

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

ARRENDAMIENTO DE UN TERRENO DE 15.120 m² EN LA TERMINAL DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS DE PLA DE VILANOVETA (LLEIDA)

N.º EXPEDIENTE
2024/05/002

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Denominación del Expediente:		ARRENDAMIENTO DE UN TERRENO DE 15.120 m² EN LA TERMINAL DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS DE PLA DE VILANOVETA (LLEIDA)		
Número de Expediente:		2024/05/002		
Plazo de ejecución del contrato:		120 meses		
Presupuesto de licitación:		(A) BASE IMPONIBLE	IVA: (21%)	TOTAL, CON IVA
		379.440 €	79.682,40 €	459122,40 €
(B) Importe mínimo de:	<i>Prórrogas:</i>	€ (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):		379.440 € (Sin IVA)		
Procedimiento de adjudicación		Criterios de Adjudicación		
Abierto		Un solo criterio		
Lugar de ejecución:		Área Territorial: NORESTE Provincia(s): LLEIDA		
Órgano de contratación: DIRECCIÓN DE SERVICIOS LOGÍSTICOS		Sede y datos de contacto: Dirección postal: Calle Motores, s/n. Terminal de Transporte de Mercancías de Barcelona Can Tunis. Barcelona 08040 Email:egberned@adif.es		

A. OBJETO DE LA CONTRATACIÓN.

Explotación patrimonial de un terreno de 15.120 m² en la Terminal de Transporte de Mercancías de Pla de Vilanoveta (Lleida).

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. ESPACIOS E INSTALACIONES

Los espacios e instalaciones que forman parte de esta licitación ocupan una superficie de 15.120 m², y se dividen en las siguientes zonas:

- Silo de hormigón con capacidad de almacenamiento de 630 m³ de cereales (fuera de servicio).
- Foso descarga vagones cereal y transporte hasta el silo (fuera de servicio).
- Vía SILO estuchada de 255 m. de longitud.
- Vía 23P de 309 m. de longitud.

Todos los espacios e instalaciones mencionados anteriormente se describen con detalle en el DET.

C. USO DE LOS ESPACIOS.

En estos espacios e instalaciones objeto de licitación, para uso privativo del Adjudicatario, se podrán realizar actividades de carga y descarga de cereales transportados por ferrocarril, así como para otras actividades logísticas y distribución de estas mercancías.

Por tanto, por analogía, resultarán de aplicación las previsiones del artículo 41 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, para que el Adjudicatario facilite la conexión en los términos que se determinen en la autorización de ADIF.

Por otro lado, el Adjudicatario establecerá el correspondiente acuerdo con FGC para coordinar y compatibilizar el acceso ferroviario a / desde la vía 23P, a fin de no interferir en la normal actividad ni de FGC ni del propio Adjudicatario. ADIF establecerá de mutuo acuerdo con ambas partes las condiciones de acceso.

De este modo se asegurará que siempre exista un único interlocutor con el responsable de circulación de ADIF, tal y como se establece en la consigna en vigor.

Cualquier otro uso 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.

Queda terminantemente prohibida la manipulación de Unidades de Transporte intermodal (UTI), entendiéndose como UTI los contenedores terrestres o marítimos, las plataformas flat, las cajas móviles y los semirremolques de camión, a excepción de los contenedores de techo abierto, denominados OPEN TOP, u otros similares destinados al transporte de cereal a granel.

D. VIGENCIA DEL CONTRATO.

El contrato tiene una duración de **DIEZ (10) años**, sin opción a prórroga, 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, si durante la vigencia inicial del contrato, el Adjudicatario realizase inversiones adicionales sobre la mínima requerida para la adecuación de los espacios e instalaciones a los usos previstos en este CC, podrá disponer de una vigencia total de contrato superior a la inicial conforme se recoge en la siguiente tabla: IMPORTE DE LA INVERSIÓN RECOGIDA EN ACTA COMPROBACIÓN Y CONFORMIDAD DE INVERSIONES POR EL ADJUDICATARIO (€)	VIGENCIA TOTAL CONTRATO (AÑOS)
1.500.000 € ≤ INVA < 1.600.000 €	10
1.600.000 € ≤ INVA < 1.700.000 €	11
1.700.000 € ≤ INVA < 1.800.000 €	12
1.800.000 € ≤ INVA < 1.900.000 €	13
1.900.000 € ≤ INVA < 2.000.000 €	14
2.000.000 € ≤ INVA < 2.100.000 €	15
2.100.000 € ≤ INVA < 2.200.000 €	16
2.200.000 € ≤ INVA < 2.300.000 €	17
2.300.000 € ≤ INVA < 2.400.000 €	18
2.400.000 € ≤ INVA < 2.500.000 € €	19
2.500.000 € ≤ INVA € €	20



