

PROPOSTA D'ADJUDICACIÓ CORRESPONENT A LA LICITACIÓ DE 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



LLOC	Viladecans	NOM PROJECTE	Licitació alienació dret de superfície Bitagora
DATA	12 de juliol de 2016	CODI PROJECTE	077.FP14.016

Hi assisteixen:

President:	Sr. Emili Galisteo Rodriguez, Gerent de VIMED, o persona en qui delegui
Vocal:	Sr. Enric Serra del Castillo, Cap de Serveis de l'Àrea de planificació territorial de l'Ajuntament de Viladecans, o persona en qui delegui.
Vocal:	Tècnic de l'Àrea de planificació territorial de l'Ajuntament de Viladecans, o persona en qui delegui.
Vocal:	Alex Escamez, Tècnic de Viladecans Mediterrània, S.L. o persona en qui delegui.
Vocal:	Albert Diaz Menéndez, Cap de Serveis Financers Grup d'Empreses Municipals Viladecans S.L., o persona en qui delegui.
Secretari:	Joan Carles Lopez Méndez, Cap dels Serveis jurídics Grup d'Empreses Municipals Viladecans S.L., o persona en qui delegui.

Antecedents

1. Dins el termini establert per a la presentació d'ofertes i en la forma pertinent, d'acord amb el que assenyala el plec de clàusules econòmic administratives particulars que regeix el procediment obert i tràmit ordinari de "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; amb una superfície de deu mil cent vint-i-tres metres i cinquanta-un decímetres quadrats (10.123,51 m²) i un aprofitament de nou mil nou-cents tres metres i noranta-sis decímetres quadrats (9.903,96 m²) de sostre - del que és titular VIMED, per a la construcció, gestió i explotació per part d'aquest d'un hotel de categoria 4 estrelles i dues-centes habitacions, amb la possibilitat d'incorporar a l'ús hotelier d'altres usos complementaris ", es va presentar la següent oferta:

Licitador Núm. 1:

Data presentació: 23/05/2016
Registre Entrada VIMED : 615
EMPRESA: CEL URBÀ, S.L.

Examinada la oferta presentada i admesa al procediment obert i tràmit ordinari del "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; amb una superfície de deu mil cent vint-i-tres metres i cinquanta-un decímetres quadrats (10.123,51 m²) i un aprofitament de nou mil nou-cents tres metres i noranta-sis decímetres quadrats (9.903,96 m²) de sostre - del que és titular VIMED, per a la construcció, gestió i explotació per part d'aquest d'un hotel de categoria 4 estrelles i dues-centes habitacions, amb la possibilitat d'incorporar a l'ús hotelier d'altres usos complementaris" convocat per acord de la Consellera Delegada en data 20 d'abril de 2016; l'anunci del qual es va publicar a la Plataforma Electrònica de Contractació de la Generalitat de Catalunya i en el perfil del contractant en la mateixa data, es posa de manifest el següent:

Ofertes presentades:

Licitador Núm. 1:

Data presentació: 23/05/2016
Registre Entrada VIMED : 615
EMPRESA: CEL URBÀ, S.L.

Ofertes admeses:

Licitador Núm. 1:

Data presentació: 23/05/2016
Registre Entrada VIMED : 615
EMPRESA: CEL URBÀ, S.L.

Ofertes desestimades:

Cap

2. En sessió de 25 de maig de 2016 la Mesa de Contractació va procedir a la qualificació de la documentació inclosa als sobres A i B i va acordar declarar admès

a la licitació al licitador núm. 1 en tant documentació presentada s'ajusta a la requerida als Plec.

3. En sessió celebrada en data 26 de maig de 2016, la Mesa de Contractació va procedir a l'obertura pública del sobre C, amb el següent resultat:

**LICITADOR NÚM. 1
CEL URBÀ, S.L.**

Oferta: 4.500.000,00 € (IVA EXCLÒS).

Forma de pagament i terminis:

- 450.000,00 € en el termini de 15 dies següents a la notificació de l'adjudicació de la licitació per l'òrgan de contractació.
- La resta del preu (4.050.000,00 €) a l'atorgament de l'escriptura pública d'alienació del dret de superfície.
- Termini de validesa de l'oferta: 12 mesos.

