

INSTRUCCIONES INTERNAS REGULADORAS DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S. A. (GESTUR BALEAR)

Palma, 23 de marzo de 2026.

Introducción

Gestión Urbanística de Baleares, S. A. (en adelante, GESTUR) fue 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 3.ª, hoja 8063. Actualmente tiene la siguiente composición accionarial:

Entidad	Participación
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 el artículo 2 de los estatutos sociales que la regulan se define el objeto social con los siguientes términos:

«A. Constituye el objeto de esta Sociedad la realización de los fines siguientes:

1. Estudios urbanísticos, incluyendo la redacción de planes de ordenación y proyectos de urbanización y la iniciativa para su tramitación y aprobación.
2. La actividad urbanizadora, que puede incluir tanto la promoción de la preparación del suelo y renovación o remodelación urbana como la 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.
4. Cualquier actividad relacionada con las anteriores, incluida la construcción, arrendamiento y enajenación de naves y locales industriales o comerciales.
5. Participación en negocios, sociedades y empresas para los fines recogidos en los apartados anteriores.
6. Construcción de edificios destinados a viviendas, aparcamientos y locales comerciales, incluidos los de protección oficial, para sí o en nombre de terceros, incluidas personas jurídicas públicas; así como cualquier actividad relacionada, especialmente conservación, mantenimiento, rehabilitación, renta, arrendamiento y administración».

Para determinar el régimen jurídico aplicable a GESTUR en materia de contratación, atendiendo a su participación mayoritaria por parte de administraciones públicas y a la actividad del ente, debemos considerar los conceptos de sector público y de poder adjudicador, de acuerdo con la normativa comunitaria y con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, mediante la cual se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas 2014/23/UE y 2014/24/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de febrero de 2014.

Así, el apartado 1) del artículo 2.1 de la Directiva 2014/24/UE define como poderes adjudicadores: «el Estado, las autoridades regionales o locales, los organismos de derecho público o las asociaciones formadas por uno o varios de dichos poderes o por uno o varios de esos organismos de derecho público».

En cuanto al concepto de organismo de derecho público, se adopta un criterio finalista, y el apartado 4 del citado artículo 2.1 determina que tienen en consideración:

[...] cualquier organismo que reúna todas las características siguientes:

- a) que haya sido creado específicamente para satisfacer necesidades de interés general que no tengan carácter industrial o mercantil;
- b) que esté dotado de personalidad jurídica propia;
- c) que esté financiado mayoritariamente por el Estado, las autoridades regionales o locales, u otros organismos de derecho público, o cuya gestión esté sometida a la supervisión de dichas autoridades u organismos, o que tenga un órgano de administración, dirección o supervisión en el que más de la mitad de sus miembros sean nombrados por el Estado, las autoridades regionales o locales, u otros organismos de derecho público.

En la normativa estatal, el ámbito subjetivo de la LCSP está regulado en el artículo 3, que mantiene las mismas tres categorías de entes que había establecido la anterior Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público (y el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público):

Artículo 3

Ámbito subjetivo

1. A los efectos de esta ley, se considera que forman parte del sector público las siguientes entidades:

- a) La Administración General del Estado, las administraciones de las comunidades autónomas, las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla y las entidades que integran la Administración local.
- b) Las entidades gestoras y los servicios comunes de la Seguridad Social.
- c) Los organismos autónomos, las universidades públicas y las autoridades administrativas independientes.
- d) Los consorcios dotados de personalidad jurídica propia a los que se refieren la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, y la legislación de régimen local, así como los consorcios regulados por la legislación aduanera.
- e) Las fundaciones públicas. A los efectos de esta Ley, se entiende por fundaciones públicas aquellas que reúnan alguno de los requisitos siguientes:
 - 1. Que se constituyan inicialmente con una aportación mayoritaria, directa o indirecta, de una o varias entidades integradas en el sector público, o que reciban dicha aportación con posterioridad a su constitución.
 - 2. Que el patrimonio de la fundación esté integrado en más de un 50 % por bienes o derechos aportados o cedidos de forma permanente por sujetos pertenecientes al sector público.
 - 3. Que la mayoría de los derechos de voto en su patronato corresponda a representantes del sector público.

