



ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

MEDIANTE PROCEDIMIENTO NEGOCIADO CON PUBLICIDAD, PARA LA

**"SELECCIÓN DE SOCIO/S CON EL/LOS QUE ADIF CONSTITUYA UNA SOCIEDAD QUE
TENDRÁ POR OBJETO EL DISEÑO, LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO
LOGISTICO DE ARANJUEZ SOBRE SUELO CEDIDO POR ADIF"**

Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es



ÍNDICE

	ORGANISMO CONVOCANTE.....	3
CAPÍTULO I.	CONDICIONES GENERALES	4
Cláusula 1.	OBJETO Y FINALIDAD	4
CAPÍTULO II.	DERECHOS Y OBLIGACIONES.....	5
Cláusula 2.	DERECHOS DEL ADJUDICATARIO	5
Cláusula 3.	OBLIGACIONES DEL ADJUDICATARIO	5
Cláusula 4.	DERECHOS DE ADIF	6
Cláusula 5.	OBLIGACIONES DE ADIF	7
Cláusula 6.	DERECHOS DE LA SOCIEDAD	7
Cláusula 7.	OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD	8
CAPÍTULO III.	DE LA SOCIEDAD	9
Cláusula 8.	DE LA CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD	9
Cláusula 9.	DEL CAPITAL DE LA SOCIEDAD	11
Cláusula 10.	RECURSOS AJENOS	12
Cláusula 11.	REALIZACIÓN DE AUDITORÍAS	12
CAPÍTULO IV.	DE LAS FASES Y PLAZOS DEL CONTRATO.....	12
Cláusula 12.	DEL CONTRATO	12
Cláusula 13.	DE LA RENTA DEL CONTRATO.....	13
Cláusula 14.	FASES DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.....	16
CAPÍTULO V.	DEL DISEÑO DEL CENTRO	17
Cláusula 15.	PROYECTO DE EJECUCIÓN Y PLAZOS DE OBTENCIÓN DE AUTORIZACIONES Y LICENCIAS	17
CAPÍTULO VI.	DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	19
Cláusula 16.	PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.....	19
Cláusula 17.	CONTROL E INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DEL CENTRO	20
Cláusula 18.	NO CONFORMIDADES EN LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO, RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	20
Cláusula 19.	RESPONSABILIDADES DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DEL CENTRO	20
CAPÍTULO VII.	DE LA EXPLOTACIÓN DEL CENTRO	21
Cláusula 20.	PLAZO DE EXPLOTACIÓN	21
Cláusula 21.	EXPLOTACIÓN DEL CENTRO	21
Cláusula 22.	CESIÓN DE DERECHOS DE EXPLOTACIÓN A TERCEROS	23
Cláusula 23.	ENTREGA DE LOS BIENES AFECTOS AL DESARROLLO DEL CENTRO	23
Cláusula 24.	VALORACIÓN DE LA SOCIEDAD A LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO	24
CAPÍTULO VIII.	OTRAS DISPOSICIONES	25





Cláusula 25.	CAUSAS DE RESOLUCIÓN IMPUTABLES AL ADJUDICATARIO	25
Cláusula 26.	CAUSAS DE RESOLUCIÓN DERIVADAS DE LA RELACIÓN ENTRE ADIF Y LA SOCIEDAD	26
Cláusula 27.	EFFECTOS DE LA RESOLUCIÓN	27
Cláusula 28.	GARANTÍAS	28
Cláusula 29.	GASTOS A CARGO DEL ADJUDICATARIO Y DE LA SOCIEDAD	29
Cláusula 30.	PÓLIZAS DE SEGURO.....	30
CAPÍTULO IX.	PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN.....	30
Cláusula 31.	JUSTIFICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO	30
Cláusula 32.	INFORMACIÓN A LA QUE TIENEN DERECHO LOS LICITADORES	31
Cláusula 33.	DOMICILIO DE LOS LICITADORES	31
Cláusula 34.	LUGAR Y PLAZO DE PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES	31
Cláusula 35.	PRESENTACIÓN DE PROPOSICIONES: FORMALIDADES Y DOCUMENTACIÓN	31
Cláusula 36.	CONTENIDO DE LOS SOBRES	32
Cláusula 37.	DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN	37
Cláusula 38.	CRITERIOS DE VALORACIÓN	39
CAPÍTULO X.	DISPOSICIONES FINALES	44
Cláusula 39.	ACEPTACIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL PLIEGO.....	44
Cláusula 40.	ACEPTACIÓN DE LA PETICIÓN DE OFERTAS	44
Cláusula 41.	RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO, RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.....	44
Cláusula 42.	ELEVACIÓN A PÚBLICO	45





ORGANISMO CONVOCANTE

- I. EL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS es una Entidad Pública Empresarial que, en virtud de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, asume las funciones que dicha Ley le asigna.
- II. Una parte importante de los cometidos atribuidos a Adif está relacionada con la explotación de las terminales de carga ferroviarias. En relación con este aspecto, en el entorno europeo se viene produciendo durante los últimos años un cambio cualitativo muy significativo en el concepto de terminal de carga, de tal forma que hoy se conciben como centros de servicios logísticos. Este concepto desplaza al clásico según el cual la Terminal de carga se planteaba como un centro de operaciones ferroviarias.
- III. Adif se propone potenciar las terminales de cargas ferroviarias como centros de Servicios Logísticos Integrados, desarrollando una nueva oferta de servicios e impulsando el concepto de terminales de carga.

Este objetivo se justifica en la necesaria modernización y adaptación de las terminales de carga al desarrollo en un futuro inmediato del ferrocarril que requerirá unas instalaciones con mejores servicios logísticos.

- IV. Por otro lado, se trata de transformar las terminales de carga superando la concepción de simples puntos de acceso al tren, mejorando la percepción de calidad de la fase estacionaria del proceso del transporte e integrando el ferrocarril en el ciclo intermodal del transporte de mercancías.

Para ello se definen los CENTROS LOGÍSTICOS como un nuevo concepto de terminal de carga. Este nuevo concepto es una fórmula que tiene como objeto la transformación de las terminales de carga en espacios vivos, dinámicos y atractivos para el sector logístico y del transporte, que mejoren la eficacia y la eficiencia del modo ferroviario de transporte como parte integrante de la economía sostenible.

- V. Por lo anterior, el ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS convoca la presente licitación, mediante procedimiento negociado y varios criterios de adjudicación, con el objeto y condiciones que, a continuación, se indican.





CAPÍTULO I: CONDICIONES GENERALES

Cláusula 1. Objeto y finalidad

1. El objeto del presente Pliego es la regulación de las condiciones particulares que regirán para la selección de un socio que conjuntamente con Adif constituya una Sociedad Anónima, en la que aquél participe en proporción mayoritaria y que tendrá por objeto el diseño, la construcción y la explotación del "CENTRO LOGÍSTICO ARANJUEZ" (en adelante CENTRO) dentro del suelo cedido en arrendamiento por Adif, cuya finalidad principal es la de fomentar el transporte de mercancías por ferrocarril con el resumen de características que se recogen en el Anexo III.I
2. El ADJUDICATARIO de esta licitación estará obligado a constituir junto con Adif una SOCIEDAD con domicilio social en España que se regirá por la normativa mercantil actualmente vigente.

Esta SOCIEDAD a constituir estará participada, en los términos contemplados en la Cláusula 8.2, por Adif y por el ADJUDICATARIO de la licitación. Su forma jurídica será la de Sociedad Anónima con un capital social inicial de 4 Millones de Euros, y un desembolso inicial del 25%.

3. La Sociedad Anónima (en adelante la SOCIEDAD) a constituir por Adif y el ADJUDICATARIO tendrá la obligación de construir el CENTRO en el espacio cedido en arrendamiento por Adif. Asimismo dicha SOCIEDAD explotará dicho CENTRO, los espacios e instalaciones incluidas en el mismo, con la obligación de abonar a Adif una contraprestación de carácter anual durante el periodo por el que lleve a cabo dicha explotación.
4. La descripción de los terrenos, planos orientativos y resumen de la situación, circunstancias y limitaciones que deben tener en cuenta los licitadores para definir su Proyecto Funcional de desarrollo del CENTRO, se adjuntan en el Anexo Técnico.
5. La documentación técnica entregada por Adif con relación al diseño funcional propuesto para el CENTRO constituye una propuesta que podrá ser modificada por el Licitador en su oferta, salvo aquellos aspectos previstos en el diseño funcional de mínimo cumplimiento.
6. El diseño, la construcción y explotación del CENTRO, durante el periodo previsto en el presente Pliego, será responsabilidad exclusiva de la SOCIEDAD y comprenderá las prestaciones básicas que se detallan en el presente Pliego de Condiciones Particulares y en las Especificaciones Técnicas.
7. Será responsabilidad de la SOCIEDAD la definición del régimen de explotación ferroviaria que regirá en el CENTRO, prestando Adif los servicios adicionales de acceso y expedición al mismo, conforme se definan en el acuerdo de conexión





que deben firmar las partes.

CAPÍTULO II: DERECHOS Y OBLIGACIONES

Cláusula 2. Derechos del Adjudicatario

Los derechos del ADJUDICATARIO de esta licitación, sin perjuicio de los que pudieran derivarse de lo establecido en las restantes cláusulas del presente Pliego, son:

1. Gestionar de forma conjunta con Adif la SOCIEDAD constituida como resultado de la adjudicación de esta licitación.
2. Participar en el haber de la SOCIEDAD en los supuestos de resolución previstos en las Cláusulas 25 y 26 del presente Pliego.
3. Participar en la distribución de resultados anuales de la SOCIEDAD en proporción a su porcentaje de participación en la misma.

Cláusula 3. Obligaciones del Adjudicatario

Las obligaciones del ADJUDICATARIO de la licitación que regula el presente Pliego de Condiciones, sin perjuicio de las que puedan derivarse de lo establecido en las restantes cláusulas del mismo, son las siguientes:

1. Constituir una Sociedad Anónima con Adif cuyo objeto será el diseño, la construcción y la explotación del CENTRO en los suelos cedidos en arrendamiento por Adif.
2. Asumir los riesgos y las responsabilidades que se deriven de la redacción del Proyecto Funcional en el espacio cedido en arrendamiento por Adif.
3. Realizar los desembolsos de dividendos pasivos o del nuevo capital que en su caso se suscriba, en la SOCIEDAD de acuerdo con el calendario e importes del Plan Económico Financiero presentado en su oferta.
4. Apoyar financieramente a la SOCIEDAD y si ello fuera necesario, avalar a la SOCIEDAD para la obtención de la financiación ajena necesaria, en función del porcentaje de participación en el capital social de la SOCIEDAD, para hacer frente a la inversión y al desarrollo de la explotación del CENTRO de acuerdo con los compromisos expuestos en el Plan Económico Financiero presentado en el presente procedimiento, y en función de su participación en el capital social de la SOCIEDAD.
5. Comunicar los cambios que hubiera en su accionariado para su previa aprobación por Adif, de conformidad con lo previsto en la Cláusula 4.4.





Cláusula 4. Derechos de Adif

Son derechos de Adif todos aquellos que se derivan del presente Pliego de Condiciones y sus Anexos correspondientes.

1. Ampliar el periodo de explotación a la finalización del periodo inicialmente establecido, sin que en ningún caso la suma del periodo inicial más las posibles ampliaciones excedan de 50 años.
2. Adquirir las instalaciones construidas y desarrolladas en ejecución del contrato, a la finalización del periodo de explotación otorgado, pasando las mismas a su titularidad.
3. Convocar un nuevo procedimiento de búsqueda de socio que tendrá como objetivo la explotación de las instalaciones construidas sobre el suelo cedido en arrendamiento por Adif, respetando en todo caso los derechos que la SOCIEDAD tenga sobre activos pendientes de amortización a la finalización de su derecho de explotación.
4. Autorizar los cambios de composición accionarial que afecten tanto a la salida de Socios que integran la SOCIEDAD, finalizados los tiempos mínimos de permanencia que se establecen, como a la incorporación de nuevos Socios.
5. Ejercer las labores de supervisión de las fases de diseño y construcción del CENTRO, que podrá llevar a cabo con medios propios o mediante su contratación a terceros. En cualquier caso los costes derivados de la supervisión del diseño y construcción del CENTRO serán de cuenta de la SOCIEDAD.
6. Vigilar y controlar el cumplimiento de las obligaciones de la SOCIEDAD a cuyo efecto podrá inspeccionar sus obras, instalaciones y locales, así como la documentación relacionados con el objeto del contrato.
7. Asumir la explotación del CENTRO de conformidad con lo siguiente:

Adif, previa audiencia de la SOCIEDAD, podrá acordar la asunción de la explotación del CENTRO en los casos en los que la SOCIEDAD no pueda hacer frente temporalmente y con grave daño para los intereses generales, a su explotación por causas ajenas a la misma, o en los casos en los que la SOCIEDAD incurriese en un incumplimiento grave de sus obligaciones que pusiera en peligro dicha explotación. El Acuerdo de Adif en tal sentido será comunicado a la SOCIEDAD y si ésta, dentro del plazo concedido al efecto, no corrigiera la deficiencia puesta de manifiesto, Adif asumirá la explotación del CENTRO.

Una vez actuado lo anterior, corresponderá a Adif la explotación directa del CENTRO en la forma que se determine en el correspondiente Acuerdo, asumiendo en tal caso la Gerencia del CENTRO. La Explotación del CENTRO, en tal supuesto, se realizará por cuenta y riesgo de la SOCIEDAD.

La explotación directa de Adif siempre habrá de tener carácter temporal sin que la





misma, incluidas sus posibles prórrogas, pueda exceder de tres años. Adif acordará a su propia iniciativa o a petición de la SOCIEDAD el cese de la asunción de la Explotación del CENTRO siempre y cuando resulte acreditado que desaparecieron las causas determinantes de la misma y la SOCIEDAD haya justificado que se encuentra en condiciones de proseguir con su normal explotación. Finalizado el plazo señalado de asunción de explotación o de sus prórrogas, sin que la SOCIEDAD haya garantizado la asunción completa de sus obligaciones, habrá lugar a la resolución del contrato con aplicación de lo dispuesto en el artículo 27.3.

8. Ejercer las funciones de supervisión y control en el uso y explotación del CENTRO.
9. Imponer con carácter temporal las condiciones de utilización del CENTRO que sean precisas para resolver situaciones excepcionales de interés general, abonando la indemnización que en su caso proceda.

Cláusula 5. Obligaciones de Adif

Las obligaciones de Adif, sin perjuicio de las que puedan derivarse de lo establecido en las restantes cláusulas del presente Pliego, son las siguientes:

1. Constituir una SOCIEDAD con el ADJUDICATARIO de la presente licitación con objeto de diseñar, construir y explotar el CENTRO en los suelos cedidos en arrendamiento por Adif.
2. Proporcionar la colaboración necesaria a la SOCIEDAD en las negociaciones con el Ayuntamiento, Comunidad Autónoma y Organismos correspondientes, para la obtención de las licencias administrativas que exija el ordenamiento jurídico para que pueda comenzar la ejecución de las obras de construcción del CENTRO en los suelos cedidos en arrendamiento.
3. Realizar los desembolsos dividendos pasivos o del nuevo capital que en su caso se suscriba en la SOCIEDAD a constituir con el ADJUDICATARIO de acuerdo con el calendario e importes de los Planes Económico Financieros presentados por aquél en su oferta.

Cláusula 6. Derechos de la SOCIEDAD

Los derechos de la SOCIEDAD, sin perjuicio de los que puedan derivarse de lo establecido en las restantes cláusulas del presente Pliego, son los siguientes:

1. Utilizar los terrenos e instalaciones puestos a su disposición por Adif conforme a los usos y especificaciones propuestos por el ADJUDICATARIO en su oferta, respetando la legalidad vigente, a partir del momento de la obtención de las licencias o autorizaciones administrativas que exija el ordenamiento jurídico para que pueda comenzar la construcción del CENTRO.
2. Construir el CENTRO en los suelos cedidos en arrendamiento por Adif.

En cualquier caso, la SOCIEDAD asumirá la total responsabilidad de la ejecución de





las obras ante Adif, con arreglo a lo dispuesto en el presente Pliego de Condiciones y en el Anexo Técnico.

3. Gestionar los espacios e instalaciones resultantes de la construcción del CENTRO bajo su responsabilidad y a su riesgo y ventura, por el periodo definido en la Cláusula 20 del presente Pliego de Condiciones.
4. Establecer los precios de prestación de servicios y de cesión a terceros de los derechos de explotación de los espacios e instalaciones que constituyan el CENTRO, así como las cuotas de participación en los gastos comunes del CENTRO y otras posibles contribuciones, de acuerdo con las condiciones de mercado en cada momento a lo largo de la vida del contrato y de conformidad con este Pliego y con la oferta presentada.
5. Proponer cualquier modificación que debiera realizarse respecto del Proyecto Constructivo y que requerirá previamente la autorización de Adif, de forma que no procederá la ejecución de la correspondiente modificación sin que Adif haya concedido dicha autorización previa. A tal fin la SOCIEDAD, apreciada la necesidad de modificación del Proyecto, remitirá a Adif la correspondiente propuesta indicando en la misma las causas determinantes de la necesidad de modificación, el importe que la modificación representa así como las implicaciones que, en su caso pudiera suponer la modificación respecto del Programa de Explotación, en los costes o en la retribución esperada por la explotación del CENTRO. La SOCIEDAD presentará igualmente a Adif un estudio detallado de los costes e ingresos previstos de acuerdo con las modificaciones solicitadas por este organismo y su propuesta de nueva retribución a percibir por Adif para el mantenimiento del equilibrio económico de la explotación del CENTRO. Adif podrá autorizar la propuesta o dejar sin efecto la modificación. En caso de que la modificación traiga causa de errores o indefiniciones del Proyecto redactado por la SOCIEDAD, derivado del diseño funcional aportado por el socio ADJUDICATARIO, el sobrecoste que la misma represente será asumido íntegramente por el Socio ADJUDICATARIO. El sobrecoste correspondiente a cualquier otra modificación motivada por circunstancias diferentes a las anteriormente señaladas, será asumida por la SOCIEDAD hasta un importe máximo del 10% del presupuesto.
6. Ejecutar, previa autorización de Adif, a su riesgo y ventura las modificaciones que considere necesarias dentro de las instalaciones cedidas en explotación para el adecuado funcionamiento del CENTRO, procurando en todo caso que las mismas ocasionen los mínimos trastornos posibles a los usuarios del mismo.

Cláusula 7. Obligaciones de la SOCIEDAD

Las obligaciones de la SOCIEDAD, sin perjuicio de las que puedan derivarse de lo establecido en las restantes cláusulas del presente Pliego, son las siguientes:

1. Diseñar, construir y explotar el CENTRO a su riesgo y ventura, quedando el mismo integrado en su patrimonio hasta la finalización del contrato
2. Coordinar y dirigir todos los proyectos necesarios para llevar a cabo la





construcción del CENTRO y la comercialización de los espacios e instalaciones que se integren en dicho CENTRO de acuerdo con la documentación presentada por el ADJUDICATARIO. Estas responsabilidades, juntamente con la propia administración societaria, podrán llevarse a cabo por la SOCIEDAD bien mediante personal propio, bien mediante la contratación a terceros de los servicios o bien mediante la contratación con sus propios socios. En este último supuesto, la SOCIEDAD se obliga a firmar los oportunos contratos de servicios con el conocimiento expreso de los socios que integran la SOCIEDAD.

3. Comunicar a Adif las personas nombradas como representantes de la SOCIEDAD en la construcción, antes del comienzo de las obras. Adif se reserva el derecho de desestimar el nombramiento si existiera una causa justificada y solicitar que por parte de la SOCIEDAD le sea propuesto otro candidato para desarrollar cualquiera de las responsabilidades citadas. Transcurrido el plazo de un mes desde la notificación a Adif de los representantes de la SOCIEDAD en la construcción del CENTRO sin manifestación expresa de Adif sobre dichos nombramientos, se entenderá obtenida la aprobación tácita del mismo.
4. Prestar por sí o a través de terceros, bajo su responsabilidad el servicio de vigilancia y seguridad de los terrenos e instalaciones comprendidos en el recinto del CENTRO.
5. Cumplir con el Plan Económico Financiero presentado para la licitación con las modificaciones que se requieran tras la obtención de las licencias requeridas y la definición del Proyecto de Ejecución.
6. Remitir a Adif con una periodicidad mensual información sobre la evolución de la construcción, y sobre la situación comercial y financiera en la explotación del CENTRO.
7. Adquirir o arrendar con carácter preferente a Adif las Grúas de Manipulación, Vehículos de Maniobras y otros medios que se acuerden expresamente entre las partes, teniendo en cuenta las referencias vigentes en ese momento en el mercado, respecto de medios de iguales o similares características.

CAPÍTULO III: DE LA SOCIEDAD

Cláusula 8. De la Constitución de la SOCIEDAD

1. La SOCIEDAD se constituirá dentro de los tres primeros meses del tiempo máximo previsto para la Fase de Diseño contemplada en la Cláusula 15, para lo cual el ADJUDICATARIO deberá realizar cuantas actuaciones, trámites y actos sean necesarios a tal fin.
2. En la SOCIEDAD que constituya el ADJUDICATARIO con Adif la participación directa o indirecta de capital público no podrá ser superior en ningún caso al 47%. Su forma jurídica será la de Sociedad Anónima.





En el supuesto de que hayan concurrido en la oferta del ADJUDICATARIO entes, organismos y entidades que tengan la consideración de entidades adjudicadoras conforme las mismas se definen en la Directiva 2004/17/CE o poderes adjudicadores conforme los mismos se encuentran definidos en la Directiva 2004/18/CE y en la LEY 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público y LEY 31/2007, de 30 de octubre, sobre procedimientos de contratación en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, bien por sí mismos, o a través de sociedades privadas participadas por aquellas, se deberá tener en cuenta que el porcentaje de representación directa o indirecta de los mismos y Adif en la SOCIEDAD de nueva creación no podrá exceder del 47 % del total de su capital social; todo ello teniendo en cuenta que en ningún caso la participación de Adif en el Capital de la SOCIEDAD podrá ser inferior al 24%.

A los efectos previstos en los apartados anteriores los licitadores deberán presentar una declaración responsable que indique su condición de poder o entidad adjudicadora, así como el carácter público y/o privado de su capital social y el porcentaje que uno y otro representan respecto del 100% de su capital.

Asimismo, los licitadores deberán proponer en su oferta el reparto accionarial completo de la SOCIEDAD, indicando expresamente el tanto por ciento de participación en capital que corresponderá a Adif, el tanto por cierto de participación en capital (directo o indirecto) que corresponderá a otros poderes adjudicadores y el tanto por ciento de capital que corresponderá a otras entidades que no reúnan tal carácter de poder adjudicador.

La SOCIEDAD actuará sometida al Derecho privado en sus relaciones jurídicas.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación mercantil, la SOCIEDAD no podrá disolverse hasta que no se declare resuelto o cumplido el contrato que se derive de esta licitación.
4. La SOCIEDAD deberá amortizar anualmente y de modo sistemático la inversión realizada, de acuerdo con el plazo de explotación, excepto para aquellos bienes cuya vida útil sea superior a dicho periodo de explotación. En este caso la SOCIEDAD procederá a amortizar dichos bienes de acuerdo con su vida útil, llevando control expreso del valor neto contable de los bienes en el momento de finalización de la explotación misma, a efectos de ejercitar el derecho de liquidación final del mismo.
5. La representación de Adif en el Consejo de Administración será proporcional a su participación societaria y en ningún caso inferior al 25 % de los miembros que constituyan el citado Consejo de Administración.

El desempeño de las funciones de la Secretaría del Consejo de Administración será competencia de un representante de Adif, quien podrá tener o no la categoría de consejero del mismo.

