

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL PARQUE EMPRESARIAL SANTANA

*INSTRUCCIONES INTERNAS SOBRE PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN DE
OBRA, SERVICIOS Y SUMINISTROS*

-I-

PREÁMBULO

El Parque Empresarial Santana (en adelante, el “**Parque**”) tiene su origen en el proceso de diversificación al que fue sometida la empresa Santana Motor, propiciando la instalación de nuevas industrias en los terrenos que ocupaba la factoría Santana desde su nacimiento, haciéndose imprescindible la adopción de un régimen de propiedad que permitiera el desarrollo e instalación de nuevas empresas en el Parque.

En este sentido, la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA y las mercantiles Santana Motor Andalucía, S.L. (ya extinguida) y Santana Motor, S.A. en liquidación, constituyeron una comunidad de propietarios con la finalidad antes indicada y al amparo de lo establecido en el artículo 392 y siguientes del Código Civil, así como en la Ley 8/1999, de 6 de Abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (en adelante la “**Comunidad de Propietarios del Parque Empresarial Santana**” o simplemente, la “**Comunidad**”).

Actualmente, tras la extinción de Santana Motor Andalucía, S.L. y la transmisión de los inmuebles titularidad de Santana Motor, S.A. en liquidación, la Comunidad se encuentra integrada por seis (6) propietarios, siendo la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA, su mayor partícipe, con un 90,12% de participación. El 9,88% restante se distribuye entre los otros cinco (5) propietarios.

La Comunidad, de conformidad con:

- i) El informe emitido por la Asesoría Jurídica de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA, de fecha 7 de noviembre de 2011 y;
- ii) El informe 10/2017, de 28 de noviembre de 2017 de la Comisión Consultiva de Contratación Pública de la Junta de Andalucía;

No se encuentra sometida a la Ley de Contratos del Sector Público ("LCSP"), al no ostentar personalidad jurídica propia.

No obstante, encontrándose participada mayoritariamente por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía IDEA (entidad considerada Administración Pública a efectos de la LCSP), la Comunidad consideró conveniente el establecimiento voluntario de unas normas internas de contratación, aprobando con fecha 15 de noviembre de 2011 un protocolo para la tramitación de contratos de obra, servicios y suministros.

Con la entrada en vigor de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, se aprueba una nueva Ley de Contratos del Sector Público, cuyo objetivo principal es diseñar un sistema de contratación pública más eficiente, transparente e íntegro, mediante el cual se consiga un mejor cumplimiento de los objetivos públicos, tanto a través de la satisfacción de las necesidades de los órganos de contratación, como mediante una mejora de las condiciones de acceso y participación en las licitaciones públicas de los operadores económicos, y, por supuesto, a través de la prestación de mejores servicios a los usuarios de los mismos.

En este sentido, la Comunidad considera conveniente la aprobación de unas nuevas instrucciones internas de contratación, en las que, tomando como base las hasta ahora existentes (que ya respetaban los principios de publicidad, concurrencia, igualdad y no discriminación, confidencialidad y transparencia) se incorporen los nuevos objetivos de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, que busca una mayor transparencia en la contratación pública, conseguir una mejor relación calidad-precio y simplificar trámites y cargas administrativas.

-II-

PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN

Artículo 1.- Procedimiento Menor

Procederá la utilización del Procedimiento Menor cuando el valor estimado de la contratación resulte inferior a 40.000 euros para obras, o a 15.000 euros para contratos de suministro o servicios.

En estos casos, la tramitación del expediente exigirá la aprobación del gasto y la incorporación al mismo de la factura correspondiente.

En el contrato de obras deberá añadirse, además, el presupuesto de las obras, sin perjuicio de que deba existir el correspondiente proyecto cuando las normas específicas así lo requieran.

Estos contratos podrán adjudicarse directamente a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación profesional necesaria para realizar la prestación.

En el expediente se justificará que no se está alterando el objeto del contrato para evitar la aplicación de las reglas generales de contratación, y que el contratista no ha suscrito más contratos menores que individual o conjuntamente superen la cifra que consta en el apartado primero de este artículo.

