

Licitación para la adjudicación de la explotación de los locales comerciales en la red de metro

Pliego de condiciones particulares y técnicas

Dirección ejecutiva de Marketing
Área Comercial
Febrero de 2017

ÍNDICE

1. Objeto

2. Presentación de ofertas

2.1. Presentación de ofertas parciales

2.2. Plazo y lugar de presentación

3. Condiciones de la adjudicación

3.1. Duración del contrato

3.2. Puesta en marcha del negocio

3.3. Depósito

3.4. Fianza

3.5. Diversificación del negocio

3.6. Exclusiones de la licitación

3.7. Información y visitas técnicas

4. Documentación administrativa

5. Condiciones técnicas

5.1. Plan comercial

5.1.1. Dossier comercial

5.1.2. Política comercial

5.2. Plan operativo

5.2.1. Proyecto constructivo

5.2.2. Plan de mantenimiento y limpieza

5.2.3. Plan de RH

5.3. Plan económico

5.3.1. Plan de inversiones

5.3.2. Estudio de viabilidad

6. Condiciones económicas

6.1. Propuesta económica

- 6.1.1.Importe canon mensual alquiler
- 6.1.2.Propuestas de mejora del canon mensual
- 6.1.3.Ejemplos
- 6.1.4.Consideraciones
- 6.1.5.Facturación
- 6.1.6.Demora en el pago
- 6.1.7.Seguimiento de la actividad
- 6.1.8.Información y auditorías

7. Adjudicación

- 7.1. Apertura de ofertas
- 7.2. Criterios de adjudicación

8. Contrato

- 8.1. Firma del contrato
- 8.2. Fianza
- 8.3. Duración del contrato
- 8.4. Resolución del contrato

9. Responsabilidad de la empresa adjudicataria

10. Confidencialidad y protección de datos

11. Anexo I: contrato de arrendamiento

12. Anexo II: formulario solicitud participación licitación

1. Objeto

El objeto de la presente licitación es la adjudicación, por procedimiento abierto con publicidad en la web de TMB, de la explotación de los locales comerciales de la red de metro operada por Ferrocarril Metropolità de Barcelona SA (en adelante, FMB). La explotación del servicio corresponderá a la adjudicataria en las condiciones que se establecen en este pliego de condiciones particulares y técnicas y, en especial, en el contrato de arrendamiento del local que se adjunta como anexo 1. No es objeto de la presente concurrencia cualquier otra actividad o servicio que no se relacione o pueda derivarse de la que se define en este pliego.

También tiene como finalidad determinar las normas por las cuales se tiene que regir todo el proceso de contratación, desde la convocatoria de la licitación hasta el final de la vigencia del contrato que se derive de la adjudicación.

La participación en la licitación y la presentación de ofertas supondrá la aceptación plena e íntegra de todas las condiciones establecidas en este Pliego de Condiciones Particulares y Técnicas.

2. Presentación de ofertas

Las ofertas estarán redactadas íntegramente en catalán o castellano o, en el supuesto de que estuvieran redactadas en otro idioma, se acompañarán de la traducción jurada a uno de estos idiomas. Esta traducción será, en cualquier circunstancia, la que tendrá efectos jurídicos.

2.1. Presentación de ofertas parciales

Se podrán presentar ofertas por uno o más locales disponibles o por la totalidad de los locales licitados.

2.2. Plazo y lugar de presentación

Las ofertas se podrán enviar mediante el correo electrónico comercial@tmb.cat hasta las **13:00 h. del 24 de diciembre de 2017**.

No se aceptará, por lo tanto, la presentación en papel de ninguna documentación.

3. Condiciones de la adjudicación

3.1. Normas de solicitud

La licitación se regirá por este Pliego de Condiciones Particulares y Condiciones Técnicas con sus correspondientes anexos y se ajustará a los principios de no discriminación, de reconocimiento mutuo, de proporcionalidad, de igualdad de tratamiento y de transparencia.

3.2. Duración del contrato

La duración del contrato será de 10 años, a contar desde la fecha de firma del contrato.

Finalizada la duración del contrato las partes podrán pactar una prórroga por el plazo que consideren oportuno, de acuerdo con la normativa vigente y siempre que el adjudicatario presente una nueva propuesta económica y técnica que se adapte al nuevo periodo de duración del contrato.