4. Examinades les ofertes admeses 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 suma de 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:

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

14.2 PROPOSTA ARQUITECTÒNICA.....0 a 10 punts

14.2.1 La relació del nou equipament amb l'espai lliure del Parc de la Marina i el Carrer Catalunya.....0 a 6 punts

14.2.2 Integració paisatgística del nou equipament en relació a la materialitat i la imatge de la seva envoltant.....0 a 4 punts

14.3 MILLORES EN RELACIÓ ALS REQUERIMENTS TÈCNICS I SERVEIS MÍNIMS PER A UN HOTEL DE CATEGORIA QUATRE ESTRELLES.....0 a 5 punts

14.4 MEMÒRIA DE LA GESTIÓ MEDIAMBIENTAL.....0 a 5 punts

14.4.1 Qualificació de la certificació energètica.....0 a 4 punts

14.4.2 Altres estàndards d'excel·lència ambiental.....0 a 1 punts

14.1 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:

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 es 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.

14.2 PROPOSTA ARQUITECTÒNICA.....0 a 10 punts

Els apartats i corresponents subapartats de la proposta arquitectònica es valoraran segons els aspectes que s'especifiquen en la descripció de cada un d'ells i en funció de considerar-se:

Poc adequats (PA): del 0 al 30% de la puntuació

Adequats (A): del 30% al 70% de la puntuació

Molt adequats (MA): del 70% al 100% de la puntuació

14.2.1 La relació del nou equipament amb l'espai lliure del Parc de la Marina i el Carrer Catalunya.....0 a 6 punts

Es valoraran positivament les solucions que, mitjançant el tractament del l'àmbit privat (edificat i no edificat) en contacte amb el Parc, la ubicació dels accessos i la racionalitat de les circulacions interiors (a nivell de planta baixa), permetin una connexió fluida entre el carrer Catalunya, el propi equipament i el Parc de la Marina:

- Tractament del l'àmbit privat en contacte amb el Parc.....0 a 2 punts
- Ubicació d'accessos.....0 a 2 punts
- Racionalitat de les circulacions.....0 a 2 punts

14.2.2 Integració paisatgística del nou equipament en relació a la materialitat i la imatge de la seva envoltant.....0 a 4 punts

Es valoraran positivament les solucions que mitjançant el tractament de l'envoltant del nou equipament assoleixin, d'una banda, una major integració d'aquest a l'edificació terciària existent a l'àmbit del Carrer Catalunya, i d'altra banda, una imatge representativa de l'equipament com a façana edificada del municipi en relació a l'eix de la C32:

- Integració del nou equipament a l'edificació terciària del C/Catalunya.....0 a 2 punts
- Imatge representativa en relació a l'eix de la C32.....0 a 2 punts

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.

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 **CEL URBÀ, S.L.** 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**.

Total puntuació sobre C.....80,00 punts

2. Proposta arquitectònica: de 0 a 10 punts

2.1 La relació del nou equipament amb l'espai lliure del Parc de la Marina i el Carrer Catalunya.....0 a 6 punts

- Tractament del l'àmbit privat en contacte amb el Parc.....0 a 2 punts:

El licitador proposa la creació d'una gran plataforma on es situen els diferents equipaments a nivell del Carrer Catalunya i connectada amb aquest mitjançant dues passeres de fusta. Aquesta plataforma es relaciona amb el Parc de la Marina, concretament amb el vial perimetral del seu límit est, mitjançant una nova passera de fusta en el límit de la parcel·la objecte de la present alienació amb la parcel·la contigua.

En el límit d'aquesta gran plataforma en contacte amb el Parc de la Marina s'ubiquen, d'una banda l'equipament A, el seu aparcament i el vial de servei d'aquest, i de l'altra una gran terrassa compartida entre els equipaments proposats B i C (ús restauració i sales polivalents respectivament).

Valoració

La proposta d'implantació dels equipaments B i C, amb una gran terrassa compartida contigua a la connexió prevista entre el carrer Catalunya i el Parc de la Marina, permet una òptima permeabilitat visual i de pas, i per tant assegura una fluida connexió entre aquests dos àmbits.

Igualment, el tractament proposat pel front dels equipaments B i C, amb un tancament vidriat amb obertures que connecten l'interior dels equipaments amb la terrassa, reforça la continuïtat visual entre el nou equipament i el Parc.

Tanmateix, la proposta interposa entre l'Hotel i el Parc de la Marina l'equipament A, l'aparcament d'aquest i el corresponent vial de servei, elements que desvinculen visual i físicament la planta baixa de l'Hotel del Parc de la Marina.

