

**CONTRATO 2023/05/001**

**DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS E INSTALACIONES EN LA  
TERMINAL DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS DE LA LLAGOSTA  
(BARCELONA)**

**suscrito con**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**



**ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL  
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS  
Contrato 2023/05/001**

En Madrid, a

**REUNIDOS**

De una parte, **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 2023/05/001, el ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS E INSTALACIONES PARA LA GESTIÓN DE SERVICIOS EN LA TERMINAL DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS DE LA LLAGOSTA (BARCELONA).
2. Que a la citada licitación presentó oferta XXXXXXXXXXXXX, resultando Adjudicatario de la misma con fecha XX de XXXXXXXXX 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 La Llagosta (Barcelona). 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 que 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, estimada en 105.400 m<sup>2</sup>**, que a modo de resumen estará formada por:
  - Terminal de Carga Intermodal (TCI) de 85.200 m<sup>2</sup>, a la que está vinculado el uso de 4 vías para la prestación de servicios de manipulación de UTI u otros servicios ligados a la logística de mercancías.
  - Zona para otros usos ligados a la actividad intermodal de 19.800 m<sup>2</sup>.
  - Edificio de oficina de 400 m<sup>2</sup>.
- **Superficie opcional de licitación, estimada en 59.000 m<sup>2</sup>**, a la que está vinculado el uso de una vía.

### 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).

<b>RENTA FIJA ANUAL (€/AÑO)</b>	<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>	<b>AÑO 4</b>	<b>AÑO 5</b>
	<b>AÑO 6</b>	<b>AÑO 7</b>	<b>AÑO 8</b>	<b>AÑO 9</b>	<b>AÑO 10</b>
	<b>AÑO 11</b>	<b>AÑO 12</b>	<b>AÑO 13</b>	<b>AÑO 14</b>	<b>AÑO 15</b>
	<b>AÑO 16</b>	<b>AÑO 17</b>	<b>AÑO 18</b>	<b>AÑO 19</b>	<b>AÑO 20</b>

#### ➤ 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:

$$RVAUTI = VUTI_{TRAMO 1} * PB * PT_{TRAMO 1} + VUTI_{TRAMO 2} * PB * PT_{TRAMO 2}$$

- **VUTI:** volumen de actividad, en N<sup>o</sup> UTI-AÑO, donde  $VUTI = VUTI_{TRAMO 1} + VUTI_{TRAMO 2}$
- **PB:** se fija como referencia el precio ofertado por el Licitador, en caso de resultar Adjudicatario, para la prestación del servicio básico de manipulación de UTI.
- **PT:** porcentaje anual sobre los ingresos por dicho concepto (PT), establecido para dos tramos.
- 

<b>PORCENTAJES ANUALES POR TRAMO</b>	
<b>TRAMO 1</b>	
<b>Desde</b>	0 UTI
<b>Hasta</b>	80.000 UTI
<b>PT1</b>	Porcentaje en % indicado en Oferta Económica por Adjudicatario

TRAMO 2	
Desde	80.001 UTI
Hasta	UTI-AÑO para cada año de vigencia contrato
PT2	Porcentaje en % indicado en Oferta Económica por Adjudicatario

➤ **RENTA FIJA ANUAL POR RESERVA DE LA SUPERFICIE OPCIONAL DE LA LICITACIÓN.**

Incluir en el caso de optar a la reserva de la superficie opcional en su Oferta.

AÑOS	1	2	3	4	5
MILES €	15	20	30	40	50

➤ **RENTA FIJA ANUAL POR UTILIZACIÓN DE LA SUPERFICIE OPCIONAL DE LA LICITACIÓN**

Esta renta será de aplicación para cualquiera de las alternativas descritas en el PCP.

AÑOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
MILES €	219	219	219	226	226	226	226	226	233	233
AÑOS	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
MILES €	233	233	233	240	240	240	240	240	247	247

➤ **GASTOS Y CONSUMOS**

Según lo recogido en el PCP.

➤ **REVISION 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

➤ **FASE PREVIA A LA EXPLOTACIÓN**

Esta fase comprende el período desde la fecha de firma de este contrato hasta la fecha de inicio de la explotación, estimada para el 1 de mayo de 2025.

➤ **FASE DE EXPLOTACIÓN**

Esta fase comprende el período desde la fecha de inicio de la explotación, estimada para el 1 de mayo de 2025, con una duración de veinte (20) años, es decir, hasta el 30 de abril de 2045.

La vigencia antes señalada podrá ser objeto de ampliación, motivada por inversiones adicionales, según lo contemplado en el PCP.

## 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.

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 íntegros de la fase de explotación, 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 correspondiente a la superficie base (**MINIMO 540.000 €**).

(Incluir solo en el caso de optar a la reserva de la superficie opcional)

Además, al haber optado a la reserva de la superficie opcional, esta Garantía será de UNA ANUALIDAD de la renta ofertada para la superficie base, tal como se recoge en el párrafo anterior, más el importe total de la reserva de la superficie opcional correspondiente a los cinco (5) primeros años de la fase de explotación.

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, tanto en la Fase Previa de Explotación como en la siguiente Fase de Explotación. 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, en cualquiera de sus fases, 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, para cada una de las fases, serán las siguientes:

##### ▪ **FASE PREVIA DE EXPLOTACIÓN**

- **SEGURO TODO RIESGO DE CONSTRUCCIÓN.**

Por importe de la cuantía de la inversión que se va a realizar en las instalaciones y espacios cedidos y

que asciende a **TRECE MILLONES DOSCIENTOS MIL EUROS (13.200.000 €)**, siendo beneficiario ADIF.

- **SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL**

Por importe de **DOS MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (2.500.000 €)**.

En esta póliza deberán figurar como asegurados los daños y perjuicios que se causen a terceras personas como consecuencia de la ejecución de la obra, imputables al Adjudicatario y a sus colaboradores. Asimismo, incluirá, entre otras, la responsabilidad civil general, patronal, subsidiaria de contratista o subcontratista, cruzada entre asegurados, por contaminación accidental, medio ambiental y cualquier otra que pueda derivarse durante esta fase.

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 inversiones del Adjudicatario.

- **FASE DE EXPLOTACIÓN. –**

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 mínimo de **TRES MILLONES DE EUROS (3.000.000 €)**. 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 límite nunca inferior a su valor de reposición a nuevo, es decir, por el importe de la inversión, determinado en **TRECE MILLONES DOSCIENTOS MIL EUROS (13.200.000 €)**, 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 la contratación de los seguros de esta fase se realizará a la formalización del Acta de Entrega de las obras ejecutadas de la Terminal de Carga Intermodal por parte de ADIF al Adjudicatario. 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 el 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.

### **DÉCIMO. - SIGNA**

La totalidad de los folios que componen este contrato y sus Anexos, han sido signados por el **Subdirector de Servicios Logísticos Noreste, Don Ramón Moraleda Herrera, como Gestor del Contrato** y por los propios otorgantes.

Y en prueba de conformidad con todo cuanto antecede y para su debida constancia, firman el presente documento, en duplicado ejemplar, a un solo efecto, en el lugar y día que figuran en la primera página del 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**