

**INSTRUCCIONES INTERNAS PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS
DE LA SOCIEDAD PARQUE DE INNOVACION EMPRESARIAL SANLUCAR LA
MAYOR S.A. (DICIEMBRE 2018)**

1ª. OBJETO DE LA SOCIEDAD

PARQUE DE INNOVACION EMPRESARIAL SANLUCAR LA MAYOR S.A. (en adelante, también, la "Sociedad" o "PIESM") es una sociedad mercantil del sector público andaluz a tenor de lo establecido en los artículos 75 de la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y 4 del Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, por ser la participación indirecta de la Administración de la Junta de Andalucía mayoritaria, al estar participada mayoritariamente por SOPREA S.A., sociedad, a su vez, íntegramente participada por la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía (IDEA), adscrita a la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa; siendo su otro socio el Excmo. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR, circunstancia que determina que su capital social sea íntegramente público.

En síntesis, la Sociedad tiene como objeto la ejecución de las obras de urbanización de los terrenos que el Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor aportó en el acto fundacional y realizar la posterior venta de las parcelas netas urbanizadas a terceros que conformarán el futuro Parque de Innovación Empresarial Sanlúcar la Mayor ("Parque de Innovación Empresarial" o "Parque Soland"); asimismo, la Sociedad construirá un edificio con destino a ser centro corporativo y determinadas actuaciones inmobiliarias coadyuvantes a los fines del propio Parque, que se cederán o explotarán en todo caso en condiciones normales de mercado.

2ª. NATURALEZA DE LA SOCIEDAD

La Sociedad no se constituirá en Agente Andaluz del Conocimiento sino que dicho rol será desarrollado por la Fundación Soland, entidad sin ánimo de lucro en la que la Sociedad participa con carácter minoritario y de la que forman parte terceras instituciones públicas y privadas representativas del sector, siendo dicha Fundación quien promoverá y gestionará el Parque de Innovación Empresarial en su calidad de Agente del Sistema Andaluz del Conocimiento, una vez terminadas las obras de urbanización.

Con base en todo lo anterior, esta empresa no ha sido creada para satisfacer necesidades de interés general que no sean de carácter industrial o mercantil, dado que (i) su actividad como constructora y promotora inmobiliaria queda circunscrita y delimitada al perímetro del Plan Parcial sobre el que actúa, (ii) las operaciones de venta o cualquier otro negocio jurídico sobre los activos inmobiliarios y parcelas netas resultantes serán en condiciones de mercado a favor de cualquier tercero interesado que cumpla con los requisitos y criterios

que se establezcan para formar parte del futuro Parque de Innovación Empresarial, (iii) se actúa en el mercado en situación de competencia con el resto del sector privado y (iv) con marcado carácter mercantil, al soportar la entidad el riesgo económico de sus operaciones, guiándose la actividad constructora y promotora por criterios de eficiencia económica que hagan viable y autosuficiente la actuación en todo caso.

Por todo ello, se concluye que la necesidad de interés general que satisface la actuación tiene un marcado carácter industrial o mercantil.

De conformidad con lo establecido en el artículo 3.1 h), 321 y 322 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, "LCSP"), la Sociedad forma parte del sector público de la Comunidad Autónoma de Andalucía ("sector público andaluz"), si bien, no tiene carácter de Administración pública, ni de poder adjudicador.

3ª. OBJETO Y NATURALEZA DE LAS INSTRUCCIONES INTERNAS DE CONTRATACIÓN

Las presentes instrucciones tienen por objeto fijar los procedimientos que ha de seguir PARQUE DE INNOVACION EMPRESARIAL SANLUCAR LA MAYOR S.A para la selección del contratista y la adjudicación de contratos en los procedimientos de contratación dando seguridad jurídica a su actuación como entidad contratante del sector público que no tiene la condición de poder adjudicador.

Las instrucciones vinculan su propia actuación a unas reglas acordes con los principios de aplicación en materia de contratación pública establecidos por el derecho de la Unión Europea y transpuestos al ordenamiento jurídico español mediante la LCSP.

Las instrucciones dan publicidad a dichas reglas, de tal forma que los licitadores interesados puedan conocer el procedimiento que va a seguirse y qué ha de cumplir esta entidad para la adjudicación de sus contratos.

Los procedimientos de contratación articulados exigirán la determinación previa de las necesidades a satisfacer, salvaguardando la libre competencia y determinando la selección de la oferta que ofrezca mejor relación calidad-precio.

Sólo podrán contratar con PARQUE DE INNOVACION EMPRESARIAL SANLUCAR LA MAYOR S.A, 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.

Quedan expresamente excluidos del ámbito de aplicación de las presentes instrucciones la relación de negocios y contratos expuestos en los artículos 4 a 11 de la LCSP.

Estas instrucciones estarán a disposición de todos los interesados en participar en los procedimientos de adjudicación de los contratos regulados por ellas y se publicarán en la página web de la Sociedad (<http://www.solandalucia.es/>), así como en la Plataforma de contratación de la Junta de Andalucía (<http://www.juntadeandalucia.es/contratación>), como medio de acceso al perfil de contratante de PARQUE DE INNOVACION EMPRESARIAL SANLUCAR LA MAYOR S.A., conforme a lo establecido en el artículo 6 de la Orden de 16 de junio de 2008, de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se regula el perfil de contratante de los órganos de contratación de la Administración de la Junta de Andalucía y sus Entidades Instrumentales.

La Sociedad podrá adjudicar contratos sin aplicar las presentes instrucciones cuando se trate de contratos de obras de valor estimado inferior a CUARENTA MIL EUROS (40.000 €), o a 15.000 euros, cuando se trate de contratos de servicios y suministros.

