

PREGUNTAS Y RESPUESTAS – 6

1.- En la página 8 del pliego, en la descripción de la OPCIÓN 2, se establece que la compra es irrenunciable, y a continuación se detalla la penalización a imponer en caso de no adquirir el hotel. ¿Existen otras penalizaciones adicionales, tanto de carácter contractual como legal, que se pudieran aplicar en el caso de no ejercicio de la compra? Para nosotros es muy importante conocer el riesgo concreto y real de no ejercicio de la opción/obligación de compra en el supuesto de OPCIÓN 2, cuando por razones financieras o de otro tipo no pudiéramos acometerla.

La opción de compra expresada en la Cláusula 2 (Objeto y bienes que se licitan) indica que lo irrenunciable es el derecho de opción de compra (“Por su parte, el ejercicio de derecho de opción de compra, que es irrenunciable,..”), no la compra del hotel, pues el licitador tiene derecho a comprar el hotel o a no hacerlo.

Que el derecho de opción sea irrenunciable indica que el adjudicatario no puede suspender la penalización indicada en caso de no ejercer el derecho de compra a lo largo de los cinco primeros años del contrato. Por tanto, el adjudicatario, en este caso, abonará indefectiblemente el incremento del 2% anual en el precio del arrendamiento conjunto de palacio y hotel.

La penalización del 2% anual se produce cada año durante los cuales no se ejerza el derecho de la opción. Esta penalización no se aplica a partir del quinto año de contrato (o a partir del año en el que se ejerce la opción de compra), año en el que se pierde el derecho de opción de compra, abonándose anualmente a partir de este momento la cantidad pagada el año anterior actualizada por el IPC correspondiente. A partir del momento en el que se ejercite el derecho de opción de compra, se pagará la renta del Palacio conforme se establece en la OPCIÓN 1.

No existen más penalizaciones que las indicadas en la cláusula 2, página 8 del pliego. Por otro lado, aún sin carácter sancionador, los precios de arrendamiento del complejo y de adquisición del hotel, en su caso, se ven actualizados anualmente por el IPC que corresponda.

2.- En cuanto a la penalización prevista en esta OPCIÓN 2 caso de no adquirir el hotel, sabiendo que se extiende hasta final de contrato, querríamos saber si ese 2% se incrementa todos los años de duración del contrato (incluido año 6 y siguientes, en que ya no hay opción/obligación de compra) o, por el contrario, a partir del año 6 y siguientes hasta final de contrato la penalización es plana del 10% si en los cinco primeros años de contrato no se ha ejercitado la compra.

En caso de no ejercer el derecho de opción de compra, la penalización del 2% anual se aplica sólo durante los cinco primeros años del contrato, no haciéndose a partir del año 6º en el que queda la cantidad que haya resultado de la aplicación de la penalización para todo el tiempo que quede de arrendamiento, sin perjuicio de las actualizaciones del IPC.