

Promoción del Suelo Industrial y Vivienda de Totana S.A.

**INSTRUCCIONES INTERNAS DE CONTRATACIÓN DE LA
SOCIEDAD MUNICIPAL PROINVITOSA PROMOCIÓN DE SUELO
INDUSTRIAL Y VIVIENDA DE TOTANA, S.A.**

(Aprobadas por el Consejo de Administración el 19 de mayo de 2009)



“CAPÍTULO I

Disposiciones generales.

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

1. Las presentes Instrucciones tienen por objeto regular los procedimientos de contratación que celebre la Empresa Municipal **“PROINVITOSA PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL Y VIVIENDA DE TOTANA, S.A.”** (en adelante, **PROINVITOSA**), de conformidad con lo establecido en el artículo 175 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 3.3.b) de la LCSP, PROINVITOSA se debe calificar como poder adjudicador dado que su objeto y fin se integra entre las obligaciones o misiones de servicio público o de interés económico general.

En consecuencia, para la preparación y adjudicación de los contratos, la actuación de PROINVITOSA queda sujeta a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, así como la adjudicación del contrato a la oferta económicamente más ventajosa, todo ello de conformidad con lo previsto en las presentes Instrucciones.

2. Estas Instrucciones serán de obligado cumplimiento y aplicación a cualesquiera contratos, con independencia de cual sea su naturaleza jurídica, que celebre PROINVITOSA para el cumplimiento de sus fines estatutarios y permanecerán publicadas en el perfil de contratante disponible en su Web institucional.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, quedan excluidos de estas Instrucciones los contratos celebrados por PROINVITOSA que se encuadren en alguna de las categorías reseñadas en el Art. 4 de la LCSP.

Artículo 2.- Delimitación y calificación de los contratos.

I.- En atención a su objeto, los contratos se califican en:

a).- Contratos de obras:

Son aquellos que tienen por objeto la realización de una obra o la ejecución de alguno de los trabajos enumerados en el Anexo I o la realización por cualquier medio de una obra que responda a las necesidades especificadas por la entidad del sector público contratante. Además de estas prestaciones, el

contrato podrá comprender, en su caso, la redacción del correspondiente proyecto.

b).- Contratos de concesión de obras públicas:

Son aquellos que tienen por objeto la realización por el concesionario de algunas de las prestaciones a que se refiere el apartado anterior, incluidas las de restauración y reparación de construcciones existentes, así como la conservación y mantenimiento de los elementos construidos, y en el que la contraprestación a favor de aquél consiste, o bien en el derecho a explotar la obra, o bien en dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

c).- Contratos de suministros:

Son aquellos que tienen por objeto la adquisición, el arrendamiento financiero, o el arrendamiento, con o sin opción de compra, de productos o bienes muebles.

d).- Contratos de servicios:

Son aquellos cuyo objeto son prestaciones de hacer consistentes en el desarrollo de una actividad o dirigidas a la obtención de un resultado distinto de una obra o un suministro.

e).- Contratos mixtos:

Cuando un contrato contenga prestaciones correspondientes a otro u otros de distinta clase se atenderá en todo caso, para la determinación de las normas que deban observarse en su adjudicación, al carácter de la prestación que tenga más importancia desde el punto de vista económico.

II.- En atención a su cuantía, los contratos se dividen en:

a).- Contratos sujetos a una regulación armonizada.

Son aquellos contratos de obras, concesión de obras públicas, suministro y servicios comprendidos en las categorías 1 a 16 del Anexo II de la LCSP, cuyos valores estimados, calculados conforme a las reglas del Art. 76 de la LCSP, sean igual o superior a las cuantías que a continuación se indican:

1º.- Contratos de obras y concesión de obras públicas	5.150.000 €.
2º.- Contratos de suministro.....	206.000 €.
3º.- Contratos de servicios.....	206.000 €.

Las cuantías que a efectos de umbrales se aplican en cada uno de los casos referidos en las presentes Instrucciones serán las que se fijen como tales en la LCSP y en sus respectivas modificaciones.

Los contratos sujetos a regulación armonizada serán adjudicados de conformidad con lo dispuesto en el Art. 174 de la LCSP.

Artículo 3.- Naturaleza jurídica. Libertad de pactos

Los contratos celebrados por PROINVITOSA tendrán la consideración de **contratos privados**, rigiéndose, en cuanto a su preparación y adjudicación por las presentes Instrucciones y por la LCSP y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o, en su caso, las normas de derecho privado, según corresponda por razón del sujeto o entidad contratante. En cuanto a sus efectos y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado.

Con sujeción a lo dispuesto en las presentes Instrucciones, en los contratos podrán incluirse cualesquiera pactos, cláusulas y condiciones, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico y a lo dispuesto en sus estatutos.

Artículo 4.- Cuantías.

Las cuantías a las que se refieren estas Instrucciones vendrán determinadas por el importe total, teniéndose en cuenta la eventual o eventuales prórrogas del contrato, sin incluir el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Artículo 5. - Cómputo de los plazos

Salvo que expresamente se indique lo contrario, los plazos a los que hacen referencia las presentes Instrucciones se entenderán como días naturales.

Artículo 6.- Duración de los contratos y prórrogas.

1. La duración de los contratos deberá establecerse teniendo en cuenta la naturaleza de las prestaciones que se pretendan contratar.
2. El número total de prórrogas que se prevean y su duración máxima deberán constar expresamente en el Pliego de Condiciones Particulares.