En estos casos podrán adjudicarse directamente a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación que, en su caso, sea necesaria para realizar la prestación objeto del contrato.

4ª.- NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS CONTRATOS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la LCSP, los contratos celebrados por PARQUE DE INNOVACION EMPRESARIAL SANLUCAR LA MAYOR S.A tendrán la consideración de contratos privados, rigiéndose en cuanto a su preparación y adjudicación, en defecto de normas específicas, por la LCSP (artículos 321 y 322) y sus disposiciones de desarrollo, aplicándose supletoriamente las restantes normas de derecho administrativo o derecho privado, según corresponda.

Los efectos, modificación y extinción de los contratos que licite la Sociedad se regularán por las normas de derecho privado que les resulten de aplicación. Expresamente, en los contratos de servicios consistentes en la elaboración íntegra de un proyecto de obra, se exigirá la responsabilidad del contratista por defectos o errores del proyecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 314 de la LCSP.

El orden jurisdiccional contencioso-administrativo será competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación a la preparación y adjudicación de los contratos que licite la Sociedad.

El orden jurisdiccional civil será competente para resolver las controversias que surjan entre las partes en relación a los efectos y extinción de los contratos que celebre la Sociedad.

5ª. PRINCIPIOS APLICABLES PARA LA ADJUDICACIÓN DE LOS CONTRATOS

El artículo 321 de la LCSP establece que la adjudicación de los contratos por las entidades del sector público que no tengan la condición de poderes adjudicadores se ajustará a las siguientes reglas:

1. Los órganos competentes de estas entidades aprobarán unas instrucciones en las que regulen los procedimientos de forma que quede garantizada la efectividad de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, así como que los contratos se adjudiquen a quienes presenten la mejor oferta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145.

Estas instrucciones se pondrán a disposición de todos los interesados en participar en los procedimientos de adjudicación de los contratos regulados por ellas y se publicarán en el perfil del contratante de la entidad.

2. No obstante lo indicado en el apartado anterior, los órganos competentes de las entidades a que se refiere este artículo podrán adjudicar contratos sin aplicar las instrucciones aprobadas por ellos con sujeción a las siguientes reglas:

a) Los contratos de valor estimado inferior a 40.000 euros, cuando se trate de contratos de obras, o a 15.000 euros, cuando se trate de contratos de servicios y suministros, podrán adjudicarse directamente a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación que, en su caso, sea necesaria para realizar la prestación objeto del contrato.

b) Los contratos o acuerdos de valor estimado igual o superior a los indicados en la letra anterior o los que se concierten para la selección de proveedores se sujetarán, como mínimo, a las siguientes reglas, respetándose en todo caso los principios de igualdad, no discriminación, transparencia, publicidad y libre concurrencia:

1.º El anuncio de licitación se publicará en el perfil del contratante de la entidad, sin perjuicio de que puedan utilizarse otros medios adicionales de publicidad. Toda la documentación necesaria para la presentación de las ofertas deberá estar disponible por medios electrónicos desde la publicación del anuncio de licitación.

2.º El plazo de presentación de ofertas se fijará por la entidad contratante teniendo en cuenta el tiempo razonablemente necesario para la preparación de aquellas, sin

que en ningún caso dicho plazo pueda ser inferior a diez días a contar desde la publicación del anuncio de licitación en el perfil del contratante.

3.º La adjudicación del contrato deberá recaer en la mejor oferta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145. Excepcionalmente la adjudicación podrá efectuarse atendiendo a otros criterios objetivos que deberán determinarse en la documentación contractual.

4º. La selección del contratista, que deberá motivarse en todo caso, se publicará en el perfil de contratante de la entidad.

3. Para las operaciones propias de su tráfico, las entidades a que se refiere este artículo podrán establecer sistemas para la racionalización de la contratación, tales como acuerdos marco, sistemas dinámicos de adquisición o la homologación de proveedores. El procedimiento para ser incluido en dichos sistemas deberá ser transparente y no discriminatorio debiendo publicarse el mismo en el perfil de contratante.

4. En los términos que reglamentariamente se determinen, y sin perjuicio de lo que para el ámbito de las Comunidades Autónomas establezcan sus respectivas normas, el Departamento ministerial y organismo al que esté adscrita o corresponda la tutela de la entidad contratante controlara la aplicación por ésta de las reglas establecidas en los apartados anteriores.

5. Las actuaciones realizadas en la preparación y adjudicación de los contratos por las entidades a las que se refiere el presente artículo, se impugnarán en vía administrativa de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas ante el titular del departamento, órgano, ente u organismo al que esté adscrita la entidad contratante o al que corresponda su tutela. Si la entidad estuviera vinculada a más de una Administración, será competente el órgano correspondiente de la que ostente el control o participación mayoritaria.

Respecto a todos aquellos aspectos que no se encuentre regulados en estas Instrucciones, se aplicarán, supletoriamente, las normas recogidas en la LCSP y su normativa de desarrollo.

6ª.- EXPEDIENTES DE PREPARACIÓN DE LOS CONTRATOS

(i) Expediente de contratación en contratos menores:

Será de aplicación a todos aquellos contratos cuyo valor estimado sea inferior a CUARENTA MIL EUROS (40.000 €), cuando se trate de contratos de obras, o a QUINCE MIL EUROS (15.000 €), cuando se trate de contratos de suministro o de servicios.

En estos casos podrán adjudicarse directamente a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con la habilitación que, en su caso, sea necesaria para realizar la prestación objeto del contrato

Todo expediente de contratación en contratos menores deberá contener la documental que se relaciona a continuación.

