del Anexo I así como en los supuestos a), b), c), d) y e) del artículo



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

170; supuestos b) y c) del artículo 171; supuestos c) y e) del artículo 173 y supuestos a), b), c) y d) del artículo 174 del TRLCSP.

- **Contrato menor:** se adjudicarán por este procedimiento los contratos que no superen los importes indicados en el apartado 1 de los cuadros 1, 2 y 3 del Anexo I.

- **Diálogo competitivo:** para la adjudicación de contratos particularmente complejos, cuando se considere que el uso de los anteriores procedimientos no permite una adecuada adjudicación del contrato, sea cual fuere su cuantía, podrá seguirse esta fórmula específica con sujeción a lo dispuesto en los artículos 179 a 183 del TRLCSP. A estos efectos, se considerará que un contrato es particularmente complejo cuando pueda encuadrarse en el ámbito definido en el artículo 180.2 del TRLCSP.

- **Restringido:** se adjudicarán por este procedimiento aquellos contratos cuyas características técnicas o económicas aconsejen una previa selección de los contratistas. Su tramitación se regirá de conformidad con lo dispuesto en los artículos 162 a 168 del TRLCSP.

La valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa se realizará atendiendo a criterios directamente vinculados al objeto del contrato, tales como el precio, la calidad, el plazo, la prestación del servicio, características medioambientales o vinculadas con la satisfacción de exigencias sociales, la rentabilidad, el valor técnico, características estéticas o funcionales, la disponibilidad y coste de los repuestos, el mantenimiento, la asistencia técnica, el servicio postventa y medidas para la optimización energética.

Los criterios que han de servir de base para la adjudicación del contrato se determinarán por el órgano de contratación y se detallarán, junto con su ponderación, en el anuncio de licitación y en los pliegos de cláusulas administrativas particulares.



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

Las relaciones con los/las contratistas podrán tener lugar por medios electrónicos, informáticos o telemáticos. A tal efecto, y sin perjuicio de lo que pueda preverse en los Pliegos Administrativos, los licitadores facilitarán a la Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A un número de fax y una dirección de correo electrónico a la que ésta remitirá las comunicaciones. Asimismo, las comunicaciones con Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A podrá realizarse al fax o a la dirección de correo electrónico que en tales pliegos se determine.

La Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A podrá racionalizar y ordenar la adjudicación de los contratos celebrando acuerdos marco, ajustándose a lo previsto en los artículos 196 a 198 de la TRLCSP.

3.- Competencias para contratar

De conformidad con lo dispuesto en los Estatutos Sociales de la entidad, se precisan las competencias en materia de contratación en los siguientes términos:

- Consejo de Administración.

Autorizar la contratación y aprobar el gasto en los casos establecidos y que se indican en los apartados 2, 3,4 y 5 de los cuadros 1, 2 y 3, del anexo I.

- Presidente/a de Consejo de Administración.

Aprobar el gasto en los casos indicados en el apartado 1 de los cuadros 1, 2 y 3, respectivamente, del anexo I.

Dentro del marco competencial establecido se asignan las facultades propias de un órgano de contratación y que a continuación se indican:



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

1. Autorizar la licitación, aprobar el Proyecto, en el caso de obras, el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares y el de Prescripciones Técnicas y acordar la adjudicación de los contratos.

2. Asimismo aprobar todas aquellas cuestiones derivadas de la ejecución de los contratos, que en su condición de órgano de contratación sean de su competencia (certificaciones finales, liquidaciones, revisiones de precios, modificaciones, entre otras).

3. También le compete, interpretar los contratos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, o acordar su resolución o suspensión.

4.- Capacidad del contratista

De conformidad con lo establecido en el artículo 54 del TRLCSP sólo podrán contratar con la Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A. las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en una prohibición de contratar y acrediten su solvencia económica y financiera y técnica o profesional.