- f) Las mutuas colaboradoras con la Seguridad Social.
 - g) Las entidades públicas empresariales a las que se refiere la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público, y cualquier entidad de derecho público con personalidad jurídica propia vinculada o dependiente de un sujeto perteneciente al sector público.
 - h) Las sociedades mercantiles en cuyo capital social la participación, directa o indirecta, de entidades de las mencionadas en las letras a), b), c), d), e), g) y h) de este apartado sea superior al 50 %, o en los casos en que, sin alcanzar este porcentaje, se encuentren respecto de dichas entidades en el supuesto previsto en el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.
 - i) Los fondos sin personalidad jurídica.
 - j) Cualesquiera entidades con personalidad jurídica propia creadas específicamente para satisfacer necesidades de interés general que no tengan carácter industrial o mercantil, siempre que uno o varios sujetos pertenecientes al sector público financien mayoritariamente su actividad, controlen su gestión o nombren a más de la mitad de los miembros de su órgano de administración, dirección o supervisión.
 - k) Las asociaciones constituidas por las entidades mencionadas en las letras anteriores.
 - l) A los efectos de esta Ley, también forman parte del sector público las diputaciones forales y las juntas generales de los territorios históricos del País Vasco en lo que respecta a su actividad de contratación.
2. Dentro del sector público, y a los efectos de esta Ley, tienen la consideración de administraciones públicas las siguientes entidades:
- a) Las mencionadas en las letras a, b, c y l del apartado primero de este artículo.
 - b) Los consorcios y demás entidades de derecho público que, aun dándose las circunstancias establecidas en la letra d del apartado siguiente para poder ser considerados poder adjudicador y estando vinculadas a una o varias administraciones públicas o dependientes de estas, no se financien mayoritariamente con ingresos de mercado. Se entiende que se financian mayoritariamente con ingresos de mercado cuando tengan la consideración de productor de mercado de conformidad con el Sistema Europeo de Cuentas.
3. Se consideran poderes adjudicadores, a los efectos de esta Ley, las siguientes entidades:
- a) Las administraciones públicas.
 - b) Las fundaciones públicas.
 - c) Las mutuas colaboradoras con la Seguridad Social.
 - d) Todas las demás entidades con personalidad jurídica propia, distintas de las indicadas en las letras anteriores, que hayan sido creadas específicamente para satisfacer necesidades de interés general que no tengan carácter industrial o mercantil, siempre que uno o varios sujetos que deban considerarse poder adjudicador conforme a los criterios de este apartado 3 financien mayoritariamente la actividad, o bien controlen la gestión, o bien nombren a más de la mitad de los miembros del órgano de administración, dirección o supervisión.

- e) Las asociaciones constituidas por las entidades mencionadas en las letras anteriores.

[...]

Atendiendo al análisis exhaustivo de la naturaleza jurídica de GESTUR realizado por el Informe del Departamento Jurídico y Administrativo de la Conselleria de Hacienda y Relaciones Exteriores sobre la calificación de la sociedad mercantil Gestión Urbanística de Baleares, S. A. (Gestur Balear, S. A.), a los efectos de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (expediente 190/2022), y en función de la composición de la mercantil, de las necesidades de interés general para las que fue creada y del alcance de su actividad, debe concluirse que GESTUR es un ente integrado en el sector público que **no es poder adjudicador**.

En efecto, considerando el objeto social de GESTUR, puede afirmarse que las funciones que tiene asignadas tienen carácter mercantil o industrial, no estrictamente vinculadas al ejercicio de potestades públicas. No obstante, de acuerdo con el artículo 3.2.b) de la LCSP, debe considerarse que la mercantil es un ente integrado en el sector público.

Como consecuencia del análisis referido, a la actividad de contratación de GESTUR le resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 321 de la LCSP, que exige la aprobación de unas instrucciones internas de contratación, que deben publicarse en el perfil del contratante, y que deben garantizar la efectividad de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, y que deben regir las decisiones en materia de adjudicación de los contratos en la elección de la mejor oferta, atendiendo a los criterios establecidos en el artículo 145 de la LCSP.

Para dar cumplimiento a la obligación mencionada, el Consejo de Administración aprueba estas instrucciones internas de contratación en la sesión del día 23 de marzo de 2026.

INSTRUCCIONES INTERNAS DE CONTRATACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTUR BALEAR. GESTIÓN URBANÍSTICA DE BALEARES, S. A.

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

1. Objeto de las instrucciones de contratación

Estas instrucciones constituyen la regulación de los procedimientos de contratación de la sociedad Gestión Urbanística De Baleares, S. A. (en adelante, GESTUR), que no tiene la condición de poder adjudicador de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).

Por este motivo, la contratación de la sociedad debe ajustarse a estas instrucciones internas, que garantizan la efectividad de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, enunciados en el apartado 1 del artículo 321 de la LCSP, así como que el contrato se adjudique a quien presente la mejor oferta (para valorar la mejor oferta se tendrá en cuenta una pluralidad de criterios), de conformidad con lo establecido en el artículo 145 de la LCSP. Estas instrucciones estarán a disposición de todas las personas interesadas en participar en los procedimientos de adjudicación de los contratos regulados en ellas y permanecerán publicadas en el perfil de contratante en la página web <https://www.gesturbalear.com/>, o, en su caso, integrando dicho perfil en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

2. Ámbito de aplicación

Estas instrucciones internas deben aplicarse a todos los contratos que lleve a cabo GESTUR.