Artículo 7.- Perfil de contratante e información a los licitadores

1. Sin perjuicio de otras informaciones a los licitadores específicamente previstas en estas Instrucciones, en el perfil de contratante podrán difundirse

cualesquiera datos e informaciones referentes a la actividad contractual del órgano de contratación, tales como las licitaciones abiertas o en curso, la documentación relativa a las mismas, las contrataciones programadas, los contratos adjudicados y cualquier otra información útil de tipo general, como puntos de contacto y medios de comunicación que pueden utilizarse para relacionarse con el órgano de contratación.

No obstante lo anterior, a los efectos de estas Instrucciones, sólo serán válidas las publicaciones, notificaciones e informaciones al licitador que se efectúen de conformidad con lo señalado en los artículos siguientes de estas Instrucciones.

2. Se entiende a los efectos de estas Instrucciones por perfil de contratante, el medio de información definido por el artículo 42 de la LCSP.

Artículo 8.- Lengua del procedimiento y de los documentos contractuales

Los documentos contractuales y toda la documentación necesaria para la preparación, adjudicación y ejecución de los contratos deberán estar redactados en castellano.

Artículo 9.- Jurisdicción competente

Corresponderá al orden jurisdiccional contencioso-administrativo el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de los contratos sujetos a regulación armonizada.

Corresponderá al orden jurisdiccional civil el conocimiento de las cuestiones que se susciten en relación con la preparación y adjudicación de los contratos privados que no estén sujetos a una regulación armonizada.

Será competente el orden jurisdiccional civil para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción de todos los contratos celebrados por PROINVITOSA a los que sean de aplicación las presentes Instrucciones.

CAPÍTULO II

Órganos de contratación y asesoramiento

Artículo 10.- Órgano de contratación y facultades

1. A los efectos de lo dispuesto en las presentes Instrucciones el órgano de contratación de PROINVITOSA será el Consejo de Administración, que podrá

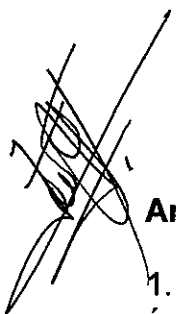
delegar su facultad de órgano de contratación en alguno de sus Consejeros, del Presidente o del Gerente de PROINVITOSA, con carácter permanente o transitorio.

2. Con carácter permanente, para el supuesto de los contratos menores, entendiéndose por tales aquellos cuya cuantía no exceda de 50.000 euros podrá tener la condición de órgano de contratación un Consejero, el Presidente o el Gerente de PROINVITOSA, sin necesidad de previa delegación de dicha facultad por parte del Consejo de Administración.

3. No obstante lo dispuesto anteriormente, la condición de órgano de contratación y sus correspondientes competencias se entenderán sin perjuicio de las facultades atribuidas a los órganos de PROINVITOSA por sus estatutos, por los poderes que se otorguen al efecto, o por sus normas de régimen de funcionamiento interno.

4. Además de las que se les puedan atribuir en otros preceptos de estas Instrucciones, son competencias del órgano de contratación las siguientes:

- a) Acordar el inicio del expediente de contratación.
- b) Aprobar los Pliegos por los que haya de regirse el contrato.
- c) Designar, en su caso, a los órganos de asesoramiento del mismo.
- d) Adjudicar el contrato.
- e) Cualesquiera otras facultades que no se encuentren específicamente atribuidas en estas Instrucciones a ningún otro órgano de PROINVITOSA.



Artículo 11.- Asesoramiento al órgano de contratación

1. Con el objeto de asesorar al órgano de contratación, éste podrá designar un órgano de asesoramiento con la composición que considere pertinente según el tipo de contrato que sea objeto de licitación.

2. El órgano de asesoramiento podrá solicitar los informes, internos o externos, que considere necesarios para el ejercicio de las funciones y cometidos que tenga asignados.

3. En los supuestos en que resulten aplicables las normas especiales de procedimientos de los concursos de proyectos el órgano de contratación designará un jurado compuesto por el número de miembros que considere pertinente.

El jurado, que tendrá autonomía de decisión o dictamen, estará compuesto por personas físicas independientes de los participantes en el concurso, y al menos

un tercio de sus miembros contará con la cualificación profesional específica cuando ésta resulte exigible a los participantes del concurso de proyectos.

Artículo 12.- Responsable del contrato.

1. El órgano de contratación podrá designar un responsable del contrato al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada, dentro del ámbito de facultades que se atribuyan expresamente en el Pliego de Condiciones Particulares. El responsable del contrato podrá ser una persona física o jurídica vinculada a PROINVITOSA o ajena a ella.

2. En los contratos de obras, las facultades del responsable del contrato se entenderán sin perjuicio de las que corresponden al Director Facultativo de la obra.

CAPÍTULO III

Publicidad, confidencialidad y notificación en los procedimientos de contratación

Artículo 13.- Publicidad de las licitaciones.



1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 175.c) de la LCSP, las exigencias de publicidad de los procedimientos de contratación que celebre PROINVITOSA al amparo de las presentes Instrucciones, se entenderán satisfechas con la inserción, en el perfil de contratante, del anuncio de la licitación y adjudicación, sin perjuicio de que puedan publicarse, adicional o alternativamente, en uno o varios Boletines o Diarios oficiales o periódicos o publicaciones especializadas de ámbito nacional o regional o en todos estos medios. La publicación en alguno de estos medios de difusión será obligatoria para el supuesto de que el perfil de contratante de PROINVITOSA no cumpla con las especificaciones técnicas previstas en el artículo 42.3 de la LCSP.

