



INFORME JUSTIFICATIU DE LA NECESSITAT I IDONEÏTAT DE LA CONTRACTACIÓ DE SERVEIS PROFESSIONALS EN MATÈRIA DE TAXACIÓ D'ACTIUS IMMOBILIARIS D'INFRAESTRUCTURES DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA, SAU. CLAU: TAXACIÓ ACTIUS 2026-2028

1. Objecte del contracte

L'objecte d'aquest contracte és la prestació dels serveis professionals en matèria de taxació dels actius immobiliaris d'Infraestructures de la Generalitat de Catalunya, SAU, en règim de propietat o dret de superfície, que s'indiquen al Plec de Prescripcions Tècniques Particulars (PPTP), per part d'un taxador habilitat a dit efecte, segons característiques tècniques i condicions definides en el PPTP.

2. Necessitats a satisfer i justificació del procediment de contractació escollit

Infraestructures.cat requereix la prestació dels serveis professionals en matèria de taxació d'actius immobiliaris atès que l'auditoria de comptes a què es troba sotmesa la Societat exigeix una actualització periòdica del valor dels immobles de la seva propietat per tal de verificar la situació patrimonial de la Societat. Així mateix, Infraestructures.cat també considera oportú valorar l'immoble en règim de dret de superfície ubicat a l'Avinguda Ondara, 3 de Tàrraga (Lleida).

L'activitat principal consistirà en l'aplicació de metodologies de valoració normalitzades i reglades per la normativa específica de taxació, amb l'objectiu d'obtenir un valor econòmic dels actius immobiliaris objecte del contracte, sense que el resultat depengui pròpiament de processos de creació, innovació o elaboració intel·lectual original propis.

Per aquests motius, i atès que els serveis de taxació han de ser realitzats per un tècnic expert independent, i la societat de taxació ha d'estar homologada i inscrita en el Registre Especial del Banc d'Espanya, és necessari procedir a l'auxili mitjançant la contractació amb tercers dels serveis requerits, amb respecte als principis d'eficàcia, eficiència, publicitat, transparència, no discriminació i igualtat de tracte que es preveuen a la Llei 9/2017, de 9 de novembre de 2017, de Contractes del Sector Públic (LCSP).

D'acord amb els principis exposats, es considera que l'opció més eficient i eficaç, que assegura la millor resposta a les necessitats detectades és la contractació del servei mitjançant el procediment obert simplificat abreujat, d'acord amb l'article 159.6 LCSP, atès que el valor estimat del contracte és inferior a 60.000 euros.

L'expedient es tramitarà amb caràcter ordinari.

3. Lotització del contracte

Als efectes del que disposa l'article 99.3 LCSP, aquest contracte NO es divideix en lots atès que es busca una homogeneïtat en els criteris de taxació de tots els immobles que integren l'objecte contractual; addicionalment, el baix pressupost de licitació fa innecessari i inconvenient la divisió en lots del contracte atès que podria resultar poc atractiu per al mercat.

4. Pressupost de licitació

El pressupost de licitació és de **27.225,00 euros (IVA inclòs)**, desglossats en **22.500,00 euros**, en concepte de pressupost net i **4.725,00 euros**, en concepte d'IVA al tipus vigent del 21%.

El pressupost s'ha estimat en funció dels actius immobiliaris a taxar, els costos derivats de l'execució material del servei, les despeses de transport i desplaçaments, les despeses financeres, generals i d'estructura, les taxes i tributs i el benefici industrial, i en base als preus de mercat vigents i als preus de contractes precedents de les mateixes característiques.

Aquest pressupost s'ha calculat tenint en compte els següents costos i despeses:



- ✓ Costos directes: 18.000,00 euros (IVA no inclòs) que inclouen sous, plus i dietes de l'equip adscrit a l'execució del contracte, impostos i quotes a la Seguretat Social o mútues, visites d'inspecció, elaboració d'informes, desplaçaments, obtenció de documentació, etc.
- ✓ Costos indirectes: 4.500,00 euros (IVA no inclòs) que inclou despeses generals i d'empresa, instal·lacions auxiliars, mitjans de transport, material d'oficina, programaris necessaris, telefonia i comunicacions, assegurances, drets de propietat, etc. d'acord al previst en la clàusula 22 del Plec.

Pel que fa a la distribució del pressupost, per anualitats, tot i que el termini d'execució del contracte és de 24 mesos, la prestació contractual es concreta en dos lliuraments successius dels informes de taxació previstos al PPTP, cadascun dels quals constitueix una fita autònoma susceptible de recepció i facturació. Atès que la meritació del preu es produeix amb el lliurament i conformitat dels informes corresponents, la distribució pressupostària del contracte es fa coincidir amb les anualitats en què es preveuen aquestes fites de pagament, sense que sigui necessària una periodificació lineal del pressupost al llarg de tota la durada del contracte.