Las inversiones que realice el Adjudicatario se deberán recoger en el correspondiente Acta de Comprobación y Conformidad de Inversiones, firmada por ambas partes, para su posterior regularización mediante Adenda al Contrato.

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

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

Por último, a la finalización del contrato los espacios objeto de esta licitación serán devueltos por el Adjudicatario en los términos previstos en el PCP.

E. PRESUPUESTO DEL CONTRATO.

El presupuesto mínimo del contrato para los **diez años** de vigencia inicialmente contemplados asciende a **379.440 € (IVA no incluido)**.

F. CONDICIONES ECONÓMICAS

RENTA FIJA MENSUAL

La renta fija mensual que abonará el Licitador, en caso de ser Adjudicatario, a Adif por el alquiler de los espacios e instalaciones objeto de licitación, 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, que deberá ser igual o superior a la Renta Mínima Mensual recogida en la siguiente tabla (IVA no incluido):

(*) AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
1.515	3.085	3.150	3.210	3.275	3.340	3.410	3.475	3.545	3.615

(*) Se considera una reducción de renta del 50% durante el primer año de contrato, una vez que el adjudicatario requiere de un plazo para redactar proyectos y recabar diferentes autorizaciones para la posterior ejecución de obras en los primeros dieciocho meses de vigencia de contrato.

En caso de ampliación de vigencia del contrato, para el período comprendido desde el año 11 hasta el año 20, la renta a abonar por el Adjudicatario será la que resulte de aplicar un incremento anual acumulado del 2%, tomando como referencia inicial la renta del año anterior.

MODIFICACIÓN DE RENTA POR CAUSAS DE FUERZA MAYOR

En supuestos extraordinarios y que sean imprevisibles en el momento de publicación de la presente licitación, calificados como fuerza mayor por la legislación vigente (entendidos como catástrofes naturales, situación de pandemia, etc.) y que supongan una afectación significativa en la actividad llevada a cabo en los espacios arrendados, el Adjudicatario tendrá derecho a una reducción de la renta fija en un importe equivalente al 50% de la reducción de los ingresos que se haya producido. Dicha reducción se aplicará durante el periodo en que haya producido efectos el supuesto extraordinario, debiendo regularse el hecho mediante la Adenda al contrato correspondiente. Además, no será de aplicación el compromiso de actividad del Adjudicatario recogido en su oferta.

Se entiende a los efectos previstos en el párrafo anterior que la afectación será significativa si se produce una pérdida de los ingresos de al menos un 40 % respecto de los obtenidos en el ejercicio anterior no afectado por la fuerza mayor. Para el caso en el que el supuesto extraordinario acaezca durante el primer año, la reducción se calculará con respecto a los meses previos en los que no hubiera concurrido el incidente.

Para la consideración de esta modificación el Adjudicatario deberá dirigir escrito a ADIF, comunicando las circunstancias y acompañándolo de la Declaración Responsable de la pérdida de ingresos asociada a los espacios arrendados para cada uno de los meses en que sea de aplicación la modificación.

El falseamiento de los datos proporcionados para acceder a la modificación podrá ser causa de resolución del contrato sin derecho alguno a indemnización. En este supuesto, además, el Adjudicatario vendrá obligado a pagar la diferencia que resulte de la aplicación de los datos correctos de facturación y de la renta final facturada.

Esta cláusula no será de aplicación, en caso de tener, el Adjudicatario, deudas vencidas y exigibles con ADIF.

FACTURACIÓN Y FORMA DE PAGO

La renta fija mensual recogida en su oferta se facturará de forma anticipada.

Todas las facturas emitidas deberán hacerse efectivas en el plazo de 30 días naturales a contar desde la fecha de emisión. El pago de las facturas emitidas se realizará mediante domiciliación bancaria en la cuenta facilitada a tal fin por el mismo, donde el pago de las facturas de ADIF deberá atenderse a su presentación.

