


<p><b>INFORME TÈCNIC</b></p> <p><b>VALORACIÓ OFERTE PRESENTADES CONCURS PER A L'ALIENACIÓ, MITJANÇANT CONTRACTE DE PROMESA DE COMPRAVENDA DE COSA FUTURA, DELS DRETS D'APROFITAMENT URBANÍSTIC A MATERIALITZAR A LES PARCEL·LES RESULTANTS R-1 i R-2 QUE S'ADJUDICARÀN A LA SOCIETAT PRIVADA MUNICIPAL VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.L. EN EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DE LA "MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ A L'ENTORN DE L'AVDA. DE LLUÍS MORÉ (ACTUALMENT MIL·LENARI) ENTRE ELS CARRER FERRAN I CLÚA I DOTZE D'OCTUBRE. SECTOR PONENT, ÀMBIT MILLORA DE BARRIS DE VILADECANS"</b></p>	
--	---

LLOC	Viladecans	NOM PROJECTE	<b>ALIENACIÓ FINQUES RESULTANTS R-1 I R-2</b>
DATA	11 de gener de 2016	NUMERO D'EXPEDIENT	<b>057.FP11.001</b>

En **ALBERT DÍAZ MENÉNDEZ** com a Cap financer de **VILADECANS GRUP D'EMPRESES MUNICIPALS, S.L.**

INFORMA

Examinades les ofertes admeses es fa la valoració de les pliques presentades, segons els criteris que estableix la clàusula 14 del plec de clàusules econòmic administratives particulars que regeixen l'esmentat procediment obert.

La present proposta d'adjudicació, comprendrà la valoració obtinguda per l'aplicació dels criteris establerts a la clàusula 14 del plec de clàusules econòmic administratives particulars que regeixen l'esmentada licitació que són els següents:

**Millora Preu i de les condicions de pagament .....Fins 100 punts**

Es valorarà la reducció dels terminis de pagament així com les millores o baixes amb els preus ofertats.

Per la determinació de la puntuació a obtenir, es recolliran cadascun dels pagament previstos a la oferta presentada per cada licitador (aquets pagaments han d'incloure si s'escau, una millora o una baixa en el preu de licitació) i es procedirà a actualitzar i capitalitzar aquest preus un a un, partint de la següent fórmula de capitalització simple:

$$C_n = C_0 \times (1 + n \times i)$$

On:

- $C_n$**  : Son capitals aportats en un moment "n"  
 **$C_0$**  : És el moment inicial on s'ha d'abonar el 5% del preu ofertat.  
**n** : És el període en mesos.  
**i** : tipus d'interès anual ( s'aplicà un 10%)

L'objectiu és alliberar el capital en un moment 0 ( $C_0$ ) amb diferents aportacions en moments n ( $C_n$ ) posteriors:

La formula queda de la següent manera:

$$C_0 = \frac{C_n}{1 + n \times i}$$

El preu definitiu capitalitzat i actualitzat ( **PDC** ) és la suma de cada aportació individual segons l'oferta del licitador calculada amb la formula anterior.

Una vegada obtingut el preu capitalitzat i actualitzat de cada ofertant ( **PDC** ) la puntuació resultarà d'aplicar al PDC de cada oferta, la següent fórmula:

$$PCP = 100 \times \frac{PDC}{PDCM}$$

**On:**

**PCP =** Puntuació de les condicions de pagament de cada oferta

**PDC =** Preu definitiu capitalitzat i actualitzat de l'oferta que es puntua

**PDCM=** Preu definitiu capitalitzat i actualitzat de la millor oferta admesa.

Els licitadors hauran de tenir present a la seva oferta que com a mínim el 50% del preu haurà d'estar abonada com a màxim simultàniament a la formalització de l'escriptura pública (termini màxim 6 mesos des de inscripció del Projecte de Reparcel·lació pel que fa al preu de la finca resultant R-1 i 12 mesos des de inscripció del Projecte de Reparcel·lació pel que fa al preu de la finca resultant R-2 ). Pel cas que el licitador proposi pagaments ajornats amb posterioritat a l'atorgament de l'escriptura pública; cal tenir present que com a màxim és podrà ajornar el 50% del preu i que no s'admeten ajornaments més enllà de 20 mesos des de l'atorgament de l'escriptura pública. A tal efecte el preu ofertat segons la forma de pagament proposada es capitalitzarà al moment de licitació