La valoració d'aquest apartat es considera ADEQUADA amb una puntuació de 1,40 punts.

• **Ubicació d'accessos.....0 a 2 punts:**

En la proposta de planta general presentada pel licitador s'identifiquen dos accessos principals; un pel conjunt volumètric integrat pels equipaments B, C i l'Hotel, situat en el tester d'aquest últim en la cruïlla entre el carrer Catalunya i el carrer Tecnologia; i un segon per a l'equipament A, situat en el tester de l'edificació en contacte amb el Carrer Tecnologia.

En el límit entre l'equipament B i C s'identifica un accés secundari, independent de l'accés a l'hotel, que connecta transversalment el carrer Catalunya amb la terrassa contigua al Parc.

Valoració

L'accés secundari proposat (independent de l'accés a l'Hotel) en el límit entre els equipaments B i C- juntament amb la terrassa

compartida pels dos equipaments- permet establir una connexió fluida entre els àmbits del Parc d'Activitats i Parc de la Marina.

Tanmateix, la ubicació de l'accés principal a l'Hotel, situat a la cruïlla dels carrers Tecnologia i Catalunya, no contribueix en la generació d'una una connexió fluida entre el Carrer Catalunya i el Parc de la Marina. Igualment, l'accés proposat per a l'equipament A no genera una connexió fluida entre els dos àmbits, per la seva ubicació, desvinculada d'aquests.

La valoració d'aquest apartat es considera POC ADEQUADA amb una puntuació de 0,60 punts.

• **Racionalitat de les circulacions.....0 a 2 punts:**

L'accés principal a l'Hotel es realitza a la cantonada del Carrer Catalunya amb el Carrer Tecnologia. A continuació d'aquest accés es situen la recepció i el nucli de comunicacions verticals de l'Hotel, i una sèrie d'espais d'estada i restauració que connecten amb l'equipament B.

En el punt de connexió entre aquest equipament i l'Hotel es situa un segon accés que connecta l'edificació amb el carrer Catalunya mitjançant una passera de fusta.

Entre els equipaments B i C es situa un segon nucli que connecta amb la planta aparcament. Des d'aquests equipaments (B i C) s'accedeix, per una sèrie d'obertures en la façana que dona front al Parc, a la terrassa compartida que es situa en la trobada de la plataforma de l'edificació i la connexió entre el Parc d'Activitats i el Parc de la Marina prevista entre la parcel·la Hotelera i la parcel·la contigua (oficines Bitàgora).

Finalment, pel que respecta a les circulacions de l'equipament A, aquestes es limiten a l'accés per a vianants des del Carrer Tecnologia.

Valoració

La racionalitat de les circulacions, en relació a la connexió fluida entre el carrer Catalunya, el propi equipament i el Parc de la Marina, es considera adequada. Tot i la interrupció de les circulacions entre l'Hotel i el Parc de la Marina generada per la ubicació de l'equipament A i el seu aparcament, la seqüència d'espais d'estada i restauració proposada, des del nucli/accés de l'Hotel, fins els equipaments B i C permet una connexió fluida entre aquests i el Parc, gràcies a la gran terrassa compartida situada en l'àmbit de connexió entre el Parc d'Activitats i el Parc de la Marina.

La valoració d'aquest apartat es considera ADEQUADA amb una puntuació de 1,40 punts.

2.2 Integració paisatgística del nou equipament en relació a la materialitat i la imatge de la seva envoltent.....0 a 4 punts

• Integració del nou equipament a l'edificació terciària del C/Catalunya.....0 a 2 punts:

El licitador proposa tres tractaments diferenciats per al conjunt de l'edificació:

- Un acabat per al volum principal, l'edificació Hotelera, a base de xapa metàl·lica pre-formada, composta per un aliatge d'alumini i coure, en combinació amb zones vidriades horitzontals amb petites variacions corresponents a les obertures de les habitacions. Les quatre façanes presenten el mateix tractament, i els únics elements diferencials són les proteccions solars horitzontals proposades a la façana sud i l'escala exterior prevista a la façana oest.
- Un acabat per al sòcol continu proposat, amb un tancament vidriat molt transparent i en relació amb l'entorn proper.
- Un acabat per a l'equipament A, poc especificat a la proposta.

