

NOTA INFORMATIVA VII

Exp. 2023-160-00027

ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS EN ESTACIONES DE VIAJEROS DE ADIF Y ADIF-ALTA VELOCIDAD DESTINADOS A LA ACTIVIDAD DE APARCAMIENTOS

En relación con el expediente referenciado, se adjuntan respuestas a las consultas realizadas por las empresas interesadas.

Pregunta: Pliego de Condiciones particulares, apartado 12.1: Valoración proposición técnica
En el apartado D) Inversión total Contrato: se establece, cito textualmente “Máximo 12 puntos, que se asignarán otorgando el máximo de puntos a la oferta que presente mayor importe de inversión y haciendo un reparto proporcional en el resto de las ofertas presentadas según los respectivos importes de las mismas”. Entendemos que dicho reparto proporcional se puede realizar de dos formas:

Opción 1: (Inversión a valora/Inversión máxima ofertada) *12 puntos

Opción 2: ((Inversión a valora -Inversión mínima) / (Inversión máxima ofertada-Inversión mínima))*12 puntos

Como se ve en el siguiente ejemplo las puntuaciones para los distintos licitadores son muy diferentes según la opción que se considere.

		Opción1	Opción2
	Inversión	Puntos	Puntos
Licitador 1	50.000	12,00	12,00
Licitador 2	45.000	10,80	9,00
Licitador 3	35.000	8,40	3,00
Licitador 4	30.000	7,20	0,00
Puntuación	12		
Inversión mínima	30.000		
Inversión máxima	50.000		

¿Con cuál de las dos opciones se realizará el reparto de puntos entre los distintos licitadores?

Respuesta: El máximo de 12 puntos se asignará al licitador que presente mayor importe de inversión. Sobre esa puntuación, al resto de los licitadores se asignarán los puntos que correspondan proporcionalmente según los respectivos importes de sus propuestas. En cualquier caso, todos deberán presentar una propuesta de inversión por importe igual o superior a 30.000.000 €.



Por tanto, en el ejemplo que facilita el interesado, la respuesta correcta sería la Opción 1, entendiendo que a las inversiones que hace referencia son de 50 millones de euros, 45 millones de euros, ... dado que se indica 50.000 €, 45.000 €, ... y no millones de euros.

Pregunta: Pliego de Condiciones particulares, apartado 12.2: Valoración proposición económica En este apartado se establece que la oferta de mayor porcentaje de Renta Variable se le asignaran 60 puntos y al resto de oferta, cito textualmente “haciendo un reparto proporcional en el resto de las ofertas presentadas según los respectivos resultados de las mismas”.

Entendemos que dicho reparto proporcional se puede realizar de dos formas:

Opción 1: (Renta Variable a valora/ Renta Variable máxima ofertada) *12 puntos

Opción 2: ((Renta Variable a valora -Renta Variable mínima) /(Renta Variable máxima ofertada- Renta Variable mínima))*12 puntos

Como se ve en el siguiente ejemplo las puntuaciones para los distintos licitades son muy diferentes según la opción que se considere.

		Opción1	Opción2
	Inversión	Puntos	Puntos
Licitador 1	45%	60,00	60,00
Licitador 2	40%	53,33	45,00
Licitador 3	35%	46,67	30,00
Licitador 4	25%	33,33	0,00

Puntuación 60

% Renta Variable mínima 25%

% Renta Variable máxima 45%

¿Con cuál de las dos opciones se realizará el reparto de puntos entre los distintos licitadores?

Respuesta: El máximo de 60 puntos se asignará al licitador que presente mayor porcentaje de renta variable para el primer año de vigencia del contrato. Sobre esa puntuación, al resto de los licitadores se asignarán los puntos que correspondan proporcionalmente según los respectivos porcentajes de sus propuestas. En cualquier caso, todos deberán presentar una propuesta de renta variable por porcentaje igual o superior a 25,00%.

Por tanto, en el ejemplo que facilita el interesado la respuesta correcta sería la Opción 1.

Pregunta: ¿se podría pedir un mayor desglose de los ingresos? (rotación, abonos, otros)

Respuesta: En lo relativo al mayor desglose de ingresos, se facilitará acceso a 3 archivos correspondientes a los ingresos por rotación y abonos de los últimos 3 años, a través de un enlace que se enviará a todas las empresas que se hayan registrado en la página web de Adif. Cualquier otra empresa que desee acceder a dicha información, deberá registrarse.

