

**INSTRUCCIONES INTERNAS DE CONTRATACIÓN
DE INMOBILIARIA MUNICIPAL DE BADAJOZ, S.A.**

***Relativas a la selección del contratista y a las adjudicación de los
Contratos no sujetos a regulación armonizada***

Aprobadas por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Municipal de Badajoz el 16 de diciembre de 2008.

INDICE SISTEMÁTICO

* PREÁMBULO

* TITULO I.- CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo Primero.- Objeto y Alcance de las Instrucciones de Contratación.

Artículo Segundo.- Principios que rigen la contratación.

Artículo Tercero.- Naturaleza, calificación y régimen jurídico aplicable a los contratos y Jurisdicción competente.

Artículo Cuarto.- Negocios y contratos excluidos.

Artículo Quinto.- Órgano de contratación de INMUBA.

Artículo Sexto.- Aptitud de los empresarios para contratar con INMUBA.

Artículo Séptimo.- Perfil de Contratante.

* TITULO II.- PREPARACIÓN DE LOS CONTRATOS SUJETOS Y NO SUJETOS A REGULACIÓN ARMONIZADA

Artículo Octavo.- Expedientes de contratación. Normas generales.

* TITULO III.- ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS NO SUJETOS A REGULACIÓN ARMONIZADA

* CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES Y PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN

Artículo Noveno.- Tipos de Procedimientos de contratación.

* CAPITULO II.- PROCEDIMIENTO NEGOCIADO.

Artículo Décimo.- Supuestos de procedimiento negociado.

Artículo Decimoprimer.- El procedimiento negociado sin publicidad.

Artículo Decimosegundo.- El procedimiento negociado con publicidad.

* CAPITULO III.- OTROS PROCEDIMIENTOS.

Artículo Decimotercero.- Procedimiento abierto ordinario y restringido.

Artículo Decimocuarto.- Normas especiales aplicables a los concursos de proyectos.

* CAPÍTULO IV.- DISPOSICIONES COMUNES A LOS PROCEDIMIENTOS ANTERIORES.

Artículo Decimoquinto.- Anuncio o Invitación a participar y presentación de ofertas y solicitudes.

Artículo Decimosexto.- Documentación complementaria de las ofertas y solicitudes.

Artículo Decimoséptimo.- Variantes en ofertas y solicitudes.

* CAPÍTULO V.- VALORACIÓN DE LAS PROPOSICIONES.

Artículo Decimoctavo.- Criterios de valoración.

Artículo Decimonoveno.- Valoración específica.

Artículo Vigésimo.- Propuesta de adjudicación y contratación.

Artículo Vigésimo primero.- Formalización de los contratos.

Artículo Vigésimo segundo.- Lista de operadores cualificados.

Disposición Final.

PREÁMBULO

La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), en su artículo 113 establece, al referirse a las formas de gestión de la actividad pública de ejecución que la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los Municipios podrán utilizar, para la gestión directa de la actividad de ejecución que sea de su respectiva competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de régimen jurídico y de contratación de las Administraciones públicas y de régimen local. Todas ellas estarán habilitadas para crear Organismos Autónomos de carácter gerencial y entidades mercantiles de capital íntegramente público, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones. En particular, podrán crear sociedades anónimas según la normativa mercantil vigente para alguno de los fines siguientes:

- Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.
- Consultoría y asistencia técnica.
- Prestación de servicios.
- Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.

La entidad Inmobiliaria Municipal de Badajoz, S.A. (INMUBA) es una sociedad mercantil participada íntegramente por el Excmo. Ayuntamiento de Badajoz, que quedó constituida en escritura pública el 18 de enero de 1972, ante el notario D. Federico García Solís, con nº de protocolo 42 y se encuentra inscrita debidamente en el Registro Mercantil de Badajoz al Folio 144, Tomo 41 general 11º de la sección 3, del Libro de Sociedades hoja 826, Inscripción 1ª, con fecha 23 de octubre de 1972.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 de sus Estatutos, la entidad "Inmobiliaria Municipal de Badajoz S.A.", es una empresa privada municipal que adopta la forma de sociedad anónima y que se constituye para actuar con sujeción a las normas legales que regulan dichas sociedades mercantiles, adaptadas a las variantes introducidas por la Subsección cuarta, Sección tercera, Capítulo tercero, Título tercero del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de Junio de 1.955 y ante Ley de Régimen Local, texto refundido de 24 de Junio del propio año.

Constituye su objeto social, conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de sus Estatutos Sociales la construcción de viviendas económicas y de protección oficial y su adjudicación en régimen de arrendamiento, acceso a la propiedad mediante renta amortizable o venta; así como también la realización de aquellas operaciones relacionadas con la promoción y parcelación cuando así lo requieren, sometiéndose a la condición de promotor que asigna a esta clase de instituciones autónomas el apartado c) del artículo seis del texto refundido y revisado de la legislación en materia de "Viviendas de Protección Oficial" aprobado por Decreto 2.131/63 de 24 de Julio (B.O.E. 6 de septiembre de 1963).

Por ello, la consecución del interés general y por ende el servicio público en particular, es el verdadero fin con el que esta sociedad ha sido constituida.

Dado que a los efectos del **Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de Noviembre (en adelante TRLCSP)** las sociedades mercantiles, Entidades Empresariales y demás organismos en los que la participación de las Administraciones sea superior al 50%, hayan sido creados específicamente para satisfacer necesidades de interés general que no tengan carácter industrial o mercantil, y siempre que otro poder adjudicador financie mayoritariamente su actividad, controle su gestión, o nombre a más de la mitad de los miembros de su órgano de administración, dirección o vigilancia, se consideran como sector público y poder adjudicador, en consecuencia, dicha consideración la tiene INMUBA.

El citado TRLCSP regula separadamente la fase de Preparación del Contrato (Libro II) y la fase de Selección del Contratista y Adjudicación de los Contratos (Libro III), distinguiendo, a su vez, en cada una de dichas fases la aplicación plena de la misma para la Administración Pública, de la aplicación menos plena para el resto del Sector Público.

Los artículos 189, 190 y 191 del **TRLCSP** establecen las normas que los poderes adjudicadores que no tengan carácter de Administración Pública, deben aplicar para la adjudicación de sus contratos.

En concreto el Artículo 191 establece que *“en la adjudicación de contratos no sujetos a regulación armonizada serán de aplicación las siguientes disposiciones:*

a) La adjudicación estará sometida, en todo caso, a los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación.

*b) Los órganos competentes de las entidades a que se refiere esta sección **aprobarán unas instrucciones**, de obligado cumplimiento en el ámbito interno de las mismas, en las que se regulen los procedimientos de contratación de forma que quede garantizada la efectividad de los principios enunciados en la letra anterior y que el contrato es adjudicado a quien presente la oferta económicamente más ventajosa. Estas instrucciones deben ponerse a disposición de todos los interesados en participar en los procedimientos de adjudicación de contratos regulados por ellas, y publicarse en el perfil de contratante de la entidad”.*

La importancia de estas instrucciones es tal que la Disposición Transitoria quinta del **TRLCSP** (Régimen transitorio de los procedimientos de adjudicación de los contratos no sujetos a regulación armonizada celebrados por entidades que no tienen el carácter de Administración Pública) indica:

*“1. A partir de la entrada en vigor del **TRLCSP**, y en tanto no se aprueben las instrucciones internas a que se refiere el artículo 191.b), los poderes adjudicadores que no tengan el carácter de Administraciones Públicas se regirán, para la adjudicación de contratos no sujetos a regulación armonizada, por las normas establecidas en el artículo 190.*

2. Estas normas deberán igualmente aplicarse por las restantes entidades del sector público que no tengan el carácter de Administraciones Públicas para la adjudicación de contratos, en tanto no aprueben las instrucciones previstas en el artículo 192.3”.

Con la finalidad de cumplir con dicha exigencia, el Consejo de Administración de INMUBA ha procedido a aprobar las presentes instrucciones internas de contratación, de conformidad con lo previsto en el TRLCSP.

TITULO I CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo Primero.- Objeto y Alcance de las Instrucciones de Contratación.

1.- El objeto de las presentes instrucciones es dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 191 del **TRLCSP**, regulando unos **procedimientos internos de contratación no sujetos a regulación armonizada**, de obligado cumplimiento para INMUBA, que garanticen la efectividad de los principios de publicidad, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, así como que el contrato es adjudicado al licitador que presente la oferta económicamente más ventajosa.

A los efectos de determinar los **procedimientos internos de contratación no sujetos a regulación armonizada** y, en consecuencia los umbrales comunitarios, habrá de estarse a la normativa vigente en cada año que, mediante instrumento legal correspondiente, se publique. Para el año 2008, y con arreglo a lo dispuesto en la Orden EHA/3875/2007, estos límites son los siguientes:

- Obras: cuantía igual o superior a 5.150.000 €
- Servicios y suministros: cuantía igual o superior a 206.000 €

En consecuencia están sometidos a las presentes Instrucciones los procedimientos de contratación de los siguientes contratos onerosos que celebre INMUBA:

- a) Contratos de obras**, cuyo valor estimado, calculado conforme a las reglas que se establecen en el artículo 88 del **TRLCSP** sea inferior a 5.150.000 euros.
- b) Contratos de servicios**, comprendidos en las categorías 1 a 16 del Anexo II del **TRLCSP** cuyo valor estimado, calculado conforme a las reglas que se establecen en el artículo 88 del **TRLCSP**, sea inferior a 206.000 euros y los contratos de servicios comprendidos en las categorías 17 a 27 del Anexo II del **TRLCSP**.
- c) Contratos de suministro**, cuyo valor estimado, calculado conforme a las reglas que se establecen en el artículo 88 del **TRLCSP**, sea inferior a 206.000 euros.
- d) Los contratos que se recogen en el apartado 2 del artículo 13 del **TRLCSP****, cualquiera que sea su valor estimado.

Cuando la realización de una obra, la contratación de unos servicios o la obtención de unos suministros homogéneos pueda dar lugar a la adjudicación simultánea de contratos por lotes separados, se deberá tener en cuenta el valor global estimado de la totalidad de dichos lotes, de tal forma que se aplicarán las presentes instrucciones si el valor acumulado de los lotes es inferior a los importes anteriormente citados.

De conformidad con lo establecido en los artículos 14, 15 y 16 del **TRLCSP**, el órgano de Contratación de INMUBA podrá, igualmente, aplicar estas Instrucciones aún cuando el valor acumulado de los lotes en que se divida la obra, servicio o suministro sea igual a superior a los importes arriba mencionados, en aquellas lotes cuyo valor estimado sea inferior a 1.000.000 € (para obras), o inferior a 80.000 € (para servicios o suministros), siempre que el importe acumulado de estos lotes no sobrepase el 20 por 100 del valor acumulado de la totalidad de los mismos.

2.- Si bien el objeto de estas instrucciones es, esencialmente, articular los procedimientos de contratación no sujetos a regulación armonizada, en las presentes consideraciones se hace referencia a los **contratos sujetos a regulación armonizada** con el objeto de identificarlos, precisar las disposiciones del TRLCSP que configuran su marco jurídico y señalar la jurisdicción competente para conocer de los actos que dicte INMUBA en relación con los mismos, todo ello con el objeto de clarificar, desde la perspectiva de las presentes instrucciones, el nuevo régimen jurídico de contratación aplicable a INMUBA.

En especial, las normas establecidas en el presente Título y en el Título II de estas Instrucciones, relativas a la preparación de los contratos, serán de aplicación a todos los contratos de obras, servicios y suministros que celebre INMUBA, sea cuales fuera el valor estimado de los mismos, teniendo en cuenta las especialidades contenidas en las presentes instrucciones.

Artículo Segundo.- Principios que rigen la contratación.

