



PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES PARA LA CONTRATACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO ABIERTO DE LOS SERVICIOS PARA LA REDACCIÓN DE UN ESTUDIO DE ALTERNATIVAS Y VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES A ACOMETER POR LA SOCIEDAD VALLADOLID ALTA VELOCIDAD 2003, S.A.

**OBJETO DEL CONTRATO:** Servicios para la redacción de un estudio de alternativas y viabilidad de las actuaciones a acometer por la sociedad Valladolid Alta Velocidad 2003, S.A.

TRAMITACIÓN: ORDINARIA

PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN: ABIERTO CON VARIOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN.

EXPEDIENTE: 161/2013



## INDICE

---

1. – OBJETO DEL PLIEGO
2. – PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
3. – PRESUPUESTO
4. – OFERTA TÉCNICA
5. – CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS OFERTAS

/

## 1. – OBJETO DEL PLIEGO

---

El objeto del presente Pliego, es el establecimiento de las Condiciones Técnicas Particulares para la prestación de los servicios para la **redacción de un estudio de alternativas y viabilidad de las actuaciones a acometer por la sociedad Valladolid Alta Velocidad 2003, S.A.**

### 1.1. ANTECEDENTES

La Sociedad Valladolid Alta Velocidad 2003 S.A. surge del convenio de colaboración suscrito entre el Ministerio de Fomento, la Junta de Castilla y León, el Ayuntamiento de Valladolid, RENFE, y ADIF para el desarrollo de las obras derivadas de la transformación de la Red Arterial Ferroviaria de Valladolid. Su finalidad es facilitar la coordinación de las actuaciones de acondicionamiento de la Red Arterial Ferroviaria de Valladolid y su integración urbana. Entre el objeto de sus actuaciones destacan:

- La promoción de la transformación urbanística en los suelos liberados como consecuencia del traslado de las instalaciones ferroviarias, la gestión del suelo resultante no destinado a instalaciones ferroviarias y la ejecución de las obras de infraestructura correspondientes en los terrenos liberados.
- El impulso, gestión y financiación de las obras de la Variante Este Exterior ferroviaria a Valladolid, las de soterramiento y permeabilidad transversal de la travesía, la construcción de la nueva estación de viajeros de Campo Grande y accesos viarios, así como las de traslado de las instalaciones ferroviarias existentes.

Con fecha 27 de enero de 2010, se publica en el BOCYL el acuerdo de aprobación definitiva de la *“Modificación del Plan General de Ordenación Urbana con Ordenación Detallada y del PECH de Valladolid en la Red Ferroviaria Central”*

Esta Modificación del Plan General de Ordenación Urbana con Ordenación Detallada y del PECH de Valladolid en la Red Ferroviaria Central tiene como objetivo generar una nueva estructura urbana para Valladolid, utilizando los terrenos liberados por el soterramiento de la línea ferroviaria y la reubicación de los talleres y otras industrias relacionadas con el ferrocarril en la periferia del casco urbano, para crear un nuevo sistema urbano de espacios abiertos, trayectos de acceso y equipamientos urbanos que redefinirán la estructura del centro de la ciudad.

Utilizando este marco, se planifica también la creación de nuevos barrios en los terrenos liberados. Las soluciones de reordenación e integración del ferrocarril previstas suponen la liberación de un importante espacio para la ciudad de Valladolid y la gran oportunidad de desarrollar un ambicioso proyecto urbanístico que ponga en oportunidad los suelos liberados y permita la revitalización de amplias zonas de la ciudad.

La actuación se lleva a cabo en los suelos liberados, con una superficie aproximada de un millón de m<sup>2</sup> (casi 100Ha), en una zona céntrica de la ciudad en su eje norte-sur y que en su mayoría corresponde a las tres estaciones de la ciudad: Campo Grande, Ariza y Argales, los talleres de Renfe Integria y los corredores ferroviarios de las líneas Madrid-Hendaya y de Ariza.

## 1.2. OBJETO Y ALCANCE DEL SERVICIO

La Sociedad Valladolid Alta Velocidad 2003 S.A. tiene encomendado elaborar los estudios y propuestas que permitan la planificación y ejecución de las actuaciones urbanísticas y de transporte descritas, definiendo sus costes y asegurando la necesaria coordinación de las mismas.