En el perfil del contratante de la Comunidad se publicará trimestralmente información relativa a los contratos menores suscritos, en particular, referente al objeto de estos, duración, importe de adjudicación e identidad de los adjudicatarios.

Artículo 2.- Procedimiento Negociado

Procederá la utilización del Procedimiento Negociado en los siguientes supuestos:

1. Cuando no se haya presentado ninguna oferta o solicitud de participación en respuesta a un procedimiento abierto (cualesquiera que sea su modalidad), siempre que las condiciones iniciales del contrato no se modifiquen sustancialmente, sin que en ningún caso se pueda incrementar el presupuesto base de licitación.
2. Cuando las obras, suministros o servicios solo puedan ser encomendados a un empresario determinado por no existir competencia de otros por razones técnicas, esto es, cuando no existe una alternativa o sustituto razonable y cuando la ausencia de competencia no sea consecuencia de una configuración restrictiva de los requisitos y criterios para adjudicar el contrato.
3. Cuando exista una imperiosa urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles para el órgano de contratación y no imputables al mismo, que demanda una pronta ejecución del contrato.
4. 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.

La tramitación del expediente será la siguiente:

- ✓ Elaboración de los Pliegos rectores de la licitación, que habrán de contener el objeto, el plazo y los aspectos técnicos y económicos de la contratación, así como los medios para acreditar la capacidad y solvencia del empresario y cuanta más información sea precisa para la preparación de la oferta.

Asimismo, se incorporarán a este documento los criterios de adjudicación, pudiéndose introducir criterios que puedan ser objeto de negociación con los licitadores una vez presentadas las ofertas.

- ✓ Autorización de gasto y aprobación de los Pliegos por el órgano de contratación.
- ✓ Publicación del anuncio de licitación en el perfil del contratante de la Comunidad y remisión de invitaciones a las empresas cuya concurrencia se pretenda junto con los Pliegos de la licitación.
- ✓ Análisis de las ofertas presentadas. A tal fin, se constituirá una mesa de contratación para la valoración de las ofertas, que podrá solicitar el asesoramiento de expertos que entienda oportuno en cada caso.
- ✓ Resolución de adjudicación por el órgano de contratación.
- ✓ Firma del contrato.

Será necesario invitar, al menos, a tres (3) empresas con capacidad suficiente para concurrir, siempre que ello sea posible y que el objeto del contrato lo permita. Podrán participar también en el procedimiento aquellos empresarios que lo soliciten en el plazo de diez (10) días hábiles a contar desde la publicación del anuncio de licitación en el perfil del contratante.

Durante la negociación, el órgano y la mesa de contratación velarán porque todos los licitadores reciban igual trato. En particular no facilitarán, de forma discriminatoria, información que pueda dar ventajas a determinados licitadores con respecto al resto.

No se negociarán los requisitos mínimos de la prestación objeto del contrato ni tampoco los criterios de adjudicación.

Cuando el órgano de contratación decida concluir las negociaciones, informará a todos los licitadores y establecerá un plazo común para la presentación de ofertas nuevas o revisadas. A continuación, la mesa de contratación verificará que las ofertas definitivas se ajustan a los requisitos mínimos, y que cumplen todos los requisitos establecidos en el pliego; valorará las mismas con arreglo a los criterios de adjudicación, elevará la correspondiente propuesta; y el órgano de contratación procederá a adjudicar el contrato.

La adjudicación se efectuará a la oferta que presente la mejor relación calidad precio de entre aquellas que concurran a la licitación.

Artículo 3.- Procedimiento abierto “súper- simplificado”

Siempre que no se opte por el procedimiento abierto simplificado o procedimiento abierto ordinario, procederá la utilización del Procedimiento abierto “súper- simplificado” en los contratos de obras de valor estimado inferior a 80.000 euros y en contratos de suministros y de servicios de valor estimado inferior a 35.000 euros.

En este procedimiento, todo empresario interesado con capacidad suficiente podrá presentar una proposición, quedando excluida la negociación de los términos del contrato con los licitadores.

