



Informe justificatiu

Expedient	PTOP-2026-119	Modalitat	Contracte Privat per Adm. Pública
Unitat promotora	Direcció General d'Habitatge		
Procediment	Negociat sense publicitat amb exempció de concurrència per motius d'exclusivitat	Tipus	Subministraments
Objecte	Subministrament de dades per l'explotació estadística de la informació dipositada en els registres de la propietat de Catalunya, mitjançant el processament dut a terme pel SEREG (Servei d'Estadístiques Registrals) del Col·legi dels Registradors de la Propietat i Mercantil d'Espanya.		

	Import base €	IVA €	Import amb IVA €
Pressupost licitació	56.911,20	11.951,35	68.862,55
Valor estimat	284.556,00	-	-
Termini d'execució	1 Any		

1. Justificació de la necessitat de contractar

El Departament, mitjançant la Direcció General d'Habitatge, està interessat en l'elaboració d'un estudi sobre el mercat immobiliari de Catalunya, mitjançant el subministrament de dades per a l'explotació estadística de la informació dipositada als registres de la propietat de Catalunya.

L'objecte d'aquest contracte és el subministrament de dades per l'explotació estadística de la informació dipositada en els registres de la propietat de Catalunya, mitjançant el processament dut a terme pel SEREG (Servei d'Estadístiques Registrals) del Col·legi dels Registradors de la Propietat i Mercantil d'Espanya.

La informació i el pressupost provinent del Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantil d'Espanya és la següent:

El servei inclou la informació provinent del Col·legi dels Registradors de la Propietat i Mercantil d'Espanya és la següent:

Informació a nivell municipal

La informació subministrada a nivell municipal serà per als municipis de més de 2.000 habitants, així com per a les 43 comarques. En el cas de la ciutat de Barcelona, la informació disponible serà a nivell de districte o barri:

- Nombre de compravendes d'habitatge: total, habitatges nous protegits, habitatges nous lliures i habitatges usats.
- Superfície mitjana construïda per tipologia d'habitatge (total, nou protegit, nou lliure, usat).
- Preu mitjà, preu per metre quadrat, preu màxim i mínim per tipologia d'habitatge (total, nou, usat).
- Preu mitjà registrat de locals comercials i naus industrials.

Informació a nivell municipal (municipis de menys de 2.000 habitants)

La informació subministrada per als municipis de menys de 2.000 habitants tindrà caràcter anual (s'enviarà amb el darrer enviament trimestral) i inclourà les dades següents:

- Nombre total de compravendes d'habitatge.
- Preu mitjà per compravenda d'habitatge.
- Preu mitjà per metre quadrat.

Informació a nivell provincial

A la província de Barcelona, la informació serà a nivell de la ciutat de Barcelona i de l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

- Distribució de les compravendes d'habitatge (noves i usades) segons la superfície mitjana.
- Habitatges (nous i usats) per tipus d'adquirent (persones físiques i persones jurídiques).
- Nacionalitat en la compra d'habitatges (nous i usats) registrats.
- Volum de nou crèdit hipotecari per a la compra d'un habitatge per tipologia (nou lliure, nou protegit i usat).
- Import del nou crèdit hipotecari per a la compra d'un habitatge per tipologia (nou lliure, nou protegit i usat).
- Durada dels nous crèdits hipotecaris contractats sobre habitatge per tipologia (nou lliure, nou protegit i usat).

Informació a nivell de Comunitat Autònoma de Catalunya

Índex de preus d'habitatge de vendes repetits (IPVVR). Seguint la metodologia Case & Shiller, que implica la identificació al llarg d'una sèrie històrica de parells de compravendes (del mateix habitatge), s'elabora aquest índex sintètic que mesura l'evolució del preu de l'habitatge a l'àmbit geogràfic de Catalunya.

Període mitjà de possessió dels immobles objecte de transmissió, mesurat a anys; valor general, desagregat en intervals de temps (0-2, 2-5, 5-10, més de 10 anys), i desagregat segons superfície de l'habitatge (<40m², 40-60, 60-80, 80-100 i més de 100 m²). NO es creuen dades de superfície i intervals de temps.

