

PREGUNTAS Y RESPUESTAS – 3

Pregunta:

En la opción 2, en caso de ejercerse la opción sobre el Hotel, los pagos efectuados como anticipo (4 u 8 millones de €) se imputarán al precio, una vez deducida la parte correspondiente al período del arrendamiento durante el cual no se ha ejercido el derecho de opción de compra.

¿Cómo se practica o calcula la deducción correspondiente al período durante el cual no se ha ejercido el derecho? ¿Supone una minoración o deducción sobre el pago anticipado a compensar sobre el precio?

Respuesta:

La cláusula 6 del Pliego, Opción 2, Epígrafe: *“Con relación al precio para el ejercicio del derecho de opción de compra sobre el hotel”*, describe con exactitud el precio a satisfacer en caso de ejercicio de la opción de compra y haber adelantado 4 u 8 millones en el arrendamiento.

Se transcriben los siguientes párrafos del pliego que son de aplicación:

“Con relación al precio para el ejercicio del derecho de opción de compra sobre el Hotel”

En el caso que el adjudicatario ejerciese su derecho de opción tendrá que abonar el precio que hubiese ofertado en su proposición económica.

A este precio habrá de añadirse la actualización que corresponda por aplicación del índice general correspondiente a las Illes Balears del Índice de Precios al Consumo, según el Instituto Nacional de Estadística, calculado entre la fecha de suscripción del acta de puesta a disposición del complejo por parte del órgano contratante al adjudicatario y la fecha de ejercicio de la opción.

Los licitadores deberán determinar en su propuesta económica un precio de compra igual o superior al que el Pliego determina para la opción 1, esto es, igual o superior a CUARENTA MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (40.500.000) €, IVA excluido. Las ofertas que incorporen valores inferiores a este precio serán automáticamente rechazadas.

De este precio de compraventa no se deducirá el precio de las anualidades satisfechas hasta la fecha por el arrendamiento del complejo. Los pagos efectuados como anticipo (4 u 8 millones de €), una vez deducida la parte correspondiente al período del arrendamiento durante la cual no se ha ejercido el derecho de opción de compra, podrán imputarse al precio de la compraventa.

La deducción correspondiente al periodo del arrendamiento durante el cual no se ha ejercido el derecho de opción de compra sólo es una previsión del Pliego para el supuesto de que el adjudicatario no estuviese al corriente del pago de la renta en el momento de la compraventa, en cuyo caso se le deduciría de su anticipo (4 u 8 millones €) la renta no satisfecha y el resto podrá ser imputado al precio de la compraventa.

Ejemplo: Adjudicatario que ofrece para la adquisición del hotel 50 millones, que adelantará 8 millones de renta y que ejercita la opción de compra el último día del segundo año del arrendamiento.

Importe total a pagar: 50 Millones € + IPC de 2 años por la compra del hotel + 2 anualidades de la renta ofertada por el adjudicatario (la 2ª anualidad incrementada en un 2% de la penalización y el IPC de actualización).

Y los 8 Millones adelantados se pueden imputar al pago de la compra del hotel si se está al corriente del pago de renta por el arrendamiento.

Pregunta:

En la opción 1 y en la opción 2, en caso de ejercerse el derecho de opción sobre el Hotel, se concede al adjudicatario un derecho de tanteo sobre el uso del Palacio de Congresos. Debe considerarse que si el arrendamiento del Palacio vence o se prorroga hasta el 24 de enero de 2052 y la concesión titularidad de PCP vence el 25 de enero de 2052, esta última no ostentará título para conceder ningún derecho de uso sobre el Palacio de Congresos.

¿En qué consiste y como se articula el derecho de tanteo si la concesión de PCP ya ha vencido en el momento de activarse ese derecho de tanteo?

¿Quién concede ese derecho de tanteo? ¿el Ayuntamiento directamente?

Respuesta:

El derecho de tanteo se refiere, tanto en la opción 1 como en la opción 2, a su ejercicio por el adquiriente del Hotel una vez finalizados los períodos de arrendamiento y sólo para el caso de que la Administración cediera a un tercero el uso del Palacio.

El obligado a conceder el derecho de tanteo será la Administración que se subroga o asuma la posición de “Palau de Congressos de Palma S.A.” en dicho momento.

Pregunta:

En la Cláusula 23.2 se establece la prohibición de venta del Hotel durante los 10 primeros años. En el caso de la opción 2, ¿los 10 años se computarían desde la entrada en explotación o desde la fecha de adquisición del Hotel?

Respuesta:

La cláusula 9.2.1. del Pliego (tanto para la opción 1 como para la opción 2) obliga al adjudicatario a mantener la propiedad y la explotación del hotel de forma continuada al menos diez años, si bien dicha obligación puede ser dispensada mediante autorización escrita del “Palacio de Congressos de Palma S.A.”

