

CONTRATO 2023/05/004

**DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS E INSTALACIONES EN LA
TERMINAL DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS DE ZARAGOZA PLAZA**

suscrito con

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



**ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
Contrato 2023/05/004**

REUNIDOS

De una parte, la Sociedad/U.T.E. **XXXXXXXXXXXX**, en adelante **Adjudicatario**, con N.I.F. XXXXXXXXXX, con domicilio en la Calle XXXXXXXXXX, nº XX, de XXXXXXXXXX, C.P. XXXXX y representada por **Doña/Don XXXXXXXXXXXXXXXX**, en calidad de **XXXXXXXXXX**, quien se encuentra debidamente facultada/o para este acto.

Y de otra parte, la Entidad Pública Empresarial **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias**, en adelante **Adif**, con N.I.F. Q-2801660-H, con domicilio en la Calle Sor Ángela de la Cruz, nº 3, de MADRID, C.P. 28020 y representada por **Doña/Don XXXXXXXXXXXXXXXX**, en calidad de **XXXXXXXXXX**, quien se encuentra debidamente facultada/o para este acto.

ANTECEDENTES

1. Que Adif licitó públicamente el XX de XXXXXX de XXXX, mediante Expediente 2023/05/004, el ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS E INSTALACIONES EN LA TERMINAL DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS DE ZARAGOZA PLAZA.
2. Que a la citada licitación presentó oferta XXXXXXXXXXXXXXXX, resultando Adjudicatario de la misma con fecha XX de XXXXXXXXXX de XXXX.

Por todo lo cual, los representantes de las partes, con la capacidad suficiente con la que intervienen y que mutuamente se reconocen, acuerdan la firma de este contrato que se regirá por los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO. - OBJETO DEL CONTRATO

El presente Contrato establece las condiciones para el arrendamiento de los espacios e instalaciones para la realización de la gestión de servicios en la Terminal de Transporte de Mercancías de Zaragoza Plaza. Estos, se encuentran descritos en el Pliego de Condiciones Particulares (PCP) de la licitación, documento éste, cuyo contenido es de obligado cumplimiento por parte del Adjudicatario, por lo que reviste carácter contractual y se incluye como Anexo nº1 a este Contrato.

SEGUNDO. – ESPACIOS E INSTALACIONES OBJETO DE ARRENDAMIENTO

Los espacios e instalaciones cedidos al Adjudicatario, a modo resumen, son:

- **Superficie base de licitación, de 72.545 m²**, que a modo de resumen estará formada por:
 - Terminal de Carga Intermodal (TCI) de **66.535 m²**, a la que está vinculado el uso de 6 vías para la prestación de servicios de manipulación de UTI u otros servicios ligados a la logística de mercancías.
 - Zona de espera y control de acceso camiones de **5.585 m²**.
 - Nave para mantenimiento de grúas móviles de **410 m²**.
 - Módulo de Punto Fijo, de **15 m²**, para dispensación de combustible a vehículos ferroviarios.

- Superficie opcional de licitación (denominada Parcela SGF 1.2.), de 347.674,34 m². (En el caso de optar a ella).
- Oficina y vestuarios, de 265 m². (En el caso de optar a estos inmuebles).

TERCERO. – PRESTACIÓN DE SERVICIOS

El Adjudicatario será responsable, como único autorizado, de la prestación de servicios ligados a la logística de las mercancías y de los servicios de logística de tren, además de aquellos otros servicios recogidos en su Oferta.

CUARTO. - COMPROMISOS DEL ADJUDICATARIO

Son compromisos adquiridos por el Adjudicatario todos los incluidos tanto en su Oferta Técnica como en su Oferta Económica y en particular todos aquellos criterios que fueron objeto de valoración. Dichas Ofertas se incluyen como Anexos nº 2 y nº 3.

Según los términos recogidos en el PCP, en caso de incumplimiento de alguno de los compromisos asumidos por el Adjudicatario en sus Ofertas, ADIF procederá de acuerdo con lo establecido en dicho PCP.

