

INFORME 4/2026, DE 11 DE MAYO, DEL PLENO DE LA JUNTA ASESORA DE CONTRATACIÓN PÚBLICA.

OBJETO: PROPUESTA DE ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO POR EL QUE SE RECONOCE A LA SOCIEDAD PÚBLICA VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A./ EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, E.A. (VISESA) COMO MEDIO PROPIO PERSONIFICADO DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI Y DE LAS ENTIDADES DE NATURALEZA PÚBLICA O PRIVADA DE ELLA DEPENDIENTES

I.- ANTECEDENTES.

A modo de introducción, cabe señalar que la sociedad pública Vivienda y Suelo de Euskadi, S.A. (en adelante, VISESA) fue creada por Decreto 258/1989, de 21 de noviembre, incluyendo la aprobación de sus Estatutos Sociales, siendo objeto de posterior modificación por el Decreto 29/1990, de 6 de febrero, el Decreto 175/1992, de 23 de junio, el Decreto 96/2011, de 17 de mayo y el Decreto 58/2012, de 24 de abril.

Actualmente, VISESA es una sociedad de capital íntegramente público, que forma parte del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi, conforme a los artículos 9 y 40 de la Ley 3/2022, de 12 de mayo, del Sector Público Vasco, ostentando la Administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi la condición de socio único, tal y como se recoge en el artículo 1.1 de sus estatutos sociales.

Asimismo, el Consejo de Administración de VISESA, en su sesión de 1 de diciembre de 2025, acordó elevar a la Junta General una propuesta de modificación de sus Estatutos sociales, acompañada del correspondiente informe justificativo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital. Dicha propuesta fue modificada mediante nuevo acuerdo del Consejo de Administración de fecha 23 de marzo de 2026.

Con fecha 7 de abril de 2026, la Dirección de Servicios del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana ha presentado ante esta Junta solicitud de informe relativo a la propuesta de Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se reconoce a la sociedad pública “VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.M.P.-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, S.A.B.P.” como medio propio personificado de la administración general de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las entidades de naturaleza pública o privada de ellas dependientes, a efectos de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

El expediente referido al citado Acuerdo se tramita a través de la aplicación para la tramitación electrónica de procedimientos Tramitagune, con la referencia AAAA_ACG_262/26_09. Junto con la solicitud de informe a la Junta Asesora, se ha solicitado informe también a la Dirección de Patrimonio y Contratación.

En el citado expediente constan los siguientes documentos:

- Certificado de 1 de diciembre de 2025 del acuerdo del Consejo de Administración de VISESA, por el que se aprobó elevar a la Junta General la propuesta inicial de modificación de los Estatutos sociales, así como el informe justificativo emitido en cumplimiento del artículo 286 de la Ley de Sociedades de Capital.
- Certificado de 23 de marzo de 2026 del acuerdo del Consejo de Administración de VISESA, por el que se aprobaron la subsanación y el texto refundido de la propuesta de modificación estatutaria, incorporando las observaciones del informe jurídico departamental.
- Informe emitido por el Consejo de Administración de VISESA a los efectos de lo dispuesto en el artículo 286 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, en sus versiones inicial y subsanada.
- Comparativa entre la redacción vigente de los Estatutos sociales y la propuesta de modificación, en su versión actualizada tras la subsanación.
- Memoria y memoria complementaria de la propuesta de Acuerdo del Consejo de Gobierno de aprobación de la modificación de los Estatutos sociales, emitidas por el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.
- Informe jurídico de 2 de febrero de 2026 de la Asesoría Jurídica de la Dirección de Servicios del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, relativo a los expedientes de modificación estatutaria y de reconocimiento de la condición de medio propio personificado.
- Propuesta de Acuerdo del Consejo de Gobierno por la que se aprueba la modificación de los Estatutos sociales de VISESA, actuando dicho órgano como Junta General de la sociedad.

II.- COMPETENCIA.

En primer lugar, la Junta Asesora de Contratación Pública tiene competencia para emitir informe sobre la citada propuesta de Acuerdo de Consejo de Gobierno, por tener esta incidencia sobre la contratación pública, y serle de aplicación lo establecido en el de la letra c) del artículo 27 del Decreto 116/2016, de 27 de julio, sobre el régimen de la contratación del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi, establece:

“Artículo 27.– Funciones consultivas.