5. Valor estimat del contracte

Considerant el pressupost de licitació, les estimacions del contracte abans esmentades, així com el fet que no es preveuen possibles modificacions ni pròrroques, el valor estimat del contracte als efectes de determinar el procediment d'adjudicació i la publicitat així com l'import total que podria ser retribuït al contractista, és **22.500,00 euros** (IVA no inclòs) i es correspon amb el pressupost de licitació (IVA no inclòs).

6. Termini d'execució. Pròrroques

S'estableix un termini de durada del contracte de **24 mesos**, a comptar des de l'endemà de la seva formalització o de la data que s'indiqui en la resolució d'adjudicació (o en el contracte si es formalitzés). Durant aquest període, el contractista haurà de dur a terme de manera continuada les tasques necessàries per a l'obtenció, anàlisi, verificació, actualització i tractament de la informació requerida per a l'elaboració dels informes de taxació, així com qualsevol altra actuació vinculada a l'objecte contractual. En aquest marc s'estableixen les següents fites parcials de lliurament:

- Lliurament dels informes de taxació 2026: màxim el gener de 2027.
- Lliurament dels informes de taxació 2028: màxim el desembre de 2028.

Possibilitat de pròrroques: Un cop finalitzat el termini màxim de durada del contracte, NO serà possible la pròrroga.

7. Admissió de variants: NO s'accepten

8. Habilitació i requisits de solvència econòmica i financera i tècnica o professional dels licitadors

Tenint en compte el procediment de selecció del contractista aplicable a aquesta licitació, d'acord amb el que disposa l'article 159.6.b) LCSP, en el procediment obert simplificat abreujat, s'eximeix als licitadors de l'**acreditació documental** de la solvència econòmica i financera i tècnica o professional. No obstant, s'entén que les empreses licitadores han de disposar efectivament dels mitjans materials, tècnics i humans necessaris **per executar** adequadament el contracte, d'acord amb les característiques del servei i les obligacions que se'n derivin.

Així, considerant l'objecte del contracte i el seu valor estimat, així com els principis de no discriminació i proporcionalitat que han de regir en la contractació del sector públic, els requisits de solvència que es consideren exigibles als licitadors per a participar en aquest procediment i respecte dels quals la presentació d'oferta implicarà una **declaració responsable** per part seva conforme disposen d'aquesta solvència tècnica i professional suficient (a més de capacitat i absència de prohibicions de contractar), són els següents:



Habilitació exigible per a la realització de l'activitat:

Els licitadors hauran de ser societats de taxació homologades i inscrites en el Registre Especial del Banc d'Espanya (art. 3 i següents del Reial decret 775/1997, de 30 de maig, sobre el règim jurídic d'homologació dels serveis i les societats de taxació).

Aquesta habilitació podrà ser comprovada d'ofici per Infraestructures.cat en qualsevol moment sense perjudici que pugui ser requerida la seva acreditació, d'acord amb l'establert a la clàusula 10.2 d'aquest Plec.

Solvència econòmica i financera: s'entén assolida pel mitjà següent:

- La disposició d'un **volum anual de negocis en l'àmbit dels serveis de taxació d'immobles**, referit al millor exercici dins dels tres últims exercicis disponibles en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresa i de presentació de les ofertes, d'import igual o superior a 15.000,00 euros.

L'acreditació documental de la suficiència econòmica i financera de l'empresa s'hauria de poder efectuar si fos el cas, mitjançant (i) els comptes anuals aprovats i dipositats al Registre Mercantil si l'empresa estigués inscrita en dit registre i, en cas contrari, pels dipositats en el Registre oficial en que hagi d'estar inscrita, en cas de tractar-se de persones jurídiques, o (ii) la declaració de l'empresari indicant el volum de negocis de l'empresa en l'àmbit dels serveis de taxació d'immobles, en cas de tractar-se de persones naturals.

