

INFORME TÈCNIC DE L'ANÀLISI DE PRESUMPTA ANORMALITAT O DESPROPORCIONALITAT DE LES OFERTES I PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ

SERVEIS DE TAXACIÓ DE BÉNS IMMOBLES I DE DRETS SOBRE BÉNS IMMOBLES PER A PUMSA
(SER05-12/2024)

D'acord amb l'acta de la Mesa de Contractació de data 30 de setembre de 2025, es van declarar presumptament anormals o desproporcionades les ofertes presentades per les empreses **EUROVALORACIONES SA** i **VALORACIONES MEDITERRÁNEO SA**, i es va requerir la presentació de la corresponent documentació per tal de justificar la viabilitat de les seves ofertes.

En aquest sentit s'ha procedit a analitzar la documentació presentada, segons es detalla a continuació:

1- EUROVALORACIONES SA (EUROVAL): Segons el document presentat, els motius que justifiquen la viabilitat del percentatge de la seva baixa de preu (32,70%) són:

- **Organització de l'empresa:**

Disposa d'una organització optimitzada i una infraestructura preparada per a la gestió de treballs de taxació i valoració procedents d'Administracions Públiques de les que és actualment adjudicatària, adjuntant detall de les facturacions corresponents als últims 3 anys. Aquest fet permet un estalvi de costos que incideix de forma directa en l'oferta econòmica presentada, atenent el coneixement previ que disposa respecte de les condicions de l'execució del servei.

- **Solvència econòmica i rendibilitat:**

EUROVAL aporta dades sobre l'evolució de la seva facturació i beneficis nets en els últims exercicis, que acrediten la seva solvència i rendibilitat, concloent que és una empresa sense endeutament financer i amb una elevada capacitat de tresoreria, amb uns beneficis nets positius sostinguts durant els últims exercicis.

- **Proposta de baixa econòmica similar a altres contractes de valoració adjudicats:**

Manifesta que la proposta econòmica presentada ha sigut elaborada després d'una anàlisi detallada dels costos i en referència a experiències prèvies en contractes similars, en els que va resultar adjudicatària. Aquest coneixement previ li permet identificar els punts crítics en l'execució del contracte, així com les incidències del servei i altres factors especials a tenir en compte en l'execució del servei, ajustant el preu a la seva experiència prèvia.

Refereix que el percentatge de baixa de l'oferta presentada es troba plenament alineat amb les tarifes aplicades en altres concursos de característiques anàlogues, garantint tant la competitivitat de l'oferta com la sostenibilitat en la prestació del servei.

També exposa el desglossament econòmic de l'oferta (per assimilació a contractes equivalents), concloent que la rendibilitat del servei a contractar és superior a la mitjana de la rendibilitat de l'activitat de l'empresa en els dos darrers anys.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QWXCZZRG2VG7DYHUGEKPDY	Data i hora	22/10/2025 16:33:40	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Miquel Josep Candelich - DNI 38791488X (Àrea de Gestió de Sòl, , Pumsa)			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QWXCZZRG2VG7DYHUGEKPDY	Pàgina	1/6	

A partir de l'anteriorment exposat, s'accepta la justificació d'EUROVAL en relació a que aquest plantejament assegura un equilibri adequat entre preu i qualitat, que li permet oferir un servei professional amb un marge suficient per a cobrir costos estructurals i garantir la viabilitat del contracte.

EUROVAL també assegura que treballa actualment amb preus molt semblants o inclús per sota dels oferts per a altres Organismes Públics. Amb aquesta finalitat, acredita que la seva oferta és raonable i competitiva exposant un anàlisi dels preus adjudicats en contractes similars, publicats en plataformes oficials de contractació pública. Analitzada la comparativa presentada, es pot concloure que l'oferta econòmica presentada, es troba dins d'un marge ordinari de mercat per a serveis de característiques semblants.