3.3. Puesta en marcha del negocio

Una vez adjudicada la explotación de los locales comerciales, el adjudicatario o los adjudicatarios dispondrán de un plazo de como máximo 2 meses para presentar el proyecto constructivo definitivo, visado por el Colegio de Ingenieros de acuerdo con el marco normativo de TMB que se les facilitará previamente. Una vez aprobado por TMB el proyecto constructivo dispondrán de 4 meses para realizar las obras de reforma, rehabilitación o mejoras, de acuerdo con el proyecto presentado.

3.4. Fianza

3.4.1. Fianza

Durante la firma del contrato de adjudicación, los adjudicatarios de la explotación de los locales comerciales deberán constituir una fianza por importe de la cantidad correspondiente a dos mensualidades de alquiler del local adjudicado.

3.4.2. Garantía adicional

Asimismo, y como garantía adicional, de acuerdo con el artículo 36.5 de la LAU, las empresas arrendatarias entregarán el importe correspondiente a cuatro meses más de renta. Este importe servirá de garantía de que el negocio iniciará su actividad con las condiciones ofrecidas y en un plazo inferior a los 6 meses.

En el supuesto de que, finalizado el plazo estipulado de 6 meses por obras, el negocio no haya entrado en funcionamiento, se dará por resuelto el contrato de adjudicación y se dará por extinguida la relación contractual sin que haya ningún derecho al reembolso de la garantía adicional ni a ninguna reclamación.

3.5. Finalización de las obras

Una vez finalizadas las obras, se procederá a firmar un acta de fin de obras e inicio del negocio. Una vez finalizado el contrato, y siempre que el local se devuelva en perfecto estado y sin ninguna situación de impago, esta fianza se devolverá completamente.

3.6. Diversificación del negocio

No se aceptarán ofertas por conceptos de negocio ya implantados en la estación. A la ficha técnica del local se adjunta listado de los conceptos de negocio existentes en el espacio de la estación donde se ubica el local comercial objeto de licitación.

El adjudicatario deberá tramitar las oportunas licencias de apertura o justificar la exención.

3.7. Exclusiones de la licitación

Quedarán excluidos de la licitación los negocios la única actividad de los cuales sea la comercialización de productos relacionados con tabaco, alcohol u otras sustancias adictivas o que puedan atentar contra las normas sociales de convivencia, usos y costumbres o no respondan a criterios de buen nivel de calidad.

3.8. Información adicional y visitas técnicas

Los interesados en la licitación podrán solicitar información complementaria o efectuar consultas sobre el alcance de la licitación, previa concertación de fechas y lugares, siempre que se solicite con la suficiente antelación respecto a la fecha tope de presentación de ofertas a través del correo electrónico comercial@tmb.cat.

A través del mismo correo electrónico se concertará una visita técnica con las empresas que hayan solicitado la visita mediante el formulario adjunto como anexo 2.

4. Documentación administrativa

La documentación administrativa que se deberá presentar para participar en la licitación es la siguiente:

- **DNI:** Documento Nacional de Identidad de la persona que firma la oferta.
- **PODERES:** escritura de poder de la persona que firma la oferta, si se actúa en representación de una persona física o jurídica, indicando las páginas donde constan el nombre del representante y las facultades de representación para presentar ofertas a licitaciones públicas.
- **CONSTITUCIÓN:** en caso de que concurra una Sociedad Mercantil, escritura de constitución y modificaciones, si hubiera, debidamente inscrita en el Registro Mercantil.
- **SEGURIDAD SOCIAL:** certificado acreditativo de estar al corriente del pago de las cuotas de la Seguridad Social.
- **AEAT:** certificado acreditativo de estar al corriente del pago de las obligaciones fiscales.
- **INCOMPATIBILIDADES:** declaración responsable, firmada por la persona apoderada, que manifieste no pertenecer a los órganos de gobierno de la sociedad contratante y/o no tener ninguna incompatibilidad de las establecidas en las disposiciones legales vigentes.
- **JURISDICCIÓN:** las empresas extranjeras presentarán una declaración de sumisión a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Barcelona, para todas las incidencias que de una forma directa o indirecta se pudieran derivar del contrato, con renuncia expresa al fuero jurisdiccional que les pudieran corresponder.

- **BALANCE SITUACIÓN Y PÉRDIDAS Y GANANCIAS:** presentación de los balances de los dos últimos ejercicios.

- **INTERLOCUTOR:** identificación y datos de contacto de la persona que actuará de parte de la empresa participando como interlocutor durante el proceso de licitación (nombre, teléfono, fax, dirección postal y de correo electrónico...).

