

## CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

# ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS EN LA INSTALACIÓN LOGÍSTICA DE EL SALOBRAL (Madrid)

N ° DE EXPEDIENTE  
2023/01/003



**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO**

<b>Denominación del Expediente:</b>		ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS EN LA INSTALACIÓN LOGÍSTICA DE EL SALOBRAL (MADRID)		
<b>Referencia:</b>		N.º 2023/01/003		
<b>Plazo de ejecución del contrato:</b>		48 meses		
<b>Presupuesto de licitación:</b>		<b>(A) BASE IMPONIBLE</b>	<b>IVA: (21%)</b>	<b>TOTAL CON IVA</b>
		559.360,00 €	117.465,60 €	676.825,60 €
<b>(B) Importe mínimo de:</b>	<i>Prórrogas:</i>	..... € (Sin IVA)		
	<i>Modificados:</i>	..... € (Sin IVA)		
	<i>Suministros:</i>	..... € (Sin IVA)		
	<i>Servicios:</i>	..... € (Sin IVA)		
	...	..... € (Sin IVA)		
Valor estimado del contrato <b>(A+B):</b>		559.360,00 € (Sin IVA)		
<b>Procedimiento de adjudicación</b>		<b>Criterios de Adjudicación</b>		
Abierto		Un solo criterio		
<b>Lugar de ejecución:</b>		<b>Área Territorial:</b> CENTRO <b>Provincia(s):</b> MADRID		
<b>Órgano de contratación:</b> Dirección de Servicios Logísticos		<b>Sede y datos de contacto:</b> Dirección postal: C/ Méndez Álvaro, nº 84. C.P. 28053 Madrid Email: logistica.gerenciacentro@adif.es		

**A. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN.**

Arrendamiento de dos Parcelas de forma independiente, una de 7.900 m<sup>2</sup> con vía de 285 m. y otra de 4.000 m<sup>2</sup> con vía lateral de 285 m. ubicadas en la Instalación Logística de El Salobral (Madrid), el oferente podrá presentar oferta de forma individual para cada una de las parcelas, pudiendo ofertar solo para una de ellas conforme a los usos autorizados recogidos en este PCP.

El Pliego de Condiciones Particulares (PCP), sus Anexos y la oferta del Adjudicatario, revestirán carácter contractual, por lo que formarán parte inseparable del (o de los) contrato(s) que firme el Adjudicatario con el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, en adelante ADIF.

**B. USO DE LOS ESPACIOS.**

Los espacios objeto de licitación serán utilizados para la Carga/Descarga de mercancías transportadas por ferrocarril y/o usos logísticos ferroviarios de uso exclusivo del Adjudicatario.

Queda expresamente prohibida la manipulación de Unidades de Transporte intermodal (UTI), entendiéndose como UTI los contenedores terrestres o marítimos, las plataformas flat, las cajas móviles y los semirremolques de camión. Además, queda igualmente prohibida la manipulación de materias peligrosas (MM.PP.), insalubres y nocivas.

Cualquier otra actividad, diferente a la especificada en este apartado deberá ser solicitada por escrito por el Adjudicatario, debiendo contar para su inicio con la previa autorización por escrito de ADIF.

**C. VIGENCIA DEL CONTRATO.**

El contrato tiene una duración de **cuatro (4) años**, a contar desde la fecha de firma del contrato. El inicio de devengo de las rentas coincidirá con la fecha de la firma del contrato.

No obstante, el plazo inicialmente establecido podrá ampliarse hasta un máximo de **veinticuatro (24) meses**, previa solicitud del Adjudicatario seis meses antes de la finalización del contrato y quedando regulado mediante la correspondiente Adenda al contrato.

Cualquier ampliación de vigencia se regulará mediante Adenda al contrato. ADIF contestará, por escrito, aceptando o denegando la solicitud, dentro de los 3 meses siguientes a su solicitud.

Al inicio de vigencia de contrato, se designarán los responsables de Contrato, por parte de ADIF y del Adjudicatario, con el objetivo de asegurar el seguimiento de éste.

Por último, a la finalización del contrato los espacios objeto de licitación serán devueltos por el Adjudicatario en las mismas condiciones en las que fueron entregados por ADIF, siendo obligatoria la demolición y/o desmontaje de todas las construcciones realizadas, salvo acuerdo expreso entre las partes que revertirán gratuitamente amortizadas y libres de cargas de acuerdo con las condiciones recogidas en el punto Efectos de Resolución y Extinción en el apartado II Ejecución del Contrato del PCP.

**D. PRESUPUESTO DEL CONTRATO.**

El presupuesto mínimo del contrato para los **cuatro (4) años** de vigencia inicialmente contemplados, asciende a:

- Parcela 7.900 m<sup>2</sup>: **371.200,00 €** (IVA no incluido).
- Parcela 4.000 m<sup>2</sup>: **188.160,00 €** (IVA no incluido).

Total, presupuesto mínimo para ambas parcelas: **559.360,00 €** (IVA no incluido).