2. Será obligatoria la publicación del anuncio de licitación de los contratos, excepto en los casos de empleo del procedimiento de adjudicación directa de los contratos menores o del procedimiento negociado sin publicidad.

Artículo 14.- Confidencialidad

1. El órgano de contratación y el de asesoramiento no podrán divulgar 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.

2. 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 le hubiese dado el referido carácter en los pliegos o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante un plazo de cinco años desde el conocimiento de esa información, salvo que los pliegos o el contrato establezcan un plazo mayor.

Artículo 15.- Notificación

Las notificaciones se practicarán por cualquier medio admisible en Derecho que permita acreditar fehacientemente la recepción de las mismas, incluso a través del perfil del contratante, siempre que se garantice la fecha de inicio de la publicación de conformidad con la LCSP.

CAPÍTULO IV

Capacidad de los licitadores

Artículo 16.- Capacidad de obrar



1. Podrán contratar con PROINVITOSA, las personas que tengan capacidad de obrar en las formas y términos establecidos por los artículos 43 a 48 de la LCSP y no se encuentren incurso en ninguno de los supuestos de prohibición para contratar con la Administración a los que se refiere el artículo 49 de la citada Ley.

2. Corresponde al órgano de contratación de PROINVITOSA apreciar la concurrencia de la prohibición de contratar, así como declararla, aplicando de forma análoga las reglas contenidas en el artículo 50 de la LCSP.

Artículo 17.- Solvencia

1. Para contratar con PROINVITOSA, los Pliegos de Condiciones Particulares establecerán la solvencia económica, financiera, profesional o técnica necesaria con la que deba contar el licitador. Estos requisitos deberán ser proporcionados al objeto del contrato y estar vinculados al mismo.

2. Sin perjuicio de que el órgano de contratación pueda establecer los medios de acreditación que considere oportunos, con las condiciones establecidas en

el párrafo anterior, podrá exigir la acreditación de la solvencia requerida de forma análoga a lo previsto en los artículos 63 a 73 de la LCSP.

CAPÍTULO V

Régimen de garantías

Artículo 18.- Tipos de garantías

1. El órgano de contratación podrá exigir a los licitadores la constitución a favor de PROINVITOSA de una garantía provisional que responda del mantenimiento de sus ofertas hasta la adjudicación del contrato. El importe de esta garantía no podrá ser superior al 3 por 100 del presupuesto del contrato, excluido el Impuesto Sobre el Valor Añadido.

2. Asimismo podrá exigirse al adjudicatario provisional la constitución de una garantía definitiva de hasta un 5 por 100 del importe de adjudicación, excluido el Impuesto Sobre el Valor Añadido.

Esta garantía responderá de la correcta ejecución de las prestaciones establecidas en el contrato, en los términos establecidos en el Pliego de Condiciones Particulares y, entre otros, podrá responder:

- 
- a) De las penalidades impuestas al contratista en los supuestos de ejecución defectuosa y demora.
 - b) De la correcta ejecución de las prestaciones contempladas en el contrato, de los gastos originados a PROVINTIVOSA por la demora del contratista en el cumplimiento de sus obligaciones, y de los daños y perjuicios ocasionados a la misma con motivo de la ejecución del contrato o por su incumplimiento, cuando no proceda su resolución.
 - c) De la incautación que pueda decretarse en los casos de resolución del contrato.
 - d) Además, en el contrato de suministro y de obras la garantía definitiva responderá de la inexistencia de vicios o defectos de los bienes suministrados o construidos durante el plazo de garantía que se haya previsto en el contrato.

3. Asimismo, en casos especiales el órgano de contratación podrá establecer en el Pliego de Condiciones Particulares que, además de la garantía a la que se refiere el apartado anterior, se preste una complementaria de hasta un 5 por ciento del importe de adjudicación del contrato, pudiendo alcanzar la garantía total un 10 por 100 del precio del contrato.

4. La exigencia de garantías deberá estar prevista en el Pliego de Condiciones Particulares y podrán constituirse por cualquiera de las formas previstas en el artículo 84 de la LCSP o de cualquier otra que se considere adecuada por el órgano de contratación.

Artículo 19.- Reposición y reajuste.

1. En caso de que se hagan efectivas sobre la garantía las penalidades o indemnizaciones exigibles al adjudicatario, sin resolución del contrato, éste deberá reponer o ampliar aquélla, en la cuantía que corresponda, en el plazo de quince días desde la ejecución, incurriendo en caso contrario en causa de resolución.

2. Cuando como consecuencia de una modificación del contrato experimente variación el precio del mismo, deberá reajustarse la garantía, para que guarde la debida proporción con el nuevo precio modificado, en el plazo de 15 días contados desde la fecha en que se notifique al adjudicatario el acuerdo de modificación. A estos efectos, no se considerarán las variaciones de precio que se produzcan como consecuencia de una revisión del mismo conforme a las cláusulas que a tal efecto pudieran venir establecidas en el Pliego de Condiciones Particulares.

Artículo 20.- Devolución de las garantías

El Pliego de Condiciones Particulares establecerá el régimen de devolución de garantías, atendidas las circunstancias y características del contrato.

De no establecerse ningún régimen específico regirá el siguiente:

1. La garantía provisional será devuelta a los licitadores inmediatamente después de la adjudicación del contrato, salvo la del adjudicatario, que será retenida hasta que proceda a constituir la garantía definitiva, e incautada a las empresas que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación.

El adjudicatario podrá aplicar el importe de la garantía provisional a la definitiva, o proceder a una nueva constitución de esta última, en cuyo caso la garantía provisional se cancelará simultáneamente a la constitución de la definitiva.

