

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

**PARA EL ARRENDAMIENTO DE UN TERRENO DE
39.000 m² EN LA TERMINAL DE TRANSPORTE DE
MERCANCÍAS DE GANDÍA (VALENCIA)**

**N ° EXPEDIENTE
2024/04/002**



EN-1375/2016

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO

Denominación del Expediente:		ARRENDAMIENTO DE UN TERRENO DE 39.000 m² EN LA TERMINAL DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS DE GANDÍA		
Referencia:		Nº 2024/04/002		
Plazo de ejecución del contrato:		6 AÑOS		
Presupuesto de licitación:		(A) BASE IMPONIBLE	IVA: (21%)	TOTAL, CON IVA
		1.003.746,00 €	210.786,66 €	1.214.532,66€
(B) Importe mínimo de:	<i>Prórrogas:</i>	548.409,00 € (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):		1.552.155,00 € (Sin IVA)		
Procedimiento de adjudicación		Criterios de Adjudicación		
Abierto		Un solo criterio		
Lugar de ejecución:		Área Territorial: ESTE Provincia(s): GANDÍA (VALENCIA)		
Órgano de contratación: Dirección General de Negocio y Operaciones Comerciales		Sede y datos de contacto: Gerencia de Área de Servicios Logísticos Este C/ Bailén, nº 5 2ª planta . C.P. 46007 Ciudad: Valencia Email: jlsoria@adif.es		

A. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN.

Arrendamiento de un terreno de 39.000 m² situada en la Terminal de Transporte de Mercancías de Gandía.

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 DET, para realizar cualquiera de las siguientes actividades:

- Almacenaje y distribución de mercancías (no consideradas como peligrosas, insalubres, nocivas o inflamables).
- Operaciones de carga y descarga de mercancías transportadas por carretera.
- Estacionamiento de vehículos automóviles, camiones, cabezas tractoras y/o plataformas.
- Mantenimiento, mecánica y lavado de vehículos.

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.

No se permite el subarriendo total o parcial de la parcela, salvo autorización de ADIF.

C. VIGENCIA DEL CONTRATO.

El contrato tiene una duración de **seis (6) años**, a contar desde el 1/05/2025. El inicio de devengo de las rentas coincidirá con la fecha de inicio del contrato.

No obstante, el plazo inicialmente establecido podrá prorrogarse hasta un máximo de tres (3) años, previa solicitud del Adjudicatario con seis meses de antelación. 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.

Todas las inversiones realizadas, deberán estar amortizadas en la fecha de finalización del contrato.

D. PRESUPUESTO DEL CONTRATO.

El presupuesto mínimo del contrato para los seis (6) años de vigencia contemplados, más los tres (3) años de prórroga, asciende a 1.552.155,00 € (IVA no incluido).

E. CONDICIONES ECONÓMICAS

• RENTA FIJA ANUAL

La renta fija anual que abonará el Licitador, en caso de ser Adjudicatario, a Adif por el alquiler del terreno cedido, 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 Anual 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
159.120 €/año	162.302 €/año	165.548 €/año
AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
168.859 €/año	172.236 €/año	175.681 €/año

- La renta del año 1 será la que figure en la oferta económica presentada y deberá ser igual o superior a 159.120 €.
- La renta del año 2 deberá ser igual o superior a la ofertada para el año 1, debiendo ser igual o superior a 162.302 €.
- La renta del año 3 deberá ser igual o superior a la ofertada para el año 2, debiendo ser igual o superior a 165.548 €.
- La renta del año 4 deberá ser igual o superior a la ofertada para el año 3, debiendo ser igual o superior a 168.859 €.
- La renta del año 5 deberá ser igual o superior a la ofertada para el año 4, debiendo ser igual o superior a 172.236 €.
- La renta del año 6 deberá ser igual o superior a la ofertada para el año 5, debiendo ser igual o superior a 175.681 €.

- **REVISIÓN DE RENTAS**

En caso de prórroga se incrementará la renta en un 2% anual, teniendo en cuenta para el cálculo de la renta para el año 7 la renta fija anual ofertada por el Adjudicatario para el año 6.