A efectos de acreditar la capacidad de obrar de los empresarios serán de aplicación los artículos 55 a 59 y 72 del TRLCSP. Asimismo deberán acreditar la no concurrencia de ninguna de las prohibiciones de contratar en la forma indicada en el artículo 73 del citado Texto Refundido.

Los medios para acreditar la solvencia económica y financiera y técnica o profesional serán los establecidos en los artículos 74 y siguientes del TRLCSP.

De conformidad con lo establecido en el artículo 74.2 del TRLCSP la clasificación del empresario será medio de prueba para acreditar su solvencia en los contratos del mismo tipo que aquéllos para los que se haya obtenido y para cuya celebración no se exija estar en posesión de la misma.



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

La inscripción en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado y Registro de Licitadores de la Comunidad de Madrid acreditará de las condiciones y aptitudes que en cada uno se reflejen en la forma establecida en el artículo 83 del TRLCSP.

5.- Garantías

Provisional

Cuando el órgano de contratación decida exigir una garantía provisional, deberá justificar suficientemente en el expediente las razones de su exigencia para ese concreto contrato y su exigencia atenderá los términos del artículo 103 TRLCSP. A tal efecto su importe se establecerá en el pliego de cláusulas administrativas particulares, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 96 del TRLCSP.

Definitiva

Salvo que por parte del órgano de contratación se exima, y así quede acreditado en el expediente, será obligatoria la constitución de garantía definitiva por parte del adjudicatario en todos los contratos que suscriba la Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A., a excepción de los contratos menores. Su importe vendrá determinado en el pliego de cláusulas administrativas particulares, siendo de aplicación lo establecido en los artículos 95 y siguientes del TRLCSP.

6.- Perfil del contratante

La Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A. publicará en su perfil del contratante (<http://www.EMVICOSA.es/>) la siguiente información:



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

- Las instrucciones internas de contratación
- Los anuncios de las licitaciones
- Características generales del contrato
- Información sobre la recogida de la documentación
- Las adjudicaciones de los contratos

III. Procedimiento de contratación.

1. Memoria

Con carácter previo al inicio de cualquier procedimiento de contratación, en función de los objetivos y planes de la empresa y de conformidad con lo establecido en el artículo 22 del TRLCSP deberá elaborarse una memoria, en la que se indiquen las necesidades que se pretenden cumplir y la idoneidad de su objeto, determinándose con precisión la naturaleza y extensión de las mismas y una propuesta de contratación que deberá recoger de forma expresa:

- Plazo de duración de los contratos (art. 23 TRLCSP)
- Determinación del objeto del contrato (art. 86 TRLCSP)
- Precio cierto (art. 87 TRLCSP)
- Cálculo del valor estimado de los contratos de conformidad con lo establecido en el art. 88 de la TRLCSP.
- Procedencia o no de la revisión de precios (art.89 TRLCSP y ss.)
- Régimen de garantías art. 104 (de conformidad con art. 95 TRLCSP y ss.)
- Capacidad del contratista (art. 54 TRLCSP y ss.)
- Solvencia (art. 62 TRLCSP y ss.)

2. Preparación del expediente

a) Obras

• **Proyecto**, que incluirá la memoria, los planos de conjunto y de detalle, el pliego de prescripciones técnicas particulares,

12



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

presupuesto, plan de obra, referencias en que se fundamentará el replanteo de la obra, la documentación prevista en normas de carácter legal o reglamentario y el estudio de seguridad y salud o, en su caso, el estudio básico de seguridad y salud. El proyecto será elaborado por alguno de los procedimientos siguientes:

- Medios propios
- Mediante la contratación de la consultoría necesaria para este fin.
- Excepcionalmente, mediante la contratación conjunta de la redacción de Proyecto y ejecución de la obra.

La elección del procedimiento más adecuado responderá a principios de eficacia administrativa y eficiencia del gasto.