1.- Los procedimientos de contratación de INMUBA se fundamentan en el respeto a los siguientes **principios**:

a) Publicidad. INMUBA realizará publicidad de los anuncios de licitación y publicación de las contrataciones cursadas de acuerdo con lo indicado en las presentes instrucciones.

b) Concurrencia. INMUBA permitirá el acceso de diferentes empresas para la contratación, en aras a promover la competencia, de forma que se obtenga una oferta adecuada al mercado y óptima para la misma, de acuerdo con lo indicado en las presentes instrucciones.

c) Transparencia. INMUBA seguirá procedimientos de contratación de acuerdo con las normas que se establecen en las presentes instrucciones y según los requerimientos que en cada momento se determinen en el Pliego de Condiciones.

d) Confidencialidad. INMUBA no divulgará la información facilitada por los empresarios que éstos hayan designado como confidencial, en particular los secretos técnicos o comerciales y los aspectos confidenciales de las ofertas. El contratista deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato a la que se le hubiese dado el referido carácter en los pliegos o en el contrato, o que por su propia naturaleza deba ser tratada como tal. Este deber se mantendrá durante un plazo de cinco años desde el conocimiento de esa información, salvo que los pliegos o el contrato establezcan un plazo mayor.

e) Igualdad y no-discriminación. INMUBA dará a los licitadores y candidatos un tratamiento igualitario y no discriminatorio.

f) Oferta Económicamente más ventajosa. INMUBA justificará que la oferta seleccionada es la más ventajosa para la misma y responde a sus necesidades.

2.- En cumplimiento de estos principios, estas instrucciones se pondrán a disposición de todos los interesados en participar en los procedimientos de adjudicación de contratos regulados por ellas, y se publicarán en el perfil de contratante de INMUBA, en la página Web de INMUBA y en el sitio de la Plataforma de Contratación correspondiente al perfil de INMUBA como poder adjudicador.

Artículo Tercero.- Naturaleza, calificación y régimen jurídico aplicable a los contratos y jurisdicción competente.

1.- Los contratos celebrados por INMUBA tienen la consideración de **contratos privados**, de acuerdo con lo previsto en el artículo 20.1 del TRLCSP.

2.- Son **contratos de obra** aquellos que tienen por objeto la realización de una obra o la ejecución de alguno de los trabajos enumerados en el Anexo I del TRLCSP o la realización por cualquier medio de una obra que responda a las necesidades especificadas por INMUBA. Además de estas prestaciones, el contrato podrá comprender, en su caso, la redacción del correspondiente proyecto. Por “obra” se entenderá el resultado de un conjunto de trabajos de construcción o de ingeniería civil, destinados a cumplir por si mismo una función económica o técnica, que tenga por objeto un bien inmueble.

Se entenderán incluidos, en todo caso, los contratos de obras de construcción, rehabilitación, reestructuración, reparación y/o mantenimiento de edificios y/o viviendas, de acuerdo con el objeto social de la entidad, así como obras de reurbanización de Áreas de Rehabilitación.

3.- Son **contratos de suministro** los que tienen por objeto la adquisición, el arrendamiento financiero, o el arrendamiento, con o sin opción de compra, de productos o bienes. Sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado 3 del artículo 9 del TRLCSP respecto a los contratos que tengan por objeto programas de ordenador, no tendrán la consideración de contrato de suministro los relativos a propiedades incorpóreas o valores negociables. En todo caso, se considerarán contratos de suministro los establecidos en el artículo 9.3 del TRLCSP

4.- 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. También se considerará contrato de servicios los contratos de adquisición de programas de ordenador desarrollados a medida.

Se entenderán incluidos, en todo caso, los contratos de que sean necesarios para el cumplimiento de los fines sociales, siendo los más habituales los de servicios profesionales de técnico competente para la redacción de proyectos y dirección facultativa de las obras, así como el estudio y análisis social, económico, jurídico y arquitectónico de barrios susceptibles de una rehabilitación integral.

5.- La **preparación y adjudicación de los contratos** que celebre INMUBA se regirán por el TRLCSP, sus disposiciones de desarrollo y las presentes instrucciones internas de contratación, aplicándose con carácter supletorio las restantes normas de derecho administrativo, o, en su caso, las normas de derecho privado. En cuando a sus efectos y extinción, estos contratos se regirán por el derecho privado.

6.- De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, los contratos no sujetos a regulación armonizada se sujetan a las disposiciones de carácter general para todo el sector público, establecidas en el Título Preliminar y el Libro Primero de la citada Ley (“Configuración general de la contratación del sector público y elementos estructurales de los contratos”) que, por su contenido, resulten de aplicación a INMUBA en tanto que poder adjudicador integrante del sector público estatal no calificable como Administración Pública.

7.- En este sentido, dentro de las disposiciones generales y reglas del Libro I del TRLCSP

aplicables a INMUBA, tienen especial trascendencia los siguientes preceptos:

- El art. 22 sobre **necesidad, idoneidad del contrato y eficiencia en la contratación**: INMUBA celebrará aquellos contratos que sean necesarios para el cumplimiento y realización de sus fines institucionales. A tal efecto, la naturaleza y extensión de las necesidades que pretenden cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, serán determinadas con precisión, dejando constancia de ello en la documentación preparatoria, antes de iniciar el procedimiento encaminado a su adjudicación.

- El art. 23 sobre su **plazo de duración de los contratos**: Sin perjuicio de lo establecido en los apartados siguientes, la duración de los contratos de INMUBA deberá establecerse teniendo en cuenta la naturaleza de las prestaciones, las características de su financiación y la necesidad de someter periódicamente a concurrencia la realización de las mismas.

El contrato podrá prever una o varias prórrogas siempre que sus características permanezcan inalterables durante el periodo de duración de éstas y que la concurrencia para su adjudicación haya sido realizada teniendo en cuenta la duración máxima del contrato, incluidos los periodos de prórroga. La prórroga se acordará por el órgano de Contratación y será obligatoria para el empresario, salvo que el contrato expresamente prevea lo contrario, sin que pueda producirse por el consentimiento tácito de las partes. El importe de las prórrogas incluidas en los contratos se computará como parte integrante del importe total del mismo.

Los contratos que se adjudiquen por el procedimiento de Adjudicación Directa no podrán tener una duración superior a un año ni ser objeto de prórroga. Excepcionalmente podrán tener una duración superior a un año en los siguientes supuestos:

- a) Cuando se trate de contratos complementarios de un contrato principal.
- b) Los contratos para la defensa jurídica y judicial de INMUBA que tendrán la duración precisa para atender adecuadamente sus necesidades.
- c) Los contratos de servicios que estén asociados a un contrato de obra en cuyo caso tendrán una duración igual a la del contrato de obras al que estén vinculados más el plazo estimado para proceder a la liquidación de las obras.

- El art 25 sobre la **libertad de pactos**: En los contratos podrán incluirse cualesquiera pactos, cláusulas y condiciones, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico y a los principios de buena administración, y deberán cumplirse a tenor de los mismos.

- El art. 26 sobre **contenido mínimo del contrato**.

- Los arts. 86, 87 y 88 sobre el **objeto, precio y cuantía del contrato**: El objeto, precio y cuantía de los contratos se determinarán según las normas generales que se disponen en los artículos 86 a 88 del TRLCSP.

Los precios fijados en el contrato podrán ser revisados o actualizados al alza o a la baja, para tener en cuenta las variaciones económicas que acaezcan durante la ejecución del mismo.

Sólo procederá la revisión de precios cuando así se haya determinado expresamente en el contrato. En dicho caso, el contrato deberá especificar los límites, la forma en que se revisará el mismo y el momento de su pago.

No obstante, conforme a lo dispuesto en el apartado 7º del art. 87, en los procedimientos de contratación que tramite INMUBA si se admitirá con carácter

general el pago aplazado del precio.

- En los contratos que celebre INMUBA, considerando las circunstancias concurrentes en cada contrato, se podrán exigir la prestación de una **garantía a los licitadores**, para responder del mantenimiento de sus ofertas hasta la adjudicación (garantía provisional) **y al adjudicatario**, para asegurar la correcta ejecución de la prestación (garantía definitiva).

El importe de las garantías se definirá en el **Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** y podrán presentarse en algunas de las formas previstos en el artículo 96 del TRLCSP. En el caso de avales o seguros de caución, éstos deberán ajustarse al modelo que se establezca en el Pliego de Cláusulas y se depositarán ante el Órgano de Contratación.

La garantía provisional se extinguirá automáticamente y será devuelta a los licitadores después de la adjudicación del contrato. En todo caso, la garantía será retenida al adjudicatario hasta que proceda a la constitución de la garantía definitiva, en su caso, y a la formalización del mismo. Esta garantía será incautada a los licitadores que retiren injustificadamente su proposición antes de la adjudicación y al adjudicatario antes de la formalización.

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

8.- A la **preparación de los contratos** será de aplicación el artículo 137, de acuerdo con las siguientes características:

a) En los contratos que estén **sujetos a regulación armonizada** o que se le apliquen idéntico régimen deberán observarse las reglas establecidas en el artículo 117 para la definición y establecimiento de **prescripciones técnicas**, siendo igualmente de aplicación lo previsto en los artículos 118 a 120. Si la celebración del contrato es necesaria para atender una necesidad inaplazable o si resulta preciso acelerar la adjudicación por razones de interés público, el órgano de contratación podrá declarar urgente su tramitación, motivándolo debidamente en la documentación preparatoria. En este caso será de aplicación lo previsto en el artículo 112.2.b sobre reducción de plazos.

b) En **contratos distintos** a los mencionados en el apartado anterior de cuantía superior a 50.000 euros, INMUBA deberá elaborar un **pliego de condiciones**, en el que se establezcan las características básicas del contrato -objeto, precio tipo de licitación, duración-, el régimen de admisión de variantes, las modalidades de recepción de las ofertas, plazos para su presentación, los criterios de adjudicación y las garantías que deberán constituir, en su caso, los licitadores o el adjudicatario, siendo de aplicación, asimismo, lo dispuesto en el artículo 120, relativo a información sobre condiciones de subrogación en contratos de trabajo. Estos pliegos, que serán parte integrante del contrato, tendrán el contenido detallado en el artículo octavo de las presentes instrucciones.

9.- **La adjudicación de los contratos sujetos a regulación armonizada** se regirá por las normas que especifican los artículos 138 a 188 del citado Texto, con las particularidades previstas por el propio artículo 190 del TRLCSP.

A la **adjudicación de los contratos distintos** a los mencionados en el apartado anterior le serán de aplicación con carácter general, los preceptos siguientes: art. 139 (Principios de igualdad y transparencia), art. 140 (Confidencialidad), art. 145 (Proposiciones de los interesados), art. 147 (Admisibilidad de variantes o mejoras), art. 148 (Subasta

electrónica) y art. 149 (Sucesión en el procedimiento).

10.- El orden jurisdiccional competente para resolver las cuestiones litigiosas relativas a la preparación y adjudicación de los contratos que celebre INMUBA será el contencioso-administrativo, en el caso de contratos sujetos a regulación armonizada, y el civil, en el caso de contratos no sujetos a regulación armonizada.

Las decisiones que se adopten en los procedimientos de adjudicación de contratos sujetos a regulación armonizada deberán ser objeto del recurso especial en materia de contratación regulado en el art. 40 del TRLCSP con anterioridad a la interposición del recurso contencioso-administrativo. El órgano competente para la resolución de estos recursos es el señalado en el arts. 41 TRLCSP.

El orden jurisdiccional civil será el competente, en todo caso, para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación con los efectos, cumplimiento y extinción de todos los contratos que celebre INMUBA, ya sean armonizados o no.

Artículo Cuarto.- Negocios y contratos excluidos.

