



PROPUESTA DE NUEVA FIGURA DE COMERCIALIZACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES EN LA MANZANA CENTRO DE SERVICIOS COMARCALES 1.1 EN EL RECINTO FISCAL BAHÍA DE ALGECIRAS, EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO PARCIAL y OCUPACIONES DE CORTA DURACION.

ABRIL 2026

Antecedentes

Las parcelas edificables y nave logística denominadas CSC1_1 que forman parte del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras, se vienen comercializando conforme a la OP 2/22 actualmente vigente y en régimen de continuada.

Situación actual

Si bien las 10 naves logísticas se encuentran actualmente arrendadas, no es el caso de las parcelas edificables que han tenido y tiene una mayor dificultad de comercialización en régimen de arrendamiento al estar destinadas a interesados que presenten y ejecuten por su cuenta y riesgo un proyecto empresarial y/o industrial por el que promuevan la construcción de naves e instalaciones. Este tipo de proyectos suponen una mayor inversión de difícil amortización para los interesados por la limitación temporal del arrendamiento que no puede ir más allá del 30 de julio de 2038, fecha en la que vence la concesión administrativa actualmente.

No obstante, los arrendatarios de las naves logísticas vienen demandando ampliación de superficie para poder desarrollar o ampliar su actividad en el Recinto Fiscal.

Por ello desde el CZFC se ha estudiado la posibilidad de dar respuesta a las necesidades planteadas por los usuarios de las naves del Recinto Fiscal, planteando una solución temporal para esas parcelas edificables, en tanto se estudia y tramita la nueva reconfiguración del Recinto y se determina definitivamente su perímetro.

Se propone

Por todo lo expuesto, se propone añadir a las condiciones particulares de contratación de la OP 2/22 la posibilidad de comercializar las parcelas edificables mediante contrato de arrendamiento parcial y ocupaciones de corta duración, en los siguientes términos:



ARRENDAMIENTO PARCIAL y OCUPACIONES DE CORTA DURACIÓN

inmueble	tipo	SUPERFICIE (m ²)	Tarifa (€/m ² /mes)
D9+D10	parcela	1.358,71	1,79
E2	parcela	792,50	

La estimación orientativa actual del importe gastos comunes es de **0,40 €/m²/mes**, y la repercusión mensual del IBI actualmente de las parcelas en su estado actual sin construir es de **0,10€/m²/mes**.

INMUEBLE	Gastos comunes €/m ² /mes	Repercusión IBI €/m ² /mes
PARCELA	0,40	0,10

(*) Estos importes son una estimación a fecha de celebración del contrato.

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 y activen todos los servicios.

Arrendamiento parcial

Para dar respuesta a ofertas sobre espacios que no cumplen exactamente la superficie total de las parcelas en comercialización y que no requieran instalaciones fijas, se ofrece como solución, solicitar la posibilidad de formalizar contrato de arrendamientos parciales sobre las mismas de corta duración.

Plazo máximo: UN MES con posibilidad de prorrogas mensuales.

Resolución del contrato: Debido a que se trata de un arrendamiento parcial el arrendatario acepta, resolver el contrato y desalojar la parcela en el momento que el CZFC consiga una oferta por la parcela.

El CZFC mantendrá la parcela edificable en Oferta Pública y podrá acceder en todo momento a la misma para su comercialización.

No obstante, el CZFC podrá rechazar cualquier solicitud de arrendamiento parcial en caso de considerarla contraria a sus intereses.



Ocupaciones de corta duración

Se ofrece la posibilidad de autorizar la ocupación total o parcial de las parcelas que están en Oferta Publica Permanente mediante la solicitud de ocupación de menos de 15 días aplicándose como precio mínimo la parte proporcional del precio publicado.

A estas ocupaciones se les podrá exigir el pago por anticipado y garantías adicionales.

No obstante, el CZFC podrá rechazar cualquier solicitud en caso de considerarla contraria a sus intereses

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 el inmueble, 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.

SUMINISTROS Y POTENCIA ELÉCTRICA

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

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).



FIANZA.- Se estipulan **2 mensualidades** sobre la renta de arrendamiento 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 propuesta.

MANTENIMIENTO Y SEGUROS

El adjudicatario-arrendatario será responsable único y exclusivo de la actividad ejercida en la parcela, debiendo suscribir los seguros que sean necesarios.

Se propone al Comité Ejecutivo del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz:

Incorporación de la figura del arrendamiento parcial y ocupación de corta duración en las condiciones de contratación de la OP 2/22 OFERTA PÚBLICA PARA LA CONTRATACIÓN EN RÉGIMEN DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN LA MANZANA CSC 1.1 EN EL RECINTO FISCAL BAHÍA DE ALGECIRAS.

P . A :

Marta Dominguez Peláez
Directora de Promoción Empresarial y
Comercio Exterior