

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

ARRENDAMIENTO DE TERRENO DE 29.805m² EN LA TERMINAL DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS DE BARCELONA CAN TUNIS

Nº DE EXPEDIENTE
2023/05/007



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

Denominación del Expediente:		ARRENDAMIENTO DE TERRENO DE 29.805 m ² EN LA TERMINAL DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS DE BARCELONA CAN TUNIS		
Referencia:		N.º 2023/05/007		
Plazo de ejecución del contrato:		120 meses		
Presupuesto de licitación:		(A) BASE IMPONIBLE	IVA: (21%)	TOTAL, CON IVA
		2.520.780 €	529.363,8 €	3.050.143,8 €
(B) Importe mínimo de:	<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 (A+B):		2.520.780 € (Sin IVA)		
Procedimiento de adjudicación		Criterios de Adjudicación		
Abierto		Un solo criterio		
Lugar de ejecución:		Área Territorial: NORESTE Provincia(s): BARCELONA		
Órgano de contratación: Dirección General de Negocio y Operaciones Comerciales		Sede y datos de contacto: Dirección: Calle Motores s/n, Terminal de Transporte de Mercancías de Barcelona Can Tunis. Barcelona 08040. Email: rmoreleda@adif.es		

A. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN.

Arrendamiento de un terreno de 29.805 m² ubicado en la Terminal de Transporte de Mercancías de Barcelona Can Tunis.

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 citados en el apartado anterior, cedidos en régimen de alquiler, serán utilizados por el Adjudicatario para uso principal de actividades logísticas.

Cualquier otra actividad, diferente a las mencionadas anteriormente, deberá ser solicitada por escrito por el Adjudicatario a ADIF, debiendo contar para su inicio con la previa autorización por escrito de ADIF.

Queda prohibida la manipulación de materias peligrosas (MM.PP.).

ADIF seguirá gestionando y comercializando directamente aquellos espacios e instalaciones no contratados en este Pliego, por lo que se reserva el derecho de paso y accesos a los mismos para su personal.

C. VIGENCIA DEL CONTRATO.

El contrato tendrá una vigencia inicial de 10 años, a contar desde la fecha de firma del correspondiente Acta de Entrega y Ocupación, con la obligación de realizar una inversión mínima obligatoria de 600.000€.

Esta vigencia no está sujeta a prórrogas, salvo que, durante la vigencia inicial del contrato, el Adjudicatario realice inversiones adicionales sobre la mínima obligatoria, debidamente reguladas tal como se indica en este PCP, en cuyo caso dispondrá de una vigencia de contrato superior conforme a lo recogido en la siguiente tabla:

	<u>IMPORTE DE LA INVERSIÓN COMPROMETIDA POR EL ADJUDICATARIO (€)</u>	<u>VIGENCIA DEL CONTRATO (AÑOS)</u>
Igual o superior a	600.000 €	10
Igual o superior a	900.000 €	11
Igual o superior a	1.200.000 €	12
Igual o superior a	1.500.000 €	13
Igual o superior a	1.800.000 €	14
Igual o superior a	2.100.000 €	15
Igual o superior a	2.400.000 €	16
Igual o superior a	2.700.000 €	17
Igual o superior a	3.000.000 €	18
Igual o superior a	3.300.000 €	19
Igual o superior a	3.600.000 €	20

Las obras que realice el Adjudicatario estarán ejecutadas dentro de la vigencia inicial del contrato, y con el correspondiente Acta de Comprobación y Liquidación y firmada por ambas partes, a contar desde la fecha de firma del correspondiente Acta de Entrega y de Ocupación. Este hecho se regularizará mediante Adenda al Contrato, recogiendo además la nueva vigencia de contrato, conforme a la inversión finalmente comprobada y liquidada y aplicando lo recogido en la tabla anterior.

Por último, a la finalización del contrato los espacios objeto de esta licitación serán devueltos por el Adjudicatario en los términos previstos en el PCP.

D. PRESUPUESTO DEL CONTRATO.

El presupuesto mínimo del contrato para los DIEZ (10) años de vigencia inicialmente contemplados es de 2.520.780 € (IVA no incluido).