En el ejercicio de la función consultiva, corresponde a la Junta Asesora de Contratación Pública las siguientes actuaciones:

c) Informar las cuestiones que en materia de contratación pública sometan a su consideración las entidades del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi, mediante petición escrita formulada por los Directores o Directoras de los Departamentos del Gobierno Vasco que tengan encomendada la gestión de la

contratación o por los representantes legales de las demás entidades del sector público.”

Asimismo, de conformidad con el artículo 30 del mencionado Decreto 116/2016, corresponden al Pleno de la Junta Asesora de Contratación Pública las funciones señaladas en sus artículos 27 y 28 que no hayan sido atribuidas expresamente a las Comisiones.

III. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El presente informe tiene por objeto analizar si el citado proyecto de Acuerdo de Consejo de Gobierno tiene como finalidad cumplir con lo dispuesto en el artículo 32.de la LCSP, y en la Sección 1ª del Título IV del Decreto 116/2016, de 27 de julio, sobre el régimen de la contratación del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi. En concreto, se estudiarán principalmente los aspectos jurídicos relacionados con la modificación estatutaria que tiene como finalidades: el reconocimiento estatutario de VISESA como medio propio personificado de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las entidades del sector público de ella dependientes, la modificación de su objeto social, delimitando las actuaciones que podrán ser objeto de encargo, y la adaptación técnica del régimen jurídico aplicable a los encargos. Asimismo, también se analizará los aspectos relativos a la condición de poder adjudicador.

A este respecto, la propuesta de Acuerdo recoge en su parte dispositiva los siguientes acuerdos:

“Primero. Reconocer a la sociedad pública “VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.M.P.-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, S.A.B.P.” como medio propio personificado de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las entidades de naturaleza pública o privada de ellas dependientes.

Segundo. Señalar, como departamento de adscripción de la sociedad al Departamento de Vivienda y Agenda Urbana.”

No obstante, en virtud del artículo 2 de la Ley 40/2015, del Régimen Jurídico del Sector Público, esta Junta recomienda que se modifique el primer punto de la propuesta de Acuerdo, sustituyendo la referencia de “entidades de naturaleza pública o privada” por “entidades del sector público de ella dependientes”, por ser más acorde con la normativa mencionada.

Por otro lado, el artículo 32 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) establece los requisitos para que una persona jurídica, ya sea de derecho público o privado, sea considerada un "medio propio personificado" respecto de uno o más poderes adjudicadores independientes.

En este contexto, se exigen varios requisitos que deben cumplirse al objeto de garantizar que dichos entes puedan recibir encargos de ejecución obligatoria sin necesidad de participar en licitaciones públicas. Dichos requisitos son:

1. Los poderes adjudicadores deben tener un control conjunto y significativo sobre el ente destinatario del encargo, de manera similar al control que ejercerían sobre sus propios servicios. Esto incluye la representación en los órganos decisorios, la influencia sobre los objetivos estratégicos y la garantía de que el ente no persigue intereses contrarios a los de los poderes adjudicadores.
2. Más del 80% de las actividades del ente deben estar orientadas a cumplir con los cometidos establecidos por los poderes adjudicadores que lo controlan, lo que asegura su naturaleza instrumental y su dependencia de estos.
3. Los estatutos o actos de creación del ente deben establecer expresamente la condición de medio propio, reconocer la autorización de los poderes adjudicadores y asegurar que la entidad no participe en licitaciones públicas salvo que no haya otros licitadores.

Asimismo, el Decreto 116/2016, de 27 de julio, sobre el régimen de la contratación del sector público de la Comunidad Autónoma de Euskadi (en adelante, también D116/2016), establece el procedimiento para el reconocimiento de entidades como medios propios y servicios técnicos, que requiere la aprobación explícita del Consejo de Gobierno y la presentación de informes técnicos, administrativos, y económicos que justifiquen la capacidad del ente para ejecutar encargos.

En este sentido, de acuerdo con el artículo 60 del D116/2016, el reconocimiento de la condición de medio propio es competencia del Consejo de Gobierno, que lo aprobará mediante acuerdo en el que adicionalmente se señalará el departamento de la Administración general al que el medio propio personificado quede adscrito.

