

## NOTA INFORMATIVA VI

### 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:** Último presupuesto – costes de ciclo de vida/reposición/mantenimiento mayor (CapEx). Por favor, proporcione el presupuesto de costes de ciclo de vida, reposiciones y mantenimiento mayor de 2023 por aparcamiento, aprobado por el actual operador y comunicado a ADIF, desglosado conforme a la contabilidad seguida en la actualidad en dichos aparcamientos, separando al menos entre costes de obra civil/pavimentos/estructura, sistemas electromecánicos, sistemas PCI, y equipos de control.

**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:** Histórico de costes de operación y mantenimiento menor (OpEx). Por favor, proporcione el histórico de los últimos tres años de los costes operativos y de mantenimiento menor de 2023 por aparcamiento, aprobado por el actual operador y comunicado a ADIF, desglosado conforme a la contabilidad seguida en la actualidad en dichos aparcamientos, separando al menos en costes de personal, costes de operación, costes de los y costes de mantenimiento menor, por aparcamiento, entre otros.

**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:** Histórico de costes de ciclo de vida/reposición/mantenimiento mayor (CapEx). Por favor, proporcione el histórico de los últimos tres años de los costes de ciclo de vida, reposiciones y mantenimiento mayor de 2023 por aparcamiento, aprobado por el actual operador y comunicado a ADIF, desglosado conforme a la contabilidad seguida en la actualidad en dichos aparcamientos, separando al menos entre costes de obra civil/pavimentos/estructura, sistemas electromecánicos, sistemas PCI, y equipos de control), y por naturaleza (ordinaria o revisión).

**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. Anejo 1.1.

Se añaden 6 estaciones al perímetro de la operación desde el momento inicial: Cáceres, Figueres, Huelva, Plasencia, Zamora y Requena Utiel. ¿pueden facilitarnos el número de viajeros de las 6 estaciones que se han incorporado al perímetro?

**Respuesta:** Se facilita documento excel con el total de viajeros por meses desde 2014 hasta noviembre de 2023 de todas las estaciones de que se dispone de la información.

**Pregunta:** PCP, Ap. 8.3.2.1. Proposición Técnica. Punto A)6. Propuesta informe indicadores

Se establece que el licitador propondrá los valores objetivo a alcanzar para cada uno de los indicadores. Una parte de los indicadores es reflejo de la calidad de servicio aportada por el operador (disponibilidad de servicio, resultados telegestión, resultados de gestión telefónica, tiempo de resolución de incidencias, ....). No obstante, otra parte de los indicadores no son previsibles ni gestionables, quedan fuera del control del operador y, por lo tanto, no procedería establecer valores objetivo (ocupación/desocupación, número vehículos presentes por la noche, estancia media, cobros medios por usuario, formas de pago, incidencias, etc...). Se solicita aclaración sobre qué indicadores deben ser objeto de establecimiento de valores objetivos a alcanzar.

**Respuesta:** De conformidad con la Estipulación 8.3.2.1. "PROPOSICIÓN TÉCNICA A) Plan de Explotación de los aparcamientos: 6. Propuesta de informe de indicadores a remitir mensualmente a Adif" "para cada uno de los ítems anteriores el licitador propondrá los valores objetivo a alcanzar a fin de conseguir la calidad óptima de la explotación de los aparcamientos". Por tanto, será el licitador quien deberá proponer esos valores objetivo.

**Pregunta:** Tarifas: en el Anejo 4 del Pliego, referente a las tarifas, se indica una tarifa minuto para los primeros 30 minutos y otra tarifa minuto para el resto de minutos, así como un máximo diario. Por otra parte, en la página 24 del pliego se exige ofertar una tarifa para los primeros 15 minutos sobre las tarifas aplicables en cada momento. Una vez ofertado dicho porcentaje de descuento para los primeros 15 minutos, ¿habrá tres tramos de tarifas (minutos del 1-15, minutos del 16-30 y resto) o dos tramos (1-15, resto)? Si un usuario estuviera, por ejemplo, 20 minutos en el aparcamiento, ¿debería pagar los 15 primeros con el porcentaje de descuento ofertado para dicho tramo y del minuto 16 al 20 con la tarifa ofertada para los primeros 30 minutos o, por superar los 15 minutos, tendría que abonar los 20 minutos de estancia a la tarifa ofertada para los primeros 3 minutos?\_

**Respuesta:** Las tarifas de 2024, 2025, 2026 y 2027 se aplican: 1º si el usuario aparca menos de 15 minutos o hasta 15 minutos se aplica la tarifa de los primeros minutos, 2º si el usuario supera 15 minutos de aparcamiento se cobran todos los minutos que haya aparcado el vehículo, desde el primer minuto hasta el minuto de pago; en este segundo caso, los primeros 30 minutos al precio que corresponda y a partir del minuto 30 al precio de resto.

