



**SOMUVISA**  
sociedad municipal  
de vivienda de jaén, s.a.u.

A.B.G.

## INSTRUCCIONES DE CONTRATACIÓN DE LA SOCIEDAD MUNICIPAL DE VIVIENDA DE JAÉN, S.A.U. (SOMUVISA)

(Aprobadas por unanimidad en Consejo de Administración de SOMUVISA en sesión de 28 de octubre de 2008 y modificadas parcialmente por unanimidad en sesiones de 20 de mayo de 2011 y 20 de Febrero de 2012)

La Sociedad Municipal de la Vivienda S.A.U. –en adelante SOMUVISA- es una sociedad mercantil constituida en fecha 30 de junio de 1993, ante el Notario Don Alfonso Luis Sánchez Fernández, al número de protocolo 1.357, inscrita en el Registro Mercantil de Jaén, al folio 70, del Tomo 120, hoja núm. J-3420, con las inscripciones posteriores que en él figuran y cuyo capital social pertenece íntegramente al Excmo. Ayuntamiento de Jaén, y que tiene por objeto social el desarrollo de la política social de vivienda del Ayuntamiento de Jaén y para ello la promoción, construcción, reconstrucción, rehabilitación, y administración de viviendas, locales comerciales, y cualquier otro uso y de cualquier tipo, clase o régimen, actividades que incluyen la adquisición de suelo y edificios construidos, la redacción de proyectos de urbanización y la ejecución de obras de urbanización necesarias para la construcción de viviendas en su caso; el asesoramiento y asistencia técnica de carácter inmobiliario, a otros promotores públicos, agentes sociales e instituciones, la gestión inmobiliaria cuya realización le encargue el Ayuntamiento de Jaén y en general, cualesquiera otras operaciones y actividades relacionadas con las señaladas o que contribuyan a su ejecución.

Asimismo, la Sociedad tiene como objeto la promoción, desarrollo, ejecución, urbanización, comercialización y explotación de suelos destinados por el planeamiento urbanístico a usos industriales, terciarios o dotacionales, ya sea de las parcelas resultantes de la propia parcelación, como de las naves industriales, locales, equipamientos u otro tipo de instalaciones, construcciones y servicios, que la propia Sociedad pueda promover, gestionar directa o indirectamente o construir sobre las mismas, así como el desarrollo, promoción y explotación de servicios de apoyo a las actividades empresariales y urbanísticas que constituyen el objeto social del apartado anterior.

Igualmente corresponde a la empresa la ejecución de obras de urbanización, mejora y adecuación de infraestructuras urbanas existentes o cualesquiera otras cuya ejecución le encomiende el Ayuntamiento.

Por razón de su objeto social y por la condición de ser único accionista el Ayuntamiento, la empresa tendrá la consideración de promotor público, lo que no será obstáculo para que pueda promover y realizar actuaciones en materia de suelo con destino a cualquiera de los usos admitidos por el planeamiento y de edificación y vivienda.



## **INSTRUCCIONES:**

### **ÍNDICE:**

#### **I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

- I.1. Ámbito de aplicación y naturaleza de los contratos.**
- I.2. Jurisdicción competente.**

#### **II.- INSTRUCCIONES DE CONTRATACIÓN.**

##### **II.1. ELEMENTO SUBJETIVO DE LA CONTRATACIÓN.**

###### **II.1.1. SOMUVISA.**

###### **II.1.1.a. Órgano de contratación.**

###### **II.1.1.b. Órgano de asistencia.**

###### **II.1.2. Contratista. Condiciones de aptitud.**

###### **II.1.2.a. Capacidad de obrar.**

###### **II.1.2.b. Prohibiciones de contratar.**

###### **II.1.2.c. Condiciones de solvencia y clasificación.**

###### **II.1.2.d. Eficacia de las certificaciones emitidas por el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado y de la Comunidad Autónoma de Andalucía.**

##### **II.2. ELEMENTOS REALES.**

###### **II.2.1. Objeto del contrato.**

###### **II.2.2. Precio.**

###### **II.2.3. Plazo de duración y prórrogas.**

##### **II.3. ELEMENTOS FORMALES DE LA CONTRATACIÓN.**

###### **II.3.1. El expediente de contratación.**

###### **II.3.2. Procedimiento de adjudicación.**

###### **II.3.2.a. Procedimiento Directo.**

###### **II.3.2.b. Procedimiento Simplificado.**

###### **II.3.2.c. Procedimiento General.**

###### **II.3.2.d. Normas especiales aplicables al concurso de proyectos.**

###### **II.3.3. Perfección del contrato.**

###### **II.3.4. Formalización.**

##### **II.4. CONTENIDO DE LOS CONTRATOS.**

###### **II.4.1. Contenido mínimo del contrato y libertad de pactos.**

###### **II.4.2. Garantías.**

###### **II.4.3. Prerrogativas.**



**SOMUVISA**  
sociedad municipal  
de vivienda de jaén, s.a.u.

**II.4.4. Pago del precio.**

**II.4.5. Revisión de precios.**

**II.4.6. Penalidades por demora y ejecución defectuosa.**

**II.4.7. Cesión del contrato y subcontratación.**

**II.4.8. Causas de resolución.**

**III.- VIGENCIA.**

## **I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

### **I. 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y NATURALEZA DE LOS CONTRATOS.**

SOMUVISA es una sociedad mercantil con personalidad jurídica propia, cuyo capital social pertenece íntegramente al Excmo. Ayuntamiento de Jaén, por lo que es Sector público en los términos definidos en el artículo 3.1.d) del Texto Refundido de la LCSP, sin tener la consideración de Administración Pública.