Valoració

La materialitat proposada diferencia excessivament el nou equipament de l'edificació terciària existent al Carrer Catalunya. Igualment, la proporció de tancaments opacs i translúcids proposada és molt diferent a la dels edificis de l'entorn (Parc Activitats).

Per l'exposat es considera que la integració del nou equipament a l'edificació terciària existent, en relació al tractament de l'envoltent proposat és poc adequada.

La valoració d'aquest apartat es considera POC ADEQUADA amb una puntuació 0,60 punts.

• Imatge representativa en relació a l'eix C32.....0 a 2 punts:

El licitador proposa una volumetria clara, amb un element vertical predominant, situat ortogonalment a l'autopista C32 (i per tant en paral·lel al Parc de la Marina), i un sòcol continu transparent on es situen els equipaments B i C.

L'equipament A es situa independent al conjunt d'Hotel i equipaments B i C, entre ells i el Parc de la Marina.

El tractament de la façana proposat per al volum amb major presència des de la C32, tal i com s'ha exposat en el darrer apartat, és una xapa metàl·lica pre-formada, amb un aliatge d'alumini i coure.

Valoració

La imatge representativa obtinguda segons el tractament de la façana proposat es considera molt adequada.

La posició del volum principal- situat ortogonalment a la C32, a diferència de l'edificació existent al Parc d'Activitats- atorga a l'edificació un paper destacat en la imatge del sector des de la pròpia autopista.

La materialitat proposada per a la façana, amb una xapa pre-formada, amb un aliatge d'alumini i coure, aportarà una imatge representativa al nou edifici, amb un ampli ventall de tons depenent de la incidència solar sobre l'aliatge proposat, reforçat per la percepció de "vibració" causada pel pre-format proposat.

La valoració d'aquest apartat es considera MOLT ADEQUADA amb una puntuació de 2,00 punts.

3. Millores en relació als requeriments tècnics i serveis mínims per a un hotel de categoria quatre estrelles (Segons l'annex I del decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic):0 a 5 punts.

Millores en relació als requeriments tècnics i serveis mínims per a un Hotel de categoria quatre estrelles:

El licitador presenta una taula comparativa, elaborada en base al quadre incorporat a "l'Annex I del decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic", detallant de manera justificada els requeriments tècnics proposats en la seva oferta.

Aquests requeriments superen els requisits mínims (tècnics, de serveis, i relatius a les habitacions) establerts per als establiments de categoria 4* i compleixen folgadamente amb els requisits establerts pel decret per als establiments de categoria 4*Superior.

Les millores presentades respecte dels requisits mínims dels establiments hotelers de 4*, requisits establerts com a mínims als Plecs de la present licitació, i que permeten la seva categorització com a 4*S són:

- a) Requisits tècnics:
 - Bar amb una superfície mínima de 2m²/plaça. L'oferta presenta un total de 876,67m², distribuïts en tres establiments en planta baixa i un bar amb terrassa oberta en planta coberta.
 - Servei de menjador
- b) Serveis mínims:
 - Servei d'esmorzar amb productes de proximitat.
- c) Requisits habitacions:
 - Habitacions Dobles de superfície igual o major a 9,5 m²: Les habitacions dobles de la present oferta, 175 Habitacions +9

Habitacions adaptades, tenen una superfície de 19,00 m² i 22,80 m² respectivament.

- Habitacions familiars amb quatre places de superfície igual o superior a 24,00m². L'oferta presenta vint habitacions (20) "junior-suits" amb una superfície de útil de 31,90 m².
- Amplada mínima de l'habitació a l'àmbit del llit igual o superior a 2,70 metres.

El licitador presenta, segons l'establert al segon apartat de la clàusula 12.2. del Plec de clàusules administratives particulars que regeixen la present licitació, carta de compromís vinculant amb l'especificació de la categoria mínima proposada per a l'establiment hotelier, segons la categorització establerta en el DECRET 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic.

Aquesta declaració responsable inclou signatura de l'operador proposat per a la gestió i explotació de l'hotel.

Valoració

Per tot l'exposat es considera que la present oferta, mitjançant les millores presentades en els serveis i requisits tècnics, assoleix la categoria de quatre estrelles superior establerta a l'annex I del decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic (4*S).

