

OFERTA PÚBLICA 2/21.

Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.

Relación de inmuebles disponibles en la ZAL de Fresno Sur, el Término Municipal de Los Barrios y que constituirán el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.

PARCELA	SUPERFICIE arrendable (m²)	referencia catastral
PLT-1	42.095	8958701TF7085N0001OQ
PLT-2	27.331	8958708TF7085N0001EQ
PLT-3	10.840	8958710TF7085N0001JQ

Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en la ZAL de Fresno Sur, el Término Municipal de Los Barrios y que constituirán el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.

Oferta Pública que se rige por las bases y condiciones particulares aprobadas en Comité Ejecutivo de 14 de abril de 2021

OBJETO DEL CONTRATO

Se trata de solares de naturaleza urbana.

El objetivo de esta oferta pública es la contratación en régimen de subarrendamiento de estas tres parcelas con la finalidad que los interesados presenten y ejecuten por su cuenta y riesgo un proyecto empresarial y/o industrial por el que promuevan la construcción de naves e instalaciones destinadas a la puesta en marcha y desarrollo de una actividad propia o a través de terceros destinatarios de las instalaciones que tengan interés en implantar y desarrollar su actividad en el futuro Recinto Fiscal Bahía de Algeciras.

Al tratarse de grandes espacios, para facilitar su explotación y optimizar los espacios, en el proyecto empresarial o industrial a presentar se **permitirá al adjudicatario la cesión total o parcial en régimen de arrendamiento** de las naves o instalaciones que vayan a ser objeto de construcción por su parte. **Esta cesión debe estar sujeta a la previa y expresa autorización del Consorcio de la Zona Franca, siendo requisito indispensable que el cesionario pueda ser considerado «operador económico», entendiéndose por tal, la persona que, en el ejercicio de su actividad profesional, intervenga en actividades a las que se aplique la legislación aduanera.**

OFERTA PÚBLICA 2/21.

Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.

ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN LAS PARCELAS

Indicar que cualquier actividad a desarrollar en las parcelas debe cumplir con el **PLAN FUNCIONAL del AREA LOGISTICA de INTERES AUTONOMICO BAHIA ALGECIRAS** de abril 2016.

De acuerdo a lo mencionado en ese PLAN FUNCIONAL, las actividades permitidas serán las de logística y transformación.

El Consorcio de la Zona Franca de Cádiz tiene previsto solicitar la aprobación definitiva del Recinto Fiscal de la Bahía de Algeciras y estas tres parcelas quedarían integradas en el perímetro del Recinto, por lo que le será de aplicación a todos los inmuebles y empresas que se instalen y desarrollen sus actividades en el nuevo Recinto Fiscal, la normativa aduanera y fiscal propia de esta condición. Así mismo deberán observar y cumplir las normas del Reglamento de Régimen Interior para la Gestión y Explotación de la Zona Franca del Recinto Fiscal de la Bahía de Algeciras (BOE nº3 de 3 de enero 2020).

Por ello, será requisito indispensable que las empresas que se presenten y vayan a desarrollar la actividad en el Recinto puedan ser consideradas «operador económico», entendiéndose por tal, la persona que, en el ejercicio de su actividad profesional, intervenga en actividades a las que se aplique la legislación aduanera. Los operadores económicos potencialmente interesados en instalarse en la Zona Franca de la Bahía de Algeciras deberán seguir el procedimiento de autorización establecido en el artículo 3 del Reglamento de Régimen Interior .

Por la mera participación en la presente Oferta pública, los licitadores caso de resultar adjudicatarios de alguna parcela para su subarrendamiento y posterior desarrollo consienten expresamente su inclusión en la delimitación de la Zona Franca, así como el cumplimiento de la normativa aplicable a empresas establecidas en el Recinto Fiscal Bahía de Algeciras (**Reglamento de Régimen Interior para la Gestión y Explotación del Recinto Fiscal de la Bahía de Algeciras publicado en BOE nº3 de 3 de enero de 2020 y demás normativa de aplicación**).

AUTORIZACIONES Y LICENCIAS

El adjudicatario deberá recabar de las administraciones y organismos oficiales competentes las licencias, autorizaciones y permisos que les sean requeridos por los mismos, para la ejecución de las obras y el desarrollo de su actividad. Una vez obtenidas deberá presentarlas al CZFC en el plazo de 10 días hábiles para acreditar su cumplimiento.