- **Tecnologia i innovació:**

EUROVAL integra en la seva estructura, un Departament d'Informàtica, Tecnologia i Desenvolupament propi que li permet la millora i l'optimització dels processos i innovar en el sector amb el desenvolupament d'aplicacions pròpies. Aquesta tecnologia, li permet un grau d'automatització en els processos molt més alt que la resta del sector i li permet executar els treballs amb agilitat, eficiència, eliminant temps morts i amb uns costos molt ajustats que es traslladen a les tarifes que ofereixen als clients i a les tarifes que ofereixen a les licitacions tant de caràcter públic com privat.

Igualment manifesta que realitza una inversió en I+D des del seu origen, disposant en l'actualitat d'un desenvolupament propi per a la gestió completa i específica dels serveis de taxació oferts, que permet importants estalvis en costos de personal que es tradueixen en una reducció estimada del cost de gestió dels expedients.

- **Mitjans disponibles actualment:**

EUROVAL disposa d'una àrea especialitzada en la realització d'informes en tot el territori nacional per a Organismes Públics. Disposa de mitjans materials i humans específics per a aquest servei que forma part de l'estructura troncal de la empresa, amb capacitat per a assumir un gran volum de treball, per la qual cosa la càrrega de treball suposaria l'aplicació dels beneficis de l'economia d'escala.

EUROVAL disposa ja d'un departament operatiu a cost fix per al cost del servei per a l'empresa, fet que justifica que l'ingrés obtingut per aquesta via representa un benefici del 100%.

- **Coneixement dels actius a valorar:**

EUROVAL manifesta que el coneixement dels actius a valorar els permet oferir un servei de qualitat ajustant la tarifa a l'oferta presentada, ja que representa una agilització en la redacció de l'informe, atenent que aquest coneixement els permet escurçar la fase prèvia d'estudi i anàlisi del mercat.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QWXCZZRG2VG7DYHUGEKPDY	Data i hora	22/10/2025 16:33:40	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Miquel Josep Candelich - DNI 38791488X (Àrea de Gestió de Sòl, , Pumsa)			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QWXCZZRG2VG7DYHUGEKPDY	Pàgina	2/6	

EUROVAL manifesta que l'oferta econòmica realitzada li permet desenvolupar la seva activitat amb estricta compliment del marc normatiu aplicable i amb un compromís ferm amb la qualitat, la sostenibilitat i la responsabilitat social. En aquest sentit, es refereix a l'àmbit normatiu al que subjecta la seva activitat:

- Per a prestació del servei l'empresa es regeix pel Conveni d'Oficines i Despatxos de la província d'Alacant.
- Compleix amb el *RD 901/2020, de 13 de octubre, por el que se regulan los planes de igualdad y su registro y se modifica el RD 713/2010, de 28 de mayo, sobre registro y depósito de convenios y acuerdos colectivos de trabajo*, i manifesta que disposa d'un Pla de Igualtat registrat.
- Compleix amb el *RD 775/1997, de 30 de mayo, sobre el régimen jurídico de homologación de los servicios y sociedades de tasación* i amb la *Circular n.º 3/1998 de 27 de enero, del Banco de España, a sociedades y servicios de tasación homologados, sobre información a rendir al Banco de España*.
- Compleix amb la *Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de prevención de riesgos laborales* i les seves disposicions de desenvolupament complementaries i totes aquelles normes legals o convencionals, que continguin prescripcions relatives a l'adopció de mesures preventives en l'àmbit laboral o siguin susceptibles de produir-se en aquest àmbit.

EUROVAL acredita el seu compromís amb la qualitat dels serveis prestats, així com amb la protecció del medi ambient, l'ús responsable dels recursos i la millora contínua dels seus processos, mitjançant la presentació de la següent documentació:

- Disposa d'un Sistema de Gestió Integrat de Qualitat i Medi Ambient certificat que se ha anat actualitzant a través de un procés de millora contínua, des de la seva implantació inicial de Qualitat l'any 1999 fins a l'actualitat. El Sistema de Gestió Integrat està basat en les normes UNE-EN-ISO 9001:2015 i UNE-EN-ISO 14001:2015.
- Des de l'any 2023 disposa de la certificació atorgada per Nacions Unides del Programa de Capacitació de Proveïdors Sostenibles.