**El oferente realizará su oferta de forma independiente para cada parcela de su interés.**

**E. CONDICIONES ECONÓMICAS**

**RENTA FIJA ANUAL**

El Licitador deberá, obligatoriamente, realizar una propuesta por este concepto.

La Renta Fija Anual (RFA) que abonará el Adjudicatario a ADIF, será la que figure en su oferta económica y que en ningún caso será inferior al mínimo indicado en la siguiente tabla para cada anualidad, a contar desde la fecha de firma del contrato (IVA no incluido).

**PARCELA 7.900 m<sup>2</sup>**

Renta Anual Mínima €/ Año	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
	90.060	91.860	93.700	95.580

PARCELA 4.000 m<sup>2</sup>

Renta Anual Mínima €/ Año	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
	45.600	46.560	47.520	48.480

El oferente realizará su oferta de forma independiente para cada parcela de su interés.

### REVISIÓN DE RENTAS

Este contrato podrá ser ampliado por un plazo máximo de **24 meses** según las condiciones establecidas en este PCP.

En caso de prórroga o de ampliación de vigencia de contrato, el precio de la renta anual a aplicar se incrementará un 2% mediante Adenda.

### PROYECTOS E INVERSIONES PREVISTAS

**Inversiones a realizar por ADIF.** No están previstas inversiones por ADIF.

**Inversión a realizar por el Adjudicatario.** El Adjudicatario realizará a su cargo las inversiones necesarias para realizar las operaciones de Carga/Descarga y operaciones logísticas.

Es obligatorio realizar a cargo del adjudicatario el cierre perimetral de la parcela adjudicada.

Previa a la firma del contrato, el adjudicatario deberá presentar un Plan de Explotación, según las condiciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

### F. GARANTÍAS

El Arrendatario, mediante la firma de este contrato, se compromete a abonar las siguientes cantidades en concepto de:

- Garantía definitiva: El importe de esta Garantía será el equivalente a la **ANUALIDAD de la renta fija correspondiente al AÑO 4 ofertada** por el Adjudicatario para el arrendamiento de los espacios objeto de licitación.
- Garantía adicional por inversión: El importe de esta garantía será el correspondiente al **10%** de las inversiones previstas por el Adjudicatario en esta licitación.
- Garantías provisionales: Los importes de estas garantías provisionales responderán del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores hasta la adjudicación y de la proposición del Adjudicatario hasta la formalización del contrato:
  - Para la parcela de 7.900m<sup>2</sup>: 7.500 €.
  - Para la parcela de 4.000 m<sup>2</sup>: 5.500 €.

## G. SEGUROS

El Arrendatario, mediante la firma del presente contrato, se compromete a cumplir con la contratación de las pólizas de seguros señaladas a continuación, según las indicaciones establecidas en el PCP, y por las siguientes cuantías mínimas:

- Seguro de responsabilidad civil: importe mínimo de **UN MILLÓN QUINIENTOS MIL EUROS (1.500.000 €)**.

## H. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

**Procedimiento: ABIERTO**

**Adjudicación: OFERTA ECONOMICA**

El criterio final para la adjudicación del contrato será la cifra que resulte de la valoración global de cada una de las parcelas de forma independiente.

### VALORACIÓN TÉCNICA (VT)

Esta valoración no se requiere en esta licitación.

### VALORACIÓN ECONÓMICA (VE)

Las ofertas que hayan cumplido con la documentación administrativa requerida pasarán a la valoración de su oferta económica, sobre un máximo de 100 puntos:

**Renta fija anual para vigencia de contrato de cuatro años:**

Denominamos RFA a la Renta Fija Anual ofertada por los espacios e instalación objeto de licitación para todos los años de vida del contrato.

Con la suma de los cuatro años de contrato, mediante la siguiente fórmula, obtendremos el Valor Actual de Rentas Fijas evaluables para cada una de las parcelas objeto de licitación de forma independiente (VARF):

$$VARF = RFA_1 + RFA_2 + RFA_3 + RFA_4$$

La valoración de este apartado resulta de la aplicación de la siguiente fórmula, sobre un máximo de **100 puntos**:

$$VE = 100 \times \frac{VARF \text{ de la oferta que se valora}}{\text{Mayor valor VARF de las ofertas presentadas}}$$

El total de puntos de la valoración económica de la oferta será el resultado de la suma de los puntos obtenidos en cada uno de los criterios anteriores, redondeados al segundo decimal.

CRITERIO	DESCRIPCIÓN	MÁX PUNTOS
VE	Renta Fija Anual (RFA)	100
VE	Máximo de puntos de Valoración Económica	100

### VALORACIÓN GLOBAL

La Valoración Global de cada parcela, será la resultante de la valoración económica:

$$VG = VE$$

#### I. SOLVENCIA FINANCIERA, PROFESIONAL Y TÉCNICA

##### **Documentos que acrediten la solvencia.**

Se considera que el Licitador dispone de la suficiente solvencia cuando acredite los siguientes criterios:

- **Capacidad financiera**

La solvencia económica y financiera del empresario deberá acreditarse por los medios siguientes:

- Volumen anual de negocio, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos años, por un importe igual o superior al que se contempla como presupuesto de la licitación.

