

# **Instrucciones Internas reguladoras de los procedimientos de contratación de “Gestión Urbanística de Baleares, SA”**

**Elaborado por el Secretario  
del Consejo de Administración  
Pedro Antonio Aguiló Monjo**

**Aprobado por el Consejo de  
Administración, en sesión de  
29 de enero de 2009**

# ÍNDICE

## INTRODUCCIÓN

### Capítulo I.....Consideraciones Generales

1. Objeto
2. Naturaleza
3. Ámbito de aplicación
4. Jurisdicción competente
5. Órgano de contratación

### Capítulo II.....Procedimientos de Adjudicación

6. Procedimientos de adjudicación
7. Determinación del procedimiento aplicable
8. Contratos de obra
9. Contratos de suministro
10. Contratos de servicios
  - Sección 1ª. - Contratación directa
11. Contratación directa
  - Sección 2ª. - Concurso restringido
12. Iniciación del procedimiento
13. Forma y contenido de la solicitud de ofertas
14. Plazos
15. Adjudicación
16. Perfección de los contratos
  - Sección 3ª. - Concurso abierto
17. Iniciación del procedimiento
18. Contenido mínimo del anuncio
19. Pliego de condiciones particulares y prescripciones técnicas
20. Plazos
21. Mesa de contratación
22. Ofertas admitidas y propuesta de adjudicación
23. Adjudicación
24. Retirada de la documentación
  - Sección 4ª. - Procedimiento negociado sin publicidad
25. Procedimiento negociado sin publicidad

### Capítulo III..... Perfil del contratante

26. Definición y finalidad
27. Contenido estático
28. Contenido dinámico
29. Utilización de otros medios de publicidad

**Capítulo IV. .... Finalización de los procedimientos**

30.Cierre del procedimiento

31.Documentos de cierre

32.Pago de la obra, suministro o servicio

## INTRODUCCIÓN

Gestión Urbanística de Baleares, SA (en adelante, Gestur Balear), constituida mediante escritura pública de 10 de octubre de 1980 e inscrita en el Registro Mercantil de Baleares al folio 134, del libro 299, sección 3ª, hoja 8063, tiene en la actualidad la siguiente composición accionarial:

- Comunidad Autónoma de las Illes Balears.....	49,33%
- Consell insular de Mallorca.....	18,66%
- SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo, Dependiente del Ministerio de Vivienda.....	5,33%
- Consell Insular de Menorca.....	3,33%
- Consell Insular d'Eivissa i Formentera.....	3,33%
- Caja de Baleares "Sa Nostra".....	10,00%
- Caja de Pensiones "La Caixa".....	10,00%
TOTAL	100,00%

En el artículo 2 de los Estatutos Sociales que la regulan se define su objeto social del siguiente modo:

**"A.-** Constituye el objeto de esta Sociedad la realización de los fines siguientes:

**1.-** Estudios urbanísticos, incluyendo en ellos la redacción de planes de ordenación y proyectos de urbanización y la iniciativa para su tramitación y aprobación.

**2.-** Actividad urbanizadora, que puede alcanzar tanto a la de promoción de la preparación del suelo y renovación o remodelación urbana como a la de realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios, para la ejecución de los planes de ordenación.

**3.-** Gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización en caso de obtener la concesión o concluir el convenio correspondiente, conforme a las normas aplicables en cada caso.

**4.-** Cualquier otra actividad relacionada con las expresadas en los apartados anteriores, incluso la construcción, arrendamiento y enajenación de naves y locales industriales o comerciales.

**5.-** La participación en negocios, sociedades y empresas a los fines recogidos en los apartados anteriores.

**6.-** Construcción de edificios destinados a viviendas, aparcamiento y locales comerciales, incluso de protección oficial, para si o en nombre de terceras personas, incluso jurídico-públicas; así como cualquier actividad relacionada con las mismas, y en especial, las consistentes en su conservación, mantenimiento, rehabilitación, renta, arrendamiento y administración.

**B.-** La Sociedad podrá realizar todos los actos tendentes a la consecución del fin social, y entre ellos los siguientes:

**1.-** Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho común, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.

**2.-** Realizar convenios con los Organismos competentes, que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión.

**3.-** Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos previstos.

**4.-** Ejercitar la gestión de los servicios implantados hasta que sean formalmente asumidos por la Corporación Local y organismo competente.”