QUINTO. - CONDICIONES ECONÓMICAS

De acuerdo con la Oferta Económica presentada por el Adjudicatario, incluida en Anexo 3, las condiciones económicas del contrato son los siguientes:

➤ RENTA FIJA ANUAL POR LA SUPERFICIE BASE DE LICITACIÓN

Las Rentas Fijas Mensuales que abonará el Adjudicatario a ADIF por disponibilidad de los espacios e instalaciones cedidas son, para cada año de ejecución del contrato, las recogidas en el siguiente cuadro: (IVA no incluido).

RENDA FIJA ANUAL (€/AÑO)	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
	RENDA OFERTADA AÑO 1	RENDA OFERTADA AÑO 2	RENDA OFERTADA AÑO 3	RENDA OFERTADA AÑO 4	RENDA OFERTADA AÑO 5	RENDA OFERTADA AÑO 6

➤ RENTA VARIABLE ANUAL POR LA ACTIVIDAD INTERMODAL MEDIDA EN UTI-AÑO.

El Adjudicatario abonará una renta variable anual por este concepto mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$RVAUTI = (UTI_{TRAMO 1} * PT_{TRAMO 1} + UTI_{TRAMO 2} * PT_{TRAMO 2}) * PUTI$$

- UTI: volumen de actividad, que pueda desarrollar en la superficie base, en N^o UTI-AÑO, donde UTI = UTI_{TRAMO 1} + UTI_{TRAMO 2}. Se diferencian dos tramos de actividad de acuerdo con la tabla recogida más adelante.
- PUTI: se fija como referencia el precio por la prestación del servicio de manipulación de UTI, en €/UTI. Este precio, en caso de diferenciarse por tipo de UTI, se calculará como precio promedio según tipo de equipamiento a manipular. Como ejemplo ilustrativo, en caso de distinguir entre contenedor, semirremolque y caja móvil, se tendría:

$$PUTI = \frac{UTI_{contenedor} \times PUTI_{contenedor} + UTI_{semirremolque} \times PUTI_{semirremolque} + UTI_{caja\ móviles} \times PUTI_{caja\ móvil}}{UTI_{contenedor} + UTI_{semirremolque} + UTI_{caja\ móvil}}$$

- PT: porcentaje anual sobre los ingresos por dicho concepto (PT), establecido para dos tramos, tal como se recoge en la siguiente tabla:

PORCENTAJES ANUALES POR TRAMO	
TRAMO 1	
Desde	0 UTI
Hasta	40.000 UTI
PT1	Porcentaje en % indicado en Oferta Económica por Adjudicatario
TRAMO 2	
Desde	40.001 UTI
Hasta	UTI-AÑO para cada año de vigencia contrato
PT2	Porcentaje en % indicado en Oferta Económica por Adjudicatario

➤ **RENTA VARIABLE ANUAL POR DISPENSACIÓN DE COMBUSTIBLE**

La renta variable anual a abonar por el Adjudicatario por la prestación del servicio de dispensación de combustible es la resultante de aplicar la siguiente fórmula para cada uno de los años de vigencia del contrato:

$$RVADCB = V_{CB} * P_{DRCB} * 75\%$$

- V_{CB} : volumen de combustible suministrado, medido en metros cúbicos (m^3)
- P_{DRCB} : se fija como referencia el precio del servicio de suministro de combustible que ADIF publica en la Declaración sobre la Red (Precio ADIF DR) para cada uno de los años de vigencia de este contrato, de acuerdo con la siguiente tabla:

RENTA PERIODO	PRECIO ADIF Declaración sobre la Red € / m^3
2023	63,6965
2024	64,3360
2025	Pendiente de fijar en la D.R.
2026	Pendiente de fijar en la D.R.
2027	Pendiente de fijar en la D.R.
2028	Pendiente de fijar en la D.R.
2029	Pendiente de fijar en la D.R.