E. CONDICIONES ECONÓMICAS**RENTA FIJA MENSUAL**

La renta fija mensual que abonará el Licitador, en caso de ser Adjudicatario, a Adif por el alquiler del terreno cedido, será la que figure en su oferta económica; por ello, el Licitador deberá, obligatoriamente, realizar una propuesta por este concepto, presentando una oferta económica en el modelo que se adjunta como Anexo 4, en el que se contempla una Renta Mínima Mensual para cada uno de los años de vigencia de del contrato, de acuerdo con la siguiente tabla (IVA no incluido):

AÑO	RENTA MÍNIMA MENSUAL	AÑO	RENTA MÍNIMA MENSUAL
1	20.265	6	20.875
2	20.265	7	21.500
3	20.265	8	21.500
4	20.875	9	21.500
5	20.875	10	22.145

En caso de ampliación de vigencia del contrato, para el período comprendido desde el año 11 hasta el año 20, la renta a abonar por el Adjudicatario será la que resulte de aplicar un incremento anual del 2% sobre la renta del año anterior.

F. PROYECTOS E INVERSIONES PREVISTAS

Inversiones a realizar por ADIF. No están previstas en esta licitación.

Inversiones a realizar por el Adjudicatario.

El Adjudicatario, se compromete a realizar a su cuenta y cargo una inversión mínima obligatoria en instalaciones fijas de 600.000 € a presentar según se establece en este PCP.

Para ello presentará un proyecto constructivo redactado por un técnico competente, que deberá estar visado por el colegio profesional correspondiente y que deberá ser aprobado por Adif.

La inversión mínima obligatoria deberá estar realizada dentro de los primeros 24 meses de vigencia del contrato.

La naturaleza de estas inversiones obligatorias será la indicada en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

En el caso de ejecutar inversiones por importe superior a los 600.000 € establecidos como mínimo obligatorio, las cantidades que excedan computarán para la ampliación de la duración del contrato.

El incumplimiento de este importe mínimo y del plazo máximo de ejecución, por causas no justificadas y responsabilidad del Adjudicatario, será causa de resolución.

G. GARANTÍAS

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

- Garantía provisional: El importe de esta garantía provisional responderá del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores, cuyo importe será de **7.500€**.
- Garantía definitiva: El importe de esta Garantía será el equivalente a la **ANUALIDAD de la renta fija correspondiente al AÑO 1 ofertada** por el Adjudicatario para el arrendamiento de los espacios objeto de licitación.
- Garantía adicional por inversión: Esta garantía tiene como objeto responder de la ejecución efectiva de las inversiones comprometidas en la licitación, cuyo importe será el correspondiente al importe de la inversión comprometida por el adjudicatario en esta licitación, es decir 600.000 €.

H. 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:

En caso de ejecución de obras:

- **SEGURO TODO RIESGO DE CONSTRUCCIÓN**. importe mínimo de **600.000 €**
- **SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**: importe mínimo de **UN MILLÓN QUINIENTOS MIL EUROS (1.500.000 €)**.

La acreditación de la contratación de los seguros de esta fase se realizará previa a la formalización del Acta de conformidad con el replanteo e inicios de los trabajos de ejecución de las inversiones del Adjudicatario.

Durante la explotación de los usos autorizados durante la vigencia del contrato:

- **SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL** importe mínimo de **1.500.000 €**
- **SEGURO DE DAÑOS MATERIALES Y DE INCENDIOS** importe mínimo de **la inversión comprometida**.
- **CUALQUIER OTRO SEGURO QUE SEA OBLIGATORIO**, así como los requeridos por las disposiciones legales aplicables a los trabajos y servicios realizados por el Adjudicatario y/o sus subcontratistas en relación con la licitación.

La acreditación de estos seguros se realizará previo a la firma del contrato, salvo que estén previstas ejecución de obras previo al inicio de explotación de los espacios del contrato, en cuyo caso la acreditación de la contratación de los seguros se realizará a la formalización del Acta de Conformidad de las Inversiones ejecutadas por el Adjudicatario, y firmadas junto con ADIF.

I. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

Procedimiento: ABIERTO

Adjudicación:

- Un solo criterio de adjudicación: Renta más alta.



- Varios criterios de adjudicación:

Puntuación técnica y económica: Puntuación de la oferta técnica: -
Puntuación de la oferta económica: 100

Umbral mínimo técnico: No procede

VALORACIÓN TÉCNICA (VT)

No procede 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 mensual para vigencia de contrato de DIEZ años:

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

Con la suma de los diez años de contrato, mediante la siguiente fórmula, obtendremos el Valor Actual de Rentas Fijas evaluables para la parcela objeto de licitación (VARF):

$$VARF = RFM_1 + 0,97 \times RFM_2 + 0,94 \times RFM_3 + 0,91 \times RFM_4 + 0,88 \times RFM_5 + 0,85 \times RFM_6 + 0,82 \times RFM_7 + 0,79 \times RFM_8 + 0,76 \times RFM_9 + 0,73 \times RFM_{10}$$

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 Mensual (RFM)	100
VE	Máximo de puntos de Valoración Económica	100

VALORACIÓN GLOBAL

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

$$VG = VE$$

J. 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:

- a) Volumen anual de negocio, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos años, disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas, por un importe igual o superior al cincuenta por ciento (50%) del presupuesto de la licitación.
- b) Patrimonio neto de la empresa, obtenido del último balance anual presentado en el Registro Mercantil, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales, superior al treinta por ciento (30%) del presupuesto de licitación de este PCP.

La acreditación de los criterios de capacidad financiera se efectuará mediante la presentación de las Cuentas Anuales de los tres últimos ejercicios económicos, aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil o, en su caso, en el registro oficial que corresponda.

Los empresarios no obligados a presentar las cuentas en Registros Oficiales podrán aportar, como medio de acreditación, los libros de contabilidad debidamente legalizados, a los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos de solvencia.

En el caso de que la oferta presentada sea realizada por más de una empresa, utilizando cualquier fórmula asociativa reconocida legalmente, se exigirá la solvencia de manera acumulada, debiendo presentar un Patrimonio Neto y Volumen Anual de Negocio al menos igual o superior al indicado.

- **Competencia profesional o técnica**

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

- a) En el caso de operadores logísticos u otros depositarios, estar prestando servicios logísticos o, haberlos prestado en los últimos 3 años.

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 operador logístico u otro depositario acompañado de los documentos obrantes en poder de este que acrediten la realización de la prestación.

- b) En el caso de operadores de transporte, estar prestando estos servicios o haberlos prestado, en los últimos 3 años.

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

Cuando el licitador sea una empresa de nueva creación, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a cinco años, su solvencia técnica se acreditará por al menos uno de los medios a que se refieren a continuación:

- Indicación del personal técnico y directivo, con una experiencia mínima de tres (3) años, integrados o no en la empresa, y participantes en la actividad a realizar en los espacios e instalaciones objeto de licitación, especialmente aquellos encargados del control de calidad.
- Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de las actividades a realizar en los espacios e instalaciones objeto de licitación a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente cuando le sea requerido por los servicios dependientes del órgano de contratación.

Los criterios de solvencia profesional o técnica deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y mantenerse durante la ejecución del contrato.

K. PROPOSICIÓN TÉCNICA

NO PROCEDE

L. CONSULTAS ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS

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

D. Enrique Gómez Berned
Jefe Comercial de Servicios Logísticos Noreste
Terminal de Transporte de Mercancías de Barcelona Can Tunis.
Calle Motores s/n
08040 Barcelona
Teléfono: 91.508.93.39 – 630.95.66.72
Email: egberned@adif.es

M. LUGAR DE PRESENTACIÓN OFERTAS.

Subdirección de Servicios Logísticos Noreste
Terminal de Transporte de Mercancías de Barcelona Can Tunis.
Calle Motores s/n
08040 Barcelona

N. APERTURA DE PROPOSICIONES

Subdirección de Servicios Logísticos Noreste
Terminal de Transporte de Mercancías de Barcelona Can Tunis.
Calle Motores s/n
08040 Barcelona

O. 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.