En caso de que la garantía definitiva consista en la retención en el precio, no se procederá a la devolución de la garantía provisional hasta tanto sea igualado su importe con el montante retenido en concepto de garantía definitiva.

2. La garantía definitiva no será devuelta o cancelada hasta que haya transcurrido el plazo de devolución fijado en el contrato y cumplido satisfactoriamente el contrato de que se trate, o hasta que se declare la resolución de éste sin culpa del contratista.

El acuerdo de devolución deberá adoptarse y notificarse, en el plazo máximo de tres meses desde la finalización del plazo de garantía, salvo que el Pliego de Condiciones Particulares establezca otro distinto.

CAPÍTULO VI

Procedimiento de contratación

Sección primera. Expediente de contratación

Artículo 21.- Inicio y contenido

El expediente de contratación será incoado por el órgano de contratación, por propia iniciativa o a solicitud del responsable del departamento de PROINVITOSA del que dependa el objeto del contrato.

Artículo 22.- Aprobación de los expedientes

Al expediente se incorporará el Pliego de Condiciones Particulares y, en su caso, el Pliego de Prescripciones Técnicas y la documentación complementaria que sea necesaria, que serán aprobados por el órgano de contratación y ordenará la publicación del anuncio de licitación en los casos que corresponda.

Artículo 23.- Pliego de Condiciones Particulares

1. En el Pliego de Condiciones Particulares se contendrán las condiciones que deban regir la licitación del contrato, así como los derechos y obligaciones de las partes, como por ejemplo, enumeradas a título enunciativo, las siguientes:

- a).- Definición del objeto y tipo de contrato.
- b).- Identificación del órgano de contratación.
- c).- Presupuesto de licitación y régimen económico del contrato.
- d).- Plazo de ejecución o duración del contrato así como, en su caso, prórrogas del mismo.
- e).- Las garantías exigibles.
- f) Los requisitos de capacidad y solvencia del contratista.

- g) Plazo, forma de presentación y contenido de las proposiciones.
- h) Admisibilidad de variantes y/o mejoras, en su caso.
- i) Fecha prevista para la calificación de la documentación jurídico-administrativa y apertura y valoración de las proposiciones.
- j) Procedimiento de adjudicación.
- k) Fijación y ponderación de los criterios de valoración para determinar la oferta económicamente más ventajosa, los aspectos sobre los que deba versar la negociación en los casos de utilización del procedimiento negociado, así como, en su caso, los criterios en virtud de los cuales se presume fundadamente que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión en la misma de valores anormales o desproporcionados.
- l) Plazo de formalización del contrato.
- m) Causas de extinción y resolución del contrato.
- n) Penalidades por incumplimientos del contratista.
- o) Cualesquiera otras condiciones que se estime deban formar parte del Pliego de Condiciones Particulares.

2. Asimismo, en el Pliego de Condiciones Particulares se hará constar expresamente:

- 
- a) Que la presentación de ofertas supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de la totalidad de las cláusulas de los Pliegos, de las presentes Instrucciones y demás documentos que formen parte del contrato, sin salvedad alguna.
 - b) Que el orden jurisdiccional civil será el competente para conocer de cualesquiera cuestiones litigiosas que se susciten en relación con la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción del contrato y que se renuncia al fuero jurisdiccional que en su caso pudiera corresponderle al licitador, sometiéndose expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Murcia.
 - c) Que el licitador, caso de resultar adjudicatario, se obligará a cumplir tanto con la normativa nacional y comunitaria vigente que sea de aplicación, en materia fiscal, laboral, de seguridad social, riesgos laborales y protección de datos de carácter personal, así como de cualquier otra que sea de aplicación en función de la prestación objeto del contrato.

Que la adjudicación provisional no crea derecho alguno a favor del licitador propuesto.

Artículo 24.- Prescripciones Técnicas

Cuando así lo requieran las características del objeto del contrato, se elaborarán las prescripciones técnicas necesarias, que podrán constituir un Pliego independiente, o incluirse entre las cláusulas que forman parte del Pliego de Condiciones Particulares.

Artículo 25.- Documentación complementaria

Junto con los Pliegos, podrá acompañarse la documentación complementaria que sea necesaria. En todo caso, si así procediere, se acompañará la información a la que hace referencia el artículo 104 de la LCSP siempre que la misma no formara parte del Pliego de Condiciones Particulares.

Artículo 26.- Informes

El órgano de contratación podrá requerir cuantos informes externos o internos estime convenientes durante la tramitación del expediente de contratación.

Artículo 27.- Documentación de valor contractual

Sin perjuicio de otra documentación adicional que como tal pudiera fijarse en el Pliego de Condiciones Particulares y en el documento de formalización del contrato, integran este último y tendrán, por lo tanto, valor contractual siempre y en todo caso, el Pliego de Condiciones Particulares, el de Prescripciones Técnicas, la documentación complementaria y la oferta del licitador adjudicatario aceptada por PROINVITOSA.

Sección Segunda. Licitación y presentación de proposiciones

Artículo 28.- Anuncio de licitación.

1. El anuncio de licitación se publicará, cuando proceda, en los términos dispuestos en el artículo 13 de estas Instrucciones.

2. Sin perjuicio de las especialidades establecidas en estas Instrucciones para los procedimientos de adjudicación, en el anuncio consistirá en una descripción adecuada de los elementos esenciales del contrato y del procedimiento de adjudicación empleado, poniendo a disposición de los licitadores los datos e información necesaria para contactar con PROINVITOSA y para la obtención de información adicional.

