

**OFERTA PÚBLICA 6/21.**

**Condiciones particulares de contratación de 2.500m<sup>2</sup> de suelo concesionado por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz en el muelle de Ribera, puerto de la Zona Franca de Cádiz para la construcción y explotación de una nave con actividad logística.**

Esta Oferta Pública que se rige por las bases aprobadas en CE de 31/10/2019 y las condiciones que se aprueben en CE 28/10/2021

**OBJETO DEL CONTRATO:**

Parcela de 2.500m<sup>2</sup> situada en el muelle de Ribera de la dársena de la Zona Franca que concesionaría la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz para ser destinada al desarrollo de actividad logística.

Oferta pública que estaría dirigida y limitada a proyectos que cumplan con los siguientes requisitos mínimos:

- Proyectos de muy alto valor añadido y muy alta tecnificación
- Incremento de la actividad portuaria
- Incorporación de personal muy cualificado
- Creación de ecosistema de alto valor tecnológico

La parcela se ubica, tiene la forma y extensión que se indican en el plano del anexo II.

Obtenida la concesión, el CZFC arrendaría la parcela a la empresa que resulte adjudicataria en las condiciones particulares ofertadas.

La parcela se arrienda con la finalidad de que los interesados presenten y ejecuten por su cuenta y riesgo la construcción de nave destinada a la puesta en marcha y desarrollo de la actividad.

La parcela objeto de esta oferta se arrienda 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.

Debe destinarse a la construcción de una nave y al desarrollo de actividad logística, de acuerdo con la oferta y proyecto eventualmente adjudicado.

**RENTA Y CONDICIONES DE ARRENDAMIENTO:**

En contraprestación por este arrendamiento, el arrendatario pagará al CZFC una renta anual de **33.750 euros**

El pago de la renta anual de arrendamiento se fraccionará en doce mensualidades adelantadas de **2.812,50 €/mes.**

Dicha renta lleva aplicado el 20% de bonificación por superficie arrendada y el 5% coeficiente por operador económico autorizado, requisito que deberá cumplir la empresa adjudicataria. Este último coeficiente se eliminaría de la renta para el caso de que el adjudicatario no cumpla 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 construcción de la nave necesaria para el desarrollo de la actividad se le aplica una carencia de 6 MESES. No obstante, puesto que se trata de un espacio concesionado por la APBC, durante ese periodo de carencia, el CZFC repercutirá, al menos, las tasas y gastos que facture la APBC, en virtud de la concesión.

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 500 €/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 al arrendatario el impuesto correspondiente al inmueble.

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

Los efectos económicos comienzan en el momento de la formalización del contrato y puesta a disposición de la parcela que concesione la APBC.

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.

No obstante, dada la naturaleza del bien a arrendar y las inversiones a realizar el plazo de contratación podrá prolongarse todo lo que permita la concesión de la APBC.

**FIANZA.-** 2 mensualidades sobre la renta base mínima (5.625€) o renta ofertada. 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 por importe equivalente a 6 meses de la renta** ofertada (16.875€ para el valor de la renta mínima). A este importe a garantizar hay que añadir el **5% del presupuesto total de construcción** de la nave.

En cualquier caso la garantía adicional tendrá por objeto junto con la fianza, garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones que en virtud del contrato corresponden al arrendatario en virtud del contrato.

La garantía a establecer 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.

### **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 caso de resolución anticipada del contrato o finalización del mismo, el ARRENDATARIO quedará obligado, a elección del CZFC y/o en su caso la APBC a ceder la nave en favor del CZFC o de la APBC, sin derecho a reclamar indemnización alguna de ningún tipo o bien a entregar la parcela en el mismo estado en el que la recibe debiendo proceder a la demolición de la nave o bien

### **MANTENIMIENTO Y SEGUROS.**

El adjudicatario-arrendatario será responsable único y exclusivo del uso y mantenimiento de los espacios contratados y de la nave, maquinaria e instalaciones que se incorporen a la parcela, debiendo suscribir los seguros y contratos de mantenimiento que sean necesarios.

### **PROYECTO DE LA NAVE A CONSTRUIR.**

Corresponde al adjudicatario-arrendatario, la realización, a su costa, de cuantas obras se precisen para la construcción de una nave que ocupe aproximadamente los 2.500m<sup>2</sup>.

Para ello los interesados deberán aportar con la oferta:

- Memoria técnica inicial valorada o proyecto básico de construcción incluyendo la descripción de la actividad a desarrollar, características de las instalaciones a realizar, posibles efectos medioambientales.
- Posteriormente si resulta adjudicatario y de cara a obtener las autorizaciones necesarias, deberá aportar antes de la formalización del contrato el proyecto de ejecución de obras incluyendo las características de las instalaciones, posibles efectos medioambientales y, en su caso, estudio de impacto medioambiental de la extensión de la zona a ocupar, programa de ejecución de los trabajos, evacuación de aguas residuales y pluviales y cualquier otro dato relevante del proyecto, planos y presupuesto de obras e instalaciones con valoración por unidades.

Es una condición esencial del contrato la ejecución de las obras que se describan en el proyecto que resulte aprobado, por lo que su incumplimiento faculta al CZFC a resolver el contrato y ejecutar la fianza y la garantía adicional.

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 ejecución de la nave.

## **CONDICIONAMIENTO DE LA ADJUDICACIÓN A LA OBTENCIÓN DE LA CONCESIÓN POR LA APBC**

La adjudicación del contrato está condicionada a la efectiva obtención de la concesión por parte de la Autoridad Portuaria.

## **PLAZO PARA LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

La formalización del contrato se efectuará, una vez obtenida la concesión de la APBC y en un plazo máximo de 30 días desde la comunicación.

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

- Plazo máximo de presentación de ofertas: hasta las 14.00 horas del 23 de noviembre de 2021

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.

Anexos:

- Bases oferta Publica aprobadas en CE de 31/10/2019
- Planos.