No obstante, quedan fuera del ámbito de aplicación de estas instrucciones los siguientes negocios jurídicos y relaciones jurídicas:

- a) Los contratos sujetos a la legislación laboral.
- b) Los convenios que pueda suscribir la sociedad con las administraciones públicas y los entes públicos dependientes de estas, así como con personas físicas y jurídicas sujetas al derecho privado, siempre que su objeto no esté incluido en el de los contratos típicos regulados por la LCSP o en unidades administrativas específicas.
- c) Los negocios y contratos excluidos en el ámbito de la investigación, el desarrollo y la innovación, conforme a lo señalado por la LCSP.
- d) Los contratos de préstamo, los relativos a servicios financieros y operaciones de tesorería, estén o no relacionados con la emisión, compra, venta y transferencia de valores o instrumentos financieros, operaciones de tesorería y aquellas destinadas a obtener fondos o capital para la sociedad, así como los servicios prestados por el Banco de España.

- e) Los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y otros negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, excepto aquellos que recaigan sobre programas de ordenador y deban calificarse como contratos de suministro y servicios.
- f) Los contratos relativos a servicios de arbitraje y conciliación.
- g) Los contratos en los que la sociedad se obligue a entregar bienes o derechos o a prestar un servicio, sin perjuicio de que el adquirente o receptor de los servicios, si es una entidad del sector público sujeta a la LCSP, deba ajustarse a sus prescripciones para la formalización del contrato correspondiente.
- h) Los contratos cuyo objeto sea la prestación de actividades docentes en centros del sector público desarrolladas en forma de cursos de formación o perfeccionamiento del personal, así como seminarios, coloquios, mesas redondas, conferencias, colaboraciones o cualquier otro tipo similar de actividad, siempre que las desarrollen personas físicas.
- i) Los encargos a medios propios regulados en la legislación vigente en materia del sector público.
- j) Los contratos formalizados y ejecutados en el extranjero, que deben regirse por lo dispuesto en la disposición adicional primera de la LCSP.
- k) Cualquier otro contrato o negocio excluido de la LCSP.

3. Principios a los que se somete la contratación

La adjudicación de los contratos de GESTUR se encuentra sometida a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación. Para garantizar su efectividad, deben cumplirse las prescripciones que se detallan a continuación:

- A. **Principio de publicidad**, cuyo objetivo es garantizar que cualquier persona interesada pueda participar en el procedimiento de adjudicación de un contrato presentando una oferta o proposición.
- B. **Principio de concurrencia**, que exige que la convocatoria de un procedimiento de adjudicación llegue al conocimiento de un número suficiente de posibles interesados.

A efectos de dar cumplimiento a los principios de publicidad y concurrencia, GESTUR otorgará a los contratos que pretenda celebrar la difusión suficiente para que cualquier interesado pueda concurrir, favoreciendo su participación. Con carácter general, se entenderá cumplido el principio de publicidad mediante la difusión de la información contractual de GESTUR en el perfil de contratante, sin perjuicio de la utilización de otros medios de publicidad en aquellos supuestos en que se estime conveniente.

El medio de publicidad que deba utilizarse se determinará en cada caso atendiendo a la cuantía del contrato, a su objeto, a su ámbito geográfico y a las características y circunstancias del sector. El anuncio de licitación deberá contener, salvo en el caso de los contratos menores y en aquellos supuestos en los que la Sociedad, de conformidad con estas normas, proceda por vía de invitación, como mínimo, las siguientes menciones:

- a. Descripción de las características esenciales del contrato e importe máximo de licitación.
 - b. Plazo de presentación de ofertas y del resto de fases del procedimiento.
 - c. Procedimiento y criterios de adjudicación.
 - d. Régimen de subcontratación, si procede.
 - e. Datos de contacto con GESTUR para plantear consultas, indicando el lugar de presentación de ofertas.
- C. **Principio de transparencia**, que implica que todos los participantes en la licitación puedan conocer previamente las normas y condiciones aplicables al contrato que se pretende adjudicar, así como tener la certeza de que dichas normas se aplican por igual a todos los licitadores. Esto supone:
- a. La posibilidad de que todos los participantes puedan conocer previamente las normas aplicables al contrato que se pretende adjudicar y tener la certeza de que dichas normas se aplican de la misma forma a todas las empresas.
 - b. La fijación de plazos adecuados para la presentación de ofertas, que deberán ser suficientes para permitir a las empresas realizar una evaluación adecuada, subsanar la documentación presentada, valorar las ofertas y elevar la propuesta de adjudicación.
 - c. La fijación precisa y previa, en el anuncio de licitación, de los criterios objetivos aplicables para la valoración de ofertas y para la adjudicación del contrato. Cuando se utilice un único criterio de adjudicación, este será necesariamente el del precio más bajo.
 - d. La determinación clara y precisa del órgano al que corresponde efectuar la adjudicación del contrato.
- D. **Principio de confidencialidad**, que garantiza que la adjudicación respete criterios de máxima discreción y prudencia, sin que la publicidad exigible menoscabe los intereses de los licitadores. Sin perjuicio de lo establecido en estas instrucciones sobre publicidad e información a los licitadores, el órgano de contratación no divulgará la información facilitada por las empresas candidatas que haya sido designada expresamente como confidencial y que GESTUR haya declarado con tal carácter. Tanto los licitadores como el contratista adjudicatario deberán comprometerse por escrito a respetar el carácter confidencial de cualquier información que conozcan con ocasión del acceso a la documentación de la licitación o durante la ejecución del contrato. Este deber de confidencialidad deberá mantenerse durante un plazo no inferior a cinco años desde el momento en que se haya tenido acceso a la información.
- E. **Principios de igualdad y no discriminación**, que garantizan que cualquier interesado pueda presentarse a un procedimiento de adjudicación en las mismas condiciones que el resto de los participantes. Esto implica:

- a. La descripción no discriminatoria del objeto del contrato. El objeto de los contratos se describirá siempre de forma no discriminatoria, sin hacer referencia a una fabricación o procedencia determinada, ni a productos particulares, ni a marcas, patentes, tipos, origen o producción concretos, salvo que una referencia de este tipo esté debidamente justificada y vaya acompañada de la expresión «o equivalente».
- b. La igualdad de acceso para los operadores económicos de todos los Estados miembros de la Unión Europea. No se impondrá ninguna condición que suponga una discriminación directa o indirecta frente a licitadores potenciales de otros Estados miembros.
- c. La prohibición de facilitar de forma discriminatoria información que pueda proporcionar ventajas a determinados licitadores respecto al resto.

La información relevante sobre la contratación de la entidad se actualizará de forma permanente en su perfil de contratante.

4. Naturaleza jurídica de los contratos y jurisdicción competente

Los contratos suscritos por la sociedad GESTUR tendrán la consideración de contratos privados, conforme al artículo 26.1.c) de la LCSP.

Los efectos, modificación y extinción de los contratos se regularán por las normas de derecho privado que les resulten de aplicación. El conocimiento de las cuestiones litigiosas que afecten a tales extremos corresponderá al orden jurisdiccional civil.

5. Órgano de contratación

De conformidad con los estatutos de GESTUR, la competencia para contratar corresponde al Consejo de Administración, sin perjuicio de las posibles delegaciones y/o autorizaciones en otros órganos o cargos de la propia entidad.

6. Condiciones de aptitud del contratista

Solo podrán contratar con GESTUR las personas físicas o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en una prohibición de contratar de las previstas en la Ley de Contratos del Sector Público y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional en los términos previstos en la citada ley.

Los empresarios deberán contar, asimismo, con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, resulte exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del contrato.

Los empresarios deberán acreditar que disponen de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera, y profesional o técnica, que se determinen en los correspondientes pliegos o en la solicitud de ofertas.

Sin perjuicio de los demás medios de prueba legalmente establecidos, los licitadores podrán acreditar que no están incurso en una prohibición de contratar mediante una declaración responsable otorgada ante GESTUR.

La presentación por parte de un licitador de un certificado de clasificación del Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Estado o de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, adecuado al objeto del contrato, será aceptada por GESTUR como medio de prueba suficiente de la solvencia de dicho licitador.

GESTUR únicamente podrá admitir, como medios de prueba de la solvencia de los licitadores, aquellos previstos en la LCSP.

7. Necesidad e idoneidad del contrato

Con carácter previo al inicio del expediente de contratación, la persona proponente emitirá un informe de necesidad e idoneidad del contrato en el que se determinará con precisión la naturaleza y extensión de las necesidades que se pretenden cubrir mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas.

8. Solicitud de ofertas

La solicitud de ofertas se realizará GESTUR de acuerdo con los requisitos establecidos para cada procedimiento de adjudicación.

9. Criterios de valoración de ofertas

Para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta más ventajosa deberán atenderse criterios directamente vinculados al objeto del contrato, tales como:

- la calidad de la oferta,
- el precio, la fórmula aplicable para revisar las retribuciones vinculadas a la utilización de la obra o a la prestación del servicio,
- el plazo de ejecución o entrega de la prestación,
- el coste de utilización,
- las características medioambientales o vinculadas a la satisfacción de exigencias sociales que respondan a necesidades, definidas en las especificaciones del contrato, propias de categorías de población especialmente desfavorecidas a las que pertenezcan los usuarios o beneficiarios de las prestaciones a contratar,
- la rentabilidad,

- el valor técnico,
- las características estéticas o funcionales,
- la disponibilidad y coste de los repuestos, el mantenimiento, la asistencia técnica, el servicio posventa,
- el conocimiento previo y el prestigio,
- u otros similares.