La tramitación del expediente será la siguiente:

- ✓ Elaboración de los Pliegos rectores de la licitación, que habrán de contener el objeto, el plazo y los aspectos técnicos y económicos de la contratación, así como los medios para acreditar la capacidad y solvencia del empresario y cuanta más información sea precisa para la preparación de la oferta.

Asimismo, se incorporarán a este documento los criterios de adjudicación. La ponderación de los criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor no superará el veinticinco por ciento del total.

- ✓ Autorización de gasto y aprobación de los Pliegos por el órgano de contratación.
- ✓ Publicación del anuncio de licitación en el perfil del contratante de la Comunidad.
- ✓ Análisis de las ofertas presentadas. A tal fin, se constituirá una mesa de contratación para la valoración de las ofertas, que podrá solicitar el asesoramiento

de expertos que entienda oportuno en cada caso.

- ✓ Resolución de adjudicación por el órgano de contratación.
- ✓ Firma del contrato.

El plazo para la presentación de proposiciones será de al menos diez (10) días hábiles, a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el perfil del contratante.

No será necesario que los licitadores presenten documentación acreditativa de la solvencia económica y financiera y técnica o profesional.

La oferta se presentará en un único sobre o archivo electrónico y se evaluará con arreglo a los criterios de adjudicación que establezcan los Pliegos.

No será necesaria la celebración de un acto público de apertura de las ofertas recibidas.

La adjudicación se efectuará a la oferta que presente la mejor relación calidad precio de entre aquellas que concurran a la licitación.

Las ofertas presentadas y la documentación relativa a su valoración serán accesibles de forma abierta sin restricción alguna desde el momento en que se notifique la adjudicación del contrato.

No se requerirá la constitución de garantía definitiva.

Artículo 4.- Procedimiento abierto simplificado

Procederá la utilización del Procedimiento abierto simplificado en los contratos de obras de valor estimado igual o inferior a 2.000.000 euros y en contratos de suministros y de servicios de valor estimado de hasta 100.000 euros.

En este procedimiento, todo empresario interesado con capacidad suficiente podrá presentar una proposición, quedando excluida la negociación de los términos del contrato con los licitadores.

La tramitación del expediente será la siguiente:

- ✓ Elaboración de los Pliegos rectores de la licitación, que habrán de contener el objeto,

el plazo y los aspectos técnicos y económicos de la contratación, así como los medios para acreditar la capacidad y solvencia del empresario y cuanta más información sea precisa para la preparación de la oferta.

Asimismo, se incorporarán a este documento los criterios de adjudicación. La ponderación de los criterios de adjudicación evaluables mediante juicio de valor no superará el veinticinco por ciento del total.

- ✓ Autorización de gasto y aprobación de los Pliegos por el órgano de contratación.
- ✓ Publicación del anuncio de licitación en el perfil del contratante de la Comunidad.
- ✓ Análisis de las ofertas presentadas. A tal fin, se constituirá una mesa de contratación para la valoración de las ofertas, que podrá solicitar el asesoramiento de expertos que entienda oportuno en cada caso.
- ✓ Resolución de adjudicación por el órgano de contratación.
- ✓ Firma del contrato.

El plazo para la presentación de proposiciones será de al menos quince (15) días hábiles, a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el perfil del contratante. En los contratos de obras el plazo será como mínimo de veinte (20) días.

La presentación de la oferta exigirá la declaración responsable del firmante respecto a ostentar la representación de la sociedad que presenta la oferta; a contar con la adecuada solvencia económica, financiera y técnica o, en su caso, la clasificación correspondiente; a contar con las autorizaciones necesarias para ejercer la actividad; y a no estar incurso en prohibición de contratar alguna. A tales efectos, el modelo de oferta que figure como anexo al pliego recogerá esa declaración responsable.

En el supuesto de que la oferta se presentase por una unión temporal de empresarios, deberá acompañar a aquella el compromiso de constitución de la unión.