Están excluidos del ámbito de las presentes instrucciones los siguientes negocios y relaciones jurídicas:

- a) Los contratos regulados en la legislación laboral, los celebrados con trabajadores autónomos dependientes y becarios.
- b) Los contratos por los que INMUBA se obligue a entregar bienes o derechos o prestar algún servicio, sin perjuicio de que el adquirente de los bienes o el receptor de los servicios, si es una entidad del sector público sujeta al TRLCSP, deba ajustarse a sus prescripciones para la celebración del correspondiente contrato.
- c) Los negocios jurídicos en cuya virtud INMUBA encargue a una entidad que, conforme a lo señalado en el artículo 24.6 del TRLCSP, tenga atribuida la condición de medio propio y servicio técnico del mismo, la realización de una determinada prestación.
- d) Los Convenios de colaboración con la Administración General del Estado, las entidades gestoras y servicios comunes de la Seguridad Social, las Universidades Públicas, las Comunidades Autónomas, las Entidades Locales, organismos autónomos y restantes entidades públicas siempre que su objeto no esté comprendido en el de los contratos regulados en el TRLCSP o en normas administrativas especiales.
- e) Los contratos relativos a servicios financieros relacionados con la emisión, compra, venta y transferencia de valores o de otros instrumentos financieros, operaciones relativas a la gestión financiera, así como las operaciones destinadas a la obtención de fondos o capital y las operaciones de tesorería.
- f) Los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorporales, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios.
- g) Los contratos y convenios efectuados en virtud de un procedimiento específico de una organización internacional, así como los derivados de acuerdos internacionales celebrados de conformidad con el Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea con uno o varios países no miembros de la Comunidad, relativos a obras o suministros destinados a la realización o explotación conjunta de una obra, o relativos a los contratos de servicios destinados a la realización o explotación en común de un proyecto.
- h) Los contratos relativos a los servicios de arbitraje y conciliación.

Artículo Quinto.- Órgano de contratación de INMUBA.

1.- El órgano de contratación de INMUBA, con arreglo a lo dispuesto en sus Estatutos Sociales, es el **Consejo de Administración** de la Sociedad, por ser el órgano de administración y representación de la misma y estarle atribuidas su dirección, gestión y administración. Igualmente corresponderá al órgano de contratación o por delegación a quien dicho Órgano designe, las facultades para aprobar toda clase de proyectos y contratos de obra y la invitación de entidades licitadoras cuando el procedimiento de contratación lo permita.

Asimismo, en virtud de lo regulado en los Estatutos Sociales y del acuerdo del Consejo de Administración por el que se delegan todas sus facultades, salvo las indelegables por ley a favor del **Consejero Delegado**, éste podrá actuar como órgano de contratación.

En su caso, los **apoderados** de INMUBA, y con el alcance y facultades establecidas en sus respectivos poderes, también tendrán atribuidas las facultades para firmar toda clase de contratos, aprobar proyectos y contratar obras por cualquier importe. Igualmente podrá asumir las facultades propias del Consejo de Administración por delegación de éste.

2.- Los Órganos de asistencia serán:

a) La **Mesa de Contratación**: en los procedimientos abiertos, restringidos y en los negociados, los órganos de contratación estarán asistidos por una Mesa de Contratación, que será el órgano competente para realizar la calificación de la documentación presentada, valorar las ofertas y elevar una propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

Los miembros del órgano de valoración serán nombrados por el órgano de contratación.

La Mesa se constituirá en cada caso, de acuerdo con lo que se disponga en el Pliego de Condiciones. En todo caso, la Mesa de Contratación estará formada por un Presidente, que lo será el Consejero Delegado de INMUBA o la persona en quien delegue; por diversos vocales que se designarán en el Pliego de Condiciones.

b) Los **Jurados de concursos**: en los concursos de proyectos, a la Mesa de Contratación se deberán incorporar los profesionales y personalidades de notoria competencia en el ámbito del contrato a adjudicar, designadas según se disponga en el Pliego de Condiciones, y que contribuirán de forma especial a evaluar las propuestas presentadas, participando en las deliberaciones con voz y voto.

Los miembros del Jurado deben ser personas físicas independientes de los participantes en el concurso. Cuando se exija a los candidatos poseer una determinada cualificación o experiencia, dos terceras partes de los miembros del Jurado deben estar en posesión de la misma u otra equivalente.

Artículo Sexto.- Aptitud de los empresarios para contratar con INMUBA.

1.- Para contratar con INMUBA todo empresario deberá acreditar que tiene plena **capacidad de obrar**, no está incurso en las **prohibiciones para contratar** enumeradas en el apartado 1º del art. 60 del TRLCSP y que ostenta **solvencia económica, financiera,**

técnica o profesional, debiendo contar así mismo con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la realización de la actividad o prestación que constituya el objeto del contrato. A estos efectos, se tomarán en consideración las normas contenidas en el Capítulo II del Título II del TRLCSP.

2.- Los **requisitos mínimos de solvencia** que deba reunir el empresario y la documentación requerida para acreditar los mismos se indicarán en el anuncio de licitación y se especificarán en el pliego del contrato, debiendo estar vinculados a su objeto y ser proporcionales al mismo.

Para los contratos que no estén sujetos a regulación armonizada se podrán admitir otros medios de prueba de la solvencia, debidamente especificados en el Pliego y el anuncio de licitación, distintos de los previstos en los arts. 75 a 79 del TRLCSP.

Conforme a lo señalado en el art. 65.5 del TRLCSP, INMUBA exigirá una determinada **clasificación** a la hora de definir los requisitos de solvencia en aquellos supuestos en que así se estime conveniente por el órgano de contratación en atención a las especiales características del contrato a adjudicar, haciéndolo constar de manera expresa en los Pliegos o documento de condiciones al que alude las presentes Instrucciones. No obstante, la clasificación que ostente el licitador se admitirá siempre como medio de prueba de la solvencia (art. 74.2 del TRLCSP).

Los certificados de inscripción en el Registro de Licitadores y Empresas Clasificadas acreditarán en los procedimientos de contratación tramitados por INMUBA las condiciones de aptitud de los empresarios en cuanto a su personalidad y capacidad de obrar, representación, habilitación empresarial o profesional, solvencia económica o financiera, clasificación y la concurrencia o no de las prohibiciones para contratar que deban constar en dicho Registro.

3.- Si durante la tramitación de un procedimiento y antes de la formalización de un contrato no sujeto a regulación armonizada, se produjese la extinción de la personalidad jurídica de una empresa adjudicataria por fusión, escisión o por la transmisión de su patrimonio empresarial, le sucederá en su posición en el procedimiento las sociedades absorbentes, los resultantes de la fusión, las beneficiarias de la escisión o las adquirentes del patrimonio o de la correspondiente rama de actividad, siempre que reúna las condiciones de capacidad y ausencia de prohibición de contratar y acredite la solvencia y clasificación en las condiciones exigidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares para poder participar en el procedimiento de adjudicación.

Artículo Séptimo.- Perfil de Contratante.

1.- De conformidad con el artículo 53 del TRLCSP, y con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a la actividad contractual de INMUBA, el órgano de contratación difundirá, a través de la página Web institucional de INMUBA, su perfil de contratante.

2.- En el perfil de contratante se hará constar cuanta información pueda resultar relevante en relación con los procedimientos de contratación que celebre INMUBA y, en todo caso, la que se exija expresamente en el TRLCSP o en las presentes instrucciones.

3.- La forma de acceso al perfil de contratante se especificará en la página Web institucional de INMUBA, en la Plataforma de Contratación correspondiente y en los pliegos y anuncios de licitación.

4.- El sistema informático que soporta el perfil de contratante de INMUBA contará con un dispositivo que permita acreditar fehacientemente el momento de inicio de la difusión pública de la información que se incluya en el mismo, todo ello en garantía del principio de publicidad y transparencia.

5.- Al objeto de dar cumplimiento a las exigencias del artículo 191 del TRLCSP, las presentes instrucciones se publicarán en el perfil de contratante, quedando a disposición de todos los interesados en participar en los procedimientos de adjudicación de los contratos celebrados por INMUBA.

TITULO II PREPARACIÓN DE LOS CONTRATOS SUJETOS Y NO SUJETOS A REGULACIÓN ARMONIZADA

Artículo Octavo.- Expedientes de contratación. Normas generales.

1.- La preparación de los **contratos no sujetos a regulación armonizada** se regirá por las reglas previstas en esta sección en función de la cuantía de cada contrato, con excepción de los contratos de servicios comprendidos en las categorías 17 a 27, ambas inclusive, del Anexo II del TRLCSP, de importe estimado igual o superior a 206.000 €, cuya preparación se ajustará a lo previsto en la Ley para contratos sujetos a regulación armonizada.

Los **contratos sujetos a regulación armonizada** y en los contratos de servicios comprendidos en las categorías 17 o 27 del Anexo II del TRLCSP de cuantía igual o superior a 206.000 €, deberán observarse las reglas establecidas en el artículo 117 del TRLCSP para la definición y establecimiento de prescripciones técnicas, siendo igualmente de aplicación lo previsto en los artículos 118 o 120.

2.- De acuerdo con el artículo 28 del TRLCSP, la contratación de INMUBA tendrá carácter formal, por lo que no cabrá la contratación verbal, salvo que el contrato tenga, conforme a lo señalado en el artículo 113.1 del TRLCSP, carácter de emergencia.

3.- El **expediente de contratación** se iniciará con la manifestación de la voluntad de contratar expresada por el órgano competente de INMUBA, que irá precedido de la elaboración de un documento denominado **“Propuesta de Contratación”** por parte del Área interesada competente, en la que deberán contenerse los datos más relevantes de la contratación que se propone. En la manifestación de la voluntad de contratar se hará constar el objetivo la naturaleza y extensión de las necesidades que la sociedad debe cubrir con ese contrato, la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas, así como la modalidad de Procedimientos de adjudicación que se seguirá en cada caso (simplificado sin publicidad, simplificado con publicidad, ordinario, diálogo competitivo y concurso de ideas).

Al expediente se incorporarán el **pliego o documento de requisitos y condiciones correspondiente a cada contrato** y la certificación de existencia de crédito suficiente.

Completado el expediente de contratación, se dictará resolución por el órgano de Contratación aprobando el mismo y disponiendo la apertura del procedimiento de adjudicación. Dicha resolución implicará también la aprobación del gasto.

No obstante lo anterior, en los **contratos menores** -compras y gastos de cuantía estimada inferior a 18.000 euros en el caso de servicios y suministro y de 50.000 € en el caso de obras- que se adjudiquen mediante el procedimiento de **adjudicación directa** la tramitación del expediente sólo exigirá la aprobación del gasto y la incorporación al mismo

de la factura o facturas correspondientes. En este supuesto, INMUBA elaborará un documento con la orden de compra o suministro, con los datos básicos de los bienes o servicios. En el contrato menor de obras, deberá añadirse, además, el presupuesto de las obras, sin perjuicio de que deba existir el correspondiente proyecto cuando normas específicas así lo requieran.

4.- En los **contratos de servicios y suministro de importe estimado igual o superior a 18.000 € e inferior a 50.000 €**, INMUBA elaborará un documento en el que se recojan los requisitos y condiciones para la oferta. Dicho documento contendrá, al menos, la siguiente información para el contratista:

- a) Descripción del objeto del contrato con las características esenciales del mismo. La adjudicación de un contrato de obras requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente proyecto que definirá con precisión el objeto del contrato
- b) Precio del contrato con especificación de los Impuestos aplicables.
- c) Duración y prórrogas del contrato. Documentación a presentar por los licitadores y forma de presentación de las ofertas.
- d) Lugar y plazo de entrega o ejecución del bien o servicio.
- e) Forma de pago y obligación de la emisión de factura.
- f) Cualquier otra condición que se considere necesaria para la correcta ejecución del servicio o suministro, o que se deriven de las características del bien a adquirir. Podrán incluirse otras condiciones y requisitos diferentes de los anteriores, siempre que garanticen el cumplimiento de los principios enumerados en el art 2º de las presentes instrucciones.