- DATOS INGRESOS APARCAMIENTOS 2021
- DATOS INGRESOS APARCAMIENTOS 2022
- DATOS INGRESOS APARCAMIENTOS 2023

Pregunta: Datos respecto al consumo de agua y luz de cada aparcamiento Estos datos desglosados por meses

Respuesta: No se ha recibido la información del actual adjudicatario, a pesar de haberse solicitado, al considerar éste que dicha información tiene carácter confidencial. En consecuencia, no es posible aportar la información solicitada en la pregunta.

Pregunta: ¿En qué aparcamientos hay luces LED?



Respuesta: Se facilitará acceso a documento, a través de un enlace que se enviará a todas las empresas que se hayan registrado en la página web de Adif. Cualquier otra empresa que desee acceder a dicha información, deberá registrarse. En este documento se indican, en tabla emitida por actual arrendatario, las principales actuaciones de mejora a nivel de infraestructuras llevadas a cabo. En ella se puede identificar en qué aparcamientos se ha efectuado la implementación de iluminación Led.

- MEJORAS FUNCIONALES INFRA_LEDs

Pregunta: Informes de Inspección. Por favor, proporcione los últimos informes de inspección de los aparcamientos (de, al menos, las estaciones de Alicante, Barcelona, Tarragona, Madrid, Málaga, Santander, Sevilla, Valencia y Zaragoza), que se hayan efectuado conforme a la normativa vigente (IEE/ITE) o dentro de la gestión de los activos existente por el operador saliente, así como el detalle y descripción de las principales actividades que se hayan efectuado de mantenimiento preventivo y correctivo, y su fecha, que permita estimar la vida residual de obra civil, sistemas electromecánicos, telecomunicaciones y equipos de control.

Respuesta: El actual licitador indica que no se ha llevado a cabo ninguna ITE/ IEE. Se facilita acceso electrónico a carpeta "INSPECCIONES, PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS" que alberga los archivos disponibles referenciados. Los correctivos son los registrados desde el año 2019 (desde que están disponibles). El acceso electrónico se facilitará exclusivamente a los usuarios registrados en la página web de Adif. En relación con las instalaciones de PCI, se señala que Adif ha autorizado al arrendatario a realizar estas inversiones y este ejecuta a su riesgo y ventura las actuaciones necesarias para corregir las deficiencias detectadas en OCAs.

Pregunta: Certificaciones OCA. Por favor, proporcione últimos certificados oficiales OCA (Organismo de Certificación Administrativa) para equipos electromecánicos, sistemas PCI, ascensores y otros, así como detalle del mantenimiento legal efectuado durante los últimos tres años.

Respuesta: Se facilita acceso a OCAs, e informes de mantenimiento preventivo, facilitados por el actual arrendatario para las distintas instalaciones de los aparcamientos. En relación con las instalaciones de PCI, se señala que Adif ha autorizado al arrendatario a realizar estas inversiones y este ejecuta a su riesgo y ventura las actuaciones necesarias para corregir las deficiencias detectadas en OCAs.

- INSPECCIONES, PREVENTIVOS Y CORRECTIVOS

Pregunta: Integración de sistemas. Por favor, describa el sistema SCADA existente para la gestión de accesos a los aparcamientos (apertura / cierre de barreras), ocupación del aparcamiento (sensores de ocupación, si los hubiere), reconocimiento de matrículas, CCTV, telecomunicaciones, pagos, etc.

Respuesta: Se facilita acceso a archivo explicativo del Sistema de Control Integrado (y telemático) adaptado del actual arrendatario.

- SISTEMA CONTROL

Pregunta: Consumo de Energía. Por favor, proporcione el consumo energético por aparcamiento y año, en kWh, a ser posible de los últimos tres años.



Respuesta: No se ha recibido la información del actual adjudicatario, a pesar de haberse solicitado, al considerar éste que dicha información tiene carácter confidencial. En consecuencia, no es posible aportar la información solicitada en la pregunta.