La documentació presentada dona suport suficient a la justificació de la viabilitat de l'oferta en les condicions econòmiques presentades. Per totes aquestes consideracions qui subscriu dona per complert el requeriment de justificació de l'oferta presentada per **EUROVALORACIONES SA**, i que poden executar, **pel preu ofert**, el servei licitat sense que hagi de comportar pèrdues econòmiques a l'empresa ni cap disminució o defecte de la qualitat del servei, i per tant proposa a la Mesa de contractació **incloure-la en el tràmit de valoració i classificació de les ofertes**.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QWXCZZRG2VG7DYHUGEBKPDY	Data i hora	22/10/2025 16:33:40	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Miquel Josep Candelich - DNI 38791488X (Àrea de Gestió de Sòl, , Pumsa)			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QWXCZZRG2VG7DYHUGEBKPDY	Pàgina	3/6	

2- VALORACIONES MEDITERRÁNEO SA (VALMESA): En el document presentat exposen 16 punts, però un cop analitzats només es consideren vàlids per justificar la viabilitat del percentatge de la seva baixa de preu (34%), els següents:

- **Punts 1, 6, 15 i 16:**

- VALMESA és una empresa implantada a nivell nacional, amb més de 37 anys en el sector, caracteritzada per disposar d'una xarxa de tècnics a nivell nacional i per disposar de 16 Delegacions per tot el territori, una d'elles a Barcelona. Fet que li representa un coneixement proper i directe del territori.
- Disposa de tècnics per tot Catalunya per a minimitzar els desplaçaments i reduir les seves despeses.
- Disposa d'un equip intern administratiu per a ajudar al tècnic a la reclamació de documentació als Ajuntaments per agilitzar el procés de recollida de documentació necessària.
- Disposa de personal tècnic amb experiència a Catalunya, intern de l'empresa, que supervisa l'informe redactat pel taxador per ajudar a agilitzar el procés de la taxació, atenent el coneixement previ de l'entorn dels immobles a valorar.

- **Punts 8, 10 i 13:**

VALMESA coneix la ubicació de les finques a taxar. Igualment la seva experiència, li ha permès crear una base de dades amb testimonis de la zona i dades de mercat dels últims 20 anys. Aquest coneixement de les finques i del mercat del territori concret, els permet escurçar la fase prèvia d'estudi i anàlisi del mercat.

- **Punts 11 i 12:**

- El fet que alguns immobles a taxar pertanyin a una mateixa parcel·la, permet que es puguin agrupar en un únic informe, representant una reducció de costos.
- L'existència de moltes finques que limiten entre elles també permet reduir costos a l'hora de confeccionar els informes a través del seu programa propi.

- **Punt 14:**

VALMESA disposa d'un programa tecnològic innovador i àgil, amb la seva pròpia aplicació (app) que facilita al tècnic, durant la visita, la recollida de dades des del seu mòbil. En aquest sentit, podrà inserir directament les fotografies que realitzi i qualsevol documentació, a l'expedient dels immobles visitats. L'agilitat que atorga aquesta app permet optimitzar els terminis i reduir costos.

VALMESA manifesta que l'oferta econòmica realitzada li permet desenvolupar la seva activitat amb estricte compliment del marc normatiu aplicable i amb un compromís ferm amb la qualitat. En aquest sentit, destaca que és una empresa homologada pel *Banco de España*, i realitza totes les valoracions amb la normativa i qualitat que es requereix per a cadascuna d'elles, respectant les obligacions que li corresponen.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QWXCZZRG2VG7DYHUGEKPDY	Data i hora	22/10/2025 16:33:40	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Miquel Josep Candelich - DNI 38791488X (Àrea de Gestió de Sòl, , Pumsa)			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QWXCZZRG2VG7DYHUGEKPDY	Pàgina	4/6	

VALMESA determina que les circumstàncies anteriors, li permet una important reducció de despeses que s'han considerat en l'elaboració de la oferta presentada. Per la qual cosa, es conclou que la documentació presentada dona suport suficient a la justificació de la viabilitat de l'oferta en les condicions econòmiques presentades.

