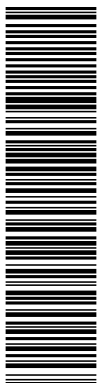


DOCUMENT INFORME: Informe necessitat modificació Plec alienació Aparcaments IMPSO	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 88VWT-LMY81-PKE02 Data d'emissió: 17 de Juny de 2026 a les 9:25:55 Pàgina 1 de 3	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSO. Signat 11/03/2026 13:47 2.- Gerent de IMPSO. Signat 11/03/2026 13:56	ESTAT SIGNAT 11/03/2026 13:56



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 590454 88VWT-LMY81-PKE02 32DA6D18621CBFA7B7C1CB3AC796D9A180A592) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSON



SERVEI GERÈNCIA
Exp. 236/25

Informe de necessitat sobre la modificació del plec de clàusules reguladores de la concurrència, mitjançant concurs públic, per a l'alienació dels drets relatius a la gestió i explotació parcial dels aparcaments públics titularitat de l'IMPSON situats a la ciutat de Barcelona i a l'Hospitalet de Llobregat.

I.- Antecedents.

1. En data 15 de novembre de 2023 es va formalitzar la cessió global d'actius, passius i personal de Regesa Aparcaments i Serveis, SA (RASSA) a favor de l'Institut Metropolità de Promoció del Sòl i Gestió Patrimonial (IMPSON). Aquesta operació va quedar inscrita al Registre Mercantil de Barcelona en data 31 de gener de 2024.

2. En el marc d'aquesta cessió global d'actius, l'IMPSON ha adquirit l'adscripció d'ús i els drets reals d'aprofitaments per a l'explotació parcial de quatre aparcaments públics situats en finques de domini públic de la Plaça Maragall, la Plaça Ferran Reyes, el carrer Cristóbal de Moura i la Plaça Isabel Vilà i Pujol, de Barcelona.

L'Ajuntament de Barcelona, en la seva condició de titular del domini públic de les finques on es troben aquests aparcaments, va autoritzar la transmissió dels drets reals d'aprofitament sobre els quatre aparcaments, mitjançant acords del Consell Plenari Municipal, en sessió de data 26 d'abril de 2013.

3. Així mateix, en el marc de la cessió global esmentada, l'IMPSON també ha adquirit l'adscripció d'ús per a l'explotació parcial de l'aparcament situat a la finca de domini públic de la Plaça Francesc Macià de l'Hospitalet de Llobregat.

Per poder continuar amb la licitació, s'ha sol·licitat a l'Ajuntament de l'Hospitalet de Llobregat que amplii el dret d'adscripció atorgat en el seu dia de l'aparcament de la Plaça Francesc Macià, amb la constitució d'un dret real d'aprofitament, i així mateix s'autoritzi la transmissió onerosa de la quota indivisa d'aquest aparcament respecte de la qual es manté el dret d'ús. Aquestes peticions estan en tràmit d'aprovació i es preveu que s'aprovin en breu per part del Consistori.

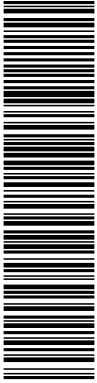
II.- Justificació de les transmissions dels dret d'explotació i gestió dels aparcaments.

La justificació per transmetre a un tercer els diferents drets que ostenta l'IMPSON d'aquests aparcaments es fonamenta en les raons següents:

2.1. Limitacions de l'IMPSON en la gestió d'aparcaments.

L'IMPSON no és una entitat especialitzada en la promoció i gestió d'aparcaments, fet que limita la seva capacitat per assumir de manera eficient les tasques d'explotació i manteniment dels aparcaments.

DOCUMENT INFORME: Informe necessitat modificació Plec alienació Aparcaments IMPSO	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 88VWT-LMY81-PKE02 Data d'emissió: 17 de Juny de 2026 a les 9:25:55 Pàgina 2 de 3	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat por _2 : 1.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSO. Signat 11/03/2026 13:47 2.- Gerent de IMPSO. Signat 11/03/2026 13:56	ESTAT SIGNAT 11/03/2026 13:56



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 590454 88VWT-LMY81-PKE02 32DA6D18e21CBFA87B7C1CB3AAC796D9A180A592) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPSON

2.2. Prioritat en la producció d'habitatge social i assequible.

L'IMPSON té el mandat de reforçar la seva capacitat de producció d'habitatges socials i assequibles, de manera que la seva acció sigui compatible amb la urgència habitacional existent a l'Àrea Metropolitana de Barcelona.

2.3. Limitació de mitjans i necessitat d'increment de producció d'habitatges.

L'IMPSON no disposa dels mitjans humans i materials suficients per explotar de forma eficient els aparcaments, atenent que els seus recursos s'han de destinar prioritàriament a la promoció d'habitatges amb protecció oficial. En aquesta context, en un escenari proper, serà necessari incrementar la producció d'habitatges, en el marc del "Pla 50.000" impulsat pel Govern de la Generalitat de Catalunya.

2.4. Necessitat d'inversió dels aparcaments.

Els aparcaments requereixen una inversió per garantir el seu correcte funcionament i uns nivells de seguretat adequats. Aquesta despesa, en l'actual context, no pot ser assumida per l'IMPSON, ja que és imprescindible concentrar tots els seus recursos disponibles per fer front a la crisi habitacional i impulsar la promoció d'habitatges assequibles.