5.- En los **contratos no sujetos a regulación armonizada de cuantía estimada superior a 50.000 euros**, de acuerdo con el artículo 137.2 del TRLCSP, INMUBA elaborará un "Pliego de condiciones" (***Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares***) en el que se incluirán los pactos y condiciones definidoras de los derechos y obligaciones de las partes del contrato, que será parte integrante del contrato y en el que se establecerá, al menos, la siguiente información:

- a) Descripción del objeto del contrato con las características básicas y esenciales del mismo, así como los aspectos concretos que vayan a ser objeto de negociación, debidamente relacionados con las necesidades que se pretenden cubrir y el objeto del contrato. La adjudicación de un contrato de obras requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente proyecto que definirá con precisión el objeto del contrato
- b) Precio del contrato con especificación de los impuestos aplicables.
- c) Duración y prórrogas del contrato.
- d) Forma de adjudicación del contrato.
- e) Plazo de recepción de ofertas, que será, en todo caso, suficiente para garantizar los principios de concurrencia, igualdad y no discriminación.
- f) Documentación a presentar por los licitadores y forma y modalidades de presentación de las ofertas y los requisitos de capacidad para contratar y de solvencia técnica, económica y financiera que deberán ser acreditados por los licitadores y la clasificación exigida.
- g) Régimen de admisión de variantes.
- h) Criterios objetivos de selección de los licitadores que, en su caso, vayan a ser invitados a presentar oferta.
- i) Criterios objetivos que se tendrán en cuenta para la adjudicación del contrato, así como los valores que se vayan a estimar como anormales o desproporcionados, bien sea por la relación entre las ofertas económicas, o como consecuencia de la conjunción de factores, tales como plazos o calidades, con el precio ofertado. Del

mismo modo, se detallarán las circunstancias especiales que deberá cumplir la empresa adjudicataria en la ejecución del contrato y que deberán ser tenidas en cuenta como elementos esenciales de la contratación.

j) Lugar y plazo de entrega o ejecución del bien o servicio.

k) Garantías que deberán constituir, en su caso, los licitadores o el adjudicatario.

l) Forma de pago y obligación de la emisión de factura.

m) Condiciones de subrogación en contratos de trabajo, en caso de que se imponga esta obligación al adjudicatario. En aquellos contratos que se imponga al adjudicatario la obligación de subrogarse como empleador en determinadas relaciones laborales, se deberá facilitar a los licitadores, en el propio Pliego o en la documentación complementaria, la información sobre las condiciones de los contratos de los trabajadores a las que afecte la subrogación que resulte necesario para permitir la evaluación de los costes laborales que implicará tal medida. A estos efectos, la empresa que viniese efectuando la prestación objeto del contrato a adjudicar y que tenga la condición de empleadora de los trabajadores afectados estará obligado a proporcionar la referida información al órgano de Contratación, a requerimiento de éste.

n) Otras condiciones:

i. Consideraciones medioambientales y/o sociales.

ii. Habilitaciones y / o certificaciones derivadas del tipo de servicio o suministro.

iii. Cualquier otra condición que se considere necesaria para la correcta ejecución del servicio o suministro, o que se deriven de las características del bien a adquirir.

o) Las estipulaciones correspondientes a los efectos, cumplimiento y extinción de los contratos, régimen jurídico del contrato y jurisdicción competente.

Asimismo, se hará constar en el **pliego de condiciones del contrato** el modo de solución de controversias, sobre los efectos y el cumplimiento y extinción de los contratos, señalando una de las posibilidades siguientes:

a) Sometimiento al fuero jurisdiccional de los Juzgados y Tribunales del lugar de celebración del contrato.

b) Arbitraje de Derecho, ante la corte de arbitraje de las Cámaras de Comercio, Industria y Navegación de la provincia correspondiente al lugar de celebración del contrato u otras específicas por razón de la materia del contrato. En contratos internacionales podrá someter los efectos y la extinción a cortes de arbitraje internacional.

Los pliegos establecerán penalidades, conforme a lo prevenido en el artículo 212.1, para los casos de incumplimiento o de cumplimiento defectuoso de la prestación, que afecten a características de la misma y que se hayan tenido en cuenta para definir los criterios de adjudicación, o atribuir a la puntual observancia de estas características el carácter de obligación contractual esencial a los efectos señalados en el artículo 223.h), todos ellos del TRLCSP.

Podrán incluirse otras condiciones y requisitos diferentes de los anteriores, siempre que garanticen el cumplimiento de los principios enumerados en el art 2º de las presentes instrucciones.

Igualmente, se podrán aprobar modelos de Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares para determinadas categorías de contratos de naturaleza análoga.

No obstante lo anterior, no será necesario elaborar dicho Pliego cuando el contrato sólo pueda adjudicarse a un oferente, por tratarse su supuestos de adjudicación del contrato por **procedimiento negociado** establecidos en el artículo décimo, apartados 3.d),

4.a), 5.a), 5.b), 6.a), 6.b) y 6.c) de estas Instrucciones.

6.- En los contratos de cuantía superior a 50.000 € cuando se considere conveniente, se podrá elaborar un pliego o documento que contenga las prescripciones técnicas **-Pliegos de Prescripciones Técnicas-** que hayan de regir la realización de la prestación y definan sus calidades.

TITULO III ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS NO SUJETOS A REGULACIÓN ARMONIZADA

CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES Y PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN

Artículo Noveno.- Tipos de Procedimientos de contratación.

1.- La contratación no sujeta a regulación armonizada se podrá llevar a cabo a través de los siguientes procedimientos:

- a) abierto o concurrencial
- b) restringido
- c) negociado
- d) dialogo competitivo
- e) adjudicación directa
- f) concursos de proyectos

2.- La **contratación no sujeta a regulación armonizada** se llevará a cabo, de manera ordinaria, mediante procedimientos **negociados con publicidad**, pudiendo llevarse a cabo también mediante el **procedimiento abierto o restringido**, por acuerdo del Órgano de Contratación de INMUBA, en función de la materia, las cuantías y demás circunstancias previstas en la presente Instrucción.

3.- INMUBA podrá recurrir al **procedimiento abierto o restringido**, en los supuestos en que las prestaciones que deban ser contratadas estén definidas con la necesaria concreción, de forma que no sea necesaria la negociación de aspectos relativos a las mismas, con los empresarios o profesionales que intervengan en el procedimiento de adjudicación.

Igualmente, INMUBA podrá recurrir al **procedimiento de diálogo competitivo** y a la **subasta electrónica** en los supuestos y condiciones contemplados en el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector público.

4.- En los **concursos de proyectos** se seguirá el procedimiento regulado en estas instrucciones, siendo aplicable lo dispuesto en los artículos 184 y siguientes del TRLCSP.

5.- Los **contratos menores** podrán **adjudicarse directamente** a cualquier empresario con

capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación, cumpliendo con las normas establecidas en el artículo 111 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector público.

CAPITULO II.- PROCEDIMIENTO NEGOCIADO.

Artículo Décimo.- Supuestos de procedimiento negociado.

1.- En el procedimiento negociado la adjudicación recaerá en el licitador justificadamente elegido por el órgano de contratación, tras efectuar consultas con diversos candidatos y negociar las condiciones del contrato con uno o varios de ellos.

Será necesario solicitar ofertas, al menos a tres empresas capacitadas para la realización del objeto del contrato, siempre que ello sea posible. En el Pliego de Condiciones se determinarán los aspectos económicos y técnicos que, en su caso, hayan de ser objeto de negociación con las empresas. Durante la negociación, los órganos de contratación velarán porque todos los licitadores reciban igual trato. No se facilitará, de forma discriminada, información que pueda dar ventajas a unos licitadores con respecto a otros. Los órganos de contratación negociarán con los licitadores las ofertas que éstos hayan presentado para adaptarlas a los requisitos indicados en el Pliego de Condiciones y en el anuncio de licitación, en su caso, y en los posibles documentos complementarios, con el fin de identificar la oferta económicamente más ventajosa. En el expediente se dejarán constancia de las invitaciones cursadas, de las ofertas recibidas y de las razones para su aceptación o rechazo.

2.- La contratación mediante el procedimiento negociado se realizará, con publicidad o sin ella, de acuerdo con la cuantía previstas en el TRLCSP, y con los específicos supuestos contemplados en el mismo, artículos 170 a 175 y concordantes.

3.- En consecuencia, los contratos podrán adjudicarse mediante procedimiento negociado en los siguientes casos:

a) Cuando las proposiciones u ofertas económicas en un procedimiento abierto seguido previamente sean irregulares o inaceptables por haberse presentado por empresarios carentes de aptitud, por incumplimiento en las ofertas de las obligaciones legales relativas a la fiscalidad, o por incluir valores anormales o desproporcionados, siempre que no se modifiquen sustancialmente las condiciones originales del contrato.

b) En casos excepcionales, cuando se trate de contratos en los que, por razón de sus características o de los riesgos que entrañen, no pueda determinarse previamente el precio global.

c) Cuando, tras haberse seguido un procedimiento abierto, no se hayan presentado ninguna oferta o candidatura, o las ofertas no sean adecuadas, siempre que las condiciones iniciales del contrato no se modifiquen sustancialmente.

d) Cuando, por razones técnicas o artísticas, o por motivos relacionados con la protección de derechos de exclusiva, el contrato sólo pueda encomendarse a un empresario determinado.

e) Cuando una imperiosa urgencia, resultante de acontecimientos imprevisibles para el órgano de contratación y no imputables al mismo, demande una pronta ejecución del contrato.

4.- **Además** de en los casos previstos anteriormente, los **contratos de obras** podrán

adjudicarse por procedimiento negociado en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de obras complementarias que no figuren en el proyecto, ni en el contrato, pero que debido a una circunstancia imprevista pasen a ser necesarias para ejecutar la obra tal y como estaba descrita en el proyecto o en el contrato sin modificarla, y cuya ejecución se confíe al contratista de la obra principal, de acuerdo con los precios que rijan para el contrato primitivo, o que, en su caso, se fijen contradictoriamente, siempre que las obras no puedan separarse técnica o económicamente del contrato primitivo sin causar grandes inconvenientes o que, aunque resulten separables, sean estrictamente necesarias para su perfeccionamiento, y que el importe acumulado de las obras complementarias no supere el 50% del precio primitivo del contrato. Las demás obras complementarias que no reúnan los requisitos señalados, habrán de ser objeto de contratación independiente.

b) En todo caso, **cuando su valor estimado sea inferior a un millón de euros.**

5.- **Además** de en los casos previstos anteriormente (excepto lo referente a los contratos de obra), **los contratos de suministro** podrán adjudicarse por procedimiento negociado en los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de entregas complementarias efectuadas por el proveedor inicial que constituyan bien una reposición parcial de suministros o instalaciones de uso corriente, o bien una ampliación de los suministros o instalaciones existentes, si el cambio de proveedor obligase al órgano a adquirir material con características técnicas diferentes, dando lugar a incompatibilidades o a dificultades técnicas de uso y de mantenimiento desproporcionadas. La duración de tales contratos, así como la de los contratos renovables, no podrá, por regla general, ser superior a tres años.

b) Cuando se trate de un suministro concertado en condiciones especialmente ventajosas con un proveedor que cese definitivamente en sus actividades comerciales, o con los administradores de un concurso, o a través de un acuerdo judicial o un procedimiento de la misma naturaleza.

c) En todo caso, **cuando su valor estimado sea inferior a 100.000 euros.**

6.- **Además** de en los casos previstos anteriormente (excepto lo referente a los contratos de obra y de suministro), **los contratos de servicios** podrán adjudicarse por procedimiento negociado en los siguientes supuestos:

a) Cuando debido a las características de la prestación, especialmente en los contratos que tengan por objeto prestaciones de carácter intelectual y los financieros, no sea posible establecer sus condiciones con la precisión necesaria para adjudicarlo por procedimiento abierto.

b) Cuando se trate de servicios complementarios que no figuren en el proyecto ni en el contrato, pero que debido a una circunstancia imprevista pasen a ser necesarios para ejecutar el servicio tal y como estaba descrito en el proyecto o en el contrato sin modificarlo, y cuya ejecución se confíe al empresario al que se adjudicó el contrato principal de acuerdo con los precios que rijan para éste o que, en su caso, se fijen contradictoriamente, siempre que los servicios no puedan separarse técnica o económicamente del contrato primitivo sin causar grandes inconvenientes a INMUBA o que, aunque resulten separables, sean estrictamente necesarios para su perfeccionamiento y que el importe acumulado de los servicios complementarios no supere el 50% del precio primitivo del contrato. Los demás servicios complementarios que no reúnan los requisitos señalados habrán de ser objeto de contratación independiente.

c) Cuando el contrato en cuestión sea la consecuencia de un concurso de proyectos, y con arreglo a las normas aplicables deba adjudicarse al ganador. En caso de que existan varios ganadores, se deberá invitar a todos ellos a participar en las

negociaciones.

d) En todo caso, **cuando su valor estimado sea inferior a 100.000 euros.**

7.- Cualquier otro contrato, y salvo que se disponga otra cosa, podrá ser adjudicado por el procedimiento negociado cuando su valor estimado sea inferior a 100.000 euros.