La Ley 30/2007, de 30 de octubre, de contratos del sector público, publicada en el BOE del día siguiente, entró en vigor el día 30 de abril de 2008. Dicha Ley delimita el ámbito de aplicación subjetivo a partir del concepto de sector público que, sin embargo, carece de relevancia para determinar cual sea el concreto régimen jurídico al que debe someterse la muy diversa tipología de entes, organismos y entidades que lo integran. Lo esencial será identificar en cual de los tres grupos o categorías de sujetos que presentan un diferente nivel de sometimiento a las prescripciones de la Ley y que se contienen en el artículo 3. Según ello pueden ser: Administraciones Públicas, Poderes adjudicadores que no sean administración pública y entidades del sector público que no sean administración pública ni poder adjudicador.

Gestur Balear no es administración pública por cuanto constituye una personificación mercantil de derecho privado que, en ningún caso puede conceptuarse como entidad de derecho público. Tampoco puede considerarse poder adjudicador que requiere la concurrencia acumulativa de los requisitos contenidos en el artículo 3.3b) de la citada Ley, en concordancia con la reiterada doctrina del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas (por todas, sentencias de 27 de febrero de 2003 (C-373/00) y 16 de octubre de 2003 (C-283/00)). De todos ellos se perfila como particularmente relevante para el presente caso el de que se trate de entidades que satisfacen necesidades (de interés general) de carácter mercantil o industrial. Pues bien, el objeto social de Gestur Balear permite afirmar que las funciones que se le asignan (y de modo particular la actividad urbanizadora; la construcción arrendamiento y enajenación de naves y locales industriales o comerciales y la construcción de edificios destinados a viviendas, aparcamiento y locales comerciales, incluso de protección oficial) tiene carácter mercantil o industrial, no vinculado al ejercicio de potestades públicas.

Debe pues, concluirse que Gestur Balear ha de ser conceptuada como una entidad del sector público, en aplicación del artículo 3.1.d) de la Ley 30/2007 (sociedad mercantil en cuyo capital social la participación, directa o indirecta, de administraciones públicas sea superior al 50 por ciento), que no es administración pública ni poder adjudicador, lo que tiene por consecuencia que le sea de aplicación lo establecido en el artículo 176 de la Ley 30/2007, en cuyo apartado 3 se impone la obligación de aprobar unas instrucciones internas en materia de contratación que recojan los principios y directrices contenidas, respectivamente, en los apartados 1 y 2 del mismo artículo.

Para cumplir dicha obligación, el Consejo de Administración, con el previo asesoramiento jurídico del Secretario, que las ha redactado, aprueba las presentes instrucciones internas, en su sesión del día 29 de enero de 2009.

## **Instrucciones internas de los procedimientos de contratación de “Gestión Urbanística de Baleares, SA”**

### **Capítulo I. Consideraciones generales.**

#### **1. Objeto.**

Las presentes instrucciones tienen por objeto regular el procedimiento general de contratación de “Gestión Urbanística de Baleares, SA”, de modo que se garantice la efectiva aplicación de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no-discriminación.

#### **2. Naturaleza**

“Gestión Urbanística de Baleares, SA”, es una sociedad anónima participada mayoritariamente por distintas administraciones públicas, sin que ninguna de ellas ostente una posición mayoritaria, y creada para satisfacer necesidades que, aunque tengan interés general, tienen marcado carácter industrial y mercantil. En el marco de la Comunidad Autónoma ostenta la calificación de empresa vinculada en aplicación del artículo 1.c) de la Ley 3/1989, de 29 de marzo, de entidades autónomas y empresas públicas y vinculadas de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

En consecuencia, a efectos de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, no es administración pública, ni poder adjudicador, sino, tan sólo empresa integrante del sector público, en aplicación de su artículo 3.1.d).

#### **3. Ámbito de aplicación**

Las instrucciones son de aplicación general a toda la contratación llevada a cabo por “Gestión Urbanística de Baleares, SA”.

#### **4. Jurisdicción competente**

Los contratos celebrados por “Gestión Urbanística de Baleares, SA” tienen la consideración de contratos privados.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con la preparación, adjudicación, efectos, cumplimiento y extinción de los contratos suscritos por “Gestión Urbanística de Baleares, SA”.

#### **5. Órgano de contratación**

De conformidad con los Estatutos de la Sociedad anónima y los apoderamientos otorgados, la competencia para la contratación de bienes y servicios la ostentan, de manera compartida, el Director-Gerente y la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración, sin perjuicio de la autorización previa de este último en los supuestos excepcionales en que se precisa.