Ninguno de los precios unitarios facturados y ofertados incluirá el IVA que le sea de aplicación, el cual aparecerá facturado y desglosado de forma independiente de acuerdo con la legislación vigente.

En caso de impago, ADIF podrá reclamar el devengo de intereses de demora conforme la legislación que resulte aplicable.

GASTOS Y CONSUMOS

Serán a cargo y cuenta del Adjudicatario. Se remite al DET para el resto de información.

G. PROYECTOS E INVERSIONES PREVISTAS

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

Inversión a realizar por el Adjudicatario.

Con el fin de adecuar el Adjudicatario los espacios e instalaciones a los usos previstos en este CC, este se compromete a realizar, a su cuenta y cargo, una inversión mínima de, al menos, **UN MILLON QUINIENTOS MIL EUROS (1.500.000 €)** (IVA no incluido), cuyas condiciones y naturaleza se describen en el DET.

Esta inversión mínima deberá estar realizada dentro de los primeros 18 meses de vigencia del contrato, y previo a su ejecución, presentará un proyecto constructivo, redactado por un técnico competente, que deberá estar visado por el colegio profesional correspondiente y que deberá ser aprobado por Adif.

Además, toda obra que soliciten realizar en los espacios e instalaciones arrendados será de cuenta y cargo del Adjudicatario, siendo precisa siempre la autorización expresa y por escrito de ADIF, previa al inicio de las mismas, y según las condiciones establecidas en el PCP.

En caso de no ejecutar parcial o totalmente esta inversión mínima ó de no cumplir con el plazo máximo de ejecución, por causas no justificadas y responsabilidad del Adjudicatario, supondrá el pago a Adif de la inversión comprometida y no ejecutada mediante la ejecución de la garantía adicional por inversión indicada en el apartado H de este CC.

Por último, en caso de realizar inversiones por un importe superior a la inversión mínima, este incremento de inversión computará para la ampliación de la duración del contrato. Estas otras inversiones estarán ejecutadas dentro de la vigencia inicial del contrato de 10 años.

H. GARANTÍAS

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

- **Garantía provisional:** El importe responderá del mantenimiento de las proposiciones presentadas por los licitadores, cuyo importe será de **7.500€**.
- **Garantía definitiva:** El importe será el equivalente a la **ANUALIDAD** de la renta fija correspondiente al **AÑO 2 ofertada** por el Adjudicatario para el arrendamiento de los espacios objeto de licitación y se actualizará a partir del AÑO 8.
- **Garantía adicional por inversión:** Esta garantía tiene como objeto responder de la ejecución efectiva de las inversiones comprometidas en la licitación.

El importe de esta Garantía será, al menos, igual a la inversión mínima, y en caso de ser superior a esta, al importe de las inversiones recogidas en el Acta de conformidad con el replanteo e inicio de trabajos, debiendo

ser constituida previo al inicio de los citados trabajos. La devolución de la garantía será realizada una vez se haya establecido el Acta de Comprobación y Conformidad del total de las inversiones obligatorias y adicionales.

En caso de realizar inversiones adicionales durante la vigencia del contrato, se deberá establecer una garantía igual a la inversión adicional a ejecutar.

I. **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, y por las siguientes cuantías mínimas:

Previo al inicio de la ejecución de obras:

- **SEGURO TODO RIESGO DE CONSTRUCCIÓN** con importe **mínimo de 1.500.000 €** y de duración la misma que las obras derivadas de las inversiones.

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.

Previo al inicio de actividad:

- **SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL** con importe mínimo de **1.500.000 €**
- **SEGURO DE DAÑOS MATERIALES Y DE INCENDIOS** con importe mínimo de **la inversión comprometida.**
- **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 estos seguros se realizará a la formalización del Acta de Conformidad de las Inversiones ejecutadas por el Adjudicatario, y firmadas junto con ADIF, previo al inicio de la actividad.

J. **PENALIZACIONES ESPECÍFICAS APLICABLES**

Se establece un mínimo de 180 trenes/año a realizar en esta instalación, con penalizaciones en caso incumplimiento a partir del tercer año de contrato y siguientes, estableciendo una penalización de 120 € por cada tren no realizado.

Dicha penalización se facturará durante la primera quincena del año siguiente al año de contrato cumplido.