• **Informe Técnico del Proyecto:** Se realizará, por parte de los servicios técnicos de EMVICOSA, con anterioridad a la aprobación del proyecto y será obligatoria en obras cuyo importe sea igual o superior a 350.000 euros y facultativa en obras cuyo importe sea inferior a 350.000 euros, salvo que las obras afecten a la estabilidad, seguridad o estanqueidad. Serán los servicios técnicos del Ayuntamiento quienes deberán decidir si las obras a realizar se encuentran en alguno de los supuestos contemplados.

• **Replanteo del Proyecto:** los servicios técnicos de EMVICOSA serán los encargados de realizarlo y consistirá en:

- Comprobación de la realidad geométrica de la obra
- Se deberán comprobar cuantos supuestos figuren en el Proyecto elaborado y sean básicos para el contrato a celebrar.

• **Viabilidad económica:**

Por la Gerencia se emitirá informe asesor que será indispensable para la tramitación del expediente.

b) Suministro y Servicios



El servicio técnico de EMVICOSA deberá elaborar el pliego de prescripciones técnicas particulares, en el que se recogerán las características de las prestaciones o trabajos a realizar, asimismo se acompañará una memoria en la que se indiquen los estudios económicos realizados y que han servido de base para la formación del presupuesto y se recabará informe asesor de la Gerencia sobre la viabilidad económica.

Los documentos anteriormente citados, se refieran a obras, suministros, o a servicios, junto con la propuesta de contratación a la que se hace mención en el punto 1 de este apartado serán remitidos al Servicio Jurídico de EMVICOSA a efectos de la formación del “expediente de contratación”, así como de su revisión para la homogeneización y normalización de los criterios técnicos y económicos en los que EMVICOSA basará la contratación.

3. Aprobación del expediente

Con los datos facilitados por el servicio técnico de EMVICOSA del que surge la iniciativa de la contratación, el servicio jurídico de EMVICOSA elaborará el pliego de cláusulas administrativas particulares (en adelante PCAP) que deberá ser informado por los Servicios jurídicos de la sociedad con anterioridad a su aprobación.

4. Licitación

En cumplimiento de los principios de publicidad y concurrencia que la Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A. debe observar en la adjudicación de sus contratos, tanto los procedimientos a seguir como la publicidad aplicable a cada licitación será la indicada en los cuadros 1, 2 y 3 del anexo I a este documento.

El plazo para presentar ofertas será el indicado en cada anuncio de licitación o invitación cursada, estableciéndose un mínimo de 10 días para la presentación de ofertas, salvo que por



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

razones de urgencia, debidamente justificadas en el expediente, dicho plazo deba ser reducido a un mínimo de cinco días.

- Solicitud de documentación:

En el anuncio de licitación se hará mención expresa de la forma en que se puede solicitar y obtener la documentación sobre la licitación.

- Obtención de documentación:

Se realizará en la forma indicada en el anuncio de licitación o en las invitaciones que se cursen, previo pago de los importes correspondientes.

- Presentación y recepción de las ofertas:

Los/las interesados/as en la licitación deberán presentar la documentación, en la forma que se indique en el pliego de cláusulas administrativas particulares, en las dependencias de EMVICOSA, donde recibirán justificante en el que se indique: licitación a la que se presentan, día y hora de presentación y número de entrada.

- Bastanteo de poderes

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro o representen a una persona jurídica, deberán acompañar poder acreditativo de su representación declarado bastante ante Notario.

- Mesa de calificación de la documentación administrativa

Previamente al acto público de apertura de proposiciones se reunirá la Mesa de contratación para la calificación de la documentación administrativa, levantándose acta de la reunión en la que conste el resultado de la misma. Si se observaran defectos subsanables se comunicará al empresario al objeto de que

15



presente la documentación requerida en el plazo máximo de 5 días. Deberán presentarse en el Registro los documentos solicitados, llevándose el empresario justificante de la presentación.