El present apartat es valora amb una puntuació de 2,00 punts

4. Memòria de la gestió mediambiental.....0 a 5 punts

4.1 Qualificació de la certificació energètica:

El licitador proposa una qualificació mínima de la certificació energètica amb una etiqueta B, i adjunta a la proposta tècnica un Pla de Gestió Ambiental i una Memòria de Gestió Ambiental amb les propostes energètiques per a donar compliment a aquesta etiqueta energètica.

El licitador presenta, segons l'establert al tercer apartat de la clàusula 12.2. del Plec de clàusules administratives particulars que regeixen la present licitació, carta de compromís on indica el nivell d'eficiència energètica proposat per a l'equipament hotelier.

La valoració d'aquest apartat es considera ADEQUADA amb una puntuació de 2,00 punts

4.2 Altres estàndards d'excel·lència ambiental:

El licitador no presenta altres estàndards d'excel·lència ambiental contrastats amb la certificació VERDE del Green Building Council d'Espanya, o d'altres estàndards equivalents (LEED, BREEAM, etc).

La valoració d'aquest apartat es considera POC ADEQUADA amb una puntuació de 0,00 punts.

Total puntuació sobre B.....10,00 punts

Atesa la valoració de la Mesa, l'empresa **CEL URBÀ, S.L.** (licitador núm. 1) ha estat la que ha obtingut més puntuació en la suma dels criteris de valoració, amb un total de **90,00** punts.

ACORDS

PRIMER.- PROPOSAR A L'ÒRGAN DE CONTRACTACIÓ L'ADJUDICACIÓ del procediment obert i tràmit ordinari de "L'ALIENACIÓ DEL DRET DE SUPERFÍCIE EXISTENT A LA 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" EXP. 077.FP14.016 ; a favor de l'empresa **CEL URBÀ, S.L.**, per un import de **QUATRE MILIONS CINC-CENTS MIL EUROS IVA EXCLÒS** (4.500.000,00.-€ IVA exclòs), atès que ha obtingut la màxima puntuació, amb un total de **90 punts** en l'aplicació dels criteris de valoració, d'acord amb el detall que s'adjunta:

Oferta 1:
Nom CEL URBÀ, S.L.
Puntuació sobre B: 10 Punts
Puntuació sobre C: 80 punts
Total puntuació SOBRE B + SOBRE C : 90 punts

1) Preu ofertat i millora de les condicions de pagament Fins 80 punts

PREU OFERTAT:

El preu ofertat pel LICITADOR 1, la societat **CEL URBÀ, S.L.**, és de **QUATRE MILIONS CINC-CENTS MIL EUROS IVA EXCLÒS** (4.500.000,00.-€ IVA exclòs) dels quals:

FORMA I TERMINIS DE PAGAMENT:

Forma i terminis de pagament del preu :

- En quant al **10% del preu ofertat** 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 (450.000,00 €)
- En quant a la resta de preu (**90 % del preu restant**) en el moment de formalització de l'escriptura pública de l'escriptura pública d'alienació del dret de superfície, que és durà a terme en el termini màxim de 6 mesos a comptar des de la data de signatura 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
Alienació dret sup ficna 45938	(Cn1)	4.500.000.-€	450.000,00.-€	4.050.000,00.-€
Mesos des de l'adjudicació	n		0.5 mesos	6 mesos

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 fórmula 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.

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 **CEL URBÀ, S.L.** 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**.

Total puntuació sobre C.....80,00 punts

2. Proposta arquitectònica: de 0 a 10 punts

2.1 La relació del nou equipament amb l'espai lliure del Parc de la Marina i el Carrer Catalunya.....0 a 6 punts

- Tractament del l'àmbit privat en contacte amb el Parc.....0 a 2 punts:

El licitador proposa la creació d'una gran plataforma on es situen els diferents equipaments a nivell del Carrer Catalunya i connectada amb

aquest mitjançant dues passeres de fusta. Aquesta plataforma es relaciona amb el Parc de la Marina, concretament amb el vial perimetral del seu límit est, mitjançant una nova passera de fusta en el límit de la parcel·la objecte de la present alienació amb la parcel·la contigua.

En el límit d'aquesta gran plataforma en contacte amb el Parc de la Marina s'ubiquen, d'una banda l'equipament A, el seu aparcament i el vial de servei d'aquest, i de l'altra una gran terrassa compartida entre els equipaments proposats B i C (ús restauració i sales polivalents respectivament).

Valoració

La proposta d'implantació dels equipaments B i C, amb una gran terrassa compartida contigua a la connexió prevista entre el carrer Catalunya i el Parc de la Marina, permet una òptima permeabilitat visual i de pas, i per tant assegura una fluida connexió entre aquests dos àmbits.