Esta documentación debe presentarse en formato PDF.

La no presentación de cualquier documento de los indicados en los apartados anteriores comportará la desestimación automática de la oferta.

5. Condiciones técnicas

La documentación técnica que hay que presentar para participar en esta licitación es la siguiente:

5.1. PLAN COMERCIAL

El ofertante deberá presentar en su oferta un plan comercial que desarrolle los siguientes apartados:

5.1.1. Dossier Comercial:

- Presentación del ofertante y su organización:
 - Descripción detallada de la actividad a la que se dedicará el ofertante.
 - Descripción de la organización del ofertante incluyendo un esquema y/u organigrama de esta.
 - Breve historia donde se destaquen los principales hitos del ofertante desde su fundación.
 - Descripción de la imagen corporativa del ofertante (logotipos, ambientación del local, etc.)
- Modelo de negocio

5.1.2. Política comercial:

- Descripción del catálogo de productos
- Política comercial (precios, descuentos, promociones, comunicación, etc.)
- Horarios de apertura

5.2. Plan operativo

El ofertante deberá presentar en su oferta un plan operativo que desarrolle los siguientes apartados:

5.2.1. Proyecto constructivo

- Memoria descriptiva del proyecto
- Características técnicas del local
- Homologaciones y certificados de los elementos y materiales

5.2.2. Plan de mantenimiento y limpieza

- Mantenimiento y limpieza de los locales
- Reparaciones y trabajos de mantenimiento
- Seguridad
- Responsabilidad por daños y perjuicios

5.2.3. Plan de RH

- Equipo de personas y medios destinado al local
- Obligaciones laborales, tipos de contrataciones, convenio colectivo de aplicación y todo aquello de interés para los empleados
- Sistema de resolución de incidencias técnicas
- Prevención de riesgos laborales

5.3. Plan económico

5.3.1. Plan de inversiones

- Plan de inversiones de la obra que hay que realizar en la tienda
- Plan de inversiones en elementos para desarrollar la tienda
- Plan de inversiones de mejora de la tienda durante los años de la concesión

5.3.2. Estudio de viabilidad económica

6. Condiciones económicas

6.1. Propuesta económica

Todos los locales comerciales que forman parte de esta licitación tienen un precio de alquiler mínimo que aparece en el documento "Fichas técnicas local" en el espacio de licitaciones de la web de TMB. A partir de este precio los participantes podrán mejorar la oferta con las condiciones siguientes:

6.1.1. Importe mensual alquiler

Se podrán presentar ofertas por el mismo precio de alquiler propuesto en la web de TMB o por un precio mejorado. Las ofertas que presenten un precio inferior al de la web serán desestimadas.

6.1.2. Propuestas de mejora del alquiler mensual

Con independencia de la propuesta del importe por la renta del alquiler, los ofertantes podrán proponer otras mejoras del alquiler mensual (variable sobre las ventas, rappel, etc.).

6.1.3. Ejemplos

Será necesario presentar conjuntamente con la oferta económica unos ejemplos de aplicación de aquello que se propone, determinando las cantidades que tiene que percibir FMB, de acuerdo con las estimaciones anuales de facturación limpia por la renta mensual del alquiler, variable y rappel.

6.1.4. Consideraciones

Todas las ofertas que respecto a la parte económica no se atengan a aquello que se ha dispuesto anteriormente serán desestimadas.

6.1.5. Facturación

Mensualmente se girará un recibo al número de cuenta facilitado por la adjudicataria para cada uno de los siguientes conceptos:

- Importe mensual del alquiler del local comercial (importe por determinar después de recibir la oferta de la adjudicataria).
- Importe mensual servicios (importe por determinar de acuerdo con la información recogida en el proyecto constructivo visado por el Colegio de Ingenieros).
- Importe mensual por el mantenimiento/limpieza de los locales (75 € mensuales).

Estos recibos se empezarán a girar a partir de la fecha de la firma del acta de fin de obras y de inicio de la actividad.

6.1.6. Demora en el pago

En el supuesto de que la adjudicataria no cumpla con el plazo de pago de los recibos domiciliados a su cuenta corriente, se aplicará un recargo 20 € en concepto de intereses y costes de devolución del recibo anterior en el siguiente recibo.

El impago de tres recibos seguidos supondrá la extinción automática del contrato y la adjudicataria deberá dejar el local en el plazo improrrogable de siete días desde el primer requerimiento de FMB, y se ejecutará la fianza para cubrir los gastos y la deuda generada.