Artículo 29.- Solicitudes de información

Los Pliegos y documentación complementaria estarán a disposición de cualquier interesado en la Sede de PROINVITOSA, en el horario que, en su caso, se establezca, sin perjuicio de que en el Pliego de Condiciones Particulares puedan establecerse otros medios de acceso alternativos o adicionales.

Artículo 30.- Plazo y lugar de presentación de las ofertas

1. Las ofertas se presentarán dentro del plazo establecido en el Pliego de Condiciones Particulares. Dicho plazo se fijará en función de la complejidad del contrato y la urgencia para satisfacer las necesidades que justifican su celebración.

2. Las ofertas deberán entregarse en la sede de PROINVITOSA o en los lugares precisados en el Pliego de Condiciones Particulares, pudiéndose prever el envío por correo dentro de los plazos de admisión y recepción señalados en el citado Pliego u otro procedimiento distinto, siempre que quede garantizado el secreto de la proposición y acreditado fehacientemente su presentación dentro del plazo establecido.

3. Serán inadmitidas las proposiciones presentadas fuera de plazo.

Artículo 31.- Requisitos y contenido de las ofertas



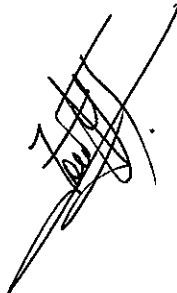
1. Las ofertas deberán ajustarse a lo previsto en el Pliego de Cláusulas Particulares, sin que cada licitador pueda presentar más de una proposición, sin perjuicio de la admisión de variantes o mejoras que hayan podido preverse en el citado Pliego. Tampoco podrá suscribir ninguna oferta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas reglas dará lugar a la inadmisión de todas las ofertas suscritas por el licitador.

2. La documentación se presentará en sobres cerrados, debidamente firmados, y figurando en su exterior la licitación a la que concurren, el nombre del contratista, así como su correspondiente CIF o NIF y cualesquiera otros datos identificativos que se hagan constar en el Pliego de Condiciones Particulares.

3. Sin perjuicio de otros sobres que puedan preverse en el Pliego de Condiciones Particulares, uno de ellos contendrá la documentación jurídico-administrativa que acredite la capacidad y solvencia del licitador y otro su proposición, con la documentación que permita verificar los aspectos susceptibles de valoración.

En el sobre relativo a la documentación jurídico-administrativa deberán incluirse, al menos, los documentos que acrediten:

- a).- La capacidad de obrar del licitador y, en su caso, la representación del mismo.
- b).- El compromiso de constitución formal en Unión Temporal de Empresarios, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que la constituyan y la participación de cada uno, para el caso de resultar adjudicatarios designando en este supuesto un representante o apoderado único de la unión con poderes bastantes para ejercitar los derechos y cumplir las obligaciones que del contrato se deriven hasta la extinción del mismo.
- c).- La declaración responsable de no estar incurso en ninguna prohibición para contratar y, en todo caso, de estar al corriente de sus obligaciones tributarias y de la Seguridad Social.
- d).- El documento acreditativo de la constitución de la garantía provisional a favor de PROINVITOSA, en su caso.
- e).- Los documentos acreditativos del cumplimiento de la solvencia requerida en el Pliego de Condiciones Particulares.



Sección Tercera. Calificación de la documentación jurídico-administrativa y valoración de las proposiciones

Artículo 32.- Examen de la documentación jurídico-administrativa

1. Finalizado el plazo de presentación de las proposiciones el órgano de contratación procederá a la apertura de los sobres relativos a la documentación jurídico-administrativa y a la comprobación y examen de la documentación integrante del mismo.
2. De advertirse la existencia de defectos u omisiones en la documentación, el órgano de contratación si así lo estima oportuno, requerirá al licitador para la subsanación de errores indicando el plazo que se otorgue para ello, que se contará desde el día siguiente a su notificación.
3. El órgano de contratación rechazará las ofertas que no cumplan con las condiciones de capacidad o solvencia requeridas o ambas.

Artículo 33.- Apertura de las proposiciones

Una vez calificada la documentación jurídico-administrativa en los términos previstos en el artículo anterior, el órgano de contratación procederá, previa

indicación de las ofertas admitidas y rechazadas, al acto de apertura de proposiciones en la forma, lugar y día señalados en el Pliego de Condiciones Particulares.

Artículo 34.- Valoración de las proposiciones

1. El órgano de contratación valorará las ofertas y las clasificará por orden decreciente, mediante la aplicación de los criterios de adjudicación contenidos en el Pliego de Condiciones Particulares.

Asimismo, en el proceso de valoración de las ofertas podrán rechazarse las proposiciones que no guarden concordancia con la documentación examinada y admitida, excediesen del presupuesto base de licitación, variaran sustancialmente el modelo establecido, o comportasen error manifiesto en el importe de la proposición, o existiese reconocimiento por parte del licitador de que adolece de error o inconsistencia que la hagan inviable.

2. Si se designase el órgano de asesoramiento al que se refiere el artículo 9 de estas Instrucciones, éste valorará las ofertas y las clasificará por orden decreciente conforme a los criterios de adjudicación previstos en el Pliego, proponiendo al órgano de contratación la oferta que considera económicamente más ventajosa o, en su caso, la procedencia de declarar desierto el procedimiento de licitación. El órgano de contratación podrá apartarse, motivadamente, de la propuesta formulada por el órgano de asesoramiento.

Artículo 35.- Desistimiento y renuncia



En cualquier momento del procedimiento y siempre que no se hubiera adjudicado definitivamente el contrato, el órgano de contratación podrá renunciar del contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente, o desistir del mismo por infracciones no subsanables de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras de los procedimientos de adjudicación según lo previsto en estas Instrucciones.