- ✓ Es pren com a base la previsió que la inscripció del projecte de reparcel·lació és durà a terme com a màxim dins els 3 mesos següents a comptar des de l'adjudicació de la licitació; pel que la formalització de l'escriptura pública corresponent a la transmissió de la finca resultant R-1 és durà a terme com a màxim dins els **6 mesos** següents a la inscripció del Projecte en el Registre de la Propietat i la formalització de l'escriptura pública corresponent a la transmissió de la finca resultant R-2 és durà a terme com a màxim dins els **12 mesos** següents a la inscripció del Projecte en el Registre de la Propietat
- ✓ El termini màxim en el que els licitadors hauran d'haver abonat la totalitat de preu de la compravenda, amb els límits mínims fixats en el present Plec, és de:
  - **26 mesos** des de la inscripció del Projecte en el registre de la Propietat pel que fa a la finca resultant R-1.
  - **32 mesos** des de la inscripció del Projecte en el registre de la Propietat pel que fa a la finca resultant R-2

**Licitador Núm. 1:**  
**NOM LICITADOR: PREMIER ESPAÑA, S.A.U.**  
**TOTAL PUNTUACIÓ: 100 punts**

**OFERTA: 3.301.000,00.-€**

Preu de la finca resultant R-1: **1.318.000,00.-€** ( IVA exclòs )

Preu de la finca resultant R-2: **1.983.000,00.-€** ( IVA exclòs )

**FORMA I TERMINIS DE PAGAMENT:**

**Forma i terminis de pagament del preu corresponent a la finca R-1 :**

- En quant al 5% del preu ofertat per la finca R-1 es farà efectiu en el termini de quinze (15) dies des de la data de notificació de la resolució d'adjudicació de la compravenda per l'òrgan de contractació.
- En quant a la resta de preu ( **95 % del preu restant** ) en el moment de formalització de l'escriptura pública de la R1 que es durà a terme als 3 mesos des de l'atorgament del contracte privat .

### Forma i terminis de pagament del preu corresponent a la finca R-2 :

- En quant al 5% del preu ofertat per la finca R-1 es farà efectiu en el termini de quinze (15) dies des de la data de notificació de la resolució d'adjudicació de la compravenda per l'òrgan de contractació.
- En quant a la resta de preu ( **95 % del preu restant** ) en el moment de formalització de l'escriptura pública de la R2 que es durà a terme als 3 mesos des de l'atorgament del contracte privat .

		preu ofertat (IVA exclòs )	pagament 1 (IVA exclòs )	pagament 2 (IVA exclòs )
			als 15 dies des de adjudicació	a l'atorgament de l'escriptura pública
<b>Parcel·la Resultant R-1</b>	(Cn1)	1.318.000,00.-€	65.900,00.-€	1.252.100,00.-€
Mesos des de l'adjudicació	n			3 mesos
<b>Parcel·la Resultant R-2</b>	(Cn2)	1.983.000,00.-€	99.150,00.-€	1.883.850,00.-€
Mesos des de l'adjudicació	n			3 mesos
<b>total</b>	(Cn)	<b>3.301.000,00.-€</b>	<b>165.050,00.-€</b>	<b>3.135.950,00.-€</b>

### Aplicació de les fórmules de puntuació:

R1	MESES			
	0	1	2	3
1.318.000	65.900,00	0,00	0,00	1.252.100,00
Forma Pagament	5%	0%	0%	95%
<b>1.287.460,98</b>	65.900,00	0,00	0,00	1.221.560,98

R2	MESES			
	0	1	2	3
1.983.000	99.150,00	0,00	0,00	1.883.850,00
Forma Pagament	5%	0%	0%	95%
<b>1.937.052,44</b>	99.150,00	0,00	0,00	1.837.902,44

<b>3.301.000,00</b>	SUMA Sense Actualitzar
<b>3.224.513,41</b>	SUMA Actualitzada

El preu ofertat actualitzat per la societat **PREMIER ESPAÑA, S.A.U.** és de **3.224.513,41.- €** exclòs IVA.

$$POE = 100 \times \frac{3.224.513,41}{3.224.513,41}$$

D'acord amb la fórmula que consta en el Plec aprovat; obté la valoració de **100,00 punts**.

