

CONSEJO RECTOR

NIF: V2147862Y

Av. de Andalucía, 119

21400 – Ayamonte (Huelva)

NORMAS DE CONTRATACIÓN DE LA
ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN COSTA ESURI

1. INTRODUCCIÓN

La Entidad Urbanística de Conservación (EUC) de Costa Esuri se creó de conformidad a la legislación española de urbanismo que establece la obligación de constituir una entidad colaboradora de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga en los propietarios de parcelas incluidas en un polígono o unidad de actuación.

En el caso de la urbanización Costa Esuri, la responsabilidad de la EUC se limita al perímetro que comprende la Unidad de Ejecución del Plan Parcial del Sector 1 definido en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Ayamonte (artículo 1 de los Estatutos de la EUC Costa Esuri).

Por consiguiente, y de acuerdo con los artículos 9 y 11 de los Estatutos de la EUC, todos los propietarios de inmuebles en la urbanización Costa Esuri son miembros de pleno derecho de la EUC, y están obligados a pagar las cuotas de conservación en base al coeficiente de participación asignado a cada inmueble según el Proyecto de reparcelación

2. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA EUC

2.1 Naturaleza y régimen legal

Conforme al artículo 3.1 de los Estatutos de la EUC Costa Esuri, *“la Entidad tiene naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad legal para el cumplimiento de sus fines (...)”*.

Por su parte, el párrafo segundo del artículo 3 de los citados Estatutos indica que: *“La Entidad se registrará por lo dispuesto en la Ley 7/2002, por el Reglamento de Gestión Urbanística, por el Plan Parcial del Sector nº 1 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Ayamonte, así como por los presentes Estatutos (...)”*.

La citada Ley 7/2002 ha sido derogada por la Ley 7/2021, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la cual cita en su artículo 98.5: *“Las entidades urbanísticas de conservación son entes de Derecho Público y personalidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines urbanísticos. Asimismo, tienen la consideración de entidad urbanística colaboradora y están sujetas a la tutela del Ayuntamiento, pudiendo solicitar y obtener de este la aplicación del procedimiento de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a las personas propietarias”*.

Además, el artículo 24.3 del Real Decreto 3288/1978, Reglamento de Gestión Urbanística, indica que: *“Las Entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por sus Estatutos y por lo dispuesto en esta sección (...)”*

2.2. Referencias en los Estatutos a la capacidad de contratar

Conforme al artículo 5.1 de los Estatutos, la EUC Costa Esuri tiene por objeto y finalidad atender a la conservación y mantenimiento de los siguientes servicios:

- Red viaria local.
- Red de alumbrado público.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Servicio de control y acceso e interior.
- Otras actividades análogas relacionadas con la conservación de las obras y servicios de la Urbanización.

A fin de atender tales servicios, los Estatutos de la EUC se refieren en varias ocasiones a la capacidad que le asiste para contratar:

- Artículo 5.3. C): *“la Entidad podrá concertar contratos de todas clases y administrar los bienes, gastos e ingresos necesarios”*.
- Artículo 14.1: *“Para atender a su objeto, la Entidad podrá adquirir, por cualesquiera de los medios admitidos en Derecho, toda clase de bienes (...)”*.
- Artículo 26.1: *“El Consejo Rector es el órgano de dirección, gobierno y administración de la Entidad y ostenta todas aquellas facultades que las disposiciones legales y los presentes Estatutos no confieren expresamente a la Asamblea General”*.

- Artículo 29.1 y 29.2.B). *“Corresponden al Consejo Rector las más amplias facultades de gestión y representación de la Entidad (...)”,* entre ellas *“administrar los fondos de la entidad”*.
- Artículo 33.1.E): El presidente ejercerá la función de *“celebrar toda clase de negocios jurídicos, actos o contratos de cualquier naturaleza”*

3. RÉGIMEN DE CONTRATACIÓN

En los últimos años, tanto la jurisprudencia como la doctrina administrativa han emitido múltiples pronunciamientos contradictorios entre sí, no existiendo un consenso sobre si las EUC deben considerarse o no entidades del sector público y, por tanto, si les es de aplicación la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP). Estamos, por tanto, ante un ámbito de actuación básico en el funcionamiento de la Entidad que genera en la práctica una inseguridad jurídica muy elevada.