A su vez, el artículo 61.1 del D116/2016, determina que el procedimiento de reconocimiento de la condición de medio propio personificado se iniciará por el departamento interesado, y se integrarán en el mismo los informes y documentos pertinentes.

Tal como se señala en la documentación obrante en el expediente de referencia, el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana (a través de la Dirección de Servicios), en ejecución de la competencia conferida por los arts. 6 y 7 del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del mencionado departamento (posteriormente modificado por Decreto 51/2025, de 25 de febrero), es el órgano promotor del expediente y al que se encuentra adscrito la sociedad pública VISESA.

Los artículos que se modifican o adicionan y su finalidad son los siguientes: a) Modificación del artículo 1 relativo a la adaptación de la denominación social que pasará a denominarse “VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.M.P EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, S.A.B.P.”; b) Adición del artículo 1.bis. relativo a la

condición de medio propio y c) Adición de las letras VII y VIII en el artículo 2.1 relativo a la modificación de su objeto social.

En este sentido, el artículo 1 de los nuevos estatutos se modifica para recoger expresamente su condición de sociedad anónima de capital íntegramente público, introduciendo las siglas M.P en la denominación de la sociedad “ VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.M.P.-EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, S.A.B.P.” de conformidad con el artículo 86.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que establece que deberá figurar necesariamente la indicación “Medio Propio” o su abreviatura “M.P.” en la denominación de las entidades integrantes del sector público institucional que tengan la condición de medio propio.

Igualmente, a la vista de lo señalado en el artículo 32.2.d de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP), resulta jurídicamente adecuada la incorporación del artículo 1 bis que reconoce expresamente la condición de medio propio personificado, siempre que precise el poder adjudicador o poderes adjudicadores respecto de los cuales se ostenta tal condición y delimite con claridad el círculo de entidades que podrán formular encargos, diferenciando el régimen de los encargos procedentes de poderes adjudicadores del de los encargos procedentes de entidades del sector público que no tengan esa condición. En este sentido, la redacción propuesta que identifica como destinatarios habilitados a la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y a las entidades del sector público de ella dependientes, y que, además, remite a los artículos 32 y 33 de la LCSP para disciplinar la recepción de encargos según la condición de poder adjudicador de la entidad encomendante, es coherente con lo recogido en la LCSP, en tanto que articula el reconocimiento estatutario y ancla la operativa de los encargos al régimen legal correspondiente.

Asimismo, es jurídicamente pertinente que los nuevos estatutos declaren de forma expresa que los encargos tienen naturaleza instrumental y no contractual, y que, por tanto, son internos, dependientes y subordinados, con ejecución obligatoria; esta configuración, incorporada en la propuesta del artículo 1 bis (obligación de ejecutar conforme a instrucciones unilaterales, carácter interno y subordinado, retribución por tarifas con criterio de suficiencia económico-financiera), se alinea con el esquema que la LCSP proyecta sobre los encargos a medios propios y satisface el estándar de determinación estatutaria del “régimen jurídico y administrativo” de los encargos al que se refiere la exigencia de reconocimiento estatutario, sin perjuicio de que la efectividad práctica de la ejecución obligatoria requiera, en fase administrativa, el correlativo acto de conformidad/autorización expresa del poder adjudicador y las verificaciones y trámites internos que correspondan.

La previsión estatutaria que impide a la sociedad participar en licitaciones públicas convocadas por las entidades respecto de las que sea medio propio, introduciendo la salvedad de que, cuando no concorra ningún licitador, pueda encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas, responde exactamente a una de las menciones

estatutarias que, de acuerdo con la jurisprudencia del TJUE (doctrina Teckal) y los criterios de la Abogacía General del Estado deben incorporarse expresamente en los estatutos de sociedades mercantiles que sean o vayan a declararse medios propios; por ello, la incorporación del apartado 6 del artículo 1 bis propuesto debe considerarse necesaria y, además, positiva para la seguridad jurídica del modelo, al cerrar estatutariamente una cuestión que, de otro modo, podría originar dudas de compatibilidad con la normativa de contratación pública.