**Licitador Núm. 2:**  
**NOM LICITADOR: CLUB RESIDENCIAL METROPOLITAN HOUSE, S.L.**  
**TOTAL PUNTUACIÓ: 97,4 punts**

**OFERTA: 3.710.000,00.-€**

Preu de la finca resultant R-1 **1.350.000,00.-€** ( IVA exclòs )

Preu de la finca resultant R-2: **2.360.000,00.-€** ( IVA exclòs )

**FORMA I TERMINIS DE PAGAMENT:**

**Forma i terminis de pagament del preu corresponent a la finca R-1 :**

- En quant al **5%** del preu ofertat per la finca R-1 es farà efectiu en el termini de quinze (15) dies des de la data de notificació de la resolució d'adjudicació de la compravenda per l'òrgan de contractació.
- En quant a un **45%** del preu corresponent a la R1, es farà efectiu en el moment de formalització de l'escriptura pública de la R1 que es durà a terme als **9 mesos des de l'atorgament del contracte privat**
- En quant al **50%** del preu restant corresponent a la R1, es farà efectiu als **20 mesos des de l'atorgament de l'escriptura pública de la R1** ( és a dir als **29 mesos des de l'atorgament del contracte privat** )

**Forma i terminis de pagament del preu corresponent a la finca R-2 :**

- En quant al **5%** del preu ofertat per la finca R-2 es farà efectiu en el termini de quinze (15) dies des de la data de notificació de la resolució d'adjudicació de la compravenda per l'òrgan de contractació.
- En quant a un **45%** del preu corresponent a la R2, es farà efectiu en el moment de formalització de l'escriptura pública de la R2 que es durà a terme als **15 mesos des de l'atorgament del contracte privat**

- En quant al 50% del preu restant corresponent a la R2, es farà efectiu als **20 mesos des de l'atorgament de l'escriptura pública de la R2** ( és a dir als **35 mesos des de l'atorgament del contracte privat** )

		preu ofertat (IVA exclòs )	pagament 1 (IVA exclòs )	pagament 2 (IVA exclòs )	pagament 3 (IVA exclòs )
			als 15 dies des de adjudicació	a l'atorgament de l'escriptura pública	als 20 mesos següents a l'atorgament de l'escriptura
<b>Parcel·la Resultant R-1</b>	(Cn1)	1.350.000,00.-€	67.500,00.-€	607.500,00.-€	675.000,00.-€
Mesos des de l'adjudicació	n			9 mesos	29 mesos
<b>Parcel·la Resultant R-2</b>	(Cn2)	2.360.000,00.-€	118.000,00.-€	1.062.000,00.-€	1.180.000,00.-€
Mesos des de l'adjudicació	n			15 mesos	35 mesos
<b>total</b>		<b>3.710.000,00.-€</b>	<b>185.500,00.-€</b>	<b>1.669.500,00.-€</b>	<b>1.855.000,00.-€</b>

#### Aplicació de les fórmules de puntuació:

R1	MESES		
	0	9	29
1.350.000	67.500,00	607.500,00	675.000,00
Forma Pagament	5%	45%	50%
1.176.240,44	67.500,00	565.116,28	543.624,16

R2	MESES		
	0	15	35
2.360.000	118.000,00	1.062.000,00	1.180.000,00
Forma Pagament	5%	45%	50%
1.975.548,39	118.000,00	944.000,00	913.548,39

3.710.000,00	SUMA Sense Actualitzar
3.151.788,83	SUMA Actualitzada

El preu ofertat actualitzat per la societat **PREMIER ESPAÑA, S.A.U.** és de **3.151.788,83.- €** exclòs IVA.

$$POE = 100 \times \frac{3.151.788,83}{3.224.513,41}$$

D'acord amb la fórmula que consta en el Plec aprovat; obté la valoració de **97,74 punts**.

És per això que

## PROPOSA

Adjudicar el concurs per a l'alienació, mitjançant contracte de promesa de compravenda de cosa futura, dels drets d'aprofitament urbanístic a materialitzar a les parcel·les resultants R-1 i R-2 que s'adjudicaran a la Societat Privada Municipal Viladecans Mediterrània, S.L. en el projecte de reparcel·lació de la "Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'entorn de l'Avda. de Lluís Moré (actualment Mil·lenari) entre els carrer Ferran i Clúa i Dotze d'Octubre. a PREMIER ESPAÑA, S.A.U. atès que ha estat el licitador que ha obtingut més punts amb un total de 100 punts.

La qual cosa es comunica als efectes oportuns, a fi de que es procedeixi a l'adjudicació.

Viladecans, 11 de gener de 2016



Albert Díaz Menéndez