Solvència tècnica o professional s'assolirà pel mitjà següent:

- Adscripció d'un Equip de professionals que serà destinat a l'execució del contracte constituït per dues (2) persones com a mínim, d'acord amb el perfil professional i experiència que s'indica a continuació:

1) Un Coordinador de la taxació

Titulació: Universitària

Experiència professional: mínima 5 anys en taxació d'immobles en àmbits urbans

El titulat proposat podrà també posseir la titulació comunitària homologable. Caldrà indicar el NIF, titulació, experiència i currículum. Serà requisit necessari l'acreditació per part de tercers conforme el tècnic designat ha finalitzat com a coordinador de taxacions en el curs dels últims 7 anys com a mínim, un treball en taxació d'immobles en àmbits urbans d'un abast similar al de l'edifici de majors dimensions dels que integren el contracte objecte de la present licitació (carrer dels Vergós, 36-42), és a dir, d'un mínim de 5.000 m2.

2) Un Tècnic de la taxació

Titulació: Universitària

Experiència professional: mínima 3 anys en taxació d'immobles en àmbits urbans

El titulat proposat podrà també posseir la titulació comunitària homologable Caldrà indicar el NIF, titulació, experiència i currículum.

L'acreditació de l'adscripció de l'Equip de professionals podrà requerir-se en qualsevol moment de la licitació quan existeixin dubtes raonables sobre dit compromís o quan resulti necessari pel bon funcionament del procediment, i en qualsevol cas, al licitador que hagi presentat la millor

oferta d'acord amb la clàusula 10.2 del Plec, mitjançant la presentació dels **annexos 2B i 2C** del Plec (compromís del representant de l'empresa licitadora indicant els membres de l'equip que participaran en l'execució del contracte que haurà de ser també signat pels tècnics designats).

Empreses de nova creació:

Donat que la solvència tècnica es refereix exclusivament al personal tècnic que participarà en el contracte, no és necessari establir condicions particulars per a les empreses de nova creació, en tant que aquestes hauran de complir necessàriament amb la solvència tècnica o professional precedent.

Es considera que la solvència demanada, s'ajusta als termes establerts als articles 74 i següents de la LCSP, i es consideren proporcionats a l'objecte de la licitació.

9. Criteris d'adjudicació i justificació de la proporcionalitat de la puntuació assignada a cada criteri respecte del total de criteris a considerar

Considerant que l'objecte del contracte consisteix en la prestació de serveis professionals especialitzats de taxació d'actius immobiliaris, es considera necessari seleccionar l'oferta que presenti la millor relació qualitat-preu, de conformitat amb els articles 145 i 146 de la LCSP. A aquest efecte, s'han establert criteris d'adjudicació vinculats directament amb l'objecte del contracte, objectivament quantificables i orientats a garantir tant l'eficiència econòmica de la contractació com la qualitat tècnica dels treballs a executar, tot seguit s'indica:

Proposta quantificable amb criteris objectius	100 punts
1. Oferta econòmica	70 punts
2. Experiència dels membres de l'Equip addicional a l'exigida	15 punts
3. Formació – Máster en valoració i taxacions immobiliàries	10 punts
4. Disposició de vehicles elèctrics o híbrids per realitzar les visites als immobles	5 punts
PUNTUACIÓ TOTAL	100 punts

La puntuació de les proposicions s'efectuarà d'acord amb les directrius que s'indiquen a continuació:

Proposta quantificable amb criteris objectius: 100 punts

1. Oferta econòmica: fins a 70 punts

L'oferta econòmica es puntuarà d'acord amb la fórmula indicada a continuació:

$$PE_i = \frac{70 \times PG_{\min}}{PG_i}$$

On,

PE_i: puntuació de l'oferta econòmica i en base 70

PG_i: preu ofert pel licitador i

PG_{min}: preu de l'oferta més econòmica

Atès que les prestacions objecte del contracte es troben perfectament definides des del punt de vista tècnic i metodològic i no resulta procedent apreciar diferències qualitatives substancials en l'execució dels treballs derivades de propostes tècniques discrecionals, es considera adequat atribuir un pes rellevant al factor econòmic. Tanmateix, per tal de no convertir el preu en l'únic element determinant de l'adjudicació, la seva ponderació es limita al 70% del total de la puntuació, preservant un marge suficient perquè aspectes vinculats a la qualitat professional dels equips puguin influir decisivament en la selecció de l'oferta més avantatjosa.



