

PREGUNTAS Y RESPUESTAS - 7

1. En la Opción 2, en relación con la duración de contrato de arrendamiento los Pliegos establecen que en caso de que el adjudicatario ejerciese su derecho de opción de compra sobre el Hotel, el contrato de arrendamiento para la gestión y explotación del Palacio de Congresos se mantendrá vigente hasta el 24 de enero de 2052, en los mismos términos que indican este Pliego

¿Debemos interpretar que en caso de ejercicio de la opción de compra el plazo de duración del contrato de arrendamiento para la explotación y gestión del Palacio de Congresos será hasta el 24 de enero de 2052, a razón de un primer periodo de 20 años, prorrogable a instancia del adjudicatario, primero por 10 años y posteriormente hasta el 24 de enero de 2052? O ¿el arrendamiento del Palacio de Congresos en la opción 2, ejercida la Opción, será igualmente de obligado cumplimiento hasta el 24 de enero de 2052?

En la OPCIÓN 2, una vez se ejerce la opción de compra del hotel, es de obligado cumplimiento el arrendamiento del Palacio hasta el 24 de enero de 2052, según se indica en la cláusula 7 del pliego (página 19)

2. En la medida en que la sociedad que se presente a licitación sea una sociedad de nueva creación (avalada técnicamente por su grupo societario), **¿deberá estar dada de alta en la Seguridad Social en el momento de presentar la oferta?** lo anterior debe entenderse sin perjuicio de que, en caso de resultar adjudicataria, se procedería con la contratación del personal necesario y la correspondiente alta en la Seguridad Social y demás obligaciones de carácter social que en su caso procedan.

No es imprescindible que la empresa licitadora esté dada de alta en la Seguridad Social si ésta es de nueva creación, sin perjuicio de hacerlo en caso de resultar adjudicataria, y siempre que acredite el cumplimiento de lo establecido en los pliegos (cláusula 33) respecto a la solvencia.

Para acreditar la solvencia en estos casos es necesario demostrar que el licitador dispone efectivamente de los medios de otras entidades unidas a este por cualquier vínculo y que así lo indiquen expresamente en su oferta (documento anexo 7 del pliego). Además deberá aportarse el compromiso de adscripción de los medios durante toda la vigencia del contrato, suscrito conjuntamente por el licitador y por el titular/titulares de esos medios. Este compromiso tiene el carácter de condición esencial del contrato. Mediante la presentación de los licitadores de dicho compromiso, todos los suscribientes del mismo quedan obligados solidariamente en las obligaciones del adjudicatario (cláusula 37, apartados 6, 10 y 11)

3. En relación con la exigencia de aportar una relación de las empresas vinculadas con indicación de las personas o entidades que ejercen el control en los términos establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, **interesa confirmar si la relación de empresas a presentar debe referirse única y exclusivamente a las sociedades y personas que ejercen control sobre la sociedad candidata (esto es: sociedades matrices y socios de la matriz) o se refiere a todo el grupo societario al que la candidata pertenece, incluyendo las sociedades vinculadas a nivel horizontal (sociedades hermanas, filiales de una misma matriz a todos los niveles).** Debe considerarse que, en determinados grupo hoteleros de implantación internacional, la relación de sociedades de todo el grupo implicaría hacer referencia a un centenar de empresas que no guardan ninguna relación con la presente licitación.

El apartado 11 de la cláusula 37 del Pliego, al referirse a la relación de empresas vinculadas, no establece una obligatoriedad de inclusión de todas las personas o entidades que constituye el grupo societario, haciendo hincapié para que se indique en la relación aquellas que ejerzan el control con los términos del artículo 42 del Código de Comercio.

Coordinando el contenido de este apartado 11 con el apartado 6 de la misma cláusula 37, subapartados 1 y 2, y con la cláusula 33.2, se deberían incluir en la relación todas aquellas entidades, cualquiera que fuera la naturaleza del vínculo que tenga con el licitador, que sean invocadas para la solvencia o para llevar a cabo la explotación del hotel o del palacio. Además, en estos casos, sería conveniente aportar los documentos acreditativos de tales circunstancias, así como la explicación de las formas en que se va a llevar a cabo la gestión y explotación del complejo.

4.- Para las opciones 1 y 2, la estructura de inversión para la adquisición del Hotel implicará, en mayor o menor medida, la combinación de recursos propios con financiación ajena. En la actualidad mecanismos como el renting o el leasing inmobiliarios se configuran como las modalidades de financiación más aconsejables desde una perspectiva financiera y operativa. Si bien, en ambas figuras la propiedad sobre el activo la ostenta formalmente la entidad financiera, y no es hasta el vencimiento del contrato de leasing o renting y el pago del valor residual del activo, cuando el prestatario deviene propietario formal del inmueble. En consecuencia, la compra del Hotel vía renting o leasing inmobiliario implicará que sea la entidad financiera la que, en un primer momento, suscriba el contrato de compraventa, y no la entidad adjudicataria.

De acuerdo con lo anterior ¿es admisible la adquisición del Hotel mediante un renting o leasing inmobiliario? En caso de optarse por alguna de estas modalidades ¿debería reflejarse de algún modo en la propuesta del licitador? En su caso ¿cómo debería dejarse constancia de esta circunstancia?

Nótese que ambas modalidades de financiación pueden resultar muy ventajosas para el adjudicatario en comparación con un préstamo hipotecario, por lo que tener que descartar ambas alternativas limitaría considerablemente las posibilidades de adquisición del Hotel para muchos licitadores.

El Pliego de Bases no prevé la posibilidad de adquirir el Hotel mediante renting o leasing inmobiliario. Consecuentemente, los licitadores no pueden ofertar tales formas de adquisición so pena de ser excluidos de la licitación.

No obstante, lo que sí permite el Pliego es que el adjudicatario por compra del Hotel pueda, a su vez, transmitirlo, entre otras, mediante dichas fórmulas de renting o leasing, siempre que obtenga la autorización por escrito de Palau de Congressos de Palma, S.A. (CLÁUSULA 9.2.1)