La oferta se presentará en un único sobre en los supuestos en que en el procedimiento no se contemplen criterios de adjudicación cuya cuantificación dependa de un juicio de valor. En caso contrario, la oferta se presentará en dos (2) sobres.

En los supuestos en que en el procedimiento se contemplen criterios de adjudicación cuya

cuantificación dependa de un juicio de valor, la valoración de las proposiciones se hará por los servicios técnicos del órgano de contratación. En todo caso, la valoración deberá estar efectuada con anterioridad al acto público de apertura del sobre que contenga la oferta evaluable a través de criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas. En dicho acto público se procederá a la lectura del resultado de aquella.

Será público el acto de apertura de los sobres que contengan la parte de la oferta evaluable a través de criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas establecidas en los pliegos.

La adjudicación se efectuará a la oferta que presente la mejor relación calidad precio de entre aquellas que concurran a la licitación.

El adjudicatario deberá constituir a disposición del órgano de contratación una garantía de un 5 por 100 del precio final ofertado, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Artículo 5.- Procedimiento abierto

Procederá la utilización del Procedimiento abierto en los contratos de obras de valor estimado superior a 2.000.000 euros y en contratos de suministros y de servicios de valor estimado superior a 100.000 euros.

En este procedimiento, todo empresario interesado con capacidad suficiente podrá presentar una proposición, quedando excluida la negociación de los términos del contrato con los licitadores.

La tramitación del expediente será la siguiente:

- ✓ Elaboración de los Pliegos rectores de la licitación, que habrán de contener el objeto, el plazo y los aspectos técnicos y económicos de la contratación, así como los medios para acreditar la capacidad y solvencia del empresario y cuanta más información sea precisa para la preparación de la oferta.

Asimismo, se incorporarán a este documento los criterios de adjudicación.

- ✓ Autorización de gasto y aprobación de los Pliegos por el órgano de contratación.
- ✓ Publicación del anuncio de licitación en el perfil del contratante de la Comunidad.

- ✓ Análisis de las ofertas presentadas. A tal fin, se constituirá una mesa de contratación para la valoración de las ofertas, que podrá solicitar el asesoramiento de expertos que entienda oportuno en cada caso.
- ✓ Resolución de adjudicación por el órgano de contratación.
- ✓ Firma del contrato.

El plazo para la presentación de proposiciones será de al menos quince (15) días hábiles, a contar desde el día siguiente a la publicación del anuncio en el perfil del contratante. En los contratos de obras el plazo será como mínimo de veinte (20) días.

Se presentará también en sobre independiente la documentación administrativa correspondiente a la acreditación de la personalidad y representación, solvencia económica, financiera y técnica, autorizaciones necesarias para ejercer la actividad y las declaraciones responsables procedentes.

Cuando se utilicen una pluralidad de criterios de adjudicación, los licitadores deberán presentar, además del sobre relativo a la documentación administrativa, la proposición en dos sobres: uno con la documentación que deba ser valorada conforme a los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor, y el otro con la documentación que deba ser valorada conforme a criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas.

En los supuestos en que en el procedimiento se contemplen criterios de adjudicación cuya cuantificación dependa de un juicio de valor, la valoración de las proposiciones se hará por los servicios técnicos del órgano de contratación. En todo caso, la valoración deberá estar efectuada con anterioridad al acto público de apertura del sobre que contenga la oferta evaluable a través de criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas. En dicho acto público se procederá a la lectura del resultado de aquella.

Será público el acto de apertura de los sobres que contengan la parte de la oferta evaluable a través de criterios cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas establecidas en los pliegos.

La adjudicación se efectuará a la oferta que presente la mejor relación calidad precio de entre aquellas que concurran a la licitación.

El adjudicatario deberá constituir a disposición del órgano de contratación una garantía de un 5 por 100 del precio final ofertado, excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido.

-III-

DISPOSICIONES COMUNES A LOS PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN

Artículo 6.- Órgano de contratación

El órgano de contratación de la Comunidad de Propietario del Parque Empresarial Santana es el Administrador de la Comunidad.

El órgano de contratación de la Comunidad será el encargado de realizar el seguimiento y ejecución ordinaria del contrato, supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación pactada.