La Secretaría del Consejo de Administración de la SOCIEDAD dará traslado inmediato a Adif de los acuerdos adoptados en cada sesión dentro de los diez





días naturales siguientes a su celebración.

6. La SOCIEDAD recogerá en sus estatutos sociales la creación de un Comité de Auditoría, integrado, como mínimo, por dos miembros del Consejo de Administración y en el que podrán estar presentes aquellos SOCIOS cuya participación sea al menos del 20 % del capital social.
7. Se requerirá el voto favorable de los accionistas que representen al menos el 80% del capital social de la SOCIEDAD con derecho a voto, para que la Junta General de Accionistas adopte acuerdos relacionados con:
 - a) Modificación del objeto social.
 - b) Absorción, fusión, escisión, disolución o transformación de la SOCIEDAD.
 - c) Modificación de los Estatutos de la SOCIEDAD.

Cláusula 9. Del Capital de la SOCIEDAD

1. El capital social de la SOCIEDAD será inicialmente de 4 millones de euros, con un desembolso inicial del 25%.

El porcentaje de recursos propios deberá ser al menos del 30 % del total del pasivo de la SOCIEDAD, a lo largo del periodo de construcción y explotación del CENTRO. Los licitadores deberán presentar como parte de su oferta un Plan Económico Financiero que contemple el calendario de suscripciones y desembolsos previsto para las sucesivas ampliaciones de capital a que hubiera lugar con el fin de mantener este porcentaje de recursos propios u otro que en todo caso deberá ser superior.

2. Las acciones tendrán carácter nominativo. En el caso de que se adjudique el presente procedimiento a una oferta en la que concurra como licitador una Agrupación de personas físicas o jurídicas sin formalizar creada para esta licitación, se le atribuirán, a cada uno de ellos, un número de acciones proporcional a su participación en aquella.

En todo caso, los licitadores deberán tener en cuenta en sus propuestas de reparto societario, las circunstancias especiales contenidas en la Cláusula 8.2 con relación a la concurrencia en la oferta de entes, organismos y entidades que formen parte del sector público, con las reglas y límites que en ella se expresan.

3. En las ampliaciones de capital, los titulares de acciones tendrán derecho a suscribir nuevas acciones en función de su participación en el capital social de la SOCIEDAD.
4. En los estatutos de la SOCIEDAD se limitará la libre transmisión de sus acciones, mediante el establecimiento de un derecho de adquisición preferente de las acciones por parte de los socios y el consiguiente derecho de retracto para el caso de que se lleve a cabo la transmisión de acciones sin cumplimiento de los





requisitos establecidos para el ejercicio de dicho derecho de adquisición preferente. En estos supuestos, se deberán de tener presentes los límites contemplados con relación a la participación directa o indirecta de capital público establecidos en la Cláusula 8.2.

Cláusula 10. Recursos Ajenos

1. La financiación complementaria que resulte necesaria para hacer frente a la Inversión real y, en su caso, a los gastos financieros previstos será obtenida por la SOCIEDAD.
2. Se buscarán las fórmulas necesarias para obtener la financiación sin requerir garantías adicionales a las proporcionadas por la propia SOCIEDAD.

Cláusula 11. Realización de Auditorías

1. La SOCIEDAD estará obligada a la realización de una Auditoría financiera al cierre de cada ejercicio anual.
2. La Auditoría financiera deberá ser realizada por una firma de auditoría de reconocido prestigio. La propuesta de la firma de auditoría que realizará estas tareas, el seguimiento y presentación de la Auditoría financiera anual será responsabilidad del Comité de Auditoría.

CAPÍTULO IV: DE LAS FASES Y PLAZOS DEL CONTRATO

Cláusula 12. Del Contrato

1. Adif, y la SOCIEDAD deberán suscribir el contrato que se adjunta en el Anexo I.1, para formalizar el compromiso de diseño, construcción y explotación del CENTRO y el arrendamiento de los suelos en que deba construirse el mismo, dentro del mes siguiente a la fecha de constitución de la SOCIEDAD. Dicho contrato será igualmente suscrito por el ADJUDICATARIO a fin de dejar debida constancia de los compromisos que asume derivados de la adjudicación del presente procedimiento.

La SOCIEDAD, constituida por Adif y el ADJUDICATARIO, recibirá en régimen de arrendamiento el terreno y las instalaciones sobre el que se desarrollará el CENTRO con la finalidad de que los espacios e instalaciones que lo integren se destinen a la explotación de los servicios logísticos del mismo.

2. Formarán parte de dicho contrato.
 - a) El presente Pliego de Condiciones Particulares y sus correspondientes Anexos.
 - b) La oferta presentada por el ADJUDICATARIO con los condicionantes de diseño que Adif podrá incluir respecto del diseño presentado en la oferta, con el fin de que sean tenidos en cuenta al realizar Proyecto de Ejecución, según sea el





caso, con el fin de que el CENTRO se adapte funcional o formalmente a las necesidades de explotación.

3. Toda cesión total o parcial a terceros del contrato y de los Protocolos Adicionales que se suscriban, deberá obtener con carácter previo para su validez y eficacia el consentimiento de Adif, manifestado mediante su autorización expresa, previa y por escrito.
4. El contrato que se firme con la SOCIEDAD incluirá la autorización de Adif para arrendar cada uno de los espacios o instalaciones que integren el CENTRO. La SOCIEDAD constituida entre Adif y el ADJUDICATARIO, deberá incluir en los contratos que suscriba con los arrendatarios de los espacios o instalaciones del CENTRO, la exigencia de que éstos soliciten autorización expresa y por escrito de la SOCIEDAD para ceder, a su vez, a un tercero el espacio o instalación de que se trate, en régimen de subarriendo.

Dicha SOCIEDAD presentará a Adif un Proyecto de Explotación relativo a las actividades que pretenda desarrollar en el CENTRO, bien de forma directa o a través de terceros arrendatarios, las cuales deberán ajustarse al Proyecto de Ejecución aprobados por el Ayuntamiento correspondiente.

Cláusula 13. De la Renta Contrato

1. La renta derivada de la cesión de suelos propiedad de Adif, tendrá los siguientes componentes.
 - a) Una parte fija en concepto de ocupación de la Zona Intermodal (RFZI).
 - b) Una parte variable en concepto de actividad intermodal (RVZI).
 - c) Una parte variable en concepto de actividad logística (RVZAL).
2. Sobre la Renta RFZI
 - a) La renta por ocupación de la Zona Intermodal (RFZI) no podrá ser en ningún caso inferior a 210.000 €/año, IVA excluido.
 - b) La retribución inicial que la SOCIEDAD abonará al Adif por la cesión del suelo sobre el que se desarrolle el CENTRO, será la contenida en la oferta del ADJUDICATARIO. La renta será actualizada el uno de enero de cada año en función de las variaciones que experimente el Índice General de Precios al Consumo (IPC), a diciembre del año anterior, y que sea publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) u organismo que en el futuro pudiera sustituirle. A estos efectos, la actualización de precios se hará tomando como referencia inicial la fecha de presentación de la oferta.
 - c) La renta se comenzará a devengar desde que se formalice el Acta de Inicio de Obra, si bien, durante la fase de construcción sólo se devengará un 50 % de la renta ofertada por el ADJUDICATARIO y hasta un plazo máximo de 12 meses.





3. Sobre la Renta RVZI

- a) La renta variable en concepto de actividad Intermodal (RVZI) se determinará como porcentaje sobre los ingresos procedentes de la comercialización de espacios, medios e instalaciones de la Zona Intermodal. Este porcentaje será el fijado por el ADJUDICATARIO en su proposición económica y no podrá ser inferior al 1,5 %.
- b) La renta será de aplicación desde el momento en que se inicie la explotación del CENTRO.
- c) Para el cálculo de la renta se tomarán como referente los ingresos generados en el mes devengado. La SOCIEDAD entregará mensualmente al Adif un informe en el que se recojan los ingresos asociados a la Zona Intermodal.
- d) La renta que se devengue de la aplicación del porcentaje ofertado deberá ser, en todo caso, mayor o igual al que se obtenga como resultado de aplicar el precio de 0,60 €/UTI, IVA excluido, (Precio Enero de 2010) al mínimo de actividad, que Adif tendrá derecho a requerir a la SOCIEDAD en la Zona Intermodal, y que se recoge en el siguiente cuadro:

Año de Explotación	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7 y sucesivos
UTI's Mínimas (entradas+salidas)	14.370	19.160	23.950	28.740	33.530	38.320	43.120

Este precio se actualizará anualmente en función de las variaciones que experimente el IPC.

4. Sobre la Renta RVZAL

- a) La renta variable en concepto de actividad logística (RVZAL) se determinará como porcentaje sobre los ingresos procedentes de la comercialización de espacios, medios e instalaciones de la Zona de Actividad Logística. Este porcentaje será el fijado por el ADJUDICATARIO en su proposición económica y no podrá ser inferior al 16 %.
- b) La renta será de aplicación desde el momento en que se inicie la comercialización efectiva de los espacios e instalaciones que a tal fin se han previsto en el CENTRO.
- c) Para el cálculo de la renta se tomarán como referencia los ingresos generados en el mes devengado. La SOCIEDAD entregará mensualmente al Adif un informe en el que se recojan los ingresos derivados de la comercialización de espacios y/o instalaciones asociados a la Zona de Actividad Logística.





- d) La renta que se devengue de la aplicación del porcentaje ofertado deberá ser, en todo caso, mayor o igual a la que se obtenga como resultado de aplicar el precio de 0,55 €/m²-mes, IVA Excluido, (Precio Enero de 2010) a la superficie bruta comercializada. Se entenderá como superficie bruta comercializada la asignada de forma efectiva a cada cliente, una vez descontados los espacios previstos para zonas comunes del Centro (fundamentalmente viales).
- e) Transcurridos 2 años desde el inicio de la explotación del Centro Adif tendrá derecho a requerir a la SOCIEDAD unos mínimos de superficie bruta comercializable de la Zona de Actividad Logística, y que se recogen en el siguiente cuadro:

Año de Explotación	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7 y sucesivos
% Mín. de Ocupación	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %

Sobre estos mínimos de ocupación, Adif aplicará el precio mínimo fijado en la letra anterior. Este precio se actualizará anualmente en función de las variaciones que experimente el IPC.

5. El total de las rentas se facturarán mensualmente por Adif, a mes vencido, con separación expresa de los conceptos antes indicados y con aplicación del importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que resulte legalmente procedente en cada momento y que se desglosará en cada una de las facturas. El pago de la renta que efectuará la SOCIEDAD al Adif se realizará a 30 días fecha factura.
6. En caso de retraso en el pago, corresponderá a Adif percibir el interés de demora previsto en la LEY 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.
7. En todo caso, la SOCIEDAD se compromete a abonar a Adif una Renta Global Mínima Anual (RGMA), resultante de la suma de las rentas anteriormente desglosadas, por el importe previsto en el Anexo III.4.

$$RGA = RFZI + RVZI + RVZAL \quad \text{de forma que } RGA \geq RGMA \text{ de Anexo III.4}$$

A diciembre de cada año de explotación, se procederá a calcular la suma de las rentas antes expuestas y se comparará con la Renta Global Mínima Anual (RGMA) prevista para ese año. Si el importe calculado no superarse la renta RGMA, se procederá a emitir una factura, en concepto de ajuste de Renta Global Mínima, por la diferencia entre ésta y la facturada a lo largo del año.

8. Adif podrá acordar con la SOCIEDAD bonificaciones sobre las rentas anuales facturadas RVZI y RVZAI, siempre que estén motivadas por la aplicación de una política de precios que incentiven el uso del transporte de mercancías por el modo de ferrocarril y se haya consensuado con Adif la consecución de objetivos





cuantificables que permita determinar la eficacia de la misma. Esta política de precios y objetivos deberá quedar detallada en la Proposición Técnica, dentro del Proyecto de Explotación, para poder ser objeto de valoración.

9. En el supuesto de que, en función del Planeamiento Municipal resultara un desarrollo del CENTRO, diferente en cuanto a su superficie y/o composición, ambas partes recogerán las variaciones en un Protocolo Adicional al Contrato que se firme. En todo caso, de producirse esta variación de superficie y/o composición, deberá existir una equivalencia de las recíprocas contraprestaciones de las partes, manteniéndose una relación de conmutatividad entre las contraprestaciones originarias y las que se fijen en el Protocolo a suscribir.
10. Adif se reserva el derecho de revisar las rentas antes expuestas si cambia objetivamente el valor en mercado de comercialización del suelo dedicado al desarrollo del CENTRO, y en particular, en el Desarrollo II de la Fase de Explotación contemplado en la Cláusula 14, respetando en todo caso las relaciones contractuales vigentes que hubiera suscrito la SOCIEDAD. Si se ejercitara este derecho, se hará de común acuerdo con la SOCIEDAD y en caso de discrepancia sobre la valoración, se podrá acudir a un peritaje por una sociedad independiente.

Cláusula 14. Fases de Ejecución del Contrato

El contrato que se celebre para el diseño, construcción y explotación del CENTRO entre Adif y la SOCIEDAD debe ser cumplido en su totalidad. Se distinguen en su ejecución tres fases:

- a) Fase de Diseño, con la elaboración del Proyecto Constructivo de Ejecución del CENTRO y de obtención de las autorizaciones y licencias necesarias para el desarrollo del mismo.
- b) Fase de Construcción, que abarca el periodo comprendido desde la obtención de licencias hasta la finalización de las obras de construcción del CENTRO.
- c) Fase de Explotación del CENTRO, de 25 años a partir de la fecha del Acta de puesta en explotación, o aquel plazo menor a que se comprometiera el ADJUDICATARIO en su oferta para la explotación del CENTRO. Esta fase de explotación contendrá a su vez 2 desarrollos específicos como se contempla en el Anexo Técnico y que de forma resumida, contemplan:
 - Desarrollo I de Explotación del CENTRO en la Zona Intermodal, para trenes de hasta 750 metros de longitud, con los requerimientos mínimos contemplados en el Anexo III.1 de Propuesta Funcional del Centro Logístico de Aranjuez.
 - Desarrollo II de Explotación del CENTRO en la Zona de Actividades Logísticas en el suelo específicamente reservado a tal fin, con los posibles usos propuestos en el Anexo III.1 de Propuesta Funcional del Centro Logístico de





Aranjuez.

Los Desarrollos de Explotación antes expuestos no tienen por qué ser lineales en el tiempo y dependerán del propio ritmo de crecimiento del CENTRO.

CAPÍTULO V: DEL DISEÑO DEL CENTRO

Cláusula 15. Proyecto de Ejecución y Plazos de Obtención de Autorizaciones y Licencias

1. La elaboración por la SOCIEDAD del Proyecto de Ejecución del CENTRO y la obtención de las licencias o autorizaciones administrativas que exija el ordenamiento jurídico para que pueda comenzar su construcción conforme a aquél, deberá realizarse en el plazo máximo de 6 meses.

Este plazo será el máximo aplicable, salvo que el ADJUDICATARIO se comprometiese en su oferta a obtener las licencias y autorizaciones y a desarrollar el Proyecto de Ejecución del CENTRO en un plazo inferior al definido en este Pliego.

Los plazos establecidos en esta Cláusula, o aquellos inferiores a los que se comprometiese el ADJUDICATARIO, comenzarán a contarse desde la fecha de adjudicación del presente procedimiento.

2. El plazo máximo establecido en el punto anterior podrá ser ampliado por Adif, si ello está justificado por las condiciones particulares que concurran en el desarrollo del proyecto. En cualquier caso, la SOCIEDAD deberá acreditar las circunstancias especiales por las que se requiere una prórroga de los plazos fijados en este Pliego por Adif.
3. En el caso de que no se obtengan las licencias en los plazos y prórrogas previstos en esta Cláusula, Adif podrá declarar resuelto el contrato.
4. Las licencias y autorizaciones mencionadas en este precepto y cuya obtención y acreditación ante Adif determina el comienzo del cómputo del plazo regulado en la Cláusula siguiente, son las necesarias para que pueda comenzarse con la construcción del CENTRO, pero no las referentes a las actividades e instalaciones concretas de cada uno de sus espacios e instalaciones.
5. La SOCIEDAD asumirá las cargas económicas derivadas de la obtención de cuantas licencias y autorizaciones sean necesarias para la construcción y explotación del CENTRO. La SOCIEDAD hará frente, por sí misma, a todo requerimiento que pudiera serle exigida a ella o a Adif por las Administraciones Públicas competentes en materia de planeamiento como condición de aprobación del mismo sin que, en ningún caso, pueda reclamar cantidad alguna a Adif por este concepto.
6. Para poder llevar a cabo las distintas fases de la actuación, será necesario haber realizado previamente los trabajos que se detallan:





a) **Modificación de planeamiento urbanístico.**

En aquellos casos en que, para la realización del nuevo CENTRO sea necesaria la realización de una modificación del planeamiento urbanístico vigente a la fecha de publicación de la licitación, la SOCIEDAD deberá presentar a Adif un Proyecto de Ejecución con la solución propuesta para el nuevo CENTRO y para todas aquellos espacios e instalaciones que se vean afectadas.

Será por cuenta de la SOCIEDAD la realización de todos los trabajos necesarios para llevar a cabo dicha propuesta, como levantamientos topográficos, toma de datos de edificaciones existentes, estudios geotécnicos, honorarios de técnicos facultativos o cualquier otro trabajo necesario para asegurar la viabilidad del Proyecto de Ejecución propuesto.

Dicho Proyecto de Ejecución deberá ser expresamente aprobado por Adif antes de proceder a la tramitación del documento de Planeamiento Urbanístico. Adif deberá pronunciarse en el plazo de un mes desde la fecha de presentación del proyecto por la SOCIEDAD.

Si Adif se opusiera al Proyecto de Ejecución, la SOCIEDAD elaborará un nuevo proyecto, con íntegra indemnidad, en todo caso, para Adif.

b) **Obtención de la Licencia de Obras y cualesquiera otras licencias o autorizaciones administrativas que exija el ordenamiento jurídico para que pueda comenzar la construcción.**

Dicho Proyecto de Ejecución deberá presentarse con la documentación suficiente para que quede totalmente definida la propuesta e incluirá al menos la siguiente documentación:

- Planos a escala 1/100 de plantas, alzados y secciones.
- Esquemas de instalaciones y estructurales propuestos.
- Propuesta de integración de la imagen de marca de la SOCIEDAD.
- Acabados, calidades y materiales propuestos.
- Presupuesto desglosado por capítulos.
- Memoria del cumplimiento de la normativa vigente que le afecte.
- El resto de documento previstos en el artículo 11.2 del Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado mediante REAL DECRETO 2387/2004, de 30 de diciembre.

Será por cuenta de la SOCIEDAD la realización de todos los trabajos necesarios para llevar a cabo el Proyecto de Ejecución, como levantamientos topográficos, toma de datos de edificaciones existentes, estudios geotécnicos, honorarios de





técnicos facultativos, visados de colegios profesionales o cualquier otro trabajo necesario para asegurar la viabilidad del proyecto propuesto. La sociedad responderá de los efectos que se deriven de los errores, indefiniciones, omisiones, métodos inadecuados, e infracciones de preceptos legales o reglamentarios, así como de la calidad técnica del proyecto.

Dicho Proyecto de Ejecución deberá ser expresamente aprobado por Adif antes de proceder a la tramitación de la solicitud de licencia de obras.

- c) Firma de un acuerdo de conexión entre Adif y la SOCIEDAD, como entidad responsable de la gestión y ejecución de la conexión y de la posterior explotación del CENTRO, y que regule las reglas para la conexión física del mismo con la RFIG y en el que se determine igualmente, mediante la pertinente Consigna, las reglas que regirán las operaciones de circulación desde la RFIG al CENTRO y viceversa.
7. En el caso de que se precise el desalojo de espacios o instalaciones destinados, actualmente, a servicios ferroviarios, para acometer las obras de construcción del CENTRO objeto de esta licitación, habrá que proceder a un realojo provisional de los mismos, así como a su reubicación definitiva en el nuevo CENTRO una vez finalizada la construcción. La SOCIEDAD asumirá el coste derivado de los desalojos de los servicios ferroviarios actuales en los suelos cedidos en arrendamiento de que se trate y de su reubicación en las nuevas superficies que se designen, destinadas a la explotación ferroviaria.

CAPÍTULO VI: DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Cláusula 16. Plazo de Ejecución de las obras

1. Transcurrida la fase de obtención de las licencias o autorizaciones administrativas que exija el ordenamiento jurídico para el comienzo de las obras, se iniciará la fase de ejecución de la construcción del CENTRO, la SOCIEDAD formalizará la fecha de comienzo de ejecución de la obra mediante el levantamiento del correspondiente Acta del cual entregará copia a Adif. El plazo de duración de esta fase será de 12 meses a contar desde la acreditación suficiente por la SOCIEDAD a Adif de todas las licencias y autorizaciones necesarias. Este plazo concluirá cuando se produzca la finalización de las obras que requerirá la obtención de los permisos y licencias de apertura necesarios.
2. El licitador podrá proponer en su oferta un plazo inferior de ejecución para realizar las obras de construcción del CENTRO.
3. La demora en un plazo superior a 6 meses del término del plazo contemplado en el apartado 1 de esta cláusula, por causas imputables a la SOCIEDAD, será considerado como incumplimiento del Contrato a los efectos previstos en la Cláusula 26.

La resolución del contrato tendrá, respecto del CENTRO, los efectos de la resolución





por incumplimiento atribuible a la SOCIEDAD según lo descrito en la Cláusula 26 del presente Pliego.

Si el retraso fuera producido por motivos no imputables a la SOCIEDAD debidamente justificados y ésta ofreciera cumplir sus compromisos si se concediese prórroga sobre el plazo anteriormente señalado, se concederá por Adif un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo previsto que restase para ejecutar la obra, a no ser que la SOCIEDAD solicitase otro inferior.

En todo caso, la constitución en mora de la SOCIEDAD no requerirá declaración alguna por parte de Adif.

Cláusula 17. Control e Inspección de las obras de construcción del CENTRO.

1. El control de las obras será ejercido por la Dirección Facultativa de la Obra del CENTRO que tendrá las funciones que la ley le asigne. La SOCIEDAD, en su condición de promotor, vigilará que las obras se realizan de conformidad con el Proyecto de Ejecución cuyo diseño y concepción habrán sido aceptados por Adif y con los requisitos establecidos en el presente Pliego de Condiciones y en la legislación vigente aplicable.
2. La SOCIEDAD no podrá realizar modificaciones, sin el consentimiento previo de Adif, respecto al Proyecto de Ejecución definitivo, aún cuando sea necesario como consecuencia de aspectos técnicos que debiera haber considerado y por cualquier causa no lo hubiera hecho. Las modificaciones sobre el Proyecto de Ejecución que durante el desarrollo de las obras fueran necesarias, serán realizadas a riesgo y ventura de la SOCIEDAD, en los términos previstos en la cláusula 6.5 del presente Pliego.

Cláusula 18. No conformidades en la construcción del CENTRO. Resolución de controversias.

Se procederá a la paralización de las obras de producirse en la construcción del CENTRO, una vez detectadas, modificaciones del Proyecto Ejecutivo no autorizadas por Adif. En caso de que tales modificaciones sean detectadas antes del inicio de la explotación, no podrá iniciarse la actividad en CENTRO mientras no se alcance un acuerdo entre la SOCIEDAD y Adif. De no ser posible alcanzar dicho acuerdo, prevalecerá el Proyecto Ejecutivo aprobado por las partes.

Cláusula 19. Responsabilidades durante la construcción del CENTRO.

La SOCIEDAD responderá durante la ejecución de las obras de los daños y perjuicios directos e indirectos que se pudieran causar a cualquier persona, propiedad, actividad o servicio público, como consecuencia del desarrollo de estas actividades.





