

PREGUNTAS Y RESPUESTAS - 8

1. En la Opción 2, se establece que una vez el licitador hubiese ejercitado el derecho de opción de compra dentro de los cinco primeros años de vigencia del contrato, se mantendrá parcialmente exigible y en vigor el contrato de arrendamiento en la parte que corresponde al Palacio de Congresos, quedando el adjudicatario obligado al pago del precio por el arrendamiento del Palacio de Congresos en los mismo términos y condiciones previstos para la opción 1.

En consecuencia, ejercida la opción de compra sobre el Hotel, la renta por el Palacio de Congresos será de: 350.000 € (renta fija) más un importe variable anual consistente en el 5% de la cifra total de ingresos que obtenga cada año, cada una de las personas físicas o jurídicas, que exploten los distintos centros de negocio del complejo cada anualidad ¿Es correcta la interpretación anterior? ¿La cifra total de ingresos de los diferentes centros de negocio se refiere exclusivamente al Palacio de Congresos?

RESPUESTA

El importe variable de la renta por el Palacio de Congresos, tanto en la OPCIÓN 1 como en la OPCIÓN 2 (si se ejercita la opción de compra), consiste en un porcentaje del 5% de la cifra total de ingresos que obtenga cada año, cada una de las personas, físicas o jurídicas, que exploten los distintos centros de negocio del Palacio de Congresos.

Ello ha de entenderse así aunque la expresión "complejo" utilizada en la cláusula 6 del Pliego de Bases para estas OPCIONES sea igual que la utilizada para la OPCIÓN 2 (en el caso de no ejercitar la opción de compra del hotel) y para la OPCIÓN 3, ya que el objeto de la renta variable recae sobre los ingresos de los bienes arrendados que, obviamente, son distintos : en el primer supuesto el bien arrendado es únicamente el Palacio, y en el segundo caso el bien objeto de arrendamiento es el conjunto del Palacio y el Hotel.

La expresión "complejo" tiene sentido tanto para el conjunto de los dos inmuebles como para cada uno de ellos considerado en su individualidad, pues el hotel puede albergar en su seno, al igual que el Palacio en el suyo, distintos y variados centros de negocio como así se desprende tanto de la definición de espacios y utilidades que se recogen en el proyecto como de las propias condiciones de explotación recogidas en el Pliego de Bases"