

"INFORME EN EL QUE ES JUSTIFIQUEN ELS ASPECTES ESTABLERTS ALS ARTICLES 28, 100, 101 I 116.4 DE LA LLEI 9/2017 DE CONTRACTES DEL SECTOR PÚBLIC EN RELACIÓ AMB EL "CONTRACTE DE SERVEIS DE VALORACIÓ ECONÒMICA DE LA RESOLUCIÓ D'UN DRET DE SUPERFÍCIE ATORGAT PER FIRA 2000 S.A. (FIRA-2026-3)"

FIRA-2026-3

Descripció del
contracte

serveis de valoració econòmica de la
resolució d'un dret de superfície

De conformitat amb el previst als articles 28, 100, 101 i 116.4, de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic (en endavant, LCSP), a l'expedient de contractació s'han de justificar els aspectes que es detallen en els referits preceptes de la norma abans esmentada. A tal efecte, el present informe té per finalitat donar compliment a allò establert als esmentats articles i s'emet, per tant, per tal de justificar els aspectes que s'estableixen a continuació en relació amb el "contracte de serveis de valoració econòmica de la resolució d'un dret de superfície atorgat per Fira 2000, S.A.":

- Objecte del contracte.
- Necessitats a satisfer i idoneïtat de l'objecte i contingut del contracte. Insuficiència de mitjans propis de l'entitat per a realitzar la prestació objecte del contracte.
- El pressupost de licitació, el valor estimat i la durada del contracte.
- Elecció del procediment de licitació.
- Els motius pels quals el contracte indicat es realitza sense dividir el seu objecte en diferents lots.
- Els criteris de solvència tècnica o professional, econòmica i financera i els criteris d'adjudicació.
- Condicions especials d'execució.

I) Objecte del Contracte: contractació dels serveis professionals de valoració de la resolució d'un dret de superfície i de la construcció existent en l'espai superficial.

II) Necessitats a satisfer: Les necessitats a satisfer mitjançant el present contracte consisteixen en:

Naturalesa de les necessitats: serveis de valoració de la resolució d'un dret de superfície i de la construcció existent en l'espai superficial.

Extensió de les necessitats: Aquests serveis contemplen les tasques de valoració de la resolució d'un dret de superfície atorgat sobre una finca, propietat de Fira 2000, SA que actualment es troba edificada, havent-se fet càrrec de la construcció el superficiari. A més a més, l'edifici construït es troba arrendat per un tercer.

Així doncs, la valoració de la resolució del dret de superfície haurà de tenir en compte tots aquests condicionants econòmics i haurà de permetre obtenir un valor per poder negociar la resolució del dret de superfície de mutu acord amb el superficiari.

III) Idoneïtat de l'objecte i contingut del contracte: Mitjançant el present contracte es satisfaran, de forma directa, clara i proporcional, les necessitats que s'especifiquen en el punt primer de la present memòria.

IV) Insuficiència de mitjans propis de l'entitat per a realitzar la prestació objecte del contracte

Insuficiència de mitjans materials: L'entitat no compta amb els mitjans personals apropiats per poder donar compliment a l'objecte del contracte que precisa. A data d'avui, els mitjans personals de FIRA 2000 S.A. no disposen dels coneixements suficients per poder afrontar amb les garanties necessàries totes les tasques objecte de la licitació.

Per això, atès que la prestació objecte del contracte no es pot realitzar amb els mitjans propis de l'entitat, resulta del tot necessari la contractació dels serveis esmentats.

V) Pressupost de licitació: S'entén per pressupost base de licitació el límit màxim de despesa que, en virtut del contracte pot comprometre l'òrgan de contractació, inclòs l'Impost del Valor Afegit.

Atenent que el pressupost de licitació ha de ser adequat als preus de mercat, havent de tenir en consideració els costos directes i indirectes i altres eventuais despeses calculats per a la seva determinació, es fixa el següent pressupost de licitació:

S'ha calculat en base a:

- Costos directes (laborals): 22.459,50 €
- Costos indirectes (despeses generals d'estructura, costos financers, benefici industrial): 12.540,50 €
- Total: 35.000,00 €
- IVA: 7.350,00 €

El pressupost màxim de licitació és TRENTA-CINC MIL EUROS (35.000,00 €), IVA exclòs que, un cop aplicat el percentatge d'IVA corresponent (21%), resulta un import de **QUARANTA-DOS MIL TRES-CENTS CINQUANTA EUROS (42.350,00 €)**.

VI) Valor estimat del contracte: S'entén per valor estimat del contracte l'import total, sense incloure l'Impost del Valor Afegit, pagador segons les estimacions realitzades.

El mètode aplicat per calcular el valor estimat del contracte és, de conformitat amb l'article 101 de la LCSPS, el següent:

Desglossament del valor estimat del contracte:

- Pressupost base de licitació (sense IVA): 35.000,00 euros
- Possible pròrroga (sense IVA):
- Possibles modificacions:
- Possibles opcions eventuais:

TOTAL VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE: TRENTA-CINC MIL EUROS (35.000,00 euros) (IVA no inclòs)

VII) Durada del contracte: El termini d'execució del contracte s'estableix en DOS (2) mesos a partir de l'acceptació de la resolució d'adjudicació del contracte.