Artículo Decimoprimer.- El procedimiento negociado sin publicidad.

Los contratos con valor estimado inferior a 200.000 euros, si se trata de contratos de obras, o de 50.000 euros si se trata de otros contratos, se adjudicarán mediante el procedimiento negociado sin publicidad, asegurándose la concurrencia mediante la solicitud de ofertas al menos a tres empresas capacitadas para la realización del objeto del contrato.

El mismo procedimiento negociado sin publicidad se seguirá, además de en los supuestos establecidos en el TRLCSP, en los siguientes casos específicos:

a) Tras haberse seguido un procedimiento abierto o restringido, no se haya presentado ninguna oferta o candidatura, o las ofertas no sean adecuadas, siempre que las condiciones iniciales del contrato no se modifiquen sustancialmente.

b) Cuando se acuda al procedimiento negociado por haberse presentado **ofertas irregulares o inaceptables** en los procedimientos antecedentes, siempre que en la negociación se incluya a todos los licitadores que en el procedimiento abierto o restringido, o en el procedimiento de diálogo competitivo seguido con anterioridad hubiesen presentado ofertas conformes con los requisitos formales exigidos, y sólo a ellos.

c) Cuando se trate de obras complementarias que no figuren en el proyecto ni en el contrato, pero que debido a una circunstancia imprevista pasen a ser necesarias para ejecutar la obra tal y como estaba descrita en el proyecto o en el contrato sin modificarla, y cuya ejecución se confíe al contratista de la obra principal, siempre que el importe acumulado de las obras complementarias no supere el 50 por ciento del precio primitivo del contrato.

La petición de ofertas en procedimientos negociados sin publicidad se deberá hacer por escrito, de manera simultánea a todas las personas, físicas o jurídicas, seleccionadas.

Artículo Decimosegundo.- El procedimiento negociado con publicidad.

Los contratos con valor estimado superior a 200.000 euros e inferior a 1.000.000 de euros, si se trata de contratos de obras, o superior a 50.000 euros e inferior a 100.000 euros en el resto de los contratos, se adjudicarán mediante el procedimiento negociado con publicidad, de acuerdo con lo establecido en artículo 177.2 del Texto y los artículos siguientes de esta instrucción.

CAPITULO III.- OTROS PROCEDIMIENTOS

Artículo Decimotercero.- Procedimiento abierto ordinario y restringido.

1.- Los contratos de obras, suministro y/o servicios en los que no se haya previsto en esta instrucción su adjudicación mediante el procedimiento negociado, ni sujetos a regulación armonizada, se adjudicarán utilizando el procedimiento abierto o el procedimiento

restringido, siguiendo lo previsto en esta instrucción, y quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores.

2.- En los **procedimientos abiertos**, la invitación a participar a todos los operadores interesados y el contenido de la misma se producirá en los términos previstos para el procedimiento negociado.

3.- En los **procedimientos abiertos** la **selección de la empresa** adjudicataria se producirá, una vez acreditada conforme al pliego de condiciones la capacidad y solvencia para contratar, mediante la valoración de las ofertas con arreglo a los factores de evaluación establecidos en los pliegos de condiciones de licitación, sin que por parte del órgano de contratación pueda negociarse sobre los diferentes aspectos de las ofertas presentadas.

4.- En el **procedimiento restringido** sólo podrán presentar proposiciones aquellos empresarios que, a su solicitud, y en atención a su solvencia, en base a los criterios establecidos en el pliego de condiciones del contrato, sean seleccionados por el Órgano de Contratación. En este procedimiento estará prohibida toda negociación de los términos del contrato con los solicitantes o candidatos.

5.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 92 del TRLCSP, en los procedimientos restringidos de adjudicación de los contratos, el número de licitadores a invitar en una licitación se podrá reducir hasta un nivel justificado por la necesidad de equilibrio entre las características específicas del procedimiento de adjudicación del contrato y los medios necesarios para su realización. No obstante, el número de candidatos seleccionados deberá tener en cuenta la necesidad de garantizar una competencia suficiente.

Artículo Decimocuarto.- Normas especiales aplicables a los concursos de proyectos.

1.- Son concursos de proyectos los procedimientos encaminados a la obtención de planos o proyectos, principalmente en el campo de la arquitectura, el urbanismo, la ingeniería y el procesamiento de datos, a través de una selección, que, tras la correspondiente licitación, se encomienda a un jurado.

2.- Las normas del presente apartado se aplicarán a los concursos de proyectos que respondan a uno de los tipos siguientes: A.- Concursos de proyectos organizados en el marco de un procedimiento de adjudicación de un contrato de servicios; B.- Concursos de proyectos con primas de participación o pagos a los participantes.

3.- La información a los licitadores se efectuará a través del perfil de contratante.

4.- El jurado estará compuesto por personas físicas independientes de los participantes del concurso de proyectos en la forma establecida en el artículo 5.2.b) de estas Instrucciones.

El jurado adoptará sus decisiones o dictámenes con total independencia, sobre la base de los proyectos que le serán presentados de forma anónima, y atendiendo únicamente a los criterios indicados en el anuncio de celebración del concurso. El jurado tendrá total autonomía de decisión o de dictamen.

El jurado hará constar en su informe, firmado por sus miembros, la clasificación de los proyectos, teniendo en cuenta los méritos de cada proyecto, junto con sus observaciones y cualesquiera aspectos que requieran aclaración.

5.- Deberá respetarse el anonimato hasta que el jurado emita su dictamen o decisión. De ser necesario, podrá invitarse a los participantes a que respondan a preguntas que el jurado

haya incluido en el acta para aclarar cualquier aspecto de los proyectos, debiendo levantarse un acta completa del diálogo entre los miembros del jurado y los participantes.

6.- Conocido el dictamen del jurado y teniendo en cuenta el contenido de la clasificación y del acta a que se refiere el párrafo anterior, el órgano de contratación procederá a la adjudicación, que deberá ser motivada si no se ajusta a la propuesta o propuestas del jurado.

7.- En lo no previsto por estas normas, el concurso de proyectos se regirá por las disposiciones reguladoras correspondientes del TRLCSP.

CAPÍTULO IV.- DISPOSICIONES COMUNES A LOS PROCEDIMIENTOS ANTERIORES

Artículo Decimoquinto.- *Anuncio o Invitación a participar y presentación de ofertas y solicitudes.*

1.- INMUBA dará a los contratos que pretenda celebrar la suficiente difusión para que cualquier interesado pueda concurrir, favoreciendo su participación. El medio de publicidad que haya de utilizarse se determinará en cada caso atendiendo a la cuantía del contrato, su objeto, ámbito geográfico del mismo, características y circunstancias del sector.

El procedimiento negociado y abierto se anunciará públicamente mediante anuncio o una invitación a participar en el procedimiento para todos quienes estén interesados y reúnan los requisitos de capacidad para contratar.

El **anuncio de la licitación** en el procedimiento negociado con publicidad y abierto se realizará a través de Internet, en el perfil del contratante de la entidad, dentro de la plataforma de contratación y en la página Web de INMUBA. De manera adicional, se podrá decidir por el Órgano de Contratación la publicidad del procedimiento de contratación en diarios locales, nacionales, Diario Oficial de Extremadura (DOE), Boletín Oficial de la Unión Europea (DOUE) o Boletín Oficial del Estado (BOE).

No será necesaria la publicidad ni la concurrencia en los supuestos previstos en los artículos 170.d), 170.e), 171.b), 171.c), 173.b), 173.c), 173.d), 173.e), 174.b), 174.c) y 174.d) del TRLCSP. En los procedimientos que no requieran concurrencia, no será obligatoria la petición de ofertas por escrito.

2.- El anuncio o la invitación a participar en el procedimiento de contratación contendrá los siguientes datos:

- Identificación del expediente de contratación.
- Plazo para la presentación de solicitudes de participación.
- Lugar de presentación de las ofertas.
- Pliego de Condiciones del contrato y requisitos mínimos de solvencia.
- Documentación técnica sobre el alcance del contrato.
- Lugar de retirada de la documentación, cuando por sus características no pueda ser descargada directamente de la plataforma de contratación.

3.- Para la **selección de los solicitantes por invitación**, se valorará preferentemente su solvencia técnica, así como su experiencia demostrada en trabajos o encargos similares, tanto para INMUBA como para el AYUNTAMIENTO DE BADAJOZ.

4.- Las **proposiciones de los interesados** deberán ajustarse a lo previsto en el pliego y su presentación supone la aceptación incondicional por el empresario del contenido de la totalidad de dichas cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.

5.- El Órgano de Contratación fijará los **plazos para la presentación y recepción de las ofertas y solicitudes de participación** teniendo en cuenta el tiempo que razonablemente pueda ser necesario para preparar aquéllas, atendida la complejidad del contrato, y respetando, en todo caso, los plazos mínimos fijados en las presentes Instrucciones.

Las proposiciones y la documentación complementaria se presentarán en el plazo señalado en el anuncio de licitación. También podrán presentarse proposiciones por correo o por mensajería si se autoriza expresamente en el anuncio de licitación, en cuyo caso, el interesado deberá acreditar, con el resguardo correspondiente, la fecha de imposición del envío por la Oficina de Correos o empresa de mensajería y comunicar en el mismo plazo señalado en el párrafo anterior al órgano de contratación, por fax, telex o telegrama, la remisión de la proposición. Sin la concurrencia de ambos requisitos no será admitida la proposición en el caso que sea recibida fuera del plazo fijado en el anuncio de licitación. No obstante, transcurridos cinco días naturales desde la terminación del plazo, no será admitida ninguna proposición enviada por correo o mensajería.

6.- El **plazo mínimo** para la recepción de ofertas será de 26 días para los contratos de obras y los de concesión de obra pública y 15 días para otros contratos. En los procedimientos declarados de urgencia por el Órgano de Contratación, el plazo podrá ser reducido a la mitad, es decir, 13 días para los contratos de obras y los de concesión de obra pública y 8 días para otros contratos.

La concurrencia podrá promoverse, de manera simultánea, mediante la invitación a participar a empresarios y profesionales, incluidos en la lista de operadores cualificados de INMUBA, a que se refiere las presentes Instrucciones.

En el supuesto de procedimiento restringido, el plazo para la presentación de solicitudes de participación será de 10 días, contados desde la publicación del anuncio.