El artículo 2 de los nuevos estatutos recoge una modificación relevante (se añade un nuevo apartado VII en el artículo 2.1) que tiene como fin delimitar el ámbito material de actuación de la sociedad y las actividades que puede desarrollar mediante encargos como medio propio personificado. No obstante, la redacción propuesta presenta un alcance excesivamente amplio, susceptible de interpretarse como una expansión general del objeto social de la sociedad en el sentido de que se le habilita para intervenir en cualquier ámbito de obra pública, infraestructura o equipamiento vinculado a la prestación de servicios públicos e implica, asimismo, una extensión subjetiva a entidades dependientes que no necesariamente formen parte del sector público de la Comunidad Autónoma.

Por ello, y a fin de evitar dudas interpretativas, esta Junta propone una nueva redacción del apartado VII del artículo 2.1 que limitaría el ámbito de aplicación a la promoción pública de vivienda, cuyo texto sería:

“VII.– Dentro del ámbito de la promoción pública de vivienda, la promoción de viviendas de protección pública, alojamientos dotacionales, así como las obras públicas, urbanizaciones, infraestructuras y equipamientos públicos que resulten necesarias y directamente vinculadas a dicha promoción, y que se encuentren dentro del marco competencial de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las entidades integrantes de su sector público.”

Finalmente, por razones de coherencia interna del texto de los nuevos estatutos, se considera necesario que esta misma delimitación material se refleje igualmente en el artículo 2.4 de los estatutos sociales.

De esa manera, los nuevos estatutos acotarían, de forma objetiva, áreas y actividades sobre las que la sociedad puede actuar como medio propio personificado, facilitando así el control público sobre el empleo de la técnica y permitiendo una comprobación efectiva del cumplimiento de la "regla de esencialidad" (más del 80% de la actividad con la Administración de la que se es medio propio), conforme exige la LCSP.

Por otro lado, la adaptación estatutaria propuesta incluye asimismo la exigida certificación y verificación formal de que la sociedad cuenta con los recursos humanos y materiales apropiados para la ejecución de los encargos conforme a su objeto social, lo que se debe acreditar específicamente en cada procedimiento y, en todo caso, en el mencionado expediente de reconocimiento del medio propio.

Se prevé expresamente en los nuevos estatutos (artículo 2.5) la sujeción a las restricciones de subcontratación contempladas legalmente, en particular el límite general del 50% de la cuantía del encargo para prestaciones no accesorias (salvo las excepciones admitidas por la LCSP en razón del tipo de entidad, finalidad del encargo o naturaleza de la prestación), de conformidad con lo prescrito en el artículo 32.7 LCSP.

Esto es, la limitación de contratación con terceros, establecida en el artículo 32.7 LCSP, que impone un límite del 50% en la contratación externa para ciertas actividades no accesorias. Sin embargo, este límite no se aplica a ciertos casos, como la concesión de obras o la gestión de servicios públicos. En este contexto, se considera que la actividad de VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.M.P EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, S.A.B.P. podría encuadrarse dentro de la gestión de servicios públicos, en particular la promoción pública de vivienda, que es una atribución tradicional del departamento competente en materia de vivienda.

Se ha subsanado la inicial contradicción entre un eventual alcance del encargo que comprendiera ejecución de obra pública y la cláusula estatutaria que prohibía en todo caso la ejecución directa de obras por la sociedad. Así, la supresión del veto elimina una incoherencia interna que podía frustrar la correspondencia entre su objeto social y ámbito material de encargos y la capacidad de ejecución obligatoria del medio propio, y además se evita que la entidad quede estatutariamente incapacitada para actuar, cuando proceda, con medios propios o mediante contratación con terceros dentro de los límites legales. No obstante, la corrección de la contradicción estatutaria no exime de que, en cada encargo concreto, la entidad pública verificadora compruebe y documente la suficiencia real de medios personales y materiales apropiados para el objeto del encargo, pues dicha verificación constituye un presupuesto exigible para el reconocimiento y operativa del medio propio.

En conclusión, la inclusión de VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.M.P EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, S.A.B.P. en la categoría de "medio propio" es jurídicamente viable, siempre y cuando se interprete adecuadamente su actividad como parte de la gestión de promoción pública de vivienda necesaria para el desarrollo de servicios públicos en la Comunidad Autónoma.

Respecto a los requisitos materiales para el reconocimiento de la condición de medio propio, el primero es la existencia de un control análogo por parte del poder adjudicador sobre la sociedad instrumental, de modo que pueda ejercer sobre ella una influencia decisiva sobre sus objetivos estratégicos y decisiones significativas. En este caso, la titularidad única del capital de VISESA por la Administración General de la Comunidad Autónoma, junto con el control efectivo sobre los órganos de decisión, satisface esta exigencia legal.