- Acto público de apertura de proposiciones

En la fecha y lugar indicados en el anuncio de licitación para la apertura de las proposiciones se procederá de la siguiente forma:

- Identificación del contrato objeto de licitación haciendo mención expresa al anuncio publicado en los boletines, diarios oficiales o prensa.

- Dar cuenta al público tanto del número de proposiciones recibidas como del nombre de los licitadores, por orden de entrada en el registro general (en este momento se dará la posibilidad a los asistentes de comprobar que los sobres que contienen las ofertas se encuentran en la Mesa y en las condiciones en que fueron entregados).

- Por el Presidente de la Mesa se comunicará el resultado de la calificación de la documentación administrativa presentada, si se observaron defectos u omisiones subsanables y si éstos fueron corregidos por los interesados. A continuación se indicarán, con carácter provisional, a expensas de la decisión del órgano pertinente de contratación, las proposiciones admitidas y las rechazadas, indicando las causas de inadmisión de estas últimas, de las cuales no se abrirá el sobre de la proposición económica.

- Apertura de las proposiciones, pudiendo ser rechazadas, con carácter provisional, aquéllas que excedan del presupuesto de licitación, varíen sustancialmente el modelo establecido o comporte error manifiesto en el importe de la proposición, adoptando la decisión definitiva el órgano competente de contratación.

- Finalizada la apertura de proposiciones se informará a los licitadores asistentes de la posibilidad de realizar cuantas



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

observaciones estimen oportunas si bien deberán ser realizadas por escrito en el plazo máximo de dos días hábiles siguientes al acto.

De todo lo anterior se levantará acta que refleje fielmente lo sucedido y que será firmada por el Presidente y el Secretario de la Mesa de contratación así como por los que hubieren hecho presentes sus reclamaciones o reservas. Todas las proposiciones, tanto las admitidas como las rechazadas sin abrir o las desestimadas una vez abiertas serán archivadas en el expediente.

- Informe de las ofertas económicas

Una vez realizada la apertura de las proposiciones económicas, éstas se remitirán al servicio técnico de la empresa a los efectos de que se emita el informe correspondiente.

- Mesa que propone la adjudicación

A la vista del informe técnico recabado la Mesa formulará propuesta motivada de adjudicación, de lo cual se levantará acta, dicha propuesta no será vinculante para su adjudicación por el órgano de contratación competente.

No obstante lo establecido con anterioridad, el órgano de contratación, podrá no aceptar la propuesta de la Mesa de Contratación y apartarse de la misma, para ello deberá motivar suficientemente tal decisión, dejando constancia en el expediente de los motivos que justifican el dictado de dicha resolución.

5. Adjudicación

La adjudicación del contrato corresponderá al órgano de contratación señalado en el punto II.3 “Competencias para contratar” de las presentes Instrucciones.

Notificación al adjudicatario: se hará constar el acuerdo adoptado por el órgano competente haciendo mención expresa del

17



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

importe de la garantía definitiva, del plazo para su constitución y del importe de los anuncios a satisfacer por el adjudicatario, solicitándose asimismo al adjudicatario la documentación que acredite estar al corriente de las obligaciones fiscales previstas en la normativa y con la seguridad social.

Notificación a los no adjudicatarios: Se les comunicará quién ha resultado adjudicatario así como el importe de adjudicación, pudiendo pasar a retirar la documentación administrativa, de lo que se dejará constancia en el expediente.

Las notificaciones se remitirán por cualquier medio que deje constancia de su recepción.

Las adjudicaciones serán publicadas en el perfil del contratante de la Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A.

6. Formalización del contrato

El adjudicatario acreditará en el plazo máximo de 10 días desde la comunicación de la adjudicación la constitución de la garantía definitiva y el pago de los anuncios, así como cualquier otra obligación requerida en los pliegos.

Una vez acreditado lo anterior, en el plazo máximo de 10 días, el contrato se perfeccionará, mediante su formalización.

