

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS ALTA VELOCIDAD, E.P.E.
CONVOCA LICITACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO CON VARIOS CRITERIOS DE
ADJUDICACIÓN DEL SIGUIENTE EXPEDIENTE:

2025-163-00028

NOTA INFORMATIVA (7)

RESPUESTAS A CONSULTAS FORMULADAS EN RELACIÓN CON EL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES DEL CONCURSO PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL SAP 23954, CON UNA SUPERFICIE DE 332,78m², Y DE UN ESPACIO SAP 23972, CON UNA SUPERFICIE DE 150,00m², SITUADOS AMBOS EN EL VESTÍBULO PRINCIPAL DE LA ESTACIÓN DE MADRID CHAMARTÍN CLARA CAMPOAMOR, PARA DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE CAFETERÍA Y TERRAZA CON ZONA DE TRABAJO FLEXIBLE RESPECTIVAMENTE.

1. Tras la visita técnica realizada, nos han surgido las siguientes dudas que agradecería nos pudieran dar respuesta a la mayor brevedad posible:

Climatización y ventilación

- Limitaciones de potencia térmica/frigorífica, nivel sonoro, vibraciones y ocupación máxima prevista.

Los límites de potencia térmica/frigorífica vendrán dados por el contrato de suministro de electricidad que contrate el arrendador con compañía eléctrica.

Respecto a nivel sonoro, vibraciones y ocupación máxima prevista, deberán ceñirse a la normativa aplicable.

- Restricciones en cubierta: cargas admisibles, zonas permitidas, retranqueos, altura máxima de maquinaria, acabados, rutas de evacuación de aire.

Se ha enviado esta pregunta al departamento competente, en caso de que recibamos respuesta, informaremos por este mismo medio (publicación de nota informativa en la página web de ADIF).

Rotulación e imagen exterior

- Zonas habilitadas para rotulación: en vano, zonas específicas designadas por la propiedad o reglamento interno de la estación.

En la fachada del local se podrá ubicar la rotulación que consideren, teniendo en cuenta que debe ser perfectamente desmontable sin dejar marcas ni huellas.



- **Tipología de rotulación: enrasado interior/exterior y sistemas permitidos (iluminación, espesores, acabados).**

Enrasado preferiblemente interior.

Respecto a iluminación, espesores, acabados, no hay una norma a seguir, si bien se deberá presentar una propuesta para su validación, por parte de Adif, antes de su ejecución.

- **Posibilidad de banderola: dimensiones máximas, vuelo, altura libre y requisitos de fijación.**

No está permitida la instalación de banderolas.

Terraza

- **Disponibilidad de alimentación eléctrica para terraza.**

La alimentación eléctrica tanto del local como de la terraza debe ser contratada con compañía eléctrica. En cuanto a la acometida individual necesaria, deberá ser instalada por el arrendatario previa aprobación, por parte de Adif, de la propuesta presentada.

- 2. En el local no hay desagües, por lo que se tendrían que poner nuevos. ¿Hacia dónde debemos conectarlos? ¿Y el separador de grasas?**

Se ha enviado esta pregunta al departamento competente, en caso de que recibamos respuesta, informaremos por este mismo medio (publicación de nota informativa en la página web de ADIF).

- 3. ¿Podrían indicar la distancia hasta cubierta para la extracción?**

Se ha enviado esta pregunta al departamento competente, en caso de que recibamos respuesta, informaremos por este mismo medio (publicación de nota informativa en la página web de ADIF).

- 4. ¿Podrían indicar la distancia hasta cubierta/religa instalaciones para máquinas de clima? Durante la visita se comentó que había una zona destinada a estas instalaciones, pero no definieron la posición de esta.**

Se ha enviado esta pregunta al departamento competente, en caso de que recibamos respuesta, informaremos por este mismo medio (publicación de nota informativa en la página web de ADIF).



5. En el pliego se incluye un anejo en el que se detalla la oferta técnica, así como la puntuación asignada a cada uno de los aspectos requeridos. No obstante, en lo relativo a la valoración económica, los 60 puntos, quisiéramos conocer el criterio que se va a aplicar para que la puntuación se asigne de forma proporcional.

Dicha información se encuentra en la Disposición 14.2 - VALORACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA del Cuadro de Características del Contrato, en la que se dispone lo siguiente:

Renta variable: a los solos efectos de valoración de las ofertas económicas y para que el licitador pueda calcular el porcentaje de renta variable a ofertar, en el Anejo del PCP (Modelo de Oferta Económica para renta variable) ADIF Alta Velocidad ha fijado las ventas previstas durante los años de vigencia del contrato. Estas ventas no se podrán modificar y serán sobre las que se realice la simulación de ingresos con los que valorar la oferta económica.

La mayor puntuación recaerá sobre el licitador que presente mayor Renta Total ofertada por el local y espacio, por el total de la vigencia del contrato, resultante de aplicar los porcentajes ofertados sobre las ventas previstas y fijadas por ADIF-Alta Velocidad, realizándose un reparto proporcional entre el resto de las ofertas presentadas.