### **Capítulo II. Procedimientos de adjudicación.**

#### **6. Procedimientos de adjudicación**

Se establecen tres procedimientos ordinarios de adjudicación de contratos para la realización de obras o la adquisición de bienes y servicios y un procedimiento extraordinario o excepcional.

Los procedimientos ordinarios son: la contratación directa, el concurso restringido y el concurso abierto.

El procedimiento excepcional consiste en el negociado sin publicidad.

#### 7. Determinación del procedimiento aplicable

El procedimiento aplicable a cada caso estará determinado por el importe total de la obra, servicio o suministro correspondiente, IVA no incluido, y por el tipo de bien o servicio a contratar conforme a la tabla que se expone a continuación:

	<b>Adjudicación directa</b>	<b>Concurso restringido</b>	<b>Concurso abierto</b>
<b>Obras</b>	Menos de 100.000 €	Más de 100.000 € Menos de 2.500.000 €	Más de 2.500.000€
<b>Servicios y suministros</b>	Menos de 18.000 €	Más de 18.000 € Menos de 150.000 €	Más de 150.000€

#### 8. Contratos de obra

Por obra se entenderá el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinado a cumplir por si mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble.

#### 9. Contratos de suministro

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

#### 10. Contratos de servicios

Son contratos de servicios 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.

### Sección 1ª. - Contratación directa

#### 11. Contratación directa

Para la adjudicación de la obra, suministro o servicio, el órgano de contratación, directamente o a través del responsable que designe, deberá comparar precios y calidades en distintos operadores o proveedores, optando por aquel cuya oferta final resulte económicamente más ventajosa.

El acuerdo de adjudicación que adopte el órgano de contratación deberá determinar la forma, condiciones y plazos de entrega y de pago.

Los contratos adjudicados por contratación directa no podrán tener una duración superior a un año ni ser objeto de prórroga. Excepcionalmente podrán tener una duración superior en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se trate de contratos complementarios de otro principal, en que podrán tener la duración de este último.
- b) Los contratos para la defensa jurídica y judicial que tendrán la duración precisa para atender adecuadamente sus necesidades.
- c) Los contratos de servicios asociados a un contrato de obras que tendrán la duración de este último más el plazo estimado para su liquidación.

El órgano de contratación o el responsable designado será el encargado de la recepción y comprobación de la obra, suministro o servicio y de la factura correspondiente. Obtenida su conformidad se procederá a su contabilización y al pago, en los términos pactados. En consecuencia, la tramitación del expediente de contratación directa sólo exigirá la aprobación del gasto y la incorporación al mismo de la factura correspondiente, con la conformidad de la recuperación de la obra o suministro o de la prestación del servicio.

## **Sección 2ª. -Concurso restringido**

### **12. Iniciación del procedimiento**

El procedimiento para la realización de una obra, suministro o servicio, mediante concurso restringido, se iniciará por la solicitud del órgano de contratación o del responsable designado de las ofertas que estime oportuno, en un número no inferior a tres.

Los candidatos a los que se decida solicitar ofertas serán seleccionadas con arreglo a criterios de solvencia financiera y profesional así como experiencia en la realización de trabajos similares al que se solicita.

### **13. Forma y contenido de la solicitud de ofertas**

Las ofertas han de solicitarse por escrito. El escrito de solicitud debe contener los siguientes extremos:

- Descripción personalizada de los bienes o servicios objeto de contrato.
- Plazo máximo de entrega del bien o realización del servicio.
- El precio máximo a pagar, en caso de que se pudiera determinar con antelación.
- Plazo, lugar y forma de presentación de las ofertas que deberán ser presentadas en el registro de la sociedad, por escrito y dentro del plazo otorgado.

### **14. Plazos**

El plazo de que se dispondrán las empresas invitadas para presentar sus ofertas será como mínimo de 7 días naturales en procedimientos de tramitación ordinaria y 4 días naturales en los que se vean calificados de tramitación urgente.

### **15. Adjudicación**

Recibidas las ofertas se analizarán comparativamente y se realizará propuesta de adjudicación a favor de la que se considere más ventajosa.

A la vista de la propuesta, el órgano de contratación procederá a la adjudicación del contrato que se reflejará por escrito y se comunicará de igual forma a quien haya resultado adjudicatario. También se comunicará la no adjudicación a quienes no hayan resultado seleccionados.

