

**RESOLUCIÓ 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	13 de juliol de 2016	CODI PROJECTE	<b>077.FP14.016</b>

**Alicia Valle Cantalejo**, en qualitat de Consellera Delegada de l'empresa **SOCIETAT PRIVADA MUNICIPAL VILADECANS MEDITERRÀNIA, S.I.**

En relació al procediment obert i tràmit ordinari del 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; amb una superfície de deu mil cent vint-i-tres metres i cinquanta-un decímetres quadrats (10.123,51 m<sup>2</sup>) i un aprofitament de nou mil nou-cents tres metres i noranta-sis decímetres quadrats (9.903,96 m<sup>2</sup>) 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. "

#### **EXPOSA**

- Atès que mitjançant resolució de data 30 de març de 2016 es va acordar l'inici de l'expedient per a la licitació del 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; amb una superfície de deu mil cent vint-i-tres metres i cinquanta-un decímetres quadrats (10.123,51 m<sup>2</sup>) i un aprofitament de nou mil nou-cents tres metres i noranta-sis decímetres quadrats (9.903,96 m<sup>2</sup>) 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."
- Atès que es va incorporar a l'expedient el Plec de clàusules econòmic administratives particulars que serveix de base per al present procediment obert per a l'adjudicació 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 m<sup>2</sup>) i un aprofitament de nou mil nou-cents tres metres i noranta-sis decímetres quadrats (9.903,96 m<sup>2</sup>) 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 hoteler d'altres usos complementaris”.

- Atès que en data 20 d'abril de 2016 es va procedir a l'aprovació per la Consellera Delegada de VIMED de la constitució i composició de la Mesa de Contractació, d'acord amb allò determinat a l'acord d'inici d'expedient de data 30 de març de 2016; així com dels Plecs que serveixen de base a la present licitació i l'aprovació de l'expedient de contractació i obrir la convocatòria per licitar mitjançant concurs públic, d'acord amb el que determina la normativa urbanística vigent i les instruccions internes de contractació, per procediment obert i tràmit ordinari 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; 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 hoteler d'altres usos complementaris”.
- Atès que en data 20 d'abril de 2016 es va procedir a publicar l'anunci de licitació de l'esmentat concurs públic a la Plataforma electrònica de Contractació de la Generalitat de Catalunya i en el perfil del contractant.
- Atès que dins el termini conferit a tal efecte, s'han presentat les següents ofertes de licitació:

Oferta 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

- Atès que la Mesa de contractació en sessió celebrada en data 25 de maig de 2016 va procedir a la qualificació dels documents aportats, inclosos dins el sobre A “Documentació administrativa general” i B “Proposta tècnica”, del procediment



- Vista la proposta d'adjudicació de la mesa de contractació de data 12 de juliol de 2016, un cop estudiada i analitzada l'oferta, del que resulta que la societat **CEL URBÀ, S.L.** ( licitador núm. 1 ) ha obtingut la següent puntuació en la suma dels criteris de valoració, amb un total de **90 punts**.

És per tot això que

## RESOLC

**Primer.- RATIFICAR** la valoració que es determina a la proposta d'adjudicació de la Mesa de contractació de data **12 de juliol de 2016**, constituïda a tal efecte per al concurs per a "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. núm. 077.FP14.016; en virtut de la qual la societat **CEL URBÀ, S.L.** ha estat la que obtingut més puntuació en la suma dels criteris de valoració, amb un total de **90 punts**, d'acord amb el següent desgloss de puntuació

**Oferta 1:**  
**Nom CEL URBÀ, S.L.**  
**Puntuació sobre B: 10,00 Punts**  
**Puntuació sobre C: 80,00 punts**  
**Total puntuació SOBRE B + SOBRE C : 90,00 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
<b>Alienació dret sup ficna 45938</b>	(Cn1)	<b>4.500.000.-€</b>	<b>450.000,00.-€</b>	<b>4.050.000,00.- €</b>
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<sub>n</sub>** : Son capitals aportats en un moment "n"
- C<sub>0</sub>** : 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.

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%
<b>4.307.142,86</b>	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**.



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 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.







- Habitacions Dobles de superfície igual o major a 9,5 m<sup>2</sup>: Les habitacions dobles de la present oferta, 175 Habitacions +9 Habitacions adaptades, tenen una superfície de 19,00 m<sup>2</sup> i 22,80 m<sup>2</sup> respectivament.
- Habitacions familiars amb quatre places de superfície igual o superior a 24,00m<sup>2</sup>. L'oferta presenta vint habitacions (20) "junior-suits" amb una superfície de útil de 31,90 m<sup>2</sup>.
- 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**

**Segon.- ADJUDICAR** el concurs, convocat mitjançant procediment obert i tràmit ordinari, per a "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. núm. 077.fp14.016 a la societat **CEL URBÀ, S.L. CIF B-63457824**, amb subjecció al Plec de clàusules econòmic administratives particulars i a la proposta ofertada per l'esmentat licitador, per import de **QUATRE MILIONS CINC-CENTS MIL EUROS IVA EXCLÒS ( 4.500.000,00.-€ IVA exclòs )**, d'acord amb la següent forma de pagament:

- 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 i corresponent signatura del contracte (450.000,00 €)
- En quant a la resta de preu ( **90 % del preu restant** ) en el moment de formalització 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 (4.050.000,00 €)

**Tercer.- REQUERIR A L'ADJUDICATARI** per tal que amb anterioritat a la signatura del contracte, en el termini de 10 dies hàbils a comptar des de la notificació e la resolució d'adjudicació, presenti a VIMED la següent documentació original:

- La documentació justificativa d'estar al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social i amb l'Ajuntament de Viladecans.
- La documentació acreditativa de la personalitat, capacitat del licitador i poders del signant.
- La documentació justificativa de la seva solvència econòmica, financera i tècnica.
- L'acreditació de constitució de la garantia definitiva per import del 5% del preu d'adjudicació és a dir per import **225.000,00.-€**

Els efectes de l'adjudicació resten condicionats a la presentació i acreditació de la documentació anterior.

**Quart.- POSAR DE MANIFEST QUE EL CONTRACTE** es perfeccionarà amb la formalització i signatura del corresponent contracte privat, previ pagament per part de l'adjudicatari del 10 % del preu ofert (450.000,00 €) més l'IVA corresponent al compte bancari de VIMED: ES 84 2100 5000 5102 0004 4873.

**Cinquè.- CITAR** a l'empresa adjudicatària perquè el dia que se l'indiqui concorri a formalitzar el contracte corresponent, a **les oficines de VIMED ( C/ Pompeu Fabra 50 de Viladecans )**

**Sisè.- COMUNICAR ELS PRESENTS ACORDS ALS LICITADORS als efectes oportuns** i publicar l'adjudicació d'aquesta licitació al diari corresponent, si s'escau, a la plataforma electrònica de contractació de la Generalitat de Catalunya i al perfil del contractant.

