

## CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

# ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS EN LA INSTALACIÓN LOGÍSTICA DE MADRID SANTA CATALINA

N ° DE EXPEDIENTE  
2023/01/002

**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO**

<b>Denominación del Expediente:</b>		ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS EN LA INSTALACIÓN LOGÍSTICA DE MADRID SANTA CATALINA		
<b>Referencia:</b>		N.º 2023/01/002		
<b>Plazo de ejecución del contrato:</b>		180 meses		
<b>Presupuesto de licitación:</b>		<b>(A) BASE IMPONIBLE</b>	IVA 21 %	TOTAL, CON IVA
		<b>2.514.300,00 €</b>	<b>528.003,00 €</b>	<b>3.042.303,00€</b>
<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>		<b>2.514.300,00 € (Sin IVA)</b>		
<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> ADIF		<b>Sede y datos de contacto:</b> Dirección postal: C/ Méndez Álvaro, nº 84. C.P. 28053 Madrid Email: <a href="mailto:logistica.gerenciacentro@adif.es">logistica.gerenciacentro@adif.es</a>		

**A. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN.**

Arrendamiento de una parcela de 18.200 m<sup>2</sup> con dos vías de 200 m., ubicada en la Instalación Logística de Madrid Santa Catalina.

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 como taller privado del Adjudicatario, para realizar las actividades de reparación, mantenimiento y adecuación de material ferroviario.

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

### **C. VIGENCIA DEL CONTRATO.**

El contrato tiene una duración de **quince (15) años**, a contar desde la fecha de firma del contrato. El inicio de devengo de las rentas coincidirá con la fecha de firma del contrato.

No obstante, el plazo inicialmente establecido podrá ampliarse hasta un máximo de cinco (5) años, previa solicitud del Adjudicatario y quedando regulado mediante la correspondiente Adenda al contrato. Para ello se deben producir las circunstancias que a continuación se describen:

#### **Por circunstancias previstas en el PCP:**

- En el caso de realizar inversiones superiores a la inversión obligatoria de un millón quinientos mil euros (1.500.000 €) en los espacios objeto de licitación, la vigencia del contrato se ampliará hasta un máximo de **5 años** a razón de un año de ampliación de la vigencia por cada **200.000 €** que exceda de 1.500.000 €.

Todas las inversiones realizadas, tanto las obligatorias como, en su caso, las adicionales, deberán estar amortizadas en la fecha de finalización del contrato.

**Por circunstancias no previstas en el PCP**, siempre que la solicitud de ampliación de vigencia se realice por el Adjudicatario a partir de la fecha de inicio de explotación:

- Por adecuación al obligado cumplimiento de nueva normativa técnica, urbanística o sectorial, a realizar por el Adjudicatario, de la actividad desarrollada por el usuario en dichos espacios objeto de licitación, dictada con posterioridad a la firma/adjudicación del contrato y siempre que esté suficientemente acreditado por el Adjudicatario.
- Por cualquiera otra circunstancia excepcional que se pudiera plantear suficientemente acreditada por el adjudicatario.

Cualquier ampliación de vigencia recogida en los supuestos anteriores, se regularán mediante Adenda al contrato. En estos supuestos de ampliación de vigencia, ADIF contestará, por escrito, aceptando o denegando la solicitud, dentro de los 3 meses siguientes a su solicitud. La regulación de este punto se realizará mediante la correspondiente Adenda.

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 obligatorio 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 IV Ejecución del Contrato del PCP.

### **D. PRESUPUESTO DEL CONTRATO.**

El presupuesto mínimo del contrato para los **quince (15) años** de vigencia inicialmente contemplados, asciende a **2.514.300 € (IVA no incluido)**.

El Adjudicatario realizará una inversión mínima obligatoria de, al menos, **UN MILLÓN QUINIENTOS MIL (1.500.000) euros (IVA no incluido)**, según las partidas detalladas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

### **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).

AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
41.280 €	165.480 €	167.100 €	168.780 €	170.460 €
AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
172.200 €	173.880 €	175.620 €	177.360 €	179.160 €
AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15
180.960 €	182.760 €	184.560 €	186.420 €	188.280 €

Durante el año 1 la renta es sensiblemente inferior para facilitar la inversión mínima obligatoria.

### REVISIÓN DE RENTAS

En caso de ampliación de vigencia de contrato, se aplicarán los siguientes importes de renta mínima anuales:

AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
192.046 €	195.887 €	199.804 €	203.800 €	207.876 €

### PROYECTOS E INVERSIONES PREVISTAS

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

**Inversión a realizar por el Adjudicatario.** El Adjudicatario considerará una inversión mínima obligatoria de, al menos, **UN MILLON QUINIENTOS MIL (1.500.000) euros** (IVA no incluido), según las condiciones descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

- Urbanización de los espacios objeto de licitación para facilitar el acceso al taller de mantenimiento ferroviario.
- Construcción de un taller privado de mantenimiento ferroviario en la Terminal Logística de Madrid Abroñigal-Sta. Catalina que permita los servicios de mantenimiento ligero y/o pesado.

