

**INSTRUCCIONS INTERNES REGULADORES
DELS PROCEDIMENTS DE CONTRACTACIÓ DE
GESTIÓ URBANÍSTICA DE BALEARS, SA
(GESTUR BALEAR)**

Palma, 23 de març de 2026.

Introducció

Gestió Urbanística de Balears, SA (d'ara endavant, Gestur) fou constituïda mitjançant escriptura pública de 10 d'octubre de 1980 i inscrita en el Registre Mercantil de Balears al foli 134, del llibre 299, secció 3a, full 8063. Té actualment la composició accionarial següent:

Entitat	Participació
Comunitat Autònoma de les Illes Balears	49,33%
Consell de Mallorca	18,66%
CaixaBank	20,00%
SEPES	5,33%
Consell de Menorca	3,34%
Consell d'Eivissa	3,34%

En l'article 2 dels Estatuts Socials que la regulen es defineix l'objecte social en els termes següents:

"A. Constitueix l'objecte d'aquesta Societat la realització dels fins següents:

- 1. Estudis urbanístics, incloent en ells la redacció de plans d'ordenació i projectes d'urbanització i la iniciativa per a la seva tramitació i aprovació.*
- 2. L'activitat urbanitzadora, que pot incloure tant la de promoció de la preparació del sòl i renovació o remodelació urbana com a la de realització d'obres d'infraestructura urbana i dotació de serveis, per a l'execució dels plans d'ordenació.*
- 3. Gestió i explotació d'obres i serveis resultants de la urbanització en cas d'obtenir-ne la concessió o concloure el conveni corresponent, conforme a les normes aplicables en cas.*
- 4. Qualsevol activitat relacionada amb les expressades en els apartats anteriors, inclosa la construcció, arrendament i alineació de naus i locals industrials o comercials.*
- 5. La participació en negocis, societats i empreses als fins recollits en els apartats anteriors.*
- 6. Construcció d'edificis destinats a habitatges, aparcaments i locals comercials, inclosos de protecció oficial, per a si o en nom de terceres persones incloses jurídic públiques; així com qualsevol activitat relacionada amb aquestes, i en especial, les consistents en la seva conservació, manteniment, rehabilitació, renda, arrendament i administració."*

Per tal de determinar el règim jurídic aplicable a GESTUR en matèria de contractació, atenent a la seva participació majoritària per administracions públiques, i a l'activitat de l'ens, haurem de considerar els conceptes de sector públic i de poder adjudicador, d'acord amb la normativa Comunitària i amb la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014.

Així, l'apartat 1) de l'article 2.1 de la Directiva 2014/24/UE defineix com a poders adjudicadors: «l'Estat, les autoritats regionals o locals, els organismes de dret públic o les associacions formades per un o diversos dels referits poders o un o diversos d'aquests organismes de dret públic».

Pel que fa al concepte d'organisme de dret públic, s'adopta un criteri finalista, i l'apartat 4 de l'article 2.1 esmentat determina que ho són:

[...] qualsevol organisme que reuneix totes les característiques següents:

- a) que s'hagi creat específicament per satisfer necessitat d'interès general que no tinguin caràcter industrial o mercantil;
- b) que estigui dotat de personalitat jurídica pròpia.
- c) que estigui finançat majoritàriament per l'Estat, les autoritats regionals o locals, o altres organisme de Dret públic, o la gestió dels quals estigui subjecta a la supervisió de les autoritats o organismes referits, o que tinguin un òrgan d'administració, de direcció o de supervisió, en el qual més de la meitat dels membres siguin nomenats per l'Estat, les autoritats regionals o locals, o altres organismes de Dret públic.

En la normativa estatal, l'àmbit subjectiu de la LCSP, es troba regulat en l'article 3, i manté les mateixes tres categories d'ens que havia establert l'anterior Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic (i el Reial decret legislatiu 3/2011, de 14 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de contractes del sector públic):

Article 3

Àmbit subjectiu

1. Als efectes d'aquesta Llei, es considera que formen part del sector públic les entitats següents:

- a) L'Administració General de l'Estat, les administracions de les comunitats autònomes, les ciutats autònomes de Ceuta i Melilla i les entitats que integren l'Administració local.
- b) Les entitats gestores i els serveis comuns de la Seguretat Social.
- c) Els organismes autònoms, les universitats públiques i les autoritats administratives independents.
- d) Els consorcis dotats de personalitat jurídica pròpia a què es refereixen la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, i la legislació de règim local, així com els consorcis que regula la legislació duanera.
- e) Les fundacions públiques. Als efectes d'aquesta Llei, s'entén per fundacions públiques les que reuneixin algun dels requisits següents:
 1. Que es constitueixin de manera inicial, amb una aportació majoritària, directa o indirecta, d'una o diverses entitats integrades en el sector públic, o bé rebin l'aportació esmentada amb posterioritat a la seva constitució.
 2. Que el patrimoni de la fundació estigui integrat en més d'un 50 per cent per béns o drets aportats o cedits per subjectes integrants del sector públic amb caràcter permanent.
 3. Que la majoria de drets de vot en el seu patronat correspongui a representants del sector públic.