CAPÍTULO VII: DE LA EXPLOTACIÓN DEL CENTRO

Cláusula 20. Plazo de explotación.

1. A la finalización de las obras, la SOCIEDAD deberá comunicar a Adif la fecha de terminación de las mismas mediante la remisión del correspondiente documento/acta de finalización. Recibido dicho documento por Adif, se realizarán las actuaciones correspondientes a fin de proceder al levantamiento del Acta de Puesta en Explotación. La explotación de los espacios e instalaciones resultantes de la construcción del CENTRO se realizará por un plazo máximo de 25 años, a contar desde el primer día del mes siguiente al de la formalización del Acta de Puesta en Explotación, o por aquel plazo menor a que el ADJUDICATARIO se comprometiera en su oferta.
2. Las personas físicas o jurídicas que integren la SOCIEDAD deberán permanecer por un tiempo no inferior a 7 años en el accionariado de la SOCIEDAD desde su constitución, y en todo caso, por un plazo no inferior a 5 años desde el inicio de la explotación. Durante este tiempo no podrán igualmente realizar ninguna alteración en su porcentaje de representatividad en la SOCIEDAD.
3. Con un año de antelación al término del plazo de explotación del CENTRO, la SOCIEDAD procederá a entregar a Adif toda la documentación necesaria para continuar con la gestión del CENTRO, y en particular, de los libros, presupuestos del CENTRO para ese año, situación y resolución de los contratos suscritos con terceros para la explotación de las diversas actividades en los espacios e instalaciones del Centro Logístico, autorizaciones y licencias legalmente preceptivas para la construcción y apertura del CENTRO, pólizas de seguro, y en general cuanta documentación resulte necesaria para que Adif se haga cargo de la actividad del CENTRO, sin interrumpir la continuidad en la explotación del mismo una vez expirado el plazo por el que se han cedido los derechos de explotación.
4. Un año antes de la finalización de la explotación, Adif nombrará un Técnico que inspeccionará y levantará Acta de las Reparaciones a que hubiera lugar. La SOCIEDAD estará obligada a hacer frente a los costes derivados de las citadas reparaciones antes del vencimiento del contrato de modo que se produzca la entrega de los bienes afectos al CENTRO en perfectas condiciones de uso.
5. Se establece un plazo de garantía de 2 años tras la finalización del plazo de explotación contemplado.

Cláusula 21. Explotación del CENTRO

1. Se considerará Explotación del CENTRO al conjunto de actividades de servicios ferroviarios y logísticos que se presten en los espacios e instalaciones del CENTRO, así como todas aquellas actividades complementarias necesarias para el adecuado desarrollo y funcionamiento del mismo.
2. El CENTRO se explotará bajo la marca que se determine, condición que deberá ser





contemplada en los sucesivos contratos que la SOCIEDAD suscriba con terceros para la cesión a su vez de los derechos de utilización de espacios e instalaciones de que conste el CENTRO. Éstos deberán incorporar en su publicidad, relativa al espacio o instalación que explotan el distintivo del CENTRO.

3. La SOCIEDAD deberá cuidar del buen orden del CENTRO, pudiendo dictar las oportunas instrucciones. Asimismo deberá suscribir las correspondientes pólizas de seguro de acuerdo con lo descrito en la Cláusula 30 del presente Pliego de Condiciones, con el objeto de cubrir ante terceros los posibles daños causados como consecuencia del funcionamiento normal y anormal del CENTRO.
4. Corresponderá a la SOCIEDAD, mediante un Sistema de Gestión de Mantenimiento (SGM), el mantenimiento Integral de los espacios e instalaciones del CENTRO.
5. La SOCIEDAD tendrá plena libertad para fijar su política comercial con relación a sus Clientes.
6. La SOCIEDAD tendrá plena libertad para definir el alcance de los servicios logísticos ofertados, tanto los ligados a la logística del contenedor como los relacionados con la carga general. Deberá definir en su Programa de Explotación el alcance de servicios previstos tales como, la creación de aduana Interior, la inspección, reparación, mantenimiento de contenedores isoterms, gestión de acarreo, instalación de vías para las instalaciones que pueda prever en la zona de desarrollo logístico y aquellas otras sobre las que considere que existe aportación de valor en el desarrollo del CENTRO.
7. La SOCIEDAD actuará bajo el principio de Independencia con relación a sus decisiones, velando en todo caso, por los intereses de sus clientes, proveedores, empleados y accionistas. Durante la fase de explotación del CENTRO, a propuesta del Consejo de Administración y sin perjuicio de las competencias propias de éste, Adif podrá ejercer la gerencia de la SOCIEDAD
8. La SOCIEDAD actuará en todo caso frente a sus clientes con los criterios de objetividad, transparencia y no discriminación, respetando y fomentando la libre competencia.
9. La SOCIEDAD observará el estricto cumplimiento de las normas laborales, mercantiles, riesgos laborales, salubridad, seguridad y medio ambiente que afecten a su actividad.
10. La SOCIEDAD velará por garantizar la confidencialidad en el tratamiento de los datos que afecten a empleados, clientes y proveedores.
11. La Responsabilidad Social de la Empresa (RSE) formará parte de la estrategia de negocio de la SOCIEDAD.
12. La SOCIEDAD responderá durante la explotación del CENTRO de los daños y perjuicios directos e indirectos que se pudieran causar a cualquier persona, propiedad, actividad o servicio público, como consecuencia del desarrollo de estas





actividades.



Cláusula 22. Cesión de derechos de explotación a terceros.

1. La SOCIEDAD deberá requerir el previo y expreso consentimiento y autorización por escrito de Adif para ceder derechos de explotación a un tercero.
2. La cesión a terceros de derechos de explotación de los espacios e instalaciones incluidos en el CENTRO objeto de este contrato no podrá superar la fecha de finalización del contrato sin el consentimiento previo y expreso de Adif. La SOCIEDAD asumirá los gastos que se originen por el desalojo de los terceros que exploten dichos espacios o instalaciones, a la finalización del periodo referido en la Cláusula mencionada o aquel que el ADJUDICATARIO hubiera contemplado en su oferta. En el caso de que los derechos de explotación otorgados por Adif a la SOCIEDAD finalicen por cualquier causa que no fuera el mero transcurso del plazo de vigencia pactado, Adif se subrogará en los compromisos que aquélla haya suscrito con terceros, siempre que la SOCIEDAD acredite ante Adif que aquéllos están cumpliendo con sus obligaciones de forma satisfactoria.
3. En cualquier caso, la SOCIEDAD asumirá la total responsabilidad de la explotación del CENTRO frente a Adif, con arreglo a lo dispuesto en el presente Pliego de Condiciones.
4. La SOCIEDAD será responsable de que los contratos a través de los cuales se formalicen las relaciones comerciales con los empresarios que disfruten de los espacios e instalaciones del CENTRO sean conformes a la normativa legal vigente.
5. La SOCIEDAD exigirá al menos las fianzas mínimas previstas en la normativa vigente en cada momento para la explotación de los espacios e instalaciones del CENTRO, y habrá de hacer los depósitos preceptivos de las mismas a que hubiera lugar de acuerdo con lo dispuesto en la legislación aplicable.
6. La SOCIEDAD deberá sustituir a favor de Adif las garantías y fianzas depositadas por los empresarios que disfruten de los espacios e instalaciones del CENTRO en los supuestos en que Adif se subrogue en los compromisos suscritos entre éstos y la SOCIEDAD.

Cláusula 23. Entrega de los bienes afectos al desarrollo del CENTRO.

1. A la finalización del periodo establecido para la explotación del CENTRO, Adif podrá optar, conforme se determina en la Cláusula 4 por:
 - a) Renovar el contrato, sin que en ningún caso se supere el plazo máximo previsto en la Cláusula 4, continuando los bienes afectos a la explotación adscritos al patrimonio de la SOCIEDAD.
 - b) Adquirir los bienes afectos al desarrollo del CENTRO como bien patrimonial de su titularidad.





- c) Convocar un nuevo procedimiento de búsqueda de Socio para la explotación del CENTRO sobre suelo cedido en arrendamiento por Adif, en cuyo caso los bienes afectos a la explotación del CENTRO pasarán a la nueva Sociedad que se constituya, con la reserva de derechos a favor de la SOCIEDAD que se determina en este Pliego.

Si Adif se inclina por esta última opción, se lo notificará formalmente a la SOCIEDAD con una antelación no inferior a 1 año con relación a la finalización del periodo de explotación.

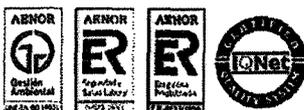
2. En todo caso, la SOCIEDAD deberá hacer entrega de la posesión de los bienes afectos a la explotación en perfecto estado de conservación y uso, de acuerdo con el SGM presentado por el ADJUDICATARIO en su oferta, de forma que permita la continuidad del servicio. A tal efecto, Adif designará, un año antes de la finalización de la explotación, un Técnico competente para la vigilancia de la conservación del CENTRO y del estado en el momento de su entrega, determinándose si fuera el caso, las obras necesarias que garanticen la continuidad de la explotación. Los gastos que ello ocasione, en el caso que los hubiera, serán por cuenta de la SOCIEDAD.

Todo ello, sin perjuicio de que Adif ejerza de manera continuada durante la vigencia del derecho de explotación las labores de Inspección, supervisión y control que le correspondan de acuerdo con lo descrito en el presente Pliego de Condiciones, en el Anexo Técnico y resto de normativa aplicable.

3. La garantía definitiva a la que se refiere la Cláusula 28 del presente Pliego de Condiciones no será devuelta a la SOCIEDAD hasta que no expire el periodo de garantía establecido en la Cláusula 20 y se halla transmitido la posesión de los bienes según la opción elegida por Adif.
4. En el supuesto de incumplimiento de los plazos establecidos para la entrega de los bienes afectos a la explotación del CENTRO se procederá a la repercusión de los daños y perjuicios que dicho retraso supongan para Adif y al ejercicio de las acciones recuperatorias posesoria previstas en el ordenamiento jurídico.

Cláusula 24. Valoración de la SOCIEDAD a la finalización del contrato.

1. En el supuesto de que Adif, a la finalización del plazo de explotación del CENTRO, opte por alguno de los supuestos contemplados en la Cláusula 23.1.b) ó 23.1.c) se procederá a la valoración de la SOCIEDAD a fin de su liquidación.
2. Si Adif opta por la adquisición de los bienes afectos al desarrollo del CENTRO como bien patrimonial de su titularidad, se procederá a determinar el Valor Neto Contable de los mismos, de conformidad con el informe emitido por un auditor independiente, acordado entre los SOCIOS. Adif pagará al SOCIO la parte proporcional, de acuerdo con su representación en el capital social, del citado valor determinado.
3. Si Adif opta por convocar un nuevo procedimiento de búsqueda de Socio para la





explotación del CENTRO sobre suelo cedido en arrendamiento, será el nuevo socio el que pague al SOCIO su parte proporcional del Valor Neto Contable determinado por el auditor independiente.

4. En uno y otro caso, el auditor independiente podrá realizar la valoración del potencial Fondo de Comercio generado por la SOCIEDAD que será igualmente considerado a efectos de la liquidación con el SOCIO, basado en las Inversiones específicas realizadas en los últimos 5 años anteriores a la finalización del contrato.

CAPÍTULO VIII: OTRAS DISPOSICIONES

Cláusula 25. Causas de resolución imputables al ADJUDICATARIO

Serán causas de resolución, a instancia de Adif, imputables al ADJUDICATARIO las siguientes:

1. La extinción de la personalidad jurídica de uno o varios de los ADJUDICATARIOS siempre que afecte más del 26% del capital social de la SOCIEDAD.
2. La transformación, fusión o absorción de uno o varios de los ADJUDICATARIOS siempre que dichos adjudicatarios representen más del 26% del capital social de la sociedad.
3. Incumplimiento en el calendario e importe de las aportaciones comprometidas por el ADJUDICATARIO en el Plan Económico Financiero.
4. La transmisión a terceros de las acciones de la SOCIEDAD durante la vigencia del contrato, sin la previa autorización de Adif.
5. El incumplimiento del resto de las obligaciones que corresponden al ADJUDICATARIO previstas en el presente Pliego,

Cuando el incumplimiento del ADJUDICATARIO se produzca con antelación a la constitución de la SOCIEDAD, Adif procederá a la incautación de la garantía inicial constituida por éste, así como a la reclamación al mismo de los daños y perjuicios que su incumplimiento le hubiera irrogado a Adif.

En caso de que el incumplimiento del ADJUDICATARIO se produzca una vez constituida la SOCIEDAD, Adif podrá optar por la resolución o por la continuación en la ejecución del contrato, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos.

En caso de resolución imputable al ADJUDICATARIO, éste habrá de abonar a Adif como penalización el 3% del importe del presupuesto del Proyecto de Construcción del CENTRO, sin perjuicio de la indemnización de daños y perjuicios causados.

La resolución del contrato a instancia de Adif será causa de disolución de la SOCIEDAD, lo que deberá hacerse constar en los Estatutos de la misma.





Cláusula 26. Causas de resolución derivadas de la relación entre Adif y la SOCIEDAD

Serán causas de resolución del contrato suscrito entre Adif y la SOCIEDAD para el diseño, construcción y explotación las siguientes:

1. La extinción de la personalidad jurídica de la SOCIEDAD o pérdida de la capacidad de obrar.
2. El mutuo acuerdo entre la SOCIEDAD y Adif.
3. La aparición de necesidades de la explotación y del servicio público ferroviario, o la imposición a Adif del cumplimiento de disposiciones administrativas que afecten a la explotación del CENTRO y que precisen la ocupación, por parte de éste, del espacio arrendado en virtud del presente Contrato.
4. El abandono, la renuncia unilateral, así como el incumplimiento de la SOCIEDAD de sus obligaciones esenciales. Entre otras se considera que concurrirá esta causa cuando la SOCIEDAD abandone el Proyecto o no realice las acciones necesarias para el desarrollo del mismo y en particular, el relativo al Desarrollo II de la Fase de Explotación prevista en este Pliego.
5. La falta de presentación por parte de la SOCIEDAD de las garantías establecida en la Cláusula 28 del presente Pliego de Condiciones.
6. La demora en el cumplimiento de los plazos establecidos en las Cláusulas 15 y 16 del presente Pliego de Condiciones, por parte de la SOCIEDAD. La resolución por esta causa se entenderá que es aplicable si la demora prevista no es consecuencia de la actuación de Adif.
7. La aparición de causas medio ambientales sobrevenidas que impidan el desarrollo de forma viable del proyecto diseñado para el CENTRO.
8. La aparición de causas urbanísticas sobrevenidas que impidan el desarrollo de forma viable del proyecto diseñado para el CENTRO.
9. Incumplimiento por el personal habilitado de las disposiciones reglamentarias sobre seguridad en el tráfico ferroviario.
10. La falta de actividad en la Zona Intermodal ligada al modo de transporte ferroviario. Se entenderá que la actividad anual no está ligada al modo ferroviario cuando más del 20% de las UTI's entradas+salidas en el CENTRO no lo hacen por este modo.
11. La falta de actividad en la Zona de Actividad Logística ligada al modo de transporte ferroviario. Se entenderá que la actividad no está ligada al modo ferroviario cuando más del 50% de la superficie comercializada no utiliza de forma habitual este modo de transporte.





12. El retraso o impago reiterado de la renta prevista en la Cláusula 13, sin perjuicio del derecho de Adif a percibir los intereses de demora que le correspondan, así como lo dispuesto en la siguiente cláusula.

Cláusula 27. Efectos de la Resolución

1. En los casos de resolución, no imputables a la SOCIEDAD, Adif recuperará la posesión del inmueble objeto de arrendamiento y adquirirá la titularidad de los activos afectos al CENTRO y abonará a la SOCIEDAD el importe de las inversiones realizadas con ocasión de la ejecución de la construcción del CENTRO, y la adquisición de los bienes necesarios para su explotación. A tal fin se tendrá en cuenta el valor neto contable de los activos, el cual será certificado por la firma de auditoría de la SOCIEDAD, o, en defecto de acuerdo, por el Registrador Mercantil. A los efectos del cálculo del valor neto contable se considerará que los costes de construcción del CENTRO y otros costes de carácter plurianual que afecten al conjunto de la explotación y desarrollo del CENTRO se amortizan, a efectos de este cálculo, de forma lineal en los años de vida útil mayoritariamente empleados en el sector para cada grupo de elementos homogéneos o en los años que resten desde su entrada en servicio para la finalización del periodo de explotación si éste plazo fuese menor.
2. En el supuesto previsto en el apartado 3 de la Cláusula 26, la SOCIEDAD se compromete a devolver a Adif la posesión del espacio arrendado, libre de cualquier responsabilidad, al primer requerimiento que éste le dirija y en el plazo máximo de 1 año. En este caso, ejercitado el derecho de resolución, Adif quedará obligado frente a SOCIEDAD a la subrogación en la totalidad de contratos vigentes que haya suscrito la misma, tanto en relación con la construcción, como en la explotación del CENTRO, siempre que en la fecha de resolución ésta acredite ante Adif que dichos contratos se están cumpliendo de acuerdo a lo establecido en los mismos. En relación al resarcimiento por daños y perjuicios causados, se realizará la valoración de la SOCIEDAD en función a su Patrimonio Neto, más 1,5 veces el Beneficio Después de Impuestos (BDI) de la misma, correspondiente a su último ejercicio cerrado y auditado. La determinación del Patrimonio Neto se efectuará deduciendo del Activo, las amortizaciones acumuladas, y del Pasivo, el exigible de la SOCIEDAD.
3. En los casos en que proceda la resolución del contrato por causa imputable a la SOCIEDAD, Adif procederá a la incautación de las garantías establecidas. Asimismo, la SOCIEDAD habrá de abonar a Adif una penalidad equivalente al 5% del valor neto contable de los activos de la SOCIEDAD, así como los daños y perjuicios ocasionados que en su caso procedan y que excedan del importe de las garantías constituidas.
4. En caso de resolución por mutuo Acuerdo, los efectos que se deriven de la misma serán los acordados por Adif y la SOCIEDAD en el correspondiente Acuerdo.
5. En caso de que el incumplimiento sea imputable a la SOCIEDAD, Adif podrá optar por la resolución o por la continuación en la ejecución del contrato, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos.





Cláusula 28. Garantías

1. Garantías a presentar por los Licitadores

Para tomar parte en esta licitación, los licitadores deberán acompañar a la proposición y demás documentos exigidos, el resguardo acreditativo de haber presentado garantía provisional de 20.000 euros. Esta garantía responderá del cumplimiento por el ofertante de todas las condiciones establecidas en el presente Pliego de Condiciones y en sus Anexos, en especial de la veracidad de la oferta que presente y del mantenimiento de la misma.

2. Garantías a presentar por el ADJUDICATARIO

El ADJUDICATARIO de la licitación recuperará la garantía provisional una vez constituida la garantía definitiva que responderá del cumplimiento de las obligaciones asumidas en su condición de ADJUDICATARIO. Esta garantía definitiva lo será por un importe equivalente al 2,5% de la suma de capital social que se hubiera obligado en su oferta a aportar a la SOCIEDAD. La Garantía definitiva permanecerá constituida hasta la finalización del contrato que vaya a celebrar Adif con la SOCIEDAD para el diseño, la construcción y la explotación del Centro.

3. Las garantías a presentar por la SOCIEDAD son:

- a) Garantía inicial por un importe de 50.000 euros que deberá ser constituida con carácter previo a la firma del contrato. Esta garantía se mantendrá mientras dure la fase de obtención de las licencias administrativas que exija el ordenamiento jurídico para la construcción del CENTRO. En el caso de que se resuelva el contrato por no haberse obtenido las licencias en los plazos previstos en la Cláusula 15, se recuperará la garantía depositada. Obtenidas las licencias para la construcción del CENTRO y constituida la garantía a que se refiere la letra b) se devolverá la garantía inicial correspondiente al mismo.
- b) Garantía definitiva para las fases de construcción y de explotación, mantenimiento y conservación del centro. Esta garantía será la que resulte de la aplicación del 5% al presupuesto de inversión total del centro, y se constituirá una vez obtenidas las licencias administrativas referidas en el punto anterior con anterioridad al comienzo de las obras. Esta garantía se liberará a la finalización del periodo de garantía contemplado en la Cláusula 20 y se revisará quinquenalmente de acuerdo con el Índice General de Precios al Consumo.
- c) Antes del inicio de la explotación, la SOCIEDAD constituirá la fianza legal para la cesión del suelo que regula el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, equivalente a dos mensualidades de la renta y que deberá acreditar mediante entrega del documento correspondiente. La SOCIEDAD hará constar ante el organismo depositario correspondiente que el Certificado de Depósito deberá extenderse haciendo constar que Adif es el arrendador. La renta mensual será calculada sobre la prorrata,





en 12 meses, de la Renta Fija Anual de la Zona Intermodal (RFZI) propuesta por el ADJUDICATARIO en su oferta.

- d) Garantía a constituir en el quinto año anterior a la finalización del periodo de explotación, calculada como un 3% de los ingresos previstos para los cinco últimos ejercicios. Esta garantía responderá del cumplimiento de las obligaciones de la SOCIEDAD derivadas de la finalización de la explotación, entre otras los posibles costes de desalojo de los locales ocupados por terceros, la entrega de las Instalaciones y locales del centro en perfectas condiciones de uso y en general la asunción por parte de la SOCIEDAD de los costes extraordinarios originados por la finalización del contrato. Esta garantía se liberará a la finalización del periodo de garantía contemplado en la Cláusula 20.

4. La constitución de estas garantías se realizará ante Adif a través de la Dirección Ejecutiva de Servicios Logísticos, mediante aval bancario o de Cajas de Ahorro españolas o extranjeras con representante en España de acuerdo con lo siguiente:

- a) La garantía provisional prevista en el punto 1 de esta Cláusula se formalizará en el modelo denominado "AVAL EN CONCEPTO DE FIANZA PROVISIONAL"
- b) Las garantías establecidas en el punto 2 de esta Cláusula se presentará en el modelo denominado "AVAL EN CONCEPTO DE FIANZA DEFINITIVA", incluidos en el Anexo I.2. No se admitirán avales bancarios en modelos distintos a los incluidos en este Pliego.
- c) La fianza legal establecida en el punto 3 c) se constituirá en el modelo oficial de la Comunidad Autónoma correspondiente.

Cláusula 29. Gastos a cargo del ADJUDICATARIO y de la SOCIEDAD

1. Serán de cuenta del ADJUDICATARIO los gastos de publicidad en diarios, boletines oficiales y en prensa, que se refieran a la licitación.
2. Serán de cuenta de la SOCIEDAD los siguientes gastos:
- a) Los gastos de elevación a escritura pública de la constitución de la SOCIEDAD participada por Adif y el ADJUDICATARIO.
- b) Todos los tributos que se deriven del contrato.
- c) Toda contraprestación urbanística o de cualquier otra naturaleza que pudiera serle exigida a la SOCIEDAD por parte de las Administraciones Públicas competentes en materia de planeamiento urbanístico como condición de aprobación del mismo.
- d) Los gastos que se deriven del diseño y construcción, de la posterior explotación, reparación y mantenimiento del CENTRO adjudicado, así como





todos aquellos necesarios para extinguir el contrato a su vencimiento de acuerdo con lo previsto en el presente Pliego.

- e) Los gastos que se originen por el desalojo de los operadores de los espacios e Instalaciones del CENTRO a la finalización del periodo de cesión de los derechos de explotación.