**Pregunta:** Información aparcamientos: por favor, ¿podrían proporcionar un archivo excel con el número mensual de viajeros subidos y bajados desde 2014 a 2023 en cada estación segregando por tipo de servicio (MD, Cercanías, LD)?

**Respuesta:** Se facilita documento excel con el total de viajeros por meses desde 2014 hasta noviembre de 2023 de todas las estaciones de que se dispone de la información.



**Pregunta:** Les escribo para hacerles llegar una serie de dudas que nos han surgido relacionados con los Pliegos de Condiciones del contrato.

1. En el Anejo 1.1., en la 'Facturación Estimada 2023' se muestran unos promedios mensuales, ¿son sin IVA?

2. En el punto 8.3.3.1. 'Rentas' se habla de una actualización de un 1% anual de la renta ofertada durante los 5 años de la prórroga, sin embargo, en la página 15 se dice que la actualización es del 5% anual.

Nos gustaría poder aclarar este punto, dado que la diferencia sería de un 20% durante los años de prórroga en caso de suponerse una actualización del 5% anual.

**Respuesta:**

1. En el Anejo 1.1. "Facturación Estimada 2023" las cantidades que figuran son sin IVA.

2. En la Estipulación 8.3.3.1 la información que aparece hace referencia a la renta variable: "Dicha renta variable ofertada se incrementará automáticamente en un punto porcentual cada año de contrato respecto del año anterior.

En el párrafo que indica la consulta, pag. 11, no 15, se hace referencia a la Renta Mínima Garantizada: "En caso de formalización de prórroga, la Renta Mínima Garantizada del período de prórroga se revalorizará anualmente en un cinco por ciento adicional cada año adicional respecto del año anterior".

**Pregunta:** Pliego Administrativo Ap. 3 y Estipulación 30.1.1

Se establece que durante la vigencia del contrato y una vez estén finalizadas las obras de adecuación está prevista la incorporación de nuevos aparcamientos al perímetro. Es por ello, que se solicitaría conocer:

¿Los nuevos aparcamientos a su entrega dispondrán de licencia de actividad en vigor?

¿El adjudicatario deberá considerar algún tipo de inversión para éstos? En caso afirmativo, ¿estas inversiones deben ser consideradas ya en las inversiones totales del contrato iniciales?

¿En los nuevos aparcamientos el adjudicatario, como gestor posterior de los mismos, podrá interceder en su layout, en las dotaciones de: sistemas de control, de CCTV de seguridad y operativo, comunicaciones, interfonía, intrusión y para los subterráneos de detección de incendios, en lo que se refiere a proveedor, marca, modelo, dimensionamiento y ubicación?

**Respuesta:** De conformidad con la Estipulación 17 del Pliego de Condiciones Particulares "AUTORIZACIONES Y LICENCIAS" es obligación del adjudicatario obtener la licencia de actividad de los aparcamientos.

El adjudicatario deberá considerar todas aquellas inversiones que se requieran a este efecto.

Los nuevos aparcamientos no deberán estar contemplados en las inversiones a realizar al inicio del contrato, pero si en las siguientes inversiones. Las inversiones deberán realizarse en el año de incorporación de cada aparcamiento, debiendo -en todo caso- efectuarse las inversiones sobre los aparcamientos arrendados en el importe ofertado por el adjudicatario, de forma que, caso de no incorporarse alguno o varios de estos nuevos aparcamientos el adjudicatario deberá aplicar igualmente las inversiones en los aparcamientos explotados.

Adif facilitará -en la medida de que disponga de la información- aquellos datos de los proyectos en desarrollo para que el adjudicatario pueda realizar sus aportaciones respecto del diseño, funcionalidad, instalaciones, equipos, etc. de los aparcamientos.