La valoración de las ofertas económicas se efectuará conforme a un criterio de proporcionalidad, asignándose la puntuación máxima de 60 puntos a la oferta económica más ventajosa desde el punto de vista cuantitativo, entendida esta como la de mayor importe ofertado. Las restantes ofertas serán objeto de valoración proporcional en relación con la oferta económica de mayor cuantía, de conformidad con la siguiente fórmula:

Puntuación = (Oferta económica presentada / Oferta económica máxima) x 60

En caso de que varios licitadores presentasen una oferta económica idéntica, la puntuación que estos obtendrían sería la misma.

No obstante lo dispuesto anteriormente, procede destacar que, de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones quinta y sexta del Cuadro de Características del Contrato, la valoración de las ofertas se articula en torno a criterios de adjudicación técnicos y económicos. Los criterios técnicos contarán con una puntuación máxima de 40 puntos y los económicos con una puntuación máxima de 60 puntos, haciendo así un total de 100 puntos de valoración final máxima.



6. Necesitaríamos saber las especificaciones del método de “transmisión de datos de facturación a ADIF en tiempo real”, y los requisitos para su integración.

En la **Disposición General 1. Objeto del contrato** del Cuadro de Características del Contrato se dispone que será un requisito exigible, cuya no inclusión conllevará la exclusión de la licitación: *“Presentación de propuestas de implantación de herramientas tecnológicas que permitan a ADIF-Alta Velocidad el seguimiento, lo más actualizado posible, de las ventas, de forma que facilite la toma de decisiones operativas y la evaluación del rendimiento comercial.”*

Asimismo, el apartado **20.2. del Pliego de Condiciones Particulares: Sistema de control**, se indica que *“(…) Este sistema deberá permitir que se envíe a ADIF-Alta Velocidad, en el formato que se establezca, al menos el importe de todos los tiques de facturación en tiempo real y desde el punto donde se ha realizado dicha facturación. Asimismo, deberá enviar un resumen del día al final de cada día contable de facturación, o en su ausencia, de operaciones. (…)”*.

7. ¿Podemos determinar el aforo máximo y la altura de los techos?

Respecto a la determinación del aforo máximo en el local, se deberá cumplir, en todo momento, lo estipulado en la normativa aplicable, Código Técnico de la Edificación (CTE), las ordenanzas municipales y la legislación autonómica en materia de hostelería y accesibilidad.

En cuanto a la segunda pregunta, ya fue respondida a través de la Nota Informativa n.º 4.

8. ¿Se deben entregar las ofertas presencialmente? ¿Es necesario estar dado de alta en el portal de licitadores?

Respecto a la primera pregunta, la presentación de las ofertas deberá de llevarse a cabo de forma presencial de conformidad con lo dispuesto en el **apartado 8. Medios de comunicación con los licitadores** del Cuadro de Características del Contrato.

En cuanto a la segunda cuestión, indicarles que no es necesario estar dado de alta en el portal de licitadores.

9. En el apartado de solvencia técnica-profesional “El requisito mínimo será que el volumen anual de negocio de cada uno de los locales sea igual o superior al 75% del valor de la primera anualidad del contrato”. Vemos que, no está definido el año en donde el volumen de negocio debe cumplir este requisito, ¿Podrías decirnos que año es?

La respuesta a dicha pregunta se encuentra en el apartado 10.2. del Cuadro de Características del Contrato al disponer cómo solvencia técnica-profesional para el licitador:



“Haber tenido abiertos al público en algún momento y de forma simultánea, dentro de los TRES (3) años inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta, TRES (3) o más locales de la actividad objeto de la presente licitación, explotados directamente por la empresa licitante. El requisito mínimo será que el volumen anual de negocio de cada uno de los locales sea igual o superior al 75% del valor de la primera anualidad del contrato.”

10. En cuanto al concepto Office&Coffee, entendemos que es un concepto que va más allá de una cafetería tradicional, permitiendo trabajar de una manera cómoda, no obstante, no existe en la actualidad un epígrafe concreto que haga referencia a este concepto, por lo que se entiende incluido en todos los epígrafes de cafetería.

Dicha cuestión se resolvió en la pregunta n.º 1 de la Nota Informativa n.º 4.

11. ¿Hay posibilidad de poner una barra en la terraza?

El adjudicatario, de conformidad con el **apartado 21.1. del Pliego de Condiciones Particulares**, “(...) comunicará a ADIF Alta Velocidad, previamente al inicio de las obras, el diseño funcional y estético que se proponga efectuar con objeto de que ADIF-Alta Velocidad le otorgue, en su caso, su consentimiento, mediante la entrega a ADIF-Alta Velocidad de un proyecto visado por un técnico competente”.

12. ¿Es posible realizar anclajes al suelo de la terraza?

No, no es posible.

13. Solicitamos una prórroga del plazo de entrega de documentación, debido a la complejidad y alcance de la documentación requerida en el apartado relativo al proyecto técnico:

El plazo inicial finalizaba el 8 de enero de 2026 y, debido a peticiones de varias empresas, ya se amplió dicho plazo mediante la publicación de la nota informativa n.º 2 hasta las 12:00 horas del día 19 de enero de 2026.

14. Hemos detectado algunos errores en el Excel del modelo de cuenta de explotación previsional, ¿Podrían revisarlo?

Tras el análisis de la documentación, se han detectado y corregido los errores observados, por lo que se procede a la sustitución de este en la página web.