En la actualidad la Sociedad ya ha realizado un gran avance en la gestión urbanística y se encuentra inmersa en la ejecución de diversas actuaciones, tanto desde el punto de vista de la gestión urbanística como de la gestión de las infraestructuras ferroviarias.

En este contexto, la sociedad Valladolid Alta Velocidad 2003, S.A., y con objeto de abordar dichas actuaciones con las mayores garantías posibles, se contratan los **Servicios para la Redacción de un Estudio de Alternativas y Viabilidad de las actuaciones a acometer por la sociedad Valladolid Alta Velocidad 2003, S.A.**

## 2. – PLAZO DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

---

El plazo ejecución de los trabajos será de DOS (2) MESES desde la fecha de la firma del contrato.

## 3. – PRESUPUESTO

---

El presupuesto de licitación es de DIECISIETE MIL QUINIENTOS EUROS (17.500 €) euros, IVA excluido

## 4. – OFERTA TÉCNICA

---

Las fases de trabajo para este Estudio de Alternativas y Viabilidad serán como mínimo los siguientes:

### 1. Revisión activo y entorno

En primer lugar se relacionarán y se estudiarán las características urbanísticas y la situación de los activos con especial atención a los siguientes aspectos:

- a. Usos pormenorizados, edificabilidad, alturas, nº de viviendas, etc.
- b. Accesos y comunicaciones
- c. Principales parámetros socio-económicos
- d. Identificación de los principales motores de actividad: actuales y previstos

### 2. Revisión del mercado inmobiliario en la zona de influencia

Se llevará a cabo un análisis de mercado, con el objetivo de identificar el valor actual de mercado en la zona así como un análisis de la oferta y valor futuros. Con estas variables y el stock actual y su absorción histórica se estimarán unos ritmos de comercialización así como la evolución de precios en el corto y medio plazo.

- a. Situación y perspectivas del mercado inmobiliario en la zona de influencia
- b. Análisis de la oferta existente en el área de influencia: superficies, tipologías, precios de venta.
- c. Análisis de la evolución temporal de la concesión de licencias municipales de obra, en sectores de suelo urbano o urbanizable del término municipal similares en tamaño al sector ferroviario, desde su inicio hasta el momento actual o su finalización.
- d. Análisis de la demanda actual y estimación de la demanda futura en zona de influencia.
- d. Conclusiones: Precios de venta en cada zona de análisis y evolución de los mismos. Estimación de la absorción del actual stock de vivienda nueva, ruptura del stock y necesidad de nuevas viviendas.

### 3. Definición/Revisión desarrollo óptimo

En función de las conclusiones obtenidas en los apartados anteriores se definirá el calendario óptimo de venta, a fin de poder evaluar posteriormente su viabilidad económica y estimar los ingresos potenciales a lo largo del tiempo. Se definirán y evaluarán los siguientes aspectos:

- a. Análisis de riesgos potenciales en cada uno de los sectores analizados.

b. Estrategia / business plan:

- Perfil inversor y requerimientos
- Faseado de venta: Volumen y plazos
- Calendario de venta

#### 4. Análisis específico del Barrio de Argales

El adjudicatario realizará un estudio específico de la variación del valor de los suelos existentes en el futuro barrio de Argales, en el supuesto de una ampliación del soterramiento hacia el sur, y de su posible incidencia en el valor del resto de los suelos de la operación, con el objetivo de comparar la variación de su valor, con el incremento de coste del alargamiento del soterramiento.

#### 5. Viabilidad económica

Finalmente para cada uno de los suelos, se llevará a cabo un análisis de viabilidad económica en el que se estimará el valor de los mismos así como su valor potencial a medio-largo plazo. El análisis económico-financiero contendrá los siguientes apartados:

- a. Análisis de ingresos potenciales
- b. Estimación de inversiones:
  - Costes desarrollo urbanístico: planeamiento, urbanización (en base a información que sea facilitada)
  - Cesiones, en su caso
- c. Calendario previsto de venta (teniendo en cuenta calendario de desarrollo urbanístico y absorción estimada)
- d. Resultados económicos:
  - •Cash flow a 5 años de ingresos y gastos para cada uno de los ámbitos.
- e. Plan de viabilidad agregado con todos los ámbitos analizados

Finalmente, de los resultados obtenidos del análisis de viabilidad económica obtenidos, se realizará una valoración inicial de la estrategia comercial a seguir en un futuro (identificación de la demanda potencial y tipo de proceso; definición del plan de desinversión; precio de salida, posible calendario, canales de venta) y del proceso de venta de activos.