- Parcela 7.900 m<sup>2</sup>: **371.200,00 €**

- Parcela 4.000 m<sup>2</sup>: **188.160,00 €**

- Para las dos Parcelas **559.360,00 €**.

- Patrimonio neto de la empresa, obtenido del último balance anual presentado en el Registro Mercantil, superior al del presupuesto de licitación del PCP.

- Parcela 7.900 m<sup>2</sup>: **371.200,00 €**

- Parcela 4.000 m<sup>2</sup>: **188.160,00 €**

- Para las dos Parcelas **559.360,00 €**.

- **Competencia profesional o técnica**

Los licitadores cumplirán con el requisito de competencia profesional, acreditando alguno de los siguientes requisitos:

a) Estar prestando o haber prestado en los últimos tres años servicios de cualquier actividad relacionada directamente con el ferrocarril, cuyo importe de facturación durante ese periodo, en su conjunto, sea superior a **300.000 €**.

b) Presentar una relación de los principales servicios o trabajos realizados de igual o similar naturaleza que los que constituyen la declaración responsable sobre la actividad a desarrollar en los espacios objeto de licitación, con referencia al menos a los tres últimos años, en la que se indique el importe, la fecha y el destinatario, público o privado de los mismos.

Esta acreditación se hará mediante la presentación de los correspondientes certificados emitidos por la entidad contratante que justifique la realización de estos servicios. A falta de este certificado, mediante una declaración del explotador acompañado de los documentos obrantes en poder de este que acrediten la realización de la prestación.

c) En el caso de que se presente una Unión de Empresas a la licitación, este requisito se exige como solvencia acumulada entre las empresas que forman la UTE y deberá acreditarse individualmente.

Los criterios de solvencia profesional o técnica deberán mantenerse durante la ejecución del contrato.

Se deberá indicar, además, el papel que cada empresario, o empresarios en el caso de uniones temporales de empresarios, va(n) a tener en la estructura organizativa responsable de las operaciones.

Para acreditar la solvencia, el Licitador podrá basarse en la solvencia y medios de otras entidades, independientemente de la naturaleza jurídica de los vínculos que tenga con ellas, siempre que demuestre que durante toda la duración de la ejecución del contrato dispondrá efectivamente de esa solvencia y medios, y la entidad a la que recurra no esté incurso en una prohibición de contratar.

Cuando un Licitador desee recurrir a las capacidades de otras entidades, demostrará que va a disponer de los recursos necesarios mediante la presentación a tal efecto del compromiso por escrito de dichas entidades.

Cuando una empresa recurra a las capacidades de otras entidades en lo que respecta a los criterios relativos a la solvencia económica y financiera, ADIF exigirá responsabilidad solidaria entre aquella entidad y las otras en la ejecución del contrato.

**J. PROPOSICIÓN TÉCNICA**

NO PROCEDE

**K. CONSULTAS ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS**

Podrán formular las consultas relacionadas con la licitación y presentación de ofertas a las siguientes direcciones:

D. Jesús Sánchez Soria  
Subdirector de Servicios Logísticos Centro  
Terminal de Transporte de Mercancías de Madrid Abroñigal.  
C/ Mendez Álvaro, nº 84. C.P. 28053 Ciudad: Madrid  
Teléfono: 91 506 70 54  
Email: [logistica.gerenciacentro@adif.es](mailto:logistica.gerenciacentro@adif.es)

**L. FECHA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN OFERTAS.**

Fecha Límite: **08 de noviembre de 2023** Hora: Hasta las **12 horas**  
Subdirección de Servicios Logísticos Centro  
Terminal de Transporte de Mercancías de Madrid Abroñigal.  
C/ Mendez Álvaro, nº 84. C.P. 28053 Ciudad: Madrid

**M. APERTURA DE PROPOSICIONES**

Fecha: **16 de noviembre de 2023** Hora: a las **12 horas**  
Subdirección de Servicios Logísticos Centro  
Terminal de Transporte de Mercancías de Madrid Abroñigal.  
C/ Mendez Álvaro, nº 84. C.P. 28053 Ciudad: Madrid

**N. VALIDEZ DE LA OFERTA.**

Las ofertas presentadas mantendrán su validez durante un período de 3 meses, a contar desde la fecha de apertura de las proposiciones económicas.

**O. CONSULTAS Y ACLARACIONES RELACIONADAS CON LA LICITACIÓN.****Consultas administrativas y técnicas:**

D. Jesús Sánchez Soria

Subdirector de Servicios Logísticos Centro

Terminal de Transporte de Mercancías de Madrid Abroñigal.

C/ Mendez Álvaro, nº 84. C.P. 28053 Ciudad: Madrid. Teléfono: 91 506 70 54

Email: [logistica.gerenciacentro@adif.es](mailto:logistica.gerenciacentro@adif.es)