

**CUADRO DE CARACTERÍSTICAS
PARA EL ARRENDAMIENTO DE UNA NAVE DE
5.000m² EN LA TERMINAL DE TRANSPORTE DE
MERCANCÍAS DE MADRID ABROÑIGAL**

**N ° EXPEDIENTE
2024/01/001**



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

Denominación del Expediente:		ARRENDAMIENTO DE UNA NAVE DE 5.000 m² EN LA TERMINAL DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS DE MADRID ABROÑIGAL		
Referencia:		Nº 2024/01/001		
Plazo de ejecución del contrato:		48 meses		
Presupuesto de licitación:		(A) BASE IMPONIBLE	IVA: (21%)	TOTAL, CON IVA
		1.050.900,00 €	220.689,00 €	1.271.589,00€
(B) Importe mínimo de:	<i>Prórrogas:</i>	557.500,00 € (Sin IVA)		
	<i>Modificados:</i> € (Sin IVA)		
	<i>Suministros:</i> € (Sin IVA)		
	<i>Servicios:</i> € (Sin IVA)		
	<i>...</i> € (Sin IVA)		
Valor estimado del contrato (A+B):		1.608.400,00 € (Sin IVA)		
Procedimiento de adjudicación		Criterios de Adjudicación		
Abierto		Un solo criterio		
Lugar de ejecución:		Área Territorial: CENTRO Provincia(s): MADRID		
Órgano de contratación: ADIF		Sede y datos de contacto: Dirección postal: C/ Méndez Álvaro, nº 84. C.P. 28053 Madrid Email: logistica.gerenciacentro@adif.es		

A. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN.

Arrendamiento de una nave de 5.000 m² en la Terminal de Transporte de Mercancías de Madrid Abroñigal.

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 de acuerdo con las características descritas en el PPT, como almacén logístico destinado a la actividad de almacenaje, logística y distribución de mercancía.

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 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 tiene una duración de **cuatro (4) 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 prorrogarse hasta un máximo de dos (2) años, previa solicitud del Adjudicatario. 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 los términos previstos por el PCP.

D. PRESUPUESTO DEL CONTRATO.

El presupuesto mínimo del contrato para los **cuatro años** de vigencia inicialmente contemplados asciende a **1.050.900,00 € (IVA no incluido)**.

E. CONDICIONES ECONÓMICAS**RENTA FIJA ANUAL**

La renta fija mensual que abonará el Licitador, en caso de ser Adjudicatario, a Adif por el alquiler de los espacios cedidos, 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 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
255.000 €	260.000 €	265.300 €	270.600 €

REVISIÓN DE RENTAS

En caso de prórroga y tomando en consideración diversos indicadores de referencia (IPC e IGC) se ha optado por un incremento de la renta del 2% anual, teniendo en cuenta que el IGC en 2024 no puede exceder del 3% y nunca inferior al 0%.

La renta mínima que abonará por el licitador en este periodo queda establecida en la siguiente tabla:

AÑO 5	AÑO 6
276.012 €	281.532 €

F. PROYECTOS E INVERSIONES PREVISTAS

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

Inversión a realizar por el Adjudicatario. El Adjudicatario se compromete a realizar a su cuenta y cargo, obras obligatorias por un importe mínimo de **VEINTICINCO MIL EUROS (25.000€)** (IVA no incluido), durante los seis primeros meses de ejecución del contrato, según las condiciones descritas en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

El incumplimiento de este importe mínimo y del plazo máximo de ejecución, por causas no justificadas y responsabilidad del Adjudicatario, podrá ser 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 4 ofertada** por el Adjudicatario para el arrendamiento de los espacios objeto de licitación.
- Fianza LAU: El importe de esta fianza corresponde a dos mensualidades de arrendamiento de la **anualidad del año 1 ofertada**.

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:

Durante la ejecución de obras:

- **SEGURO TODO RIESGO DE CONSTRUCCIÓN.** importe mínimo de **25.000 €**

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 obras del Adjudicatario.

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

El Adjudicatario tomará a su cargo una póliza de seguros global que incluya las pólizas indicadas en los apartados siguientes para cubrir los daños y responsabilidades que puedan derivarse del uso de las instalaciones y espacios de servicios cedidos, inclusive el daño ecológico y medio ambiental que PUDIERA PRODUCIRSE:

- **SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**

Por un importe igual a 1.500.000 €. Este seguro garantizará la responsabilidad del Adjudicatario derivada de daños o lesiones, materiales o personales, así como sus consecuencias, causados a ADIF u otros terceros, aunque estos hayan dirigido su reclamación directamente contra ADIF. Asimismo, incluirá, entre otras, la responsabilidad civil general o de explotación, patronal, profesional, cruzada entre asegurados, por contaminación accidental, derivada del transporte, la carga y la descarga, medioambiental y cualquier otra que pueda derivarse de la ejecución del Contrato.

En caso de producirse un daño que esté cubierto tanto por el seguro de Responsabilidad Civil del Adjudicatario como por el de ADIF, el seguro del Adjudicatario actuará en primer lugar.

- **SEGURO DE DAÑOS MATERIALES Y DE INCENDIOS**

Este seguro cubrirá, en caso de siniestro, todas las instalaciones, bienes y equipos que se encuentren bajo la responsabilidad del Adjudicatario, con un importe igual a 1.000.000 euros, siendo beneficiario ADIF.

- **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 requeridos durante la ejecución de la actividad se realizará previa a la firma del contrato. En aquellos casos en los que no sea posible compatibilizar la ejecución de la actividad con la ejecución de obras previstas en el PCP, es decir, que previo al inicio de la actividad en los espacios e instalaciones objeto del contrato sea necesario la ejecución de obras por parte del Adjudicatario, la acreditación de la contratación de los seguros se realizará a la formalización del acta de comprobación y conformidad de las obras 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.

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

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 anual para vigencia de contrato de 4 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 4 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 = $RFA_1 + RFA_2 + RFA_3 + RFA_4$ La valoración de este apartado resulta de la aplicación de la siguiente fórmula, sobre un máximo de **100 puntos**:

$$VE = 100 \times \frac{\text{VARF de la oferta que se valora}}{\text{Mayor valor VARF de las ofertas presentadas}}$$

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	Máximo de puntos de Valoración Económica	100

VALORACIÓN GLOBAL

La Valoración Global, 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:

- 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 100% presupuesto de la licitación.
- 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 100% del presupuesto de la licitación.

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 haber desarrollado, o estar desarrollando, la actividad de almacén logístico destinado a actividad de almacenaje y distribución de mercancía durante los últimos 3 años. Esta acreditación se hará mediante una declaración del licitador acompañado de los documentos que acrediten la realización de la actividad.

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. 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

M. FECHA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN OFERTAS.

Fecha: **20** de **septiembre** de **2024**

Hora: Hasta las 11 horas

Subdirección de Servicios Logísticos Centro
Terminal de Transporte de Mercancías de Madrid Abroñigal.
C/ Mendez Álvaro, nº 84. C.P. 28053 Ciudad: Madrid

N. APERTURA DE PROPOSICIONES.

Fecha: **07** de **octubre** 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

O. VALIDEZ DE LA OFERTA.

Las ofertas presentadas mantendrán su validez durante un período de 6 meses, a contar desde la fecha de apertura de las proposiciones económicas.