Cuando se utilice un único criterio de adjudicación, este será necesariamente el del precio más bajo.

Criterios de desempate

El órgano de contratación podrá establecer criterios de desempate en los documentos que rigen la contratación para los casos en que, tras aplicar los criterios de adjudicación, se produzca un empate entre dos o más ofertas.

Los criterios de desempate deberán estar vinculados al objeto del contrato y referirse a criterios de carácter social. Así, a título enunciativo, podrán incluirse: el porcentaje de trabajadores con discapacidad en plantilla o la incorporación de medidas de carácter social y laboral que favorezcan la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en la empresa.

Los licitadores deberán aportar la documentación acreditativa de los criterios de desempate una vez se produzca el empate.

Presunción de anormalidad

El órgano de contratación o, en su caso, la mesa de contratación, deberá identificar las ofertas que se encuentren incursas en presunción de anormalidad, debiendo preverse en los documentos que rigen la contratación los parámetros objetivos que permitan identificar los casos en que una oferta se considere anormal.

Cuando el único criterio valorable de forma objetiva para adjudicar el contrato sea el del precio, el carácter anormal de las ofertas deberá apreciarse conforme a los parámetros objetivos definidos en los documentos que rigen la contratación y por referencia al conjunto de ofertas válidas presentadas.

Cuando la mesa de contratación o, en su caso, el órgano de contratación identifique una o varias ofertas incursas en presunción de anormalidad, deberá requerir al licitador o licitadores que las hayan presentado para que, en el plazo máximo de 72 horas contadas desde el día siguiente a la notificación, puedan justificar y desglosar de forma razonada y detallada el bajo nivel de precios o de costes, o cualquier parámetro conforme al cual se haya definido la anormalidad de la oferta, mediante la presentación de la documentación pertinente a tal efecto. El órgano de contratación apreciará discrecionalmente dicha justificación, previo asesoramiento técnico cuando proceda.

En todo caso, deben rechazarse las ofertas si se comprueba que son anormalmente bajas porque vulneran la normativa sobre subcontratación o incumplen las obligaciones aplicables en materia medioambiental, social o laboral, nacional o internacional, incluyéndose el incumplimiento de los convenios colectivos sectoriales vigentes.

Asimismo, se entenderá en todo caso que la justificación no explica satisfactoriamente el bajo nivel de precios o costes propuestos por el licitador cuando esta sea incompleta o se base en hipótesis o prácticas inadecuadas desde el punto de vista técnico, jurídico o económico.

10. Propuesta de adjudicación del contrato

El órgano competente para formular la propuesta de adjudicación será el establecido en cada caso para cada procedimiento de licitación.

La propuesta de adjudicación no crea ningún derecho a favor del licitador propuesto frente a GESTUR. No obstante, cuando el órgano de contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada por el órgano proponente, deberá motivar su decisión.

La adjudicación se producirá en la forma establecida para cada tipo de procedimiento.

La adjudicación, salvo en el caso de los contratos menores, se publicará en el perfil de contratante de GESTUR.

11. Declaración de desierto, renuncia y desistimiento del contrato

No podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible de acuerdo con los criterios establecidos en el anuncio de licitación, en la solicitud de ofertas o en los pliegos.

Solo podrá renunciarse a la celebración del contrato por razones de interés público debidamente justificadas en el expediente.

Solo podrá desistirse del procedimiento cuando se haya cometido una infracción no corregible de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación, debiendo justificarse en el expediente la concurrencia de esta causa.

La renuncia y el desistimiento solo podrán acordarse antes de la adjudicación de los contratos.

En el caso de que el órgano de contratación renuncie a celebrar un contrato para el cual haya efectuado la correspondiente convocatoria, o decida reiniciar el procedimiento de adjudicación, lo notificará a los candidatos o licitadores.

12. Perfección del contrato.

Los contratos se perfeccionan mediante su firma una vez realizada la adjudicación conforme al procedimiento que corresponda y dentro de los plazos previstos en cada caso.

13. Formalización de los contratos

Los contratos deberán formalizarse por escrito siempre que su cuantía supere los 15.000,00 €, IVA excluido.

No podrá iniciarse la ejecución del contrato antes de su formalización, salvo en los supuestos excepcionales legalmente previstos.

