

**OFERTA PÚBLICA 4/21.**

**Condiciones particulares de contratación LA NAVE 23 DEDICADA A LA TRANSFORMACIÓN DE PRODUCTOS DE LA PESCA EN EL RECINTO INTERIOR DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ**

Esta Oferta Pública que se rige por las bases aprobadas en CE de 31/10/2019 y las condiciones aprobadas en CE 09/07/2021

**OBJETO DEL CONTRATO:**

Parcela de 12.656 m<sup>2</sup> en el extremo norte del Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, vallada perimetralmente en la que se incluye un nave principal con dos alturas y una **superficie total construida de 8.915 m<sup>2</sup>** (a destacar los 7 muelles de carga, la cámara frigorífica para alimentos congelados a -25°C de unos 650 m<sup>2</sup>, salas de elaboración, oficinas, aseos, vestuarios, office y comedor para los operarios) y una nave secundaria con una superficie total construida de 687 m<sup>2</sup> en el que se haya la maquinaria frigorífica de todo el edificio principal, depósitos de gases, cuartos de mantenimiento y otros pequeños almacenes. Se aportan planos.

Las instalaciones y la maquinaria titularidad del CZFC, se arriendan en su estado actual y como cuerpo cierto, no siendo imputable al CZFC ninguna reparación, sustitución o complemento de ninguno de los elementos existentes a lo largo de la vida del contrato.

**RENTA Y CONDICIONES DE ARRENDAMIENTO:**

En contraprestación por este arrendamiento, el arrendatario pagará al CZFC una renta anual hasta la finalización del contrato de **264.840m<sup>2</sup> euros**

El pago de la renta anual de arrendamiento se fraccionará en doce mensualidades adelantadas **de 22.070,00 €/mes.**

La renta de arrendamiento se ha establecido teniendo en cuenta el estado actual de la nave e instalaciones así como la inversión adicional y de obligado cumplimiento que deberá ejecutar el arrendatario.

Dicha renta lleva aplicado el 20% de coeficiente por superficie arrendada y el 5% coeficiente por operador económico. Este último coeficiente se eliminaría de la renta para el caso de que el adjudicatario no cumplan con la condición de operador económico

Durante todo el plazo de arrendamiento estas cantidades de renta serán incrementadas en relación con el índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, o índice que legalmente lo sustituya, establecido por el organismo competente.

### **CARENCIAS EN RENTA DE ARRENDAMIENTO:**

En base a las obras de reparación a llevar a cabo en cubiertas y muelles de carga y descarga, según que las Especificaciones Técnicas Mínimas de reparación publicadas en la Oferta Pública, se le aplica una **carencia de 2 MESES**.

Estas carencias tienen como objetivo, ahorrar costes de puesta a punto y entrega en inmuebles del Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz que puedan requerirlo.

Asimismo, **le podría ser de aplicación la carencia para proyectos cuya inversión suponga un mayor impacto socio-económico y requiera un mayor plazo para su implantación.** Esta **carencia es por 6 mensualidades de renta** y se valora por parte del CZFC su concesión en base a la inversión a realizar para la adecuación del inmueble a la actividad a llevar a cabo y la tramitación de licencias y /o autorizaciones.

En todo caso, estas carencias no son de aplicación al resto de pagos que devengue el contrato de arrendamiento (gastos comunes, repercusión de tributos y consumos) que se deben efectuar tras la formalización del contrato y puesta a disposición del inmueble.

### **GASTOS COMUNES Y REPERCUSIÓN LEGAL DEL IBI**

**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 tarifa actual es de 0,20 €/m<sup>2</sup>/mes, por lo que el importe asciende a 1.782,92 €/mes.

En los años sucesivos los gastos comunes vendrán determinados por los presupuestos aprobados por el CZFC, que le serán repercutidos al inmueble en función del importe de los gastos y superficie o, en su caso, coeficiente de participación asignado al inmueble.

**Repercusión de Impuesto de Bienes Inmuebles:** Se repercutirá mensualmente. Actualmente el importe IBI asciende a 2.885,46 €/mes. Este importe se regularizará anualmente con los recibos definitivos girados por el Ayuntamiento.

### **Nota común a todos los efectos económicos:**

Los efectos económicos comienzan en el momento de la formalización del contrato y puesta a disposición de las instalaciones.

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

#### **PLAZO DE ARRENDAMIENTO.-**

El plazo de arrendamiento principal será como mínimo de 20 años.

Dada la naturaleza del bien a arrendar, las inversiones de adaptación, puesta en marcha, reparaciones, etc. que tendrá que afrontar el adjudicatario para la nueva puesta en funcionamiento de la planta, los licitadores podrán solicitar la ampliación a 30 años cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

#### **CANCELACIÓN ANTICIPADA.-**

En caso de resolución anticipada del contrato por parte del ARRENDATARIO, dentro de los primeros 10 años de contrato (periodo de obligado cumplimiento) el Consorcio estará facultado para obtener una indemnización equivalente a tres meses de renta actualizada para cada año que reste por cumplir dicho periodo de 10 años, y con un máximo de indemnización de una anualidad de la renta vigente. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Cumplido los diez años de contrato, se establece la posibilidad de resolución anticipada del contrato por parte del arrendatario sin penalización, siempre y cuando proceda a notificar expresamente su propósito con SEIS MESES de antelación al cumplimiento del plazo señalado.