El inicio del cómputo del plazo, conforme a lo previsto en la cláusula 16 del Pliego, ha de entenderse en la fecha de firma del Acta de puesta a disposición del inmueble, dado que según el tenor de dicha cláusula: *“Mediante la firma del Acta ambas partes declaran que el edificio se encuentra en óptimas condiciones para iniciar su explotación”*.

Pregunta:

En relación con la acreditación de la solvencia técnica, el Anexo 7 se configura como una declaración responsable del licitador enumerando los establecimientos congresuales y hoteles explotados según las exigencias del Pliego. El pliego prevé la posibilidad de que esa experiencia o solvencia la aporte una tercera sociedad que asuma el compromiso de apoyo durante toda la vida del contrato.

En los supuestos en los que la solvencia técnica y financiera se cumplan a nivel de grupo societario (caso de cadena hotelera), pero no individualmente por la sociedad que se presenta a licitación ¿cómo debe ponerse de manifiesto y acreditar que la sociedad cumple con los requisitos a nivel de grupo y no individualmente?

El anexo 7 relativo a la acreditación de la solvencia técnica no permite incorporar una explicación relativa a la pertenencia de la sociedad licitadora a un grupo hotelero que avale su solvencia técnica.

¿Podemos modificar el contenido del anexo 7 para expresar esta circunstancia?

Respuesta:

La solvencia técnica ha de acreditarse mediante la cumplimentación del modelo Anexo 7 del Pliego y en la forma indicada en las cláusulas 33.2 y 37.6 del Pliego de Bases.

El modelo del Anexo 7 no puede ser modificado por los licitadores, que han de cumplimentarlo en sus estrictos apartados y contenidos.

Cuando la solvencia haya de acreditarse por medios de otras entidades en los términos permitidos por las cláusulas citadas de los Pliegos, podrán aportarse, además, los documentos de compromiso y cualesquiera otros explicativos o aclaratorios que evidencien el cumplimiento de las exigencias de disponibilidad y responsabilidad indicadas en las mismas.

Pregunta:

En los mismos términos que el punto anterior ¿cómo debemos manifestar y acreditar que la solvencia económica y financiera se cumple a nivel de grupo y no individualmente por la sociedad licitadora?

Respuesta:

Conforme a lo dispuesto en las cláusulas 33.3 y 37.5 de los Pliegos de Bases, la solvencia económica financiera únicamente se acreditará mediante la aportación de un certificado de entidad financiera europea de reconocida solvencia y ajustado en su contenido al modelo del Anexo 8 de los Pliegos.

El modelo no puede ser modificado.

La aportación de cualquier otro documento además del modelo Anexo 8, no tendrá más consideración que la que la Mesa de Contratación pueda otorgarle como aclaración sobre el certificado, según prevé el párrafo quinto de la cláusula 40.1 de los Pliegos.

Pregunta:

El Pliego, en su cláusula 18.1 apartado 7, establece la obligación de que el Palacio de Congresos funcione y gire bajo los signos distintivos que se incorporan en el documento anexo 6 del Pliego, sin posibilidad, salvo autorización escrita de PCP, de alteración o sustitución.

En qué medida la empresa licitadora puede proponer en su oferta una marca y signos distintivos que aporten valor a la ciudad y al Palacio de Congresos ¿constituye motivo de descalificación proponer una marca y signos distintivos distintos a los

previstos en el Pliego? ¿Se valorará positivamente un esfuerzo en el sentido expuesto por parte de la empresa licitadora o no tendrá ningún impacto en el proceso de valoración?

Respuesta:

Conforme a lo dispuesto en los Pliegos, en la cláusula 18.1.7 “Denominación y signos distintivos” para el Palacio de Congresos, el adjudicatario está obligado a utilizar los signos distintivos y rótulo exterior del Palacio según se define en el Proyecto (anexo 4) y en el manual de estilo (anexo 6) incorporados a los Pliegos, salvo aprobación por escrito del PCP de otros signos distintivos durante la vigencia del contrato.

En todo caso, el programa para el uso de los signos distintivos del Palacio deberá ser considerado en sede del Órgano de Coordinación previsto en la cláusula 29 del Pliego, y ha de ser aprobado expresamente por el Órgano Contratante.

Consecuentemente, cualquier oferta que implique o esté condicionada a fijar otros signos distintivos que no fueren los previstos en la cláusula 18.1.7 y en el Anexo 6 de los Pliegos incurriría en motivo de exclusión de la licitación.

La mera propuesta de intención de solicitar el cambio de distintivos durante la vigencia del contrato no acarreará la exclusión de la licitación y su consideración, positiva o negativa, en el ámbito de la valoración de la Oferta Técnica conforme a las cláusulas 37, sobre B, punto 2, y 38, puntuaciones por juicio de valor en las opciones 2 y 3 del Pliego de Bases, queda a criterio de la Mesa de Contratación a tenor de la cláusula 40.2.