En relación con el requisito de que más del 80% de la actividad anual de la sociedad se realice en ejecución de cometidos encomendados por la Administración a la que se adscribe, debe estar debidamente justificado en una memoria elaborada al efecto. Esto garantiza que la sociedad instrumental actúa principal y esencialmente para su ente

matriz, justifica las operaciones “in house” y elimina cualquier riesgo de competencia desleal con operadores privados.

De conformidad con los datos de la memoria de actividades incorporada al expediente, se entiende cumplido este requisito, a la vista del certificado expedido por el Consejo de Administración de VISESA.

A este respecto, es necesario tener en consideración que no deben computarse como actividad relevante para el cálculo del 80% aquellas actividades excluidas por la LCSP (tales como arrendamiento de inmuebles, encargos por poderes no adjudicadores o actuaciones con terceros Estados no pertenecientes a la UE), siguiendo la Circular Conjunta de Abogacía General del conjunto, de 16 de mayo de 2023, de la Abogacía General del Estado y de la Intervención General de la Administración del Estado sobre criterios para el cálculo del cómputo del requisito de actividad y la doctrina legal vigente.

Asimismo, debe justificarse que la sociedad cuenta con los medios personales y materiales necesarios para la ejecución de los encargos, y que existe autorización expresa y conforme del poder adjudicador. Lo que ha quedado acreditado y refrendado por los oportunos certificados e informes, integrados en el expediente administrativo y reflejados estatutariamente.

Igualmente, el reconocimiento de la condición de medio propio conlleva, necesariamente, la imposibilidad legal de que la sociedad pueda concurrir a procedimientos de licitación pública convocados por la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y las entidades del sector público dependientes de ella. Tal como se ha señalado antes, solo de forma subsidiaria (en ausencia de licitadores) podrá serle encomendada la prestación objeto del contrato, extremo que consta en los estatutos. Por tanto, se garantiza la neutralidad competitiva y la no distorsión del mercado, como exige la Directiva 2014/24/UE.

Por tanto, la modificación de los estatutos sociales de VISESA resulta conforme con los requisitos sustantivos y formales establecidos en la LCSP para el reconocimiento de la entidad como medio propio personificado, toda vez que:

- Reconoce estatutariamente los extremos exigidos en el art. 32.2.d de la LCSP;
- Limita y precisa con claridad las materias y prestaciones que puede ejecutar en régimen de encargo (una vez incorporada la nueva redacción del apartado VII del artículo 2.1 y del artículo 2.4);
- Garantiza el cumplimiento del régimen de actividad esencialmente pública (>80%), capital íntegramente público, control análogo y verificación de recursos aptos;
- Establece el régimen jurídico de los encargos y las limitaciones legales y reglamentarias en cuanto a contratación y subcontratación;

-Garantiza la exclusión de la entidad de la concurrencia en procedimientos de licitación pública convocados por la entidad controlante, salvo los supuestos permitidos.

Asimismo, los nuevos estatutos sociales regulan las atribuciones del Consejo de Administración, otorgándole amplias competencias de gestión, representación y ejecución de acuerdos. Podemos concluir que se cumple con las exigencias del artículo 32 de la LCSP y con el marco legal de medios propios personificados, ya que todas sus facultades se encuentran subordinadas a la legalidad vigente y a los límites estatutarios.

Por último, el artículo 3.3.d de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP) establece que son considerados poder adjudicador aquellas entidades con personalidad jurídica propia que hayan sido creadas específicamente para satisfacer necesidades de interés general, siempre que no tengan carácter industrial o mercantil. Además, para ser considerado poder adjudicador, uno o varios sujetos que cumplan con los criterios del artículo deben financiar mayoritariamente la actividad de la entidad, controlar su gestión, o nombrar a más de la mitad de los miembros de su órgano de administración, dirección o vigilancia.

Además, el artículo 28 de la LCSP exige la precisión en la determinación de la necesidad, idoneidad y eficiencia del contrato y del medio de ejecución material, lo que incide en la justificación del recurso al medio propio en sustitución de la contratación pública ordinaria. Deben considerarse también las prescripciones del artículo 65 LCSP, que establecen la congruencia entre el objeto social del posible adjudicatario y las prestaciones a ejecutar en virtud de encargos.