Cláusula 30. Pólizas de Seguro

1. La SOCIEDAD contratará las siguientes pólizas de seguro para el CENTRO objeto de este Pliego de Condiciones:
 - a) Póliza de todo riesgo de construcción, que cubra los daños que puedan sufrir las obras realizadas y las que estuvieran en curso de realización incluyéndose las coberturas adecuadas para que quede asegurada toda posible pérdida o daño que resulte de una causa cuyo origen se encuentre en el período de construcción, como consecuencia de la ejecución de trabajos llevados a cabo con el fin de dar correcto cumplimiento a las obligaciones estipuladas en el contrato.
 - b) Póliza de Responsabilidad Civil, como promotora de las obras, incluido el personal de ésta que intervenga en la dirección, o ejecución de las obras y que cubra posteriormente la fase de explotación del CENTRO. Se deberán cubrir así mismo dentro de esta póliza los trabajos de construcción que se lleven a cabo durante la fase de explotación.
2. Tendrán consideración de Instalaciones técnicas del CENTRO, a efectos de la cobertura de riesgos, las edificaciones, las Instalaciones eléctricas, saneamiento y drenaje, abastecimiento de agua, ventilación, detección y extinción de incendios, ... La SOCIEDAD asumirá todos los costes incurridos en el mantenimiento y conservación del CENTRO con objeto de conservar las construcciones e instalaciones en perfecto estado de funcionamiento, limpieza y vigilancia hasta la finalización del periodo de explotación del CENTRO.
3. Con anterioridad a la firma del Protocolo Adicional al contrato que suscriban la SOCIEDAD y Adif, una vez obtenidas las licencias de obra correspondientes al CENTRO la SOCIEDAD entregará copia a Adif de las precitadas pólizas y de los justificantes de pago de las correspondientes primas. Mientras dure la construcción y explotación del CENTRO, la SOCIEDAD deberá justificar en cada ejercicio el pago de las correspondientes primas de seguros ante la Dirección Ejecutiva de Servicios Logísticos de Adif.

CAPÍTULO IX: PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN

Cláusula 31. Justificación del procedimiento

La adjudicación del presente contrato se realizará mediante el procedimiento negociado con publicidad, en atención a las especiales circunstancias que concurren





en el objeto del contrato, y con la finalidad de poder realizar una selección previa de empresas con las que, en su caso, entablar un proceso negociador en el que poder definir las necesidades concretas de Adif, y permitir la selección de la oferta más adecuada para la consecución de los objetivos perseguidos con la presente contratación.

Cláusula 32. Información a la que tienen derecho los licitadores

Durante el periodo de licitación, los licitadores tendrán derecho a recibir contestación a las consultas formuladas por escrito a la Comisión de Valoración. Estas consultas serán dirigidas a la Dirección Ejecutiva de Servicios Logísticos de Adif, sita en Madrid. C/ Agustín de Foxá, s/n. Edificio 21. Estación de Chamartín (28036) Indicando el número de expediente del presente procedimiento.

Las respuestas que realice la Comisión de Valoración a los requerimientos de información que se soliciten, serán extensivas a todos los licitadores que participen en el presente procedimiento.

Cláusula 33. Domicilio de los licitadores.

En sus proposiciones los licitadores deberán señalar un domicilio en España a efectos de posibles notificaciones.

Cláusula 34. Lugar y plazo de presentación de proposiciones.

1. Las proposiciones se presentarán en mano en la Jefatura de Gabinete de Contratación y Compras de Servicios Logísticos de la Dirección de Contratación y Compras de la D. Gral. de Explotación de la Infraestructura de Adif, sita en Madrid. C/ Agustín de Foxá, s/n. Edificio 21. Estación de Chamartín, (28036) de 9:00 h. a 14:00 h., de lunes a viernes, y dentro de los 120 días naturales a contar desde la fecha de la publicación oficial del anuncio correspondiente a esta licitación.
2. La presentación de una proposición implicará la aceptación, por parte del licitador, de las condiciones administrativas, económicas y técnicas del presente Pliego, y la declaración de que reúne todas y cada una de las condiciones necesarias para que le sea adjudicado la presente licitación.

Cláusula 35. Presentación de proposiciones: formalidades y documentación.

1. Cada ofertante únicamente podrá concurrir a la licitación con una oferta. La presentación de una misma empresa, directamente o a través de sus filiales, de diferentes ofertas supondrá la exclusión automática de todas las ofertas en que se halle presente.
2. Las proposiciones constarán de CUATRO sobres, cerrados y firmados por el licitador o persona que le represente, en cada uno de los cuales se hará constar:
 - a) Número del sobre con la denominación de su contenido:





- Sobre nº 1: Documentación Administrativa
- Sobre nº 2: Documentación Acreditativa de la Solvencia Empresarial
- Sobre nº 3: Proposición Técnica
- Sobre nº 4: Proposición Económica

b) Nombre del licitador

c) Título del Contrato

"SELECCIÓN DE SOCIO/S CON EL/LOS QUE ADIF CONSTITUYA UNA SOCIEDAD QUE TENDRÁ POR OBJETO EL DISEÑO, LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO LOGISTICO DE ARANJUEZ SOBRE SUELO CEDIDO POR ADIF"

Cláusula 36. Contenido de los sobres

1. En el Sobre nº 1: Documentación Administrativa, en forma bien visible y sin que sea preciso para su lectura abrir el mismo, se consignará lo siguiente:

SOBRE Nº 1: DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

Objeto del Contrato: _____

Licitador: _____ Fecha y Firma: _____

En él se incluirán:

- a) Relación de todos los documentos incluidos en este sobre.
- b) Documento o documentos que acrediten la personalidad del ofertante o de cada una de las entidades que presenten conjuntamente una oferta, y la representación, en su caso, del firmante de la proposición, consistentes en:
 - Para las Sociedades mercantiles, escritura social de constitución o modificación en su caso, debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

Podrán tomar parte en la licitación las personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras que tengan capacidad de obrar plena, y no estén comprendidos en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en la normativa de contratación del sector público.

- Podrán presentarse agrupaciones de empresas que se constituyan temporalmente al efecto, sin que sea necesario la formalización de las mismas en escritura pública. En tal caso la oferta deberá explicitar el





porcentaje que cada una de las entidades concurrentes tendrá en la futura SOCIEDAD, con las salvedades y reglas contenidas en la Cláusula 8. Las entidades que se presenten conjuntamente responderán ante Adif solidariamente de las obligaciones establecidas en el presente Pliego de Condiciones, con independencia de los posibles convenios suscritos entre ellas.

En este caso, cada una de las empresas deberá acreditar su personalidad y capacidad, indicando los nombres y circunstancias de los empresarios que suscriben las proposiciones y la participación de cada una de ellas en la futura SOCIEDAD, designando la persona o Entidad que ha de ostentar la representación ante Adif. La documentación solicitada en este sobre deberá ser presentada por cada una de las entidades que concurren en la misma oferta.

- Para las personas físicas o empresarios individuales fotocopia compulsada del Documento Nacional de Identidad del licitador.
 - A las Sociedades no españolas de Estados miembros de la Unión Europea o signatarios de Estados miembros del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, les bastará acreditar su inscripción en un registro profesional o comercial, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.
 - Las demás Sociedades extranjeras deberán acreditar su capacidad de obrar con certificación expedida por la Embajada de España en el Estado correspondiente.
 - Poder notarial que acredite la representación del ofertante y la facultad de obligarse caso de resultar ADJUDICATARIO.
- c) Declaración responsable del licitador otorgada ante la Autoridad Judicial, Administrativa, Notario u Organismo cualificado, haciendo constar que no se halla incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar enumeradas en el Artículo 49 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.
- d) Manifestación de haber tenido en cuenta el licitador en su oferta su obligación de someterse a cuantas disposiciones sobre protección y condiciones de trabajo resulten de aplicación en el lugar donde vayan a ejecutarse las obras y realizarse las demás prestaciones establecidas en el contrato.
- e) Resguardo acreditativo de la constitución de la garantía provisional.
- f) Domicilio a efecto de posibles notificaciones
- g) Deberá presentar (originales o copias compulsadas) la siguiente documentación (en el caso de Sociedades extranjeras será la correspondiente al país donde la Sociedad tenga su domicilio fiscal):





- Número de Identificación Fiscal.
 - Alta en el I.A E.
 - Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas o del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio Inmediato anterior.
 - Declaración anual de operaciones a que se refiere Real Decreto 2027/1995, de 22 de diciembre, por el que se regula la Declaración Anual de Operaciones con Terceras Personas.
 - Certificación emitida por el organismo competente de estar al corriente de las obligaciones fiscales.
 - Certificación emitida por el organismo competente de estar al corriente en las obligaciones con la Seguridad Social.
 - Igualmente deberán adjuntarse las cuentas anuales de la entidad o entidades concursantes o de sus titulares junto con el Informe de auditoría correspondiente, tanto en el caso de que exista obligación legal de auditarse, como si no existe tal obligación en la legislación mercantil.
- h) Descripción detallada de la entidad o entidades concursantes y de sus titulares o principales accionistas, explicando las actividades a las que se dedican y las relaciones relevantes entre ellas en el caso de que existan.
- i) Declaración responsable, de cada uno de los componentes de la oferta licitadora, acerca del carácter público y/o privado de su capital social, indicando expresamente el/los titulares públicos y su/s respectivo/s porcentaje/s de participación en el mismo, de acuerdo con el modelo que se adjunta en el Anexo 1.3.
- j) Propuesta de reparto accionarial completo de la SOCIEDAD, de conformidad con el modelo que se adjunta en el Anexo 1.4, con los límites previstos en la Cláusula 8.2.
- k) Declaración responsable de no haber sido sancionada por infracciones muy graves en el ámbito de la legislación específica de los transportes.

Todos los documentos que se presenten, de no ser originales, deberán tener carácter de auténticos conforme a la legislación vigente, todas las Empresas deberán presentar su documentación en el idioma castellano.

2. En el Sobre nº 2: Documentación Acreditativa de la Solvencia Empresarial, en forma bien visible y sin que sea preciso para su lectura abrir el mismo, se consignará lo siguiente:





SOBRE Nº 2: DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA SOLVENCIA EMPRESARIAL

Objeto del Contrato: _____

Licitador: _____ Fecha y Firma: _____

En él se incluirá la documentación relativa a los criterios de selección a tener en cuenta para participar en la fase de negociación.

a) Documentación relativa a la solvencia económico financiera.

Deberán presentarse los siguientes formularios de justificación de solvencia económico financiero, y que se incluyen como Anexo II.1 al presente pliego:

- Formulario EF-1; Balances oficiales referidos a los cinco últimos años.
- Formulario EF-2; Garantía de solvencia económica, recursos propios e independencia financiera de la empresa o agrupación de empresas.
- Formulario EF-3; Volumen de facturación anual de la empresa o agrupación de empresas.

En caso de tratarse de agrupaciones de empresas, se presentará un formulario por cada empresa que forme parte de la misma, y además un formulario por la agrupación.

b) Documentación relativa a la solvencia técnica y profesional.

Se presentará la siguiente documentación justificativa del Perfil del Licitador, relativa a la relación de sociedades que presente el licitador y que actúen como:

- Operadores logísticos ligados a la logística del contenedor, cuya representatividad en el capital de la SOCIEDAD sume en su conjunto un mínimo del 5%, considerándose operadores logísticos a los Operadores de Transporte Autorizados, Sociedades Gestoras de Terminales de Carga y Armadores. Se incluirá una declaración responsable indicando el porcentaje que la actividad ligada a la logística del contenedor representa en el total de la cifra de negocios.
- Empresas ferroviarias, cuya representatividad en el capital de la SOCIEDAD sume en su conjunto un mínimo del 5 %. Se presentará copia de la Licencia Ferroviaria y del Certificado de Seguridad en vigor.
- Promotores logísticos de suelo, cuya representatividad en el capital de la SOCIEDAD sume en su conjunto un mínimo del 5 %. Se presentará declaración responsable en la que se justifique que, al menos un 45 %





de su cifra de negocios, va ligada a la actividad de promoción de suelo logístico.

- Intermediarios financieros. Deberán encontrarse supervisadas por el Banco de España y su representatividad en el capital de la SOCIEDAD, sumará en su conjunto un mínimo del 2 %.
- Constructores especializados en construcción y mantenimiento de obra ferroviaria, cuya representatividad en el capital de la SOCIEDAD sume en su conjunto un mínimo del 2 %. Se presentará declaración responsable en la que se justifique que, al menos un 25 % de su cifra de negocios, va ligada a la actividad de construcción y mantenimiento de obra ferroviaria.

Dicha Relación deberá indicar la participación correspondiente a cada una de las sociedades propuestas en el capital social de la SOCIEDAD a constituir con Adif para el diseño, la construcción y la explotación del CENTRO, que se presentará en el formato especificado en el Anexo I.4.

c) Otra documentación

Se podrá presentar otra documentación que, a juicio del licitador participante, pueda justificar el cumplimiento de los criterios de selección a tener en cuenta para cursar las invitaciones.

3. En el Sobre nº 3: Proposición Técnica, en forma bien visible y sin que sea preciso para su lectura abrir el mismo, se consignará lo siguiente:

SOBRE Nº 3: PROPOSICIÓN TÉCNICA	
Objeto del Contrato:	_____
Licitador:	_____ Fecha y Firma: _____

Este Sobre, a su vez, contendrá diversas carpetas que agruparán la siguiente documentación:

- a) Carpeta I, que expresará la Inscripción "Propuesta Técnica" y contendrá la documentación referida al Proyecto Funcional del CENTRO que contendrá, como mínimo, la información contenida en el Anexo Técnico.
- b) Carpeta II, que expresará la Inscripción "Proyecto de Explotación" y contendrá, como mínimo, la información contenida en el Anexo Técnico.
- c) Carpeta III, que expresará la Inscripción "Plan Económico Financiero" y contendrá, como mínimo, la información contenida en el Anexo Técnico sobre la viabilidad económica de la SOCIEDAD.





- d) Carpeta IV, que expresará la Inscripción "Plan de Implantación" y que contendrá la Información relativa a los plazos de implantación para la puesta en funcionamiento del CENTRO.
- e) Carpeta V, que contendrá el plazo de duración de la explotación del CENTRO, expresado en años, y que no podrá exceder en ningún caso el contemplado en la Cláusula 20.

4. En el Sobre nº 4: Proposición Económica, en forma bien visible y sin que sea preciso para su lectura abrir el mismo, se consignará lo siguiente:

SOBRE Nº 4: PROPOSICIÓN ECONÓMICA	
Objeto del Contrato:	_____
Licitador:	_____ Fecha y Firma: _____

En él se incluirán las contraprestaciones económicas a percibir por Adif por el CENTRO que se desarrolle en el suelo cedido en arrendamiento y que se registrarán por el siguiente esquema.

- a) Para la Renta RFZI, una cuota fija al año, expresada en Euros/año, con el mínimo establecido en la Cláusula 13.
- b) Para la Renta RVZI, un porcentaje sobre los ingresos generados en la Zona Intermodal y que no podrá ser en ningún caso inferior al 1,5 %.
- c) Para la Renta RVZAL, un porcentaje sobre los ingresos obtenidos por la comercialización de los espacios, medios e instalaciones que se desarrollen en la Zona de Actividad Logística prevista en el CENTRO y que no podrá ser inferior al 16 %.

Esta información se recogerá según el modelo facilitado en el Anexo IV.1 del presente Pliego de Condiciones.

- 5. Todas las propuestas estarán en castellano.
- 6. Adicionalmente las propuestas se presentarán en soporte informático. En el caso en que se produjeran diferencias entre la propuesta presentada en soporte papel y la presentada en soporte informático, prevalecerá la propuesta en soporte papel.

Cláusula 37. Desarrollo del procedimiento de adjudicación

- 1. Fase de selección de ofertas para participar en el procedimiento negociado.

En esta primera fase, la Comisión de Valoración procederá a la apertura del Sobre nº1





(Documentación Administrativa), entregando los Sobres nº 2 (Documentación Acreditativa de la Solvencia Empresarial) y nº 3 (Documentación Técnica) a los Servicios Técnicos correspondientes para la emisión de los correspondientes Informes.

La Comisión de Valoración procederá al examen y calificación de la documentación presentada en el Sobre nº 1. Si se observaran defectos materiales en la misma, se concederá un plazo de tres días para que el licitador subsane el error. Los Servicios Técnicos correspondientes procederán a la apertura y análisis del Sobre nº 2 (Documentación Acreditativa de la Solvencia Empresarial) y de cuyos resultados emitirán el correspondiente Informe. Para valorar las características de las empresas y determinar su admisión al procedimiento negociado, se analizarán y puntuarán los siguientes criterios:

CRITERIO		FACTOR DE PONDERACIÓN
C ₁	SOLVENCIA ECONÓMICA FINANCIERA	4
C ₂	PERFIL DEL LICITADOR	6

La puntuación de cada uno de estos criterios, C_i, oscilará entre 0 y 10, y se alcanza, analizando y valorando una serie de atributos, x_{ij}, en que se subdividen, y cuyo contenido se recoge en los cuadros adjuntos en el Anexo II.2. Cada atributo admite dos o cuatro puntuaciones posibles, 10, 6, 3 ó 0, según se considere si cumple (10) o no (0) el criterio o su calidad como muy bueno (10), bueno (6), aceptable (3) o rechazable (0), respectivamente.

A cada atributo se le asigna un factor o peso relativo, p_{ij}, que permite obtener, ponderadamente, el valor numérico de cada uno de los criterios.

Así, la puntuación para un criterio C_i determinado, con i = k dado, será igual a:

$$C_k = \frac{\sum_j p_{kj} x_{kj}}{\sum_j p_{kj}}$$

Para obtener la puntuación total de un licitador, se sumará la puntuación numérica de cada uno de los criterios, afectada por el factor de ponderación correspondiente, esto es:

$$PT = 4 C_1 + 6 C_2$$

Esta puntuación total oscilará entre 0 y 100.

Dadas las especiales condiciones del objeto del presente contrato, Adif podrá solicitar información adicional sobre los extremos anteriores.





Adif seleccionará, para pasar a la siguiente fase, a los licitadores que hayan obtenido la mayor puntuación derivada de la aplicación de los criterios de selección, hasta un máximo de 3 licitadores.

2. Fase de valoración técnico económica.

Posteriormente, los Servicios Técnicos procederán a la apertura del Sobre nº 3 (Documentación Técnica), valorando el contenido del mismo de acuerdo con los criterios de valoración que se indican en la Cláusula 38.

Efectuado el correspondiente Informe de valoración técnica, se procederá por parte de la Comisión de Valoración, a la apertura, en acto público, del sobre nº 4 (Proposición Económica), correspondientes a los licitadores seleccionados, en el lugar y fecha indicados en el correspondiente anuncio de licitación. Una vez efectuado lo anterior, continuará el procedimiento valorándose el contenido del sobre nº 4 de conformidad con los criterios previstos en el presente pliego.

3. Fase de negociación.

A la vista del resultado de los informes elaborados sobre la documentación técnica y económica, se procederá, en su caso, a la negociación, con un mínimo de dos (2) licitadores que mayor puntuación global (PT) hayan obtenido, de los aspectos económicos y técnicos que determine la Comisión de Valoración.

Deberá dejarse constancia por escrito del resultado de la negociación, incorporándose al documento de formalización todos aquellos aspectos y acuerdos a los que se haya llegado, tanto de carácter técnico como económico.

Se elevará la propuesta de adjudicación que estime pertinente al órgano de contratación, procediéndose por resolución del mismo a la adjudicación del contrato.

Cláusula 38. Criterios de Valoración.

1. Criterios de valoración técnicos. Para valorar la calidad técnica de las propuestas se analizarán y puntuarán los siguientes aspectos (puntuación máxima de 70 puntos):

CRITERIO DE VALORACIÓN		PUNTAJACIÓN MÁXIMA	
a) Duración de la explotación del CENTRO			5
PT ₁	Plazo de duración explotación del CENTRO	5	
b) Proyecto Funcional Propuesto			15



CRITERIO DE VALORACIÓN		PUNTUACIÓN MÁXIMA	
PT ₂	Valoración global de la calidad y alcance del Proyecto Funcional	10	
PT ₃	Memoria de costes de construcción y calidades comprometidas	5	
c) Proyecto de Explotación			30
PT ₄	Compromiso aportación de tráfico ferroviarios	10	
PT ₅	Compromiso de aportación de actividad logística	4	
PT ₆	Coherencia de los precios de los servicios ofertados y alcance de las actividades logísticas propuestas	4	
PT ₇	Plan Operacional propuesto	3	
PT ₈	Plan de Mantenimiento y Conservación (SGM)	3	
PT ₉	Medidas Incorporadas y comprometidas de ahorro y eficiencia energética	4	
PT ₁₀	Sistemas de Gestión de Calidad y Ambiental	2	
d) Plan Económico Financiero			15
PT ₁₁	Valoración global de la calidad y alcance del PEF y coherencia del Proyecto Económico	8	
PT ₁₂	Plan Financiero con expresión de los instrumentos financieros propuestos y detalle de las garantías aportadas	7	
e) Plan de implantación			5
PT ₁₃	Coherencia de Cronograma y Fases de Implantación	2	
PT ₁₄	Fecha Prevista de Puesta en Explotación	3	

2. Criterios de valoración económica. La valoración de la propuesta económica se realizará de la siguiente forma (puntuación máxima de 30 puntos):

CRITERIO DE VALORACIÓN		PUNTUACIÓN MÁXIMA	
Contraprestaciones Económicas por el arrendamiento			30
PE ₁	Renta por Ocupación de la Zona Intermodal (RFZI)	15	
PE ₂	Porcentaje sobre Ingresos para la renta RVZI	5	
PE ₃	Porcentaje sobre Ingresos para la renta RVZAL	10	

3. La forma de puntuar los criterios técnicos será la que se recoge a continuación:

- a) Plazo de duración de explotación del CENTRO (puntuación máxima de 5 puntos) PT₁

Se otorgará un punto por cada año de reducción del plazo de duración de explotación del CENTRO contemplado en la Cláusula 20, hasta un máximo de 5 puntos.

- b) Proyecto Funcional Propuesto (puntuación máxima de 15 puntos)

A este respecto se atenderá a la concepción global de las obras, valorándose:

- Valoración global de la calidad y alcance del Proyecto Funcional, con un máximo de 10 puntos, atendiendo aspectos tales como las soluciones propuestas, la integración en el entorno, la adecuación a los usos previstos, la integración del proyecto en el recinto proyectado y el respeto del proyecto al medio ambiente. PT₂
- Memoria de costes de construcción y de calidades comprometidas, con un máximo de 5 puntos. PT₃ -

- c) Proyecto de Explotación (puntuación máxima de 30 puntos)

Se valorará globalmente la calidad y alcance del programa de explotación y además:

- Se valorará con un máximo de 10 puntos, los compromisos de tráficos ferroviarios aportados por el licitador. Para ser objeto de valoración, el compromiso deberá ser por un mínimo de 5 años y se llevará a cabo mediante declaración responsable firmada por la persona con poder suficiente que represente al licitador. PT₄ -
- Se valorará con un máximo de 4 puntos, la aportación de actividad



logística y el compromiso, en tanto por ciento, de utilizar el ferrocarril como medio de transporte preferente dentro de este desarrollo logístico. Para ser objeto de valoración, el compromiso deberá ser por un mínimo de 5 años y se llevará a cabo mediante declaración responsable firmada por la persona con poder suficiente que represente al licitador. PT₅ -

- Se valorará con un máximo de 4 puntos, la coherencia de los precios de los servicios ofertados y alcance de las actividades logísticas propuestas y que incluyan políticas comerciales específicas para incentivar el uso del modo ferroviario. PT₆ -
- Se valorará con un máximo de 3 puntos, el Plan Operacional propuesto en cuanto su organización y gestión. PT₇ -
- Se valorará con un máximo de 3 puntos, el Sistema de Gestión de Mantenimiento (SGM) previsto en el CENTRO, tanto de sus instalaciones ferroviarias como del resto de espacios, instalaciones y medios. PT₈ -
- Se valorará con un máximo de 4 puntos, el conjunto de medidas de ahorro y eficiencia energética incorporadas y comprometidas en la oferta. PT₉
- Se valorará con un máximo de 2 puntos, los sistemas de gestión de calidad y medioambiental que se han previsto para el CENTRO. PT₁₀ -

d) Plan Económico Financiero (puntuación máxima de 15 puntos)

A este respecto se atenderá a la concepción global del plan, valorándose:

- Se valorará con un máximo de 8 puntos, la calidad y alcance del Plan Económico Financiero, así como la coherencia del proyecto económico presentado con relación al Proyecto de Explotación presentado. PT₁₁ -
- Se valorará con un máximo de 7 puntos, el Plan Financiero del proyecto con expresión de los instrumentos propuestos por el licitador para la financiación del proyecto así como, el detalle de las garantías aportadas como compromiso de financiación. PT₁₂ -

e) Plan de Implantación (puntuación máxima de 5 puntos)

A este respecto se valorará:

- Se valorará con un máximo de 2 puntos, la coherencia del cronograma y de las fases de implantación para la puesta en servicio del CENTRO, con indicación expresa, entre otros, de los plazos comprometidos para la obtención de las licencias y autorizaciones y de ejecución de las obras de construcción previsto. PT₁₃ -
- Se valorará con un máximo de 3 puntos, la fecha prevista más favorable de puesta en servicio del CENTRO que presente un licitador, con 2 puntos la





segunda más favorable y con un único punto, si procede, la tercera fecha
- PT₁₄ -

La Puntuación Técnica Total (PTT) será el resultado de sumar cada uno de los apartados anteriores:

$$PTT = PT_1 + PT_2 + PT_3 + PT_4 + PT_5 + PT_6 + PT_7 + PT_8 + PT_9 + PT_{10} + PT_{11} + PT_{12} + PT_{13} + PT_{14}$$

4. La forma de puntuar los criterios económicos será la que se recoge a continuación:

a) Valoración de la Renta por Ocupación (puntuación máxima de 15 puntos)

Al licitador cuya Renta por Ocupación sea mayor, se le otorgarán 15 puntos.

