

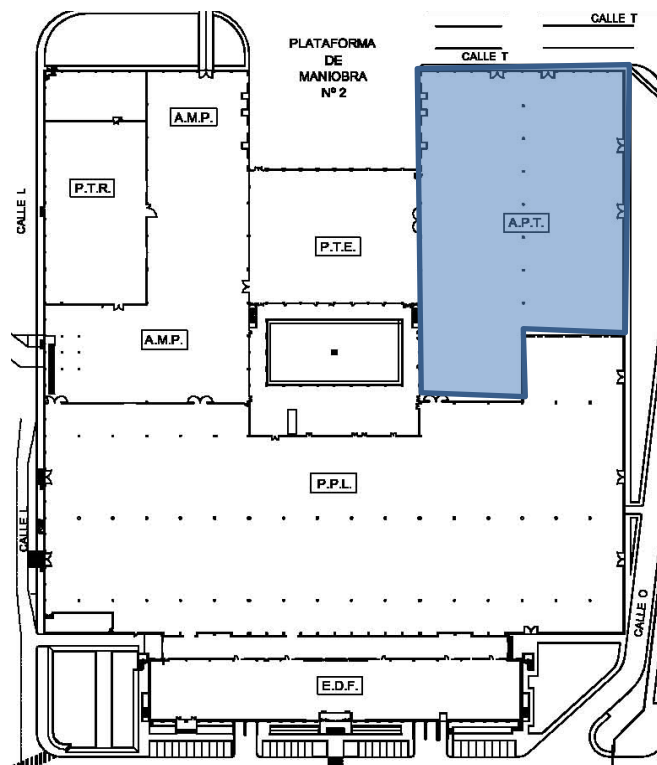
OFERTA PÚBLICA OP 6/19
RECINTO INTERIOR ZONA FRANCA
CONTRATACIÓN PARCIAL DE LOS INMUEBLES DE LA ANTIGUA FABRICA
DE TABACOS DE ALTADIS

INMUEBLES Y CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN

Julio 2019

OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

Los espacios industriales que se ofertan en esta licitación se corresponden con una de las naves que constituían el núcleo productivo de la antigua Fábrica de Tabaco Expandido de Altadis, tratándose de un **arrendamiento parcial de la denominada APT** (Almacén de Producto Terminado) y que cuenta con las siguientes superficies:



Fábrica de Tabaco	Superficie construida
Almacén de productos terminados	6.366

OFERTA PÚBLICA OP 6/19
RECINTO INTERIOR ZONA FRANCA
CONTRATACIÓN PARCIAL DE LOS INMUEBLES DE LA ANTIGUA FABRICA
DE TABACOS DE ALTADIS

INMUEBLES Y CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN

OPCION DE RESERVA PREVIA DE ARRENDAMIENTO

Esta oferta contempla la posibilidad de la previa formalización de un contrato de RESERVA DE ARRENDAMIENTO.

Teniendo en cuenta que la formalización del contrato de arrendamiento de estas instalaciones, requiere de un tiempo para que los interesados puedan evaluar las condiciones específicas de la nave, redactar proyectos de reparación, y solicitar las licencias correspondientes, se establece la posibilidad de que los licitadores soliciten la formalización de un previo contrato de reserva, con arreglo a las siguientes condiciones:

Precio de la reserva: prima por importe equivalente a dos mensualidades de la renta mínima asignada al inmueble (38.705,28 €). Este importe se corresponde con la fianza de la oferta pública y que se aplica como precio de la reserva del contrato de arrendamiento, una vez formalizado.

Plazo máximo para el contrato de reserva: hasta la obtención de la licencia de obras con un máximo de 6 meses. Obtenida la licencia de obras, o en todo caso, transcurridos los seis meses, se deberá formalizar el contrato de arrendamiento, en un plazo de 10 días naturales, plazo ampliable por causas justificadas por mutuo acuerdo de las partes.

De no llevarse a cabo la citada formalización, dicha prima de reserva quedara en favor del CZFC. En caso de formalizarse el contrato de arrendamiento se aplica la prima al contrato de arrendamiento (fianza de dos mensualidades).

La reserva del contrato de arrendamiento no es transmisible a terceros.