Además SOMUVISA, como se desprende de lo expuesto en las disposiciones generales antecedentes, e incluso en la actual legislación estatal del suelo (art.4 del R.D.Leg. 2/2008 de 20 de junio, TR de la legislación sobre Suelo), así como autonómica (art. 2.1. de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y muy particularmente en la Ley 13/2005 de 11 de noviembre, de Vivienda protegida y suelo) resulta que ha sido creada específicamente para satisfacer necesidades de interés general que no tienen carácter industrial o mercantil –conforme a la interpretación funcional fijada por la doctrina del Tribunal de Justicia Europeo, entre otras en la Sentencia de 16 de octubre de 2003, C-283/00- y analizado si en la misma concurren alguna de las tres exigencias establecidas en el artículo 3.3.b) del Texto Refundido de la LCSP –que una o varias Administraciones Públicas o Poderes Adjudicadores financien mayoritariamente su actividad, controlen su gestión o nombren a más de la mitad de los miembros del órgano de administración , dirección o vigilancia, puede concluirse que es Poder Adjudicador en los términos establecidos en el Texto Refundido de la LCSP.

Pero la determinación del concreto régimen jurídico al que deba someter su actividad contractual SOMUVISA, además de la regulación propia de la Legislación local, de origen estatal y autonómica, principalmente la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local, viene dado no sólo por la circunstancia de que tenga la condición de Poder Adjudicador sino también por la categoría legal de contrato sujeto a regulación armonizada, con lo que se alude a determinados negocios jurídicos que por razón de su tipo y cuantía se encuentran sometidos a la Directiva 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de marzo de 2004.



No están sujetos a regulación armonizada los contratos relacionados en el artículo 13, apartado 2 del Texto Refundido de la LCSP y los contratos de servicios comprendidos en las categorías 17 a 27, ambas inclusive, del Anexo II del Texto Refundido de la LCSP.

Los contratos de obras, suministros y servicios comprendidos en las categorías 1 a 16, ambas inclusive del Anexo II del Texto Refundido de la LCSP tendrán la consideración de contratos sujetos a regulación armonizada cuando su valor estimado, conforme a las reglas que establece el artículo 88, sea igual o superior a las cuantías que para cada uno de los indicados tipos establecen los artículos 14 (contrato de obras), 15 (contrato de suministros) y 16 (contrato de servicios categorías 1 a 16) del Texto Refundido de la LCSP.

Por otro lado, los contratos de concesión de obra pública, colaboración entre el sector público y el sector privado y el contrato de gestión de servicios públicos sólo pueden ser otorgados por Administraciones Públicas.

Los contratos celebrados por SOMUVISA tendrán la consideración de contratos privados, y se regirán en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas por el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho privado en razón a su calidad de sociedad mercantil. En cuanto a sus efectos y extinción, los contratos celebrados por SOMUVISA se regirán por el derecho privado. Concretamente el régimen jurídico aplicable a los contratos sujetos a regulación armonizada celebrados por SOMUVISA viene determinado, en lo que respecta al procedimiento para su adjudicación, por las normas establecidas para la adjudicación de los contratos por las Administraciones Públicas con determinadas especialidades- artículo 190 del Texto Refundido de la LCSP.

Respecto a los contratos no sujetos a regulación armonizada celebrados por SOMUVISA, la adjudicación de los mismos se ajustará a los principios generales señalados en el Libro I del Texto Refundido de la LCSP, y a las previsiones del artículo 137.2 y 191 del Texto Refundido de la LCSP. Este último señala que en la adjudicación de estos contratos serán de aplicación las siguientes disposiciones:

- a) La adjudicación estará sometida, en todo caso, a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación.
- b) Los órganos competentes de las entidades a que se refiere esta sección aprobarán unas instrucciones de obligado cumplimiento en el ámbito interno de las mismas, en las que se regulen los procedimientos de contratación de forma que quede garantizada la efectividad de los principios anteriormente enunciados y que el contrato es adjudicado a quien presente la oferta



económicamente más ventajosa. Estas instrucciones deben ponerse a disposición de todos los interesados en participar en los procedimientos de adjudicación de contratos regulados por ellas y publicarse en el perfil del contratante de la entidad.

Siendo una entidad dependiente de las entidades que integran la Administración Local se aplica la Disposición Adicional 2<sup>a</sup>, apartado 8 del Texto Refundido de la LCSP que establece que los informes que la Ley asigna a los servicios jurídicos se evacuarán por el Secretario o por el órgano que tenga la función de asesoramiento jurídico de la Corporación. Los actos de control financiero se ejercen por el Interventor de la Corporación.

c) Se entenderán cumplidas las exigencias derivadas del principio de publicidad con la inserción de la información relativa a la licitación de los contratos cuyo importe supere los 50.000 euros en el perfil del contratante de la entidad sin perjuicio de que las instrucciones internas de contratación puedan arbitrar otras modalidades, alternativas o adicionales, de difusión.

## **I.2. JURISDICCIÓN COMPETENTE.**

El Orden jurisdiccional contencioso administrativo será el competente para conocer la preparación y adjudicación de los contratos sujetos a regulación armonizada celebrados por SOMUVISA, mientras que será el Orden jurisdiccional civil el competente para resolver las controversias relativas a sus efectos, cumplimiento y extinción.

El Orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las cuestiones litigiosas que surjan respecto a la preparación, adjudicación, efectos, cumplimientos y extinción de los contratos privados no sujetos a regulación armonizada celebrados por SOMUVISA. Ello sin perjuicio de que SOMUVISA, si lo estima conveniente, a través del Pliego de contratación, someta a arbitraje la subsanación de las diferencias que puedan surgir.

No obstante, las decisiones a que se refiere el apartado 2 del artículo 37 del Texto Refundido de la LCSP que se adopten en los procedimientos de adjudicación de contratos de servicios comprendidos en las categorías 17 a 27 del Anexo II de cuantía igual o superior a la señalada en el apartado 1 del citado artículo, deberán ser objeto del recurso especial en materia de contratación con anterioridad a la interposición del recurso contencioso administrativo. No será procedente la interposición de este recurso especial en materia de contratación en relación con los actos dictados en procedimientos de adjudicación que se sigan por el procedimiento de emergencia.



## **II. INSTRUCCIONES DE CONTRATACIÓN.**

Las presentes instrucciones de contratación, limitadas a los contratos que no estén sujetos a regulación armonizada celebrados por SOMUVISA, en aras a satisfacer los principios de publicidad, concurrencia, transparencia y no discriminación en la adjudicación de los contratos establecidos en el artículo 191 del Texto Refundido de la LCSP, atienden al alcance de los citados principios conforme se entienden por la Comunicación interpretativa de la Comisión Europea sobre el Derecho comunitario aplicable en la adjudicación de contratos no cubiertos o sólo parcialmente cubiertos por las Directivas sobre contratación pública (2006/CE-179/02) publicada en el Diario Oficial de la Unión Europea de 1 de agosto de 2006, y respetando los criterios de la Instrucción nº 1/2008, de 5 de febrero, de la Abogacía General del Estado – Dirección del Servicio Jurídico del Estado sobre contratación de las fundaciones del sector público estatal, sociedades mercantiles del estado y entidades públicas empresariales dependientes de la Administración General del Estado.

Las presentes instrucciones han sido aprobadas por el Consejo de Administración de SOMUVISA, en su sesión ordinaria de 28 de octubre de 2008, previo informe favorable emitido por el Secretario de la Entidad, que es a su vez Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Jaén. En sesión ordinaria de 20 de mayo de 2011 se aprobó su modificación quedando su actual redacción en los siguientes términos:

### **II.1. ELEMENTO SUBJETIVO DE LA CONTRATACIÓN.**

#### **II.1.1. SOMUVISA.**

##### **II.1.1. a. ÓRGANO DE CONTRATACIÓN.**

El Consejo de Administración con arreglo a lo dispuesto en el artículo 16 de los Estatutos de la Sociedad, tiene las más amplias facultades, decidiendo todos los asuntos que puedan interesar a ésta sea cual fuere su clase (mercantil, civil, penal, social, administrativo, tributario...) así como su naturaleza, ya impliquen actos de administración, y actos de riguroso dominio, de adquisición, transmisión o gravamen de bienes y derechos, pudiendo por tanto comprar, vender, permutar, gravar, transigir, comprometer, aprobar, disponer en suma en los términos más amplios, de cualesquiera bienes y derechos de la Sociedad, o que ésta pueda adquirir en el futuro.



**SOMUVISA**  
sociedad municipal  
de vivienda de jaén, s.a.u.

En general, pues, le corresponde la decisión de cuantos asuntos y cuestiones conciernan a la gestión o administración de los intereses sociales, que ejercerá en los términos previstos en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

La capacidad para contratar de los representantes de la Sociedad se regirá por los Estatutos de la entidad y las normas de derecho privado que le sean de aplicación, (fijados principalmente por el R.D. Leg. 1/2010 de 2 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, R.D.1784/1996 por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil y por lo que resulta del folio 150, tomo 366, hoja 3420 inscripción 28ª en el de Jaén, y Código de Comercio de 1885, y sus modificaciones, sin perjuicio de las previsiones que puedan resultar de la legislación local, principalmente Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local y el Decreto de 17 de junio de 1955, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales).

El órgano de contratación difundirá, a través de Internet, su perfil de contratante, en el que se podrán incluir cualesquiera datos e informaciones relativos a la actividad contractual de SOMUVISA. El perfil del contratante se puede encontrar en la página web de SOMUVISA: [www.somuvisa.es](http://www.somuvisa.es). La forma de acceso al perfil del contratante debe especificarse igualmente en el pliego de contratación y los anuncios de licitación.

#### **II.1.1.b. ÓRGANO DE ASISTENCIA.**

La Mesa de Contratación es el órgano competente para la valoración de las ofertas. El Pliego de contratación determinará la composición de la Mesa de Contratación y, en su caso, de la Comisión Técnica que haya de constituirse, como órgano de asistencia a la Mesa de Contratación. Podrán incorporarse a sus reuniones los asesores especializados que resulten necesarios, según la naturaleza de los asuntos a tratar, los cuales actuarán con voz pero sin voto. A las reuniones de la mesa se incorporará, con voz pero sin voto, un miembro del Consejo de Administración de SOMUVISA de entre los designados por cada grupo político existente en el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jaén.

La Mesa de Contratación, valorando el informe emitido por la Comisión Técnica, propondrá al Órgano de contratación la adjudicación correspondiente.