Se presupuestarán los trabajos de esta segunda fase, que serán objeto de una licitación posterior, supeditados el alcance y condiciones de la misma a los resultados obtenidos en el presente estudio.

Toda la información necesaria para la realización de los trabajos será entregada por Valladolid Alta Velocidad 2003, S.A. a la firma del contrato.

## 5. - CRITERIOS PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.

---

De acuerdo con lo establecido en el Apartado L del Cuadro de Características del Pliego, se utilizan varios criterios de adjudicación a tomar en consideración para la valoración de las ofertas, por lo que el procedimiento a seguir para la valoración de los mismos será el siguiente:

### 5.1. EVALUACIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA

Para valorar la calidad técnica de una Propuesta se analizarán y puntuarán los aspectos de la misma que se relacionan seguidamente:

#### a). Memoria y Programa de Trabajo (V<sub>1</sub>)

##### Memoria

El Licitador presentará una Memoria técnica de los trabajos a realizar en la que, de forma clara y concisa, se exponga su propuesta sobre el contenido y desarrollo de los mismos (metodología), de manera que se pueda conocer el alcance de los trabajos y se demuestre el conocimiento de la zona y la problemática del trabajo a realizar.

Describirá los procesos de ejecución de las actividades importantes y reflejará un enfoque y un planteamiento correctos y realistas del conjunto de los trabajos, tanto en su planificación territorial como temporal, todo ello analizado en coherencia con los medios propuestos.

La Memoria servirá para explicar las bases en que se fundamenta el Programa de Trabajo, e incluso, para la completa explicación de éste.

La Memoria deberá contener, al menos:

- La concepción global de los trabajos ofertados
- La descripción de todas las actividades importantes o complejas y de los procesos propuestos.
- El análisis en esos procesos de las operaciones simples que forman parte de cada actividad.
- Un resumen de los medios personales y materiales que estiman necesarios para ejecutar el contrato.
- Un organigrama explicativo de la dedicación de los técnicos a la realización de las distintas actividades comprendidas en el trabajo.

El Licitador realizará una planificación de los trabajos teniendo en cuenta los equipos humanos y materiales ofertados adscritos a cada una de las actividades descritas en la Memoria, debiendo justificar los rendimientos medios previstos que garanticen el plazo ofertado.

El Programa de Trabajo deberá redactarse de modo que el plazo total de los trabajos sea, como máximo el indicado en el Cuadro de Características y de modo que contenga las inversiones de ejecución por contrata mensuales.

Se indicarán las mejoras y compromisos técnicos adicionales a los impuestos en las Prescripciones de Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (en adelante P.P.T.P.). Se describirán en los plazos parciales ofertados con consideración de las fases a llevar a cabo.

Esta documentación podrá ser completada con toda la información gráfica que el Licitador considere oportuna.

### **Programa de Trabajo**

El Licitador confeccionará un programa, con indicación, en su caso, de las fechas de terminación de aquellos trabajos parciales, comprendidos en el contrato de Servicios objeto de este procedimiento, y cuyos plazos de ejecución figuran explícitamente expuestos en la letra F del Cuadro de Características. En dicho programa se concretará la fecha final de entrega de los trabajos, así como los porcentajes mensuales y acumulados correspondientes a los Importes de los trabajos previstos realizar cada mes, valorados a los precios ofertados.

Tanto los plazos parciales como el final, que figuren en el programa de trabajo propuesto por el licitador, no podrán ser superiores a los señalados en el Cuadro de Características.

Este programa se presentará en forma de diagrama o representación gráfica en las que queden claramente definidas las actividades a desarrollar, su duración y camino crítico.

El Programa de Trabajo se basará en lo propuesto en la memoria técnica, y se definirán y concretarán todos y cada uno de los trabajos que se compromete a realizar el licitador.

El formato del Programa de Trabajo, será similar al que figura en el Anexo 4 del presente Pliego o bien podrá tener un mayor grado de definición si el licitador lo considera conveniente.

Plazo de ejecución. Cada licitador expresará formalmente el plazo de ejecución que prevé (según su Programa de Trabajo) necesario para la ejecución de los trabajos.