RENTA MÍNIMA DE ARRENDAMIENTO

Unidades	Superficie construida aprox. (m ²)	Tarifa anual
Almacén de productos terminados (APT)	6.366	232.231,68 €

OFERTA PÚBLICA OP 6/19
RECINTO INTERIOR ZONA FRANCA
CONTRATACIÓN PARCIAL DE LOS INMUEBLES DE LA ANTIGUA FABRICA
DE TABACOS DE ALTADIS

INMUEBLES Y CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN

Durante todo el plazo de arrendamiento la renta se actualizará según índice de Precios de alquiler de oficinas o el índice que corresponda en cada momento.

La carencia comenzará con la formalización del contrato.

BONIFICACIÓN ESPECIAL Y OBRAS DE REPARACIÓN

La instalación aquí relacionada se encuentra incluida dentro de la Fábrica de Tabaco expandido, **se arrienda en su estado actual y como cuerpo cierto, no siendo imputable al CZFC ninguna reparación o sustitución de ninguno de los elementos existentes a lo largo de la vida del contrato, incluyendo la cubierta.**

El precio y la presente bonificación especial se han establecido teniendo en cuenta la entrega del inmueble en su estado actual y con la obligación del arrendatario de asumir a su costa las obras previas necesarias de reparación que requiere el inmueble. La bonificación consiste en la aplicación de un periodo de carencia que se ha determinado en función del estado actual del inmueble, de la estimación de todos los costes calculados de reparación, así como del plazo estimado para su ejecución.

Con arreglo a ello, según informe de la Oficina Técnica del Consorcio, considerando una estimación del coste total de reparación de **1.023.591 €** y un **plazo de ejecución de las obras de 4 meses** se establece un plazo máximo de carencia de 56,89 meses contados desde la formalización del contrato para el caso de ofertantes que fueran al tipo (232.323 €/año). Este plazo quedará finalmente establecido en función de la oferta presentada por el adjudicatario mediante la siguiente fórmula:

Plazo de carencia = Importe de la reparación (1.023.591) / Renta Anual Ofertada

Opcionalmente los licitadores podrán incluir en su propuesta una **reducción adicional del plazo de carencia** por encima del que le correspondería en aplicación de la fórmula anterior lo que implicará a efectos de baremación una mejor valoración de su oferta al considerarse una elevación de la renta.

En cualquier caso, el **plazo de carencia que sea objeto de adjudicación**, ya sea el máximo de 56,89 meses, ya sea uno inferior consecuencia de la oferta del adjudicatario es **fijo e invariable**, y no podrá alterarse en función del coste final de ejecución de la reparación que tenga el potencial inquilino, o de los plazos finales de ejecución, asumiendo el inquilino, a su riesgo y ventura, el mayor o menor coste de

OFERTA PÚBLICA OP 6/19
RECINTO INTERIOR ZONA FRANCA
CONTRATACIÓN PARCIAL DE LOS INMUEBLES DE LA ANTIGUA FABRICA
DE TABACOS DE ALTADIS

INMUEBLES Y CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN

ejecución o el mayor o menor plazo de ejecución de las obras que en todo caso deberán ajustarse a las “Especificaciones Técnicas Mínimas de Reparación”. Por ello, se recomienda expresamente que se lleve a cabo una inspección pormenorizada del inmueble y de las “Especificaciones Técnicas Mínimas de Reparación”, por parte de técnicos competentes que designe el licitador y antes de la presentación de la oferta.

Es condición esencial de la adjudicación y del contrato, la correcta ejecución de las obras de reparación. El incumplimiento de la obligación de ejecutar las obras conlleva la facultad del CZFC de resolver el contrato y ejecutar la fianza y la garantía adicional, quedando, en todo caso, las obras ejecutadas en favor del CZFC, sin derecho a indemnización.

En particular, será causa de resolución del contrato, el incumplimiento de ejecutar las obras conforme las Especificaciones Técnicas Mínimas de Reparación y a las instrucciones que, en ejecución de las mismas, pudiera dar la Oficina Técnica del Consorcio. También podrá el Consorcio resolver el contrato, cuando el arrendatario sin causa justificada, no ejecute las obras de reparación. No las inicie, o las suspenda por plazo superior a dos meses.