Para el resto de licitadores, la Puntuación Económica (PE₁) se calculará como sigue:

$$PE_1 = \frac{15 \times \text{Renta por Ocupación de la Oferta que se puntúa}}{\text{Renta por Ocupación de la Oferta más alta}}$$

b) Valoración sobre Ingresos por Actividad (puntuación máxima de 5 puntos)

Al licitador cuyo Porcentaje ofertado sobre Ingresos por Actividad sea mayor, se le otorgarán 5 puntos.

Para el resto de licitadores, la Puntuación Económica (PE₂) se calculará como sigue:

$$PE_2 = \frac{5 \times \text{Porcentaje sobre Ingresos por Actividad Ferroviaria de la Oferta que se puntúa}}{\text{Porcentaje sobre Ingresos por Actividad Ferroviaria de la Oferta más alta}}$$

c) Valoración del Porcentaje sobre Ingresos por Actividad Logística (puntuación máxima de 10 puntos)

Al licitador cuyo Porcentaje ofertado sobre Ingresos por Actividad Logística sea mayor, se le otorgarán 10 puntos.

Para el resto de licitadores, la Puntuación Económica (PE₃) se calculará como sigue:

$$PE_3 = \frac{10 \times \text{Porcentaje sobre Ingresos por Actividad Logística de la Oferta que se puntúa}}{\text{Porcentaje sobre Ingresos por Actividad Logística de la Oferta más alta}}$$

La Puntuación Económica Total (PET) será el resultado de sumar cada uno de





los apartados anteriores:

$$PET = PE_1 + PE_2 + PE_3$$

5. La Puntuación Total (PT) será la suma de la resultante de los criterios técnicos y económicos.

$$PT = PTT + PET$$

CAPÍTULO X: DISPOSICIONES FINALES

Cláusula 39. Aceptación de los términos del Pliego

El desconocimiento del pliego que rige esta licitación, en cualquiera de sus términos, de los documentos Anexos que forman parte del mismo o de las instrucciones, pliegos o normas de toda índole promulgadas por la Administración, tanto estatal como autonómica o local, que puedan incidir en la aplicación de lo pactado, no eximirá al ADJUDICATARIO del cumplimiento de sus obligaciones.

Cláusula 40. Aceptación de la petición de ofertas

La mera presentación de las proposiciones implica, por parte de los firmantes de la oferta, la aceptación sin reserva del contenido de este Pliego y sus Anexos, así como del compromiso de constituir una SOCIEDAD con Adif, caso de resultar ADJUDICATARIO, y la asunción del riesgo y ventura del desarrollo del Centro Logístico. El incumplimiento por el ADJUDICATARIO de las obligaciones que adquiere en virtud de la presentación de su oferta, dará lugar a la pérdida de la garantía provisional en favor de Adif.

Si el ADJUDICATARIO no constituyese la SOCIEDAD con Adif en la forma y plazo establecidos en el presente Pliego, la extinción de derechos del ADJUDICATARIO facultaría a Adif, en su caso, para considerar segundo ADJUDICATARIO al ofertante al que hubiera reservado tal posición.

Cláusula 41. Régimen jurídico del contrato, resolución de conflictos y jurisdicción competente

Por razón de la naturaleza del presente contrato, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario, en el artículo 13.3 del Estatuto del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, aprobado por Real Decreto 2395/2004, y en el artículo 110 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la preparación y adjudicación de este contrato quedará sometido a los principios de publicidad y concurrencia, rigiéndose sus efectos y extinción por el Derecho privado.

De conformidad con lo expuesto, para la resolución de cuantas cuestiones puedan derivarse de la preparación y adjudicación del contrato serán competentes los órganos del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo.





ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

ANEXOS AL PLIEGO DE CONDICIONES PARTICULARES

MEDIANTE PROCEDIMIENTO NEGOCIADO CON PUBLICIDAD, PARA LA

“SELECCIÓN DE SOCIO/S CON EL/LOS QUE ADIF CONSTITUYA UNA SOCIEDAD QUE TENDRÁ POR OBJETO EL DISEÑO, LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO LOGISTICO DE ARANJUEZ SOBRE SUELO CEDIDO POR ADIF”

Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



RELACIÓN DE ANEXOS

Anexo I. Anexo Administrativo

1. Modelo de Contrato
2. Modelos de Avaes
3. Modelo de declaración responsable sobre composición de capital social
4. Modelo de reparto accionario de la sociedad

Anexo II. Anexo Solvencia Económica – Financiera

1. Formularios de justificación de Solvencia Económica – Financiera
2. Criterios objetivos de selección a tener en cuenta para participar en la fase de negociación

Anexo III. Anexo Técnico

1. Propuesta funcional
2. Contenido del Sobre nº 3
3. Modelo del Plan de Viabilidad
4. Renta Global Mínima Anual (RGMA)

Anexo IV. Anexo Económico

1. Modelo de Proposición Económica





ANEXO I.1: MODELO DE CONTRATO



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



**ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL ADMINISTRADOR DE
INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS**

MODELO DE CONTRATO

PARTES CONTRATANTES	
ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS	SOCIEDAD:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ADJUDICATARIO:

OBJETO DEL CONTRATO
Contrato nº : 9.0/4890.0002/3.00000 "DISEÑO, CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO LOGÍSTICO DE ARANJUEZ, SOBRE SUELO CEDIDO EN ARRENDAMIENTO POR ADIF"

PRECIO DE ADJUDICACIÓN			
	S/IVA	IVA (18%)	Total con IVA
Total € € €

LUGAR Y FECHA		
Madrid,	de	de 20



PARTES QUE CELEBRAN EL PRESENTE CONTRATO

Por la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias con C.I.F. Q2801660H:

D. Antonio González Marín, Presidente del Consejo de Administración de ADIF, en nombre y representación de esta Entidad, con domicilio en Madrid, 28020, c/Sor Ángela de la Cruz, nº 3, a la que representa de conformidad con lo dispuesto en virtud del Real Decreto 2395/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de ADIF.

Por la SOCIEDAD:

D. ..., con DNI ... en nombre y representación de la Sociedad xxxxxxxxxx, S.A., (C.I.F. ...) con domicilio en ..., según poder otorgado ante el notario de ..., D. ..., el día ..., bajo el número ... de su protocolo.

Por el ADJUDICATARIO:

D. ..., con DNI ... en nombre y representación de la empresa/s ..., (C.I.F. ...) con domicilio en ..., según poder otorgado ante el notario de ..., D. ..., el día ..., bajo el número ... de su protocolo.

Sendas partes se reconocen competencia y capacidad, respectivamente para formalizar el presente contrato.

ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

1. La Solicitud de Inicio del Expediente fue aprobada con fecha....., con un presupuesto mínimo de licitación de:€.
2. La celebración del presente contrato, las autorizaciones pertinentes y su adjudicación definitiva fueron acordados por disposiciones administrativas que obran en el expediente tramitado al efecto.
3. La adjudicación del contrato fue acordada mediante Acuerdo del Consejo de Administración de fecha ...

CLÁUSULAS DEL CONTRATO

PRIMERA: El objeto del presente contrato es “EL DISEÑO, LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO LOGÍSTICO DE ARANJUEZ, SOBRE SUELO CEDIDO, EN ARRENDAMIENTO, POR ADIF”, cuya finalidad principal es la de fomentar el transporte de mercancías por ferrocarril.

SEGUNDA: La SOCIEDAD se obliga, a su riesgo y ventura, a la construcción del CENTRO en el espacio cedido en arrendamiento por ADIF. Asimismo, la SOCIEDAD explotará el CENTRO, los espacios e instalaciones incluidos en el mismo, con la obligación de abonar a ADIF las rentas fijadas en la Cláusula 5ª del presente documento. Todo ello con estricta sujeción al Pliego de Condiciones Particulares de la licitación, que se acompaña al presente Contrato, a la Proposición Técnica y Económica presentada por el ADJUDICATARIO, y demás documentos que constituyeron la licitación y que, como Anexos, se incluyen, asimismo, en este Documento formando parte integrante del mismo.

La SOCIEDAD se obliga al cumplimiento de este contrato en todas sus fases de ejecución:

- a) Fase de Diseño
- b) Fase de Construcción
- c) Fase de Explotación del Centro,

Igualmente serán de obligado cumplimiento, tanto para el ADJUDICATARIO como para la SOCIEDAD, cualesquiera otros documentos que sirvan de base al contrato e integren el mismo, dando su plena conformidad a los referidos documentos mediante la firma del presente contrato en este acto.

TERCERA: ADIF entregará a la SOCIEDAD, en régimen de arrendamiento, el terreno y las instalaciones sobre los que se desarrollará el CENTRO LOGÍSTICO DE ARANJUEZ con la finalidad de que los espacios e instalaciones que lo integren se destinen a la explotación de los servicios logísticos del mismo.

CUARTA: ADIF autorizará a la SOCIEDAD a arrendar cada uno de los espacios o instalaciones que integran el CENTRO.

QUINTA: La realización del objeto del presente contrato se ajustará a las prescripciones técnicas y cláusulas administrativas de los Pliegos indicados en las cláusulas anteriores y su documentación integradora, no pudiendo la SOCIEDAD, introducir modificación alguna sin autorización previa y escrita de ADIF.



SEXTA: El precio de este contrato lo componen los siguientes elementos:

- .-Renta anual (RFZI)..... €/año
- .-Renta variable (porcentaje sobre ingresos actividad intermodal RVZI) %.
- .- Renta variable (porcentaje sobre ingresos actividad logísticaRVZAL),...%.

Elevándose el importe adjudicado a la cantidad de:

- €

El importe de las Rentas Fija y Variables, será abonado a ADIF por la SOCIEDAD con arreglo a lo establecido en la Cláusula 13 del Pliego de Condiciones Particulares.

SEPTIMA: El plazo de Explotación del CENTRO será de xx años, plazo ofertado por el ADJUDICATARIO en su oferta. Este plazo empezará a contar desde la fecha del Acta de puesta en explotación.

Los plazos de ejecución para las Fases de Diseño y de Construcción son los contenidos, respectivamente, en las Cláusulas 15 y 16 del Pliego de Condiciones Particulares.

OCTAVA : Serán de cuenta de la SOCIEDAD todos los gastos derivados del presente contrato, sin excepción alguna, así como todos los tributos, tasas, arbitrios, exacciones establecidas o que se establezcan sobre el contrato o su objeto, tanto por la Administración del Estado como por las Comunidades Autónomas y Entidades Locales. Asimismo, será de cuenta de la SOCIEDAD toda contraprestación urbanística, o de cualquier otra naturaleza, que le pueda ser exigida por las Administraciones Públicas competentes. Todo ello, de conformidad con la Cláusula 29 del Pliego de Condiciones Particulares de la licitación.

NOVENA: La actualización de las rentas:

- en concepto de ocupación de Zona Intermodal (RFZI)
- en concepto de actividad Intermodal (RVZI)
- en concepto de actividad logística (RVZAL),

se efectuará anualmente, ajustándose a lo establecido en la Cláusula 13 del Pliego de Condiciones Particulares de la Licitación.

DECIMA: Para responder del cumplimiento de este contrato, y conforme a lo dispuesto en la Cláusula 28 del Pliego de Condiciones Particulares, la SOCIEDAD constituirá a favor del ADIF, las siguientes garantías:

- a) Una garantía inicial por importe de 50.000.- euros, según se acredita mediante resguardo de ADIF, que se incorpora al expediente. Dicha garantía se constituirá con antelación a la firma del presente documento contractual.
- b) Una garantía definitiva equivalente al 5% del Presupuesto de Inversión total del CENTRO. Dicha garantía se constituirá una vez obtenidas las licencias administrativas para la construcción del CENTRO.
- c) Fianza por cesión de suelo, conforme al art. 36 de la Ley de Arrendamiento Urbanos, equivalente a dos mensualidades de renta. Dicha garantía se constituirá antes del inicio de la explotación del CENTRO.
- d) Garantía equivalente al 3% de los ingresos previstos para los cinco últimos ejercicios de la explotación del CENTRO. Dicha garantía se constituirá en el quinto año anterior a la finalización del periodo de explotación del CENTRO.

Por lo que se refiere a la acreditación documental de la constitución de las garantías citadas, así como a sus cancelaciones se estará a lo establecido en la Cláusula 28, anteriormente citada.

UNDÉCIMA: Por razón de la naturaleza del presente contrato, de conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 39/2003 de 17 de noviembre del Sector Ferroviario, en el artículo 13.3 del Estatuto del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, aprobado por Real Decreto 2395/2004, y en el artículo 110 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la preparación y adjudicación de este contrato quedará sometido a los principios de publicidad y concurrencia, rigiéndose sus efectos y extinción por el Derecho privado.

De conformidad con lo expuesto, para la resolución de cuantas cuestiones puedan derivarse de la preparación y adjudicación del contrato serán competentes los órganos del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

Toda controversia relativa a sus efectos y extinción se resolverá definitivamente, mediante arbitraje administrado por la Corte Española de Arbitraje de acuerdo con su Reglamento y Estatuto.

DUODÉCIMA: La totalidad de los folios que componen el presente documento han sido sellados y/o signados, para garantizar su autenticidad, por D. Antonio Velázquez Borge, Director de Asesoría Jurídica de la Dirección General de Explotación de la Infraestructura, en nombre del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, por el propio otorgante, en nombre de la SOCIEDAD y por el ADJUDICATARIO.



**Por la entidad pública empresarial
ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS
FERROVIARIAS**

Por la SOCIEDAD

Por el ADJUDICATARIO



ANEXO I.2: MODELOS DE AVALES



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín, Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



Modelo de Fianza Provisional

.....de.....de 201..

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

Muy Sres. nuestros:

El..... (Banco) y en su nombre D/Dña.....con representación bastante para obligarle en este acto, según resulta del poder notarial otorgado con fecha.....ante el Notario de..... D/Dñanº de protocolo....., garantizamos a ese Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), la cantidad de.....euros, por cuenta de D/Dña.....cuya cantidad es representativa de la fianza que se le exige por ese ADIF a D/Dña..... con domicilio en.....para responder de la validez y veracidad de la oferta que presenta, así como del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la licitación a la convocada por.....(Dependencia) de ADIF y por plazo hasta la constitución de la fianza definitiva, caso de resultar adjudicatario, o hasta que ADIF autorice su cancelación, en otro caso.

Declara este Banco que renuncia a toda discusión y se obliga, en caso de incumplimiento de las obligaciones que garantiza, a pagar dicha suma en su lugar y derecho hasta la concurrencia de.....euros, al primer requerimiento del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias y sin que este deba justificar el incumplimiento, la insolvencia o negativa al pago garantizado, puesto que ADIF puede recurrir, bien contra el deudor principal, bien contra la entidad que garantiza, ya que uno y otra quedan solidariamente obligados.

En todo caso, el firmante se somete a la jurisdicción de los Tribunales de Madrid.

Les saludamos atentamente.

ADVERTENCIAS

- 1. Solo se admitirán Avals BANCARIOS Y CAJAS DE AHORROS.*
- 2. Se redactarán en papel con membrete del Banco Caja de Ahorros.*
- 3. No se admitirá si su redacción difiere del Texto del modelo.*
- 4. Debe figurar Nº de Aval y del Registro.*
- 5. El Aval llevará sello del Banco y firma legible.*



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



Modelo de Fianza Definitiva

.....de.....de 201..

ADMINISTRADOR DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS

Muy Sres. nuestros:

El..... (Banco) y en su nombre D/Dña.....con representación bastante para obligarle en este acto, según resulta del poder notarial otorgado con fecha.....ante el Notario de..... D/Dñanº de protocolo....., garantizamos a ese Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), la cantidad de.....euros, por cuenta de D/Dña.....cuya cantidad es representativa de la fianza que se le exige por ese ADIF a D/Dña..... con domicilio en..... para responder del cumplimiento del contrato nº..... relativo a "....." y por plazo hasta el buen fin de la operación..

Declara este Banco que renuncia a toda discusión y se obliga, en caso de incumplimiento de las obligaciones que garantiza, a pagar dicha suma y derecho hasta la concurrencia de.....euros, al primer requerimiento del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias y sin que este deba justificar el incumplimiento, la insolvencia o negativa al pago garantizado, puesto que ADIF puede recurrir, bien contra el deudor principal, bien contra la entidad que garantiza, ya que uno y otra quedan solidariamente obligados.

En todo caso, el firmante se somete a la jurisdicción de los Tribunales de Madrid.

Les saludamos atentamente.

ADVERTENCIAS

- 1. Solo se admitirán Avals BANCARIOS Y CAJAS DE AHORROS.*
- 2. Se redactarán en papel con membrete del Banco Caja de Ahorros.*
- 3. No se admitirá si su redacción difiere del Texto del modelo.*
- 4. Debe figurar Nº de Aval y del Registro.*
- 5. El Aval llevará sello del Banco y firma legible.*



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



ANEXO I.3: MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE SOBRE COMPOSICIÓN DE CAPITAL SOCIAL



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín, Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



D/Dña., domiciliado en, calle, .., provisto de Documento Nacional de Identidad nº, expedido en, el día .. de ... de ... en nombre y representación de con Número de Identificación Fiscal

(se realizará una declaración responsable por cada una de las entidades que conforman el Licitador)

DECLARA RESPONSABLEMENTE:

1.- CONDICIÓN DEL LICITADOR

Que es poder adjudicador/entidad adjudicadora conforme se determinan en las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE, desarrolladas a su vez en las Leyes 30/2007 y 31/2007	
Que NO es poder adjudicador/entidad adjudicadora conforme se determinan en las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE, desarrolladas a su vez en las Leyes 30/2007 y 31/2007	

(marcar con una X lo que proceda)

2.- RELACIÓN DE ACCIONISTAS Y COMPOSICIÓN DE CAPITAL SOCIAL DE CADA ENTIDAD QUE CONFORMAN EL LICITADOR

(se presentará en relación anexa:

- a) *Relación de accionistas y su porcentaje de representación en el capital social de cada una de las entidades que conformen el licitador, indicando, en el caso de sociedades que coticen en mercados secundarios, el porcentaje de capital social flotante.*
- b) *Indicación de si los accionistas presentes en el citado capital social de cada una de las entidades que conformen el licitador cumplen o no la condición de ser poder o entidad adjudicadora conforme a las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE, desarrolladas a su vez en las Leyes 30/2007 y 31/2007)*

(Fecha, sello y firma)

En, a .. de de 201..



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín, Agustín de Foxá s/n,
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



ANEXO I.4: MODELO DE REPARTO ACCIONARIAL DE LA SOCIEDAD



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



D/Dña., domiciliado en, calle, .., provisto de Documento Nacional de Identidad nº, expedido en, el día .. de ... de ... en nombre y representación de con Número de Identificación Fiscal

(se incluirán estos mismos datos para cada una de las entidades que conforman el Licitador que concurre en la oferta)

Propone el siguiente reparto accionarial completo de la SOCIEDAD:

1.- REPARTO ACCIONARIAL

Entidad 1	%
Entidad 2	%
...	...
Entidad n	%
ADIF	<i>(no inferior al 24%)</i>
TOTAL CAPITAL SOCIAL	100 %

2.- PARTICIPACIÓN DIRECTA O INDIRECTA DE PODERES/ENTIDADES ADJUDICADORAS

PODERES ADJUDICADORES /ENTIDADES ADJUDICADORAS (1)	<i>(no superior al 47 %, incluyendo Adif)</i>
RESTO	<i>(no inferior al 53 %)</i>
TOTAL CAPITAL SOCIAL	100 %

(1) Conforme se definen en las Directivas 2004/17/CE y 2004/18/CE y Leyes 30/2007 y 31/2007.

(Fecha, sello y firma de todos los licitadores)

En, a .. de de 201..



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



ANEXO II.1: FORMULARIOS DE JUSTIFICACIÓN DE SOLVENCIA ECONÓMICA – FINANCIERA



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín, Agustín de Foxá s/n,
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



FORMULARIO DE JUSTIFICACIÓN DE SOLVENCIA ECONÓMICO-FINANCIERA

(Formularios EF-1, EF-2 y EF-3)

FORMULARIO EF-1

(Por Empresa y Agrupación de Empresas, en su caso)

Entidad:

BALANCES (Referidos a los últimos cinco años) (1) (2)												
ACTIVO	Año	Año	Año	Año	Año	PASIVO	Año	Año	Año	Año	Año	
CIRCULANTE (A)						RECURSOS AJENOS (C)						
Disponibile (A1)						Exigible a corto (C1)						
Exigible (A2)						Exigible a medio (C2)						
Realizable (A3)						Exigible a largo (C3)						
INMOVILIZADO (B)						RECURSOS PROPIOS (D)						
Financiero (B1)						Capital (D1)						
Material (B2)						Reservas (D2)						
Inmaterial (B3)												

NOTAS:

- (1) Estos balances serán los **oficiales**.
- (2) Como mínimo, deberán aportarse en este formulario los valores A, B, C, y D.