7.- Las **proposiciones** reunirán las siguientes características:

- a) Deberán ajustarse a lo previsto en el pliego de condiciones, y su presentación supone la aceptación incondicionada por el empresario del contenido de dichas cláusulas o condiciones, sin salvedad o reserva alguna.
- b) Serán secretas y se arbitrarán los medios que garanticen tal carácter hasta el momento de la licitación pública, sin perjuicio de lo dispuesto en la presente instrucción para la tramitación electrónica.
- c) Cada licitador no podrá presentar más de una proposición, salvo que el Pliego de condiciones haya previsto expresamente la admisibilidad de variantes o mejoras, o en los supuestos de presentación de nuevos precios o valores en el seno de la tramitación electrónica del procedimiento General o en el seno de un procedimiento Simplificado. Tampoco podrá suscribir ninguna propuesta en unión temporal con otros si lo ha hecho individualmente o figurar en más de una unión temporal. La infracción de estas normas dará lugar a la no admisión de todas las propuestas por él suscritas.
- d) En la proposición deberá indicarse, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba ser repercutido.

8.- En todo momento se respetará la igualdad de los licitadores y la transparencia en el proceso de forma que:

- No se admitirán ofertas fuera del plazo señalado para la recepción de solicitudes de participación.
- Las aperturas de las ofertas en procesos con concurrencia se llevarán a cabo de manera simultánea, una vez finalizado el plazo de licitación.
- De manera previa a la negociación se deberá acreditar la capacidad para contratar y la solvencia para la ejecución del contrato, de acuerdo con los requisitos

establecidos en el anuncio de licitación y el Pliego de condiciones del contrato.

- La negociación se llevará a cabo en los términos previstos en el artículo 178 del TRLCSP.

9.- No obstante lo anterior, INMUBA podrá exigir una determinada clasificación a los licitadores para definir las condiciones de solvencia requeridas para celebrar el correspondiente contrato, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65.5 del TRLCSP.

10.- Las adjudicaciones definitivas de los contratos, además de notificarse a los licitadores, se publicarán en el perfil de contratante cuando su cuantía sea superior a 50.000 Euros.

Artículo Decimosexto.- Documentación complementaria de las ofertas y solicitudes.

1.- Las proposiciones en el procedimiento abierto y las solicitudes de participación deberán ir acompañadas de los siguientes documentos, de acuerdo con el artículo 146 del TRLCSP

:

a) Los que acrediten la personalidad jurídica del empresario y, en su caso, su representación.

b) Los que acrediten la clasificación de la empresa, en su caso, o justifiquen los requisitos de su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

Si la empresa se encontrase pendiente de clasificación, deberá aportarse el documento acreditativo de haber presentado la correspondiente solicitud para ello, debiendo justificar el estar en posesión de la clasificación exigida en el plazo previsto en las normas de desarrollo de este Texto y para la subsanación de defectos u omisiones en la documentación.

c) Una declaración responsable de no estar incurso en prohibición de contratar.

Esta declaración incluirá la manifestación de hallarse al corriente del cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes, sin perjuicio de que la justificación acreditativa de tal requisito deba presentarse, antes de la adjudicación definitiva, por el empresario a cuyo favor se vaya a efectuar ésta.

d) Para las empresas extranjeras, en los casos en que el contrato vaya a ejecutarse en España, la declaración de someterse a la jurisdicción de los juzgados y tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pudieran surgir del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitante.

e) A efectos de la licitación, los empresarios que deseen concurrir integrados en una unión temporal deberán indicar los nombres y circunstancias de los que la constituyan y la participación de cada uno, así como que asumen el compromiso de constituirse formalmente en unión temporal en caso de resultar adjudicatarios del contrato, debiendo cumplir con lo dispuesto en el artículo 59 del TRLCSP.

Con carácter general, INMUBA requerirá lo siguiente:

a) En los casos de contratos de obra, tanto de ejecución propia, como por encomienda de gestión, INMUBA, requerirá de las empresas constructoras: Certificados de estar al corriente con las obligaciones fiscales; los TC1 y TC2 de la plantilla mensuales, la formación de los trabajadores, acreditaciones de grúas y oficios especializados, así como las inspecciones médicas correspondientes.

En el caso de contratos de servicio de arquitectos, ingenieros y/o diplomados requeridos, se les exige el cumplimiento de toda la normativa aplicable, siendo a su costa, los gastos generados por incumplimiento y/o desconocimiento, de los Códigos

y ordenanzas correspondientes.

b) En el caso de entidades financieras, al objeto de cubrir los préstamos hipotecarios de VPO, dado que los intereses los fija el Ministerio de la Vivienda y son idénticos en todo el estado, se adjudicarán atendiendo a trato, eficacia y compromiso social con el territorio y práctica de no opacidad bancaria, societaria o social.

2.- Cuando sea necesaria la presentación de otros documentos se indicará esta circunstancia en el pliego de cláusulas administrativas particulares o en el documento descriptivo y en el correspondiente anuncio de licitación.

3.- Cuando la acreditación de las circunstancias mencionadas en las letras a) y b) anteriores se realice mediante la certificación de un Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas o mediante un certificado comunitario de clasificación, conforme a lo establecido en el TRLCSP, deberá acompañarse a la misma una declaración responsable del licitador en la que manifieste que las circunstancias reflejadas en el correspondiente certificado no han experimentado variación. Esta manifestación deberá reiterarse, en caso de resultar adjudicatario, en el documento en que se formalice el contrato, sin perjuicio de que el órgano de contratación pueda, si lo estima conveniente, efectuar una consulta al Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas.

El certificado del Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas podrá ser expedido electrónicamente, salvo que se establezca otra cosa en los pliegos o en el anuncio del contrato.

Artículo Decimoséptimo.- Variantes en ofertas y solicitudes.

1.- Cuando en la adjudicación hayan de tenerse en cuenta criterios distintos del precio, el Órgano de Contratación podrá tomar en consideración las variantes o mejoras que ofrezcan los licitadores, siempre que el pliego de cláusulas administrativas particulares haya previsto expresamente tal posibilidad.

2.- La posibilidad de que los licitadores ofrezcan variantes o mejoras se indicará en el anuncio de licitación del contrato precisando sobre qué elementos y en qué condiciones queda autorizada su presentación.

CAPÍTULO V.- VALORACIÓN DE LAS PROPOSICIONES

Artículo Decimoctavo.- Criterios de valoración.

1.- Los factores de evaluación de las ofertas deberán enunciarse con la **debida concreción**, debiendo atenderse, para la valoración de las proposiciones y la determinación de la oferta económicamente más ventajosa, a **criterios directamente vinculados al objeto del contrato**, tales como la calidad, el precio, la fórmula utilizable para revisar las retribuciones ligadas 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 con la satisfacción de exigencias sociales que respondan a necesidades, definidas en las especificaciones del contrato, propias de las 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 postventa u otros semejantes.

2.- En la determinación de los criterios de adjudicación se dará preponderancia a aquellos que hagan referencia a características del objeto del contrato que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de las fórmulas establecidas en los pliegos. En estos supuestos de **evaluación objetiva**, se establecerá la fórmula o proceso lógico para la obtención de la puntuación.

3.- En los criterios de adjudicación que requieran de un **juicio de valor**, cuyo peso relativo será por regla general **inferior a los de evaluación objetiva**, al enunciado general le deberá seguir una descripción de los elementos principales que serán tenidos en consideración para la adjudicación a la oferta económicamente mas ventajosa.

4.- La evaluación de las ofertas conforme a los criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas se realizará tras efectuar previamente la de aquellos otros criterios en que no concurra esta circunstancia, dejándose constancia documental de ello.

5.- **Cuando sólo se utilice un criterio de adjudicación**, éste ha de ser, necesariamente, el del precio más bajo.

6.- La **valoración de más de un criterio** procederá, en particular, en la adjudicación de los siguientes contratos:

a) Aquellos cuyos proyectos o presupuestos no hayan podido ser establecidos previamente y deban ser presentados por los licitadores.

b) Cuando el Órgano de Contratación considere que la definición de la prestación es susceptible de ser mejorada por otras soluciones técnicas, a proponer por los licitadores mediante la presentación de variantes, o por reducciones en su plazo de ejecución.

c) Aquellos para cuya ejecución facilite el órgano, organismo o entidad contratante materiales o medios auxiliares cuya buena utilización exija garantías especiales por parte de los contratistas.

d) Aquellos que requieran el empleo de tecnología especialmente avanzada o cuya ejecución sea particularmente compleja.

e) Contratos de gestión de servicios públicos.

f) Contratos de suministros, salvo que los productos a adquirir estén perfectamente definidos por estar normalizados y no sea posible variar los plazos de entrega ni introducir modificaciones de ninguna clase en el contrato, siendo por consiguiente el precio el único factor determinante de la adjudicación.

g) Contratos de servicios, salvo que las prestaciones estén perfectamente definidas técnicamente y no sea posible variar los plazos de entrega ni introducir modificaciones de ninguna clase en el contrato, siendo por consiguiente el precio el único factor determinante de la adjudicación.

h) Contratos cuya ejecución pueda tener un impacto significativo en el medio ambiente, en cuya adjudicación se valorarán condiciones ambientales mensurables, tales como el menor impacto ambiental, el ahorro y el uso eficiente del agua y la energía y de los materiales, el coste ambiental del ciclo de vida, los procedimientos y métodos de producción ecológicos, la generación y gestión de residuos o el uso de materiales reciclados o reutilizados o de materiales ecológicos.

7.- Cuando se tome en consideración más de un criterio, deberá precisarse la ponderación relativa atribuida a cada uno de ellos, que podrá expresarse fijando una banda de valores

con una amplitud adecuada. En el caso de que el procedimiento de adjudicación se articule en varias fases, se indicará igualmente en cuales de ellas se irán aplicando los distintos criterios, así como el umbral mínimo de puntuación exigido al licitador para continuar en el proceso selectivo.

8.- Cuando, por razones debidamente justificadas, no sea posible ponderar los criterios elegidos, éstos se enumerarán por orden decreciente de importancia.

9.- El órgano de contratación no podrá declarar desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible, de acuerdo con los criterios que figuren en el Pliego de Condiciones. En cualquier caso si cabe la posibilidad de renunciar a la celebración del contrato o desistir del procedimiento de adjudicación en los términos señalados por el artículo vigésimo de estas instrucciones.

10.- La adjudicación al licitador que presente la oferta económicamente más ventajosa con el precio como único criterio de adjudicación, no procederá cuando el órgano de contratación presuma fundadamente que la proposición no pueda ser cumplida como consecuencia de la inclusión en la misma de **valores anormales o desproporcionados** en la forma que se indica seguidamente:

1. Cuando, concurriendo un solo licitador, sea inferior al presupuesto base de licitación en más de 25 unidades porcentuales.
2. Cuando concurren dos licitadores, la que sea inferior en más de 20 unidades porcentuales a la otra oferta.
3. Cuando concurren tres licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, se excluirá para el cómputo de dicha media la oferta de cuantía más elevada cuando sea superior en más de 10 unidades porcentuales a dicha media. En cualquier caso, se considerará desproporcionada la baja superior a 25 unidades porcentuales.
4. Cuando concurren cuatro o más licitadores, las que sean inferiores en más de 10 unidades porcentuales a la media aritmética de las ofertas presentadas. No obstante, si entre ellas existen ofertas que sean superiores a dicha media en más de 10 unidades porcentuales, se procederá al cálculo de una nueva media sólo con las ofertas que no se encuentren en el supuesto citado. En todo caso, si el número de las restantes ofertas es inferior a tres, la nueva media se calculará sobre las tres ofertas de menor cuantía.
5. Para la valoración de las ofertas como desproporcionadas, el órgano de contratación podrá considerar la relación entre la solvencia de la empresa y la oferta presentada.

Cuando se identifique una proposición que pueda ser considerada desproporcionada o anormal, deberá darse audiencia al licitador que la haya presentado para que justifique la valoración de la oferta y precise las condiciones de la misma.