#### **II.1.2. CONTRATISTA. CONDICIONES DE APTITUD.**

##### **II.1.2.a. CAPACIDAD DE OBRAR.**

La capacidad de obrar del contratista vendrá determinada, respecto de las personas jurídicas por lo dispuesto en el artículo 57 del Texto Refundido de



la LCSP; respecto de las empresas comunitarias por las previsiones del artículo 58 del Texto Refundido de la LCSP y, en el supuesto de uniones temporales de empresas por el artículo 59 de la citada ley.

Igualmente resultan de aplicación la forma de acreditar la capacidad de obrar (artículo 72 del Texto Refundido de la LCSP).

Las previsiones de los artículos **55**- necesidad de que las empresas no comunitarias acrediten que el Estado de procedencia admite la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración y con las entidades del sector público asimilables - y 56 del Texto Refundido de la LCSP - imposibilidad de que concurren a las licitaciones las empresas que hubiesen participado en la elaboración de las especificaciones técnicas o de los documentos preparatorios del contrato cuando dicha participación pueda provocar restricciones a la libre concurrencia o suponer un trato privilegiado respecto del resto de empresas licitadoras - son igualmente aplicables.

#### **II.1.2.b PROHIBICIONES DE CONTRATAR.**

SOMUVISA deberá exigir en la contratación objeto de estas Instrucciones el cumplimiento de las prohibiciones de contratar establecidas en el artículo 60.1 del Texto Refundido de la LCSP. Igualmente es de aplicación el artículo 73 del Texto Refundido de la LCSP relativo a la acreditación o prueba de la no concurrencia de una prohibición de contratar por parte de los empresarios.

#### **II.1.2.c CONDICIONES DE SOLVENCIA Y CLASIFICACIÓN.**

Serán de aplicación los preceptos del Texto Refundido de la LCSP (artículos 62 a 64 y 75 a 79) a los contratos celebrados al amparo de las presentes Instrucciones. Conforme a lo previsto en el artículo 74.3 del Texto Refundido de la Ley se admiten medios de prueba de solvencia distintos de los previstos en los artículos 75 a 79.

La solvencia exigida podrá acreditarse mediante medios externos siempre que, para la ejecución del contrato, se disponga de estos medios.

Respecto de la clasificación, que siempre que se tenga servirá de medio de prueba de solvencia, su exigencia será potestativa conforme a lo previsto en el artículo 74.2 del Texto Refundido de la LCSP.





#### **II.1.2.d. EFICACIA DE LAS CERTIFICACIONES EMITIDAS POR EL REGISTRO OFICIAL DE LICITADORES Y EMPRESAS CLASIFICADAS DEL ESTADO Y DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.**

La inscripción de un empresario en los citados Registros acredita las condiciones de aptitud del mismo en cuanto a su personalidad, capacidad de obrar, representación, habilitación profesional o empresarial, solvencia

económica y financiera y clasificación, así como la concurrencia o no de las prohibiciones de contratar que deban constar en dichos Registros.

A los certificados emitidos por los citados Registros se acompañará declaración expresa responsable, relativa a la no alteración de los datos que consten en el mismo.

Respecto a los certificados comunitarios de clasificación se estará a lo establecido en el artículo 84 del Texto Refundido de la LCSP.

### **II.2. ELEMENTOS REALES.**

#### **II.2.1. OBJETO DEL CONTRATO.**

En la determinación del objeto del contrato se tendrán presentes las normas del artículo 86 del Texto Refundido de la LCSP sobre el carácter determinado del objeto, la prohibición de fraccionamiento del mismo, las reglas sobre división del objeto en lotes y la posibilidad de contratación separada de prestaciones diferenciadas dirigidas a integrarse en una obra.

#### **II.2.2. PRECIO.**

La retribución del contratista consistirá en un precio cierto que será adecuado para el efectivo cumplimiento del contrato mediante la correcta estimación de su importe. El cálculo del valor estimado de los contratos se realizará en la forma determinada en el artículo 88 del Texto Refundido de la LCSP.

El establecimiento de reglas para la determinación de ofertas anormales o desproporcionadas se realizará, en su caso, en el Pliego de contratación, no estando SOMUVISA, a los efectos de estas Instrucciones, sujeta a los criterios establecidos en el apartado 1º y 2º del artículo 152 del Texto Refundido de la LCSP.

SOMUVISA podrá establecer la forma de pago aplazado del precio.



### **II.2.3. PLAZO DE DURACIÓN Y PRÓRROGAS.**

La duración de los contratos deberá establecerse teniendo en cuenta la naturaleza de las prestaciones, las características de su financiación y la necesidad de someter periódicamente a concurrencia la realización de las mismas.

El contrato podrá prever una o varias prórrogas siempre que sus características permanezcan inalterables durante el periodo de duración de éstas y que la concurrencia para su adjudicación haya sido realizada teniendo en cuenta la duración máxima del contrato, incluidos los periodos de prórroga.

La prórroga se acordará por el órgano de contratación y será obligatoria para el empresario, salvo que el contrato expresamente prevea lo contrario, sin que pueda producirse por el consentimiento tácito de las partes.

### **II.3. ELEMENTOS FORMALES DE LA CONTRATACIÓN.**

SOMUVISA no podrá contratar verbalmente, sin perjuicio de las excepciones derivadas de la tramitación abreviada del expediente de contratación y de las peculiaridades resultantes del procedimiento de adjudicación directo.