- a) Informe del órgano de contratación motivando la necesidad del contrato.
- b) Aprobación del gasto e incorporación al expediente de la factura correspondiente.
- c) En el contrato menor de obras, además, deberá añadirse el presupuesto de obras, sin perjuicio de que deba existir el correspondiente proyecto cuando normas específicas así lo requieran. Deberá igualmente solicitarse informe de las oficinas o unidades de supervisión a que se refiere el artículo 235 cuando el trabajo afecte a la estabilidad, seguridad o estanqueidad de la obra.
- d) Justificación de 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 anteriormente referida para contratos de obras, suministro o servicios.
- e) La publicación en el perfil del contratante de la información relativa a los contratos menores deberá realizarse al menos trimestralmente: objeto, duración, el importe de adjudicación, incluido el IVA, y la identidad del adjudicatario. Quedan exceptuados de la obligación de publicar la información aquellos contratos cuyo valor estimado fuera inferior a cinco mil euros (5.000 €).

La tramitación del expediente de contratación en contratos menores deberá sujetarse a las siguientes reglas (artículo 321 de la LCSP):

- a) El anuncio de licitación se publicará en el perfil del contratante de la entidad, sin perjuicio de que puedan utilizarse otros medios adicionales de publicidad. Toda la documentación necesaria para la presentación de las ofertas deberá estar disponible por medios electrónicos desde la publicación del anuncio de licitación.
- b) El plazo de presentación de ofertas se fijará por la entidad contratante teniendo en cuenta el tiempo razonablemente necesario para la preparación de aquellas, sin que en ningún caso dicho plazo pueda ser inferior a diez días a contar desde la publicación del anuncio de licitación en el perfil del contratante.

- c) La adjudicación del contrato deberá recaer en la mejor oferta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 145 de la LCSP. Excepcionalmente, la adjudicación podrá efectuarse atendiendo a otros criterios objetivos que deberán determinarse en la documentación contractual.
- d) La selección del contratista, que deberá motivarse en todo caso, se publicará en el perfil del contratante de la entidad.

(ii) Expediente de contratación ordinario:

Será de aplicación a todos aquellos contratos cuyo valor estimado sea igual o superior CUARENTA MIL EUROS (40.000 €), cuando se trate de contratos de obras, o a QUINCE MIL EUROS (15.000 €), cuando se trate de contratos de suministro o de servicios.

Todo expediente de contratación ordinario deberá recoger, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Motivación de la necesidad e idoneidad del contrato conforme al artículo 28 de la LCSP, la cual deberá publicarse en el perfil del contratante.
- b) Pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas que hayan de regir el contrato.
- c) Certificado de existencia de presupuesto estimativo o documento que acredite la existencia de financiación, y la fiscalización previa de la intervención, en su caso, en los términos previstos en la Ley 47/2003, de 26 de noviembre, General Presupuestaria.
- d) Justificación adecuada de la elección del procedimiento de licitación.
- e) Justificación adecuada de la clasificación que, en su caso, se exija a los participantes.
- f) Justificación adecuada de los criterios de solvencia técnica o profesional, y económica y financiera, y los criterios que se tendrán en consideración para adjudicar el contrato, así como las condiciones especiales de ejecución del mismo.
- g) Justificación adecuada del valor estimado del contrato con una indicación de todos los conceptos que lo integran, incluyendo siempre los costes laborales si existiesen.
- h) Justificación adecuada de la necesidad de la Administración a la que se pretende dar satisfacción mediante la contratación de las prestaciones correspondientes; y su relación con el objeto del contrato, que deberá ser directa, clara y proporcional.

- i) En los contratos de servicios, justificación adecuada del informe de insuficiencia de medios.
- j) Justificación adecuada de la decisión de no dividir en lotes el objeto del contrato, en su caso.

(iii) Consideraciones comunes a la tramitación de ambos expedientes:

Sin perjuicio de las características y elementos de cada expediente de contratación y su correspondiente tramitación, a continuación, se relaciona una serie de consideraciones y conceptos comunes a ambos:

- a) Órgano proponente: Aquella persona, departamento o unidad de la Sociedad que determina la necesidad de la contratación, siendo la que elabora la memoria o el pliego de condiciones.
- b) Órgano autorizante del gasto: El Consejo de Administración, por sí mismo o por delegación.
- c) Dirección técnica del proyecto: Persona designada por el órgano proponente para dirigir y determinar la idoneidad del proyecto.
- d) Mesa de contratación: Órgano constituido *ad hoc* para resolver sobre la propuesta de adjudicación del proyecto, en los procedimientos abiertos de contratación regulados en las presentes instrucciones que tramite la sociedad.
- e) Órgano de contratación: El Consejo de Administración de PARQUE DE INNOVACION EMPRESARIAL SANLUCAR LA MAYOR S.A, por sí mismo o por delegación, representado por la persona que tenga la competencia legal para firmar el contrato.
- f) Cuantías: Todas las cuantías referidas en las presentes instrucciones, se entenderán que son importes que no incluyen IVA. Los licitadores deberán separar en su oferta el importe del contrato y el importe del citado impuesto que deberá ser repercutido por la empresa.

(iv) Contenido de los pliegos de contratación:

El clausulado de los Pliegos de Contratación, cuando los mismos sean exigibles, deberá ajustarse a las reglas previstas en los artículos 121, 122, 123 y 124 de la LCSP y demás preceptos concordantes que resulten de aplicación.