- f) Les mútues col·laboradores amb la Seguretat Social.
 - g) Les entitats públiques empresarials a què es refereix la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic, i qualsevol entitat de dret públic amb personalitat jurídica pròpia vinculada a un subjecte que pertanyi al sector públic o que en depengui.
 - h) Les societats mercantils en el capital social de les quals la participació, directa o indirecta, d'entitats de les que esmenten les lletres a), b), c), d), e), g) i h) d'aquest apartat sigui superior al 50 per 100, o en els casos en què, sense superar aquest percentatge, es trobi respecte de les referides entitats en el supòsit que preveu l'article 5 del text refós de la Llei del mercat de valors, aprovat pel Reial decret legislatiu 4/2015, de 23 d'octubre.
 - i) Els fons sense personalitat jurídica.
 - j) Qualsevol entitats amb personalitat jurídica pròpia, que hagin estat creades específicament per satisfer necessitats d'interès general que no tinguin caràcter industrial o mercantil, sempre que un o diversos subjectes que pertanyen al sector públic financin majoritàriament la seva activitat, controlin la seva gestió o nomenin més de la meitat dels membres del seu òrgan d'administració, direcció o vigilància.
 - k) Les associacions constituïdes per les entitats que esmenten les lletres anteriors.
 - l) Als efectes d'aquesta Llei, s'entén que també formen part del sector públic les diputacions forals i les juntes generals dels territoris històrics del País Basc pel que fa a la seva activitat de contractació.
2. Dins del sector públic, i als efectes d'aquesta Llei, tenen la consideració d'administracions públiques les entitats següents:
- a) Les que esmenten les lletres a, b, c i l de l'apartat primer d'aquest article.
 - b) Els consorcis i altres entitats de dret públic, en les quals, tot i donar-se les circumstàncies que estableix la lletra d de l'apartat següent per poder ser considerats poder adjudicador i estar vinculats a una o diverses administracions públiques o dependents d'aquestes, no es financin majoritàriament amb ingressos de mercat. S'entén que es financen majoritàriament amb ingressos de mercat quan tenen la consideració de productor de mercat de conformitat amb el Sistema Europeu de Comptes.
3. Es consideren poders adjudicadors, als efectes d'aquesta Llei, les entitats següents:
- a) Les administracions públiques.
 - b) Les fundacions públiques.
 - c) Les mútues col·laboradores amb la Seguretat Social.
 - d) Totes les altres entitats amb personalitat jurídica pròpia diferents de les expressades a les lletres anteriors que hagin estat creades específicament per satisfer necessitats d'interès general que no tinguin caràcter industrial o mercantil, sempre que un o diversos subjectes que s'hagin de considerar poder adjudicador d'acord amb els criteris d'aquest apartat 3 financin majoritàriament l'activitat, o bé controlin la gestió, o bé nomenin més de la meitat dels membres de l'òrgan d'administració, direcció o vigilància.

e) Les associacions constituïdes per les entitats que esmenten les lletres anteriors.

[...]

En atenció a l'anàlisi exhaustiva de la naturalesa jurídica de GESTUR feta per l'Informe del Departament Jurídic i Administratiu de la Conselleria d'Hisenda i Relacions Exteriors sobre la qualificació de la societat mercantil Gestió Urbanística de Balears, SA (GESTUR Balear, SA), als efectes de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (expedient 190/2022), que en funció de la composició de la mercantil, i de les necessitats d'interès general per a les quals fou creada, i considerant l'abast de la seva activitat, cal concloure que GESTUR és un ens integrat en el sector públic, que **no és poder adjudicador**.

En efecte, considerant l'objecte social de GESTUR, es pot afirmar que les funcions que li són assignades tenen caràcter mercantil o industrial, no estrictament vinculades a l'exercici de potestats públiques. No obstant això, d'acord amb l'article 3.2.b) de la LCSP cal considerar que la mercantil és ens integrat en el sector públic.

Com a conseqüència de l'anàlisi referida, a l'activitat de contractació de GESTUR li resulta d'aplicació el que disposa l'article 321 de la LCSP, que exigeix l'aprovació d'unes instruccions internes de contractació, que han de publicar-se en el perfil del contractant, i que han de garantir l'efectivitat dels principis de publicitat, concurrència, transparència, confidencialitat, igualtat i no discriminació, i que han de regir les decisions en matèria d'adjudicació dels contractes en l'elecció de la millor oferta, atenent als criteris que estableix l'article 145 de la LCSP.

Per tal de donar compliment a l'obligació referida, el Consell d'Administració, aprova aquestes instruccions internes de contractació, en la sessió del dia 23 de març de 2026.

INSTRUCCIONS INTERNES DE CONTRACTACIÓ DE LA SOCIETAT GESTUR BALEAR. GESTIÓ URBANÍSTICA DE BALEARS, SA

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

1. Objecte de les instruccions de contractació

Aquestes instruccions constitueixen la regulació dels procediments de contractació de la societat Gestió Urbanística de Balears, SA (d'ara endavant, GESTUR), que no té la condició de poder de adjudicador d'acord amb allò previst en la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (d'ara endavant, LCSP).

