CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Arrendamiento de un local de 95,50 m^2 y un espacio anexo de 57,30 m^2, situados en la Terminal de Transporte de Mercancías (TTM) de Barcelona Morrot

EXPEDIENTE

2024/05/003

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Denominación del Expediente:		Arrendamiento de un local de 95,50 m^2 y un espacio anexo de 57,30 m^2 situados en la Terminal de Transporte de Mercancías de Barcelona Morrot.		
Referencia:		2024/05/003		
Plazo de ejecución del contrato:		72 meses		
Presupuesto de licitación:		(A) BASE IMPONIBLE	IVA: (21%)	TOTAL, CON IVA
		101.040,00 €	21.218,40 €	122.258,40 €
(B)Importe mínimo de:	*Prórrogas:*	58.614,36 € (Sin IVA)		
	Modificados:	…… € (Sin IVA)		
	Suministros:	…… € (Sin IVA)		
	Servicios:	…… € (Sin IVA)		
Valor estimado del contrato (A+B):		159.654,36 € (Sin IVA)		
Procedimiento de adjudicación		Abierto		
Criterios de Adjudicación		Un solo criterio. Criterio económico.		
Lugar de ejecución:		Área Territorial: NORESTE Provincia: BARCELONA		
Órgano de contratación: Dirección de Servicios Logísticos		Sede y datos de contacto: Dirección postal: Calle Motores, s/n. Terminal Transporte de Mercancías de Barcelona Can Tunis Barcelona 08040 Email: rmoraleda@adif.es		

A. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN.

Arrendamiento de un local de 95,50 m^2 y un espacio anexo de 57,30 m^2 situados en la Terminal de Transporte de Mercancías (TTM) de Barcelona Morrot.

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

B. USO DE LOS INMUEBLES.

Los inmuebles objeto de licitación serán utilizados de acuerdo con las características descritas en el Documento de Especificaciones Técnicas (DET), para desarrollar la actividad de restauración/hostelería para su uso como bar-cafetería.

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.

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

ADIF se reserva el derecho de paso y acceso a estos inmuebles.

C. VIGENCIA DEL CONTRATO.

El contrato tiene una duración de **SEIS (6) AÑOS**, a contar desde la fecha de firma del Acta de Entrega, iniciándose el inicio de devengo de las rentas

Transcurrido dicho plazo de duración inicial, previo acuerdo expreso de las partes, documentado mediante la firma de una Adenda al presente Contrato, éste podrá ser prorrogado por un plazo máximo de **TRES (3) AÑOS.**

Al inicio de vigencia de contrato, se designarán dos responsables, uno por parte de ADIF y otro por parte del Adjudicatario, con el objetivo de asegurar el seguimiento de éste, para lo cual se reunirán, como mínimo, una vez cada 12 meses.

En el momento de la entrega de las instalaciones se establecerá el correspondiente **Acta de Entrega** de los inmuebles en donde el Adjudicatario reconoce que, el inmueble se encuentra libre de cargas y ocupantes, conoce su extensión, estado en que se encuentra, circunstancias, usos y características, que acepta a su plena satisfacción y declara recibir en condiciones de uso y apto para servir al fin convenido, por lo que renuncia a efectuar reclamación alguna ante cualquier organismo o entidad, comprometiéndose a devolverlo en análogas o mejores condiciones, o en su defecto, indemnizando a Adif en aquellas faltas, desperfectos o roturas que se produzcan.

D. PROYECTOS E INVERSIONES PREVISTAS

Inversiones a realizar por ADIF. No procede.

Inversiones a realizar por el Adjudicatario: Conforme a lo previsto en el DET.

E. PRESUPUESTO DEL CONTRATO.

El presupuesto mínimo del contrato para los **seis años de vigencia** inicialmente contemplados asciende **a ciento unos mil cuarenta euros, 101.040,00 € (IVA no incluido)**

F. CONDICIONES ECONÓMICAS

- **RENTA FIJA MENSUAL**

La renta fija mensual que abonará el Adjudicatario a Adif por este arrendamiento 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, en el que se contempla una Renta Fija Mensual Mínima para cada uno de los años de vigencia del contrato, de acuerdo con la siguiente tabla (IVA no incluido):

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
RENTA FIJA MENSUAL MÍNIMA	745 € (*)	1.505 €	1.520 €	1.535 €	1.550 €	1.565 €

(*) El importe del primer año de vigencia del contrato ya recoge una reducción del 50% de la renta fija del año 1, como consecuencia de las obras de mejora del local necesarias para el inicio de la actividad a realizar por el adjudicatario, conforme a lo previsto en el DET.

En caso de formalización de la prórroga prevista en apartado anterior, la Renta Fija Anual de adjudicación se revalorizará cada año, incrementándose en un DOS POR CIENTO (2 %) anual sobre la renta ofertada por el licitador para el año 6. La base para cada revisión anual la constituirá el importe acumulado incluyendo la revisión de los años precedentes.

G. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

Procedimiento: ABIERTO
Adjudicación: Un solo criterio de adjudicación: criterio económico

El criterio final para la adjudicación del contrato será la cifra que resulte de la valoración global.