El acta de adjudicación, además de la empresa seleccionada, deberá determinar la forma, condiciones y plazo de la entrega y el pago.

### **16. Perfección de los contratos**

Los contratos adjudicados por concurso restringido se entienden perfeccionados por la comunicación escrita de la adjudicación.

A instancia del adjudicatario se podrá completar la perfección del contrato con la aceptación expresa del presupuesto enviado por el proveedor, e, incluso, a



requerimiento de cualquiera de las partes, si la complejidad de las prestaciones o condiciones de la entrega de bienes o prestación del servicio lo hiciera recomendable, se podrá optar por la redacción y firma del correspondiente contrato, que será siempre necesario si se tratara de contrato de obras.

### **Sección 3ª. - Concurso abierto**

#### **17. Iniciación del procedimiento**

El procedimiento para la realización de una obra, suministro o servicio, mediante concurso abierto, se iniciará por la redacción del correspondiente anuncio que se publicará en el perfil del contratante de la web de la sociedad.

#### **18. Contenido mínimo del anuncio**

El anuncio deberá contener al menos los siguientes extremos:

- Entidad convocante.
- Objeto del contrato y descripción del mismo.
- Tipo de tramitación (ordinaria o urgente).
- Procedimiento de contratación.
- Plazo de ejecución.
- Calificación del contratista, si la precisara.
- Presupuesto base de licitación.
- Garantías exigidas, si las hubiere.
- Plazo para la presentación de ofertas.
- Lugar para la presentación de ofertas y recogida de documentación.

#### **19. Pliego de condiciones particulares y prescripciones técnicas**

En los contratos sometidos al procedimiento de concurso abierto deberá redactarse el correspondiente pliego de condiciones particulares y, en su caso, de prescripciones técnicas.

El pliego de condiciones particulares debe contener la relación de documentos, los criterios a tener en cuenta por la mesa de contratación para formular la propuesta de adjudicación del contrato. Los criterios deben estar debidamente ponderados para que la oferta más ventajosa sea aquélla que consiga una mayor puntuación.

Los criterios que podrán tenerse en cuenta entre otros, dependiendo del tipo de contrato son:

- Calidad.
- Precio.
- Plazo de ejecución o entrega de la prestación.
- La rentabilidad.
- El valor técnico y el personal puesto a disposición de la ejecución del contrato.
- La disponibilidad y coste de los repuestos.
- El mantenimiento.
- La asistencia técnica y el servicio posventa.
- Características ambientales.

También se podrá elaborar, cuando se considere conveniente un pliego de prescripciones técnicas que especifique las características y calidades de la obra, suministro o servicio.

## **20. Plazos**

Los plazos mínimos de que dispondrán las empresas para presentar sus proposiciones en concursos abiertos serán los siguientes:

- Contratos de obra: 30 días naturales en tramitación ordinaria y 15 días naturales en la declarada urgente.
- Contratos de suministros y servicios: 14 días naturales en tramitación ordinaria y 7 días naturales en la declarada urgente.

## **21. Mesa de contratación**

La mesa de contratación tendrá la composición que se fija en el apartado siguiente, salvo que la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración determine otra distinta.

La mesa de contratación estará formada por un miembro de la Comisión ejecutiva, que actuará como Presidente, el Director-Gerente, como vocal, y el asesor jurídico, que actuará como secretario y levantará el acta correspondiente. Cuando la complejidad del contrato lo requiera la mesa de contratación podrá convocar a expertos internos o externos, con voz pero sin voto.

## **22. Ofertas admitidas y propuesta de adjudicación.**

La mesa de contratación valorará si los ofertantes reúnen los requisitos exigidos y presentan la documentación requerida y elaborará un listado de las ofertas admitidas. También valorará los criterios de adjudicación al efecto de formular propuesta a favor de la oferta más ventajosa, de lo que se levantará la correspondiente acta.

El listado de ofertas admitidas y la propuesta de resolución será publicada en el perfil del contratante.

## **23. Adjudicación**

El órgano de contratación efectuará la adjudicación definitiva del contrato, que también será publicada en el perfil del contratante.

## **24. Retirada de la documentación**

Los licitadores participantes que no hayan resultado adjudicatarios dispondrán de un plazo de tres meses desde la adjudicación para retirar la documentación presentada al concurso. Transcurrido el plazo, podrá procederse a la destrucción de la documentación.