Per aquest motiu, la contractació de la societat s'ha d'ajustar a aquestes instruccions internes, que garanteixen l'efectivitat dels principis de publicitat, concurrència, transparència, confidencialitat, igualtat i no-discriminació, enunciats en l'apartat 1 de l'article 321 de la LCSP, així com que el contracte s'adjudica a qui presenti la millor oferta (per valorar la millor oferta es tindrà en consideració una pluralitat de criteris), de conformitat amb el que assenyala l'article 145 de la LCSP. Aquestes instruccions es trobaran a disposició de tots els interessats a participar en els procediments d'adjudicació dels contractes en elles regulats i romandran publicades en el perfil del contractant a la pàgina web <https://www.gesturbalea.com/>, o si escau, integrant el perfil a la Plataforma de Contractació del Sector Públic.

2. Àmbit d'aplicació

Aquestes instruccions internes s'han d'aplicar a tots els contractes que dugui a terme GESTUR.

No obstant això, queden fora de l'àmbit d'aplicació d'aquestes instruccions els negocis jurídics i relacions jurídiques següents:

- a) Els contractes subjectes a la legislació laboral.
- b) Els convenis que pugui subscriure la societat amb les administracions públiques i els ens públics dependents d'aquestes, així com amb persones físiques i jurídiques subjectes al dret privat, sempre que el seu objecte no estigui inclòs en el dels contractes típics que regula la LCSP o en unitats administratives especials.
- c) Els negocis i contractes exclosos en l'àmbit de la investigació, el desenvolupament i la innovació conforme amb el que assenyala la LCSP.

- d) Els contractes de préstec, els relatius a serveis financers i operacions de tresoreria estiguin o no relacionats amb l'emissió, compra, venda i transferència de valors o d'instruments financers, operacions de tresoreria i les destinades a obtenir fons o capital per la societat, així com els serveis prestats pel Banc d'Espanya.
- e) Els contractes de compravenda, donació, permuta, arrendament i altres negocis jurídics anàlegs sobre béns immobles, valors negociables i propietats incorporals, exceptuats els que recaiguin sobre programes d'ordinador i hagin de qualificar-se com a contractes de subministrament i serveis.
- f) Els contractes relatius a serveis d'arbitratge i conciliació.
- g) Els contractes en els quals la societat s'obligui a lliurar béns o drets o a prestar un servei, sens perjudici que l'adquirent o el receptor dels serveis, si és una entitat del sector públic subjecta a la LCSP, hagi d'ajustar-se a les seves prescripcions per a la formalització del contracte corresponent.
- h) Els contractes que tinguin per objecte la prestació d'activitats docents en centres del sector públic desenvolupades en forma de cursos de formació o perfeccionament del personal, així com els seminaris, col·loquis, taules rodones, conferències, col·laboracions o qualsevol altre tipus similar d'activitat, sempre que les desenvolupin persones físiques.
- i) Els encàrrecs a mitjans propis regulats en la legislació vigent en matèria del sector públic.
- j) Els contractes formalitzats i executats a l'estranger, que s'han de regir segons el que assenyala la disposició addicional primera de la LCSP.
- k) Qualsevol altre contracte o negoci exclòs de la LCSP.

3. Principis als quals se sotmet la contractació

L'adjudicació dels contractes de GESTUR es troba sotmesa als principis de publicitat, concurrència, transparència, confidencialitat, igualtat i no-discriminació. Per tal de fer efectius aquests, cal donar compliment a les prescripcions referides a continuació:

- A. **Principi de publicitat**, que té com a objectiu garantir que tota persona interessada pugui participar en el procediment d'adjudicació d'un contracte, presentant una oferta o proposició.
- B. **Principi de concurrència**, que exigeix que la convocatòria d'un procediment d'adjudicació arribi a coneixement d'un nombre suficient de possibles interessats.

A l'efecte del compliment dels principis de publicitat i concurrència, Gestur donarà als contractes que pretengui celebrar la suficient difusió perquè qualsevol interessat pugui concórrer, afavorint la seva participació. Amb caràcter general el principi de publicitat s'entendrà compliment mitjançant la difusió de la informació contractual de Gestur en el perfil de contractant, sense perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat en aquells supòsits en què s'estimi convenient.

El mitjà de publicitat que hagi d'utilitzar-se es determinarà en cada cas atesa la quantia del contracte, el seu objecte, àmbit geogràfic d'aquest, característiques i circumstàncies del sector. L'anunci de licitació haurà de contenir, excepte en el

cas dels contractes menors i en aquells casos en els quals la Societat, de conformitat amb les presents Normes, procedeixi per via d'invitació, com a mínim, els següents esments:

- a. Descripció de les característiques essencials del contracte i import màxim de licitació.
 - b. Termini de presentació d'ofertes i de la resta de fases del procediment.
 - c. Procediment i criteris d'adjudicació.
 - d. Règim de subcontractació, si escau.
 - e. Dades de contacte amb Gestur per adreçar dubtes, amb indicació del lloc de presentació d'ofertes.
- C. **Principi de transparència.** que implica que tots els participants en la licitació puguin conèixer prèviament les normes i condicions aplicables al contracte que es pretén adjudicar, així com la certesa que les mateixes s'apliquen per igual a tots els licitadors. Això suposa:
- a. La possibilitat que tots els participants en la licitació puguin conèixer prèviament les normes aplicables al contracte que es pretén adjudicar, així com tenir la certesa que aquestes normes s'apliquen d'igual forma a totes les empreses.
 - b. La fixació de terminis adequats per a la presentació d'ofertes, que hauran de ser suficients per a permetre a les empreses realitzar una avaluació adequada, per a esmenar la documentació presentada, per a valorar les ofertes i elevar la proposta d'adjudicació i per a formular aquesta.
 - c. La fixació precisa i prèvia, en l'anunci de licitació, dels criteris objectius aplicables per a la valoració d'ofertes i l'adjudicació del contracte. Quan s'utilitzi un sol criteri d'adjudicació, aquest serà necessàriament el del preu més baix.
 - d. La determinació clara i precisa de l'òrgan al qual li correspon efectuar l'adjudicació del contracte.
- D. **Principi de confidencialitat,** que garanteixi que l'adjudicació respecti els criteris de màxima discreció i prudència, sense que la publicitat exigible menyscabi els interessos dels licitadors. Sense perjudici del que s'estableix en aquestes Instruccions sobre publicitat i informació als licitadors, l'Òrgan de contractació no divulgarà la informació facilitada per les empreses candidates que s'hagi designat expressament com a confidencial i que Gestur hagi declarat amb tal caràcter. Tant els licitadors com el contractista adjudicatari hauran de comprometre's per escrit a respectar el caràcter confidencial de qualsevol informació que coneguin en ocasió de l'accés a la documentació de la licitació o en ocasió de l'execució del contracte. Aquest deure de confidencialitat es mantindrà durant un termini no inferior a cinc anys des del coneixement de la informació.
- E. **Principis d'igualtat i no discriminació,** que garanteixen que qualsevol interessat pugui presentar-se a un procediment d'adjudicació en les mateixes condicions a la resta dels participants. Això implica:

- a. La descripció no discriminatòria de l'objecte del contracte. L'objecte dels contractes es descriurà sempre de forma no discriminatòria, sense fer referència a una fabricació o procedència determinada, ni a productes particulars ni referir-se a una marca, patent, tipus, origen o producció determinats, excepte si una referència d'aquest tipus es justifica adequadament i va acompanyada de l'esment "o equivalent".
- b. La igualtat d'accés per als operadors econòmics de tots els Estats membres de la Unió Europea. No s'imposarà cap condició que suposi una discriminació directa o indirecta enfront de licitadors potencials d'altres Estats membres.
- c. La proscripció de facilitar de manera discriminatòria, informació que pugui proporcionar avantatges a determinats licitadors respecte de la resta.

La informació rellevant sobre la contractació de l'entitat s'actualitzarà de manera permanent en el perfil del contractant d'aquesta.

4. Naturalesa jurídica dels contractes i jurisdicció competent

Els contractes subscrits per la societat Gestur tindran la consideració de contractes privats, conforme a l'article 26.1 c) de la LCSP.

Els efectes, modificació i extinció dels contractes es regularan per les normes de dret privat que els resultin d'aplicació. El coneixement de les qüestions litigioses que afecten tals extrems correspondrà a l'ordre jurisdiccional civil.

5. Òrgan de contractació

De conformitat amb els Estatuts de Gestur, ostenten la competència per contractar el Consell d'Administració, sense perjudici de les possibles delegacions i/o autoritzacions en altres òrgans o càrrecs de la pròpia entitat.

6. Condicions d'aptitud del contractista

Només podran contractar amb Gestur les persones naturals o jurídiques, espanyoles o estrangeres, que tinguin plena capacitat d'obrar, no estiguin culpables en una prohibició de contractar de les previstes a la Llei de Contractes del Sector Públic, i acreditin la seva solvència econòmica, financera i tècnica o professional en els termes previstos en la Llei de Contractes del Sector Públic.

Els empresaris hauran de comptar, així mateix, amb l'habilitació empresarial o professional que, si és el cas, sigui exigible per a la realització de l'activitat o prestació que constitueixi l'objecte del contracte.

Els empresaris hauran d'acreditar estar en possessió de les condicions mínimes de solvència econòmica i financera i professional o tècnica que es determinin en els corresponents plecs o en la sol·licitud d'ofertes.

Sense perjudici dels altres mitjans de prova legalment establerts, els licitadors podran provar que no estan incursos en prohibicions de contractar mitjançant una declaració responsable atorgada davant Gestur.

La presentació per part d'un licitador d'un certificat de classificació del Registre Oficial de Licitadors i Empreses Classificades d'Estat o de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, adequada a l'objecte del contracte, serà acceptada per Gestur, com a mitjà de prova suficient de la solvència d'aquest licitador.

Gestur podrà admetre, com a mitjà de prova de la solvència dels licitadors, altres distints dels previstos en la Llei de Contractes del Sector Públic.