Por ello, es deseo del Consejo Rector de la EUC Costa Esuri establecer unas normas de contratación que establezcan el modo de proceder ante las contrataciones que se precisan para dar cumplimiento con sus fines.

Los principales argumentos que aconsejan adoptar unas normas de contratación son:

- La Ley 7/2021 considera a las EUC como entes de derecho público con personalidad jurídica propia, aunque no forman parte de la administración pública, ni tienen la condición de poder adjudicador.
- Estas entidades tienen atribuidas unos fines que vienen fijados legal y estatutariamente. Así, el Reglamento de Gestión Urbanística (artículo 26) y los Estatutos EUC (artículo 3) fijan la naturaleza administrativa de la Entidad y su plena capacidad jurídica.
- Resulta conveniente asegurar el cumplimiento de principios administrativos fundamentales, tales como la publicidad, transparencia, igualdad, libre concurrencia, y seguridad jurídica.

Por todo ello, el Consejo Rector considera que la EUC Costa Esuri debe someterse a la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público y, en concreto, debe guiarse por lo establecido en su artículo 321.2 referido a las entidades del sector público que no tienen la consideración de poderes adjudicadores.

ANEXO

NORMAS DE CONTRATACIÓN DE LA EUC COSTA ESURI

Las presentes normas de contratación regulan la adquisición de bienes de cualquier naturaleza, la realización de obras, así como la contratación de los suministros y de los servicios que precise la Entidad en el desarrollo de su actividad.

Estas normas serán aprobadas por el Consejo Rector, y serán elevadas a la Asamblea General de la EUC Costa Esuri conforme al artículo 21.K) de los Estatutos que disponen que corresponde a la Asamblea General *“conocer y decidir en todos aquellos asuntos de interés general para la Entidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor cumplimiento de sus fines”*.

Tras su aprobación definitiva, se publicarán en la página web de la Entidad (www.euccostaesuri.es), y en su perfil del contratante.

1. NORMAS GENERALES

- a) El órgano de contratación de la EUC es el Consejo Rector de la misma, el cual fijará los criterios de adjudicación para cada contrato, así como los pliegos que, en su caso, rijan la contratación. En los contratos con mayor complejidad, podrán nombrarse asesores externos.
- b) Los contratos se adjudicarán por acuerdo del Consejo Rector teniendo en cuenta que deberán recaer en la mejor oferta presentada. En el caso de los contratos menores, y cuando razones técnicas, económicas, de necesidad o urgencia aconsejen adelantar la ejecución del contrato, la adjudicación se deberá acordar posteriormente en la siguiente reunión del Consejo Rector.
- c) Los miembros del Consejo Rector deberán respetar la confidencialidad debida durante la tramitación de los contratos.
- d) Los miembros del Consejo Rector y los asesores externos deberán abstenerse en los supuestos establecidos en el artículo 23.2 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- e) No podrán adjudicarse contratos a aquellos miembros de la EUC que no se encuentren al corriente del pago de las cuotas, en concordancia con los artículos 10.3.K) y 11.C) de los Estatutos de la EUC.

- f) Para la calificación de los contratos, se estará a lo dispuesto en los artículos 12, 13, 16, 17 y 25 LCSP.
- g) El valor estimado del contrato se determinará por el importe total, sin incluir el IVA. Su fijación se realizará de acuerdo con el artículo 101 LCSP.
- h) La aptitud del contratista será la fijada en el artículo 66 LCSP.
- i) El plazo de duración de los contratos y de ejecución de la prestación seguirán las instrucciones del artículo 29 LCSP.
- j) En los casos en que sea necesario, se incluirán las especificaciones técnicas que se precisen para la correcta ejecución del contrato.
- k) Si el contrato implica la cesión y el tratamiento de datos personales, se deberá incluir un documento específico al respecto.

2. EXPEDIENTES DE CONTRATACIÓN

Para cada contrato se generará un expediente de contratación que deberá contener, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Tipo y objeto del contrato; número de referencia.
- Normativa de aplicación.
- Necesidad e idoneidad de la contratación.
- Declaración de no alteración de los umbrales de los contratos menores, ni fraccionamiento del objeto del contrato.
- Análisis comparativo de las ofertas solicitadas y recibidas, en su caso.
- Criterios de adjudicación o de selección de las ofertas.
- Propuesta de adjudicación, con indicación del contratista.
- Importe con y sin IVA que sea aplicable.
- Plazo y lugar de ejecución o de entrega.
- Forma de pago del precio al contratista.
- Firma del Secretario, con el visto bueno del Presidente.

