

PREGUNTAS Y RESPUESTAS - 9

En relación con el Plan de Negocio y el Plan Económico Financiero que forman parte de la documentación técnica contenida en el sobre B, el Pliego establece de forma clara que los documentos anteriores no deben contener ningún dato que haga saber qué oferta económica hace el licitador, y en este sentido marca los valores económicos que deberán considerarse en relación con la renta fija y variable.

En este contexto, en el marco de la Opción 2, a la hora de elaborar el Plan de Negocio y el Plan Económico Financiero, será preciso contemplar, directa o indirectamente, el momento en el que se tiene previsto ejercer la opción de compra sobre el Hotel. En nuestra opinión, la evidencia que se derive de ambos documentos en cuanto al momento de ejercicio de la opción influirá necesariamente en la valoración de la oferta económica, haciéndola más o menos ventajosa en función del momento efectivo de compra del Hotel.

De acuerdo con lo anterior, interesa conocer (i) si, a efectos de homogeneización de las ofertas, debe considerarse un momento concreto para el ejercicio de la opción (p.e: tercer o quinto año), y (ii) si el momento de ejercicio de la opción que subyazca del Plan de Negocio y el Plan Económico Financiero vinculan al licitador en cuanto al ejercicio efectivo de la opción.

RESPUESTA

En el Pliego de Bases no se considera como aspecto de valoración de forma explícita para la OPCION2, el momento en el que el licitador prevé ejercitar su derecho de opción de compra del hotel, siendo ésta una cuestión que libremente considerará la Mesa de Contratación como evaluable en el contexto de la información y documentación requerida a tenor de las cláusulas 37, sobre B, 38, opción 2 y 40 del pliego.

A los efectos de homogeneización lo que el pliego ha previsto tanto para la OPCIÓN 2 como para la OPCIÓN 3, es que los licitadores proyecten su Plan de Negocio y el Plan Económico Financiero exclusivamente sobre el arrendamiento conjunto del Complejo del Palacio y Hotel ya que de ejercitarse la opción de compra el pliego se remite a la OPCIÓN 1 y desde ese mismo instante no se consideran los referidos Planes de Negocio y Económico Financiero, ni el resto de información técnica requerida, como elemento de valoración sino tan sólo a los efectos de viabilidad de la oferta.

Por tanto, la declaración de intenciones del momento en que se va a ejercitar la opción de compra es intrascendente a efectos de valoración de la documentación técnica, sin perjuicio de que si se presentasen el Plan de Negocio y/o el Plan Económico Financiero en atención a dicha circunstancia, la Mesa de Contratación pudiera requerir su subsanación o cumplimiento conforme al pliego.

En cuanto a la vinculación al licitador que haya manifestado su intención de ejercitar su derecho a la opción de compra del hotel tampoco ha de tener trascendencia jurídica ya que a tenor del pliego (cláusula 2, Opción 2) el ejercicio de este derecho: "...sólo podrá realizarse dentro de los cinco primeros años de vigencia del contrato..."