En todo caso, el contenido mínimo de los Pliegos de Contratación deberá recoger, necesariamente, los siguientes conceptos:

- a) Características básicas del contrato, incluidas las condiciones técnicas.
 - b) Régimen de admisión de variantes.
 - c) Modalidades de recepción de las ofertas.
 - d) Criterios de solvencia y adjudicación del contrato.
 - e) Las consideraciones sociales, laborales y ambientales que, como criterios de solvencia, de adjudicación o como condiciones especiales de ejecución, se establezcan; los pactos y condiciones definidores de los derechos y obligaciones de las partes del contrato; la precisión de la cesión del contrato salvo en caso en que la misma no sea posible de acuerdo con el artículo 214.1. de la LCSP; la obligación del adjudicatario de cumplir las condiciones salariales de los trabajadores conforme al Convenio Colectivo sectorial de aplicación.
 - f) Régimen jurídico aplicable a sus efectos, cumplimiento y extinción.
 - g) Garantía provisional que, en su caso, deberán constituir los licitadores para el mantenimiento de sus ofertas.
 - h) Garantía definitiva que deba constituir el adjudicatario para asegurar la correcta ejecución del contrato.
 - i) Información sobre las obligaciones relativas a la fiscalidad, a la protección del medio ambiente, y a las disposiciones vigentes en materia de protección de empleo, condiciones de trabajo y prevención de riesgos laborales, aplicables a los trabajos que se efectúen en la obra o a los servicios que se presten durante la fase de ejecución del contrato.
 - j) Información sobre las condiciones de los contratos de los trabajadores afectados para los que los licitadores puedan evaluar previamente los costes laborales, en caso de que se imponga al adjudicatario la obligación de subrogarse como empleador en determinadas relaciones laborales
- (v) Criterios de adjudicación de los contratos

De conformidad con lo preceptuado en el artículo 145 de la LCSP, y demás preceptos concordantes, para la valoración de las proposiciones y la determinación de la mejor oferta

en relación calidad-precio deberá atenderse a una pluralidad de criterios económicos y cualitativos de adjudicación.

Los criterios cualitativos que incluya la Sociedad podrán incluir aspectos medioambientales o sociales, vinculados al objeto del contrato de conformidad con el artículo 145.6 de la LCSP. Algunos de los criterios cualitativos a tener en cuenta podrán ser los siguientes:

- a) La calidad, incluido el valor técnico, las características estéticas y funcionales, la accesibilidad, el diseño universal o diseño para todas las personas usuarias, las características sociales, medioambientales e innovadoras, y la comercialización y sus condiciones.
- b) Las características medioambientales podrán referirse a la reducción del nivel de emisión de gases efecto invernadero, al empleo de medidas de ahorro y eficiencia energética y a la utilización de energía procedente de fuentes renovables durante la ejecución del contrato y al mantenimiento o mejor de los recursos naturales que puedan verse afectados por la ejecución del contrato.
- c) Las características sociales podrán referirse al fomento de la integración social de personas con discapacidad, personas desfavorecidas o miembros de grupos vulnerables entre las personas asignadas a la ejecución del contrato y, en general, la inserción socio laboral de personas con discapacidad o en situación de riesgo de exclusión social, la subcontratación con Centros Especiales de Empleo o Empresas de Inserción, los planes de igualdad de género que se apliquen en la ejecución del contrato y, en general, la igualdad entre mujeres y hombres, el fomento de la contratación femenina, la conciliación de la vida laboral, personal y familiar, la mejora de las condiciones laborales y salariales, la estabilidad en el empleo, la contratación de un mayor número de personas para la ejecución del contrato, la formación y la protección de la salud y la seguridad en el trabajo, la aplicación de criterios éticos y de responsabilidad social a la prestación contractual o los criterios referidos al suministro o a la utilización de productos basados en un comercio equitativo durante la ejecución del contrato.
- d) La organización, cualificación y experiencia del personal adscrito al contrato que vaya a ejecutar el mismo, siempre y cuando la calidad de dicho personal pueda afectar de manera significativa a su mejor ejecución.
- e) El servicio posventa y la asistencia técnica y condiciones de entrega tales como la fecha en la que esta última deba producirse, el proceso de entrega, el plazo de entrega o ejecución y los compromisos relativos a recambios y seguridad del suministro.

Cuando se utilicen varios criterios de adjudicación, en su determinación, siempre y cuando sea posible, se dará preponderancia a aquellos que hagan referencia a características objeto del contrato que puedan valorarse mediante cifras o porcentajes obtenidos a través de la mera aplicación de las fórmulas establecidas en los pliegos.

Cuando solo se utilice un criterio de adjudicación, éste deberá estar relacionado con los costes, pudiendo ser el precio o un criterio de adjudicación basado en la rentabilidad, como el coste del ciclo de vida calculado de acuerdo con el artículo 148 de la LCSP.

(vi) Objeto, precio, plazo y cuantía o valor estimado del contrato

El objeto de aquellos contratos que se celebren deberá ser necesario para el cumplimiento y realización del objeto social de la Sociedad, de conformidad con la norma contemplada en el artículo 99 de la LCSP.

A tal efecto, la naturaleza y extensión de las necesidades que pretendan cubrirse mediante el contrato proyectado, así como la idoneidad de su objeto y contenido para satisfacerlas deben ser determinados con precisión, con arreglo al principio de necesidad e idoneidad del contrato y eficiencia en la contratación regulado en el artículo 28 de la LCSP.

El precio y la cuantía o valor estimado de los contratos se calcularán atendiendo a las reglas recogidas en los artículos 101, 102 y concordantes de la LCSP.

7ª.- PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN.

Los procedimientos de contratación establecidos pretenden establecer unas reglas de comportamiento del órgano de contratación que determinen un mínimo ineludible en función de la cuantía del contrato que se vaya a adjudicar, aunque sin renunciar a la posibilidad de utilización de la tramitación ordinaria (más amplia en cuanto a los elementos que integran el expediente de contratación).