Pregunta: Pliego de Condiciones particulares, apartado 3: Duración del objeto del contrato
En el apartado 3 se cita textualmente que "... se entregarán los aparcamientos de las estaciones de Barcelona Estación de Francia, Barcelona Sagrera, Tarragona Av., Lugo, Elche AV, Lorca-Sutuella, Mieres-Puente, Salou Port Aventura y Vitoria-Gasteiz..." ¿Pueden facilitarnos la previsión de viajeros de las nuevas estaciones que se irán incorporando para poder estimar la demanda de los aparcamientos?

Respuesta: Se incluye a continuación la previsión de demanda para las estaciones de Barcelona Sagrera, Tarragona AV, Elche AV, Lorca-Sutullena y Vitoria-Gasteiz desarrolladas en los Estudios de Demanda correspondientes:

- Barcelona Sagrera: Estimación realizada para el horizonte de 2030 -> Alta Velocidad y Larga Distancia: 6.669.895 | Cercanías: 7.903.676 | Regionales: 177.178 | Demanda total: 14.750.749
- Tarragona AV: Estimación realizada para el horizonte de 2050 (no se dispone de los datos de estimación para el año 2030) -> Alta Velocidad: 2.248.000 | Tranvía: 183.000 | Regionales: 556.000 | Demanda total: 2.987.000
- Vitoria-Gasteiz: Estimación realizada para el horizonte de 2030 -> Larga Distancia: 1.001.000 | Media Distancia: 2.815.000 | Total: 3.817.000
- Elche AV: Estimación realizada para el horizonte de 2030 -> Larga Distancia: 1.159.000 | Media Distancia: 516.000 | Cercanías: 447.000 | Total: 2.122.000
- Lorca Sutullena: Estimación realizada para el horizonte de 2030 -> Larga Distancia: 305.000 | Media Distancia: 128.000 | Cercanías: 825.000 | Total: 1.258.000

No se cuenta con previsión de demanda a futuro para las estaciones de Barcelona Estación de Francia, Lugo y Salou Port Aventura, pero se incluye a continuación la información de la demanda de viajeros del año 2023:

- Barcelona Estación de Francia -> Interurbano: 674.262 | Larga Distancia: 84.214 | Urbano: 1.324.794 | Total: 2.083.270
- Lugo -> Interurbano: 39.418 | Larga Distancia: 22.488 | Total: 61.906
- Salou Port Aventura -> Interurbano: 300.828 | Total: 300.828

Los datos anteriores corresponden a las mejores estimaciones de que dispone Adif en base los estudios de demanda existente o, en su caso, a la última información soportada en cifras reales de viajeros. En ningún caso, puede existir un compromiso u obligación por parte de Adif como consecuencia de las desviaciones que pudiesen producirse en estas cifras en el momento de la entrega y puesta en explotación de estos aparcamientos.

Pregunta: Pliego de Condiciones particulares, apartado 3: Duración del objeto del contrato
En el apartado 3 se cita textualmente que "... se entregarán los aparcamientos de las estaciones de Barcelona Estación de Francia, Barcelona Sagrera, Tarragona Av., Lugo, Elche AV, Lorca-Sutuella, Mieres-Puente, Salou Port Aventura y Vitoria-Gasteiz..." Cuando estas estaciones se incorporen, es posible que las estaciones actuales vean su actividad modificada. ¿Pueden facilitarnos sus previsiones de modificación de viajeros de las estaciones actuales como consecuencia de la puesta en marcha de estas estaciones nuevas (Ejemplo: Sants-La Sagrera versus Sants Estación)?



Respuesta: En el Proyecto de Ampliación y Mejora de la Estación de Barcelona Sants se ha realizado una hipótesis sobre la captación progresiva de la demanda de viajeros que pasarán a utilizar la Estación de Barcelona Sagrera, aplicando un ramp-up a lo largo de los primeros dos años de explotación completa, 20% durante el primero hasta llegar al 35,5% de la demanda de servicios AV, Larga y Media Distancia durante el segundo año de su puesta en servicio.

Adicionalmente, como se ha indicado en la pregunta anterior, la estimación de demanda para el horizonte 2030 en la Estación de Barcelona Sagrera será de 14.750.749 en total, distribuida en: Alta Velocidad y Larga Distancia: 6.669.895 | Cercanías: 7.903.676 | Regionales: 177.178.