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

En todo caso de resolución anticipada del contrato o finalización del mismo, las obras adicionales y de mejora realizadas por el arrendatario quedarán en favor del CZFC, sin derecho a reclamar indemnización alguna de ningún tipo.

**FIANZA.-** 2 mensualidades sobre la renta base mínima (22.070€) o renta ofertada. A partir del año 5º deberá ser actualizada anualmente en base a la renta establecida para ese año.

**GARANTÍA.-** Antes de la formalización del contrato se deberá constituir una garantía adicional por importe equivalente a 1 año de la renta ofertada (264.840€ para el valor de la renta mínima) que será mediante aval bancario de acuerdo con el modelo adjunto (confirmado a través de banco español de primera categoría si la garantía es de entidad financiera de categoría inferior o extranjera).

No obstante, previa solicitud del interesado y condicionado a la aceptación discrecional por parte del Consorcio, podrá sustituirse el aval por seguro de crédito y caución conforme al modelo adjunto (con entidad aseguradora con sede en España y sujeta a la regulación española, que se no encuentre en concurso, en mora frente a la Administración o con su autorización extinguida); o bien cualquier otro modo permitido por la Ley 9/2017 de contratos del sector público que sea considerada suficiente por parte del CZFC.

Esta garantía adicional se mantendrá durante todo el contrato, por lo que su vigencia será indefinida hasta que el Consorcio autorice su cancelación.

### **MANTENIMIENTO Y SEGUROS.**

El adjudicatario-arrendatario será responsable único y exclusivo del uso y mantenimiento de la maquinaria e instalaciones que se encuentran en el interior de la nave debiendo suscribir los seguros y contratos de mantenimiento que sean necesarios.

### **INVERSIONES A REALIZAR EN LA NAVE ATENDIENDO A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS QUE SE ANEXAN.**

Corresponde al adjudicatario-arrendatario, la realización, a su costa, de cuantas obras se precisen para la reparación del inmueble, (reparación de las cubiertas y muelles de carga y descarga), adecuación a la actividad a desarrollar, puesta en marcha de la maquinaria y elementos existentes así como la ampliación de la cámara frigorífica (aumentando la capacidad de almacenamiento frigorífico de congelación a  $-25^{\circ}\text{C}$  hasta al menos  $1.600\text{m}^2$ ), y acondicionamiento el resto de los espacios de trabajo para una mayor versatilidad en cuanto a las posibles actividades industriales a poder ser ejecutadas (al menos  $1.400\text{ m}^2$  de salas de elaboración que contemplen el proceso de distintos productos ya que actualmente sólo está adaptado para envasado y depuración de mejillones y cocido de marisco).

#### **Para ello el adjudicatario deberá aportar con la oferta:**

- **Memoria técnica inicial** valorada de las obras adicionales de adaptación que detalle la propuesta de ampliación de la cámara frigorífica y acondicionamiento del resto de los espacios de trabajo para una mayor versatilidad de productos.
- **Posteriormente si resulta adjudicatario**, deberá aportar antes del inicio de las obras, **un proyecto técnico cualificado** que tendrá que ser aprobado por el Área Técnica del CZFC, que comprobará si el mismo respeta las Especificaciones Técnicas Mínimas de adecuación publicadas en la Oferta Pública.

- **Compromiso de llevar a cabo las obras de reparación** de las cubiertas y muelles de carga y descarga que se detallan y valoran en el documento de Especificaciones Técnicas de obras reparación que se adjunta a la Oferta Pública y que se deberán llevar a cabo bajo la supervisión y seguimiento del departamento técnico del CZFC, que comprobará si se respetan las Especificaciones Técnicas Mínimas de reparación.

Es una condición esencial del contrato la ejecución de las obras adicionales y de reparación, por lo que su incumplimiento faculta al CZFC a resolver el contrato y ejecutar la fianza y la garantía adicional, quedando las obras en favor del CZFC sin derecho a indemnización.

El adjudicatario deberá recabar todos los permisos y licencias necesarias para el desarrollo de la actividad, así como la tramitación y pago de las licencias y permisos correspondientes a las obras de reparación y adaptación de la nave.

Se recomienda expresamente que se lleve a cabo una inspección pormenorizada de la nave y sus instalaciones por técnicos competentes antes de la presentación de la oferta.

**Será por cuenta del adjudicatario el desalojo de material o enseres existente en la nave que no sean de utilidad para el mismo. No haciéndose cargo el CZFC de ninguna intervención al respecto.**

#### **CONDICIONES DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS (VER BASES)**

- Plazo máximo de presentación de ofertas: hasta las 14.00 horas del 29 de julio

Lugar de presentación de las ofertas: Sede social del CZFC

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

Anexos:

- Bases oferta Publica aprobadas en CE de 31/10/2019
- Planos.
- Especificaciones Técnicas Mínimas de obras adicionales de adaptación a realizar en la nave 23
- Especificaciones Técnicas de reparación a realizar en la nave 23