14. Contenido mínimo de los contratos.

Salvo en los casos en los que ya se recojan en los pliegos, los contratos que celebre GESTUR deberán incluir necesariamente las siguientes menciones:

- a. La identificación de las partes.
- b. La acreditación de la capacidad de los firmantes para suscribir el contrato.
- c. Definición del objeto del contrato.
- d. Referencia a la legislación aplicable al contrato.
- e. Enumeración de los documentos que integran el contrato. Si así se expresa en el contrato, esta enumeración podrá estar jerarquizada, ordenándose según el orden de prioridad acordado por las partes, y salvo error manifiesto, el orden pactado se utilizará para determinar la prevalencia en caso de existir contradicciones entre varios documentos.
- f. El precio cierto, o la forma de determinarlo.
- g. La duración del contrato o las fechas estimadas para el inicio de su ejecución y su finalización, así como la de la prórroga o prórrogas, si estuvieran previstas.
- h. Las condiciones de recepción, entrega o admisión de las prestaciones.
- i. Las condiciones de pago.
- j. Los supuestos en que procede la resolución.
- k. El programa o rúbrica contable con cargo al cual se abonará el precio, si procede.
- l. Los supuestos en que resulte procedente la modificación, si procede.
- m. La obligación de la empresa contratista de cumplir durante todo el período de ejecución del contrato las normas y condiciones fijadas en el convenio colectivo de aplicación.
- n. La extensión objetiva y temporal del deber de confidencialidad que, en su caso, se imponga al contratista.

El contrato no podrá incluir estipulaciones que establezcan derechos y obligaciones para las partes distintas de las previstas en los pliegos o en la solicitud de ofertas, en el caso del procedimiento simplificado, concretados, en su caso, en la forma resultante de la proposición del adjudicatario.

15. Duración de los contratos

La duración de los contratos deberá establecerse teniendo en cuenta la naturaleza de las prestaciones, las características de su financiación y la necesidad de someter periódicamente a concurrencia su realización.

El contrato podrá prever una o varias prórrogas siempre que sus características permanezcan inalterables durante el período de duración de estas y que la concurrencia para su adjudicación se haya realizado teniendo en cuenta la duración máxima del contrato, incluidos los períodos de prórroga.

La prórroga será acordada por el órgano de contratación y será obligatoria para el empresario, con un preaviso de dos meses antes de la finalización del plazo de duración del contrato, salvo que el contrato prevea expresamente lo contrario, sin que pueda producirse por consentimiento tácito de las partes.

En los contratos de servicios y suministros de prestación sucesiva existe un plazo máximo de cinco años.

16. Proveedores

Existen tres tipos de necesidades de gasto contempladas en la actividad de GESTUR:

- 1) Necesidades sistemáticas: son aquellas que se producen con una periodicidad suficiente como para permitir evaluar el comportamiento del proveedor en el tiempo. Están ligadas a actividades estructurales (por ejemplo, mantenimiento de instalaciones, suministros, servicios ofimáticos e informáticos), las cuales tienden a repetirse y pueden preverse con un grado suficiente de antelación.
- 2) Necesidades puntuales: se refieren a la adquisición de un producto o servicio específico para satisfacer una demanda inmediata y concreta. Este tipo de compra se caracteriza por ser ocasional y no recurrente, a diferencia de las compras periódicas o planificadas derivadas de una necesidad sistemática.
- 3) Necesidades de servicios profesionales: profesionales externos o empresas que realizan trabajos específicos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o un título profesional. Por ejemplo, pueden contratarse servicios de consultoría, asesoría legal o ingeniería para un proyecto.

GESTUR dispondrá de una base de datos de proveedores en la que se registrarán los tipos de servicios que estos pueden prestar, las certificaciones o acreditaciones externas con las que cuenten, cuando sean relevantes para los servicios que el proveedor deba prestar a GESTUR, y las incidencias que se hayan producido durante los servicios recibidos con anterioridad.

Aquellos proveedores contratados durante el último año para cubrir necesidades sistemáticas serán considerados «proveedor habitual», y se registrarán como tales en la base de datos de proveedores, con indicación expresa de los servicios para los cuales se les considera «proveedor habitual». A estos proveedores se les podrán adquirir materiales o servicios por un importe anual inferior a 2.500 € sin necesidad de solicitar tres ofertas; no obstante, periódicamente se analizará que no estén aplicando una política de incremento de precios, solicitándose ofertas a otros dos proveedores.

Cuando se registren más de tres incidencias en el año en curso, el proveedor será objeto de estudio y análisis, pudiendo aplicarse, en su caso, alguna medida complementaria, incluida la decisión de que un «proveedor habitual» pierda tal condición. También se analizará detalladamente cualquier incidencia individual que pueda derivar en un perjuicio económico o pérdida financiera superior a 5.000 €.