Sección Cuarta. Adjudicación y formalización del contrato

Artículo 36.- Adjudicación del contrato

1. El órgano de contratación adjudicará el contrato a la oferta económicamente más ventajosa de conformidad con los criterios de valoración fijados en el Pliego de Condiciones Particulares.

2. Si no se dispusiera otra cosa en el Pliego de Condiciones Particulares, el plazo para adjudicar el contrato será de tres meses desde la fecha de apertura de las proposiciones. Finalizado dicho plazo sin que el contrato se hubiera adjudicado, el licitador podrá retirar su oferta sin pérdida de la garantía provisional que se hubiera constituido.

3. La adjudicación se notificará a los licitadores y se publicará en la misma forma y supuestos que están previstos para el anuncio de licitación.

4. El adjudicatario deberá acreditar en el plazo de quince días o, en su caso, el que establezca el Pliego de Condiciones, la constitución de la garantía definitiva, a contar desde que se notifique la adjudicación del contrato. De no cumplirse este requisito PROINVITOSA declarará resuelto el contrato, salvo que aprecie expresamente que concurren causas justificadas no imputables al adjudicatario, pudiendo otorgar nuevo plazo para la acreditación de la constitución de la garantía definitiva.

5. Cuando no proceda la adjudicación del contrato al adjudicatario por no constituir la garantía definitiva en el plazo previsto en el párrafo anterior, antes de proceder a una nueva convocatoria el órgano de contratación podrá efectuar una nueva adjudicación al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso concederá a éste el mismo plazo para cumplimentar lo señalado en el párrafo anterior.

Artículo 37.- Declaración de desierto del procedimiento de licitación.



1. En el supuesto de que el órgano de contratación declare desierto el procedimiento de licitación dictará, sin más, el acto correspondiente y procederá a su publicación, cuando corresponda, en los términos previstos en el artículo siguiente.

2. Para declarar desierto el procedimiento de licitación, el órgano de contratación deberá motivar su resolución con referencia a los criterios de adjudicación que figuren en el Pliego de Condiciones Particulares.

Artículo 38.- Formalización del contrato

1. Adjudicado el contrato, se procederá a su formalización con el contenido mínimo a que se refiere el artículo 26 de la LCSP. Será requisito imprescindible para su formalización la previa presentación por el adjudicatario de las garantías previstas en su caso en el Pliego de Condiciones Particulares.

2. El contrato se formalizará en documento privado, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la notificación al adjudicatario de la adjudicación. Si éste requiriese su formalización en escritura pública, serán a su cargo todos los gastos e impuestos que ello produzca.
3. Cuando por causas imputables al contratista no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo establecido, el órgano de contratación podrá acordar la resolución del mismo con incautación de la garantía provisional que se hubiera constituido.
4. No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin la previa formalización del mismo, salvo que concurran causas justificadas por el órgano de contratación.

CAPÍTULO VII

Procedimientos de adjudicación

Artículo 39.- Tipos de procedimiento

1. Para la adjudicación de los contratos sometidos a las presentes Instrucciones, el órgano de contratación podrá emplear el procedimiento abierto, restringido, negociado (con o sin publicidad) y adjudicación directa de contratos menores.

2. La adjudicación se realizará, ordinariamente, utilizando el procedimiento abierto o restringido, siendo posible acudir a los restantes procedimientos en los supuestos que a continuación se establecen:

a).- El procedimiento negociado con publicidad, para la adjudicación de los contratos cuya cuantía sea inferior a 206.000 euros o a 1.000.000 de euros si se trata del contrato de obras que define el artículo 6 de la LCSP.

El procedimiento negociado con publicidad podrá utilizarse también en los casos previstos en los artículos 154 a 159 de la LCSP.

b).- El procedimiento negociado sin publicidad, para los contratos cuya cuantía no exceda de 100.000 euros o de 200.000 euros si se trata del contrato de obras al que se refiere la letra anterior.

c).- El procedimiento de adjudicación directa podrá utilizarse para los contratos menores.

3. Para la adjudicación directa de contratos menores a partir de 18.000 euros será necesaria la solicitud de al menos tres presupuestos distintos, salvo que a) la prestación solo pueda realizarse por una única empresa capacitada, b) la empresa en cuestión ya esté prestando un servicio relacionado con la materia

objeto de contratación o c) por motivos de urgencia en la ejecución del contrato se considere improcedente la solicitud de dichos presupuestos. La documentación acreditativa de estos extremos se incorporará al expediente de contratación.

Artículo 40.- Procedimiento abierto

1. Mediante procedimiento abierto se permitirá a todo empresario presentar una proposición.
2. La adjudicación de un contrato mediante procedimiento abierto deberá efectuarse conforme dispone el Capítulo VI de estas Instrucciones.

Artículo 41.- Procedimiento restringido

1. Mediante el procedimiento restringido, sólo podrán presentar proposiciones los empresarios previamente elegidos por el órgano de contratación.

2. La adjudicación de un contrato mediante procedimiento restringido deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Capítulo VI de estas Instrucciones, con las siguientes especialidades:

1. Con carácter previo a la publicación del anuncio de licitación, el órgano de contratación establecerá cuáles son los criterios de solvencia, de acuerdo con lo previsto en el Capítulo IV, conforme a los cuales serán elegidos los candidatos que serán invitados a presentar proposiciones, así como el número de candidatos mínimo y, en su caso, máximo, que serán invitados a presentar oferta. Este número no será en ningún caso inferior a tres. De todo ello quedará debida constancia en el expediente de contratación.