Los contratos de obra, suministro y/o servicios, de acuerdo con las definiciones establecidas en los artículos 13 y siguientes de la LCSP, serán adjudicados de conformidad con alguno de los siguientes procedimientos de adjudicación:

a) Procedimiento abreviado

Mediante este procedimiento podrá adjudicarse el contrato a cualquier empresario con capacidad de obrar y que cuente con habilitación profesional necesaria para realizar la prestación. Tendrán la posibilidad de tramitación mediante un procedimiento abreviado, aquellos contratos cuyo valor estimado sea inferior a CIENTO CINCUENTA MIL EUROS

(150.000 €) cuando se trate de contratos de obras, o a CINCUENTA MIL EUROS (50.000 €) euros cuando se trate de otros contratos.

La adjudicación se efectuará a la mejor oferta relación calidad-precio.

En lo referente a las solicitudes, será necesario su envío a tres (3) empresas siempre que ello sea posible o que el objeto del contrato lo permita, salvo en aquellos contratos cuyo valor estimado sea inferior a CUARENTA MIL EUROS (40.000 €) cuando se trate de contratos de obras, o QUINCE MIL EUROS (15.000 €) cuando se trate de contratos de servicios y/o suministros, IVA excluido, que podrán ser adjudicados directamente al operador económico que se ajuste a las previsiones exigidas por la Sociedad y de acuerdo con el artículo 321.2 de la LCSP.

No obstante lo anterior, los contratos que presenten un valor estimado situado dentro de este tramo podrán tramitarse también, en función de lo decidido por el órgano de contratación, por cualquiera de los procedimientos siguientes.

El procedimiento abreviado excluya la posibilidad de negociar los términos y condiciones del contrato con los licitadores.

En relación con la tramitación de este tipo de procedimiento se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

Publicidad: la información del expediente de contratación que deban conocer los operadores económicos se publicará en el Perfil del Contratante de la Sociedad, sin perjuicio de que ésta estime conveniente la publicación del expediente mediante otros medios de difusión adicionales.

Convocatoria de licitaciones: los anuncios de licitación de los contratos que suscriba la Sociedad contendrán la información recogida en el Anexo III de la LCSP y, en todo caso:

- Objeto.
- Presupuesto de licitación.
- Procedimiento de selección.
- Requisitos de los candidatos.
- Lugar de obtención de documentación e información.
- Lugar de presentación de las ofertas.

- Portal informático donde figuren las informaciones relativas a la convocatoria o dónde pueden obtenerse las condiciones de contratación.

La Sociedad fijará el plazo de recepción de ofertas, teniendo en cuenta el tiempo que razonablemente pueda ser necesario para preparar aquéllas, atendida la complejidad del contrato.

b) Procedimiento abierto

El procedimiento abierto podrá ser empleado por la Sociedad para adjudicar los contratos de obra cuyo valor estimado sea superior a SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000 €), IVA no incluido, y aquellos otros contratos cuyo valor estimado sea superior a CIENTO OCHENTA MIL EUROS (180.000 €), IVA no incluido.

Para este tipo de contratos la Sociedad utilizará el expediente ordinario tal y como ha quedado descrito en el apartado sexto de las presentes instrucciones. En este procedimiento, cualquier operador económico podrá presentar su proposición, quedando excluido la negociación de los términos del contrato con los licitadores.

Las adjudicaciones se llevarán a cabo siguiendo las instrucciones que se detallan relativas a la publicidad de las convocatorias y de las adjudicaciones, cómputo de plazos y requisitos de las proposiciones de los licitadores.

En relación con la tramitación de este tipo de procedimiento se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

Publicidad: la información del expediente de contratación que deban conocer los operadores económicos se publicará en el Perfil del Contratante de la Sociedad, sin perjuicio de que ésta estime conveniente la publicación del expediente mediante otros medios de difusión adicionales.

Convocatoria de licitaciones: los anuncios de licitación de los contratos que suscriba la Sociedad contendrán la información recogida en el Anexo III de la LCSP y, en todo caso:

- Objeto.
- Presupuesto de licitación.
- Procedimiento de selección.
- Requisitos de los candidatos.

- Lugar de obtención de documentación e información.
- Lugar de presentación de las ofertas.
- Portal informático donde figuren las informaciones relativas a la convocatoria o dónde pueden obtenerse las condiciones de contratación.

La Sociedad fijará el plazo de recepción de ofertas, teniendo en cuenta el tiempo que razonablemente pueda ser necesario para preparar aquéllas, atendida la complejidad del contrato, y respetando en todo caso el plazo mínimo de quince (15) días naturales.

Proposiciones de los operadores económicos: las proposiciones de los interesados deberán ajustarse a lo previsto en el pliego de condiciones y en la convocatoria de licitación que se publique.

Las proposiciones serán secretas. Cada licitador no podrá presentar más de una proposición y 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.

En la oferta económica deberá indicarse, como partida independiente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que deba ser repercutido.

Documentación acreditativa del cumplimiento de los requisitos previos: las proposiciones deberán ir acompañadas de los siguientes documentos:

- Los que acrediten la personalidad jurídica del operador económico y, en su caso, su representación.
- Los que acrediten la clasificación de la empresa, en su caso, o justifiquen los requisitos de su solvencia económica, financiera y técnica o profesional. Los requisitos de clasificación se entenderán cumplidos en los términos exigidos por la LCSP.
- 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 de nuevo antes de la adjudicación, por el empresario a cuyo favor vaya a efectuar ésta.