7. Necessitat i idoneïtat del contracte

Amb caràcter previ a l'inici de l'expedient de contractació, el seu proponent emetrà un informe de necessitat i d'idoneïtat del contracte en el qual es determinarà amb precisió la naturalesa i extensió de les necessitats que pretenen cobrir-se mitjançant el contracte projectat, així com la idoneïtat del seu objecte i contingut per a satisfer-les.

8. Sol·licitud d'ofertes

La sol·licitud d'ofertes es realitzarà per Gestur d'acord amb els requisits establerts per a cada procediment d'adjudicació.

9. Criteris de valoració d'ofertes

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta més avantatjosa haurà d'atendre's a criteris directament vinculats a l'objecte del contracte, com ara:

- la qualitat de l'oferta,
- el preu, la fórmula utilitzable per a revisar les retribucions lligades a la utilització de l'obra o a la prestació del servei,
- el termini d'execució o lliurament de la prestació,
- el cost d'utilització,
- les característiques mediambientals o vinculades amb la satisfacció d'exigències socials que responguin a necessitats, definides en les especificacions del contracte, pròpies de les categories de població especialment desfavorides a les quals pertanyin els usuaris o beneficiaris de les prestacions a contractar,
- la rendibilitat,

- el valor tècnic,
- les característiques estètiques o funcionals,
- la disponibilitat i cost dels recanvis, el manteniment, l'assistència tècnica, el servei postvenda,
- el coneixement previ i prestigi
- o altres semblants.

Quan només s'utilitzi un criteri d'adjudicació, aquest serà, necessàriament, el del preu més baix.

Criteris de desempat

L'òrgan de contractació pot establir criteris de desempat en els documents que regeixen la contractació per als casos en què, després de l'aplicació dels criteris d'adjudicació, es produeixi un empat entre dues o més ofertes.

Els criteris de desempat esmentats han de vincular-se a l'objecte del contracte i han de venir referits a criteris socials. Així, a títol enunciatiu, es poden plantejar: el percentatge de treballadors amb discapacitat en plantilla o la inclusió de mesures de caràcter social i laboral que afavoreixin la igualtat d'oportunitats entre dones i homes en l'empresa.

Els licitadors han d'aportar la documentació acreditativa dels criteris de desempat una vegada que es produeixi l'empat.

Presumpció d'anormalitat

L'òrgan de contractació o, en el cas de constituir-se, la mesa de contractació han d'identificar les ofertes que es trobin incurses en presumpció d'anormalitat, i s'han de preveure en els documents que regeixen la contractació, a aquests efectes, els paràmetres objectius que han de permetre identificar els casos en què una oferta es considera anormal.

Quan l'únic criteri valorable de forma objectiva que s'ha de considerar per adjudicar el contracte sigui el del preu, el caràcter anormal de les ofertes s'ha d'apreciar d'acord amb els paràmetres objectius definits en els documents que regeixen la contractació i per referència al conjunt d'ofertes vàlides que s'hagin presentat.

Quan la mesa de contractació o, si escau, l'òrgan de contractació identifiqui una o diverses ofertes que incorren en presumpció d'anormalitat, ha de requerir el licitador o licitadors que les hagin presentat per tal que, en el termini màxim de 72 hores comptadores des de l'endemà de la notificació esmentada, puguin justificar i desglossar de forma raonada i detallada el baix nivell de preus o de costos, o qualsevol paràmetre d'acord amb el qual s'hagi definit l'anormalitat de l'oferta, mitjançant la presentació de la documentació que resulti pertinent a aquests efectes. L'òrgan de contractació ha d'apreciar discrecionalment la motivació esmentada, amb l'assessorament tècnic previ necessari, si escau.

En tot cas, s'han de rebutjar les ofertes si es comprova que són anormalment baixes perquè vulneren la normativa sobre subcontractació o no compleixen les obligacions aplicables en matèria mediambiental, social o laboral, nacional o internacional, i que inclou l'incompliment dels conveni col·lectius sectorials vigents.

Així mateix, s'ha d'entendre en tot cas que la justificació no explica satisfactòriament el baix nivell de preus o costos proposats pel licitador quan aquesta sigui incompleta o es fonamenti en hipòtesis o pràctiques inadequades des del punt de vista tècnic, jurídic o econòmic.

10. Proposta d'adjudicació i adjudicació del contracte

L'òrgan competent per a formular la proposta d'adjudicació serà l'establert en cada cas per a cada procediment de licitació.

La proposta d'adjudicació no crea cap dret en favor del licitador proposat enfront de Gestur. No obstant això, quan l'òrgan de contractació no adjudiqui el contracte d'acord amb la proposta formulada per l'òrgan proponent, haurà de motivar la seva decisió.

L'adjudicació es produirà en la forma establerta per a cada tipus de procediment.

La publicació de l'adjudicació, a excepció de la dels contractes menors, es publicarà en el perfil de contractant de Gestur.

11. Declaració de desert, renúncia i desistiment del contracte

No podrà declarar-se deserta una licitació quan existeixi alguna oferta o proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris que figurin en l'anunci de licitació, en la sol·licitud d'ofertes o en els plecs.

Només podrà renunciar-se a la celebració del contracte per raons d'interès públic degudament justificades en l'expedient.