2. Se publicará un anuncio de licitación para la presentación, por cualquier empresario interesado, de la solicitud de participación. En dicho anuncio deberá hacerse mención del número mínimo y, en su caso, máximo de candidatos que serán invitados a presentar propuesta, así como los criterios conforme a los cuales serán seleccionados los candidatos invitados a presentar proposiciones.

3. El órgano de contratación comprobará la personalidad y solvencia y seleccionará a los candidatos a los que se invitará a presentar su proposición. El número de candidatos invitados deberá ser igual, al menos, al mínimo que se hubiera fijado previamente. Si ello no fuera posible, por falta de presentación de solicitudes de participación, el órgano de contratación podrá, siempre que ello fuera posible, continuar

con el procedimiento de licitación con los solicitantes que cumplieran con las condiciones requeridas.

4. A los solicitantes admitidos se les cursará una invitación que contendrá la referencia al anuncio de licitación publicado e indicarán la fecha límite de recepción de ofertas, la dirección a la que deban enviarse, los criterios de valoración del contrato que se tendrán en cuenta y su ponderación o, en su caso, el orden decreciente de importancia atribuido a los mismos, si no figurasen en el anuncio de licitación, y el lugar, día y hora de apertura de las proposiciones.

La invitación incluirá un ejemplar de los pliegos y copia de la documentación complementaria o, en su caso, la forma de acceso a la misma de conformidad con lo previsto en el artículo 27.

5. Finalizado el plazo de presentación de las proposiciones se procederá a la apertura de las mismas.

Artículo 42.- Procedimiento negociado

1. Mediante el procedimiento negociado, el contrato podrá ser adjudicado al empresario justificadamente elegido por el órgano de contratación, previa consulta y negociación de los términos del contrato con uno o varios empresarios.

2. La adjudicación de los contratos a través del procedimiento negociado deberá efectuarse conforme a lo establecido en el Capítulo VI, con las siguientes especialidades:

1. En el procedimiento negociado con publicidad, será posible la concurrencia por cualquier empresario interesado.

2. En el procedimiento negociado sin publicidad, se sustituirá el anuncio de licitación al que se refiere el artículo 26, por la invitación cursada al menos a tres empresas, a las que se acompañarán los pliegos y demás documentación que sea necesaria. Deberá dejarse constancia en el expediente de las invitaciones cursadas y de las ofertas recibidas.

3. En ambos procedimientos se aplicarán las siguientes reglas comunes a los mismos:

i) No será de aplicación lo dispuesto en el artículo 31 de estas Instrucciones.

- ii) La selección de la oferta económicamente más ventajosa se determinará mediante la negociación, con los licitadores admitidos tras la calificación de la documentación jurídico-administrativa, de los aspectos económicos y técnicos que, en su caso, hayan sido fijados en los Pliegos.
- iii) Siempre que se hubiera previsto en el anuncio de licitación o en Pliego de Condiciones Particulares, con carácter previo a la negociación, el órgano de contratación o, en su caso, el órgano de asesoramiento, podrá reducir el número de ofertas con las que va a negociar, mediante la aplicación de los criterios de valoración que de conformidad con el artículo 43 se hayan establecido en el Pliego de Condiciones Particulares. En todo caso, el número de ofertas con las que se vaya a negociar 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.

Esta facultad no podrá ser ejercitada cuando el número de ofertas admitidas para la negociación, tras la calificación de la documentación jurídico-administrativa, no fuera superior a tres.

- iv) Las ofertas admitidas serán examinadas por el órgano de contratación o, en su caso, el órgano de asesoramiento, quien podrá solicitar a los licitadores cuantas aclaraciones estimen necesarias sobre la propuesta presentada y entablar con ellos las correspondientes negociaciones sobre aspectos concretos de la misma, con respeto en todo caso del principio de igualdad.

De todo lo actuado, así como del resultado de las aclaraciones y negociaciones, quedará debida constancia en el expediente. Si se hubiese designado un órgano de asesoramiento, éste podrá emitir un informe justificativo comprensivo de la oferta que, en su caso, entienda económicamente más ventajosa, para que el órgano de contratación resuelva sobre la adjudicación del contrato o lo declare desierto.

- v) Durante la negociación, el órgano de contratación o, en su caso, el órgano de asesoramiento, velará porque todos los licitadores reciban igual trato. En particular, no facilitarán, de forma discriminatoria, información que pueda dar ventajas a determinados licitadores con respecto al resto.
- vi) El órgano de contratación aprobará el Pliego de Condiciones Particulares, adaptado a las especialidades del procedimiento negociado y, particularmente, al establecimiento de los criterios o requisitos técnicos y/o económicos que, en su caso, sean susceptibles de negociación.

Artículo 43.- Adjudicación directa

En los supuestos de adjudicación directa y sin perjuicio de la acreditación de la capacidad del empresario, así como de otra documentación que pueda requerir el órgano de contratación, bastará con la incorporación al mismo de la factura correspondiente y con la acreditación de lo previsto en el artículo 37.3 de estas Instrucciones.

Artículo 44.- Otros procedimientos

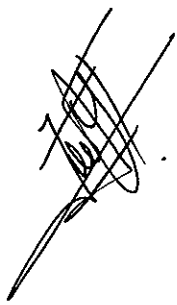
1. Sin perjuicio de los procedimientos de adjudicación previstos en estas Instrucciones, el órgano de contratación de PROINVITOSA podrá recurrir excepcionalmente al procedimiento de diálogo competitivo de conformidad con lo regulado en los artículos 163 a 167 de la LCSP.