Si el órgano de contratación, considerando la justificación efectuada por el licitador estimase que la oferta no puede ser cumplida, acordará la adjudicación provisional a favor de la siguiente proposición económicamente más ventajosa, de acuerdo con el orden en que hayan sido clasificadas y que no sea considerada anormal o desproporcionada.

Artículo Decimonoveno.- Valoración específica.

1.- **En los procedimientos negociados**, la evaluación se realizará una vez haya concluido ésta con las empresas licitadoras mediante un juicio de valor de las ofertas finales, en relación con los distintos factores que hubieran servido de base para negociar. La evaluación se concretará en un informe donde constará: 1) la descripción de los elementos esenciales que definen cada una de las ofertas, 2) a continuación de dicha descripción, se harán constar los elementos de la oferta que se estime económicamente más ventajosa que fundamenten dicha opinión, en relación a las ofertas restantes.

2.- **En procesos concurrentes distintos del negociado** el Órgano de Contratación deberá comparar las ofertas de las empresas de acuerdo con los parámetros expresados en las condiciones de la licitación pública, como criterios de adjudicación. Dicho proceso se realizará de acuerdo con las siguientes fases:

a) El órgano competente para la valoración de las proposiciones, calificará previamente la documentación a que se refiere el artículo 146 del TRLCSP, que deberá presentarse por los licitadores en sobre distinto al que contenga la oferta o proposición. La apertura de las proposiciones deberá efectuarse en el plazo máximo de un mes contado desde la fecha de finalización del plazo para presentar las ofertas. En todo caso, la apertura de la oferta económica en los procedimientos abiertos o sujetos a regulación armonizada distintos del negociado, se realizará en acto público, salvo cuando se prevea que en la licitación puedan emplearse medios electrónicos.

b) Se evaluará en primer lugar los factores que requieran un juicio de valor y una vez elaborado el informe correspondiente a los mismos por el técnico responsable, se procederá a la evaluación de apreciación objetiva. Para facilitar ello, se podrá disponer por el órgano de contratación que las ofertas se presenten con la debida separación que permita aperturas de sobres o carpetas dentro de los mismos en momentos sucesivos.

c) Una vez tabuladas las proposiciones de las empresas licitadoras en sus aspectos técnicos, y realizado un informe de valoración, se procederá a la apertura de las ofertas económicas y a la evaluación final de las proposiciones, aplicando los pasos específicos establecidos en el Pliego para los aspectos técnicos y económicos. Cuando para la valoración de las proposiciones hayan de tenerse en cuenta criterios distintos al del precio, el órgano competente para ello podrá solicitar, antes de formular su propuesta, cuantos informes técnicos considere precisos. Igualmente, podrán solicitarse estos informes cuando sea necesario verificar que las ofertas cumplen con las especificaciones técnicas de las Bases.

d) Por último, se realizará la propuesta de adjudicación al Órgano de Contratación en base a la puntuación obtenida. La puntuación obtenida fundamentará la propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

En cualquier caso, INMUBA tendrá siempre en cuenta los siguientes criterios:

a) La empresa valorará siempre la solvencia técnica y económica de las propuestas. La viabilidad económica, así como conocimiento y proximidad al territorio, a efectos de poder responder mejor a las eventualidades, gestión o problemas que pudieran derivarse, de la implementación y/o ejecución de obra o servicio contratado, salvaguardando la igualdad de concurrencia.

b) Las condiciones más ventajosas en tiempo, precio y solvencia técnica, serán valoradas y baremadas. La empresa, se reserva el derecho a elegir, aquella solución que se adecue más a sus necesidades y las de los y las ciudadanas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 196 y siguientes del TRLCSP,

INMUBA podrá establecer acuerdos marco con empresas y profesionales.

c) Los aspirantes se comprometen a respetar las decisiones de la sociedad, cumplir con lo establecido, y a no incurrir en bajas temerarias, no burlar la buena fe del contratante y cumplir con todas sus obligaciones, laborales, de seguridad y salud así como fiscales.

d) La puntuación obtenida fundamentará la propuesta de adjudicación al órgano de contratación.

Artículo Vigésimo.- Propuesta de adjudicación y contratación.

1.- Cuando el único criterio a considerar para seleccionar al adjudicatario del contrato sea el precio, la adjudicación provisional deberá recaer en el plazo máximo de 15 días a contar desde el siguiente al de apertura de las proposiciones. Cuando por el contrario deban tenerse en cuenta una pluralidad de criterios de adjudicación, el plazo máximo para efectuar la adjudicación provisional será de dos meses a contar desde la apertura de las proposiciones, salvo que se hubiese establecido otro plazo en el Pliego de Condiciones.

De no producirse la adjudicación dentro de los plazos señalados, los licitadores tendrán derecho a retirar su proposición.

2.- La valoración global de las ofertas, dará lugar a una propuesta de adjudicación por la Mesa de Contratación, que se elevará al Órgano de Contratación al que corresponda decidir la adjudicación definitiva del contrato.

3.- Ni la invitación, ni la propuesta de adjudicación crean derecho alguno en favor del licitador propuesto frente a INMUBA. No obstante, cuando el Órgano de Contratación no adjudique el contrato de acuerdo con la propuesta formulada deberá motivar su decisión.

4.- El órgano de contratación procederá a efectuar la adjudicación provisional en resolución motivada, que se comunicará a todos los licitadores y se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación.

5.- La elevación a definitiva de la adjudicación provisional se producirá a partir de los quince días hábiles contados desde el siguiente a la publicación en el perfil de contratante del órgano de contratación. También se notificará al adjudicatario provisional por fax, e-mail o correo ordinario.

6.- Durante este plazo de quince días, y si no lo hubiese efectuado anteriormente, el adjudicatario deberá presentar la documentación justificativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias y con la Seguridad Social y cualesquiera otros documentos acreditativos de su aptitud para contratar o de la efectiva disposición de los medios que se hubiesen comprometido a dedicar o adscribir a la ejecución del contrato que se le haya reclamado por el órgano de contratación, así como constituir la garantía que, en su caso, sea procedente.

La adjudicación provisional deberá elevarse a definitiva dentro de los diez días hábiles siguientes a aquél en que expire el plazo señalado en el párrafo anterior, siempre que el adjudicatario haya presentado la documentación señalada y constituido la garantía definitiva, en caso de habersele exigido.

Cuando no proceda la adjudicación definitiva del contrato al licitador que hubiese resultado adjudicatario provisional por no cumplir éste las condiciones necesarias para ello, antes de proceder a una nueva convocatoria se efectuará una nueva adjudicación

provisional al licitador o licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, siempre que ello fuese posible y que el nuevo adjudicatario haya prestado su conformidad, en cuyo caso se concederá a éste un plazo de diez días hábiles para cumplimentar lo señalado anteriormente. Este mismo procedimiento podrá seguirse en el caso de contratos no sujetos a regulación armonizada, cuando se trate de continuar la ejecución de un contrato ya iniciado y que haya sido declarado resuelto.

7.- Se notificará a los licitadores el resultado del proceso de selección del contratista. La publicación en la Plataforma de contratación de la oferta seleccionada, sustituirá la notificación individualizada a cada uno de los licitadores, sobre el resultado del proceso de selección del contratista.

8.- En el caso en que el órgano de contratación renuncie a celebrar un contrato para el que haya efectuado la correspondiente convocatoria, o decida reiniciar el procedimiento para su adjudicación, lo notificará a los candidatos o licitadores publicándolo igualmente en el perfil de contratante. La renuncia a la celebración del contrato o el desistimiento del procedimiento, sólo podrán acordarse por el órgano de contratación antes de la adjudicación provisional.

No cabrá indemnización a los licitadores indicándose así expresamente en el correspondiente Pliego de Condiciones. Sólo podrá renunciarse a la celebración del contrato por razones debidamente justificadas en el expediente. En este caso, no podrá promoverse una nueva licitación de su objeto en tanto subsistan las razones alegadas para fundamentar su renuncia.

El desistimiento del procedimiento deberá estar fundado en una infracción no subsanable de las normas de preparación del contrato o de las reguladoras del procedimiento de adjudicación, debiendo justificarse en el expediente la concurrencia de la causa. El desistimiento no impedirá la iniciación inmediata de un nuevo procedimiento de la licitación.

Artículo Vigésimo primero.- *Formalización de los contratos.*

1.- No se podrá incluir en la adjudicación del contrato condiciones contrarias a las establecidas en el Pliego de Condiciones que rigió la licitación.

2.- Salvo que ya se encuentren recogidas en el “Pliego de condiciones” o en el documento de requisitos y condiciones, los contratos no sujetos a regulación armonizada que celebre INMUBA deberán incluir necesariamente las menciones descritas en el art 26 del TRLCSP.

No obstante lo dispuesto en los dos apartados anteriores, cuando se trate de la realización de compras y gastos de cuantía inferior a 18.000 euros en el caso de servicios y suministro y de 50.000 € en el caso de obras, será suficiente para la formalización del contrato la aprobación del gasto y la incorporación de la factura correspondiente y los documentos de la oferta.

2.- Los contratos se formalizarán en los términos y plazos previstos en los pliegos de condiciones que regulen la contratación y, en su defecto, dentro del plazo de diez días hábiles, a contar desde el siguiente al de la notificación de la adjudicación definitiva. Con carácter general, se formalizarán en documento privado. No obstante, el contratista podrá solicitar que el contrato se eleve a escritura pública, corriendo a su cargo los correspondientes gastos. Ello no es aplicable a los contratos menores.

Cuando por causas imputables al contratista no se hubiese formalizado el contrato dentro del plazo indicado, INMUBA podrá acordar la resolución del mismo, así como la incautación de la garantía provisional o definitiva que, en su caso se hubiese constituido, siendo de aplicación lo previsto en el artículo 211.3.a) del TRLCSP, en los casos en que se formule oposición por el contratista.

Si las causas de la no formalización fueren imputables a INMUBA, se indemnizará al contratista de los daños y perjuicios que la demora le pudiera ocasionar, con independencia de que pueda solicitar la resolución del contrato al amparo de la letra d) del artículo 223 del TRLCSP

3.- No podrá iniciarse la ejecución del contrato sin su previa formalización, excepto en los casos previstos en los artículos 112 y 113 del TRLCSP.

4.- El orden jurisdiccional civil español será el competente para conocer de las cuestiones que se susciten en relación a las contrataciones realizadas por INMUBA. Las partes renuncian expresamente al fuero que pudiera corresponderles sometiéndose a la decisión de la jurisdicción ordinaria y a la competencia de los juzgados con jurisdicción en BADAJOZ

5.- El Pliego de Condiciones específico para cada tipo de contrato y toda la documentación necesaria para su desarrollo revisten carácter contractual.

Artículo Vigésimo segundo.- *Lista de operadores cualificados.*

1.- INMUBA dispondrá de un sistema de cualificación para la contratación no sujeta a regulación armonizada, a través de un procedimiento transparente y abierto, en el que podrán inscribirse, con carácter voluntario, todas las empresas y profesionales interesados, sin discriminación alguna, estableciendo mecanismos de invitación que garanticen la igualdad de todas las empresas incluidas en las bases de datos, cuando el procedimiento de contratación sea sin anuncio público que invite a participar a todos los operadores del mercado interesados en la contratación.

2.- La mera inclusión en la base de datos no conllevará reconocimiento alguno de la capacidad para contratar con INMUBA, que deberá ser acreditada en el proceso de licitación, salvo que mediante homologación de la documentación acreditativa de su solvencia se autorice la participación en las licitaciones, mediante la simple declaración de la vigencia de los datos comprobados previamente.

Los contratistas de INMUBA deberán inscribirse en el sistema de cualificación y mantener dicha inclusión durante el tiempo de vigencia de sus contratos.