- Una declaración responsable de no pertenencia a altos cargos de conformidad con el artículo 9 de la Ley 3/2005, de 8 de abril, de incompatibilidades de altos cargos de la Administración de la Junta de Andalucía.
- 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.
- Cuando sea necesaria la presentación de otros documentos se indicará esta circunstancia en el pliego de condiciones.
- Cuando la acreditación de la personalidad jurídica y la clasificación, así como cualquier otra circunstancia que conste el Registro correspondiente, se realice mediante la certificación de un Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas previsto en los artículos 337 y 341 de la LCSP 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 la Sociedad pueda, si lo estima conveniente, efectuar una consulta al Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas correspondiente.
- El órgano de contratación, podrá establecer en el pliego de condiciones que la aportación inicial de la documentación establecida en el presente apartado se sustituya por una declaración responsable del licitador indicando que cumple las condiciones establecidas para contratar con la Sociedad. En tal caso, el licitador a cuyo favor recaiga la propuesta de adjudicación, deberá acreditar ante el órgano de contratación, previamente a la adjudicación del contrato, la posesión y validez de los documentos exigidos.
- En todo caso el órgano de contratación, en orden a garantizar el buen fin del procedimiento, podrá recabar, en cualquier momento anterior a la adopción de la propuesta de adjudicación, que los licitadores aporten documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas para ser adjudicatario del contrato.

Mesa de contratación: la Mesa de Contratación será nombrada por el órgano de contratación y estará compuesta por Presidente, Secretario y cuatro vocales que tendrán cualificación técnica suficiente en relación con el objeto del contrato. En determinados casos puede ser conveniente la invitación a la mesa de contratación de algún responsable del proyecto por parte de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía.

Valoración de proposiciones:

1. Cerrado el plazo de presentación de ofertas, la documentación recibida se entregará a la Dirección Técnica del trabajo que emitirá los correspondientes informes. El órgano encargado de la recepción de las ofertas acreditará al licitador que lo solicite la presentación de éstas.

2. Elaborados los informes correspondientes que deberán dar respuesta a los diferentes criterios de valoración establecidos en el pliego de condiciones, se constituirá la Mesa de Contratación cuando sea preceptivo conforme a las presentes instrucciones, de conformidad con el apartado anterior. Cuando no fuere preceptiva la intervención de la Mesa de contratación, los informes técnicos adoptarán la forma propuesta de resolución y se elevarán al órgano de contratación para que éste resuelva sobre la adjudicación.

3. La Mesa de Contratación comprobará el cumplimiento de los requisitos exigidos y tomando como referencia el informe elaborado por la Dirección Técnica, que no tendrá carácter vinculante, resolverá elaborando la propuesta de adjudicación del contrato.

En caso de detectarse defectos u omisiones subsanables en la documentación presentada, la mesa podrá optar por la propuesta de adjudicación provisional condicionada a la subsanación de los defectos detectados o por el aplazamiento en la toma de la decisión de adjudicación, concediendo un plazo de subsanación de tres (3) días naturales.

Criterios de adjudicación: tanto en el anuncio como en el pliego de condiciones se establecerán los criterios de valoración de las ofertas (así como la puntuación o baremo que corresponda a cada uno de los mismos), de conformidad con las reglas previstas en el artículo 145 de la LCSP.

Adjudicación: una vez adjudicado el contrato por el órgano de contratación, se notificará a todos los interesados y se publicará la adjudicación en el perfil del contratante.

Formalización de los contratos: 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. Solo podrán fusionarse prestaciones correspondientes a diferentes contratos en un contrato mixto cuando estas prestaciones se encuentren directamente vinculadas entre sí y mantengan relaciones de complementariedad que exijan la consideración y tratamiento como una unidad funcional dirigida a la satisfacción de una determinada necesidad o a la consecución del fin institucional.

El contrato deberá incluir la siguiente información:

- Identificación de las partes.
- La acreditación de la capacidad de los suscribientes del contrato.
- Definición del objeto.
- Régimen jurídico.
- Enumeración de los documentos que integran el contrato.
- El precio o modo de determinarlo.
- La duración o las fechas estimadas para su ejecución y para su finalización, así como, en su caso, para las prórrogas.
- Condiciones de recepción, entrega o admisión de prestaciones.
- Condiciones de pago.
- Los supuestos en que procede la resolución.
- El programa o rúbrica contable con cargo al que se abonará el precio.
- La extensión objetiva y temporal del deber de confidencialidad.
- Condiciones generales de contratación.

El contrato no podrá incluir estipulaciones ni pactos que establezcan derechos y obligaciones para las partes distintas de los previstos en el pliego de cláusulas, concretados, en su caso, en la forma que resulte de la proposición del adjudicatario.

c) Procedimiento abierto simplificado

El procedimiento abierto simplificado podrá ser empleado por la Sociedad para adjudicar contratos de obras cuyo valor estimado sea igual o inferior a DOS MILLONES DE EUROS (2.000.000 €), IVA no incluido y contratos de suministro y/o servicios cuyo valor estimado sea inferior a CIEN MIL EUROS (100.000 €), IVA no incluido.

El procedimiento abierto simplificado requiere que entre los criterios de adjudicación del pliego no haya ninguno evaluable mediante juicio de valor o, de haberlos, no supere el 25% del total, salvo en el caso de que el contrato tenga por objeto prestaciones de carácter

intelectual, como los servicios de ingeniería y arquitectura, en que su ponderación no podrá superar el 45% del total.

