

PREGUNTAS Y RESPUESTAS 10

1ª PREGUNTA:

De acuerdo con respuesta publicada en fecha 27 de febrero de 2015 a la pregunta sobre la posibilidad de financiar la adquisición del Hotel mediante renting o leasing inmobiliario, se ponía de manifiesto por este órgano de contratación que *“el Pliego de Bases no prevé la posibilidad de adquirir el Hotel mediante renting o leasing inmobiliario”*, por lo que *“los licitadores no pueden ofertar tales formas de adquisición so pena de ser excluidos de la licitación”*. A continuación, ante la ausencia de previsión expresa en el Pliego de dicha posibilidad, se apuntaba que lo *“que sí permite el Pliego es que el adjudicatario por compra del Hotel pueda, a su vez, transmitirlo, entre otras, mediante dichas fórmulas de renting o leasing, siempre que obtenga la autorización por escrito de Palau de Congressos de Palma, S.A.”*

A la luz de lo anterior, asumimos que ni los Pliegos ni este órgano de contratación han tenido, ni tienen intención, de excluir el renting o el leasing inmobiliario como fórmula de financiación para la compra del Hotel, y que si los Pliegos no recogen esa posibilidad es porque no se previó en el momento de su redacción.

Y es así, porque la adquisición vía renting o leasing del Hotel es absolutamente inocua para PCP, que recibiría el importe del precio ofertado del mismo modo y con las mismas garantías que si la adquisición la hiciese directamente el licitador. Asimismo, los requisitos de solvencia técnica y financiera se cumplirían por el adjudicatario que asumiría la gestión y explotación del Complejo en los mismos términos que si hubiese adquirido directamente la propiedad del Hotel, y que en última instancia terminará por adquirir formalmente.

Por otro lado, el Pliego prevé en su cláusula 9.2.1 la posibilidad de que se dispense al adjudicatario de la prohibición de venta del Hotel durante los primeros 10 años, la propia respuesta de este órgano de contratación planteaba la posibilidad de que una vez adquirido el Hotel por el adjudicatario se cediese en renting o leasing con la autorización de PCP.

De acuerdo con todo lo anterior, asumiendo que una entidad financiera no resultaría adjudicataria en una licitación de esta naturaleza, si no el operador turístico que reúna los requisitos de solvencia técnica y financiera exigidos, planteamos las siguientes cuestiones: **¿no cabe que el órgano de contratación, al amparo de una interpretación extensiva de la cláusula 9.2.1, permita al adjudicatario que sea una entidad financiera la que formalice la adquisición del Hotel en el marco de un contrato de renting o leasing, para cederle la explotación al adjudicatario como si del propietario se tratase? ¿No puede este órgano de contratación, subsanar por esta vía (pregunta y respuesta) la posibilidad de adquirir el Hotel vía renting o leasing inmobiliario?**

Interpretamos que la ausencia de regulación en el Pliego de estas posibilidades de financiación es absolutamente involuntaria, no se pretendía ni interesa su exclusión, por lo que no debería permitirse que dicho vacío frustrase las posibilidades de adquisición

del Hotel en perjuicio de los licitadores, este órgano de contratación y la propia finalidad de esta licitación.

RESPUESTA:

El planteamiento de la pregunta se asienta en una premisa errónea cuando afirma que: “...asumiendo que una entidad financiera no resultaría adjudicataria en una licitación de esta naturaleza...”. Pues el Pliego de Bases no impide que una entidad financiera, por sí sola o en UTE, resulte adjudicataria siempre que acredite que posee los requisitos de solvencia exigidos en la forma prevista en la cláusula 33.2 del Pliego (que permite su acreditación a través de otras entidades independiente de la naturaleza de los vínculos que tenga con éstas.).

Se ratifica la respuesta dada con anterioridad en “Preguntas Nº 7” respecto a la posibilidad de transmisión del Hotel por parte del adjudicatario mediante fórmulas de renting o leasing previa autorización por escrito del PCP:

2ª PREGUNTA:

La Cláusula 6 del Pliego, al regular la Opción 2, establece que el montante mínimo del importe fijo anual de renta vendrá determinado por el eventual pago anticipado de 4 u 8 millones de euros, estableciéndose unas bonificaciones en la renta fija anual en función del importe del pago anticipado. A continuación, el mismo apartado prevé que el importe fijo anual iniciará su devengo a los sesenta días de la fecha de suscripción del acta de puesta a disposición del Complejo por parte del órgano contratante.

El Pliego no prevé expresamente el momento en el que debe realizarse el referido pago anticipado, de lo que interpretamos que el mismo se hará en el momento de devengarse la primera renta fija anual, esto es, a los sesenta días desde la entrega del Complejo.

Interesa que se confirme si, efectivamente, el pago anticipado deberá realizarse con el devengo de la primera renta fija anual, y, en caso contrario, que se indique el momento en el que dicho pago deberá realizarse.

RESPUESTA

Efectivamente el Pliego no prevé el momento exacto en que se deba efectuar el pago de anticipo (de 4 u 8 Millones de €) que haya ofertado el adjudicatario pero lo que sí establece el pliego es la naturaleza de este pago, que no es otra que la de “anticipo”, es decir, que no se puede acudir a las previsiones del pliego para el inicio del “devengo” ya que un anticipo es precisamente algo que se produce con anterioridad al devengo, por tanto, hay que acudir al momento del nacimiento de las obligaciones contractuales que surgen de la perfección del contrato mediante su formalización, como así expresamente se indica en la cláusula 44.1 donde se fija un plazo de 20 días naturales desde el día siguiente a la notificación de la adjudicación.

Será, pues, el día en que se formalice el contrato de arrendamiento en las OPCIONES 2 y 3 cuando dicho pago deberá realizarse.