#### **II.3.1. EL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN.**

La celebración por SOMUVISA de contratos de cuantía superior a 50.000 euros requerirá la previa tramitación de un expediente de contratación que contendrá un Pliego en el que se establezcan las características básicas del contrato, el régimen de admisión de variantes, las modalidades de recepción de las ofertas, los criterios de adjudicación y las garantías que deberán constituir, en su caso los licitadores o el adjudicatario.

En aquellos contratos que impongan al adjudicatario la obligación de subrogarse como empleador en determinadas relaciones laborales, el órgano de contratación deberá facilitar a los licitadores, en el propio pliego o en la documentación complementaria, la información sobre las condiciones de los contratos de los trabajadores a los que afecte la subrogación que resulte necesaria para permitir la evaluación de los costes laborales que implicaría tal medida.

El Pliego o pliegos que se elaboren serán parte integrante del contrato.

En caso de urgencia, cuando la celebración del contrato responda a una necesidad inaplazable o cuya adjudicación sea preciso acelerar por razones de interés público o, en caso de emergencia, cuando se tenga que actuar de



manera inmediata a causa de acontecimientos catastróficos, de situaciones que supongan grave peligro o de necesidades que afecten a la defensa nacional corresponde al Órgano de contratación acordar la tramitación abreviada del expediente en forma que permita satisfacer las citadas necesidades.

En los contratos de cuantía inferior a 50.000 euros el expediente de contratación sólo exigirá la aprobación del gasto y la incorporación al mismo de la factura correspondiente, que reúna los requisitos adecuados. En las obras, deberá añadirse, además, el presupuesto de las obras, el correspondiente proyecto cuando las normas específicas así lo requieran y el informe de supervisión en su caso.

### **II.3.2. PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN.**

El artículo 191 a) del Texto Refundido de la LCSP no establece ningún procedimiento específico, por lo que SOMUVISA establece sus propios procedimientos de adjudicación (directo, simplificado y general), pero el Texto Refundido de la LCSP sí establece los principios que deben regir la adjudicación y en concreción de su alcance SOMUVISA establece las siguientes disposiciones generales aplicables a los procedimientos.

En relación con el principio de publicidad:

En el perfil del contratante de SOMUVISA se insertará la información relativa a la licitación de los contratos cuyo importe supere los 50.000 euros, sin perjuicio de que en los procedimientos simplificado y general se puedan articular sistemas complementarios de publicidad y de que en el procedimiento directo se establezca un sistema de publicidad proporcionado a la cuantía del contrato, objeto del mismo, características particulares del sector de actividad, localización geográfica, etc.

El anuncio de la licitación contendrá al menos una breve descripción de los elementos esenciales del contrato que debe adjudicarse y el método de adjudicación. Se incluirá una invitación a ponerse en contacto con la entidad adjudicadora.

En relación con el principio de igualdad y no discriminación:

La descripción del objeto del contrato no debe hacer referencia a una fabricación o procedencia determinada ni referirse a una marca, una patente,



un tipo, un origen o una producción determinados, salvo si una referencia de este tipo se justifica por el objeto del contrato y va acompañada de la mención “o equivalente”.A

No se incluirá ninguna condición que suponga una discriminación directa o indirecta a los operadores económicos de todos los Estados miembros de la Unión Europea.

De exigirse a los licitadores la presentación de certificados, títulos u otro tipo de documentación justificativa, los documentos procedentes de otros Estados miembros de la Unión Europea que ofrezcan garantías equivalentes deberán aceptarse.

No se facilitará, de forma discriminatoria, información que pueda proporcionar ventajas a determinados licitadores respecto del resto.

En relación con el principio de transparencia:

Los plazos concedidos para presentar ofertas, en aquellos procedimientos que no se fijen de forma anticipada en las presentes instrucciones, deberán ser suficientes para que las empresas realicen una evaluación adecuada y formulen sus ofertas.

Los criterios objetivos aplicables para la valoración de ofertas deberán fijarse de forma precisa y previa.

Aplicando la jurisprudencia del Tribunal de Justicia Europeo no se tendrán en cuenta como criterios de adjudicación las características o experiencia de la empresa (que sólo podrá valorarse como elementos de solvencia) o el nivel y características de los medios que deban emplearse en la ejecución del contrato (que, en su caso deberá exigirse a todos los licitadores por igual, articulando tal exigencia en el Pliego de contratación como obligación de aportar medios determinados).

Del Pliego de contratación, resultará la determinación del órgano al que corresponda en su caso la propuesta de adjudicación, y en todo caso el órgano competente para adjudicar el contrato.

La adjudicación del contrato se realizará a favor del licitador que conforme a los criterios de valoración de las ofertas haya ofrecido la que resulte



económicamente más ventajosa –en los términos fijados por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia.

En relación con el principio de confidencialidad:

SOMUVISA no divulgará la información facilitada por los empresarios que éstos hayan designado como confidencial. Este carácter afecta, en particular, a los secretos técnicos o comerciales y a los aspectos confidenciales de las ofertas.

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 hubiese dado el referido carácter en los pliegos o en el mismo, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal.

#### **II.3.2.a. Procedimiento Directo.**

El procedimiento directo se caracteriza porque la adjudicación del contrato podrá realizarse directamente a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación.

El procedimiento directo únicamente podrá utilizarse en los contratos de cuantía igual o inferior a 50.000 euros. Los contratos adjudicados por el procedimiento directo no podrán tener una duración superior a un año ni ser objeto de prórroga.