- **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, de acuerdo con lo siguiente:

Con la suma de los 6 años de contrato, mediante la siguiente fórmula, obtendremos el Valor de Rentas Fijas Anuales evaluables por los inmuebles objeto de licitación (VRFA) de cada oferta:

$$\boldsymbol{VRFA} = \quad RFA_1 + RFA_2 + \ RFA_3 + \ RFA_4 \ + RFA_5 + RFA_6$$

Donde:

RFA de cada uno de los seis años de vigencia del contrato se obtiene multiplicado la Renta Fija Mensual ofertada por el Licitador para su correspondiente año por doce (12).

La valoración económica (VE) se obtendrá mediante la aplicación de la siguiente fórmula, sobre un máximo de **100 puntos:**

$$VE \quad = 100\ x\ \frac{VRFA\ de\ la\ oferta\ que\ se\ valora}{Mayor\ valor\ VRFA\ de\ las\ ofertas\ presentadas}$$

Los puntos obtenidos mediante la aplicación de la fórmula se redondearán al segundo decimal.

CRITERIO	DESCRIPCIÓN	MÁX. PUNTOS
VE	Valor de Rentas Fijas Anuales (VRFA)	100
VE	**Máximo de puntos de Valoración Económica**	**100**

- **VALORACIÓN GLOBAL (VG)**

La Valoración Global, será la resultante de la valoración económica (VE):

VG = VE

H. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE PERSONAL

No Aplica.

I. OBLIGACIÓN DE VISITAR LOS INMUEBLES OBJETO DE LICITACIÓN

El Licitador se obliga a visitar y conocer el estado de los inmuebles licitados, así como visitar la TTM de Barcelona Morrot. En el caso de que el Licitador no cumpla con esta obligación, quedará excluido de la licitación.

Como prueba de ello, ADIF emitirá justificante de haberlas visitado, siendo el mismo parte del expediente de contratación de esta licitación y así dar cumplimiento de esta obligación.

J. FACTURACIÓN Y FORMA DE PAGO

RENTA FIJA MENSUAL

El pago de la renta fija mensual se realizará por meses anticipados, por lo que el Arrendatario se compromete a hacer efectivas, a un mes de la fecha de la factura, las obligaciones previstas en el presente Cuadro de Características. Para ello, el Arrendatario, domiciliará los pagos en la entidad bancaria que él mismo determine y que deberá facilitar a Adif en el momento de la firma de este Contrato. Asimismo, deberá comunicar a dicha entidad bancaria que, las facturas que presente al cobro Adif deberán atenderse en el momento de su presentación.

En dicha renta no se incluye ningún tipo de suministro que fuera necesario para desarrollar la actividad. Tampoco se incluye el I.V.A. que será desglosado y separado en cada una de las facturas, de conformidad con lo previsto en la Ley y el Reglamento que lo desarrolla. Dichas facturas deberán ser entregadas por Adif al Arrendatario con treinta (30) días naturales de antelación a la fecha de pago de la renta prevista.

La falta de pago de la renta en el plazo establecido comportará el devengo de los intereses de demora correspondientes de conformidad con la normativa legal que resulte aplicable.

K. SEGUROS

El Arrendatario se compromete a cumplir con la contratación de las pólizas de seguros señaladas a continuación, según las indicaciones establecidas en el PCP, que garanticen, en caso de siniestro, el abono de la indemnización correspondiente y cubra los riesgos de cualquier daño y perjuicio causados, durante la realización de obras, en su caso, y en el ejercicio de la actividad en los espacios cedidos. y por las siguientes cuantías mínimas:

- **SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL** con importe mínimo de **300.000 €.**
- **SEGURO DE DAÑOS MATERIALES Y DE INCENDIOS** con importe mínimo **300.000 €.**
- **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 previamente a la firma del contrato.

L. SISTEMAS DE INFORMACIÓN

No procede

M. FIANZA Y GARANTÍAS

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

- Fianza: Antes de la firma del Contrato, el Arrendatario deberá acreditar, mediante la entrega del documento que corresponda, la presentación y depósito de la fianza que regula el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, demostrando el ingreso en metálico en la cuenta de Adif, el equivalente a dos mensualidades de la Renta Fija Mensual de adjudicación para el segundo año del contrato, en la parte que corresponde proporcionalmente al local cafetería, a tal efecto se considerará que el precio correspondiente a dicho local supone un 96,2 % sobre la renta total del año dos.

- Garantía provisional: El importe de esta garantía provisional responderá del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores, cuyo importe será de **7.500 €**, siendo devuelta a todos los licitadores a la perfección del contrato.

- Garantía definitiva: Como garantía definitiva, el Arrendatario deberá acreditar ante Adif, mediante entrega del documento correspondiente, la presentación y depósito de una garantía, equivalente a 6 meses de la renta del segundo año ofertada por el Adjudicatario, y por un plazo hasta el buen fin de la operación, la cual deberá ser entregada antes de la firma del contrato.