Només podrà desistir-se del procediment quan s'hagi comès una infracció no corregible de les normes de preparació del contracte o de les reguladores del procediment d'adjudicació, havent de justificar-se en l'expedient la circumstància d'aquesta causa.

La renúncia i el desistiment només podran recordar-se abans de l'adjudicació dels contractes.

En el cas en què l'òrgan de contractació renunciï a celebrar un contracte per al qual hagi efectuat la corresponent convocatòria, o decideixi reiniciar el procediment per a la seva adjudicació, el notificarà als candidats o licitadors.

12. Perfecció del contracte.

Els contractes es perfeccionen mitjançant la seva signatura una vegada es realitzi l'adjudicació pel procediment que correspongui i en els terminis que es prevegin en cada cas.

13. Formalització dels contractes

Els contractes hauran de formalitzar-se per escrit sempre que la seva quantia superi els 15.000 euros, IVA exclòs.

Podrà iniciar-se l'execució del contracte abans de la seva formalització, excepte en els casos en què s'estableixi el contrari en el corresponent anunci de licitació o en els plecs, o la sol·licitud d'ofertes.

14. Contingut mínim dels contractes.

Excepte en els casos en els quals ja es trobin recollides en els plecs, els contractes que celebri Gestur han d'incloure, necessàriament, els següents esments:

- a. La identificació de les parts.
- b. L'acreditació de la capacitat dels signants per a subscriure el contracte.
- c. Definició de l'objecte del contracte.
- d. La referència a la legislació aplicable al contracte.
- e. L'enumeració dels documents que integren el contracte. Si així s'expressa en el contracte, aquesta enumeració podrà estar jerarquizada, ordenant-se segons l'ordre de prioritats acordat per les parts, en el supòsit de les quals, i excepte cas d'error manifest, l'ordre pactat s'utilitzarà per a determinar la prevalença respectiva, en cas que existeixin contradiccions entre diversos documents.
- f. El preu cert, o el mode de determinar-lo.
- g. La durada del contracte o les dates estimades per al començament de la seva execució i per a la seva finalització, així com la de la pròrroga o pròrrogues, si estiguessin previstes.
- h. Les condicions de recepció, lliurament o admissió de les prestacions.
- i. Les condicions de pagament.
- j. Els supòsits en què procedeix la resolució.
- k. El programa o rúbrica comptable amb càrrec al qual s'abonarà el preu, si és el cas.
- l. L'extensió objectiva i temporal del deure de confidencialitat que, si és el cas, s'imposi al contractista.

El contracte no podrà incloure estipulacions que estableixin drets i obligacions per a les parts diferents dels previstos en els plecs o en la sol·licitud d'ofertes, en el cas del procediment simplificat, concretats, si és el cas, en la forma que resulti de la proposició de l'adjudicatari.

15. Durada dels contractes

La durada dels contractes haurà d'establir-se tenint en compte la naturalesa de les prestacions, les característiques del seu finançament i la necessitat de sotmetre periòdicament a concurrència la realització d'aquestes.

El contracte podrà preveure una o diverses pròrrogues sempre que les seves característiques romanguin inalterables durant el període de durada d'aquestes i que la concurrència per a la seva adjudicació hagi estat realitzada tenint en compte la durada màxima del contracte, inclosos els períodes de pròrroga.

La pròrroga s'acordarà per l'òrgan de contractació i serà obligatòria per a l'empresari, tret que el contracte expressament prevegi el contrari, sense que pugui produir-se pel consentiment tàcit de les parts.

En els contractes de serveis i subministraments no serà necessari indicar la durada del contracte.

16. Proveïdors

Hi ha tres tipus de necessitats de despesa que es contemplen en l'activitat de Gestur:

- 1) Necessitats sistemàtiques: Les que es produeixen amb una periodicitat suficient, que permeti avaluar el comportament del proveïdor en el temps. Estan lligades a activitats estructurals (per exemple, manteniment d'instal·lacions, subministraments, serveis ofimàtics i informàtics), que, en certa manera, tenen tendència a repetir-se i poden ser previstes en un grau d'anticipació suficient.
- 2) Necessitats puntuals: Es refereix a l'adquisició d'un producte o servei específic per a satisfer una demanda immediata i concreta. Aquest tipus de compra es caracteritza per ser ocasional i no recurrent, a diferència de les compres periòdiques o planificades nascudes d'una necessitat sistemàtica.
- 3) Necessitats de serveis professionals: professionals externs o empreses perquè facin treballs específics que requereixen coneixements tècnics, artístics o un títol professional. Per exemple, es podria contractar serveis de consultoria, assessoria legal o d'enginyeria per a un projecte.

Gestur disposarà d'una base de dades de proveïdors en la qual es registren els tipus de serveis que aquests poden donar, amb quines certificacions/acreditacions externes aquests compten quan sigui rellevant per al servei/s que el proveïdor ha de donar a Gestur i les incidències que s'hagin produït durant els serveis rebuts amb anterioritat.