En el supuesto que se desarrollen proyectos empresariales o industriales para la cesión de uso total o parcial de las instalaciones a terceros destinatarios, y dado que el CZFC es el responsable del control y gestión del Recinto Fiscal, el adjudicatario-promotor deberá comunicar a éste las empresas destinatarias de esos inmuebles y entregar copia de su contrato de reserva o arrendamiento de cara a recabar su

OFERTA PÚBLICA 2/21.**Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.**

autorización expresa. Asimismo deberá comunicar cualquier baja y/o modificación a este respecto, debiendo, en este último caso, recabar la debida autorización del CZFC.

Para este supuesto de adjudicatario-promotor, también será requisito indispensable que las empresas destinatarias de las instalaciones puedan ser consideradas «operador económico», entendiéndose por tal, la persona que, en el ejercicio de su actividad profesional, intervenga en actividades a las que se aplique la legislación aduanera.

Por tanto, el adjudicatario-promotor deberá informar y trasladar a esos terceros destinatarios la obligación de obtener la autorización previa y expresa como «operador económico», tramitar el procedimiento de autorización establecido en el artículo 3 del Reglamento de Régimen Interior para la Gestión y Explotación de la Zona Franca del Recinto Fiscal de la Bahía de Algeciras; y el deber de cumplir con toda la normativa aplicable a empresas establecidas en el Recinto Fiscal Bahía de Algeciras (Reglamento de Régimen Interior y normativa fiscal y aduanera que sea de aplicación; cumplimiento del Plan Funcional del Área Logística de interés autonómico Bahía Algeciras y Reglamento de Régimen Interior; recabar las licencias y autorizaciones necesarias para el desarrollo de su actividad,...).

PLAZO DE ARRENDAMIENTO:

El plazo del contrato deberá ser como mínimo de 5 años.

Dada la naturaleza del bien a arrendar y las inversiones que el adjudicatario debe realizar para su adecuación y puesta en marcha de SU PROYECTO, los licitadores podrán ofertar plazos superiores a 20 años y prorrogables hasta el 31 de marzo de 2068.

RENTA POR EL SUBARRENDAMIENTO DE LA PARCELA

La propuesta económica no podrá ser inferior al precio mínimo publicado y deberá ir acompañada por el proyecto empresarial a realizar atendiendo a lo establecido en las Bases.

El **precio mínimo unitario es de 1,20 €/m²/mes**, por lo que los precios mínimos de arrendamiento por parcela son los siguientes:

PARCELA	SUPERFICIE arrendable (m²)	renta mensual (€)
PLT-1	42.095	50.514,00
PLT-2	27.331	32.797,20
PLT-3	10.840	13.008,00

Las rentas se verán actualizadas a partir del primer ejercicio (12 mensualidades) por el IPV de Andalucía o por el índice que legalmente lo sustituya.

OFERTA PÚBLICA 2/21.**Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.****INCENTIVO POR LA INVERSIÓN A TRAVÉS DE UN PLAZO DE CARENCIA EN RENTA**

Atendiendo a que las parcelas se comercializan con el objetivo de que los interesados ejecuten su proyecto empresarial, se establece **UNA CARENCIA** sobre las rentas de arrendamiento **de 8 MESES** para realizar los trámites y ejecuciones necesarias (elaboración y redacción del proyecto de ejecución, obtención de licencias y autorizaciones, construcción y puesta en marcha de la actividad).

Este plazo de carencia se aplicará desde la formalización de contrato y puesta a disposición de la parcela. Durante el periodo de carencia se facturarán mensualmente los gastos comunes y repercusión de IBI.

GASTOS COMUNES Y REPERCUSIÓN LEGAL DEL IBI

El arrendatario abonará por los gastos generales derivados del uso de los elementos y servicios comunes de las instalaciones donde se encuentra situada la parcela, la tarifa oficial que periódicamente se apruebe y publique por el CZFC y que se fija en base al importe de los gastos de mantenimiento y en función de superficie.

La tarifa actual unitaria de gastos comunes es de 0,40 €/m²/mes, y la repercusión mensual del IBI de las parcelas en su estado actual sin construir es de **0,10 €/m²/mes** quedando para cada parcela con el siguiente detalle:

PARCELA	SUPERFICIE arrendable (m²)	gastos comunes mes (€)	repercusión mensual IBI (€)
PLT-1	42.095	16.838,00	4.209,50
PLT-2	27.331	10.932,40	2.733,10
PLT-3	10.840	4.336,00	1.084,00

Los gastos comunes vienen determinados por la repercusión de los gastos de mantenimiento actuales, que como mínimo serán los siguientes: suministro eléctrico, alumbrado, suministro de agua, mantenimiento, conservación y reposición de la urbanización, mobiliario urbano, vigilancia del recinto y control de accesos, servicios de limpieza y recogida de residuos sólidos urbanos, desratización y desinfección, mantenimiento de ajardinamientos y ordenación de la circulación interior.

