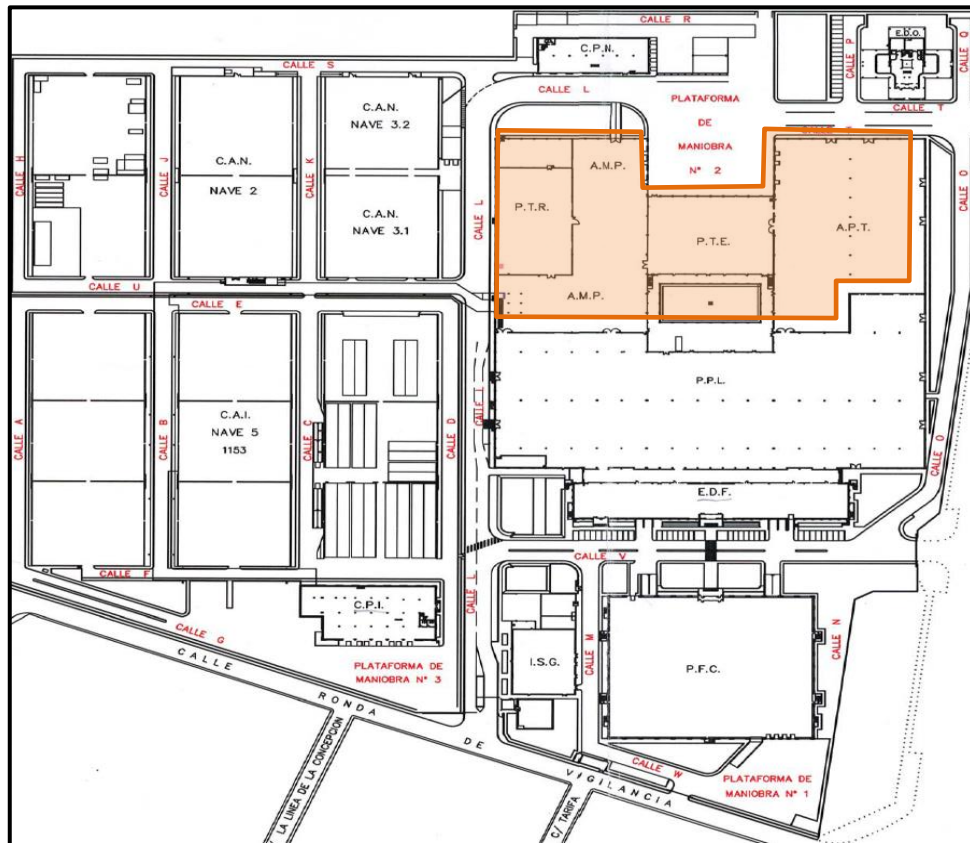


OFERTA PÚBLICA OP 3/19
 RECINTO INTERIOR ZONA FRANCA
 FÁBRICA DE TABACO
INMUEBLES Y CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN

Febrero 2019

Los espacios industriales que se ofertan en esta licitación corresponden a la parte principal de la fábrica de tabaco, contando con las siguientes naves construidas y superficies:



Fábrica de Tabaco	Superficie construida (m ² *sobre rasante)
Almacén de productos terminados	6.366
Planta de tabaco expandido	4.672
Almacén de Materias Primas	4.869
Planta de tabaco reconstituido	2.326
Total superficie Fábrica de Tabaco	18.233 m²
*Existen superficies bajo rasante practicables y otras zonas de instalaciones.	

OFERTA PÚBLICA OP 3/19
RECINTO INTERIOR ZONA FRANCA
FÁBRICA DE TABACO

INMUEBLES Y CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN

La fábrica de tabaco expandido aquí relacionada 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 las bonificaciones se han establecido teniendo en cuenta la entrega del inmueble en su actual estado de conservación y sin que se lleve a cabo ninguna inversión adicional arreglo ni sustitución de los elementos existentes por parte del CZFC por lo que se recomienda expresamente que se lleve a cabo una inspección pormenorizada del inmueble por técnicos competentes antes de la presentación de la oferta.

RENTA DE ARRENDAMIENTO progresiva hasta la finalización de la 4ª anualidad que amortigua el impacto de las inversiones necesarias y que sería:

- a. Partiendo de una base mínima de arrendamiento **durante los cuatro primeros años de contrato de 800.000 €**
- b. El primer año de contrato se aplica una **carencia máxima sobre la renta de 12 meses para la puesta en marcha de la instalación.**
- c. El segundo año de contrato **se aplica a la renta base una bonificación del 60% estableciéndose en 320.000 €**
- d. El tercer año de contrato **se aplica a a la renta base una bonificación del 30% estableciéndose la renta en 560.000 €**
- e. El cuarto año de contrato, finalizadas las bonificaciones, **se aplicaría la renta base mínima de arrendamiento de 800.000 €**
- f. A partir del quinto año de arrendamiento se establece una renta de 1.300.000 €

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 (a excepción de la quinta anualidad que no será objeto de actualización alguna).

ANUALIDADES	RENTA ANUAL
AÑO 1	- €
AÑO 2	320.000 €
AÑO 3	560.000 €
AÑO 4	800.000 €
AÑO 5 y siguientes	1.300.000 €

OFERTA PÚBLICA OP 3/19
RECINTO INTERIOR ZONA FRANCA
FÁBRICA DE TABACO

INMUEBLES Y CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN

PLAZO DE ARRENDAMIENTO: El plazo de arrendamiento principal será como mínimo de 10 años.

El adjudicatario deberá recabar todos los permisos y licencias necesarias para el desarrollo de la actividad industrial que se pretenda. Se hace hincapié en los requisitos de la Agencia Tributaria sobre los productos sujetos a impuestos especiales y a lo que marca el Comisionado para el Mercado de Tabacos para el establecimiento de fábricas de tabaco, así como lo que establecen las regulaciones locales y autonómicas para las licencias de actividad.

FIANZA: 2 mensualidades sobre la renta base mínima (800.000 €) o renta ofertada. A partir del año 5º deberá ser actualizada en base a la renta establecida para ese año.

GARANTÍA: Antes de la formalización del contrato se deberá constituir una **garantía adicional de 650.000 euros**, que podrá ser mediante depósito bancario o mediante aval bancario (confirmado a través de banco español de primera categoría si la garantía es de entidad financiera de categoría inferior o extranjera).

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 4.678€ 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 desde el inicio del contrato sin tener en cuenta el periodo de carencia.

IBI: El impuesto de bienes inmuebles (IBI) se repercutirá mensualmente. Actualmente se calcula un IBI de 61.749,60 € (5.145 €/mes) que se regularizará anualmente con los recibos definitivos.

También se repercutirán independientemente del periodo de carencia.

Todos los importes expuestos son **IVA no incluido**. Las fianzas y garantía adicional no llevan IVA.

OFERTA PÚBLICA OP 3/19
RECINTO INTERIOR ZONA FRANCA
FÁBRICA DE TABACO
INMUEBLES Y CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN

DOCUMENTACIÓN QUE COMPRENDE ESTA LICITACIÓN

- Bases de la oferta pública
- Relación de inmuebles y condiciones particulares de contratación
- Memoria técnica
- Planos descripción gráfica de las instalaciones y maquinaria
- Formulario de oferta económica
- Modelo de aval bancario
- Modelo de contrato de arrendamiento