  Esta garantía definitiva, se constituirá mediante aval prestado por Bancos, Cajas de Ahorro, Cooperativas de Crédito, establecimientos financieros de crédito o Sociedades de Garantía Recíproca autorizados a operar en España o por Contrato de Seguro de Caución celebrado en las formas y condiciones reglamentariamente establecidas, de conformidad con el modelo normalizado. No obstante, en cualquier caso y en el supuesto que el licitador decidiese no utilizar los modelos citados anteriormente, podrá depositarla en metálico, mediante cheque o transferencia bancaria en cualquiera de las siguientes cuentas **ES10 0049 1500 0020 1013 2343 - ES67 0182 2370 4400 1019 0003** a favor de Adif por los importes señalados.

Normas comunes a la fianza y a la garantía definitiva:

La fianza y las garantías responderán del exacto cumplimiento de las obligaciones, que el Arrendatario asume en virtud de la firma del Contrato. En caso de que dichas garantías fuesen ejecutadas total o parcialmente por incumplimiento del Arrendatario, éste deberá reponerlas a su total importe en el plazo de siete (7) días hábiles contados desde el siguiente a la fecha de la ejecución de estas.

Finalizada la vigencia del Contrato y siempre que no existan obligaciones pendientes de las que el Arrendatario deba responder, Adif devolverá las garantías depositadas, pero en ningún caso servirá para fijar por anticipado el límite máximo de la responsabilidad del Arrendatario, de manera que, si los daños y perjuicios ocasionados a Adif superasen la cantidad establecida, el Arrendatario deberá abonar la diferencia.

N. DOCUMENTOS QUE ACREDITEN LA SOLVENCIA TÉCNICA, ECONÓMICA Y FINANCIERA

Solvencia Económica y Financiera:

Para participar en la licitación los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera, del siguiente modo:

a) Cuando se trate de personas jurídicas, volumen anual de negocios del licitador, referido al mejor ejercicio dentro de los tres últimos disponibles en función de las fechas de constitución o de inicio de actividades del empresario y de presentación de las ofertas por importe igual o superior a 28.000 €.

Para empresas de nueva creación, entendiendo por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a cinco años, informe de entidad financiera en el sentido de que a juicio de la sociedad que lo emite, la empresa podría obtener una financiación de 28.000 € o, alternativamente justificación de un capital social que alcance, como mínimo los 28.000€.

La acreditación documental de la solvencia económica y financiera en este caso se efectuará mediante la aportación de las cuentas anuales aprobadas y depositadas en el Registro Mercantil, correspondientes a los tres últimos ejercicios económicos para los que esté vencida la obligación de aportación y depósito de cuentas anuales, en la fecha límite de presentación de ofertas, si el Licitador estuviera inscrito en dicho registro.

Para empresas de nueva creación, alternativa al medio documental anterior, certificado de entidad financiera en el que se recoja lo indicado en el apartado b).

b) Si se trata de empresarios individuales, informe de entidad financiera en el sentido de que a juicio de la entidad que lo emite, el empresario podría obtener una financiación de 28.000 €.

La acreditación documental de este requisito se efectuará a través de la aportación de certificado de entidad financiera en el sentido indicado en el párrafo anterior.

Solvencia Técnico / Profesional*:*

La solvencia técnica de los empresarios deberá acreditarse por uno o varios de los siguientes medios:

a) Relación de los principales contratos de servicio y experiencia en actividades similares a las del objeto del contrato, como máximo en los tres últimos años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de ofertas.

Para su acreditación el licitador deberá presentar declaración en el que se indique la actividad desarrollada, acompañada en su caso de los documentos obrantes el poder del mismo que acrediten la realización de la prestación.

b) Tener o haber tenido abiertos al público, en algún momento dentro de los tres años inmediatamente anteriores a la presentación de la oferta, al menos un bar-cafetería enmarcado al sector de la hostelería y/o restauración.

Para su acreditación, el licitador deberá presentar una relación de las citadas unidades abiertas con indicación de las actividades desarrolladas y su ubicación, así como en su caso documentos obrantes en poder del mismo que acrediten la realización de la prestación.

Cuando el licitador sea una empresa de nueva creación, entendiendo por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a cinco años, su solvencia se acreditará mediante la aportación de una declaración en la que se indicarán las medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al ejecutar el contrato.

El no cumplimiento o la falta de acreditación de los requisitos de solvencia determinarán el rechazo de la oferta en el proceso de licitación.

O. CONSULTAS ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS

Podrán formular las consultas relacionadas con la licitación en:

Sres. Enrique Gómez Berned y Pau Torres Pascual

Subdirección de Servicios Logísticos Noreste.

Terminal de Transporte de Mercancías de Barcelona Can Tunis.

C/ Motores, s/n. C.P. 08040 Barcelona

Email: egberned@adif.es; pautorres@adif.es

P. FECHA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN OFERTAS.

El plazo de presentación será el establecido en el anuncio de la licitación publicado en la página web de Adif.

Q. APERTURA DE PROPOSICIONES.

La fecha de apertura de la oferta económica será la indicada en el anuncio de licitación publicado en la página web de Adif.