



Aena licita la primera área de desarrollo logístico de la Airport City Adolfo Suárez Madrid-Barajas

- Esta primera zona dedicada a la logística que sale a concurso incluye 28 Ha de superficie para desarrollar una edificabilidad máxima de 152.914 m², además de 4 Ha para zonas verdes asociadas
- El proceso de licitación tiene una primera fase de calificación, tras la cual se seleccionará a las empresas que podrán optar a la fase de adjudicación
- El modelo de negocio contempla la formación de una sociedad conjunta
- El proyecto global de la Airport City Adolfo Suárez Madrid-Barajas incluye, además de áreas de actividades logísticas y aeronáuticas, superficie destinada a oficinas, hoteles y servicios
- Las actividades se desarrollarán bajo criterios de Sostenibilidad, Innovación e integración con el territorio
- Este proyecto consolidará al Aeropuerto como un centro de desarrollo que atraerá inversión, riqueza y empleo, tanto a las poblaciones del entorno como a Madrid y a todo el país

08 de octubre de 2021

Aena ha sacado a licitación la primera área de desarrollo logístico de la Airport City Adolfo Suárez Madrid-Barajas (ÁREA 1), lo que supone el inicio del proceso de selección de un socio inversor, cuya adjudicación se estima llevar a cabo a lo largo del primer trimestre de 2022.

Esta primera fase que sale a concurso ahora está enmarcada dentro de las superficies dedicadas a desarrollo logístico y actividades asociadas aeroportuarias y comprende 28 hectáreas de suelo para desarrollar, con 152.914 m² edificables y 4 hectáreas destinadas a zonas verdes asociadas. El área tiene una situación privilegiada adyacente a la primera línea de

carga aérea del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas y en pleno Corredor del Henares, uno de los mayores polos logísticos de Europa, y dispone de excelentes comunicaciones, tanto aéreas como terrestres. Esta zona ofrece, además, las infraestructuras necesarias para garantizar la urbanización y conexiones de la misma.

Proceso de licitación en dos fases

El proceso se ha estructurado en dos fases: una primera que comienza ahora y es de calificación, en la que las empresas interesadas en asociarse con Aena para el desarrollo de esta primera área presentarán la documentación requerida. El plazo de presentación de ofertas finaliza el 7 de noviembre de 2021. Aena seleccionará a aquellas que acrediten reunir el cumplimiento de los requisitos exigidos (capacidad e idoneidad, solvencia técnica y solvencia económico-financiera) y las invitará a participar en la siguiente fase.

Y una segunda fase, de adjudicación, para la que se publicará un pliego específico al que accederán solo las empresas que hayan superado la primera fase, con información detallada del proyecto para que los inversores puedan preparar su plan de negocio y presentar sus ofertas técnicas y económicas, así como la documentación acreditativa de su solvencia técnica.

Una vez analizadas las ofertas y siguiendo los pasos establecidos en este proceso (con una primera sub-fase de evaluación de ofertas técnicas y una segunda sub-fase de apertura de ofertas económicas de los que superen la puntuación mínima exigida para la oferta técnica), se determinará cuál de ellos ha presentado la oferta más ventajosa y, por consiguiente, se constituirá con este socio especializado la Sociedad Conjunta.

En esta Sociedad, Aena tendrá una participación no mayoritaria. Para ello, está previsto que Aena, como titular de los terrenos del Área 1, constituya sobre ellos un derecho de superficie a favor de una nueva sociedad creada conjuntamente entre Aena y el inversor como Sociedad Anónima. La aportación de Aena a esta sociedad conjunta será en especie, con un derecho de superficie a 75 años, mientras que la aportación del inversor será dineraria, para financiar todos los costes durante el periodo de desarrollo previstos en su oferta y, en su caso, aportaciones dinerarias adicionales para equilibrar la distribución de la sociedad.

Para completar este proceso de licitación Aena se apoyará, además de en sus propios equipos, en consultores externos de primer nivel, entre los que se encontrará la firma Deloitte, compañía que ha participado también activamente en el establecimiento de las bases de esta licitación.

Airport City AS Madrid-Barajas

El proyecto global de la Airport City engloba, con una edificabilidad de 2,1 millones de m² asociados, actividades diferenciadas de desarrollo:

- Nodo logístico: con diferentes tipologías de activos como naves de almacenaje y logística, *crossdocking*, BPO (externalización de procesos de negocio-*Business Process Outsourcing*) o empresas proveedoras de servicios a la aviación.
- Air City con oficinas, hoteles y servicios asociados destinados a pasajeros y usuarios.
- Actividades aeronáuticas y de carga.

Este plan se caracteriza, además, por su ubicación y conexiones estratégicas, las sinergias y atracción de diferentes actividades con el Aeropuerto como nexo y la oportunidad que ofrece de desarrollo de nuevos productos, con la sostenibilidad medioambiental, social y económica y como premisas.

Las dimensiones del proyecto hacen necesario su desarrollo por fases, para asegurar la puesta en valor de cada una de ellas. Por ello, tras esta primera licitación, que prioriza actividades de mayor demanda como es la logística, que está capitalizando nuevos hábitos de consumo y el auge del *e-commerce*, Aena seguirá lanzando de forma progresiva el resto de áreas que componen la Airport City Adolfo Suárez Madrid-Barajas hasta completar la totalidad de superficie destinada a actividades aeroportuarias complementarias con un horizonte temporal a largo plazo.

Libro Blanco: sostenibilidad, innovación e integración con el territorio

Con el objetivo de tener unos criterios de diseño, sostenibilidad e innovación basados en la excelencia, Aena ha elaborado un Libro Blanco con medidas de obligado cumplimiento que marcan las directrices básicas de ordenación en el nuevo planeamiento de desarrollo.

Este Libro Blanco, realizado con el apoyo de consultoras líderes en la materia tales como IDOM y el Estudio Ezquiaga Arquitectura, dota a la

Airport City Adolfo Suárez Madrid-Barajas de una visión integral, fijando estándares en materia de urbanización, paisaje y edificación, conectividad, gestión de proyectos, sostenibilidad e innovación, alineados con las últimas tendencias globales y que deberán cumplirse en los desarrollos de todas las actividades.

Los objetivos del Libro Blanco consisten principalmente en atraer inversión de máximo valor a través del *placemaking* y el diseño de calidad; convertirse en una herramienta de consenso con Administraciones Públicas y agentes territoriales; definir las condiciones para un desarrollo sostenible en materia global y nulo en carbono; y apostar por la innovación como vector de diseño y desarrollo de un proyecto nativo digital.

Con todo ello, este Libro Blanco sobre arquitectura, urbanismo y paisajismo refleja los compromisos de Aena con el territorio, la innovación la generación de identidad y la sostenibilidad social y medioambiental, garantizando la convivencia del proyecto con el entorno.

Accede aquí a la documentación sobre el proceso de licitación:

<https://desarrollo-logistico.aena.es/es/desarrollos-logisticos/aeropuerto-adolfo-suarez-madrid-barajas/licitacion.html>