(FECHA y FIRMA)



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
 Estación de Madrid Chamartín, Agustín de Foxá s/n.
 28036 Madrid
www.adif.es
 Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



FORMULARIO EF-2

(Por empresa y Agrupación de Empresas, en su caso)

Entidad:

ÍNDICE DE:	Garantía	Recursos	Independencia Financiera	Dependencia Financiera
FÓRMULA	(A+B)/C	D/C	D/(A+B)	C/(A+B)
Año				

FORMULARIO EF-3

(Por empresa y Agrupación de Empresas, en su caso)

Entidad:

ÍNDICE DE:	FACTURACIÓN	FLUJO DE CAJA	FLUJO DE CAJA RECURSOS AJENOS	FLUJO DE CAJA RECURSOS PROPIOS	FLUJO DE CAJA RECURSOS TOTALES
FÓRMULA	F	F	f/C	f/D	f/(C+D)
Año					

DEFINICIÓN DE ÍNDICES Y DATOS SOLICITADOS

GARANTÍA (o solvencia total):
$$\frac{\text{Circulante} + \text{Inmovilizado}}{\text{Recursos ajenos}} = \frac{A + B}{C}$$

RECURSOS:
$$\frac{\text{Recurso propios}}{\text{Recursos ajenos}} = \frac{D}{C}$$

INDEPENDENCIA FINANCIERA:
$$\frac{\text{Recursos propios}}{\text{Circulante} + \text{Inmovilizado}} = \frac{D}{A + B}$$



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
 Estación de Madrid Chamartín, Agustín de Foxá s/n.
 28036 Madrid
 www.adif.es
 Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



DEPENDENCIA:

$$\frac{\text{Recursos ajenos}}{\text{Circulante} + \text{Inmovilizado}} = \frac{C}{A + B}$$

FLUJO DE CAJA (Últimos cinco años): f

INDICES DE RENTABILIDAD: f/C y f/D y f/C+D



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



ANEXO II.2: CRITERIOS OBJETIVOS DE SELECCIÓN A TENER EN CUENTA PARA PARTICIPAR EN LA FASE DE NEGOCIACIÓN



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



CRITERIOS OBJETIVOS DE SELECCIÓN A TENER EN CUENTA PARA PARTICIPAR EN LA FASE DE NEGOCIACIÓN

A) CUADRO PARA VALORAR LA SOLVENCIA ECONÓMICA Y FINANCIERA DE UN LICITADOR (C₁)

	<u>Factor (p_{1j})</u>	<u>Puntuación</u>				
		0	3	6	10	
X ₁₁	4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Volumen de facturación anual de la empresa o UTE según formulario EF-3.
X ₁₂	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Garantía de solvencia económica de la empresa o UTE según formularios EF-2.
X ₁₃	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Recursos propios de la empresa o UTE según formulario EF-2.
X ₁₄	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Independencia financiera de la empresa o UTE según formulario EF-2.

Si x₁₁ = 0, se tomará C₁ = 0

B) CUADRO PARA VALORAR EL PERFIL DEL LICITADOR (C₂)

	<u>Factor (p_{1j})</u>	<u>Puntuación</u>		
		0	10	
X ₂₁	4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Presencia de Operadores Logísticos
X ₂₂	3,5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Presencia de Empresas Ferroviarias
X ₂₃	3,5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Presencia de Promotores de Suelo Logístico
X ₂₄	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Presencia de Intermediarios Financieros
X ₂₅	2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Presencia de Constructores de Obra Ferroviaria

Si se cumple el criterio, x_{ij} será = 10, y si no se cumple, x_{ij} será = 0.





ANEXO III.1: PROPUESTA FUNCIONAL

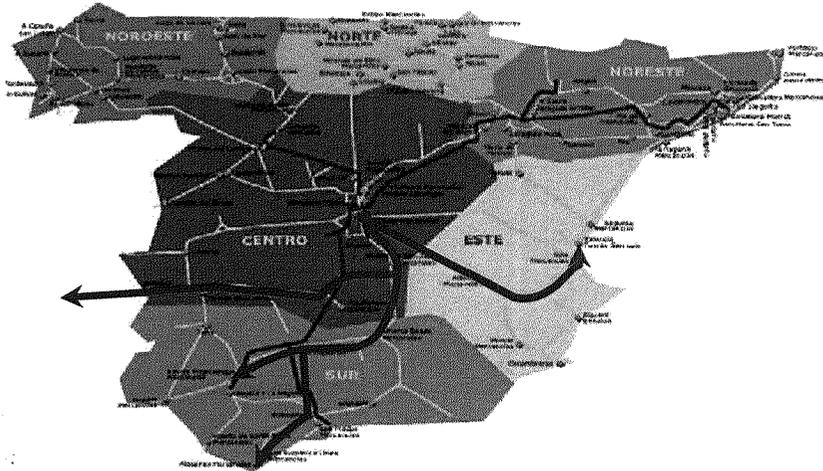


DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000

Características

UBICACIÓN Y CONECTIVIDAD

- Única instalación intermodal en el Sur de la Comunidad de Madrid
- Importante hinterland en un radio de 30 kms.
- Conexión directa con el eje A-4 y R-4 de carretera.
- Conexión ferroviaria y sin afectación de tráfico de Cercanías con los corredores Arco Mediterráneo, Andalucía y Portugal.



CARACTERÍSTICAS

SUPERFICIE DE LA ACTUACIÓN (34 Ha)

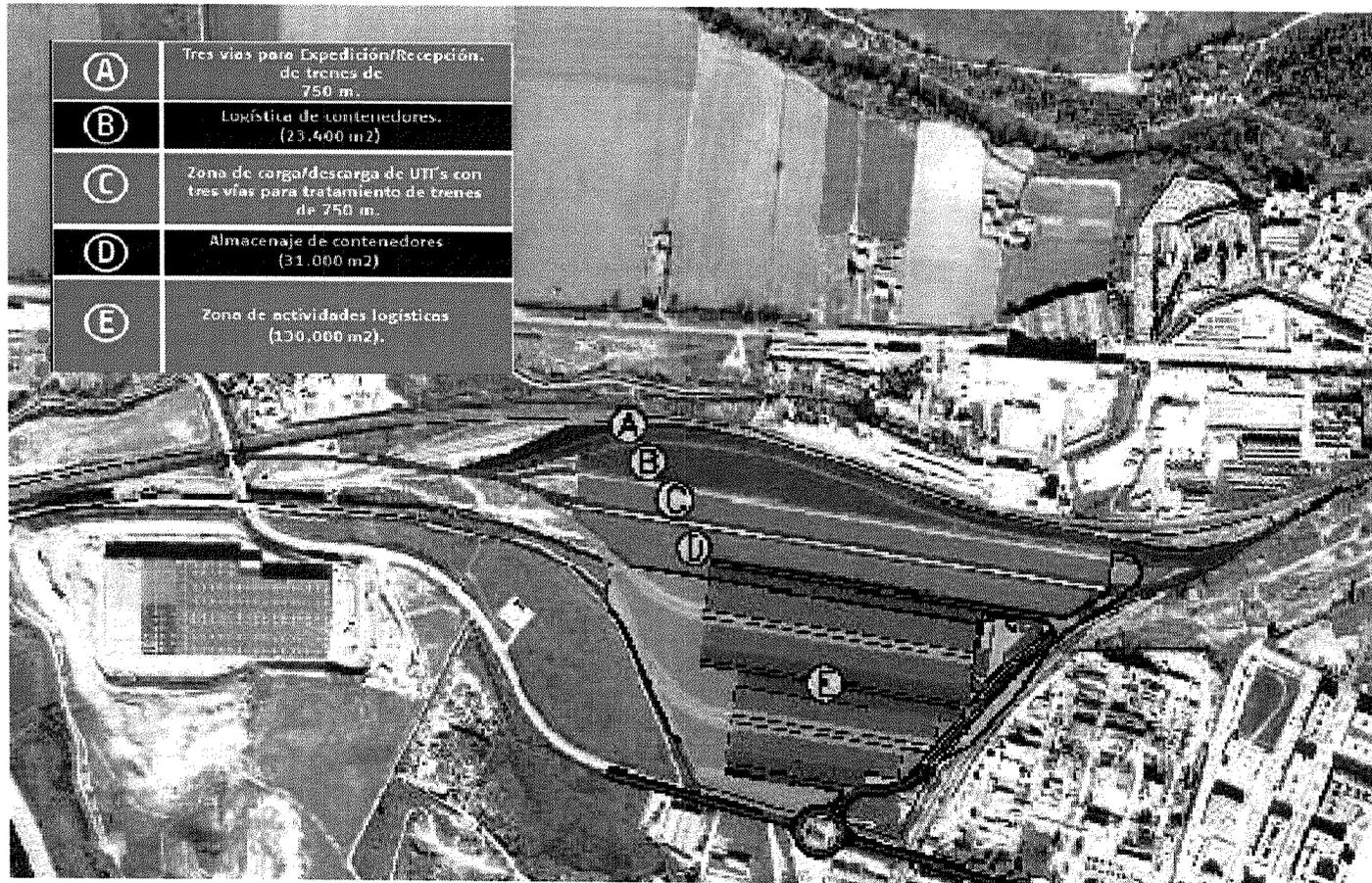
ZONA INTERMODAL	8,5 Ha
ZONA LOGÍSTICA	13,0 Ha
RESTO INSTALACIONES TÉCNICAS	12,5 Ha

OPERATIVIDAD

LONGITUD TRENES	750 Mts
OPERACIONES DE CARGA Y DESCARGA	12 Trenes/Día 115.000 UTIS/Año
CAPACIDAD DE ALMACENAJE	1.920 TEUS



Características





adif

ADMINISTRADOR DE
INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS



ANTEPROYECTO DE TRAZADO DEL CENTRO LOGÍSTICO EN ARANJUEZ

ÍNDICE

MEMORIA

1. OBJETIVOS.....2

2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN2

3. CONTENIDO DE LA ORDENACIÓN.....2

3.1 FASE I.....2

3.2 FASE II.....3

3.3 ÁREA LOGÍSTICA.....4

PLANOS

PRESUPUESTO

1. OBJETIVOS

El objetivo del presente estudio es el planteamiento y análisis de un Centro Logístico, en los terrenos actualmente disponibles por ADIF en Aranjuez, para poder dar respuesta a las demandas de clientes específicos de la zona Sur del Área Metropolitana de Madrid.

2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de actuación es el comprendido en los terrenos pertenecientes a ADIF destinado a instalaciones ferroviarias por el Plan General de Ordenación Urbana, como se refleja en los planos adjuntos.

En la actualidad, existe en la zona de trabajo un haz de tres vías con trazado en planta curva y longitud útil comprendida entre 485 y 500 metros. En estas vías se encuentra mediado (paralizado) el proceso de construcción de la electrificación y la conexión con la vía general. No existe plataforma de carga y descarga apoyada sobre estas vías. La solución considerará la posibilidad de aprovechar al máximo la infraestructura existente.

3. CONTENIDO DE LA ORDENACIÓN

La ordenación del centro logístico intermodal se efectuará en dos fases.

3.1 FASE I

En la que se plantea una centro logístico intermodal con longitud útil de vías de 750m, para hacer frente a las nuevas necesidades de los operadores. Las principales características técnicas en esta fase son:

- Instalación técnica formada por tres vías para recepción y expedición de circulaciones. Tendrán la concepción de vías vivas, con conexión a vía general en sus dos extremos. Para alcanzar la longitud suficiente para cumplir con la funcionalidad demandada hay que modificar las cabezas de los lados Madrid y Alicante.
- Instalación logística, formada por tres vías de carga y descarga. Dos de ellas "abrazan" a la plataforma mientras que la tercera se construye encastrada en la plataforma. En esta primera fase estas vías finalizan en fondo de saco al final de la plataforma.
- Mango de maniobras, con una longitud útil suficiente para llevar a cabo la explotación. Su conexión a los haces de vías de las instalaciones técnicas y logística, deberá permitir el funcionamiento con ambos haces.
- Apartado de locomotora, con capacidad para estacionamiento de una locomotora.
- Instalaciones de seguridad. Se enclavarán los aparatos de conexión entre vía general y las vías pertenecientes a la instalación técnica, con dependencia en principio del control de la estación de Aranjuez. El resto de los aparatos, estarán motorizados pero sin enclavar.

- Electrificación: Se electrificarán en su totalidad las vías pertenecientes a la instalación técnica, así como el mango de maniobras, mango de locomotoras y las cabezas de las vías integrantes de la instalación logística.
- Plataforma de carga, descarga y estocaje, con una anchura de 41 metros y una longitud útil en la primera fase de 600 metros. Estructuralmente incorporará dos vigas continuas con ubicación y capacidad necesaria para que en el futuro se puedan incorporar los carriles del puente grúa. En los planos adjuntos se refleja el esquema de sección transversal.
- Plataforma de hormigón contigua a la plataforma para el almacenamiento de contenedores, con una superficie aproximada de 23.000 m²
- Zona de contenedores vacíos, ubicada en las inmediaciones de la instalación logística. La plataforma será estructuralmente ligera apta exclusivamente para contenedores vacíos.
- Acceso viario: Se efectuará el acceso viario desde la red viaria próxima, a la que se conectará mediante una rotonda, con funcionalidad similar a la que se indica en el plano de planta adjunto. El acceso se efectuará mediante carretera de sección transversal 7-10.
- Aparcamiento de pesados. En las proximidades de la entrada y antes de penetrar en la terminal, se construirá un aparcamiento de pesados, con capacidad aproximada para 30 vehículos y 25 vehículos ligeros.
- Control. Se construirán las instalaciones correspondientes al acceso de entrada (caseta de control), con duplicación de viario que permita parada de control y paso simultáneo de dos vehículos.
- Instalaciones complementarias habituales en una terminal: oficinas a instalar en un edificio de 100 m² a ubicar en las proximidades de la entrada, utilizando el aparcamiento general para el estacionamiento de los usuarios en vehículos ligeros, iluminación, vallado, seguridad en perímetro, servicios básicos (agua, saneamiento, telefonía.....), etc...

3.2 FASE II

Correspondiente a la imagen final del centro logístico con capacidad general para tratar circulaciones de 750 metros, con las siguientes características técnicas a incorporar sobre la Fase I:

- Instalación técnica: Se mantienen las vías de 750 m. incluidas ya en la primera fase.
- Instalación logística: se mantiene la misma estructura que en la fase 1, añadiendo la prologación de las vías del lado Madrid para lograr la conexión a vías generales.
- Mango de maniobras, similar a la fase 1, con longitud útil de 750 m.
- Apartado de locomotora, con posibilidad de ampliación para dos locomotoras.
- Instalaciones de seguridad, se mantendrá el mismo principio de enclavar los aparatos de conexión entre vía general y las vías pertenecientes a la instalación técnica, con dependencia en principio del control de la estación de Aranjuez. El resto de los aparatos, estarán motorizados pero sin enclavar.
- Electrificación: Se mantiene la electrificación en su totalidad de las vías pertenecientes a la instalación técnica, así como el mango de maniobras, mango de locomotoras y las cabezas de las vías integrantes de la instalación logística. Se electrificará la nueva cabeza de la instalación logística del lado Madrid.
- Plataforma de carga, descarga y estocaje, se prolongará hasta 750 m con mantenimiento de la sección transversal.

3.3 ÁREA LOGÍSTICA

En los terrenos contiguos a las instalaciones técnicas y logísticas indicadas en las Fase I y II, se procederá al establecimiento de un área logística basada en el ferrocarril en función de las necesidades de la demanda.

El esquema orientativo expresado en los planos, permite el establecimiento de naves con accesibilidad directa ferroviaria al interior de las mismas. Por el lado contrario a la conexión ferroviaria, se posibilita la correspondiente accesibilidad viaria.

En los espacios complementarios sin posibilidad de conexión ferroviaria, se establecerán naves con actividad basada en el modo carretera, destinadas a usuarios con empleo parcial de la intermodalidad.

ÍNDICE

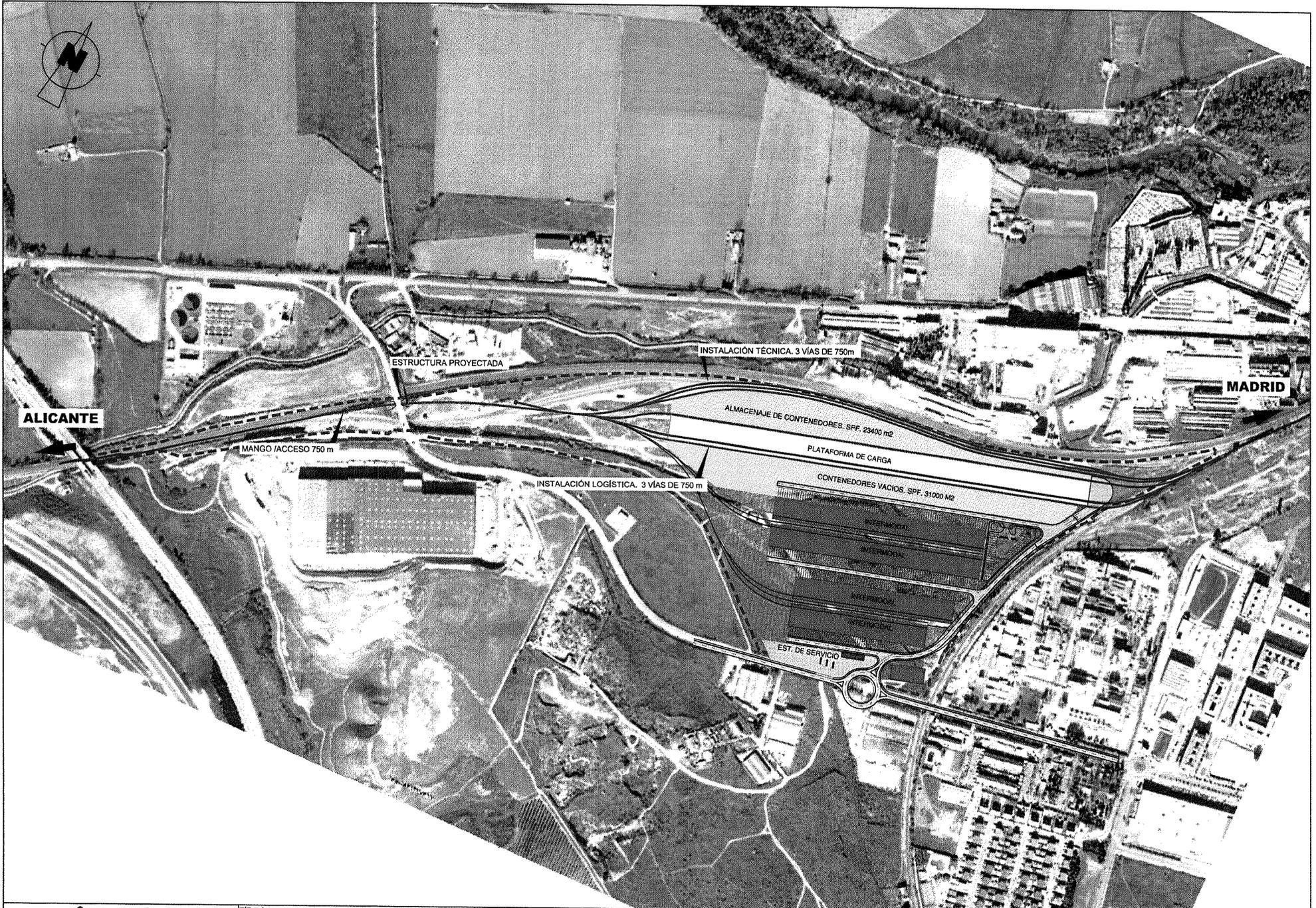
- 0. ÁREA DE ACTUACIÓN
- 1. IMAGEN FINAL
- 2. PLANTA GENERAL
 - 2.1 FASE I
 - 2.2 FASE II
- 3. ESQUEMAS DE VÍAS
- 4. SECCIÓN TIPO PLATAFORMA
- 5. PLANTA DE DETALLE
 - 5.1 FASE I
 - 5.2 FASE II

0.- ÁREA DE ACTUACIÓN



 <p>adif DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS</p>	<p>TÍTULO ANTEPROYECTO DE TRAZADO DEL CENTRO LOGÍSTICO EN ARANJUEZ</p>	<p>AUTOR ETT PROYECTOS</p>	<p>ESCALA ORIGINAL A-3 SIN ESCALA</p> <p>0 </p> <p>Númerica Gráfica</p>	<p>FECHA ABRIL 2010</p>	<p>TÍTULO DE PLANO ÁREA DE ACTUACIÓN</p>	<p>Nº DE PLANO 0 Hoja 1 de 1</p>
---	--	------------------------------------	--	---------------------------------	--	--