TÍTULO SEGUNDO. PROCEDIMIENTOS Y FORMAS DE ADJUDICACIÓN

17. Procedimientos de adjudicación

Se establecen los siguientes procedimientos ordinarios de adjudicación de contratos para llevar a cabo obras o adquirir bienes y servicios, así como un procedimiento extraordinario.

Los procedimientos ordinarios son: contratos menores, procedimiento simplificado y procedimiento abierto.

El procedimiento excepcional consiste en el negociado sin publicidad.

El procedimiento aplicable en cada caso viene determinado por el importe total de la prestación, sin IVA, en los términos definidos en la siguiente tabla:

	Contratos menores	Procedimiento simplificado	Procedimiento abierto
Obras	Inferior a 40.000 €	Igual o superior a 40.000 € e inferior a 2.000.000 €	Igual o superior a 2.000.000 €
Servicios y suministros	Inferior a 15.000 €	Igual o superior a 15.000 € e inferior a 215.000 €	Igual o superior a 215.000 €

18. Contratos menores

Los contratos menores se definen como aquellos de cuantía inferior a 40.000 €, IVA excluido, cuando se trate de contratos de obras, o inferior a 15.000 €, IVA excluido, cuando se trate de otros contratos.

Los contratos menores podrán adjudicarse directamente por GESTUR, teniéndose en cuenta dos límites:

- Para importes inferiores a 2.500,00 €, bastará con disponer de una única propuesta o contacto directo con el proveedor.
- Para importes iguales o superiores a 2.500,00 € y menores de 15.000,00 € (40.000,00 € en el caso de obras).

En estos supuestos, bastará con que en el expediente conste la aprobación del gasto y la correspondiente factura, no siendo necesario que el empresario aporte declaración de no estar incurso en prohibiciones de contratar. En el contrato menor de obras deberá

añadirse, además, el presupuesto de las obras, sin perjuicio de que deba existir el proyecto correspondiente cuando lo exijan normas específicas.

Los contratos menores recogidos en el punto a) de este apartado podrán adjudicarse directamente por GESTUR a cualquier proveedor sin necesidad de solicitar tres ofertas cuando se trate de un proveedor habitual, tal como se ha indicado en el punto 16 de estas normas. La aprobación del gasto en estos contratos será realizada por la dirección gerente.

No obstante, y salvo en supuestos en los que la urgencia lo desaconseje o exista una causa justificada que conste en el expediente, se considera recomendable, en los contratos señalados en el punto b) de este apartado, la solicitud de un mínimo de tres ofertas con carácter previo a la contratación, adjudicándose a la oferta económicamente más ventajosa en su conjunto. Las ofertas solicitadas se incorporarán al expediente de contratación. La aprobación del gasto en estos contratos será realizada por el Consejo de Administración, sin perjuicio de las posibles delegaciones y/o autorizaciones en otros órganos o cargos de la entidad.

En ningún caso la modificación de estos contratos podrá suponer que el precio total sea igual o superior a 40.000 €, IVA excluido, en el caso de contratos de obras, o a 15.000 €, IVA excluido, en el caso de los demás contratos.

El órgano de contratación deberá emitir un informe motivado que justifique la necesidad del contrato y acredite que el objeto no se está alterando para evitar la aplicación de las reglas generales de contratación. Además, deberá comprobarse que el contratista no ha suscrito más contratos menores que, individual o conjuntamente, superen los límites legales en el ejercicio presupuestario correspondiente. Igualmente, deberá evitarse el fraccionamiento del objeto del contrato con el fin de eludir los procedimientos de adjudicación y los requisitos de publicidad, práctica expresamente prohibida por la LCSP.

Los contratos menores podrían formalizarse por escrito si así lo solicita el contratista o si GESTUR lo considera conveniente.

Los contratos menores deberán publicarse al menos trimestralmente, incluyendo detalles como el objeto, la duración, el importe de adjudicación y la identidad del adjudicatario.

19. Procedimiento simplificado

Puede acudir a este procedimiento para licitar contratos cuyo valor estimado se encuentre dentro de los umbrales señalados previamente. Asimismo, puede tramitarse este procedimiento para licitar contratos sometidos a procedimiento abierto que hayan quedado desiertos.

El procedimiento se inicia mediante la preparación de un informe de necesidad que debe elaborar la unidad gestora que promueva la contratación, y deberá incorporarse al expediente la aprobación de la propuesta de gasto correspondiente por parte del Consejo de Administración, sin perjuicio de las posibles delegaciones y/o autorizaciones en otros órganos o cargos de la entidad.

Posteriormente, debe prepararse una memoria técnica y unas condiciones básicas de contratación, las cuales deberá revisar la asesoría jurídica para su aprobación por el órgano de contratación y para su posterior publicación.