En el procedimiento abierto simplificado, se realizarán los siguientes trámites:

- Toda la documentación necesaria para la presentación de proposiciones tiene que estar disponible por medios electrónicos desde el día de la publicación del anuncio en el Perfil del Contratante.
- El plazo para la presentación de proposiciones no podrá ser inferior a quince (15) días a contar desde el siguiente a la publicación del anuncio en el Perfil del Contratante.
- Todos los licitadores que se presenten deberán estar inscritos, a la fecha final de presentación de ofertas, en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público o, cuando proceda, en el Registro Oficial correspondiente de la Comunidad de la Comunidad Autónoma.
- No procederá la constitución de garantía provisional.
- Las proposiciones deberán presentarse necesaria y únicamente en el registro indicado en el anuncio de licitación.
- 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 un plazo no superior a siete (7) días, debiendo ser suscritas por el técnico o técnicos que realicen la valoración.
- La valoración a la que se refiere el epígrafe anterior 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.
- Tras el acto público de apertura del sobre que contenga la oferta evaluable a través de criterios cuantificables, en la misma sesión, la Mesa de Contratación procederá a realizar los trámites previstos en el artículo 159.4.f) de la LCSP.

- En lo no previsto para el procedimiento abierto simplificado se observarán las normas generales aplicables al procedimiento abierto.

d) Procedimiento abierto "súper-simplificado"

El procedimiento abierto "súper-simplificado" podrá ser empleado por la Sociedad para adjudicar contratos de obras cuyo valor estimado sea igual o inferior a OCHENTA MIL EUROS (80.000 €) y contratos de suministro y/o servicios cuyo valor estimado sea inferior a TREINTA Y CINCO MIL EUROS (35.000 €), excepto los que tengan por objeto prestaciones de carácter intelectual a los que será de aplicación este tipo de procedimiento.

El procedimiento abierto "súper-simplificado" podrá seguir la siguiente tramitación:

- El plazo para la presentación de proposiciones no podrá ser inferior a diez (10) días hábiles, a contar desde el siguiente a la publicación del anuncio en el Perfil del Contratante. No obstante, cuando se trate de compras corrientes de bienes disponibles en el mercado el plazo será de cinco (5) días hábiles.
- Se eximirá a los licitadores de la acreditación de la solvencia económica y financiera y técnica o profesional.
- La oferta se entregará en un único sobre o archivo electrónico y se evaluará, en todo caso, con arreglo a criterios de adjudicación cuantificables mediante la mera aplicación de fórmulas establecidas en los pliegos.
- La valoración de las ofertas se podrá efectuar automáticamente mediante dispositivos informáticos.
- Las ofertas presentadas y la documentación relativa a la valoración de las mismas serán accesibles de forma abierta por medios informáticos sin restricción alguna desde el momento en que se notifique la adjudicación del contrato.
- No se requerirá la constitución de garantía definitiva.
- La formalización del contrato podrá efectuarse mediante la firma de aceptación por el contratista de la resolución de adjudicación.

e) Procedimiento dinámico de adjudicación de los contratos de servicios de intermediación inmobiliaria:

Para la mejor consecución de los fines de la Sociedad, se adjudicarán mediante este procedimiento aquellos contratos de servicios que tengan por objeto la realización de

operaciones de transacción inmobiliaria (compraventas, arrendamientos, constitución de derechos de superficie, etc.) respecto a las parcelas pertenecientes a PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL SANLÚCAR LA MAYOR S.A., que se encuentren incluidas en el ámbito del Parque de Innovación Empresarial SOLAND y que, además, sean llevadas a cabo por un Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API) que se encuentre debidamente habilitado a tal efecto. Todo ello de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General.

El procedimiento dinámico de adjudicación será empleado por la Sociedad hasta que finalice la disponibilidad de las parcelas incluidas en el ámbito del Parque de Innovación Empresarial SOLAND; circunstancia que será publicada en su perfil del contratante y se notificará, igualmente, a aquellos Agentes de la Propiedad Inmobiliaria que resulten admitidos en el procedimiento de referencia.

Asimismo, en el perfil del contratante de PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL SANLÚCAR LA MAYOR S.A. se publicarán todos los elementos a tener en cuenta por los eventuales licitadores que soliciten participar en el procedimiento dinámico de adjudicación. La presentación de dicha solicitud supondrá la aceptación expresa e incondicionada, por parte del interesado, de las condiciones de contratación que sean aplicables.

A este respecto, los requisitos y trámites que, a efectos de admisión, se aplicarán a todas las personas físicas y/o jurídicas que se encuentren interesadas en resultar adjudicatarias de los contratos referidos, son los siguientes:

- Con carácter previo, será obligatoria la cumplimentación y remisión a la Sociedad del modelo de solicitud que ésta publique en su perfil del contratante a tal fin.
- En el modelo de solicitud se especificará la documentación que, en su caso, deberá acompañar a la misma, siendo imprescindible que junto a dicha solicitud se adjunte el certificado acreditativo expedido por el Colegio Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria que corresponda.
- En caso de que la solicitud sea presentada por una persona jurídica, ésta deberá aportar los certificados expedidos por el correspondiente Colegio Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria u otros certificados o documentación justificativa análogos que ofrezcan garantías equivalentes de solvencia, que acrediten la habilitación de los profesionales que, en su caso, llevarán a cabo los servicios de transacción inmobiliaria descritos.

- Una vez remitida la solicitud señalada, PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL SANLÚCAR LA MAYOR S.A. notificará a los interesados su admisión o inadmisión en el procedimiento dinámico de adjudicación.
- En caso de que el licitador sea admitido, la Sociedad le notificará tal admisión de forma expresa y los datos del Agente de la Propiedad Inmobiliaria se incorporarán a la base de datos o sistema que PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL SANLÚCAR LA MAYOR habilite a tal fin. Si el Agente presta sus servicios a través de una persona jurídica, los datos de la misma serán incorporados a dicho sistema igualmente.
- En caso de que la solicitud formulada por el licitador sea rechazada por PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL SANLÚCAR LA MAYOR S.A., debido a que aquél no se ajuste a los requisitos establecidos en el modelo de solicitud, la Sociedad lo pondrá en su conocimiento mediante notificación expresa. Si el licitador no recibiera notificación expresa en el plazo de dos (2) meses desde que su petición sea registrada en el registro de la Sociedad, aquél deberá entender desestimada su solicitud.
- La desestimación expresa o tácita de dicha solicitud no impedirá que el licitador vuelva a formular su petición con posterioridad, con arreglo a lo dispuesto en el apartado A anterior.