Estos gastos comunes se corresponden con el presupuesto actual de los mismos y serán actualizados una vez se obtenga la aprobación definitiva del Recinto Fiscal de la Bahía de Algeciras.

El importe indicado por gastos comunes e IBI es el importe estimado a fecha de celebración del contrato y para el primer año de vigencia de contrato. En los años sucesivos el importe a repercutir estará en función de los recibos de IBI y gastos comunes reales que sean aplicables a la parcela.

OFERTA PÚBLICA 2/21.

Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.

Otros Gastos

Serán por cuenta y a costa del adjudicatario la realización de las gestiones, pago de todos los gastos, tasas, arbitrios, redacción y visado de proyectos, boletines e informes, que haya de presentar en los organismos competentes para el inicio y desempeño de la actividad o actividades que vaya a desarrollar en la parcela, así como para el alta y permiso de funcionamiento adecuado y legalizado de las instalaciones y suministros correspondientes.

Dentro de los servicios comunes se presta un servicio de apoyo mediante contenedores de RSU repartidos por la urbanización del Recinto, destinados para depositar de forma responsable, pequeñas cantidades de basura ordinaria de RSU, envases y plásticos, o papel y cartón, pero que en ningún caso sustituye el servicio a contratar por cada cliente para la correspondiente gestión y tratamiento de los residuos generados en su actividad, ni es un servicio que pueda certificar documentalmente la gestión que debe realizar cada productor.

Por tanto, será responsabilidad del adjudicatario realizar o contratar según lo estipulado en la Ley 22/2011 de 28 de julio (actualizada el 12 de mayo de 2016), a tal efecto), el servicio de gestión y retirada de los residuos generados según la actividad a que vaya a desarrollar, siendo responsabilidad de cada usuario/productor la gestión, retirada y tratamiento de los residuos generados, según la actividad desarrollada y el tipo de residuo generado

Tributos

Serán por cuenta del adjudicatario cualesquiera tributos que graven la titularidad de la parcela y de las edificaciones, así como la actividad ejercida en ellas.

El IBI que se indica en la tabla anterior, corresponde al actual de la parcela sin construir. Este importe se repercutirá mensualmente y se regularizará anualmente con las facturas de repercusión del IBI emitidas por la APPA.

El adjudicatario deberá tramitar ante el Catastro el alta de la edificación que ejecute en la parcela objeto de subarrendamiento. En caso de que el IBI de esas edificaciones llegue a la APPA como titular del suelo y sujeto pasivo, ésta lo repercutirá al CZFC que a su vez lo repercutirá al subarrendatario y titular de la edificación. Estas repercusiones se tramitarán incluyendo el IVA que corresponda.

El adjudicatario deberá satisfacer los impuestos y tasas de cualquier clase que graven el desarrollo de su actividad empresarial, los que recaigan tanto sobre la titularidad del suelo cedido como de las futuras instalaciones, especialmente el impuesto de bienes inmuebles, además de, a título meramente enunciativo, los que resulten de la licencia de apertura, de actividad, de obras o de la tasa de basura, entre otras.

OFERTA PÚBLICA 2/21.

Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.

SUMINISTROS Y POTENCIA ELECTRICA

Cada adjudicatario gestionará su contrato propio de suministro eléctrico con la compañía eléctrica suministradora, así como los centros de transformación que sus suministros requirieran.

Si la empresa adjudicataria requiriera para su proyecto empresarial de una potencia eléctrica superior a la establecida en la ficha técnica adjunta, deberá recabar autorización previa a la arrendadora de esa potencia eléctrica, estableciéndose, en ese caso, la aplicación de derechos de resarcimiento a favor del CZFC.

El consumo de agua de abastecimiento y el servicio de saneamiento no están individualizados, existiendo un único contador para todo el parque empresarial, por lo que se medirán los consumos y se facturarán de acuerdo a las tarifas de ARCGISA (Aguas y Residuos del Campo de Gibraltar).

CANCELACIÓN ANTICIPADA

En caso de resolución anticipada del contrato por parte del ARRENDATARIO, éste deberá notificar su propósito por escrito al CZFC con DOS MESES de antelación e indemnizarlo con la cantidad equivalente a tres meses de renta actualizada por cada año de contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

La resolución anticipada del contrato por incumplimiento de las obligaciones del contrato, también estarán sujetas a las penalizaciones establecidas en esta cláusula.

Las edificaciones o instalaciones fijas no desmontables quedarán en beneficio del subarrendador con la resolución anticipada o, en su caso, con la finalización del contrato, solo pudiendo llevarse las desmontables sin menoscabo de la parcela o del resto de la edificación.