Igualment, el tractament proposat pel front dels equipaments B i C, amb un tancament vidriat amb obertures que connecten l'interior dels equipaments amb la terrassa, reforça la continuïtat visual entre el nou equipament i el Parc.

Tanmateix, la proposta interposa entre l'Hotel i el Parc de la Marina l'equipament A, l'aparcament d'aquest i el corresponent vial de servei, elements que desvinculen visual i físicament la planta baixa de l'Hotel del Parc de la Marina.

La valoració d'aquest apartat es considera ADEQUADA amb una puntuació de 1,40 punts.

• **Ubicació d'accessos.....0 a 2 punts:**

En la proposta de planta general presentada pel licitador s'identifiquen dos accessos principals; un pel conjunt volumètric integrat pels equipaments B, C i l'Hotel, situat en el tester d'aquest últim en la cruïlla entre el carrer Catalunya i el carrer Tecnologia; i un segon per a l'equipament A, situat en el tester de l'edificació en contacte amb el Carrer Tecnologia.

En el límit entre l'equipament B i C s'identifica un accés secundari, independent de l'accés a l'hotel, que connecta transversalment el carrer Catalunya amb la terrassa contigua al Parc.

Valoració

L'accés secundari proposat (independent de l'accés a l'Hotel) en el límit entre els equipaments B i C- juntament amb la terrassa compartida pels dos equipaments- permet establir una connexió fluida entre els àmbits del Parc d'Activitats i Parc de la Marina.

Tanmateix, la ubicació de l'accés principal a l'Hotel, situat a la cruïlla dels carrers Tecnologia i Catalunya, no contribueix en la generació d'una una connexió fluida entre el Carrer Catalunya i el Parc de la Marina. Igualment, l'accés proposat per a l'equipament A no genera una connexió fluida entre els dos àmbits, per la seva ubicació, desvinculada d'aquests.

La valoració d'aquest apartat es considera POC ADEQUADA amb una puntuació de 0,60 punts.

• **Racionalitat de les circulacions.....0 a 2 punts:**

L'accés principal a l'Hotel es realitza a la cantonada del Carrer Catalunya amb el Carrer Tecnologia. A continuació d'aquest accés es situen la recepció i el nucli de comunicacions verticals de l'Hotel, i una sèrie d'espais d'estada i restauració que connecten amb l'equipament B.

En el punt de connexió entre aquest equipament i l'Hotel es situa un segon accés que connecta l'edificació amb el carrer Catalunya mitjançant una passera de fusta.

Entre els equipaments B i C es situa un segon nucli que connecta amb la planta aparcament. Des d'aquests equipaments (B i C) s'accedeix, per una sèrie d'obertures en la façana que dona front al Parc, a la terrassa compartida que es situa en la trobada de la plataforma de l'edificació i la connexió entre el Parc d'Activitats i el Parc de la Marina prevista entre la parcel·la Hotelera i la parcel·la contigua (oficines Bitàgora).

Finalment, pel que respecta a les circulacions de l'equipament A, aquestes es limiten a l'accés per a vianants des del Carrer Tecnologia.

Valoració

La racionalitat de les circulacions, en relació a la connexió fluida entre el carrer Catalunya, el propi equipament i el Parc de la Marina, es considera adequada. Tot i la interrupció de les circulacions entre l'Hotel i el Parc de la Marina generada per la ubicació de l'equipament A i el seu aparcament, la seqüència d'espais d'estada i restauració proposada, des del nucli/accés de l'Hotel, fins els equipaments B i C permet una connexió fluida entre aquests i el Parc, gràcies a la gran terrassa compartida situada en l'àmbit de connexió entre el Parc d'Activitats i el Parc de la Marina.

La valoració d'aquest apartat es considera ADEQUADA amb una puntuació de 1,40 punts.

2.2 Integració paisatgística del nou equipament en relació a la materialitat i la imatge de la seva envoltent.....0 a 4 punts

• **Integració del nou equipament a l'edificació terciària del C/Catalunya.....0 a 2 punts:**

El licitador proposa tres tractaments diferenciats per al conjunt de l'edificació:

- Un acabat per al volum principal, l'edificació Hotelera, a base de xapa metàl·lica pre-formada, composta per un aliatge d'alumini i coure, en combinació amb zones vidriades horitzontals amb petites variacions corresponents a les obertures de les habitacions. Les quatre façanes presenten el mateix tractament, i els únics elements diferencials són les proteccions solars horitzontals proposades a la façana sud i l'escala exterior prevista a la façana oest.
- Un acabat per al sòcol continu proposat, amb un tancament vidriat molt transparent i en relació amb l'entorn proper.
- Un acabat per a l'equipament A, poc especificat a la proposta.