Aquells proveïdors als quals s'hagi contractat durant l'últim any per a cobrir necessitats sistemàtiques, se'ls considerarà com a *"proveïdor habitual"*, i se'ls registrarà com a tal en la base de dades de proveïdors, amb indicació expressa de per a quin servei/s se'ls considera *"proveïdor habitual"*. A aquests proveïdors se'ls podrà comprar materials o serveis d'un import anual inferior a 2.500 euros sense necessitat de demanar tres ofertes, si bé, de manera periòdica s'analitzarà que no estiguin seguint una política de pujada de preus, demanant ofertes a altres dos proveïdors.

Quan es registrin més de 3 incidències l'any en curs, el proveïdor serà objecte d'estudi i anàlisi, per si fos necessària l'aplicació d'alguna mesura complementària, podent fins i tot decidir-se que un *"proveïdor habitual"* perdi tal condició. També s'analitzarà detalladament qualsevol incidència individual que pugui derivar en un mal econòmic o pèrdua financera superior a 5.000 euros.

TÍTOL SEGON. PROCEDIMENTS I FORMES D'ADJUDICACIÓ

17. Procediments d'adjudicació

S'estableixen els següents procediments ordinaris d'adjudicació de contractes per dur a terme obres o adquirir béns i serveis, i un procediment extraordinari.

Els procediments ordinaris són: contractes menors, el procediment simplificat i el procediment obert.

El procediment excepcional consisteix en el negociat sense publicitat.

El procediment aplicable en cada cas es troba determinat per l'import total de la prestació, amb l'IVA no inclòs, en els termes que es defineixen en la taula següent:

	Contractes menors	Procediment simplificat	Procediment obert
Obres	Inferior a 40.000 €	Igual o superior a 40.000€ i inferior a 2.000.000€	Igual o superior a 2.000.000 €
Serveis i subministraments	Inferior a 15.000 €	Igual o superior a 15.000€ i inferior a 215.000 €	Igual o superior a 215.000 €

18. Contractes menors

Els contractes menors es defineixen com aquells de quantia inferior a 40.000 euros, IVA exclòs, quan es tracti de contractes d'obres, o a 15.000 euros, IVA exclòs, quan es tracti d'altres contractes.

Els contractes menors podran ser adjudicats directament per Gestur i es tindran en compte dos limitis:

- Per a imports inferiors a 2.500,00 €, servirà tenir una única proposta o contacte directe amb el proveïdor.
- Per a imports iguals o superiors a 2.500,00€ i menors de 15.000,00€ (40.000,00€ cas d'obres).

En aquests supòsits, bastarà que en l'expedient figurei l'aprovació de la despesa i la corresponent factura, no sent necessari que l'empresari aporti declaració de no estar incurs en prohibicions de contractar. En el contracte menor d'obres, haurà d'afegir-se, a més, el pressupost de les obres, sense perjudici que hagi d'existir el corresponent projecte quan normes específiques així ho requereixin.

Els contractes menors, recollits en el punt a) del present apartat podran ser adjudicats directament per Gestur a qualsevol proveïdor, sense necessitat de sol·licitar tres ofertes, quan es tracti d'un proveïdor habitual, tal i com s'ha indicat en el punt 16 d'aquestes

normes. L'aprovació de la despesa en aquests contractes serà realitzada per part del director o directora gerent.

No obstant això, i excepte supòsits en què la urgència de l'assumpte el desaconselli, o quan existeixi una causa justificada, i així es faci constar en l'expedient, es considera recomanable en els contractes recollits en el punt b) del present apartat, la sol·licitud d'un mínim de 3 ofertes amb caràcter previ a la contractació, adjudicant-se a l'oferta que pugui qualificar-se econòmicament més avantatjosa en el seu conjunt. Les ofertes que se sol·licitin s'adjuntaran a l'expedient de contractació. La aprovació de la despesa en aquests contractes serà realitzada per part del Consell d'Administració, sense perjudici de les possibles delegacions i/o autoritzacions en altres òrgans o càrrecs de la pròpia entitat.

En cap cas la modificació d'aquests contractes podrà suposar que el preu total del mateix sigui igual o superior a 40.000 euros, IVA exclòs, en el cas de contractes d'obres, i a 15.000 euros, IVA exclòs, en el cas dels altres contractes.

Els contractes menors podran formalitzar-se en el corresponent contracte per escrit si així ho sol·licita el contractista o ho considera convenient Gestur.

Els contractes menors no hauran de ser publicats en la pàgina web, tret que així ho decideixi Gestur.

19. Procediment simplificat

Pots acudir-se a aquest procediment per licitar contractes de valor estimat inclòs en els límits assenyalats prèviament. Així mateix, es pot tramitar aquest procediment per licitar contractes que s'hagin sotmès a procediment obert, però que hagi quedat desert.

El procediment s'inicia mitjançant la preparació d'un informe de necessitat que ha d'elaborar la unitat gestora que promogui la contractació, i que s'ha d'incorporar a l'expedient l'aprovació de la proposta de despesa corresponent per part del Consell d'Administració, sense perjudici de les possibles delegacions i/o autoritzacions en altres òrgans o càrrecs de la pròpia entitat.

Posteriorment, cal preparar una memòria tècnica i unes condicions bàsiques de contractació, les quals ha de revisar l'assessoria jurídica, perquè les aprovi l'òrgan de contractació, i per a la publicació posterior.