1.- IMAGEN FINAL



TÍTULO
**ANTEPROYECTO DE TRAZADO DEL
 CENTRO LOGÍSTICO EN ARANJUEZ**

AUTOR



ESCALA ORIGINAL A-3
 1/6000
 Numérica | Gráfica

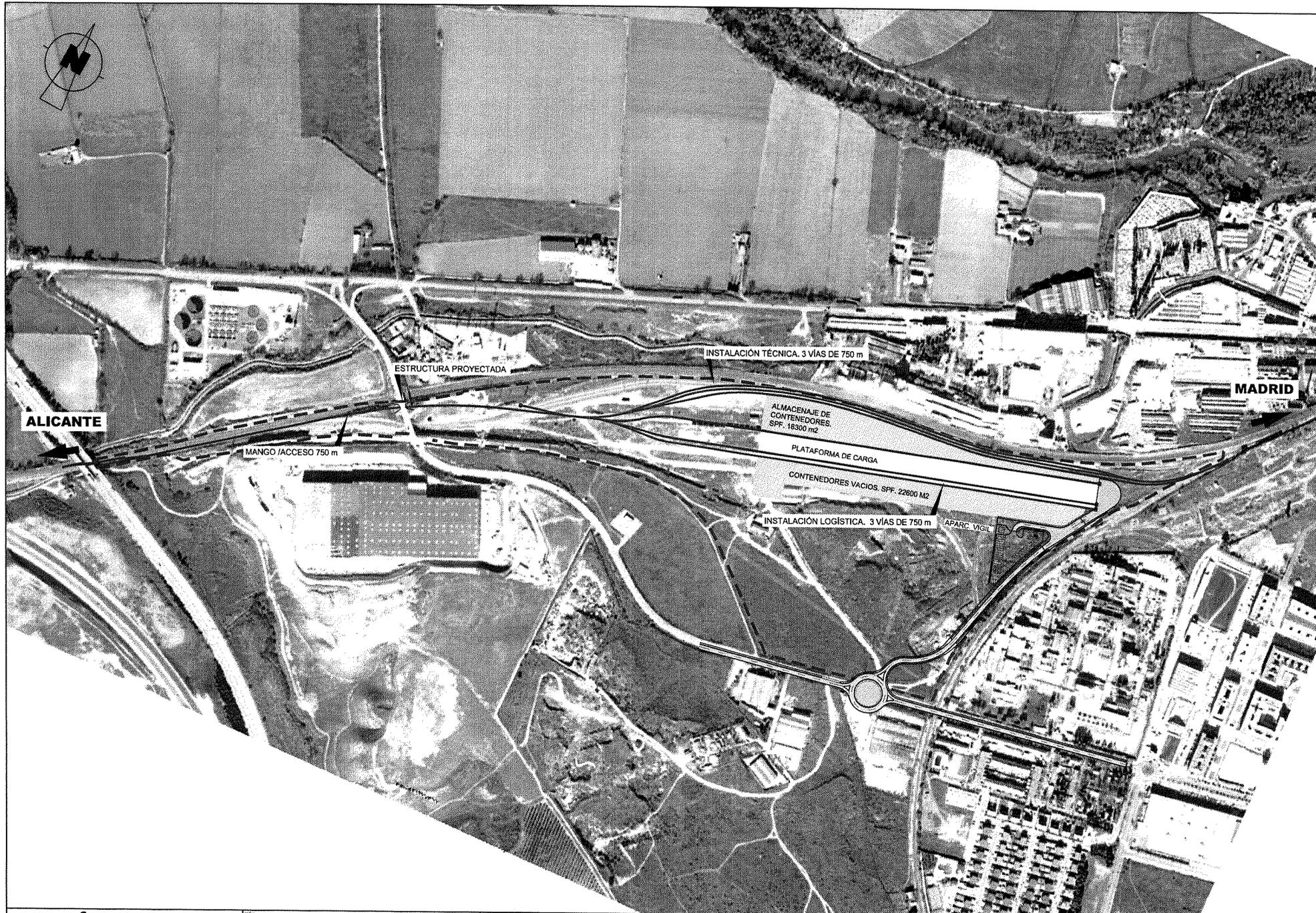


FECHA
 ABRIL
 2010

TÍTULO DE PLANO
IMAGEN FINAL

Nº DE PLANO
 1
 Hoja 1 de 1

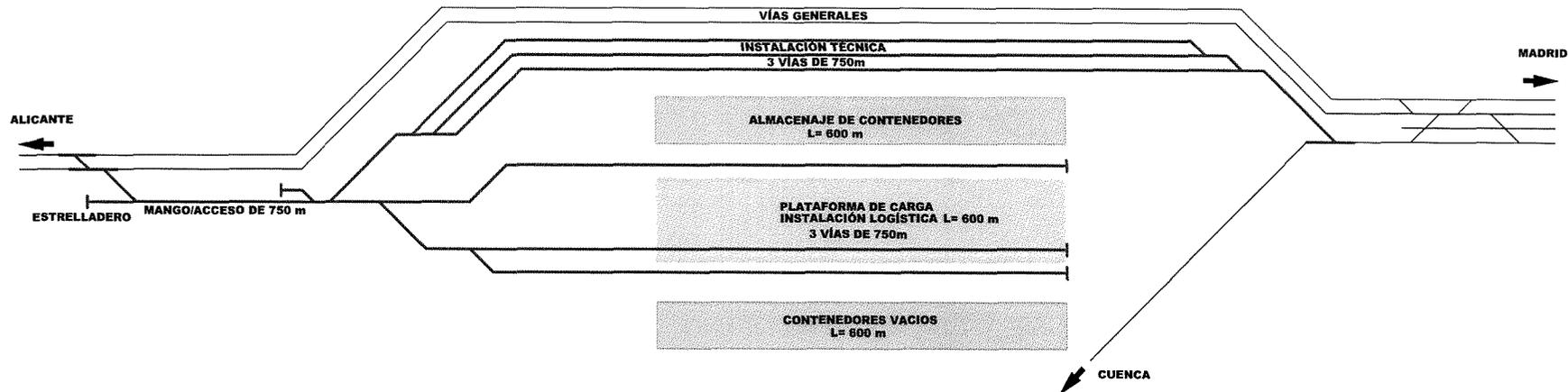
2.- PLANTA GENERAL



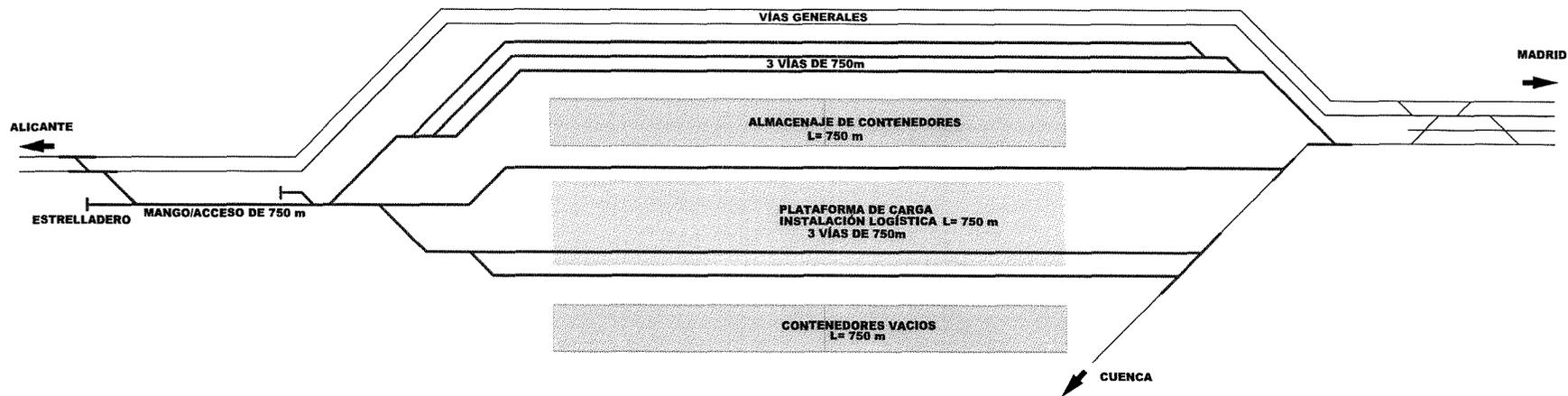


3.- ESQUEMAS DE VÍAS

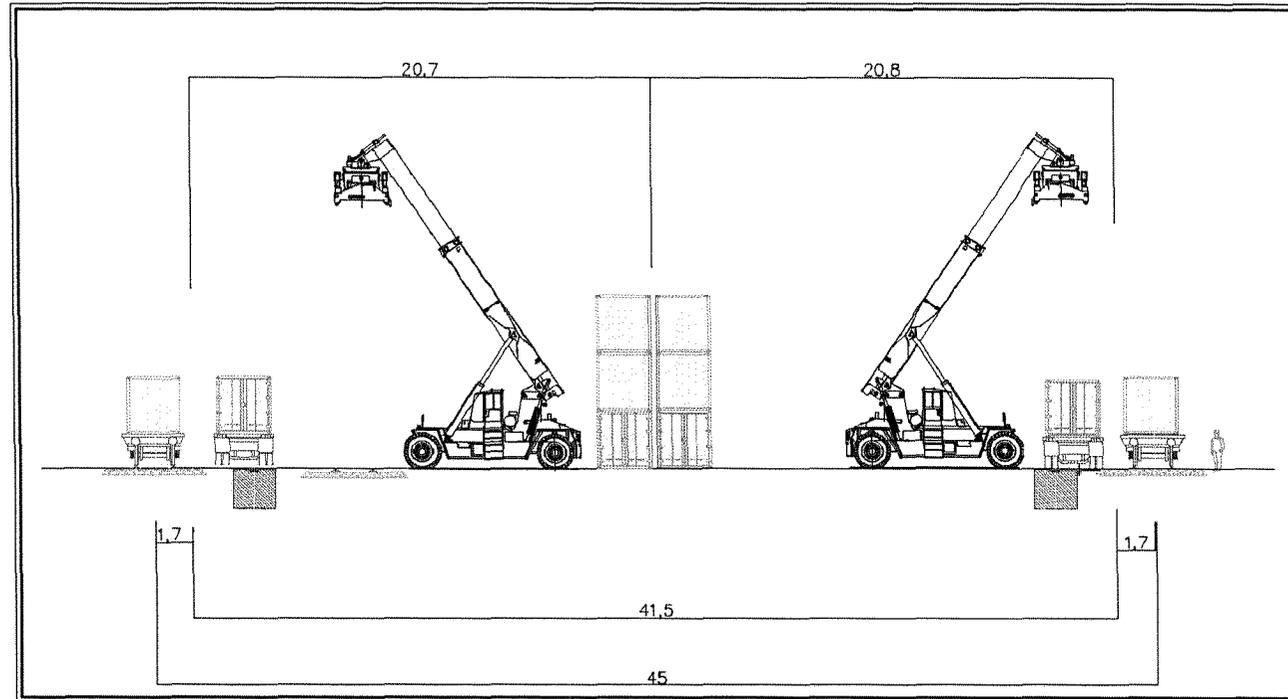
FASE 1



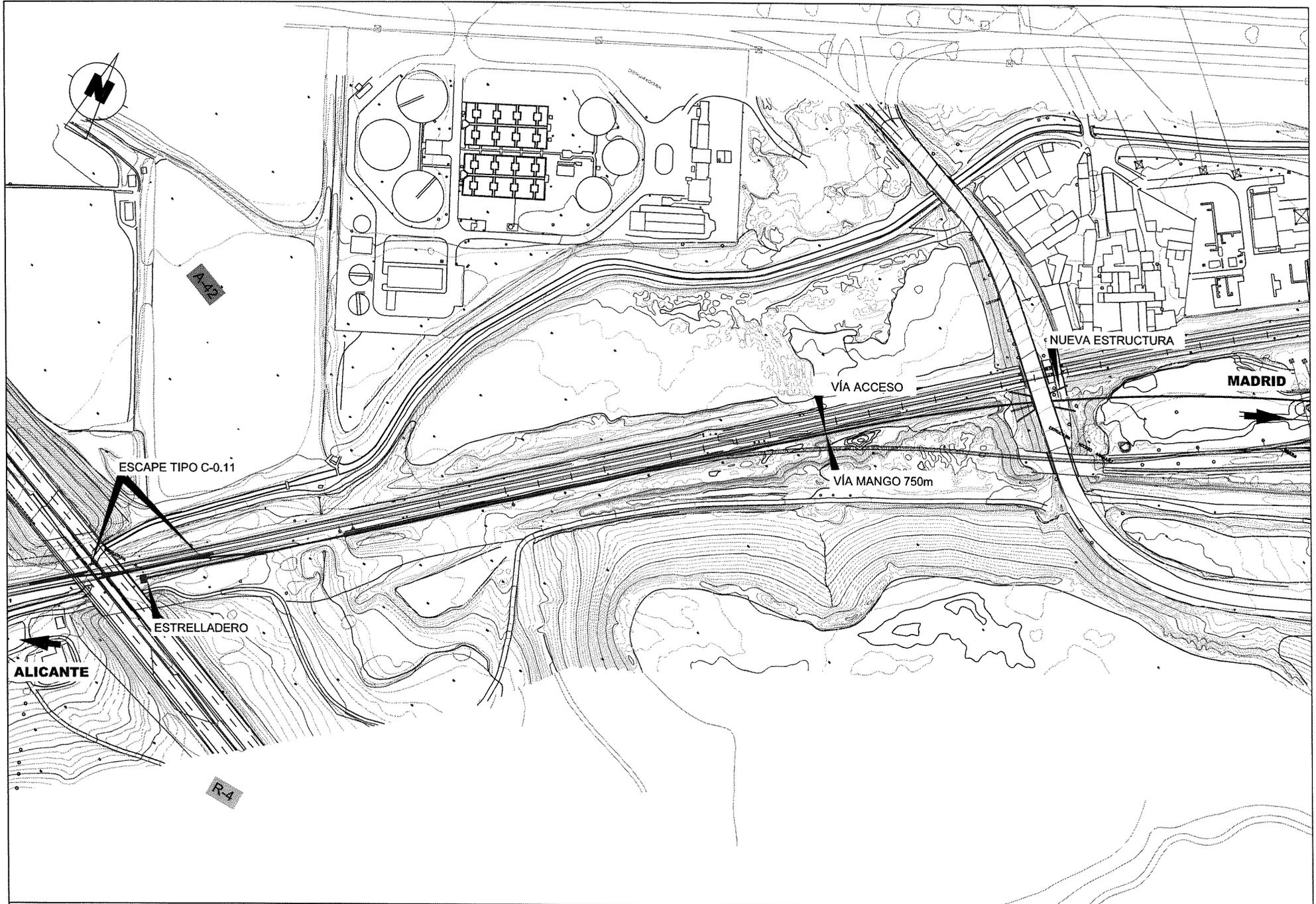
FASE 2



4.- SECCIÓN TIPO PLATAFORMA



5.- PLANTA DE DETALLE



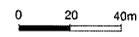
TÍTULO ANTEPROYECTO DE TRAZADO DEL CENTRO LOGÍSTICO EN ARANJUEZ

AUTOR



ESCALA ORIGINAL A-3
1/2000

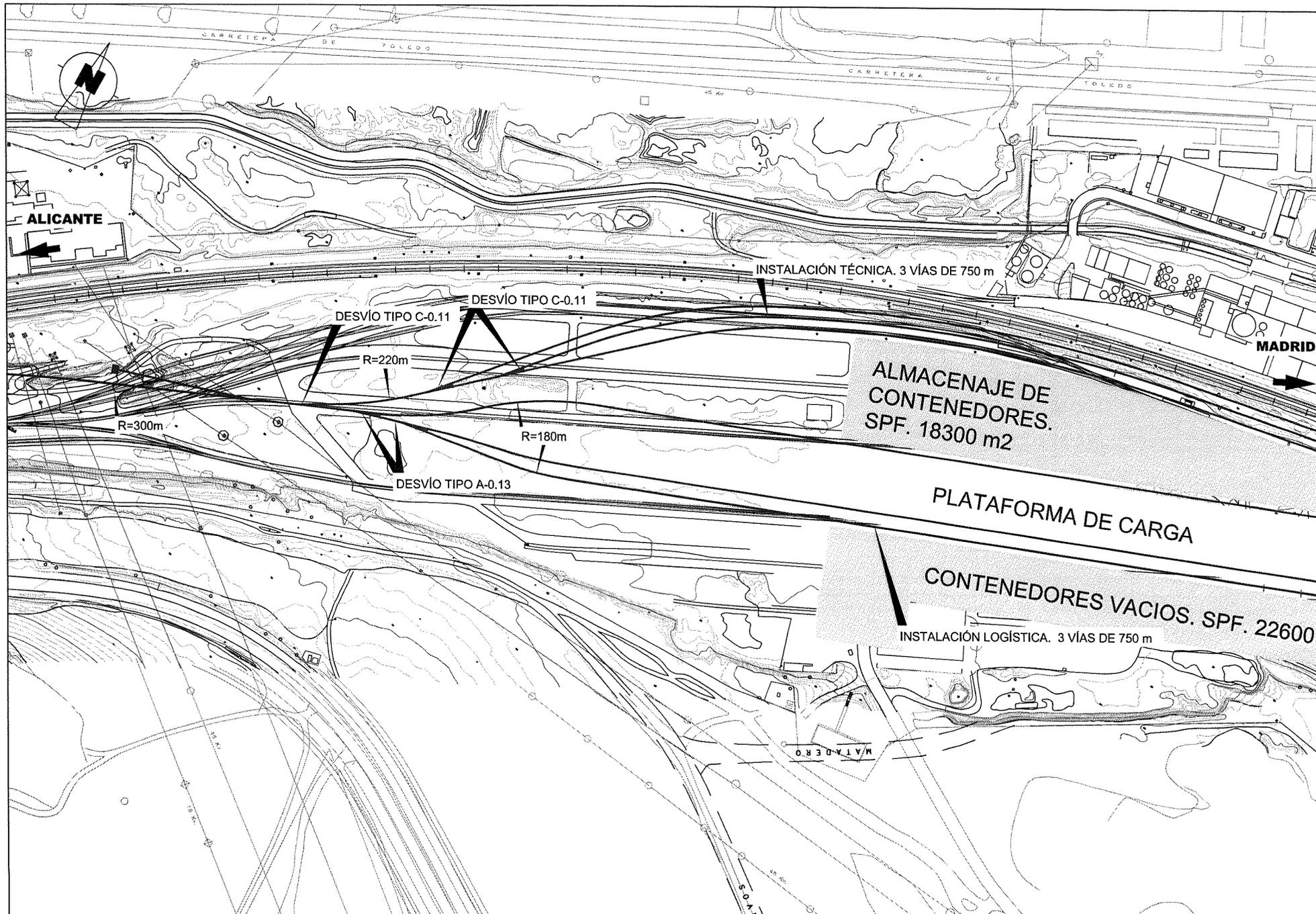
Númerica Gráfica



FECHA
ABRIL
2010

TÍTULO DE PLANO
PLANTA DE DETALLE. FASE 1

Nº DE PLANO
5.1
Hoja 1 de 3

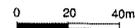


TÍTULO
**ANTEPROYECTO DE TRAZADO DEL
 CENTRO LOGÍSTICO EN ARANJUEZ**

AUTOR



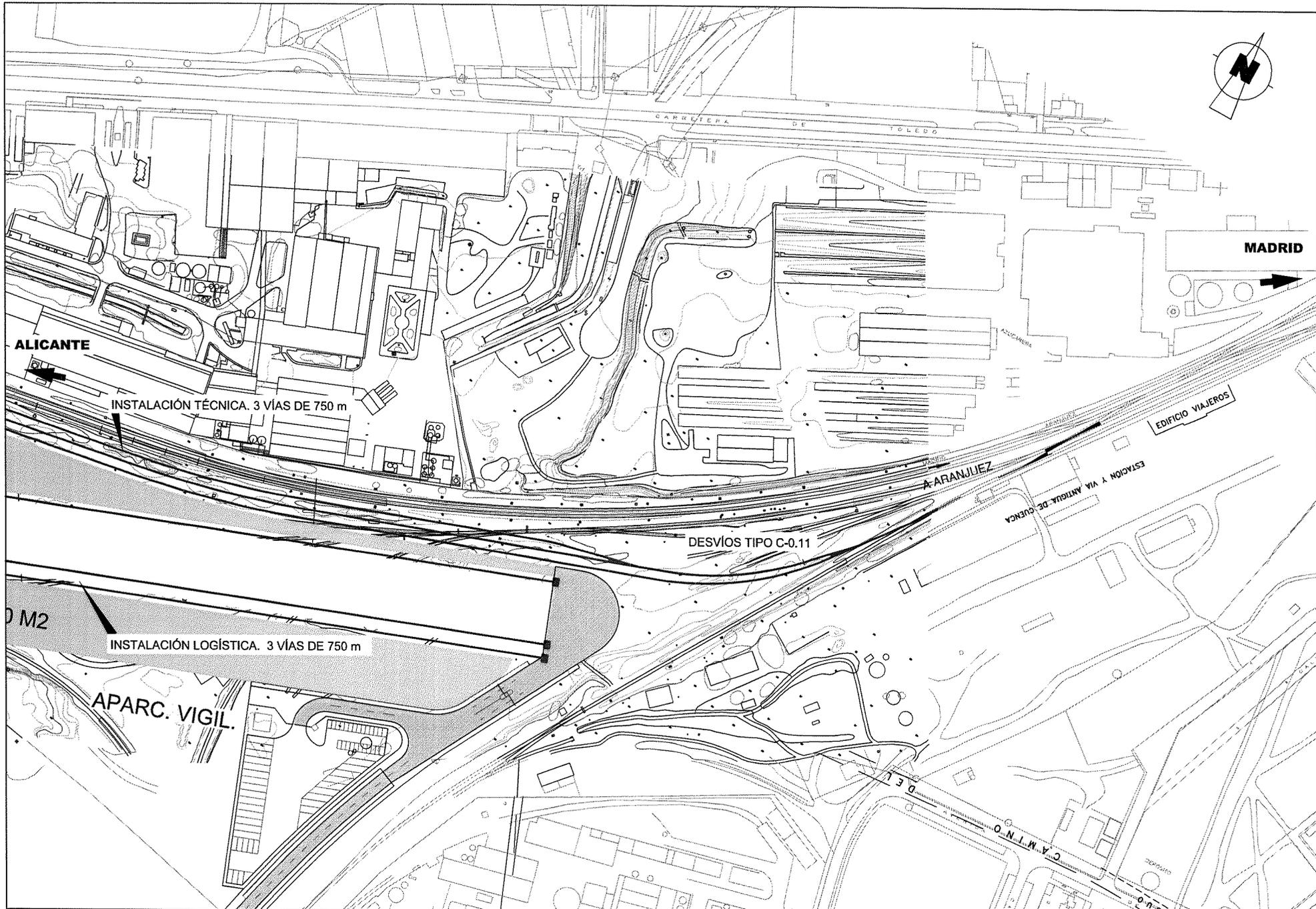
ESCALA ORIGINAL A-3
 1/2000
 Numérica Gráfica



FECHA
 ABRIL
 2010

TÍTULO DE PLANO
PLANTA DE DETALLE. FASE 1

Nº DE PLANO
 5.1
 Hoja 2 de 3

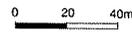


TÍTULO
**ANTEPROYECTO DE TRAZADO DEL
 CENTRO LOGÍSTICO EN ARANJUEZ**

AUTOR



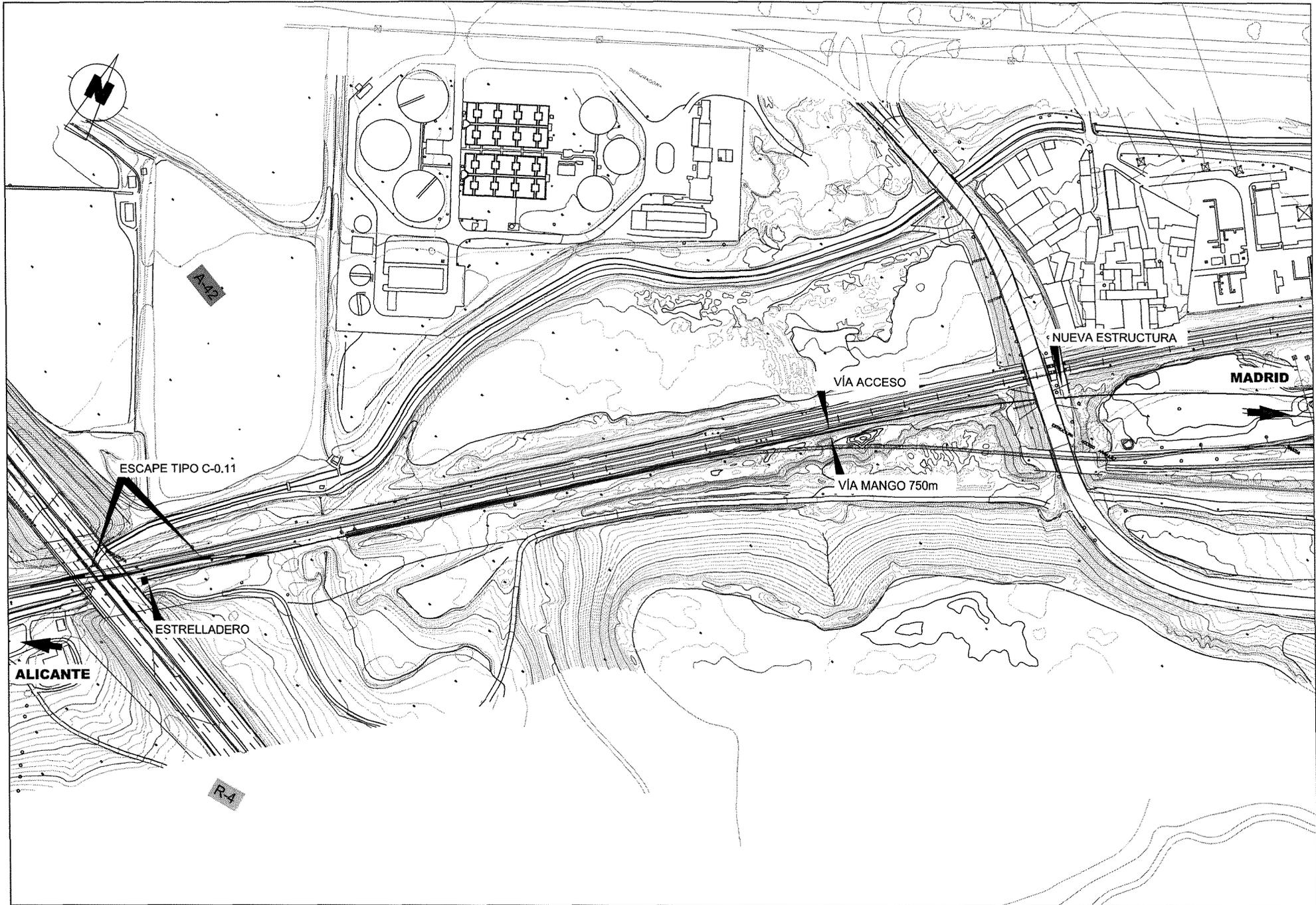
ESCALA ORIGINAL A-3
 1/2000
 Numérica Gráfica