➤ **RENTA VARIABLE LIGADA AL SERVICIO DE MANIOBRAS Y OTRAS OPERACIONES SOBRE EL TREN**

La renta variable ligada al servicio de maniobras cubre los costes de gestión que Adif soporta para asegurar las responsabilidades y obligaciones de Adif, en cuanto al contrato suscrito con el Adjudicatario para los servicios de maniobras y otras operaciones sobre el tren en esta terminal y recogidos en el PCP.

Se establece a tal efecto una renta del 2% de la facturación comercial del adjudicatario por todos los conceptos de facturación declarados en su catálogo de servicios de maniobras y otras operaciones sobre el tren, excluido el Impuesto de Valor Añadido. A tal efecto el adjudicatario hará una declaración responsable al término de cada anualidad, comunicando la actividad que ha tenido en todos los conceptos de facturación declarados en su catálogo de servicios de maniobras y otras operaciones sobre el tren, ofertado en su página web, así como el importe facturado.

➤ **ALQUILER MENSUAL DE OFICINA**

En caso de optar el Adjudicatario por este alquiler de oficina y vestuarios.

La renta a abonar por el Adjudicatario por el alquiler de la oficina y vestuarios será la recogida en el siguiente cuadro:

AÑOS	1	2	3	4	5	6
(€)	16.200	16.200	16.690	16.690	17.190	17.190

➤ **GASTOS Y CONSUMOS**

Según lo recogido en el PCP.

➤ **REVISIÓN DE RENTAS Y PRECIOS**

Serán de aplicación los importes y conceptos recogidos en la Oferta Adjudicataria.

➤ **FACTURACIÓN Y FORMA DE PAGO**

Según lo recogido en el PCP.

SEXTO. - VIGENCIA Y DURACIÓN

Comprende el período desde la fecha efectiva de inicio de explotación, prevista para el día 1 de agosto de 2023, con una duración de seis (6) años, hasta el 31 de julio de 2029, excepto el servicio de maniobras y otras operaciones sobre el tren que el Adjudicatario podrá solicitar una demora del inicio de este servicio por un plazo máximo de 5 meses para disponer de las habilitaciones correspondientes.

SÉPTIMO. – FIANZA, GARANTÍA DEFINITIVA Y SEGUROS

➤ **FIANZA**

El Adjudicatario deberá constituir una fianza por un importe de DOS MENSUALIDADES de la renta, correspondiente a la oficina contemplada en esta licitación, en caso de optar a ella.

Previa a la entrega de esta oficina por parte de ADIF al Adjudicatario, éste realizará la transferencia bancaria por la cantidad antes citada.

Una vez transcurridos los 7 primeros años, el importe de la fianza se actualizará con los importes de renta fija que se apliquen en cada año de revisión.

➤ **GARANTÍA DEFINITIVA**

La Garantía Definitiva se constituye para garantizar y salvaguardar los intereses de ADIF en relación con los espacios e instalaciones cedidas y para la buena ejecución del contrato.

En el momento de la firma del contrato, el Adjudicatario deberá acreditar ante ADIF, mediante entrega del documento correspondiente, la presentación y depósito de dicha garantía definitiva por un importe de UNA ANUALIDAD DE LA RENTA FIJA ANUAL OFERTADA POR EL ADJUDICATARIO para el primer año de contrato y correspondiente a la superficie base.

Esta garantía se podrá constituir mediante cheque bancario, 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 Caucción celebrado en las formas y condiciones reglamentariamente establecidas, de conformidad en los modelos normalizados que se acompañan en el Anexo nº 3.

➤ **SEGUROS**

El Adjudicatario deberá contratar los oportunos seguros que cubran las posibles responsabilidades y riesgos

que puedan derivarse. Dichos seguros deberán incluir también los posibles daños ecológicos y medioambientales que pudieran producirse en los espacios cedidos.

Todas las pólizas que contrate el Adjudicatario deberán incluir a ADIF como asegurado adicional sin perder la condición de tercero. Además, el Adjudicatario se obliga, bajo su exclusiva responsabilidad, a verificar que sus subcontratistas suscriban y mantengan seguros equivalentes, sin que ello exima al Adjudicatario de su responsabilidad frente a Adif.

Estos seguros serán primarios y no contributivos en relación con cualquier otro seguro contratado por Adif.