FIANZAS Y GARANTÍAS ADICIONALES

FIANZA.- Se estipulan 2 mensualidades sobre la renta de subarrendamiento ofertada que deberán ser ingresadas en la cuenta del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz para tal fin mencionada en las bases de la oferta pública ES25 0182 7557 8802 0150 3865 y acompañar la acreditación. A partir del año 5º deberá ser actualizada anualmente en base a la renta establecida para ese año.

GARANTÍA ADICIONAL.- Antes de la formalización del contrato se deberá constituir una garantía adicional correspondiente de 6 MESES DE RENTA o, en caso de mejora, la ofertada, que podrá ser mediante aval bancario o seguro de caución por parte de entidad bancaria o aseguradora española de primer orden (sujeta a aprobación previa por parte del Consorcio) y de acuerdo con los modelos adjuntos.

OFERTA PÚBLICA 2/21.

Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.

MANTENIMIENTO Y SEGUROS

El adjudicatario-arrendatario será responsable único y exclusivo de la edificación proyectada y de la actividad ejercida en la parcela, así como del uso y mantenimiento de las instalaciones que se encuentran en la parcela debiendo suscribir los seguros y contratos de mantenimiento que sean necesarios.

En este sentido, se obliga a contratar a su costa una póliza de responsabilidad civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a personas o cosas o a los suelos objeto del arrendamiento como consecuencia de su uso, ya sea por actos u omisiones de las empresas y operadores económicos que desarrollen su actividad en la parcela o del personal dependiente incluyéndose además la garantía de contaminación medioambiental.

Los seguros deberán necesariamente mantenerse en vigor durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento, actualizándose sus coberturas al alcance de los riesgos.

PLAZO PARA LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

El plazo máximo desde la adjudicación hasta la formalización del contrato será de 30 días, plazo que podrá ser ampliado por el CZFC a petición del adjudicatario y por causa justificada. Durante este periodo el adjudicatario sin tomar posesión de las instalaciones y previa autorización del CZFC podrá acceder a las mismas a fin de iniciar las revisiones técnicas oportunas de cara a redactar el proyecto de ejecución definitivo.

PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO EMPRESARIAL

El adjudicatario quedará obligado a ejecutar y desarrollar el PROYECTO EMPRESARIAL de acuerdo con lo previsto y presentado en su oferta durante todo el periodo de vigencia del arrendamiento, salvo expresa autorización del CZFC.

La actividad o la ejecución del proyecto de edificación deberá iniciarse en el plazo indicado en el proyecto empresarial presentado o en el plazo máximo de 12 meses a partir de la puesta a disposición de la parcela, salvo autorización expresa del CZFC por causas justificadas.

En ambos casos el plazo empezará a contar desde la formalización del contrato, haciéndose coincidente con la puesta a disposición de la parcela.

El proyecto empresarial presentado tiene carácter obligacional y vinculante para el adjudicatario, y su incumplimiento facultará al CZFC a la resolución del contrato de subarrendamiento e incautación de la fianza y garantía adicional, en su caso.

OFERTA PÚBLICA 2/21.

Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.

El subarrendatario deberá desalojar el inmueble en el plazo de dos meses desde la notificación del CZFC de resolución y requerimiento de desalojo, transcurrido el cual el CZFC iniciará las acciones necesarias para el desahucio, teniendo derecho a percibir el CZFC, mientras no se produzca el completo desalojo, el doble de la renta mensual.

CONOCIMIENTO Y PUESTA A DISPOSICIÓN DE TODA LA INFORMACIÓN

El licitador que resulte adjudicatario y futuro subarrendatario, con la presentación de su oferta, manifiesta expresamente que ha tenido acceso y conoce, el contenido del Plan Funcional, los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanístico del área logística y de la Unidad donde se encuentra la Actuación; Reglamento de Régimen Interior para la Gestión y Explotación del Recinto Fiscal de la Bahía de Algeciras; las condiciones técnicas de los terrenos, así como las infraestructuras de comunicaciones y suministro eléctrico, por lo que exoneran expresamente al CZFC de cualquier reclamación o indemnización derivada de daños derivados de la falta de conocimiento de dichos elementos.

CLAUSULA DE EXCLUSIVIDAD EN LA COMERCIALIZACIÓN

En virtud del contrato formalizado con SAVILLS AGUIRRE NEWMAN CONSULTORES, S.A.U. de fecha 19/04/2022, tras ser adjudicatario del expediente de contratación CA-0008-2022-00-A, indicar que la comercialización de las parcelas ofertadas será llevada a cabo en exclusividad por la citada Consultora.

-

19 de abril 2022

P.A. : 