2. De acudir a este procedimiento, serán de aplicación las normas relativas a la publicidad previstas en las presentes Instrucciones, y la selección de los candidatos se efectuará conforme a lo dispuesto en su artículo 43.

CAPÍTULO VIII

Criterios de selección de la oferta económicamente más ventajosa

Artículo 45.- Criterios de valoración



Para la selección de la oferta económicamente más ventajosa, el Pliego de Condiciones Particulares establecerá los criterios conforme a los cuales deban valorarse las proposiciones de los licitadores.

A tal fin, podrá:

1. Utilizar un único criterio de valoración. En tal caso, éste habrá de recaer necesariamente en el precio, entendiéndose que la oferta económicamente más ventajosa es la que incorpora el precio más bajo.
2. Utilizar varios criterios de valoración. A tal efecto:
 - a) Los criterios estarán vinculados al objeto del contrato. El órgano de contratación podrá utilizar, entre otros, los criterios que a modo orientativo se indican en el artículo 134.1 de la LCSP.
 - b) Se precisará la ponderación relativa atribuida a cada uno de ellos, que podrá expresarse fijando una banda de valores con una amplitud adecuada, salvo que por razones debidamente justificadas

no sea posible ponderar los criterios elegidos, en cuyo caso se enumerarán por orden decreciente de importancia.

Artículo 46.- Ofertas desproporcionadas o anormalmente bajas

1. El órgano de contratación podrá no adjudicar el contrato al licitador que presente la oferta económicamente más ventajosa, cuando previa justificación presuma fundadamente que la proposición puede no ser cumplida como consecuencia de la inclusión en la misma de valores anormales o desproporcionados, de conformidad con lo indicado en los apartados siguientes.

2. Cuando el precio sea el único criterio de valoración, el carácter desproporcionado o anormal se determinará con arreglo a los criterios establecidos a tal efecto en el Pliego de Condiciones Particulares.

3. Cuando para la adjudicación deba considerarse más de un criterio de valoración, podrá expresarse en los pliegos los parámetros objetivos en función de los cuales se apreciará, en su caso, que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados. Si el precio ofertado es uno de los criterios objetivos que han de servir de base para la adjudicación, podrán indicarse en el pliego los límites que permitan apreciar, en su caso, que la proposición no puede ser cumplida como consecuencia de ofertas desproporcionadas o anormales.

4. Cuando se identifique una oferta que pueda ser considerada desproporcionada o anormal, el órgano de contratación dará audiencia al licitador por el plazo que establezca el Pliego de Condiciones Particulares para que justifique la valoración de las ofertas, podrá solicitar los informes internos o externos técnicos necesarios y a la vista de lo actuado podrá estimar que la oferta no puede ser cumplida como consecuencia de la inclusión de valores anormales o desproporcionados, acordando la adjudicación a favor de la siguiente proposición económicamente más ventajosa, si ello fuera posible, o adjudicarle el contrato, en cuyo caso se exigirá que constituya una garantía definitiva de hasta el 10 por 100 del importe de adjudicación.

CAPÍTULO IX

Disposiciones finales

Artículo 47.- Modificación

Los órganos competentes de PROINVITOSA de conformidad con los estatutos o normas de régimen de funcionamiento interno, podrán modificar las presentes Instrucciones.

Artículo 48.- Actualización de las Instrucciones

Sin que suponga modificación de las presentes Instrucciones, las cuantías que en lo sucesivo fije el órgano competente para ello de conformidad con las modificaciones que al respecto se produzcan de la LCSP o su normativa de desarrollo, sustituirán a las previstas en el artículo 1.3.b). PROINVITOSA adoptará las medidas pertinentes para asegurar su actualización.

Asimismo, PROINVITOSA actualizará, sin que tampoco suponga modificación de estas Instrucciones, la identificación de los órganos de contratación a que hace referencia el artículo 8, de producirse alguna variación de conformidad con los acuerdos que, a tal respecto, puedan adoptar los órganos estatutarios de PROINVITOSA competentes para ello.

Artículo 47.- Protección de datos

Con ocasión de la celebración de contratos por PROINVITOSA, se realizarán las actuaciones que sean necesarias para cumplir con las previsiones dispuestas en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, así como en sus disposiciones de desarrollo.

Asimismo, se hará indicación en el Pliego de Condiciones de las obligaciones que corresponden al contratista de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional trigésimo primera de la LCSP.

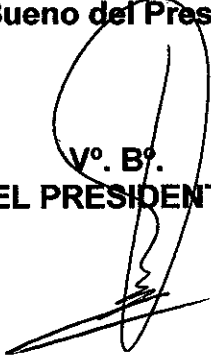
Artículo 48.- Publicación y aplicación de las Instrucciones

Las presentes Instrucciones estarán publicadas en el perfil de contratante de PROINVITOSA y serán vinculantes para la misma desde el día siguiente al de su aprobación."



DILIGENCIA: Para hacer constar que las presentes Instrucciones Internas de Contratación de la empresa PROINVITOSA PROMOCIÓN DE SUELO INDUSTRIAL Y VIVIENDA DE TOTANA, S.A. fueron objeto de propuesta y aprobación en la sesión celebrada por su Consejo de Administración el día 19 de mayo de dos mil nueve y que aparecen signadas en todas sus páginas y firmadas por mí, el Secretario, con el Visto Bueno del Presidente el veinte de junio de dos mil nueve.

Vº. Bº.
EL PRESIDENTE



EL SECRETARIO