**Pregunta:** Pliego Administrativo Ap. 3 y Estipulación 30.1.2

Se establece la posibilidad de que Adif rescate de los aparcamiento o plazas de aparcamiento. Entendemos que en estos casos la Renta Mínima Garantiza también se debería ajustar a la baja.

En el Pliego no se regula este ajuste. ¿Podrían indicar como se va a ajustar dicha renta?



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

Si, de conformidad con la Estipulación 30.1.2. "REDUCCIÓN DEL NÚMERO DE APARCAMIENTOS Y/O DEL NÚMERO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO" Adif rescata la posesión de los aparcamientos o plazas de aparcamiento en los que el adjudicatario desarrolle la actividad "abonará al arrendatario por el periodo de contrato no cumplido una indemnización en base al precio de recuperación anual por plaza establecido en el Anejo 14". "Adicionalmente, Adif abonará al adjudicatario el importe de las inversiones que hubieran quedado afectadas, como consecuencia de la reducción de plazas, siempre y cuando las mismas estuvieran autorizadas y ejecutadas pendientes de amortizar a la fecha de recuperación de las plazas".

**Pregunta:** Pliego Administrativo Ap. 8.3.2.1. Proposición Técnica

Tal como se establece en el presente apartado y citamos textualmente: "El licitador deberá incluir dentro de este Sobre nº 2 el modelo de Proposición Técnica recogido en el Anejo 11, debidamente cumplimentado, junto con el desarrollo de la misma, respetando el número máximo de páginas previsto en el citado Anejo. Por consiguiente, la proposición técnica constará de:

Una relación numerada de los documentos que se incluyen en el Sobre, que habrá de ir firmada y sellada, y

El modelo de Proposición Técnica incorporado en el Anejo 11, debidamente cumplimentado.

El desarrollo del modelo de proposición técnica, con la extensión máxima de páginas (caras de folio de tamaño A4 y letra Arial 11, interlineado sencillo) que se establece en el Anejo para cada apartado, y deberá contener obligatoriamente todos y cada uno de los aspectos técnicos a valorar. en el Sobre B hay que entregar

Entendemos que el documento de la relación numerada no forma parte de la extensión máxima de la proposición técnica ¿es correcto?

La portada y contraportada del documento también entendemos que no forma parte de la extensión máxima de la proposición técnica ¿es correcto?

**Respuesta:** Efectivamente el documento de la relación numerada no forma parte de la extensión máxima de la proposición técnica.

Adicionalmente a la extensión máxima de 96 páginas exigida se acepta un máximo de 1 página destinada a portada y 1 página destinada a contraportada para el documento de Proposición técnica.

**Pregunta:** En el Anejo 4 "Tarifas", ¿el importe corresponde a las tarifas del año 2023?

**Respuesta:** Si. El Anejo 4 contiene las tarifas de 2023.

**Pregunta:** ¿Fuera de los horarios indicados los aparcamientos están abiertos y se puede aparcar aunque sean abonados?

**Respuesta:** En el Anejo 1.2 pestaña de CARACTERÍSTICAS del Pliego de Condiciones Particulares, se reflejan los horarios de apertura y cierre de cada estación.

El adjudicatario fijará los horarios de los aparcamientos conforme a su plan de explotación. En cualquier caso, los horarios deberán ser, como mínimo, 30 minutos anteriores al horario de apertura de la estación y 30 minutos posteriores al horario de cierre de la estación. Cualquier modificación deberá ser comunicada por escrito a Adif con 15 días hábiles de antelación.



**Pregunta:** ¿La sala de Centralización (24x7) debe estar ubicada en las instalaciones de ADIF?

**Respuesta:** No. El adjudicatario decidirá dónde ubica su sala de centralización, y en el caso de que desease que dicha sala estuviese en las instalaciones de Adif debería solicitar el espacio y su arrendamiento se realizaría de forma separada a este Expediente de Contratación.

**Pregunta:** Ruego nos aclaren la fórmula de valoración de la proposición técnica relativa a la inversión total del contrato (punto 12.1.D, página 33 del Pliego).

**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 €.

**Pregunta:** Ruego nos aclaren la fórmula de valoración de la proposición económica relativo a la renta variable (punto 12.2, página 33 del Pliego).

**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%.

Madrid a 1 de febrero de 2024

José Alberto Calvo Martínez