2. Experiència dels membres de l'Equip addicional a l'exigida: fins a 15 punts

S'atorgarà una puntuació màxima de fins a 15 punts per l'experiència addicional dels membres de l'equip assignat al contracte en els termes següents:

2.1) Experiència addicional del Coordinador, fins a 8 punts

S'atorgarà 1 punt, per cada any d'experiència addicional a l'exigida que s'acrediti, fins un màxim de 8 punts

2.2) Experiència addicional del Tècnic, fins a 7 punts

S'atorgarà 1 punt, per cada any d'experiència addicional a l'exigida que s'acrediti, fins un màxim de 7 punts

La qualitat i fiabilitat de les taxacions depèn en gran mesura de l'experiència efectiva dels professionals que les elaboren. Per aquest motiu es valora específicament l'experiència addicional a la mínima exigida com a solvència, en considerar-se que una major trajectòria professional contribueix a una millor identificació dels factors urbanístics, registrals, constructius i de mercat que poden incidir en la determinació del valor dels immobles. La ponderació del 15% es considera proporcionada en atenció a la incidència directa d'aquest factor sobre la qualitat final dels informes de taxació.

3. Formació – Màster en valoració i taxacions immobiliàries: fins a 10 punts.

Es valoraran amb un màxim de 10 punts els **màsters** en valoració i taxacions immobiliàries, que acreditin haver superat els membres de l'equip designat (5 punts per al Coordinador i 5 punts pel Tècnic). Els licitadors que no ho presentin tindran 0 punts.

La possessió d'un màster especialitzat en valoració i taxació immobiliària constitueix una qualificació directament vinculada a l'objecte contractual, que permet acreditar un coneixement tècnic avançat de les metodologies de valoració, de la normativa sectorial i dels estàndards professionals aplicables. La puntuació assignada pretén incentivar la participació d'equips amb una especialització superior a l'exigida com a requisit mínim, sense desvirtuar el pes dels altres criteris.

4. Compromís d'utilitzar vehicles elèctrics i/o híbrids per realitzar les visites als immobles: fins a 5 punts.

Els vehicles que els licitador es compromet a emprar per realitzar les visites als immobles, en execució del servei, són:

- Tots els vehicles elèctrics: 5 punts
- Tots els vehicles elèctrics i híbrids (indistintament): 3 punts
- Tots els vehicles híbrids: 1 punt
- Altres vehicles: 0 punts.

Aquest criteri incorpora consideracions mediambientals vinculades a l'execució del contracte, atès que la realització de les visites als immobles requereix desplaçaments dels tècnics encarregats de les taxacions. Es pretén fomentar la reducció de les emissions contaminants associades a l'execució del contracte i afavorir la mobilitat sostenible, en coherència amb els objectius de contractació pública estratègica i ambientalment responsable previstos a la LCSP. La seva ponderació limitada al 5% garanteix la proporcionalitat del criteri respecte de la resta d'elements directament relacionats amb la qualitat i el cost de la prestació.

10. Modificacions del contracte

No es preveuen



11. Condicions especials d'execució i obligacions contractuals essencials

1. Són condicions especials d'execució del contracte:

- El compliment del Conveni Sectorial i territorial aplicable a l'Adjudicatari i als seus subcontractistes en cas que el licitador sigui una persona jurídica o empresari persona física amb treballadors contractats.
- El compliment dels Principis ètics i regles de conducta previstos en la clàusula 15 del Plec.

Aquestes condicions especials s'adeqüen a les previstes en l'article 202 de la LCSP.

2. Tenen caràcter d'obligació essencial del contracte:

- L'adscripció al contracte dels mitjans personals (Equip Mínim) continguts a l'oferta de l'Adjudicatari, amb els requisits mínims previstos a l'apartat 9 del Quadre de Característiques en relació amb la clàusula 8.1.g) del Plec.
- El compliment dels terminis de lliurament dels informes de taxació referits a l'apartat 3 del Quadre de Característiques.
- La condició especial esmentada de compliment del Conveni Sectorial i territorial aplicable a l'Adjudicatari i als seus subcontractistes en cas que el licitador sigui persona jurídica o empresari persona física amb treballadors contractats, i el pagament durant l'execució del contracte dels salaris per part de l'Adjudicatari als treballadors adscrits als contracte.
- El compliment de la normativa de competència.

12. Subcontractació: SI

Cal tenir present les disposicions de l'article 5.1 a 5.3, del Decret llei 3/2025, de 4 de març, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria de contractació pública.

13. Penalitzacions

Sense perjudici d'aplicar, quan sigui escaient, la facultat resolutòria que concedeix el present contracte a Infraestructures.cat, aquesta tindrà dret a aplicar i percebre penalitzacions per les següents causes:

- Incompliment del termini de substitució del personal de l'Equip.
- Incompliment de les condicions especials d'execució i de les obligacions essencials del contracte.
- Incompliment dels criteris d'adjudicació del contracte.
- Incompliment de les obligacions en matèria de subcontractació.

Infraestructures.cat podrà aplicar les penalitzacions sense perjudici d'exigir el compliment de les obligacions derivades del contracte.