El marc temporal de referència per al subministrament de la informació seran els **dos darrers trimestres del 2025** (aquests trimestres NO inclouran l'IPVVR ni el període mitjà de possessió dels immobles), i els quatre trimestres del 2026, constituint així **sis enviaments** de dades en fitxer informàtic tractable (Excel o similar).

2. Determinació del preu del contracte

L'article 100 LCSP estableix el pressupost base de licitació com el límit màxim de despesa que en virtut del contracte pot comprometre l'òrgan de contractació, inclòs l'IVA.

El preu s'ha calculat d'acord amb la proposta econòmica del Col·legi de Registradors. La determinació del preu es realitza a tant alçat, d'acord amb allò que estableix l'article 102.4 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic

El Pressupost base de licitació: 68.862,55€, dels quals 56.911,20€ es corresponen al preu del contracte i 11.951,35€ en concepte d'IVA (21%).

A càrrec de la posició pressupostària: D/227008900/4310/0000.

3. Determinació del valor estimat del contracte (VEC):

D'acord amb l'article 101 LCSP, el valor estimat del contracte (VEC) serà determinat per l'òrgan de contractació prenent l'import total sense IVA, més les modificacions previstes i les eventuais pròrrogues.

El valor estimat del contracte és 284.556,00€, que correspon al pressupost de licitació, sense IVA, amb **un màxim de 4 pròrrogues**, de manera que la durada total del contracte, incloses les possibles pròrrogues, no excedirà **5 anys**.

4. Proposta d'utilització del procediment de contractació

L'article 26.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic estableix que: "Els contractes privats que subscriuguin les administracions públiques es regeixen, quant a la seva preparació i adjudicació, si no hi ha normes específiques, per les seccions 1a i 2a del

capítol I del títol I del llibre segon d'aquesta Llei amb caràcter general, i per les seves disposicions de desplegament, i s'aplica supletòriament la resta de normes de dret administratiu o, si s'escau, les normes de dret privat, segons correspongui per raó del subjecte o entitat contractant. Pel que fa als seus efectes, modificació i extinció, aquests contractes es regeixen pel dret privat."

Atès que el Col·legi dels Registradors de la Propietat i Mercantil d'Espanya té les dades objecte d'aquest contracte de forma exclusiva, no es pot negociar amb cap altra entitat. La concurrència resulta incompatible amb la naturalesa i l'objecte propi del contracte.

Per aquest motiu la tramitació per dur a terme el contracte és el **procediment negociat sense publicitat amb un únic empresari** adduint l'establert a l'article 168 a) 2º de la LCSP: "Quan el servei sol pugui ser encomanat o un empresari determinat, per alguna de les següents raons: que el contracte tingui per objecte la creació o adquisició d'una obra d'art o representació artística única no integrant del Patrimoni Històric Espanyol, que no existeixi competència per raons tècniques, o que procedeixi de drets exclusius, inclosos els drets de propietat intel·lectual i industrial".

El CPV corresponent a l'objecte del contracte és el 31644000-2 Registradores diversos de datos.

Es proposa adjudicar el contracte al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España amb NIF Q2863012G, per import 68.862,55€, dels quals 56.911,20€ es corresponen al preu del contracte i 11.951,35€ en concepte d'IVA (21%).

La certificació de la realització de l'objecte contractual es durà a terme per mitjà de la documentació acreditativa corresponent, concretament la presentació de la factura del servei realitzat i el pagament es farà en un únic pagament, previ lliurament de les dades.

La contractació proposada requerirà de la corresponent aprovació de la despesa i per al seu pagament la incorporació de la factura corresponent, que haurà de reunir els requisits que les normes que desenvolupin la LCSP estableixin.

5. Justificació dels criteris d'adjudicació:

De conformitat amb l'article 169.5 de la LCSP, no es poden negociar ni els requisits mínims de la prestació objecte del contracte ni els criteris d'adjudicació. Atès el tipus de contracte i el fet que la determinació del seu preu es vincula directament al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España - d'acord amb les característiques de la prestació definides en el plec de clàusules administratives, que la configuren l'únic criteri d'adjudicació previst és el preu.

6. Criteris d'adjudicació

L'únic criteri d'adjudicació és el preu. En relació amb aquest criteri, s'aplicarà la fórmula següent (*Directiu 1/2020 , de 24 de juliol, de la Direcció General de Contractació Pública, d'aplicació de fórmules de valoració i puntuació de les proposicions econòmica i tècnica*).