7. Ejecución

Dado el carácter privado de los contratos suscritos por la Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A., tanto sus efectos como su extinción se regirán, en primer lugar por el propio contrato del que formarán parte integrante tanto los pliegos de cláusulas administrativas como los de prescripciones técnicas y, en el caso de obras, aquellos documentos integrantes del Proyecto

18



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

que tengan carácter contractual y en segundo lugar por el derecho privado.

- **Obras:** Mensualmente se emitirán las certificaciones, que deberán ser visadas por la Dirección Técnica de la obra y conformadas por los servicios técnicos de EMVICOSA y que serán la base para la emisión de la factura.

- **Suministros:** A la entrega de los bienes por el adjudicatario se formalizará acta de recepción de los mismos que deberá ser firmada por el adjudicatario y por el representante de EMVICOSA. Este requisito será necesario para que el adjudicatario tenga derecho al abono del precio de los suministros entregados.

- **Servicios:** El representante de EMVICOSA a la vista de los trabajos realmente ejecutados y de los precios contratados, redactará las relaciones valoradas correspondientes a los periodos que se establezcan en el pliego de cláusulas administrativas particulares o, en su defecto, mensualmente. Estas relaciones servirán de base para la elaboración de las certificaciones.

En los contratos de obras, una vez finalizadas las mismas, la Dirección Técnica deberá avisar tanto a EMVICOSA como al adjudicatario para proceder a la formalización del Acta de Recepción y a la medición de las obras ejecutadas. Esta medición servirá de base para emitir la certificación final.

En los contratos de servicios para la redacción de proyectos, la recepción de los trabajos quedará aplazada hasta que se realice la aprobación del proyecto.

Asimismo en los contratos de servicios que se realicen para la dirección de obras, la devolución de la garantía definitiva al contratista no se realizará hasta que no haya transcurrido el periodo de garantía de las obras objeto de la dirección.

En el resto de contratos una vez entregados los trabajos por el adjudicatario, el representante del órgano de contratación los

19



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

examinará y si los encuentra de conformidad con las prescripciones técnicas propondrá llevar a cabo la recepción, en el plazo máximo de un mes, levantándose acta de la misma que deberá ser firmada por el adjudicatario y el representante de EMVICOSA. Si los trabajos no se encontrasen de conformidad con las prescripciones técnicas establecidas se le notificará por escrito al contratista dándole las instrucciones oportunas para su subsanación en el plazo que se fije, **no procediendo la recepción hasta que no se cumplan las instrucciones dadas.**

A partir de la firma del Acta de Recepción comenzará a contar el plazo de garantía que, en su caso se haya establecido.

8. Liquidación

En el plazo máximo de un mes desde la finalización del plazo de garantía, en su caso, deberá acordarse y ser notificada al adjudicatario la liquidación del contrato procediéndose al pago del saldo de liquidación resultante.

9. Prórroga del contrato

Cuando en los pliegos de cláusulas administrativas particulares de los contratos de servicios se haya establecido la posibilidad de prórroga, el servicio jurídico de EMVICOSA deberá redactar propuesta para la tramitación del expediente de prórroga con la antelación suficiente para el cumplimiento de los plazos que figuren en los PCAP. Esta propuesta deberá ir acompañada del correspondiente informe técnico en el que se haga constar la realización satisfactoria del contrato por parte del adjudicatario, siendo obligatoria para éste salvo que en el contrato se prevea lo contrario. Asimismo se deberá acompañar del correspondiente informe asesor de la Gerencia sobre la viabilidad económica de la prórroga.



Una vez aprobada la prórroga por el órgano de contratación competente se notificará la misma al adjudicatario comunicándole la necesidad o no de reajustar la garantía dándole, en caso afirmativo, un plazo máximo de 10 días.