Debe otorgarse un plazo mínimo de diez días naturales para la presentación de ofertas. Estas permanecerán secretas hasta el momento de su apertura y deberán adoptarse los medios adecuados para garantizar dicho carácter.

La tramitación debe ajustarse a las previsiones del procedimiento abierto, con las siguientes especificidades:

- a. No es necesario constituir la mesa de contratación y la unidad gestora puede valorar las ofertas. Una vez valoradas, deberá elevarse la correspondiente propuesta de adjudicación al órgano de contratación. No obstante, en los supuestos en que así lo indique la documentación que rijan el procedimiento, podrá adoptarse la decisión de constituir la mesa de contratación.
- b. En las licitaciones cuyo valor estimado no supere los 100.000 € en el caso de contratos de servicios y suministros, y 500.000 € en el caso de obras, la formalización podrá efectuarse mediante la firma de aceptación por el contratista de la resolución de adjudicación.

20. Procedimiento abierto

Puede acudirse a este procedimiento para cualquier contratación cuando así se considere oportuno y, en todo caso, cuando el valor estimado del contrato supere los umbrales previamente descritos.

El procedimiento se inicia mediante un informe de necesidad elaborado por la unidad gestora que promueva la contratación, el cual deberá incorporarse al expediente junto con la aprobación de la propuesta de gasto correspondiente.

El procedimiento se inicia mediante un informe de necesidad elaborado por la unidad gestora que promueva la contratación, el cual deberá incorporarse al expediente junto con la aprobación de la propuesta de gasto correspondiente.

Los servicios de la empresa deberán elaborar los pliegos de cláusulas administrativas particulares y los pliegos de prescripciones técnicas (en el caso de obras, estos deberán sustituirse por el correspondiente proyecto), sobre los cuales la asesoría jurídica deberá emitir un informe, debiendo aprobarlos el órgano de contratación competente para la adjudicación del contrato.

En el procedimiento abierto, cualquier empresario interesado que tenga aptitud y capacidad suficiente podrá presentar una proposición dentro del plazo conferido, que en ningún caso podrá ser inferior a quince días naturales en el caso de servicios y suministros, y veinte días en el caso de obras. Las ofertas serán secretas hasta el momento de su apertura y deberán establecerse los medios adecuados para garantizar este carácter.

Los interesados deberán ajustar la presentación de las ofertas a las condiciones publicadas, sin perjuicio de poder presentar mejoras cuando así lo indiquen los pliegos de cláusulas administrativas y los de prescripciones técnicas.

La presentación de una proposición supone la aceptación incondicionada por parte del empresario del contenido íntegro de las cláusulas o condiciones, sin reserva alguna.

Se prohíbe la presentación de más de una proposición en un mismo procedimiento. Igualmente, se prohíbe la presentación de proposiciones simultáneas por dos entidades pertenecientes a un mismo grupo empresarial en el que una de ellas ejerza control sobre la otra, en los términos previstos por la legislación mercantil.

Una vez abiertos los sobres y valorada la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos de los licitadores, podrá requerirse a las empresas que subsanen los defectos en la documentación presentada en un plazo máximo de tres días hábiles.

Transcurrido el plazo de subsanación, la mesa deberá determinar los licitadores admitidos o excluidos y proceder a la apertura y valoración de la documentación que contenga criterios cuya cuantificación dependa de un juicio de valor, si están previstos.

Valorada esta documentación, deberá procederse a la apertura de la documentación que contenga la proposición económica y los demás criterios evaluables mediante fórmulas.

La mesa deberá proponer al órgano de contratación, para su aprobación, aquella oferta que contenga la mejor relación calidad-precio como resultado de la aplicación de los criterios de adjudicación contenidos en los documentos que rigen la contratación, los cuales deberán ajustarse a lo previsto en estas instrucciones. Cuando el órgano de contratación no apruebe la propuesta formulada, deberá motivar su decisión.

Si se considera necesario, el órgano de contratación, la unidad gestora que promueva la contratación o la mesa de contratación podrán solicitar el asesoramiento técnico que precisen para poder evaluar técnicamente las ofertas presentadas.

Los contratos, una vez adjudicados, deberán formalizarse en el plazo máximo de quince días desde la resolución de adjudicación. El contrato deberá ajustarse con exactitud al contenido de las condiciones de la licitación, sin que puedan alterarse los términos de la adjudicación.

21. Procedimiento negociado sin publicidad

El órgano de contratación de GESTUR podrá adjudicar contratos y emplear el procedimiento negociado sin publicidad únicamente cuando concurra alguna de las situaciones previstas en el artículo 168 de la LCSP, las cuales deberán justificarse debidamente en el expediente.

El procedimiento deberá tramitarse de conformidad con las especialidades previstas en el artículo 170 de la LCSP.