Se favorecerá con la inclusión en el sistema de cualificación de INMUBA, las relaciones transparentes con los empresarios y profesionales interesados que participen en los procedimientos de contratación de INMUBA, facilitando su participación en los procesos y el conocimiento de la situación de sus ofertas y, en su caso, de las facturas giradas con motivo de la adjudicación y ejecución del contrato.

INMUBA, requerirá de todas las empresas y/o profesionales que deseen inscribirse en su base de datos con las siguientes condiciones:

a) En los casos de contratos de obra, tanto de ejecución propia, como por encomienda de gestión, INMUBA, requerirá de las empresas constructoras: Certificados de estar al corriente de las obligaciones fiscales; los TC1 y TC2 de la plantilla mensuales, la formación de los trabajadores, acreditaciones de gruietas y oficios especializados, así como las inspecciones médicas correspondientes. En el caso de contratos de servicio de arquitectos, ingenieros y/o diplomados requeridos,

se les exige el cumplimiento de toda la normativa aplicable, siendo a su costa, los gastos generados por incumplimiento y/o desconocimiento, de los códigos y ordenanzas correspondientes

b) En el caso de entidades financieras, al objeto de cubrir los préstamos hipotecarios de VPO, INMUBA, dado que los intereses los fija el Ministerio de Vivienda y son idénticos en todo el estado, los otorgará atendiendo a trato, eficacia y compromiso social con el territorio y prácticas de no opacidad bancaria, societario o social.

El sistema de cualificación de INMUBA funcionará sin perjuicio del registro electrónico de empresas licitadoras y contratistas del Excmo. Ayuntamiento de Badajoz.

Disposición Final- Entrada en vigor, aplicación y publicación

1.- La presente instrucción entrará en vigor al día siguiente de su aprobación por el Consejo de Administración para todas las contrataciones que no estén sujetas a regulación armonizada.

2.- Sin perjuicio de garantizar los principios del artículo 191 del TRLCSP recogidos en la presente instrucción, se irán introduciendo los medios electrónicos en la contratación que realice la sociedad.

3.- La presente instrucción se publicará en la página Web de INMUBA, en el perfil del contratante, quedando a disposición de todos los interesados en participar en los procesos de adjudicación de los contratos celebrados por esta sociedad.

En el Perfil del Contratante se hará constar cuanta información pueda resultar relevante en relación con los procedimientos de contratación que celebre INMUBA y, en todo caso, la que se exija expresamente en el TRLCSP o en la presente instrucción.

La forma de acceso al Perfil del Contratante se especificará en la página Web de INMUBA, en los pliegos y en los anuncios de licitación. El sistema informático que soporte el Perfil del Contratante de INMUBA contará con un dispositivo que permita acreditar fehacientemente el momento de inicio de la difusión pública de la información que se incluya en el mismo, todo ello en garantía de publicidad y transparencia.

4.- En caso de contradicción entre lo previsto en las presentes instrucciones internas de contratación y las disposiciones del TRLCSP y su normativa de desarrollo, prevalecerán éstas sobre aquéllas.

5.- Protección de Datos de Carácter Personal: Los datos de carácter personal en relación a las presentes instrucciones, serán objeto de tratamiento automatizado en nuestros ficheros y se conservarán de forma confidencial, con la finalidad de dar cumplimiento a la contratación correspondiente y, serán cedidos donde proceda cuando dicha cesión sea necesaria para el desarrollo de proceso de contratación.

En consecuencia se entenderá presentado el consentimiento en tanto no se comunique por escrito la revocación del mismo.

Se podrá en cualquier momento ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los términos establecidos en la Ley Orgánica 15/1999, ante INMUBA, en la siguiente dirección: Paseo de San Francisco, 2 de Badajoz.

ANEXO: ESQUEMA DE LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN SEGÚN EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE CONTRATOS DEL SECTOR PÚBLICO

A) SEGÚN LA NATURALEZA Y CUANTÍA DEL CONTRATO

1.- Contratos de obras.

- a) Cuantía hasta 50.000 euros, sin IVA.- Contrato menor.
- b) Cuantía hasta 200.000 euros, sin IVA.- Procedimiento Negociado sin Publicidad.
- c) Cuantía desde 200.000 euros, a 1.000.000 euros, sin IVA.- Procedimiento Negociado con Publicidad
- d) Cuantía desde 1.000.000 euros a 5.150.000 euros, sin IVA (Orden EHA/3875/2007, de 27 de diciembre).- Procedimiento Abierto o Restringido, según la presente instrucción.
- e) Cuantía desde 5.150.000 euros, sin IVA (Orden EHA/3875/2007, de 27 de diciembre).- Procedimiento Abierto o Restringido, sujeto a regulación armonizada.

2.- Contratos de servicios y suministro.

- a) Cuantía hasta 18.000 euros, sin IVA.- Contrato menor.
- b) Cuantía hasta 60.000 euros, sin IVA.- Procedimiento Negociado sin Publicidad.
- c) Cuantía desde 60.000 euros a 100.000 euros, sin IVA.- Negociado con publicidad.
- d) Cuantía desde 100.000 euros a 206.000 euros, sin IVA, según la Orden EHA/3875/2007, de 27 de diciembre.- Procedimiento Abierto o Restringido, según la presente instrucción.
- e) Cuantía desde 206.000 euros, sin IVA, según la Orden EHA/3875/2007, de 27 de diciembre.- Procedimiento Abierto o Restringido sujeto a regulación armonizada.

B) SEGÚN EL TIPO DE PROCEDIMIENTO.

*** Contratos menores (Si la cuantía del contrato no supera las cantidades establecidas en el artículo 138.4 del TRLCSP, que en la actualidad es de 50.000 euros para contratos de obras y 18.000 para contratos de servicios o suministros):**

- OBRAS < 50.000 €
- RESTO DE CONTRATOS < 18.000 €

*** Preparación:** En este supuesto, INMUBA elaborará un documento con la orden de compra o suministro, con los datos básicos de los bienes o servicios. Bastará con que en el expediente figure el correspondiente pedido, aprobación del gasto y se adjunte la respectiva factura/s a efectos de pago. No es necesario publicidad ni pliegos. En el contrato menor de obras, deberá añadirse, además, el presupuesto de las obras, sin perjuicio de que deba existir el correspondiente proyecto cuando normas específicas así lo requieran. Estos contratos no podrán tener duración superior a un año ni objeto de prórroga.

*** Adjudicación:** En este supuesto, en función de la necesidad de INMUBA que se pretenda satisfacer, se seleccionará directamente al proveedor o suministrador más adecuado de entre aquellos que presten sus servicios o suministren los bienes en el área o sector correspondiente y tengan capacidad de obrar y la habilitación profesional necesaria para la realización de la prestación (deberá quedar justificado de cualquier forma que el prestador tiene capacidad de obrar y suficiente habilitación profesional y incluirse una declaración de que la entidad prestataria no se encuentra incurso en prohibición de contratar). No necesita contrato formal.

* **Procedimiento negociado sin publicidad:**

A) Contratos de servicios y suministro de cuantía inferiores al importe establecido en el artículo 137.2 del TRLCSP (que en la actualidad es de 50.000 euros) y que no sean menores (igual o superior a 18.000 euros):

- RESTO DE CONTRATOS $\geq 18.000 \text{ €} < 50.000 \text{ €}$

* **Preparación:** INMUBA enviará el documento de requisitos y condiciones para la formulación de la oferta (art 8º de estas Instrucciones) a, al menos, tres proveedores o suministradores capacitados, siempre que ello sea posible, solicitándoles la presentación de una oferta en el plazo y forma que en dicho documento se señale.

* **Adjudicación:** Una vez recibidas las ofertas, se seleccionará aquella que sea económicamente más ventajosa para INMUBA, de acuerdo con los criterios objetivos de adjudicación establecidos en el documento de requisitos y condiciones para la formulación de la oferta. La adjudicación se notificará a todos los proveedores o suministradores participantes.

B) Contratos de obras de cuantía igual o superior a 50.000 € e inferior a 200.000 € y restantes contratos de cuantía igual o superior a 18.000 € e inferior a 60.000 €, supuestos de aplicación del procedimiento negociado contenidos en los arts. 170 a 175 del TRLCSP que, conforme a lo señalado en el art. 161 de dicho Texto Legal:

- OBRAS $\geq 50.001 \text{ €} < 200.000 \text{ €}$

- RESTO DE CONTRATOS $\geq 18.001 \text{ €} < 60.000 \text{ €}$

* **Preparación:** Obligatorio realizar Pliegos si supera 50.000 €. No será necesario la publicación del anuncio de licitación y del correspondiente Pliego en el perfil del contratante, si bien cuando la cuantía del contrato supere los 50.000 euros, de conformidad con lo establecido en el artículo 191 apartado c) del TRLCSP, deberá publicarse en el perfil del contratante la información relativa a la licitación que corresponda, con indicación genérica de los contratos que se pretendan celebrar y las fechas previsibles de los mismos.

* **Adjudicación:** Para la adjudicación de estos contratos, INMUBA acudirá a un **procedimiento negociado**, en el que invitará a presentar oferta a, al menos, tres empresas capacitadas para la realización del objeto del contrato, siempre que ello sea posible.

* **Procedimiento negociado con publicidad:** Contratos de cuantía igual o superior al importe establecido en el artículo 177 del TRLCSP (que en la actualidad es de 200.000 euros para los contratos de obras y 60.000 euros para los restantes) e inferiores a los importes establecidos en los artículos 171 (d) para los contratos de obras (en la actualidad 1.000.000 de euros), 173 (f) y 174 (e) para suministros y servicios (en la actualidad 100.000 euros):

- OBRAS $\geq 200.001 \text{ €} < 1.000.000$

€

- RESTO DE CONTRATOS $\geq 60.001 \text{ €} < 100.000$

€

* **Preparación:** Obligatorio realizar Pliegos. Se publicará el anuncio de licitación en el perfil de contratante de INMUBA, junto con el pliego elaborado conforme a lo dispuesto en el artículo 137.2 del TRLCSP y en el art 8º de estas instrucciones, sin perjuicio de otros mecanismos adicionales de publicidad que INMUBA pueda estimar convenientes.

No obstante lo anterior, no será necesario elaborar dicho pliego cuando el contrato sólo pueda adjudicarse a un oferente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 170 (d), 171 (b) y (c), 173 (c), (d) y (e) y 174 (c) y (d). En este caso deberá quedar justificado en el expediente que se produce el supuesto de hecho.

* **Adjudicación:** la adjudicación recaerá en el licitador justificadamente elegido por los responsables competentes tras efectuar consultas con diversos candidatos y negociar las condiciones del contrato con uno o varios de ellos.

* **Procedimiento ordinario:** Contratos no sujetos a regulación armonizada de cuantía igual o superior a 100.000 euros en el caso de servicios y suministros y a 1.000.000 euros en el caso de obras

- OBRAS $\geq 1.000.001 \text{ €} < 5.150.000$

€

- RESTO DE CONTRATOS $\geq 100.001 \text{ €} < 206.000$

€

* **Preparación:** Obligatorio realizar Pliegos. Se publicará el anuncio de licitación en el perfil de contratante de INMUBA, junto con el pliego elaborado conforme a lo dispuesto en el artículo 137.2 del TRLCSP y en el art 8º de estas instrucciones, sin perjuicio de otros mecanismos adicionales de publicidad que INMUBA pueda estimar convenientes. En el procedimiento general, todo empresario interesado podrá presentar una oferta, quedando excluida toda negociación de los términos del contrato con los licitadores. Las ofertas económicas serán secretas hasta el momento de su apertura y se arbitrarán los medios para que tengan tal carácter.

* **Adjudicación:** La adjudicación del contrato se acordará por el órgano de contratación a favor de la oferta económicamente más ventajosa por resolución motivada que deberá notificarse a los candidatos o licitadores y publicarse en el perfil de contratante. En el caso de que no se hayan presentado ofertas o las presentadas sean inadecuadas, irregulares o inaceptables el procedimiento se declarará desierto.