2.5. Major eficiència en la gestió dels aparcaments.

La transmissió dels drets d'explotació dels aparcaments a un tercer que acrediti la solvència tècnica i la capacitat necessària, garantiria una major eficiència en la seva gestió.

L'IMPSON mantindrà sota la seva responsabilitat les funcions de tutela i inspecció dels aparcaments, assegurant el bon ús de les instal·lacions i la prestació del servei en les condicions previstes en la regulació dels aparcaments. La transmissió es duria a terme en tot cas respectant els principis de publicitat i lliure concurrència que informen la contractació dels ens públics.

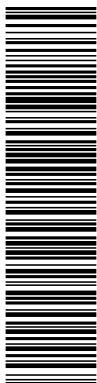
III.- Justificació de no fer lots les transmissions dels drets d'explotació i gestió dels aparcaments.

Tot i que els drets dels aparcaments objecte de licitació estan situats a diversos municipis (quatre a Barcelona i un a l'Hospitalet de Llobregat) i poden ser explotats de manera independent, la seva licitació conjunta es fonamenta en raons objectives d'eficiència econòmica i de gestió.

L'alienació dels drets dels cinc aparcaments en un únic procediment de licitació permet:

- Garantir la viabilitat econòmica global del conjunt, compensant les diferències de rendibilitat entre els diferents aparcaments. Així, els aparcaments amb major capacitat de generació d'ingressos poden contribuir a equilibrar la menor rendibilitat d'altres, que per la seva ubicació o característiques presenten una demanda inferior. Així, la gestió conjunta dels aparcaments permet optimitzar recursos humans, tecnològics i logístics. La divisió en lots podria generar duplicitats de costos, pèrdua d'economies d'escala i una menor eficiència en la prestació del servei.

DOCUMENT INFORME: Informe necessitat modificació Plec alienació Aparcaments IMPSO	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: 88VWT-LMY81-PKE02 Data d'emissió: 17 de Juny de 2026 a les 9:25:55 Pàgina 3 de 3	SIGNATURES El document ha estat signat o aprovat per _2 : 1.- Cap de Servei Jurídic-Administratiu de IMPSO. Signat 11/03/2026 13:47 2.- Gerent de IMPSO. Signat 11/03/2026 13:56	ESTAT SIGNAT 11/03/2026 13:56



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 590454 88VWT-LMY81-PKE02 32DA6D18621CBFA7B7C1CB3AC796D9A180A592), generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document està SIGNAT. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: https://verificador.amb.cat/verificadorDocumento/home?codigo_entidad=IMPISO

- Incrementar l'atractiu del contracte per als operadors econòmics, oferint un volum d'explotació més ampli i estable i permetent economies d'escala en la gestió, manteniment i operació dels aparcaments. Aquest plantejament pot afavorir una més gran concurrència en el procediment de licitació i, en conseqüència, millorar les condicions econòmiques i de servei derivades de l'adjudicació. En definitiva, la gestió integrada del conjunt d'aparcaments es configura com una opció més eficient i sostenible que la seva explotació separada.
- La gestió integrada del conjunt d'aparcaments es configura així com una opció més eficient, sostenible i coherent que l'explotació separada, facilitant la coordinació del servei, la implantació de sistemes unificats de gestió i control, així com la determinació clara de responsabilitats davant de l'òrgan de contractació.
- Els aparcaments comparteixen sistemes tecnològics comuns (control d'accessos, software de gestió, sistemes de pagament i monitoratge), fet que recomana una gestió integrada per garantir la compatibilitat i el correcte funcionament del conjunt. Això comporta que el servei de gestió i explotació dels aparcaments objecte del contracte presenta una clara unitat funcional, atès que requereix una planificació, coordinació i operativa comunes (control d'accessos, manteniment, sistemes de pagament, atenció a usuaris, vigilància i gestió administrativa).

IV.- Justificació dels valors de les transmissions dels drets d'explotació i gestió dels aparcaments.

El preu mínim de la licitació establert al plec s'ha determinat a partir del valor net comptable dels drets dels cinc aparcaments objecte de transmissió a data de 31 de desembre de 2024, resultant el següents valors assignats per a cada aparcament:

Plaça Ferran Reyes	Barcelona	575.907,00 €
Plaça Maragall	Barcelona	696.465,00 €
Cristóbal de Moura	Barcelona	497.542,00 €
Plaça Isabel Vilà	Barcelona	3.590.547,00 €
Plaça Francesc Macià	Hospitalet	854.345,00 €
Total		6.214.806,00 €

V.- Justificació de la modificació dels criteris d'adjudicació del plec.

Per adequar la licitació a les condicions objectives de mercat, es modifica el plec afegint un tercer criteri als criteris avaluable de forma automàtica relatiu a la "Millora de l'import a satisfer a l'IMPISO per cada plaça transmesa en dret d'ús individualitzat que l'adjudicatari formalitzi amb tercers (mínim 3.000 €) fins a 3 punts i modificant la puntuació del criteri relatiu a la "Millora pagament ajornat de 20 anys" fins a 17 punts.