La adjudicación se realizará a favor del que presente, en función de las características objeto del contrato, la oferta económicamente más ventajosa. A tal fin SOMUVISA procurará obtener el mayor número de ofertas, propuestas o presupuestos cualquiera que sea su fin.

En todo caso se dará publicidad a través del tablón de anuncios de la empresa, sin perjuicio de otros medios atendiendo al importe, naturaleza o características del contrato, conforme al criterio del Órgano de contratación.

#### **II.3.2.b. Procedimiento Simplificado.**

En el procedimiento simplificado la adjudicación recaerá en el licitador justificadamente elegido por el Órgano de contratación, tras efectuar consultas con diversos candidatos y negociar las condiciones del contrato con uno o varios de ellos.



Será necesario solicitar ofertas, al menos, a tres empresas capacitadas para la realización del objeto del contrato, siempre que ello sea posible.

El procedimiento simplificado deberá utilizarse en los contratos de obras cuyo presupuesto sea superior a 50.000 euros e inferior a 1.000.000 de euros y en los contratos de suministros y servicios cuyo valor sea superior a 50.000 euros e inferior a 100.000 euros. El Órgano de contratación podrá determinar la tramitación por el procedimiento simplificado de contratos susceptibles de tramitación por el procedimiento directo.

El procedimiento simplificado exige el anuncio de la licitación en el perfil del contratante.

El Pliego de contratación determinará los aspectos económicos y técnicos que hayan de ser objeto de negociación con las empresas. Deberán estar directamente vinculados con el objeto del contrato. Deberán indicarse por orden decreciente de importancia.

El Pliego de contratación concretará la intervención en el procedimiento simplificado de la Mesa de Contratación y, en su caso de la Comisión Técnica.

El procedimiento simplificado podrá articularse en fases sucesivas, con el fin de reducir progresivamente el número de ofertas a negociar mediante la aplicación de los criterios de adjudicación señalados en el anuncio de licitación o en el pliego de contratación, indicándose en éstos si se va a hacer uso de esta facultad. No obstante, el número de soluciones que lleguen hasta la fase final deberá ser lo suficientemente amplio como para garantizar una competencia efectiva, siempre que se haya presentado un número suficiente de soluciones o de candidatos adecuados.

Las consultas y negociaciones con los licitadores se articularán de forma que todos reciban igual trato, no facilitándose información que pueda dar ventajas a determinados licitadores con respecto al resto.

Se incorporarán al expediente de contratación las invitaciones cursadas, las ofertas recibidas y las razones para su aceptación o rechazo.

### **II.3.2.c. Procedimiento General**

En el procedimiento general todo empresario interesado podrá solicitar la participación. El Órgano de contratación, comprobada la personalidad y solvencia de los solicitantes, seleccionará a los que invitará a presentar proposiciones. La adjudicación recaerá en el licitador justificadamente elegido por el órgano de contratación tras efectuar consultas con diversos candidatos y negociar las condiciones del contrato.



El procedimiento general deberá utilizarse en los contratos no sujetos a regulación armonizada no susceptibles de adjudicación por el procedimiento simplificado. También podrá utilizarse en contratos no sujetos a regulación armonizada susceptibles de adjudicación por el procedimiento simplificado cuando así lo determine el órgano de contratación.

El procedimiento general exige el anuncio de la licitación en el perfil del contratante.

El plazo de presentación de solicitudes de participación será, como mínimo, de diez días, contados desde la publicación del anuncio. La solicitud de participación deberá ir acompañada de la documentación acreditativa del cumplimiento de requisitos previos que se establezca para cada contrato en el Pliego de contratación.

La Mesa de Contratación comprobará la personalidad y solvencia de los solicitantes, proponiendo al Órgano de contratación aquellos solicitantes a quienes invitará a presentar sus proposiciones.

El número de candidatos invitados a presentar proposiciones deberán ser al menos tres. No obstante cuando el número de candidatos que cumplan los criterios de selección sea inferior a tres, el órgano de contratación podrá continuar el procedimiento con los que reúnan las condiciones exigidas, sin que pueda invitarse a empresarios que no hayan solicitado participar en el mismo, o a candidatos que no posean esas condiciones.

Las invitaciones contendrán una referencia al anuncio de licitación publicado e indicarán la fecha límite para la recepción de ofertas, la dirección a la que deban enviarse, los criterios de adjudicación del contrato que se tendrán en cuenta por orden decreciente de importancia y el lugar, día y hora de la apertura de las proposiciones.

El plazo de presentación de ofertas en el procedimiento general no será inferior a quince días, contados desde la fecha de envío de la invitación.

Podrán articularse fases sucesivas, a fin de reducir progresivamente el número de ofertas a negociar mediante la aplicación de los criterios de adjudicación señalados en el anuncio de licitación o en el pliego de contratación, indicándose en éstos si se va a hacer uso de esta facultad. No obstante, el número de soluciones que lleguen hasta la fase final deberá ser lo suficientemente amplio como para garantizar una competencia efectiva, siempre que se hayan presentado un número suficiente de soluciones o de candidatos adecuados.



Las consultas y negociaciones con los licitadores se articularán de forma que todos reciban igual trato, no facilitándose información que pueda dar ventajas a determinados licitadores con respecto al resto.

La Mesa de Contratación, valorando el informe emitido por la Comisión Técnica, propondrá al Órgano de contratación la adjudicación correspondiente.