### **Sección 4ª. - Procedimiento negociado sin publicidad.**

## **25. Procedimiento negociado sin publicidad**

Es un procedimiento excepcional que permite negociar las condiciones directamente con un solo proveedor, aunque se superen las cuantías establecidas, por concurrir las circunstancias extraordinarias que lo motivan, con la consiguiente dispensa de la obligación de utilizar el procedimiento ordinario que correspondería.

Se podrá recurrir al procedimiento negociado, sin necesidad de publicidad, en los siguientes casos:

- Cuando nadie haya concurrido al concurso restringido o las ofertas presentadas al abierto hayan sido inadmitidas o el concurso se haya declarado desierto.
- Cuando se trate de contratos con fines de investigación o experimentales.
- Cuando por su especificidad técnica sólo pueda hacerlo un proveedor.
- Cuando concurra urgencia ineludible.
- Cuando se trate de repetición de obras, suministros o servicios similares o complementarios de otro previamente adjudicado.
- Cuando hayan sido declarados secretos o reservados.
- Cuando se trate de contratar la dirección facultativa de una obra singular que se pretenda sea dirigida por el autor del proyecto de ejecución.

Deberá redactarse acta de adjudicación en la que se expresará la causa y circunstancias concretas que justifican la aplicación de este procedimiento.

### **Capítulo III. Perfil del contratante.**

#### **26. Definición y finalidad**

El perfil del contratante es un apartado específico y con tal denominación situado en lugar visible y de fácil acceso en la web de "Gestión Urbanística de Baleares, SA" y constituye el sistema de difusión y publicidad de sus convocatorias de licitaciones y contrataciones.

El perfil del contratante tiene como finalidad asegurar la transparencia y acceso público a la información relativa a la actividad contractual de "Gestión Urbanística de Baleares, SA".

#### **27. Contenido estático**

En el perfil deberá estar disponible la siguiente información:

- Las instrucciones reguladoras del procedimiento de contratación aprobadas por el órgano de contratación.
- Datos básicos de perfil de contratante, que contendrá: Denominación de la entidad, CIF, domicilio, teléfono y fax de contacto, correo electrónico, nombre y datos del contacto específicos de la persona responsable de los procedimientos de contratación.
- Órgano de contratación de la entidad con el nombre de la persona o personas que ostentan la titularidad del mismo.
- Relación de contratos adjudicados por concurso ordenados por año y que incorpore como información básica de cada uno de ellos: nombre del adjudicatario, importe de adjudicación y plazo de ejecución.

#### **28. Contenido dinámico**

De cada una de las licitaciones se subirá al perfil del contratante y conforme se vaya produciendo, la siguiente información:

- Anuncio de convocatoria que contenga como mínimo la información relativa a: objeto del contrato, tipo de contrato, precio de licitación, plazo de ejecución, procedimiento de adjudicación, plazo y lugar de presentación de ofertas.

- Pliego de Condiciones Particulares, prescripciones técnicas o documentos descriptivos del contrato, que debe incluir entre otras cuestiones los criterios de adjudicación.
- Composición de la mesa de contratación y/o del órgano de adjudicación y contratación.
- Relación de ofertas admitidas a concurso por reunir las condiciones y presentar la documentación requerida.
- Propuestas de adjudicación.
- Adjudicaciones definitivas.

#### **29. Utilización de otros medios de publicidad**

Si la dirección de "Gestión Urbanística de Baleares, SA" lo estimara necesario, se podrá incrementar la difusión publicitaria de las licitaciones mediante la inserción de anuncios en prensa o en los distintos boletines oficiales.

### **Capítulo IV. Finalización de los procedimientos**

#### **30. Cierre del procedimiento**

El procedimiento se entenderá cerrado cuando haya sido recepcionada la obra o suministro o haya finalizado la prestación del servicio.

#### **31. Documentos de cierre**

El cierre del procedimiento requerirá la siguiente documentación:

- Obras: Acta de recepción provisional de la obra.
- Suministros: Albarán de entrega de la mercancía, recibida de conformidad.
- Servicios puntuales: Informe y acta de recepción del servicio.
- Servicios regulares: Partes de servicio.

#### **32. Pago de la obra, suministro o servicio**

Concluido el procedimiento tramitado, se procederá a la autorización del pago, contabilización de la factura y pago efectivo a su vencimiento.