3. CONTRATOS MENORES

- a) Se consideran contratos menores los contratos de valor estimado inferior a 40.000 euros, cuando se trate de contratos de obras, o a 15.000 euros, cuando se trate de contratos de servicios y suministros.
- b) Los contratos menores con valor estimado inferior a 15.000 euros podrán adjudicarse directamente a cualquier empresario con capacidad de obrar y que

cuenta con la habilitación que, en su caso, sea necesaria para realizar la prestación objeto del contrato.

- c) En el caso de los contratos menores de obras con valor estimado igual o superior a 15.000 euros e inferior a 40.000 euros, se deberá solicitar, al menos, tres presupuestos. De no ser posible, se deberá justificar en el expediente.
- d) La EUC, por medio de su Consejo Rector o de la Administración, comunicará por correo electrónico al contratista su adjudicación, requisitos, plazo de ejecución, importe con y sin IVA, y cuantos otros datos resulten convenientes.
- e) Semestralmente se publicará la información relativa a estos contratos, constando su objeto, duración, el importe de adjudicación, incluido el IVA, y el adjudicatario. Quedan exceptuados de esta publicación aquellos contratos cuyo valor estimado sea igual o inferior a 5.000 euros.
- f) El artículo 118.2 LCSP servirá de referencia para otras cuestiones relacionadas con la adjudicación de los contratos menores.

4. RESTO DE CONTRATOS

Los contratos de valor estimado igual o superior a los indicados en el apartado 4.3 se sujetarán a las siguientes reglas:

- a) En todo caso, se respetarán los principios de igualdad, no discriminación, transparencia, publicidad y libre concurrencia.
- b) Se publicarán en el perfil del contratante de la EUC los siguientes datos:
 - a. Anuncio de licitación.
 - b. Objeto del contrato.
 - c. Duración del contrato, y sus posibles prórrogas.
 - d. Lugar de ejecución del contrato.
 - e. Documentación necesaria para la presentación de ofertas.
 - f. Pliegos que rijan la contratación.
 - g. Criterios de adjudicación del contrato.
 - h. Valor estimado del contrato, y, en su caso, presupuesto desglosado.
- c) El plazo de presentación de ofertas será de, al menos, diez días hábiles a contar desde la publicación del anuncio de licitación en el perfil del contratante. No obstante, el Consejo Rector podrá establecer uno diferente en función de las circunstancias del objeto del contrato, su complejidad y urgencia, de lo que se dejará constancia en el expediente de contratación.

- d) Con el fin de ejercer las funciones de calificación de la documentación, valoración de las proposiciones, propuesta de adjudicación del contrato y selección de los candidatos, se designará una mesa de contratación para cada contrato, cuya composición será:
 - a. Presidente del Consejo Rector.
 - b. Secretario del Consejo Rector.
 - c. Vocal a designar de entre el resto de los miembros del Consejo Rector.
- e) La selección del contratista, que deberá motivarse en todo caso, se publicará en el perfil de contratante de la Entidad constando su objeto, duración, importe de adjudicación, incluido el IVA, e identidad del adjudicatario.
- f) El Consejo Rector podrá solicitar al adjudicatario la constitución de una fianza de, como máximo el 5% del importe de adjudicación sin IVA, en aquellos contratos que dada su naturaleza resulte conveniente para asegurar su adecuado cumplimiento, de lo cual se informará en el proceso de licitación.
- g) Será necesario formalizar el contrato entre la EUC y el adjudicatario. Por ello, los contratos deberán contener, al menos, los siguientes aspectos:
 - a. Identificación y capacidad de las partes.
 - b. Objeto del contrato.
 - c. Normativa aplicable.
 - d. Documentos que integran el contrato.
 - e. Precio cierto.
 - f. Duración y lugar de ejecución.
 - g. Condiciones de ejecución del contrato (recepción, suministro...)
 - h. Condiciones de pago.
 - i. Supuestos en los que proceda la resolución del contrato.
 - j. Todo ello, sin perjuicio de cuantas cuestiones resulten necesarias incluir por su relevancia para la correcta ejecución del contrato.

Fecha de aprobación por el Consejo Rector de la EUC Costa Esuri: 25/03/2025.

Fecha de aprobación por la Asamblea General de la EUC Costa Esuri: 12/04/2025.