S'ha d'atorgar un termini mínim de deu dies naturals per presentar les ofertes. Aquestes són secretes fins al moment de l'obertura i s'ha de disposar dels mitjans adients per tal de garantir-ne el caràcter referit.

La tramitació s'ha de subjectar a les previsions del procediment obert, amb les especificitats següents:

- a. No cal constituir la mesa de contractació i pot valorar les ofertes la unitat gestora. Una vegada valorades les ofertes s'ha d'elevat la proposta d'adjudicació corresponent a l'òrgan de contractació. No obstant això, en els supòsits en què així

ho assenyali la documentació que regeixi el procediment, es pot adoptar la decisió de constituir la mesa de contractació.

- b. En les licitacions, el valor estimat de les quals no superi els 100.000 €, en el cas de contractes de serveis i subministraments, i 500.000 €, en el cas d'obres, la formalització es pot dur a terme mitjançant la signatura d'acceptació pel contractista de la resolució d'adjudicació.

20. Procediment obert

Es pot acudir a aquest procediment per a qualsevol contractació quan així es consideri oportú i, en tot cas, en els supòsits en què el valor estimat del contracte superi els llindars a què s'ha fet referència prèviament.

El procediment s'inicia mitjançant un informe de necessitat que ha d'elaborar la unitat gestora que promogui la contractació, i s'ha d'incorporar a l'expedient l'aprovació de la proposta de despesa corresponent.

A continuació, l'òrgan de contractació ha de designar els membres de la mesa de contractació, que s'ha de conformar per tres integrants. No obstant això, quan les característiques del contracte així ho aconsellin, es podrà ampliar el nombre de membres que formin l'òrgan col·legiat esmentat.

Els serveis de l'empresa han d'elaborar els plecs de clàusules administratives particulars i els plecs de prescripcions tècniques (en el cas d'obres, aquests s'han de substituir pel projecte corresponent), sobre els quals l'assessoria jurídica ha d'elaborar un informe i que ha d'aprovar l'òrgan de contractació competent per a l'adjudicació del contracte.

En el procediment obert, tot empresari interessat que tingui aptitud i capacitat suficient per a això pot presentar una proposició dins del termini conferit, que en cap cas no pot ser inferior als quinze dies naturals, en cas de serveis i subministraments, i de vint dies, en cas d'obres. Les ofertes són secretes fins al moment de l'obertura i s'han d'establir els mitjans per tal d'assegurar aquest caràcter.

Els interessats han d'ajustar la presentació de les ofertes a les condicions publicades, sens perjudici de presentar millores, si així s'indica en els plecs de clàusules administratives i en els de prescripcions tècniques.

La presentació d'una proposició suposa l'acceptació incondicionada per l'empresari del contingut de la totalitat de les clàusules o condicions, sense cap reserva.

Es prohibeix la presentació de més d'una proposició en un mateix procediment. Igualment, es prohibeix la presentació de proposicions simultànies per dues entitats integrants d'un mateix grup empresarial en el qual una d'elles exerceixi control sobre l'altra, en els termes que preveu la legislació mercantil.

Una vegada oberts els sobres presentats i valorada la documentació acreditativa del compliment dels requisits previs dels licitadors, es pot requerir a les empreses que esmenin els defectes en la documentació presentada en un termini màxim de tres dies hàbils.

Transcorregut el termini d'esmena, la mesa ha de determinar els licitadors admesos o exclosos i s'ha de dur a terme l'obertura i valoració de la documentació que contengui criteris la quantificació dels quals depengui d'un judici de valor dels licitadors admesos, si se n'han previst.

Valorada aquesta documentació, s'ha de dur a terme l'obertura de la documentació que contengui la proposició econòmica i altres criteris avaluables mitjançant la utilització de fórmules.

La mesa ha de proposar a l'òrgan de contractació perquè l'aprovi aquella oferta que contengui la millor relació qualitat-preu com a resultat de l'aplicació dels criteris d'adjudicació continguts en els documents que regeixin la contractació, que s'han d'ajustar a allò previst en aquestes instruccions. Quan l'òrgan de contractació no aprovi la proposta formulada haurà de motivar la decisió.

En cas que es consideri necessari, l'òrgan de contractació, la unitat gestora que promogui la contractació o la mesa de contractació poden sol·licitar l'assessorament tècnic de què precisin a fi i efecte de poder avaluar tècnicament les ofertes presentades pels licitadors.

Els contractes, una vegada adjudicats, han de formalitzar-se, en el termini màxim de quinze dies des de la resolució d'adjudicació. El contracte ha d'ajustar amb exactitud el contingut a les condicions de la licitació, sense poder alterar-se els termes de l'adjudicació.

21. Procediment negociat sense publicitat

L'òrgan de contractació de Gestur pot adjudicar contractes i emprar el procediment negociat sense publicitat únicament quan es doni alguna de les situacions previstes en l'article 168 de la LCSP i que s'han de justificar degudament en l'expedient.

El procediment s'ha de tramitar de conformitat amb les especialitats previstes en l'article 170 de la LCSP.