El local deberá dejarse vacío y limpio.

6.1.7. Seguimiento de la actividad

A partir de la notificación de la adjudicación, FMB establecerá el tipo de documentación periódica necesaria que, en soporte informático, la adjudicataria deberá poner a su disposición y que debe permitir a FMB poder llevar a cabo un seguimiento adecuado del servicio objeto de esta licitación y de su actividad.

Sin embargo, el ofertante podrá proponer las herramientas de gestión que considere con objeto de llevar a cabo un análisis detallado de las ventas.

6.1.8. Información y auditorías

Con independencia de toda la información que la adjudicataria presente a FMB, FMB podrá efectuar en cualquier momento, por sí misma o mediante terceros designados a tal efecto, las auditorías que considere oportunas, siempre exclusivamente sobre la actividad objeto de este contrato. Estas auditorías serán a cargo de la adjudicataria y se incluirá su coste en el recibo del mes siguiente al cual se haya hecho la auditoría.

7. Adjudicación

7.1. Apertura de ofertas

No se realizará apertura pública de ofertas, la adjudicación se realizará a través de los órganos de adjudicación de TMB. Los resultados de la adjudicación se publicarán en la web de TMB una vez valoradas las ofertas **el 15 de febrero de 2018**.

7.2. Criterios de adjudicación

La adjudicación se hará mediante una valoración global de las propuestas y recaerá sobre el licitador que, en su conjunto, presente la oferta más ventajosa. Para su determinación se aplicarán los criterios siguientes de adjudicación:

- **Valoración de la oferta económica: 60 puntos**
 - Importe del canon mensual: 45 puntos
 - Propuestas de mejora del canon mensual: 15 puntos

El canon de explotación óptimo será aquel que, maximizando los ingresos a FMB, no represente un peligro para la viabilidad económica de la concesión ni la prestación de un servicio de calidad, en función del capital invertido y del riesgo de la actividad objeto de la concesión.

La oferta económica se valorará basándose en los criterios de proporcionalidad estricta, y se considerará que la mejor oferta obtendrá la máxima puntuación y las restantes proporcionalmente menos.

- **Valoración de la oferta técnica: 40 puntos**
- **Plan comercial: 10 puntos.** Se valorará la cohesión del plan comercial, de la política de precios y la viabilidad del modelo de negocio. La puntuación se distribuirá de la siguiente forma:
 - Dossier comercial 5 puntos: Para lograr la puntuación de este apartado, será necesario que la empresa ofertante presente la siguiente documentación:
 - Presentación del ofertante y su organización, 1 punto: se valorará la experiencia, conocimiento y organización propuesta.
 - Modelo de negocio, 4 puntos: se valorará la viabilidad del negocio propuesto.
 - Política comercial, 5 puntos: se valorará el catálogo de productos, la política de precios, promociones y política de comunicación para la viabilidad del modelo de negocio propuesto.
- **Plan operativo: 15 puntos.** Se valorará la calidad y el diseño del proyecto constructivo; así como el plan de mantenimiento y limpieza para los locales. También se valorará la adecuación del plan de RH al modelo de negocio por implantar. La puntuación se distribuirá de la siguiente forma:
 - Proyecto constructivo, 10 puntos: se valorará el diseño y la calidad de los materiales del proyecto constructivo propuesto.
 - Plan de mantenimiento y limpieza, 3 puntos: se valorará el calendario de mantenimiento y limpieza presentado por el local objeto de la licitación.
 - Plan de RH, 2 puntos: se valorará la adecuación del plan de RH al modelo de negocio ofrecido.
- **Plan económico: 15 puntos.** Se valorará la viabilidad y la coherencia del plan económico, asegurando el cumplimiento de todos los elementos de la oferta. La puntuación se distribuirá de la siguiente forma:
 - **Plan de inversiones, 7,5 puntos:** se valorará la adecuación de la inversión inicial, así como la inversión ofrecida por el mantenimiento del local objeto de la licitación durante los años de la concesión.
 - **Estudio de viabilidad, 7,5 puntos:** se valorará la viabilidad del modelo de negocio presentado.

FMB se reserva el derecho por declarar desierta la licitación. La decisión se comunicará oportunamente y se hará pública el día que se señale.

Con independencia de los sistemas descritos y utilizados por FMB, la adjudicataria podrá presentar modificaciones y mejoras de estos, siempre que las justifique técnicamente de una forma detallada.