Las etapas del procedimiento, a las que deberá atender el Agente de la Propiedad Inmobiliaria admitido (en adelante, el Contratista) por PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL SANLÚCAR LA MAYOR S.A., son las siguientes:

1. El Contratista deberá remitir a la Sociedad una comunicación escrita en la que se especifiquen los datos identificativos de la parcela incluida en el ámbito del Parque de Innovación Empresarial SOLAND que, en su caso, sea objeto de la operación inmobiliaria correspondiente, así como las condiciones principales de la misma (cliente, negocio jurídico, etc.).
2. En caso de que con la intervención profesional del Contratista se complete dicha operación inmobiliaria, éste podrá solicitar a PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL SANLÚCAR LA MAYOR S.A. el abono de los servicios de intermediación que aquél haya prestado de forma efectiva.

Junto a dicha solicitud, el Contratista deberá acreditar, documentalmente, su intermediación en la operación inmobiliaria que se lleve a cabo.

3. Una vez presentada la solicitud indicada en el apartado anterior, PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL SANLÚCAR LA MAYOR S.A. realizará, de oficio, los siguientes trámites:

Si la solicitud se ajusta a los requisitos establecidos en el apartado 2) anterior, la Sociedad procederá a la aprobación de la misma e incoará el expediente de contratación y abono de los servicios prestados, mediante procedimiento abreviado que se tramitará conforme a lo dispuesto en el apartado 7ª a) de las presentes Instrucciones.

Los honorarios que se abonarán al Contratista por sus servicios de intermediación inmobiliaria ascenderán al 3% del importe de la operación en que éste intervenga profesionalmente, no pudiendo superar, en ningún caso, la suma de 30.000 euros, o dos (2) mensualidades de la renta pactada en caso de arrendamiento que, igualmente, no superará, en ningún caso, la suma de 30.000 euros.

Si la solicitud no se ajusta a los requisitos establecidos en el apartado 2) anterior, porque adolezca de defectos subsanables, la Sociedad requerirá al Contratista para que proceda a la subsanación de los mismos, en el plazo que se le confiera a tal fin.

Si la solicitud formulada por el Contratista no se ajusta a los requisitos contemplados en los apartados anteriores o, en su caso, aquél no da cumplimiento al requerimiento de subsanación que le remita PARQUE DE INNOVACIÓN EMPRESARIAL SANLÚCAR LA MAYOR S.A., la Sociedad denegará dicha solicitud y, por tanto, el Contratista no percibirá cuantía alguna en concepto de contraprestación.

8ª.- PERFIL DEL CONTRATANTE

De conformidad con lo preceptuado por el artículo 347 de la LCSP, la Sociedad difundirá, a través de su Perfil del Contratante (<http://www.solandalucia.es/es/perfil-contratante>), cualesquiera datos e informaciones referentes a la actividad contractual del órgano de contratación, tales como los anuncios de información previa contemplados en el artículo 134 de la LCSP, las licitaciones abiertas o en curso y la documentación relativa a las mismas, las contrataciones programadas, los contratos adjudicados, los procedimientos anulados, la adjudicación de los contrarios, y cualquier otra información útil de tipo general al respecto.

Todo ello con el fin de asegurar la transparencia y el acceso público a la información relativa a su actividad contractual, y sin perjuicio de que la Sociedad pueda utilizar otros medios de publicidad adicionales.

9ª.- DEBER DE CONFIDENCIALIDAD

La Sociedad se compromete a respetar el carácter confidencial de los datos facilitados por los operadores económicos, y en particular los secretos técnicos o comerciales de las ofertas.

Asimismo, en el contrato que se formalice, el contratista se comprometerá a respetar el carácter confidencial de la información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del contrato. Este deber se mantendrá durante un plazo de cinco (5) años desde el acceso a la información, sin perjuicio de que pueda establecerse un plazo mayor al respecto.

10ª.- PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

El contratista tendrá la consideración de encargado del tratamiento, sin que el acceso a los datos tenga la consideración de comunicación de datos a los efectos de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD).

En la formalización del contrato se hará constar el obligado cumplimiento de la normativa de protección de datos y los compromisos de cumplimiento de las obligaciones de ella derivadas.

En aquellos supuestos en los que se permita la subcontratación del contrato, el contratista deberá comunicar a la Sociedad los datos de la empresa a subcontratar, antes de proceder a la subcontratación, respetando el compromiso de someterse a las instrucciones del responsable del fichero y de celebrar un contrato en los términos del artículo 12.2 de la LOPD, en cuyo caso el subcontratista tendrá la consideración de encargado del tratamiento.

11ª.- PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES

Al objeto de garantizar el control de las condiciones peligrosas para la seguridad y salud de los trabajadores, que pudieran ocasionarse como consecuencia de la contratación de empresas terceras para la prestación de servicios y obras temporales y para dar cumplimiento a la legislación actual en cuanto a la coordinación de actividades empresariales, se implantará, con carácter obligatorio para los contratos que se celebren, el seguimiento obligatorio del Procedimiento de Prevención de Coordinación de Actividades Empresariales aprobado por la Sociedad.

12ª.- ENTRADA EN VIGOR

Las presentes instrucciones entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de las mismas en el Perfil del Contratante de la Sociedad.