Los datos anteriores corresponden a las mejores estimaciones de que dispone Adif en base los estudios de demanda existentes. En ningún caso, existe un compromiso u obligación por parte de Adif como consecuencia de las desviaciones que pudiesen producirse en estas cifras en el momento de la entrega y puesta en explotación de estos aparcamientos.

Pregunta: Pliego Administrativo Ap. 8.3.3.1. Rentas

Tal como se establece en el presente apartado, el licitador debe abonar una renta mínima. Entendemos que la misma no va a sufrir incrementos en el momento que se incorporen los nuevos aparcamientos. ¿es correcto?

Tal como se establece en el sobre 3 el licitador debe presentar una Cuenta de Explotación Previsional. Entendemos que, para poder comparar las distintas Cuentas de Explotación Previsional, presentados por los licitadores, no se deberían incluir los nuevos aparcamientos (para que el perímetro sea el mismo en todos los planes); ya que se desconoce su fecha de puesta en servicio y su tarifa?

Respuesta: Las Rentas Fija y Mínima Garantizada Anual efectivamente no sufrirán variaciones durante la vigencia del contrato.

De acuerdo con la Estipulación 30.1.1. "AMPLIACIÓN DEL NÚMERO DE APARCAMIENTOS Y/O DEL NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO" "durante la vigencia del contrato está prevista la incorporación de aparcamientos en las estaciones detalladas en el Anejo 2 del presente Pliego" y "adicionalmente, de acuerdo entre las partes, podrán incorporarse plazas en nuevas zonas de aparcamiento que resulten de interés para el servicio ferroviario", estos aparcamientos y plazas no deberán tenerse en cuenta en la realización de la cuenta de explotación previsional.

En cualquier caso, tal y como se especifica en el Pliego, la cuenta de explotación previsional no será objeto de valoración.

Pregunta: De acuerdo con la cláusula 8,1 del Pliego de Condiciones Particulares (PCP), rogamos nos aclaren las siguientes cuestiones:

1. La tabla del Anejo 1.1 recoge una columna denominada "ESTIMACIÓN FACTURACION 2023(SEGÚN PROMEDIOS MENSUALES A JUL-23, INCLUIDO)". ¿Por favor, pueden confirmar si las cantidades allí consignadas incluyen o no el IVA?

2. La Tabla del Anejo 11 "Oferta de Tarifas" expresa, entre otros, los precios por minuto. Rogamos nos confirmen si estas tarifas incluyen o no la actualización del 3,5% que se menciona al pie de la tabla

Respuesta:

1. La facturación no incluye el IVA.

2. No. Las tarifas no incluyen la actualización del 3,5%. Conforme se indica en el Anejo 11 del Pliego de Condiciones Particulares el licitador propondrá el porcentaje de variación a aplicar durante 2025, 2026 y 2027 sobre las tarifas de 2023, de conformidad con las Estipulaciones 8.3.2.1 Y 12.1.

Las tarifas de 2023 serán incrementadas en el IPC interanual del mes de octubre de 2023, que se ha estimado en 3,5%.



Pregunta: Pliego de Condiciones particulares

El “Uso asociado a aparcamiento en la nueva estación de Chamartín acorde con el Estudio informativo del nuevo complejo ferroviario de la estación de Madrid-Chamartín publicado por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible” contempla la desaparición de los aparcamientos actuales de Chamartín, y la construcción de un nuevo aparcamiento con una capacidad total final de 3.350 plazas. ADIF no hace mención a este proyecto en la documentación administrativa publicada, indicando únicamente que se construirá un nuevo aparcamiento P3 con 188 plazas, y mantienen los aparcamientos actuales, haciendo referencia a la posibilidad de que estos aparcamientos se vean afectados por el desarrollo urbanístico de la parcela en la que se encuentran. A día de hoy, y acorde con la documentación administrativa publicada en el marco de la licitación, no se han redactado proyectos que determinen las posibles afecciones, y por lo tanto, se desconoce la planificación de la ejecución de las obras. <https://www.mitma.gob.es/ferrocarriles/estudios-en-tramite/estudios-y-proyectos-en-tramite/chamartin> Dada su relevancia ¿Pueden por favor clarificar esta información?