Valoració

La materialitat proposada diferencia excessivament el nou equipament de l'edificació terciària existent al Carrer Catalunya. Igualment, la proporció de tancaments opacs i translúcids proposada és molt diferent a la dels edificis de l'entorn (Parc Activitats).

Per l'exposat es considera que la integració del nou equipament a l'edificació terciària existent, en relació al tractament de l'envolvent proposat és poc adequada.

La valoració d'aquest apartat es considera POC ADEQUADA amb una puntuació 0,60 punts.

• **Imatge representativa en relació a l'eix C32.....0 a 2 punts:**

El licitador proposa una volumetria clara, amb un element vertical predominant, situat ortogonalment a l'autopista C32 (i per tant en paral·lel al Parc de la Marina), i un sòcol continu transparent on es situen els equipaments B i C.

L'equipament A es situa independent al conjunt d'Hotel i equipaments B i C, entre ells i el Parc de la Marina.

El tractament de la façana proposat per al volum amb major presència des de la C32, tal i com s'ha exposat en el darrer apartat, és una xapa metàl·lica pre-formada, amb un aliatge d'alumini i coure.

Valoració

La imatge representativa obtinguda segons el tractament de la façana proposat es considera molt adequada.

La posició del volum principal- situat ortogonalment a la C32, a diferència de l'edificació existent al Parc d'Activitats- atorga a l'edificació un paper destacat en la imatge del sector des de la pròpia autopista.

La materialitat proposada per a la façana, amb una xapa pre-formada, amb un aliatge d'alumini i coure, aportarà una imatge representativa al nou edifici, amb un ampli ventall de tons depenent de la incidència solar sobre l'aliatge proposat, reforçat per la percepció de "vibració" causada pel pre-format proposat.

La valoració d'aquest apartat es considera MOLT ADEQUADA amb una puntuació de 2,00 punts.

3. Millores en relació als requeriments tècnics i serveis mínims per a un hotel de categoria quatre estrelles (Segons l'annex I del decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic):0 a 5 punts.

Millores en relació als requeriments tècnics i serveis mínims per a un Hotel de categoria quatre estrelles:

El licitador presenta una taula comparativa, elaborada en base al quadre incorporat a "l'Annex I del decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic", detallant de manera justificada els requeriments tècnics proposats en la seva oferta.

Aquests requeriments superen els requisits mínims (tècnics, de serveis, i relatius a les habitacions) establerts per als establiments de categoria 4* i compleixen folgadamente amb els requisits establerts pel decret per als establiments de categoria 4*Superior.

Les millores presentades respecte dels requisits mínims dels establiments hotelers de 4*, requisits establerts com a mínims als Plecs de la present licitació, i que permeten la seva categorització com a 4*S són:

- d) Requisits tècnics:
 - Bar amb una superfície mínima de 2m²/plaça. L'oferta presenta un total de 876,67m², distribuïts en tres establiments en planta baixa i un bar amb terrassa oberta en planta coberta.
 - Servei de menjador
- e) Serveis mínims:
 - Servei d'esmorzar amb productes de proximitat.
- f) Requisits habitacions:
 - Habitacions Dobles de superfície igual o major a 9,5 m²: Les habitacions dobles de la present oferta, 175 Habitacions +9 Habitacions adaptades, tenen una superfície de 19,00 m² i 22,80 m² respectivament.

- Habitacions familiars amb quatre places de superfície igual o superior a 24,00m². L'oferta presenta vint habitacions (20 "junior-suits" amb una superfície de útil de 31,90 m².
- Amplada mínima de l'habitació a l'àmbit del llit igual o superior a 2,70 metres.

El licitador presenta, segons l'establert al segon apartat de la clàusula 12.2. del Plec de clàusules administratives particulars que regeixen la present licitació, carta de compromís vinculant amb l'especificació de la categoria mínima proposada per a l'establiment hoteler, segons la categorització establerta en el DECRET 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic.