- **FORMA DE PAGO**

El pago de la citada renta 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 Contrato. 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.

F. PROYECTOS E INVERSIONES PREVISTAS

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

Inversión a realizar por el Adjudicatario. No se contemplan inversiones obligatorias en esta licitación.

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 hasta la formalización del contrato, cuyo importe será de 7.500€.

Garantía definitiva: El importe de esta Garantía será el equivalente a UNA ANUALIDAD de la renta ofertada para el primer año por el Adjudicatario para el arrendamiento de los espacios objeto de licitación.

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 explotación de los usos autorizados en la vigencia del contrato:

- **SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL:** importe mínimo de UN MILLÓN QUINIENTOS MIL EUROS (1.500.000 €).
- **SEGURO DE DAÑOS MATERIALES Y DE INCENDIOS:** importe mínimo de QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €).
- **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 previo a la firma del contrato, salvo que estén previstas ejecución de obras previo al inicio de explotación de los espacios del contrato, en cuyo caso la acreditación de la contratación de los seguros se realizará a la formalización del Acta de Conformidad de las Inversiones ejecutadas por el Adjudicatario, y firmadas junto con ADIF.

I. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

Procedimiento: ABIERTO

Adjudicación: Un solo criterio: Económico.

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 (RFA) ofertada por los espacios e instalaciones objeto de licitación para cada anualidad de vigencia del contrato: seis (6) años.

Mediante la siguiente fórmula, obtendremos el Valor de las Rentas Fijas evaluables por los espacios objeto de licitación (VARF) de cada oferta:

$$VARF = RFA_{Año1} + RFA_{Año2} + RFA_{Año3} + RFA_{Año4} + RFA_{Año5} + RFA_{Año6}$$

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	MÁXIMO 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:

- a) 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 veinticinco por ciento (25%) del presupuesto de la licitación.
- b) Patrimonio neto de la empresa, al cierre del último ejercicio económico para el que esté vencida la obligación de aprobación de cuentas anuales, superior al veinticinco por ciento (25%) del presupuesto de 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, durante los últimos 3 años, algunas de las actividades siguientes:

- Almacenaje y distribución de mercancías (no consideradas como peligrosas, insalubres, nocivas o inflamables).
- Operaciones de carga y descarga de mercancías transportadas por carretera.
- Estacionamiento de vehículos automóviles, camiones, cabezas tractoras y/o plataformas.
- Mantenimiento, mecánica y lavado de vehículos.

La acreditación de esta competencia profesional o técnica se hará mediante una declaración del licitador acompañado los documentos que acrediten la realización de las actividades relacionadas anteriormente.

Cuando el licitador sea una empresa de nueva creación, entendiéndose por tal aquella que tenga una antigüedad inferior a cinco años, su solvencia profesional/técnica se acreditará como se indica a continuación:

- Documento indicando el personal técnico y, en su caso, directivo disponible, con una experiencia mínima de tres (3) años, a los que se deberá adjuntar los Currículums Vitae de dicho personal, además de los participantes en la actividad a realizar en el terreno objeto de licitación.
- El incumplimiento de este requisito supondrá la exclusión del licitador.

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 EN ESTA LICITACIÓN.

L. CONSULTAS ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS

Podrán formular las consultas relacionadas con la licitación y presentación de ofertas a las siguientes direcciones:

D. José Luis Soria Ramírez

Gerencia de Área de Servicios Logísticos Este

C/ Bailén, nº 5 2ª planta . C.P. 46007 Ciudad: Valencia

Teléfono: 963537278

Email: jlsoria@adif.es

M. FECHA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN OFERTAS / APERTURA DE PROPOSICIONES.

Las fechas de presentación de ofertas y de apertura de proposiciones, se indicarán en el Anuncio de la Licitación que se publique en la página Web de ADIF.

Lugar de presentación de ofertas y de apertura de proposiciones:

Gerencia de Área de Servicios Logísticos Este

C/ Bailén, nº 5 2ª planta . C.P. 46007 Ciudad: Valencia

N. 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.

O. CONSIDERACIONES EN MATERIA DE PERSONAL.

No procede.