El valor de ponderació (VP) associat al pes específic del criteri serà 1.

$$P_v = \left[1 - \left(\frac{O_v - O_m}{IL} \right) \times \left(\frac{1}{VP} \right) \right] \times P$$

P_v = Puntuació de l'oferta a Valorar
 P = Punts criteri econòmic
 O_m = Oferta Millor
 O_v = Oferta a Valorar
 IL = Import de Licitació
 VP = Valor de ponderació

7. Solvència empresarial

D'acord amb les previsions dels articles 65,140.1.b i 162 de la LCSP, aquest darrer amb remissió als articles del 87 al 91 de la mateixa Llei, es considera que, l'empresa licitadora haurà de disposar de la suficient solvència econòmica i financera i tècnica o professional següent, que s'haurà de justificar pels mitjans establerts en el punt G1.

Solvència econòmica i financera i tècnica o Professional. En relació amb la solvència econòmica i financera, d'acord amb el que disposa l'article 87.1.a) de la LCSP, aquesta s'ha d'acreditar pel volum anual de negocis de l'empresa licitadora referit a l'any de major volum de negoci dels darrers tres anys, per un import igual o superior a 142.278,00 € **(50% de l'import del Valor Estimat del Contracte)**.

L'acreditació de la suficiència d'aquest mitjà de solvència s'ha de fer mitjançant l'aportació dels comptes anuals aprovats i dipositats, o documentació equivalent, al registre oficial en el qual estigui inscrita l'empresa. Els empresaris individuals no inscrits al Registre Mercantil han d'acreditar el volum anual de negocis mitjançant els seus llibres d'inventaris i comptes anuals legalitzats pel Registre Mercantil, o documents equivalents per l'entitat oficial que correspongui al país d'origen.

Solvència tècnica o professional, d'acord amb el que disposa l'article 90.1.a) LCSP, s'ha d'acreditar mitjançant la relació dels principals serveis o treballs realitzats d'igual o similar naturalesa als que constitueixen l'objecte del contracte, executats durant els darrers tres anys, que inclogui import, dates i destinatari, públic o privat. L'import en l'any de més execució d'aquest període haurà de ser, com a mínim, de 28.455,55 € **(50% del pressupost base de licitació)**.

Els serveis o treballs efectuats s'acreditaran mitjançant certificats expedits o visats per l'òrgan competent, quan el destinatari sigui una entitat del sector públic; quan el destinatari sigui un subjecte privat, mitjançant un certificat expedit per aquest o, a falta d'aquest certificat, mitjançant una declaració de l'empresari acompanyada de la documentació que acrediti la realització de la prestació.

9. Condicions especial d'execució

D'acord amb l'article 202.2 de la LCSP, s'estableix la següent condició especial d'execució: L'empresa adjudicatària donarà preferència a la utilització de mitjans audiovisuals

(videoconferència, etc.) com a forma d'interrelació i farà el lliurament de documents preferentment en format electrònic. En cas de ser necessari realitzar alguna impressió serà preferentment en paper 100% reciclat i amb un procés de fabricació lliure de clor, i a doble cara.

10. Decisió de no dividir en lots l'objecte del contracte

Encara que l'article 99.3 LCSP estableix que la regla general és que l'objecte d'un contracte es divideixi en lots, permet a l'òrgan de contractació no dividir-ho quan hi ha hagi motius vàlids, justificats degudament a l'expedient. S'estima, doncs, que no es pot dividir en lots l'objecte del contracte atès els **drets exclusius** del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.

11. Termini d'execució

El termini o durada del contracte és de 4 anys des de l'1 de gener de 2026, o si és posterior, des de la data de formalització del contracte, i com a màxim fins el 31 de desembre de 2030.

Anualitats	Import base €	IVA €	Centre gestor	Partida pressupostària
2026	56.911,20	11.951,35	PO26	D/227008900/4310/0000

Per delegació,
(Resolució TER/334/2025, de 29 de gener)
DOGC Núm. 9347 de 10.02.2025

Jordi Mas i Herrero
Director general d'Habitatge