


INFORME TÈCNIC VALORACIÓ OFERTA PRESENTADA AL CONCURS PER A L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE EXISTENT A LA FINCA HOTEL BITAGORA (FINCA REGISTRAL 42.938) PER A LA CONSTRUCCIÓ, GESTIÓ I EXPLOTACIÓ PER PART DE L'ADJUDICATARI D'UN HOTEL DE CATEGORIA 4 ESTRELLES I MÍNIM 200 HABITACIONS, A LA REFERIDA FINCA	 empresas municipales de viladecans
--	---

LLOC	Viladecans	NOM PROJECTE	Licitació alienació dret de superfície Bitagora
DATA	27 de maig de 2016	NUMERO D'EXPEDIENT	077.FP14.016

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

INFORMA

Examinada les oferta admesa es fa la valoració de la plica presentada, 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:

PREU/ OFERTAT i MILLORA DE LA FORMA DE PAGAMENT.....0 a 80 punts

Es valorarà les propostes de terminis de pagament ofertades pels licitadors així com el ofertat

Obtindrà millor puntuació, en aplicació de les formules determinades en el present apartat, l'oferta que proposi un millor PREU, i que oferti les millors condicions de pagament (entenent com a millors condicions de pagaments aquella oferta que proposin abonar un percentatge major de preu, escurçant els terminis de pagament establerts en el Plec)

Cada licitador haurà de presentar un quadre amb la següent informació:

- Preu ofertat
- Forma de de pagament ofertat: indicant a cada pagament el import en número (Cn1) i els mesos transcorreguts (n) a comptar des de l'adjudicació de la present licitació; tenint en compte els mínims a respectar segons el Plec (apartat 4) .

		Preu ofertat (IVA exclòs)	pagament 1 (IVA exclòs)	pagament 2 (IVA exclòs)	pagament 3 (IVA exclòs)	pagament 4 (IVA exclòs)
			als 15 dies des de adjudicació	a l'atorgament de l'escriptura pública	als ... mesos següents a l'atorgament de l'escriptura	als ... mesos següents a l'atorgament de l'escriptura	als ... mesos següents a l'atorgament de l'escriptura
Alienació dret sup finca 42.938	(Cn1)						
Mesos des de l'adjudicació	n						

Per cada pagament (Cn) previst al quadre s'aplicarà la següent fórmula:

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

On:

- C_n :** Son capitals aportats en un moment "n"
- C₀ :** És el moment inicial
- n :** És el període en mesos.
- i :** Taxa d'actualització fixada al 10%

El preu definitiu capitalitzat i actualitzat (PDC) és la suma de cada aportació individual (C0) 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:

$$PCP = 80 \times \frac{PDC}{PDCM}$$

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 abonat com a màxim simultàniament a la formalització de l'escriptura pública (termini màxim 6 mesos des de

formalització de contracte privat). 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 12 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

L'adjudicatari podrà a la seva elecció millorar la forma de pagament corresponent a les cessió del dret de superfície respectant els mínims establerts en els plecs. A forma orientativa, hi ha les següents possibilitats:

- a) Abonament de la totalitat del preu amb l'atorgament del contracte privat d'alienació del dret de superfície (15 dies des de l'adjudicació de la licitació)
- b) Abonament del 10% més IVA com a mínim del preu ofertat a l'atorgament del contracte privat d'alienació del dret de superfície i resta de preu pendent al comptat a l'atorgament de l'escriptura de transmissió del dret de superfície
- c) Abonament com a mínim del 10% més l'IVA corresponent del preu ofertat a contracte privat d'alienació del dret de superfície, 40% del preu com a mínim (més la totalitat de l'IVA de l'operació) al comptat a l'atorgament de l'escriptura pública; i resta del pagament pendent 50% màxim ajornat respectant els terminis màxims establerts en el plec (12 mesos)

En definitiva, tant el % de preu a abonar en el moment d'atorgament del contracte privat, com el percentatge a abonar en el moment d'escripturar, com la possibilitat d'ajornar part del preu així com la periodicitat dels ajornaments es podran millorar pels licitadors a la seva oferta; respectant els mínims establerts al present Plec.

Licitador Núm. 1:
NOM LICITADOR: CEL URBÀ, S.L.
TOTAL PUNTUACIÓ: 80 punts

OFERTA: 4.500.000,00.-€

FORMA I TERMINIS DE PAGAMENT:

		Preu ofertat (IVA exclòs)	pagament 1 (IVA exclòs)	pagament 2 (IVA exclòs)	pagament 3 (IVA exclòs)	pagament 4 (IVA exclòs)
			als 15 dies des de adjudicació	a l'atorgament de l'escriptura pública	als mesos següents a l'atorgament de l'escriptura	als mesos següents a l'atorgament de l'escriptura	als mesos següents a l'atorgament de l'escriptura
Alienació dret sup finca 42.938	(Cn1)	4.500.000	450.000	4.050000			
Mesos des de l'adjudicació	n		0	6			

Aplicació de les fórmules de puntuació:

10%	0	1	2	3	4	5	6
4.500.000	450.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.050.000,00
FORMA PAGO	10%	0%	0%	0%	0%	0%	90%
4.307.142,86	450.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.857.142,86

El preu ofertat actualitzat per la societat **PREMIER ESPAÑA, S.A.U.** és de **4.307.142,86.- €** exclòs IVA.

$$POE = 80 \times \frac{4.307.142,86}{4.307.142,86}$$

D'acord amb la fórmula que consta en el Plec aprovat; obté la valoració de **80,00 punts**.

És per això que

PROPOSTA

Adjudicar el concurs per a l'alienació del dret de superfície constituït sobre la finca registral 42.938: "FINCA RESULTANT NUMERO QUATRE-", ubicada al terme municipal de Viladecans, dins l'àmbit de la Modificació del Pla Especial per a la concreció d'usos i volums de l'edifici Bitàgora destinada a Equipaments a CEL URBA,.SL.. atès que ha obtingut un total de 80 punts.

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

Viladecans, 27 de MAIG de 2016



Albert Díaz Menéndez