Per totes aquestes consideracions qui subscriu dona per complert el requeriment de justificació de l'oferta presentada per **VALORACIONES MEDITERRÁNEO SA**, i que poden executar, **pel preu ofert**, el servei licitat sense que hagi de comportar pèrdues econòmiques a l'empresa ni cap disminució o defecte de la qualitat del servei, i per tant proposa a la Mesa de contractació **incloure-la en el tràmit de valoració i classificació de les ofertes**.

A continuació es procedeix a realitzar la valoració i puntuació de les ofertes admeses, ordenant-les de major a menor puntuació d'acord amb el Plec de clàusules particulars.

EMPRESA	A ¹	B ²	C ³
EUROVALORACIONES SA	32,70%	13 anys addic.	1 perfil addic.
PUNTUACIÓ	92,32 punts	67,32 punts	20 punts
		5 punts	
PERFIL PROFESSIONAL		MAGT	CRA
TITULACIÓ		arquitecte tècnic	arquitecte tècnic

EMPRESA	A ¹	B ²	C ³
VALORACIONES MEDITERRÁNEO SA	34,00%	22 anys addic.	0 perfil addic.
PUNTUACIÓ	90,00 punts	70,00 punts	20 punts
		0 punts	
PERFIL PROFESSIONAL		XRC	
TITULACIÓ		arquitecte tècnic	

¹ A: Oferta econòmica: Percentatge de baixa ofert.

Fórmula de càlcul: Puntuació de l'oferta = 70 × Percentatge de baixa que es valora / Percentatge de baixa més alt ofert

² B: Experiència del personal a adscriure a l'execució del contracte: anys d'experiència addicionals.

La puntuació s'atorga a raó de 5 punts per cada any addicional d'experiència, fins a un màxim de 20 punts (4 anys d'experiència addicional).

³ C: Increment del nombre de perfils professionals a adscriure a l'execució del contracte: nombre de perfils addicionals.

La puntuació s'atorga a raó de 5 punts per cada perfil professional addicional que es proposi, fins a un màxim de 10 punts (2 perfils addicionals).

Aquest apartat es refereix al nombre addicional de tècnics amb titulació en arquitectura, arquitectura tècnica, aparellador, enginyeria, enginyeria tècnica o titulació equivalent. En aquest sentit, no es valora l'ampliació de perfils professionals amb titulació d'enginyeria agrícola o enginyeria tècnica agrícola.

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QWXCZZRG2VG7DYHUGBKP DY	Data i hora	22/10/2025 16:33:40
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)		
Signat per	Miquel Josep Candelich - DNI 38791488X (Àrea de Gestió de Sòl, , Pumsa)		
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7QWXCZZRG2VG7DYHUGBKP DY	Pàgina	5/6





Per tant qui subscriu proposta a la Mesa de contractació adjudicar els **“Serveis de taxació de béns immobles i de drets sobre béns immobles per a PUMSA”** a l’empresa que ha obtingut la major puntuació en el procés de valoració de les ofertes, en concret a **EUROVALORACIONES SA** en les següents condicions:

- Oferta econòmica: 32,70% de baixa sobre els preus unitaris de la licitació.
- Equip mínim ofert per adscriure al contracte: MAGT
- Equip adicional ofert per adscriure al contracte: CRA

Mataró, a la data de la signatura electrònica.

Miquel Josep Candelich
Responsable del contracte
Arquitecte de l’Àrea de Sòl

CSV (Codi de verificació Segura)	IV7QWXCZZRG2VG7DYHUGEBKPDY	Data i hora	22/10/2025 16:33:40	
Normativa	Aquest informe té caràcter de còpia electrònica autèntica amb validesa i eficàcia administrativa d'ORIGINAL (art. 27 Llei 39/2015)			
Signat per	Miquel Josep Candelich - DNI 38791488X (Àrea de Gestió de Sòl, , Pumsa)			
URL de verificació	https://eadmin.gonce.eu/verifirma/code/IV7OWXCZZRG2VG7DYHUGEBKPDY	Pàgina	6/6	