Aquesta declaració responsable inclou signatura de l'operador proposat per a la gestió i explotació de l'hotel.

Valoració

Per tot l'exposat es considera que la present oferta, mitjançant les millores presentades en els serveis i requisits tècnics, assoleix la categoria de quatre estrelles superior establerta a l'annex I del decret 183/2010, de 23 de novembre, d'establiments d'allotjament turístic (4*S).

El present apartat es valora amb una puntuació de 2,00 punts

4. Memòria de la gestió mediambiental.....0 a 5 punts

4.1 Qualificació de la certificació energètica:

El licitador proposa una qualificació mínima de la certificació energètica amb una etiqueta B, i adjunta a la proposta tècnica un Pla de Gestió Ambiental i una Memòria de Gestió Ambiental amb les propostes energètiques per a donar compliment a aquesta etiqueta energètica.

El licitador presenta, segons l'establert al tercer apartat de la clàusula 12.2. del Plec de clàusules administratives particulars que regeixen la present licitació, carta de compromís on indica el nivell d'eficiència energètica proposat per a l'equipament hoteler.

La valoració d'aquest apartat es considera ADEQUADA amb una puntuació de 2,00 punts

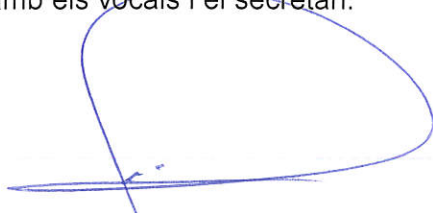
4.2 Altres estàndards d'excel·lència ambiental:

El licitador no presenta altres estàndards d'excel·lència ambiental contrastats amb la certificació VERDE del Green Building Council d'Espanya, o d'altres estàndards equivalents (LEED, BREEAM, etc).

La valoració d'aquest apartat es considera POC ADEQUADA amb una puntuació de 0,00 punts.

Total puntuació sobre B.....10,00 punts


Un cop finalitzat l'acte, el president el dóna per acabat i signa aquesta acta juntament amb els vocals i el secretari.



Emili Galisteo Rodriguez
President



Enric Serra Castillo



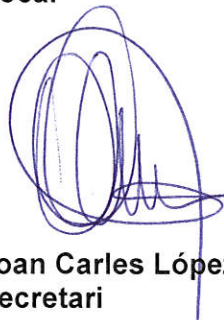
Alèx Escámez Garcia
Vocal



Antoni Chaves Barragán
Vocal



Albert Díaz Menéndez
Vocal



Joan Carles López Méndez,
Secretari

ANNEX I: Resum puntuació licitador núm. 1 – CEL URBÀ, S.L.

VALORACIÓ SOBRE B. (de 0 a 20 punts)	PROPOSTA ARQUITECTÒNICA (de 0 a 10 punts)	La relació del nou equipament amb l'espai lliure del Parc de la Manna i el Carrer Catalunya. (de 0 a 6 punts)	Tractament del l'àmbit privat en contacte amb el Parc. (de 0 a 2 punts)	1,40
			Ubicació d'accesos. (de 0 a 2 punts)	0,60
			Racionalitat de les circulacions. (de 0 a 2 punts)	1,40
		Integració paisatgística del nou equipament en relació a la materialitat i la imatge de la seva envoltant. (de 0 a 4 punts)	Integració del nou equipament a l'edificació terciària del C/ Catalunya. (de 0 a 2 punts)	0,60
			Imatge representativa en relació a l'eix C32.	2,00
	MILLORES EN RELACIÓ ALS REQUERIMENTS TÈCNICS I SERVEIS MÍNIMS PER A UN HOTEL DE CATEGORIA QUATRE ESTRELLES. (de 0 a 5 punts)	Millores en relació als requeriments tècnics i serveis mínims per a un Hotel de categoria quatre estrelles. (de 0 a 5 punts)		2,00
	MEMÒRIA DE LA GESTIÓ MEDIAMBIENTAL. (de 0 a 5 punts)	Qualificació de la certificació energètica. (de 0 a 4 punts)		2,00
		Altres estàndards d'excel·lència ambiental. (de 0 a 1 punt)		0,00
	TOTAL SOBRE B			10,00
	OFERTA ECONÒMICA (de 0 a 80 punts)			80,00
VALORACIÓ TOTAL DE L'OFERTA. (de 0 a 100 punts)			90,00	