K. **SISTEMAS DE INFORMACIÓN**

No procede.

L. **EN MATERIA DE PERSONAL**

Durante la licitación y formalización del contrato:

No procede.

Durante la ejecución del contrato:

Antes de la finalización del contrato, y una vez publicado por ADIF una nueva licitación de los espacios e instalaciones objeto de este contrato, el Adjudicatario de esta licitación estará obligado, bajo su responsabilidad, a proporcionar información a cualquiera de los posibles Licitadores que lo solicitasen, cuando una norma legal, un convenio colectivo o un acuerdo de negociación colectiva de eficacia general, imponga la obligación de subrogarse como empleador en determinadas relaciones laborales a un nuevo Adjudicatario de esta nueva licitación. A modo de ejemplo, como parte de esta información se aportarán los listados del personal objeto de subrogación, indicándose al menos: Convenio Colectivo de aplicación y los detalles de categoría, tipo de contrato, jornada, fecha

de antigüedad, vencimiento del contrato, salario bruto anual de cada trabajador, así como todos los pactos en vigor aplicables a los trabajadores a los que afecte la subrogación.

Igualmente, ADIF no asumirá ningún tipo de obligación laboral o económica del titular de la adjudicación, vinculada o no a la actividad objeto del contrato, incluyendo los contratos de trabajo que pudiera haber concertado el Adjudicatario para el ejercicio de su actividad empresarial, sin que en ningún caso pueda entenderse que la entrega de las instalaciones y medios implique la sucesión de empresas prevista en el artículo 44 del Texto Refundido del Estatuto de los trabajadores.

M. PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.

PROCEDIMIENTO

Procedimiento: ABIERTO

Adjudicación: Un solo criterio de adjudicación: Renta más alta.

El criterio final para la adjudicación del contrato será el resultado de la valoración global.

OFERTA TÉCNICA

No procede.

CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

CRITERIO DE VALORACIÓN TÉCNICA (VT)

No procede en esta licitación.

CRITERIOS DE 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 10 años:

Para la valoración económica se tendrán en cuenta los importes mensuales recogidos en la Oferta Económica presentada por los espacios e instalación objeto de licitación, multiplicada por doce para obtener la Renta Fija Anual (RFA), para todos los años de vida del contrato.

Con la suma de los 10 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:

$$VARF = RFA_1 + RFA_2 + RFA_3 + RFA_4 + RFA_5 + RFA_6 + RFA_7 + RFA_8 + RFA_9 + RFA_{10}$$

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	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:

$$VG = VE$$

N. 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 cien por ciento (100%) del presupuesto de la licitación.
- b) 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 cien por ciento (100%) del presupuesto de licitación de este PCP.

La acreditación de los criterios de capacidad financiera se efectuará mediante la presentación de las Cuentas Anuales de los tres últimos ejercicios económicos para los que estuviera vencida la obligación, 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 actividades logísticas, de almacenaje y distribución de cereal, durante los últimos 3 años. Esta acreditación se hará mediante una declaración del licitador acompañado de los documentos que demuestren la realización de la actividad.

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

- Indicación del personal técnico y directivo, con una experiencia mínima de tres (3) años, integrados o no en la empresa, y participantes en la actividad a realizar en los espacios e instalaciones objeto de licitación.
- Declaración indicando la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de las actividades a realizar en los espacios e instalaciones objeto de licitación a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente cuando le sea requerido.

Los criterios de solvencia profesional o técnica deberán concurrir en la fecha final de presentación de ofertas y mantenerse durante la ejecución del contrato.

O. OBLIGACIÓN DE VISITAR LOS ESPACIOS E INSTALACIONES OBJETO DE LICITACIÓN

Las empresas participantes en la licitación deberán visitar la instalación y recabar justificante de Adif.

P. CONSULTAS ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS

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

D. Enrique Gómez Berned
Jefe Comercial de Servicios Logísticos Noreste
Terminal de Transporte de Mercancías de Barcelona Can Tunis.
C/ Motores, s/n. C.P. 08040 Ciudad: Barcelona
Teléfono: 93 508 9339
Email: egbened@adif.es

Q. VALIDEZ DE LA OFERTA.

Las ofertas presentadas mantendrán su validez durante un plazo de seis meses tras la apertura del sobre C "Ofertas Económicas".