En este contexto, se analiza si VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.M.P EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, S.A.B.P. cumpliría con la consideración de poder adjudicador, dado que sus características podrían encajar en esta definición.

La interpretación de este artículo se ha visto influenciada por la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), en particular por la Sentencia de 5 de octubre de 2017 (Asunto C-567/15, LitSpecMet / Vilniaus lokomotyvu), que establece que, además de ser propiedad total o mayoritaria de un poder adjudicador, la entidad debe tener como objetivo la satisfacción de necesidades de interés general que no sean de carácter mercantil o industrial. Así, el TJUE precisa que una entidad se considera poder adjudicador cuando sus actividades para el poder adjudicador son esenciales para que este ejerza su actividad, y se guía por consideraciones que no son de naturaleza económica, incluso si realiza operaciones en el mercado competitivo. Este enfoque subraya que la entidad debe tener como fin último el servicio público o la satisfacción de necesidades de interés general, sin importar que su actividad se preste en un régimen de competencia.

Asimismo, la doctrina emanada de la jurisprudencia europea exige que el encargo se realice a una entidad formalmente distinta de la que lo encomienda, pero sobre la que esta última ejerza un control análogo al que ejerce sobre sus propios servicios, de forma que la entidad a la que se hace el encargo no tiene autonomía decisoria. A estos efectos,

no puede admitirse que sociedades con participación en su capital ajena a las entidades que realizan los encargos puedan ser medios propios de estas. Asimismo, la entidad a la que se realiza el encargo debe desarrollar la parte esencial de su actividad con el ente o entes que la controlan (TJUE 18-11-99, asunto C-107/98; 13-10-05, asunto C-458/03; 21-7-05, asunto C 231/03; 8-1-07, asunto C-220/05; 19-4-07, asunto C-295/05; 10-9-09, asunto C-573/07). Esta parte esencial de la actividad se ha objetivado en el umbral del 80% del volumen de negocios.

Consecuentemente, la entidad estará sometida en su actividad contractual a la normativa aplicable a los poderes adjudicadores, debiendo observar los principios de igualdad, concurrencia y publicidad en la adjudicación de contratos y, en lo que corresponda, la disciplina de la LCSP.

Finalmente, respecto a la utilización de la figura de los contratos-programa por parte de VISESA, debe señalarse que su uso es compatible con la condición de medio propio personificado si actúa como instrumento marco de planificación y financiación. La ejecución material debería articularse mediante encargos que cumplan los requisitos del art. 32 y, en su caso, art 33 de la LCSP. En particular, el encargo debe derivar de instrucciones unilaterales, ser de ejecución obligatoria, y retribuirse mediante tarifas aprobadas que representen los costes reales, sin que el contrato programa configure una relación sinalagmática propia de un contrato público. Además, deben respetarse las exigencias de control análogo, actividad principal superior al 80%, capital íntegramente público (cuando proceda), reconocimiento estatutario del medio propio, el régimen de prohibición de licitar para su poder adjudicador (con la excepción legal), los límites de subcontratación y las obligaciones de publicidad y formalización del encargo cuando correspondan.

Por lo tanto, en el caso de VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.M.P EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, SABP, dada su naturaleza y sus fines acreditada por la documentación que obra en el expediente, se entiende que cumple con los requisitos establecidos por la LCSP y la jurisprudencia europea para ser considerada tanto medio propio como poder adjudicador. Esto se debe a que sus actividades están orientadas al interés general, en particular al desarrollo y ejecución de servicios de interés público, lo que le otorga la condición de poder adjudicador según la normativa aplicable.

IV.- CONCLUSIONES.

En virtud de todo lo manifestado, esta Junta informa favorablemente el proyecto de Acuerdo de Consejo de Gobierno por el que se reconoce a la sociedad pública VIVIENDA Y SUELO DE EUSKADI, S.A.M.P EUSKADIKO ETXEBIZITZA ETA LURRA, S.A.B.P. como medio propio personificado de la Administración General de la Comunidad Autónoma de Euskadi y de las entidades de naturaleza pública o privada de ella dependientes, en la consideración de que adaptara su contenido a las directrices y recomendaciones recogidas en este informe.