10. Modificación del contrato

Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación sólo podrá introducir modificaciones por razones de interés público **cuando así lo haya previsto en los pliegos o en el anuncio de licitación o en los casos y con los límites establecidos en el artículo 107 del TRLCSP.**

Las citadas modificaciones se ajustarán a lo previsto en el Título V del Libro I del TRLCSP y se tramitarán de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 108 de esta norma.

Procederá la modificación del contrato en los términos previstos en el artículo 106, cuando se haya previsto en los pliegos de prescripciones técnicas de forma clara, precisa e inequívoca las condiciones en que podrá hacerse uso de la misma, así como su alcance y límites. No obstante, el porcentaje máximo del precio del contrato al que puedan afectar las citadas modificaciones será el establecido en el propio pliego.

Las modificaciones acordadas por el órgano de contratación serán obligatorias para el contratista y deberán formalizarse.

La modificación del contrato no podrá realizarse con el fin de adicionar prestaciones complementarias a las inicialmente contratadas, ampliar el objeto del contrato a fin de que pueda cumplir finalidades nuevas no contempladas en la documentación preparatoria del mismo, o incorporar una prestación susceptible de utilización o aprovechamiento independiente.



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

Cuando sea necesaria la modificación del contrato, se procederá de la siguiente forma:

1.- Modificaciones previstas en la documentación de la licitación:

- El servicio técnico de EMVICOSA que propuso la realización del contrato primitivo elaborará propuesta de modificación del mismo de conformidad con el alcance, supuestos y límites señalados en la documentación de la licitación; en el caso de obras se elaborará, en su caso, el correspondiente proyecto. El adjudicatario del contrato principal deberá prestar conformidad a la modificación que se propone previamente a la aprobación de la misma. Deberá solicitarse informe asesor de la Gerencia sobre la viabilidad económica de la modificación.

- Una vez aprobada la modificación por el órgano de contratación correspondiente se procederá a su notificación requiriendo al adjudicatario para que, en el plazo máximo de 10 días, proceda al reajuste de la garantía definitiva, en su caso.

- Una vez reajustada la garantía se procederá, en el plazo máximo de quince días desde la notificación de la aprobación de la modificación, a la formalización del contrato

2.- Modificaciones no previstas en la documentación de la licitación:

- El servicio técnico de EMVICOSA que propuso la realización del contrato primitivo elaborará propuesta de modificación del mismo en la que se integrarán los documentos necesarios que describan y valoren la misma, con justificación suficiente de la concurrencia de alguna de las circunstancias previstas en el artículo 107 del TRLCSP; en el caso de obras se elaborará, en su caso, el correspondiente proyecto.

El adjudicatario del contrato principal deberá prestar conformidad a la modificación que se propone previamente a la

22



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

aprobación de la misma. Deberá solicitarse informe asesor de la Gerencia sobre la viabilidad económica de la modificación, así como Informe jurídico del Servicio Jurídico de EMVICOSA.

Al igual que lo dispuesto en el apartado 1, una vez aprobada la modificación por el órgano de contratación correspondiente, se procederá a su notificación, reajuste de la garantía y finalmente, a su formalización.

No obstante lo anterior, antes de proceder a la modificación del contrato, deberá darse audiencia al redactor del proyecto o de las especificaciones técnicas, si estos se hubiesen preparado por un tercero ajeno al órgano de contratación en virtud de un contrato de servicios, para que, en un plazo no inferior a tres días, formule las consideraciones que tenga por convenientes.

La modificación del contrato acordada conforme a lo previsto en el art.107 de la citada Ley, no podrá alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación, y debe limitarse a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria, entendiéndose por tal los casos previstos en el artículo mencionado.

11. Devolución de la garantía definitiva.

Aprobada la liquidación sin que resulten responsabilidades que hayan de ejercitarse sobre la garantía y transcurrido el plazo de la misma que, en su caso, se hubiera establecido en el PCAP, procederá la devolución de la garantía definitiva, para lo cual se seguirá el siguiente procedimiento:

- Solicitud de la cancelación por parte del adjudicatario. Esta solicitud deberá ser debidamente registrada de entrada en EMVICOSA y remitida al Servicio Jurídico de la empresa.