Artículo 7.- Perfil del Contratante

El órgano de contratación difundirá en internet, a través del perfil del contratante, la información y documentación relativas a su actividad contractual, al objeto de asegurar la transparencia y el acceso público a los mismos.

Asimismo, contendrá información general que pueda utilizarse para relacionarse con el órgano de contratación (puntos de contacto, números de teléfono, fax, dirección postal, etc.).

También se publicarán en el perfil del contratante las instrucciones internas de contratación.

La forma de acceso al perfil del contratante se hará constar en los pliegos.

El acceso a la información será libre y permanecerá accesible al público durante un periodo de tiempo no inferior a cinco (5) años.

Artículo 8.- Mesa de contratación

La mesa de contratación, en los procedimientos en que se constituya, será el órgano competente para la valoración de las ofertas y la elaboración de la propuesta de

adjudicación.

En particular, la mesa de contratación ejercerá las siguientes funciones:

- a) La calificación de la documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos relativos a la representación, capacidad y solvencia (documentación administrativa) y, en su caso, acordar la exclusión de los candidatos o licitadores que no acrediten dicho cumplimiento, previo trámite de subsanación.
- b) La valoración de las proposiciones de los licitadores.
- c) En su caso, la propuesta sobre la calificación de una oferta como anormalmente baja.
- d) La propuesta al órgano de contratación de adjudicación del contrato a favor del licitador que haya presentado la mejor oferta, según proceda de conformidad con el pliego de cláusulas administrativas particulares que rija la licitación.

La mesa estará integrada por un Presidente, los vocales que determine en cada caso el órgano de contratación y un Secretario.

El órgano de contratación determinará para cada contrato las personas que han de ocupar los distintos cargos previstos para la mesa de contratación.

La composición de la mesa se publicará en el perfil de contratante del órgano de contratación correspondiente.

La mesa de contratación podrá solicitar el asesoramiento de técnicos o expertos independientes con conocimientos acreditados en las materias relacionadas con el objeto del contrato. Dicha asistencia será autorizada por el órgano de contratación.

Artículo 9.- Capacidad y solvencia del empresario

Sólo podrán contratar con la Comunidad las personas naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, no estén incurso en una prohibición de contratar, y acrediten su solvencia económica, financiera y técnica o profesional.

La capacidad de obrar de los empresarios personas jurídicas se acreditará a través de los medios que establece la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Artículo 10.- Prohibiciones de contratar

No podrán contratar con la Comunidad las personas físicas o jurídicas en quienes concurra alguna de las circunstancias que establece el artículo 71 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Artículo 11.- Solvencia del empresario

Para celebrar contratos con la Comunidad, los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que se determinen por el órgano de contratación.

Los requisitos mínimos de solvencia económica, financiera y profesional o técnica exigidos al empresario deberán estar vinculados al objeto del contrato y ser proporcionales al mismo.

El órgano de contratación determinará en cada caso los medios a través de los cuales hayan de acreditarse los requisitos de solvencia económica, financiera y profesional o técnica.

Artículo 12.- Garantías

La Comunidad podrá exigir la prestación de una garantía provisional a los licitadores para responder del mantenimiento de sus ofertas hasta la adjudicación, así como una garantía definitiva y/o complementaria, para asegurar la correcta ejecución de la prestación.

El importe de las garantías, la forma en que deben presentarse, así como el régimen de su devolución o cancelación, serán fijados por el órgano de contratación, atendidas las circunstancias y características de cada contratación.

-IV-

ENTRADA EN VIGOR Y MODIFICACIONES ULTERIORES.

Artículo 13.- Entrada en vigor

El presente protocolo entrará en vigor tras su redacción por el Administrador de la Comunidad y su aprobación por la Junta de Propietarios.



Artículo 14.- Modificaciones ulteriores

El presente protocolo podrá ser en cualquier momento objeto de modificaciones, adiciones, aclaraciones o adaptaciones a nuevas circunstancias de la Comunidad.

En Linares (Jaén) a 9 de Abril de 2018.