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 15 ofertada** por el Adjudicatario para el arrendamiento de los espacios objeto de licitación.
- Garantía adicional por inversión: El importe de esta garantía será de 75.000€, correspondiente al 5% de las inversiones obligatorias previstas en esta actuación.
- Garantía provisional: por un importe de 7.500€.

## 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.

### 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 15 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 15 años de contrato, mediante la siguiente fórmula, obtendremos el Valor Actual de Rentas Fijas evaluables por los espacios objeto de licitación (VARF) de cada oferta:

$$VARF = RFA_1 + RFA_2 + RFA_3 + RFA_4 + RFA_5 + RFA_6 + RFA_7 + RFA_8 + RFA_9 + RFA_{10} + RFA_{11} + RFA_{12} + RFA_{13} + RFA_{14} + RFA_{15}$$

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	<b>Máximo de puntos de Valoración Económica</b>	<b>100</b>

### VALORACIÓN GLOBAL

La Valoración Global, 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 **(2.514.300 €)**.
- Patrimonio neto de la empresa, obtenido del último balance anual presentado en el Registro Mercantil, superior al del presupuesto de licitación del PCP **(2.514.300 €)**.

- **Competencia profesional o técnica**

Se acreditará por parte de la empresa licitadora, o por los socios que la formen, una experiencia de al menos tres años en ejecución de intervenciones y operaciones de mantenimiento recogidas en los planes de mantenimiento de vehículos ferroviarios por un importe igual o mayor al 3 % del presupuesto del contrato. Se hará constar expresamente mediante declaración responsable los servicios realizados en los 3 últimos años indicando importe, fecha y destinatario, público o privado, que deberá ser firmada también por este.

Las empresas licitadoras, a efectos de clasificación en este PCP, deben estar encuadradas en cualquiera de los siguientes grupos:

Grupo 1: Administrador de infraestructuras ferroviarias, empresas ferroviarias con licencia y certificado de seguridad.

Grupo 2: Centros de mantenimiento homologados de material rodante ferroviario.

Grupo 3: Entidades encargadas del mantenimiento y funciones de mantenimiento certificadas.

Las empresas, encuadradas dentro de los grupos 2 y 3, deberán estar certificadas como entidad encargada de mantenimiento (EEM) inscrita en el Registro Especial Ferroviario, o en el registro nacional de vehículos de otro Estado miembro de la Unión Europea de conformidad con la normativa de la Unión Europea en la materia y su certificado deberá estar publicado en la base de datos ERADIS (European Railway Agency Database of Interoperability and Safety).

En lo que respecta a estas empresas y su certificación, de acuerdo con el tipo de material sujeto a la actividad de mantenimiento, será de aplicación:

- A vagones de mercancías: se registrará exclusivamente por lo dispuesto en el Reglamento de Ejecución (UE) 2019/779 de la Comisión de 16 de mayo de 2019 por el que se establecen disposiciones detalladas relativas a un sistema de certificación de las entidades encargadas del mantenimiento de vehículos de conformidad con la Directiva (UE) 2016/798 del Parlamento Europeo y del Consejo.
- Para el resto de vehículos (locomotoras, unidades múltiples, máquina de vías etc.) y sus Centros de Mantenimiento: se registrará igualmente por la Directiva (UE) 2016/798 del Parlamento Europeo y del Consejo, en los que la obligatoriedad de certificación de las EEM está fijada para, a más tardar, el 16 de junio, salvo algunas excepciones, con las homologaciones, habilitaciones y condiciones de funcionamiento de acuerdo con la Orden FOM/233/2006 de 31 de enero.

Las homologaciones o habilitaciones otorgadas se considerarán equivalentes a la certificación de la función de ejecución del mantenimiento durante su periodo de validez. En este sentido, la validez de las homologaciones y habilitaciones que hubieran sido expedidas a los centros de mantenimiento al amparo de la citada Orden FOM/233/2006, se entenderá prorrogada hasta la fecha de caducidad de la citada última habilitación, que nunca será más allá del 16 de junio de 2025, y sin posibilidad de renovar las habilitaciones que le hubieran sido expedidas.

Estas empresas efectúan las intervenciones de mantenimiento y las operaciones que las integran, recogidas en el plan de mantenimiento de cada vehículo ferroviario, conforme a lo establecido en esta orden.

**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: 6 de septiembre de 2024** 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 septiembre de 2024** Hora: Hasta las 12 horas

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