#### **II.3.2.d. Normas especiales aplicables al concurso de proyectos.**

Son concursos de proyectos los procedimientos encaminados a la obtención de planos o proyectos, principalmente en los campos de la arquitectura, el urbanismo, la ingeniería y el procesamiento de datos, a través de una selección que, tras la correspondiente licitación, se encomienda a un jurado.

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

Se nombrará un Jurado compuesto por personas físicas independientes de los participantes en el concurso de proyectos. Si se exigiere una cualificación profesional específica para participar en un concurso de proyectos, al menos un tercio de los miembros del jurado deberá poseer dicha cualificación u otra equivalente.

El Jurado adoptará sus decisiones o dictámenes con total independencia, sobre la base de proyectos presentados de forma anónima, y atendiendo únicamente a los criterios indicados en el anuncio de celebración del concurso.

El Jurado tendrá autonomía de decisión o de dictamen. Deberá respetarse el anonimato hasta que el jurado se pronuncie.

El Jurado hará constar en un informe, firmado por sus miembros, la clasificación de los proyectos, teniendo en cuenta los méritos de cada uno de ellos, junto con sus observaciones y cualesquiera aspectos que requieran aclaración.

De ser necesario, podrá invitarse a los participantes a que respondan a preguntas que el Jurado haya incluido en el acta para aclarar cualquier aspecto de los proyectos, debiendo levantarse un acta completa del diálogo entre los miembros del jurado y los participantes.





Conocido el dictamen del jurado y teniendo en cuenta el contenido de la clasificación y del acta a que se refiere el párrafo anterior el Órgano de contratación procederá a la adjudicación, que deberá ser motivada si se separa de la propuesta o propuestas del jurado.

### **II.3.3. PERFECCIÓN DEL CONTRATO.**

Los contratos sujetos a estas Instrucciones de contratación se perfeccionan por la formalización del contrato.

### **II.3.4. FORMALIZACIÓN.**

Adjudicado el contrato se procederá a su formalización en los plazos y condiciones previstos en el correspondiente Pliego de contratación, a cuyo efecto y con carácter previo el adjudicatario deberá aportar la garantía definitiva y cuanta otra documentación se haya relacionado en dicho Pliego.

El Órgano de contratación, dentro de los tres meses siguientes a la formalización del contrato, deberá remitir al Tribunal de Cuentas u órgano externo de fiscalización de la Comunidad Autónoma de Andalucía, una copia certificada del documento en el que se hubiere formalizado el contrato, acompañada de un extracto del expediente del que se derive, siempre que la cuantía del mismo exceda de 600.000 euros, tratándose de obras; 450.000 euros tratándose de suministros y 150.000 euros en los contratos de servicios. Igualmente se comunicarán las modificaciones, prórrogas o variaciones de plazos, las variaciones de precio y el importe final, la nulidad y la extinción normal o anormal de los contratos indicados.

Igualmente se remitirá por el Órgano de contratación a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado o al Registro de Contratos de la Comunidad Autónoma de Andalucía la información sobre los contratos que reglamentariamente se determine, a efectos del cumplimiento de la normativa internacional. Asimismo se informará a la mencionada Junta de los casos de modificación, prórroga o variación del plazo, las variaciones de precio y el importe final de los contratos, nulidad y la extinción normal o anormal de los mismos.

### **II.4. CONTENIDO DE LOS CONTRATOS.**

En el Pliego de contratación se recogerá el régimen de ejecución del contrato; órgano encargado de la supervisión del mismo; derechos y obligaciones del contratista, régimen de pagos, recepción y plazo de garantía,



supuestos de modificación del contrato y su procedimiento, prórroga y supuestos de resolución.

#### **II.4.1. CONTENIDO MÍNIMO DEL CONTRATO Y LIBERTAD DE PACTOS.**

SOMUVISA podrá incluir en los contratos cualesquiera pactos, cláusulas y condiciones, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico y a los principios de buena administración.

Sólo podrán fusionarse prestaciones correspondientes a diferentes contratos en un contrato mixto cuando esas prestaciones se encuentren directamente vinculadas entre sí y mantengan relaciones de complementariedad que exijan su consideración y tratamiento como una unidad funcional dirigida a la satisfacción de una determinada necesidad o a la consecución de un fin propio de SOMUVISA.

Salvo que se encuentren recogidos en el Pliego de contratación, los contratos que celebre SOMUVISA deberán incluir necesariamente, las siguientes menciones:

- a) La identificación de las partes.
- b) La acreditación de la capacidad de los firmantes para suscribir un contrato.
- c) Definición del objeto del contrato.
- d) Referencia a la legislación aplicable al contrato.
- e) La enumeración de los documentos que integran el contrato. Si así se expresa en el mismo, esta enumeración podrá estar jerarquizada, ordenándose según el orden de prioridad acordado por las partes, en cuyo supuesto, y salvo caso de error manifiesto, el orden pactado se utilizará para determinar la prevalencia respectiva, en caso de que existan contradicciones entre diversos documentos.
- f) El precio cierto, o el modo de determinarlo.
- g) La duración del contrato o las fechas estimadas para el comienzo de su ejecución y para su finalización, así como la de la prórroga o prórrogas, si estuviesen previstas.
- h) Las condiciones de recepción, entrega o admisión de las prestaciones.
- i) Las condiciones de pago.
- j) Los supuestos en que proceda la resolución.
- k) El crédito presupuestario o el programa o la rúbrica contable con cargo al que se abonará el precio, en su caso.
- l) La extensión objetiva y temporal del deber de confidencialidad que, en su caso, se imponga al contratista.