Asimismo, el licitador expresará todos los plazos parciales que proponga en su Programa, teniendo en cuenta los diferentes trámites a llevar a cabo.

La valoración por estos conceptos estará comprendida entre 0 y 60 puntos.



### **b). Equipo Técnico adscrito a los Trabajos (V<sub>2</sub>)**

Los trabajos serán realizados por un Equipo Técnico, bajo la dirección del adjudicatario, cuyos componentes tendrán la titulación adecuada y experiencia suficientemente acreditada en la materia. Dicho Equipo Técnico estará formado por profesionales que individualmente reúnan las cualificaciones multidisciplinares necesarias para realizar los trabajos con plena solvencia.

La prestación de la asistencia se realizará cuando sea requerido en la sede social de VAV, calle Fray Luis de León, 22 de Valladolid.

Se deberá adjuntar la siguiente documentación:

- Relación de los técnicos que se compromete a adscribir a los trabajos con especificación de la titulación profesional y experiencia. Dicho equipo tendrá la disponibilidad que se especifica y actuará bajo la coordinación de la Dirección Técnica de VAV.
- Organigrama explicativo de las competencias y dependencias del equipo de técnicos propuestos, indicando claramente las misiones encomendadas a cada uno de sus miembros en el ámbito de las actividades principales descritas en la Memoria.

El adjudicatario prestará los Servicios exclusivamente a través de las personas incluidas en su oferta de trabajo, que se deja unida como Anexo 1 y aquellos otros ejecutivos y empleados que la Sociedad Valladolid Alta Velocidad 2003, S.A. apruebe por escrito.

En el caso en que debido a necesidades puntuales de trabajos adicionales se requiera una mayor dedicación del equipo técnico, se presentará a la dirección técnica de VAV una estimación de las necesidades adicionales para su aprobación previa.

Cualquier sustitución del equipo propuesto que se precise realizar posteriormente deberá ser propuesta por el adjudicatario a la Dirección del contrato, adjuntando el historial profesional de los técnicos de nueva designación, antes de su aceptación.

No existirá vínculo o relación laboral alguna entre dichas personas y la Sociedad VAV.

La valoración por este concepto estará comprendida entre 0 y 40 puntos.

## 5.2 RESUMEN TOTAL DE LA VALORACIÓN Y PUNTUACIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA

### Valoración Técnica ( $V_T$ )

La Valoración Técnica ( $V_T$ ) de cada Propuesta será la resultante de la suma de las puntuaciones obtenidas para los distintos aspectos de ella, según los criterios anteriores y se redondeará al segundo decimal.

$$V_T = V_1 + V_2$$

### Puntuación Técnica ( $P_T$ )

El método a seguir para determinar la puntuación técnica de cada oferta ( $P_T$ ) será el siguiente:

- a) Las ofertas de los concursantes admitidos administrativamente quedarán encuadradas en dos intervalos:
- Ofertas con calidad técnica inaceptable: aquellas cuya valoración técnica ( $V_T$ ) sea inferior a 60 puntos.
  - Ofertas con calidad técnica suficiente: aquellas cuya valoración técnica ( $V_T$ ) sea superior o igual a 60 puntos.

b) Las ofertas situadas en el intervalo de calidad técnica inaceptable no serán tomadas en consideración para el cálculo de las ofertas anormalmente bajas ni para la determinación de la oferta más ventajosa, de manera que, en el caso de no existir en el otro Intervalo, se procederá a declarar desierto el procedimiento, al no haber concurrido al mismo ofertas de calidad técnica suficiente.

En lo que sigue, no se hace referencia a las ofertas situadas en el Intervalo de calidad técnica inaceptable, ni a las calificadas definitivamente como anormalmente bajas que no son ya tomadas en consideración.

A las ofertas cuya valoración sea de 60 puntos, se les asigna una puntuación técnica de 30 puntos, y al resto de ofertas según la fórmula siguiente:

$$Puntuación\ técnica\ de\ cada\ oferta\ (P_T) = \frac{70 \times (Valoración\ técnica\ de\ cada\ oferta\ (V_T)) - 60}{(Valoración\ técnica\ máxima\ (V_{Tmáx}) - 60)} + 30$$

La puntuación técnica se redondeará al segundo decimal.

Valladolid, 1 de agosto de 2013