FECHA
 ABRIL
 2010

TÍTULO DE PLANO
PLANTA DE DETALLE. FASE 1

Nº DE PLANO
 5.1
 Hoja 3 de 3



TÍTULO
**ANTEPROYECTO DE TRAZADO DEL
 CENTRO LOGÍSTICO EN ARANJUEZ**

AUTOR

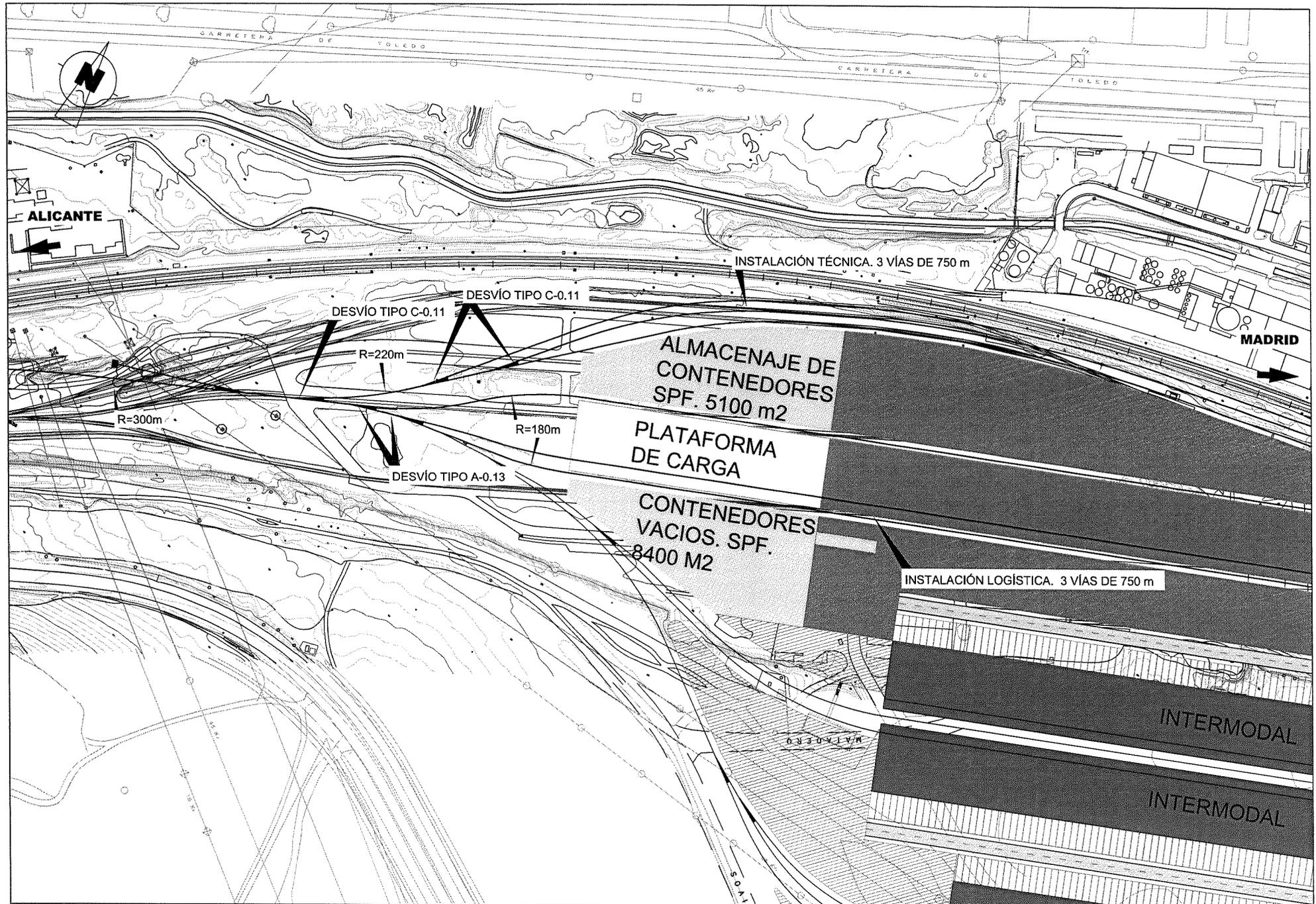

ESCALA ORIGINAL A-3
 1/2000
 Numérica | Gráfica

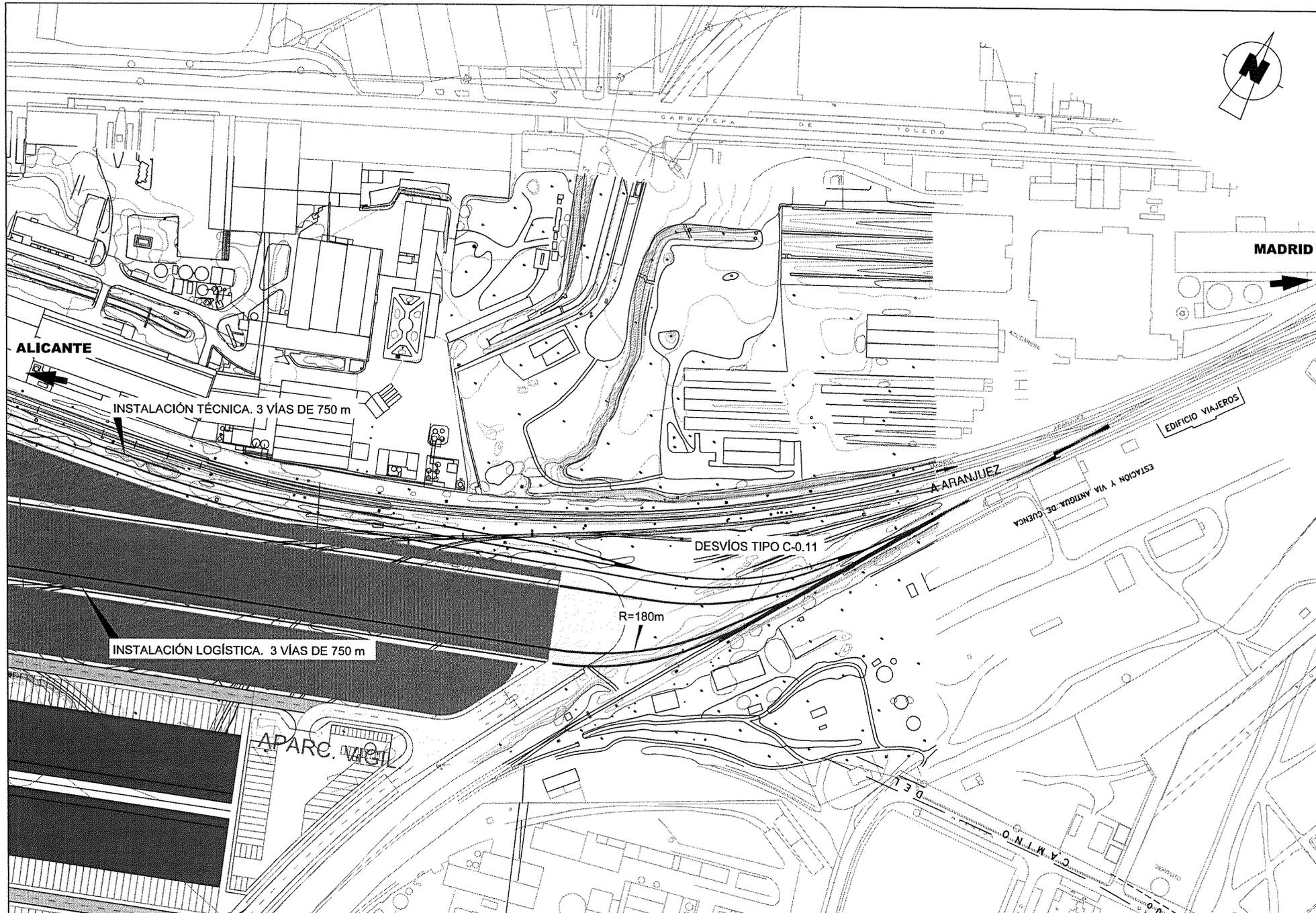


FECHA
**ABRIL
 2010**

TÍTULO DE PLANO
PLANTA DE DETALLE. FASE 2

Nº DE PLANO
5.2
 Hoja 1 de 3





TÍTULO
**ANTEPROYECTO DE TRAZADO DEL
 CENTRO LOGÍSTICO EN ARANJUEZ**

AUTOR



ESCALA ORIGINAL A-3
 1/2000



FECHA
 ABRIL
 2010

TÍTULO DE PLANO
PLANTA DE DETALLE. FASE 2

Nº DE PLANO
 5.2
 Hoja 3 de 3

PRESUPUESTO

FASE 1			
	MEDICION	C	TOTAL
INFRAESTRUCTURA			3.833.865,80
SUPERESTRUCTURA			3.055.191,56
ELECTRIFICACION			374.400,00
INSTALACIONES DE SEGURIDAD			618.000,00
VARIOS			1.168.932,10
CAPITULOS			9.050.389,46
SEGURIDAD Y SALUD (2%)			181.007,79
P.E.M.			9.231.397,25
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19%)			1.753.965,48
PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA			10.985.362,73
PROYECTO Y ASISTENCIA TECNICA			677.741,01
TOTAL			11.663.103,74
I.V.A (18%)			2.099.358,67
P.B.I.			13.762.462,42

FASE 2			
	MEDICION	C	TOTAL
INFRAESTRUCTURA			1.771.070,72
SUPERESTRUCTURA			1.357.482,86
ELECTRIFICACION			113.880,00
INSTALACIONES DE SEGURIDAD			462.000,00
VARIOS			465.202,40
CAPITULOS			4.169.635,98
SEGURIDAD Y SALUD (2%)			83.392,72
P.E.M.			4.253.028,69
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19%)			808.075,45
PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA			5.061.104,15
PROYECTO Y ASISTENCIA TECNICA			312.244,39
TOTAL			5.373.348,54
I.V.A (18%)			967.202,74
P.B.I.			6.340.551,27

TOTAL			
	MEDICION	C	TOTAL
INFRAESTRUCTURA			5.604.936,52
SUPERESTRUCTURA			4.412.674,42
ELECTRIFICACION			488.280,00
INSTALACIONES DE SEGURIDAD			1.080.000,00
VARIOS			1.634.134,50
CAPITULOS			13.220.025,44
SEGURIDAD Y SALUD (2%)			264.400,50
P.E.M.			13.484.425,94
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19%)			2.562.040,93
PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA			16.046.466,86
PROYECTO Y ASISTENCIA TECNICA			989.985,40
TOTAL			17.036.452,27
I.V.A (18%)			3.066.561,41
P.B.L.			20.103.013,68



ANEXO III.2: CONTENIDO DEL SOBRE Nº 3



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



Este Sobre contendrá las carpetas que se indican y que deberá contener, como mínimo, la siguiente documentación:

Carpeta 1. Propuesta Técnica

Contendrá la documentación referida al Proyecto Funcional del CENTRO con el contenido mínimo que se muestra a continuación:

a) MEMORIA

- ✓ Tráficos, actividades y servicios previstos con proyección a medio y largo plazo.
- ✓ Definición de las instalaciones y servicios a desarrollar en función de los tráficos y necesidades previstas.
- ✓ Descripción del diseño y organización funcional garantizando la correcta interoperatividad (accesibilidad viaria y ferroviaria, descripción de zonas de actividad, permeabilidad área logística-área intermodal, flujos, etc.).
- ✓ Descripción técnica de la infraestructura e instalaciones planteadas, indicando calidad de las unidades principales.
- ✓ Fases previstas y planning
- ✓ Resumen de presupuesto por capítulos, total y por fases, conteniendo al menos los siguientes:
 - Demoliciones y levantes
 - Movimiento de tierras e infraestructura de vía
 - Drenaje
 - Estructuras
 - Superestructura ferroviaria
 - Electrificación
 - Instalaciones de seguridad
 - Zona intermodal
 - Urbanización
 - Obras Complementarias





- Servicios afectados y reposición de servidumbres
- Seguridad y Salud

b) PLANOS Y ESQUEMAS

- ✓ Plano de planta general y fases
- ✓ Secciones tipo
- ✓ Esquemas de vía indicando longitudes útiles.

Cada licitador presentará un Proyecto Funcional del CENTRO en el recinto del suelo cedido por Adif para su desarrollo, con el contenido mínimo expuesto anteriormente y entendiendo que la documentación aportada por Adif es una propuesta que podrá ser modificada.

El diseño del Proyecto Funcional contemplará la integración de los servicios de transportes con las actividades a desarrollar en el CENTRO.

Carpeta 2. Proyecto de Explotación

Contendrá la documentación referida al Proyecto de Explotación del CENTRO con el contenido mínimo que se muestra a continuación:

- ✓ Plan Comercial, con descripción de las actividades y servicios a prestar, propuesta de aplicación de tarifas, programa de lanzamiento, acciones de marketing, compromiso de aportación de tráficos ferroviarios y de actividades logísticas.
- ✓ Plan Operacional, determinando los niveles de capacidad de la instalación según los diferentes escenarios que se prevean (al menos: mínimo, óptimo y máximo), asignación de recursos y medios necesarios en cada nivel propuesto, organización, formación y cualificación del personal, procedimientos de gestión, de calidad y de medio ambiente, programa de mantenimiento y conservación.
- ✓ Plan de Negocio, para los ejercicios que incluye la vigencia del contrato, con especificación de las unidades y precios unitarios a facturar por cada servicio a las empresas ferroviarias y demás candidatos con capacidad asignada. Para el caso de los servicios complementarios, las tarifas ofertadas deberán ser coherentes con las contempladas en la Declaración de Red de Adif. Este Plan de Negocio contendrá las actividades y servicios que la SOCIEDAD planea ofertar en el desarrollo del CENTRO.
- ✓ Importe de la facturación anual expresada en euros de hoy del CENTRO, desglosando los conceptos que se integran en el importe total de la cifra de negocio calculada.



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



- ✓ Documentación acreditativa (originales o copias compulsadas) de aquellos datos, informes o circunstancias que se pretendan hacer valer en cuanto a los criterios a valorar para la adjudicación de la licitación.
- ✓ Declaración responsable de respeto a los principios de objetividad, transparencia y no discriminación en la prestación de los servicios complementarios y auxiliares a las empresas ferroviarias y demás candidatos con capacidad asignada.
- ✓ Plan de Formación para aquellas actividades que precisen de homologaciones, autorizaciones, título y habilitaciones de conformidad con las disposiciones reguladoras del sector ferroviario y demás normativa aplicable. En particular, se prestará especial atención al Plan de Formación relativo a la habilitación de Autorizado Responsable de Circulación y aquellas otras habilitaciones que regule la Consigna que se determine para la explotación de la instalación.
- ✓ Plan de Mantenimiento basado en un Sistema de Gestión de Mantenimiento (SGM) y que contemple tanto las instalaciones ferroviarias como el resto de espacios, instalaciones y medios.
- ✓ Relación de medidas propuestas y compromiso de implantación relativas al Ahorro y Eficiencia Energética, especificando el periodo de implantación de las mismas en el tiempo.

Carpeta 3. Plan Económico Financiero

Los licitadores presentarán un plan de viabilidad económica de la SOCIEDAD, que contendrá la siguiente información:

- ✓ Cuenta de pérdidas y ganancias anuales que recogerá la previsión de resultados y su distribución durante el período de cesión de los derechos de explotación del CENTRO.
- ✓ Balance de situación de cierre de cada ejercicio durante el período de cesión de los derechos de explotación del CENTRO.
- ✓ Estado de flujos de caja del proyecto.
- ✓ Memoria explicativa de los valores adoptados para las variables fundamentales que intervienen en dichos modelos y las hipótesis realizadas para su evolución a lo largo del período de cesión de los derechos de explotación del CENTRO que, como mínimo, contendrá la información requerida en este Anexo Técnico.

La información anterior se aportará con el máximo desglose, atendiendo especialmente al detalle de las inversiones a realizar, incluyendo costes de construcción y reposición, seguros, publicidad, gastos de constitución, etc.



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín, Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



Igualmente se desglosarán al máximo detalle los diferentes conceptos incluidos en la cuenta de explotación cuantificando estos y soportando cualquier aportación o mejora que a juicio del licitante contribuya a una mejor y más completa valoración del proyecto.

Todas las magnitudes monetarias se expresarán en euros de cada año. Para la realización de los cálculos se aplicará una tasa de inflación constante del 2% anual.

La cuenta de pérdidas y ganancias y el balance de situación se elaborará con la estructura y criterios de valoración establecidos en el Plan General de Contabilidad.

Carpeta 4. Plan de Implantación

Los Licitadores presentarán un cronograma de implantación con los hitos más relevantes, debiendo indicar, como mínimo los siguientes:

- ✓ Compromiso de plazo para la obtención de las licencias y permisos que permitan dar inicio a la Fase de Construcción.
- ✓ Compromiso de plazo para la ejecución de las obras contempladas en el Proyecto de Ejecución.
- ✓ Compromiso de Fecha de Inauguración que permita dar inicio a la Fase de Explotación.



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



ANEXO III.3: MODELO DE PLAN DE VIABILIDAD



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



El Plan de Viabilidad a presentar por el LICITADOR contendrá, como mínimo, la siguiente información para cada uno de los años analizados.

Capítulo 1. Hipótesis Relativas a la Explotación

ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO
Días de Apertura / Año
Horas de Apertura / Día
Trenes Tratados / Día
TEUS Medios / Tren
Ocupación Media / Tren
Ratio TEUS / UTIS
Días de Franquicia Primer Movimiento (Entrada / Salida)
Minutos / UTI Manipulada

ZONA DE DEPOT
Capacidad TEUS
% Ocupación del Depot
Ratio TEUS / UTIS
Días de Estancia Media
Días de Franquicia
% TEUS que superan la franquicia

ZONA DE ACTIVIDAD LOGÍSTICA
Suelo Comercializado



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



% Ocupación del Suelo Comercializado

Capítulo 2. Hipótesis Relativas a la Política Comercial

ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO
Precio por Tratamiento de Tren
Precio por Movimiento de UTI en Zona de Manipulación y Almacenaje
Precio por Estancia en Depot (€/TEU-Día)
Precio Manipulaciones en Depot
Precio Suelo Comercializado
Otros Ingresos Previstos (*)

(*) Se deberán de especificar la fuente de los otros ingresos previstos y los criterios para su estimación que se han seguido. Se podrá expresar como porcentaje de los ingresos comerciales.

Capítulo 3. Hipótesis Relativas a los Costes de Explotación

HIPÓTESIS DE COSTES
ALQUILER DE SUELO
- Parte Fija de Ocupación
- Parte Variable por Actividad de la Zona Intermodal
- Parte Variable por la Zona de Actividad Logística
PERSONAL (para cada grupo de funcional previsto)
- Número de Trabajadores por Grupo Funcional
- Coste Medio por Trabajador del Grupo Funcional Definido
ALQUILER DE EQUIPOS (indicando el medio sujeto de alquiler)



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
 Estación de Madrid Chamartín, Agustín de Foxá s/n.
 28036 Madrid
www.adif.es
 Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



HIPÓTESIS DE COSTES
- Número de unidades de equipo previsto
- Coste Medio previsto del equipo alquilado
MANTENIMIENTO DE EQUIPOS
- Coste Medio previsto del equipo mantenido
CONSUMOS DE COMBUSTIBLE (diferenciando el tipo de combustible consumido)
- Consumo Unitario previsto
- Coste Medio por Unidad consumido y tipo de combustible
SEGUROS
MANTENIMIENTO DEL CENTRO
GASTOS GENERALES

Capítulo 4. Hipótesis Relativas a la Inversión

HIPÓTESIS DE INVERSIÓN
ACTUACIONES DE DOTACIÓN DEL CENTRO (INCLUYENDO ZONA ACTIVIDAD LOGÍSTICA)
- Inversión Prevista
- Año de Actuación
- Porcentaje de Amortización
- Valor Residual Previsto
ACTUACIONES DE DOTACIÓN DE MEDIOS DE MANIPULACIÓN (si procede)
- Inversión Prevista
- Año de Actuación
- Porcentaje de Amortización





HIPÓTESIS DE INVERSIÓN
- Valor Residual Previsto

Se considerarán ACTUACIONES DE DOTACIÓN DEL CENTRO las relativas a la inversión en infraestructura, superestructura, instalaciones, ...

Se considerarán ACTUACIONES DE DOTACIÓN MEDIOS DE MANIPULACIÓN las relativas a la adquisición de medios de manipulación de los trenes para la realización de maniobras y los relativos a la manipulación de la carga.

Capítulo 5. Hipótesis Relativas a la Financiación

Se detallará la forma de financiación de las inversiones previstas en el CENTRO, así como las necesidades de financiación del circulante que pudieran precisarse.



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



ANEXO III.4: RENTA GLOBAL MÍNIMA ANUAL



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín, Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



Se recoge, de conformidad con la Cláusula 13 del Pliego de Condiciones Particulares, la Renta Global Mínima Anual (RGMA) que debe satisfacer la SOCIEDAD a Adif por el suelo cedido en arrendamiento (IVA excluido)

Concepto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Renta Global Mínima Anual (RGMA)	0 €	233.158 €	242.377 €	323.312 €	407.387 €	494.695 €	585.333 €	679.399 €	775.528 €

Concepto	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Renta Global Mínima Anual (RGMA)	871.492 €	970.984 €	1.032.256 €	1.052.901 €	1.073.959 €	1.095.438 €	1.117.347 €	1.139.694 €	1.162.488 €

Concepto	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Renta Global Mínima Anual (RGMA)	1.185.738 €	1.209.453 €	1.233.642 €	1.258.314 €	1.283.481 €	1.309.150 €	1.335.333 €	1.362.040 €

Notas:

Para la determinación de la renta a pagar a Adif durante la fase de construcción se estará a lo establecido en la Cláusula 13.2.



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



ANEXO IV.1: MODELO DE PROPOSICIÓN ECONÓMICA



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín, Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



D/Dña., domiciliado en, calle, .., provisto de Documento Nacional de Identidad nº, expedido en, el día .. de ... de ... en nombre y representación de con Número de Identificación Fiscal

(se incluirán estos mismos datos para cada una de las entidades que conforman el Licitador que concurre en la oferta)

teniendo conocimiento del procedimiento de adjudicación, convocado por la Dirección Ejecutiva de Servicios Logísticos de Adif, para la:

"SELECCIÓN DE SOCIO/S CON EL/LOS QUE ADIF CONSTITUYA UNA SOCIEDAD QUE TENDRÁ POR OBJETO EL DISEÑO, LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO LOGISTICO DE ARANJUEZ SOBRE SUELO CEDIDO POR ADIF"

y de las condiciones y requisitos que se exigen para su adjudicación con la referencia nº 9.0/4890.0002/3.00000, como parte mayoritaria integrante de la sociedad a constituir junto con Adif, se compromete/n a que dicha sociedad:

1. Pague la siguiente renta por ocupación de la Zona Intermodal (RFZI).

RENTA MÍNIMA ANUAL	OFERTA
210.000 €/Año	€/Año

En la cantidad ofertada se incluyen todos los impuestos y gravámenes, excepto el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A).

2. Establezca el siguiente porcentaje para la determinación de la renta variable en concepto de actividad intermodal (RVZI).

PORCENTAJE MÍNIMO SOBRE INGRESOS	OFERTA
1,5 %	%

3. Establezca el siguiente porcentaje para la determinación de la renta variable en concepto de actividad logística (RVZAL).

PORCENTAJE MÍNIMO SOBRE INGRESOS	OFERTA
16,0 %	%

Todo ello, sin perjuicio de que la nueva SOCIEDAD se comprometa a abonar a Adif una



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000



Renta Global Mínima Anual (RGMA), resultante de la suma de las rentas anteriormente desglosadas, por los importes previsto en el Pliego de Condiciones Particulares y sus respectivos Anexos.

El plazo de validez de la oferta es de CUATRO MESES.

(Fecha, sello y firma de cada una de las entidades que conforman el Licitador que concurre en la oferta)

En, a .. de de 201..



DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SERVICIOS LOGÍSTICOS
Estación de Madrid Chamartín. Agustín de Foxá s/n.
28036 Madrid
www.adif.es
Nº EXPEDIENTE: 9.0/4890.0002/3-00000