VIII) Justificació del procediment utilitzat per l'adjudicació del contracte: El present contracte s'adjudicarà mitjançant procediment obert simplificat abreujat, de conformitat amb el que s'estableix a la LCSP, essent necessària la preparació dels plecs de clàusules administratives particulars i de prescripcions tècniques que regeixin la corresponent licitació.

IX) Justificació de la no divisió en lots.

- L'objecte del contracte no admet divisió. Per les raons que exposarem a continuació.

9.1.- Enquadra normatiu

L'article 99.3 de la Llei 9/2017 de 8 de novembre de Contractes del Sector Públic, indica que l'òrgan de contractació podrà no dividir en lots l'objecte del contracte quan existeixin motius vàlids.

Entre els motius vàlids a efectes de justificar la no divisió en lots del contracte, citem l'apartat b) de l'article abans esmentat:

"El hecho de que, la realización independiente de las diversas prestaciones comprendidas en el objeto del contrato dificultara la correcta ejecución del mismo desde el punto de vista técnico; o bien que el riesgo para la correcta ejecución del contrato proceda de la naturaleza del objeto del mismo, al implicar la necesidad de coordinar la ejecución de las diferentes prestaciones, cuestión que podría verse imposibilitada por su división en lotes y ejecución por una pluralidad de contratistas diferentes. Ambos extremos deberán ser, en su caso, justificados debidamente en el expediente."

9.2.- Serveis de valoració de resolució de dret de superfície

En la definició de l'objecte del contracte s'estableix la naturalesa del servei que es licita, sense prestacions diferenciades, atès que la seva variabilitat no justifica que ostentin substantivitat pròpia, constituint l'objecte "valoració de resolució de dret de superfície" una unitat funcional i, consegüentment, per a la finalitat prevista, es licita com un únic lot.

Les matèries que versen sobre l'objecte del contracte, valoració de resolució de dret de superfície, tenen una interrelació que provocaria una ineficient prestació dels serveis si es dugués a terme de manera separada a part d'elevat els costos dels mateixos. I requereixen d'uns coneixements especialitzats que s'han de dur a terme per uns perfils professionals amb mateixa especialització.

La justificació exposada resta avalada per diverses Resolucions dels Tribunals Contractuals, així com informes de les Junes Consultives de Contractació. A títol d'exemple citarem la Resolució del Tribunal Central 755/2018 i la 756/2014.

X) Criteris de solvència: Atenent el que disposa l'article 159.6 apartat b) en relació al procediment obert simplificat abreujat, s'eximirà als licitadors de l'acreditació de la solvència econòmica i financera i tècnica o professional.

XI) Criteris d'adjudicació:

De conformitat amb l'article 145.1 de la LCSP i atenent a l'objecte del contracte de referència, es proposen els següents criteris d'adjudicació:

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de l'oferta econòmicament més avantatjosa s'atendrà a la millor relació qualitat preu mitjançant l'aplicació de criteris d'adjudicació quantificables mitjançant la mera aplicació de fórmules.

1 OFERTA ECONÒMICA (fins un màxim de 50 punts): a l'oferta econòmica més baixa s'atorgarà la màxima puntuació i a la resta d'ofertes s'atorgarà la puntuació que correspongui d'acord amb la fórmula següent i desglossament de puntuació: • Preu servei (fins un màxim de 50 punts) Puntuació de l'oferta= $\frac{\text{puntuació màxima de l'oferta} \times \text{preu de l'oferta més econòmica}}{\text{Preu de l'oferta de l'empresa licitador}}$	50
2 EXPERIÈNCIA I REALITZACIONS PROFESSIONALS DEL TÈCNIC RESPONSABLE DEL CONTRACTE (fins un màxim de 50 punts) Experiència en avaluació de la viabilitat econòmica i financera de promocions immobiliàries en règim de concessió administrativa o en règim de dret de superfície durant els darrers 10 anys. Es puntuarà de la següent forma: - Respecte immobles amb superfície menor o igual a 50.000 m2 de sostre.....10 punts per treball, màxim 20 punts per aquest apartat. - Respecte a immobles amb superfície major a 50.000 m2 o igual a 100.000 m2 de sostre.....10 punts per treball, màxim 20 punts per aquest apartat. - Respecte immobles amb superfície superior a 100.000 m2 de sostre.....10 punts per treball, màxim 10 punts per aquest apartat. Per acreditar aquests extrems els licitadors hauran d'aportar amb la seva oferta una relació en la qual s'indiqui l'objecte, la superfície, la data d'execució i el destinatari d'aquests treballs juntament amb els certificats de bona execució expedits pels receptors o destinataris dels serveis o, a manca d'aquests, hauran d'aportar aquells documents obrants en poder del licitador que acreditin la realització de la prestació per part de la persona designada.	50

XII) Condicions especials d'execució:

En aplicació de l'establert a l'article 202.2 de la LCSP les empreses tenen les següents condicions especials d'execució:

- Cristina Monroig Monteverde
Departament Jurídic FIRA 2000 S.A.

L'Hospitalet de Llobregat, 17 de desembre de 2025