Una vez aprobada o declarada desierta la adjudicación, el resultado se comunicará a los licitadores. La notificación contendrá el nombre de la empresa adjudicataria y las características y las ventajas de su propuesta, determinantes de la adjudicación.

8. Contrato

8.1. Firma del contrato

La adjudicataria se compromete a subscribir el contrato en el plazo máximo de 30 días naturales, contados desde la fecha de la adjudicación, y a iniciar inmediatamente las gestiones necesarias para presentar el proyecto constructivo de las reformas del establecimiento con un plazo máximo de dos meses.

8.2. Fianza

Tal como se ha establecido en el apartado 3.4 del presente pliego, durante la firma del contrato de adjudicación se constituirá la fianza y la garantía adicional. Una vez finalizado el contrato, y siempre que el local se devuelva en perfecto estado y sin ninguna situación de impago, la fianza y la garantía adicional serán devueltas.

8.3. Duración del contrato

La duración del contrato será de 10 años, a contar desde la fecha de firma del contrato.

Finalizada la duración del contrato, las partes podrán pactar una prórroga por el plazo que consideren oportuno, de acuerdo con la normativa vigente y siempre que el adjudicatario presente una nueva propuesta económica y técnica que se adapte al nuevo periodo de duración del contrato.

8.4. Subcontratación

El adjudicatario no podrá ceder totalmente o parcialmente, ni subcontratar los derechos u obligaciones que se deriven del contrato, ni asociarse con terceros para su ejecución, sin la previa y expresa autorización de la empresa contratante.

8.5. Resolución del contrato

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por la adjudicataria facultará a FMB para exigir el cumplimiento o para resolver el contrato. En este último caso solo hará falta que notifique a la adjudicataria su decisión de resolver y que notifique la causa, sin necesidad de ninguna otra justificación.

9. Responsabilidad de la empresa adjudicataria

En función de las características particulares que concurren en las dependencias del metro de Barcelona y siendo habitual la presencia de terceras personas ajenas a la relación contractual derivada de este documento, el arrendatario se obliga a concertar un seguro de incendios y de responsabilidad civil para el local objeto del arrendamiento.

El seguro mencionado deberá cubrir el valor del continente y del contenido, y designará a FMB como beneficiario del continente.

Serán a cargo del arrendatario los pagos de las primas correspondientes y deberá mantener la referida póliza en vigor durante el tiempo de vigencia del presente contrato, desde su firma.

El arrendatario exhibirá y facilitará al arrendador con una antelación de diez días a la fecha fijada para la iniciación de su actividad en el local comercial objeto de este contrato, una copia fehaciente de la póliza contratada. Asimismo, facilitará en todo momento los recibos acreditativos de encontrarse al corriente en el pago de las primas de la póliza contratada.

Se prohíbe expresamente al arrendatario, por acción u omisión, la utilización o depósito en el local de cualquier tipo de sustancia o producto, así como la alteración de las instalaciones que pudiera dar lugar a invalidar la correspondiente póliza de seguro.

La póliza de seguro suscrita por el arrendatario deberá incluir expresamente la obligación de la compañía aseguradora de comunicar de forma fehaciente a la arrendadora cualquier modificación y/o suspensión de garantías.

En caso de incumplimiento por el arrendatario de las obligaciones aquí pactadas, habilitará al arrendador para resolver este contrato, con resarcimiento de cuantos daños y perjuicios se derivaran.

10. Confidencialidad y protección de datos

El adjudicatario se compromete a guardar estricta reserva y confidencialidad respecto a la información que obtenga con motivo de la colaboración con la empresa contratante, y en especial de los datos de carácter personal que no sean públicos o notorios y que estén relacionados con el objeto del contrato o de los cuales haya tenido conocimiento con ocasión del contrato.

El adjudicatario y su personal deberán respetar, en todo caso, las prescripciones de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y las normas que la desarrollen, en especial el Decreto 1720/1720 de 21 de diciembre. A los efectos de la mencionada normativa, el adjudicatario tendrá la consideración de encargado del tratamiento y se someterá en cada momento a las instrucciones de la empresa contratante en materia de medidas de seguridad.

Asimismo, la empresa contratante mantendrá la confidencialidad respecto a la información facilitada por los licitadores, los datos de los cuales, de carácter personal, pasarán a formar parte del fichero de clientes y proveedores con el fin de gestionar los contratos.

11. Anexo I: Contrato de arrendamiento

12. Anexo II: Formulario solicitud visita técnica