El documento contractual no podrá incluir estipulaciones que establezcan derechos y obligaciones para las partes distintos de los previstos en los pliegos, concretados, en su caso, en la forma que resulte de la proposición del adjudicatario, o de los precisados en el acto de adjudicación del contrato de acuerdo con lo actuado en el procedimiento, de no existir aquellos.



#### **II.4.2. GARANTÍAS.**

La exigencia de garantía, tanto provisional como definitiva, será potestativa para el Órgano de contratación, que decidirá en el Pliego el importe de las mismas y el régimen de devolución o cancelación, atendidas las circunstancias y características del contrato.

El Pliego de contratación especificará si resultan aplicables las reglas del Texto Refundido de la LCSP en materia de garantías o se aplica un régimen jurídico distinto. En cualquier caso, resultan admisibles las formas de garantías que admite el artículo 96 del Texto Refundido de la LCSP, con la especialidad de que la garantía constituida en metálico habrá de constituirse en la cuenta bancaria de SOMUVISA que se designe al efecto. Además, en el caso de optar por las reglas del Texto Refundido de la LCSP en materia de garantías no será aplicable la regla del artículo 89 del mismo texto legal relativa a la preferencia de ejecución de garantías.

#### **II.4.3. PRERROGATIVAS.**

SOMUVISA carece de las prerrogativas enumeradas en el artículo 210 del Texto Refundido de la LCSP. No obstante, resulta necesario precisar:

- La modificación del contrato por parte de SOMUVISA sólo podrá producirse en los términos señalados en el Título V del Libro I del Texto Refundido de la LCSP.
- Ante situaciones que puedan dar lugar, según lo establecido en el pliego de contratación o en el contrato, a la resolución del contrato o a la adopción de medidas sobre los derechos económicos del contratista, en el caso de que éste no formule oposición podrán hacerse efectivas por SOMUVISA. En otro caso, es decir, de suscitarse oposición, será el órgano jurisdiccional competente o, en su caso, el árbitro el que decida definitivamente la controversia.

#### **II.4.4. PAGO DEL PRECIO.**

El régimen de pagos será determinado en el Pliego de contratación o en el contrato, dentro de los límites establecidos por la normativa aplicable, en particular la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, modificada por la Ley 15/2010, de 5 de julio por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

#### **II.4.5. REVISIÓN DE PRECIOS.**

El Pliego de contratación y, en todo caso el contrato, determinará si procede o no la actualización o revisión de precios y el concreto régimen de revisión.



El sistema de revisión o actualización de precios podrá determinarse por remisión a los preceptos del Texto Refundido de la LCSP en aplicación del principio de libertad que sancionan los artículos 25 del Texto Refundido de la LCSP y 1255 del Código Civil o fijarse otro concreto régimen de revisión.

#### **II.4.6. PENALIDADES POR DEMORA Y EJECUCIÓN DEFECTUOSA.**

El Pliego de contratación y, en todo caso el contrato, determinarán si proceden o no penalidades por demora y por ejecución defectuosa y su concreto régimen.

Las penalidades por demora y por ejecución defectuosa podrán determinarse por remisión a las previsiones del artículo 213 del Texto Refundido de la LCSP en aplicación del principio de libertad que sancionan los artículos 25 del Texto Refundido de la LCSP y 1255 del Código Civil o fijarse por establecer otro régimen de penalidades que, distinto del previsto en el Texto Refundido de la LCSP, se tenga por conveniente (artículo 1255 del Código Civil en relación con los artículos 1151 y siguientes de este cuerpo legal). En cualquier caso, en el pliego se señalará que las penalidades serán efectivas mediante su detracción de los pagos que proceda realizar al contratista o con cargo a la garantía por él constituidas siempre que sea posible.

#### **II.4.7. CESIÓN DEL CONTRATO Y SUBCONTRATACIÓN.**

El Pliego de contratación y, en todo caso el contrato, determinarán si proceden o no cesión del contrato y subcontratación y su concreto régimen.

SOMUVISA podrá establecer el mismo régimen que el dispuesto por el Texto Refundido de la LCSP en cuanto a los requisitos a que se supedita la procedencia de la cesión del contrato y de la subcontratación o bien un régimen jurídico distinto.

Por excepción y en relación a la cesión del contrato, el cesionario deberá tener necesariamente la capacidad exigida al cedente para contratar. En relación con la subcontratación, en ningún caso podrá concertarse por el contratista la ejecución parcial del contrato con personas inhabilitadas para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendidas en alguno de los supuestos del artículo 60.1 del Texto Refundido de la LCSP.



**SOMUVISA**  
sociedad municipal  
de vivienda de jaén, s.a.u.

#### **II.4.8. CAUSAS DE RESOLUCIÓN.**

Las causas de resolución quedan sometidas al derecho privado. Para la determinación, en el Pliego de contratación o en el contrato, de las causas de resolución válidas habrá de combinarse el principio del artículo 1255 del Código Civil con las reglas jurídico-privadas de orden público, debiendo tenerse presente a estos efectos, el carácter excepcional de éstas últimas.

#### **III. VIGENCIA.**

Las precedentes Instrucciones son de aplicación a partir de su aprobación por el Consejo de Administración y su vigencia se mantendrá en tanto no sean modificadas parcial o totalmente o dejadas sin efecto por otras posteriores aprobadas por el mismo órgano.