En ningún caso, los seguros contratados limitan las responsabilidades asumidas por el Adjudicatario y derivadas del Contrato. El Adjudicatario será responsable de aquellos daños y perjuicios que no estuvieran cubiertos por dichos seguros, bien por la franquicia contratada o motivado por la no cobertura de los daños, incluidas las exclusiones de cobertura que fueran de aplicación. En cualquier caso, Adif nunca será responsable por límites deducibles o por limitaciones en el condicionado de las pólizas que contrate el Adjudicatario.

Las características y cuantías mínimas de los seguros que contrate el Adjudicatario serán las siguientes:

- **SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**

Por importe de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL EUROS (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.

La acreditación de la contratación de este seguro se realizará antes de la firma de contrato.

- **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 límite nunca inferior a su valor de reposición a nuevo, es decir, por el importe de la inversión, determinado en CINCO MILLONES CIENTO MIL EUROS (5.100.000 €), siendo beneficiario ADIF.

La acreditación de la contratación de este seguro se realizará antes de la firma de contrato.

- **SEGURO TODO RIESGO DE CONSTRUCCIÓN.**

Durante la ejecución de inversiones por el Adjudicatario, por importe de la cuantía de la inversión existente en las instalaciones y espacios cedidos y que asciende a CINCO MILLONES CIENTO MIL EUROS (5.100.000 €), siendo beneficiario ADIF.

La acreditación de la contratación de este seguro se realizará previa a la formalización del Acta de conformidad con el replanteo e inicios de los trabajos de ejecución de las inversiones del Adjudicatario.

- **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.

El Adjudicatario asumirá directamente la responsabilidad de hacer frente a todas las indemnizaciones cuyo importe pudiera superar las cantidades señaladas en esta cláusula.

El Adjudicatario proporcionará a ADIF una copia del certificado de las pólizas de seguros contratadas para acreditar su constitución y se compromete a remitir a ADIF, periódicamente, los justificantes de estar al corriente de pago de las primas de las pólizas. El Adjudicatario se obliga igualmente a notificar a ADIF cualquier modificación en las pólizas o cambio de compañía aseguradora que pudiere suceder durante la vigencia del contrato.

Estos seguros deberán contratarse con una entidad aseguradora de reconocida solvencia que cumpla con los requisitos establecidos en la Ley 20/2015, de 14 de julio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras, o norma que la sustituya.

El Adjudicatario garantizará a ADIF la cobertura de los riesgos mencionados, desde el mismo momento del inicio y hasta la finalización de la vigencia del Contrato.

OCTAVO. - INTEGRACIÓN DEL CONTRATO Y RÉGIMEN JURÍDICO

El presente contrato se rige por lo establecido en el Pliego de Condiciones Particulares de la Licitación, que se incluye como Anexo nº 1 de este Contrato, quedando recogido en dicho Pliego, en el punto 6 del Apartado III (Adjudicación y Formalización), el Régimen Jurídico que le es de aplicación.

Las partes se someten para cuantas cuestiones o controversias se susciten en relación con la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato a la competencia de los Juzgados y Tribunales de Madrid del orden jurisdiccional civil.

NOVENO. - COMUNICACIONES

Todas las comunicaciones que el Adjudicatario dirija a Adif deberá enviarlas a la **Subdirección de Servicios Logísticos Noreste de ADIF, Calle Motores s/n, 08040 BARCELONA** y las que Adif dirija al Adjudicatario, las enviará al domicilio reflejado en el encabezamiento de este contrato. En tanto Adif no reciba comunicación del Adjudicatario notificando alguna anomalía, se entenderá que el contrato se desarrolla normalmente.

En prueba de conformidad con todo cuanto antecede y para su debida constancia, firman el presente documento.

Por el ADJUDICATARIO

Por ADIF

Don XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Don XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ANEXO N º 1

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES (P.C.P.)

ANEXO N.º 2

OFERTA TÉCNICA PRESENTADA

ANEXO N.º 3

OFERTA ECONÓMICA PRESENTADA