Para el control de su debida ejecución, el adjudicatario deberá presentar, antes de solicitar la licencia de obras, el proyecto de ejecución para su validación por parte de la Oficina Técnica del Consorcio, comprobándose que se ajusta a “Especificaciones Técnicas Mínimas de Reparación”. Posteriormente la Oficina Técnica del Consorcio podrá en todo momento acceder e inspeccionar su ejecución y terminación. Cualquier tipo de desviación respecto a las especificaciones técnicas mínimas contempladas en el proyecto se entenderá como incumplimiento de la correcta ejecución de las obras y conllevarán, por lo tanto, la facultad del CZFC de resolver el contrato y ejecutar la fianza y la garantía adicional.

PLAZO DE ARRENDAMIENTO

El plazo de arrendamiento principal tendrá un plazo **mínimo de 15 años y máximo de 20 años**, que podrá ampliarse hasta a 30 años, si el licitador justifica en su oferta la ampliación, en base a la necesidad de mayor plazo de la amortización de las inversiones que deba realizar.

OFERTA PÚBLICA OP 6/19
RECINTO INTERIOR ZONA FRANCA
CONTRATACIÓN PARCIAL DE LOS INMUEBLES DE LA ANTIGUA FABRICA
DE TABACOS DE ALTADIS

INMUEBLES Y CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN

FIANZA

Por importe de 2 mensualidades sobre la renta ofertada. A partir del año 5º deberá ser actualizada en base a la renta establecida para ese año.

GARANTÍA ADICIONAL

Antes de la formalización del contrato se deberá constituir una **garantía adicional por importe equivalente a 6 mensualidades de renta**. Salvo acuerdo en contrario será mediante aval bancario conforme al modelo publicado en la Oferta Pública. (aval solidario ejecutable a primer requerimiento de vigencia indefinida).

GASTOS COMUNES

El arrendatario abonará por los gastos generales derivados del uso de los elementos comunes de las instalaciones donde se encuentra situado el inmueble, la tarifa oficial que periódicamente se publique y que se fija en base al importe de los gastos y coeficiente de participación asignado al inmueble. La cantidad estimada actual es de **1.273,2 €** mensuales (0,20 €/m²/ mes). Estos gastos comunes serán revisados periódicamente por el CZFC y aprobados en sus tarifas oficiales.

Los gastos comunes serán repercutidos una vez transcurridos los primeros 4 meses desde la formalización del contrato.

REPERCUSIÓN DE IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES

Se repercutirá mensualmente. Actualmente se calcula un IBI de **27.501,12 €/año** (2.291,76 €/mes) que se regularizará anualmente con los recibos definitivos.

El IBI será repercutido una vez transcurridos los primeros 4 meses desde la formalización del contrato.

(Nota común a todos los efectos económicos: Todos los importes expuestos son **IVA no incluido**. Las fianzas y garantía adicional no llevan IVA.)

RESTO DE CONDICIONES CONTRACTUALES SERÁN, EN DEFECTO DE PACTO, CONFORME A LAS ESTIPULACIONES CONTENIDAS EN EL MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PUBLICADO EN LA OFERTA PÚBLICA.

OFERTA PÚBLICA OP 6/19
RECINTO INTERIOR ZONA FRANCA
CONTRATACIÓN PARCIAL DE LOS INMUEBLES DE LA ANTIGUA FABRICA
DE TABACOS DE ALTADIS

INMUEBLES Y CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN

CONDICIONES DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS (VER BASES)

- **Plazo máximo de presentación de ofertas:** hasta las 14.00 horas del 20/09/2019.

Lugar de presentación de las ofertas: Sede social del CZFC

Criterios de adjudicación: Conforme a los criterios de valoración que establecen en las Bases de la Oferta Pública, teniéndose en cuenta que al ofertar un plazo menor de bonificación al establecido, se valorará como mayor renta ofertada.

Concurrencia: Esta oferta concurre con la OP 3/19 mediante la cual se comercializa en arrendamiento la Fábrica de Tabaco Expandido completa, que se mantiene vigente. Por tanto, si durante el periodo competitivo de la oferta parcial se adjudicase la FTE al completo, esta nueva oferta OP 6/19 quedaría sin efecto.

DOCUMENTACIÓN QUE COMPRENDE ESTA LICITACIÓN

- Bases de la oferta pública
- Relación de inmuebles y condiciones particulares de contratación
- Especificaciones Técnicas Mínimas de Reparación
- Planos
- Formulario de oferta económica
- Modelo de aval bancario