Respuesta: En lo referente a la actuación en cuestión, a día de hoy se encuentran en proceso de diseño una serie de anteproyectos a nivel global que sentarán las bases de lo que será, entre otros, el ámbito delimitado por el complejo ferroviario de Chamartín y, obviamente, sus espacios de aparcamiento.

En este sentido, los anteproyectos están direccionados para la consecución de esas 3350 plazas, que sustituirían a las alojadas en los actuales P1 y P2 y futuro P3.

Pregunta: Pliego de Condiciones particulares

En la documentación se afirma únicamente lo siguiente “El proyecto si prevé la construcción de un nuevo aparcamiento P3. Actualmente la zona que acogerá este futuro aparcamiento se encuentra ocupada en su totalidad por acopio de materiales de la obra de ampliación y remodelación de la estación. La última fase de la obra incluye el desmontaje de dichas instalaciones y la ejecución del nuevo aparcamiento P3. Con la obra de ampliación terminada, previsiblemente a partir del segundo semestre de 2026, el nuevo aparcamiento P3 contará con un total de 188 plazas de aparcamiento”. ¿Cuándo se prevé que entrará en funcionamiento el nuevo aparcamiento P3 de Chamartín?

Respuesta: Se estima que el P3 de Chamartín esté operativo previsiblemente a partir del segundo semestre de 2026. Adif no asume ninguna obligación como consecuencia de las desviaciones en la fecha de puesta en explotación.

Pregunta: Pliego de Condiciones particulares. Anejo 2.2.

La nueva estación de AV de Elche contempla la ampliación de la estación y del aparcamiento ¿Esto es así? ¿No se trata de una estación de reciente inauguración con un aparcamiento ya construido no explotado en la actualidad?

Respuesta: La estación de Elche AV es una estación de reciente inauguración que cuenta con un aparcamiento ya construido y no explotado en la actualidad, pero, debido al elevado crecimiento de la demanda a medio plazo definido en el Estudio de Demanda realizado en septiembre de 2023, se está analizando la posibilidad de adaptación de la actual estación a dicho crecimiento, así como de una posible reserva de suelo para una futura ampliación del aparcamiento.



Pregunta: Pliego de Condiciones particulares

Las obras de ampliación de vías en Atocha afectan al P2 a partir del segundo semestre de 2024. Estas obras tienen una duración prevista de 24 meses, y cuando finalicen, el P2 reducirá su capacidad en 90 plazas por la configuración de la nueva sala de autoridades. ¿Durante los 24 meses de obras las plazas del P2 se ven afectadas, dejan de estar operativas en su totalidad o sólo parcialmente?

Respuesta: Dada la mejor información disponible a día de hoy, las actuaciones que afectan directamente al aparcamiento darían comienzo en agosto de 2024 y tendrían una duración de 13 meses. El espacio verá reducida su capacidad en 187 plazas en la situación definitiva; no se dispone del cronograma de obras de esta actuación.

Pregunta: Anejo 10: Ecomilla: solicitamos aclaración sobre qué partes del proyecto Ecomilla serían a cargo del adjudicatario. El proyecto se extiende al entorno de las estaciones ferroviarias, que es un ámbito mayor que el del contrato objeto de la presente licitación ¿cuáles serían las competencias del adjudicatario con respecto al proyecto ECOMILLA? Las actividades descritas en el Proyecto Ecomilla, ¿se consideran actividades complementarias tal y como se definen en el apartado 2.1 del Pliego, es decir, que requieren la autorización expresa de ADIF para su realización? ¿Podría hacerse cargo de su explotación el adjudicatario, una vez autorizado por ADIF y aplicando el mismo porcentaje de renta variable, o serán objeto de otros expedientes de contratación de ADIF, como ya sucede con los puntos de recarga de vehículos eléctricos y con los rent a car?

Respuesta: Tanto los conceptos como los criterios de actuación expuestos en el desarrollo del proyecto ecomilla deberán ser tenidos en cuenta a la hora de realizar los análisis y proyectos de inversión requeridos.

Desde Adif se valorará el cumplimiento de estas premisas en lo referente a la aprobación e implementación de dichas propuestas de inversión.

Madrid a 1 de febrero de 2024

José Alberto Calvo Martínez