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

- Se solicitará informe al Servicio técnico que haya tenido a su cargo la ejecución del contrato a fin de comprobar que dicha ejecución se ha realizado de conformidad y que no existen responsabilidades por parte del adjudicatario que hagan que la garantía tenga que ser incautada, total o parcialmente.

- Por el Servicio jurídico de EMVICOSA se elevará al órgano correspondiente el expediente para que acuerde la cancelación de la garantía.

IV. Procedimientos abreviados

1) Obras de importe superior o igual a 50.000 euros e inferior a 1.000.000 euros y supuestos a), b), c), d) y e) del artículo 170; supuestos b) y c) del artículo 171 del TRLCSP

En estos casos se podrá seguir el procedimiento general u optar por un procedimiento negociado.

El responsable técnico de EMVICOSA emitirá informe sobre la necesidad de la contratación en el que se justificará la elección del procedimiento y se hará mención expresa del número mínimo de empresas, no inferior a tres, siempre que ello sea posible, a las que se cursará invitación, indicando aquéllas que se consideren idóneas en función de experiencias previas o reconocida capacidad. Igualmente será el encargado de confeccionar el correspondiente Pliego de Condiciones Técnicas.

La publicidad de las licitaciones mediante procedimiento negociado se realizará de acuerdo a lo establecido en el apartado 2 del artículo 169 y los apartados 1 y 2 del artículo 177 del TRLCSP.

El Servicio técnico de EMVICOSA emitirá informe sobre las ofertas recibidas que remitirá a la Mesa de Contratación quien realizará la correspondiente propuesta motivada de adjudicación.



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

2) Suministros y Servicios de importe superior o igual a 18.000 euros e inferior o igual a 100.000 euros; supuestos c) y e) del artículo 173 y supuestos a), b), c) y d) del artículo 174 del TRLCSP.

De igual forma que en el apartado anterior, en estos casos se podrá seguir el procedimiento general u optar por un procedimiento negociado.

El responsable del Servicio Técnico de EMVICOSA que proponga la celebración del contrato emitirá informe sobre la necesidad de la contratación en el que se justificará la elección del procedimiento, así como el número mínimo de empresas, no inferior a tres, siempre que sea posible, a las que se cursará invitación, indicando aquéllas que se consideren idóneas en función de experiencias previas o reconocida capacidad. Igualmente será el encargado de confeccionar el correspondiente Pliego de Condiciones Técnicas.

La publicidad de las licitaciones mediante procedimiento negociado se realizará de acuerdo a lo establecido en el apartado 2 del artículo 169 y los apartados 1 y 2 del artículo 177 del TRLCSP.

El responsable del Servicio Técnico de EMVICOSA que propuso la realización del contrato emitirá informe sobre las ofertas recibidas. A la vista del citado informe la Mesa de contratación elaborará la correspondiente propuesta motivada de adjudicación.

3) Contratos de Obras inferiores a 50.000 euros y de Suministros y Servicios inferiores a 18.000 euros (IVA excluido)

Para los contratos de obras inferiores a 50.000 euros y de suministros y servicios inferiores a 18.000 euros, el responsable del Servicio Técnico de EMVICOSA que proponga la realización del mismo remitirá al presidente del Consejo de Administración informe sobre la necesidad de realizar la contratación indicando las características de la misma y los contratistas idóneos.

25



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

El responsable del Servicio técnico de EMVICOSA que inició el contrato propondrá la adjudicación del mismo al Presidente del Consejo de Administración.

V. Mesa de Contratación.

La Mesa de Contratación de la Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada, S.A. asistirá al órgano de contratación competente para realizar la adjudicación, recabará todos aquellos informes técnicos que estime oportunos y estará compuesta como mínimo por cinco miembros.

Presidente: el/la Presidente/a del Consejo de Administración o Consejero/a en quien delegue.

Secretario: el que lo sea del Consejo de Administración.

Vocal: el/la Gerente

Vocal: un miembro del Servicio técnico de EMVICOSA.

Vocal: un miembro del Servicio Jurídico de EMVICOSA

No obstante lo previsto, el Consejo de Administración podrá acordar otra composición de la Mesa de Contratación.

VI. Aprobación de las instrucciones internas de contratación, régimen de modificación y obligatoriedad en su aplicación.

Será competencia del Consejo de Administración de EMVICOSA la aprobación y modificación de las instrucciones internas de contratación, previo informe jurídico favorable.

Las previsiones contenidas en estas instrucciones internas de contratación serán de obligado cumplimiento en todas las licitaciones incluidas dentro de su ámbito.



EMVICOSA

Empresa Municipal de la Vivienda de Coslada

ANEXO I



ANEXO I CUADRO 1: OBRAS (*)				
APARTADOS	IMPORTES (en euros)	ÓRGANO	PROCEDIMIENTO	PUBLICIDAD
1	De 0 a < 50.000	Presidente/a del Consejo de Administración	Contrato menor	Sin Publicidad
2	≥ 50.000 < 1.000.000	El Consejo de Administración	Negociado (3 ofertas)	≤ 200.000 €, sin publicidad > 200.000 €, anuncio perfil de contratante
3	>1.000.000 ≤1.500.000	El Consejo de Administración	Abierto	Perfil de contratante
4	>1.500.000 ≤5.000.000	El Consejo de Administración	Abierto	Perfil de contratante, BOE y DOCE
5	>5.000.000	El Consejo de Administración	Abierto (Regulación Armonizada)	Perfil de contratante, BOE y DOCE

(*) Las cuantías en esta tabla expresadas no llevan IVA incluido



ANEXO I CUADRO 2: SERVICIOS (*)

APARTADOS	IMPORTES (en euros)	ÓRGANO	PROCEDIMIENTO	PUBLICIDAD
1	De 0 a < 18.000	Presidente/a del Consejo de Administración	Contrato menor	Sin Publicidad
2	≥ 18.000 ≤ 100.000	El Consejo de Administración	Negociado (3 ofertas)	≤ 60.000 €, sin publicidad >60.000 € anuncio perfil de contratante
3	$> 100.000 \leq 200.000$ (**)	El Consejo de Administración	Abierto	Perfil de contratante, BOE y DOCE
4	$> 100.000 \leq 200.000$ (***)	El Consejo de Administración	Abierto	Perfil de contratante, BOE y DOCE (en su caso)

(*) Las cuantías en esta tabla expresadas no llevan IVA incluido

(**) Para Servicios incluidos en las categorías 1-16 del anexo II del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

(***) De conformidad con lo previsto en el artículo 154 TRLCP, para los contratos de servicios de esta cuantía, incluidos en la categoría 17-27 del Anexo II será necesario enviar un anuncio a la Comisión Europea para que, a su juicio, estime la publicación o no en el DOCE.



ANEXO I CUADRO 3: SUMINISTROS(*)

APARTADOS	IMPORTES (en euros)	ÓRGANO	PROCEDIMIENTO	PUBLICIDAD
1	De 0 a ≤ 18.000	Presidente/a del Consejo de Administración	Contrato menor	Sin Publicidad
2	> 18.000 ≤ 100.000	El Consejo de Administración	Negociado (3 ofertas)	≤ 60.000 €, sin publicidad > 60.000 € anuncio perfil de contratante
3	> 100.000 ≤ 200.000	El Consejo de Administración	Abierto	Perfil de contratante, BOE y DOCE

(*) Las cuantías en esta tabla expresadas no llevan IVA incluido