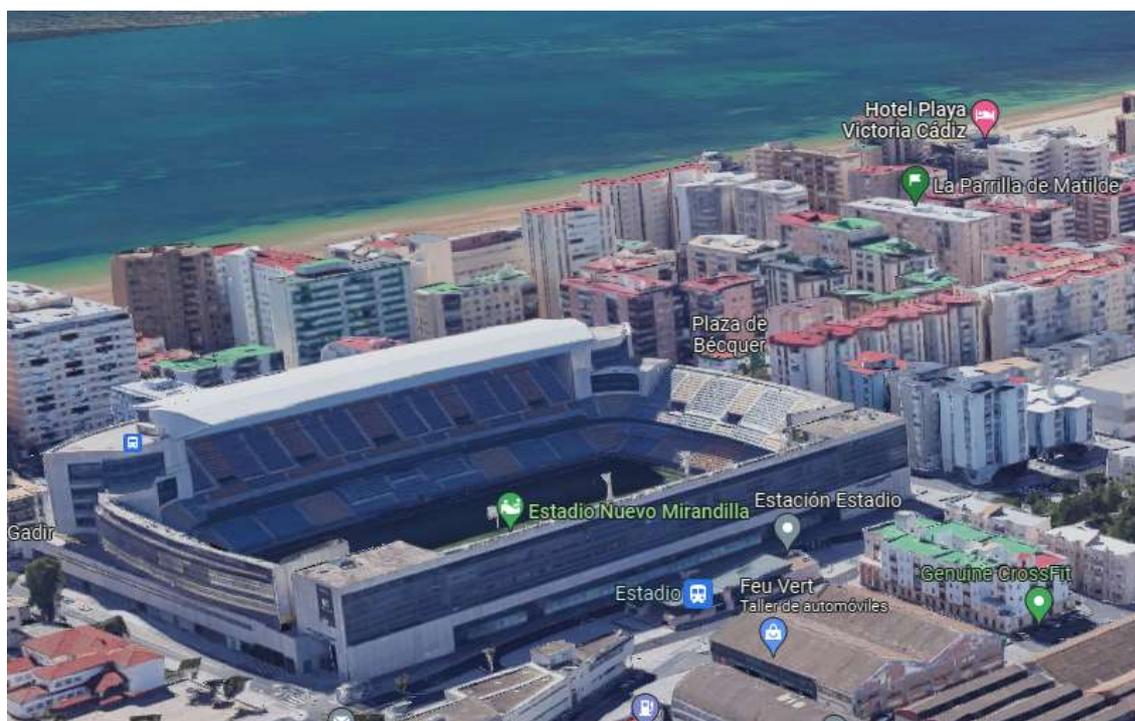


OFERTA PÚBLICA OP 3/23

CONDICIONES PARTICULARES DE COMERCIALIZACIÓN, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL ESTADIO NUEVO MIRANDILLA DE CÁDIZ

El Consorcio de la Zona Franca de Cádiz es propietario de LOCALES COMERCIALES y OFICINAS en diferentes zonas del **ESTADIO NUEVO MIRANDILLA** sito en la capital gaditana.



La distribución de dichos espacios con un total de **ONCE MIL SEISCIENTOS DOCE CON SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS (11.612,66 m²)**

1.- Relación de inmuebles disponibles para comercializar en el Estadio Nuevo Mirandilla de Cádiz

Zona Estadio	Inmueble	Superficie construida	Referencia catastral	Finca Registral
PREFERENCIA	PB. LOCAL 1B	515,33 m ²	4333302QA4443C0619TI	38211
PREFERENCIA	P1a. LOCAL 6	910,60 m ²	4333302QA4443C0591RU	35029
PREFERENCIA	P1a. LOCAL 8	945,17 m ²	4333302QA4443C0592TI	35031
PREFERENCIA	P3a. LOCAL 14	1.011,31 m ²	4333302QA4443C0595IA	35037
PREFERENCIA	P3a. LOCAL 16	972,06 m ²	4333302QA4443C0596OS	35039
PREFERENCIA	P4a. LOCAL 33	50,34 m ²	4333302QA4443C0611BM	35069
FONDO NORTE	PB. LOCAL B1	7.207,85 m ²	4333304QA4443C0002FX	37103
FONDO NORTE	P1a. OFICINA 1.1			
FONDO NORTE	P3a. OFICINA 3.1			
FONDO NORTE	P3a. OFICINA 3.2			
FONDO NORTE	P4a. OFICINA 4.1			
FONDO NORTE	P4a. OFICINA 4.2			
FONDO NORTE	P4a. OFICINA 4.3			

OFERTA PÚBLICA OP 3/23

CONDICIONES PARTICULARES DE COMERCIALIZACIÓN, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL ESTADIO NUEVO MIRANDILLA DE CÁDIZ

PREFERENCIA:

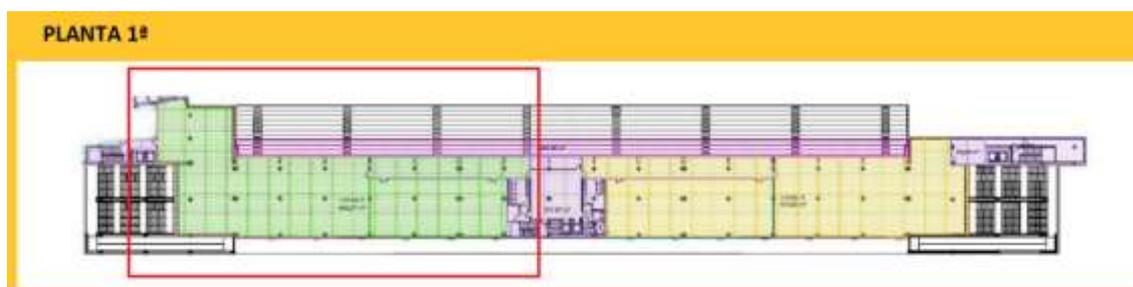
LOCAL 1B en PLANTA BAJA, referencia catastral 4333302QA4443C0588RU y finca registral número 38.211:



LOCAL 6 en PLANTA PRIMERA, referencia catastral 4333302QA4443C0591RU y finca registral número 35.029:



LOCAL 8 en PLANTA PRIMERA, referencia catastral 4333302QA4443C0592TI y finca registral número 35.031:



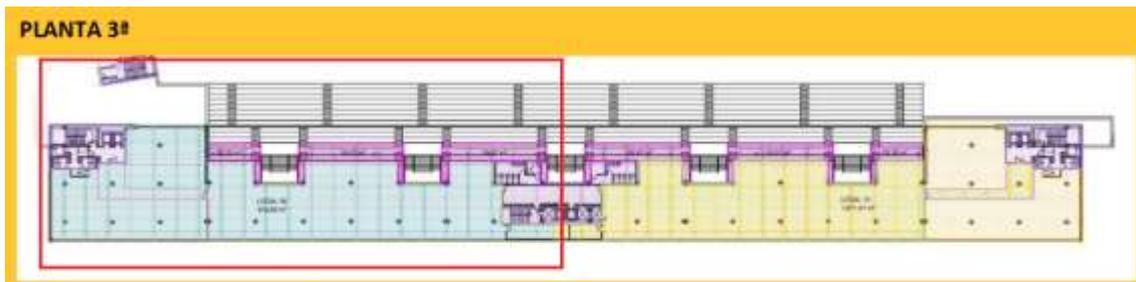
OFERTA PÚBLICA OP 3/23

CONDICIONES PARTICULARES DE COMERCIALIZACIÓN, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL ESTADIO NUEVO MIRANDILLA DE CÁDIZ

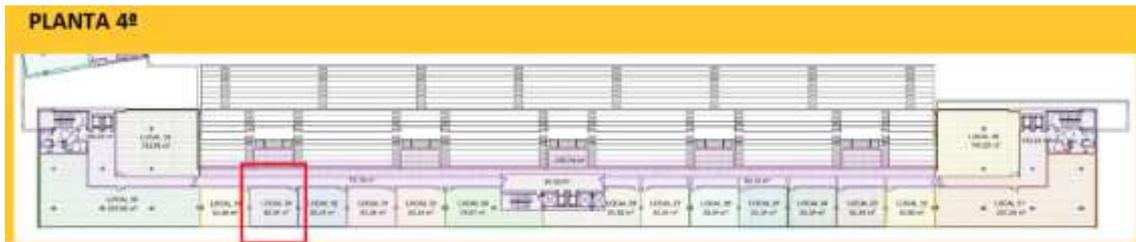
LOCAL 14 en PLANTA TERCERA, referencia catastral 4333302QA4443C0595IA y finca registral número 35.037:



LOCAL 16 en PLANTA TERCERA, referencia catastral 4333302QA4443C0596OS y finca registral número 35.039:



LOCAL 33 en PLANTA CUARTA, referencia catastral 4333302QA4443C0611BM y finca registral número 35.069:



FONDO NORTE:

Finca Registral número 37.103. Se trata de un Edificio completo con una superficie construida de 7.207,85 metros cuadrados que incluyen además de los locales y oficinas que se describen a continuación, los elementos comunes, de accesos y de carácter técnico entre otros:

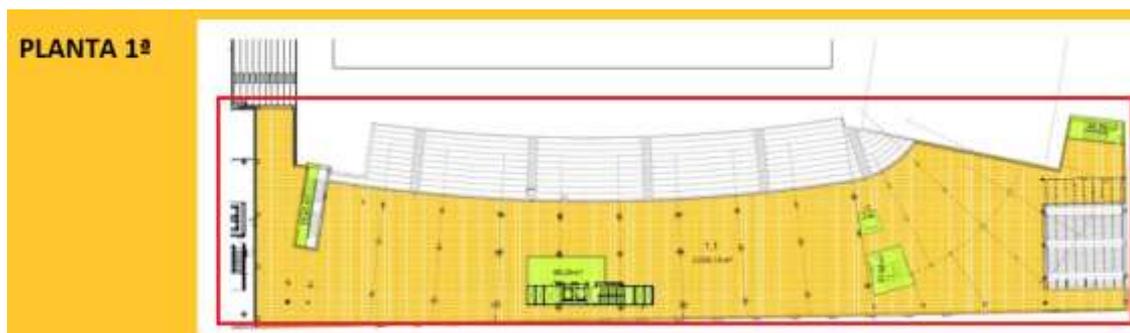
OFERTA PÚBLICA OP 3/23

CONDICIONES PARTICULARES DE COMERCIALIZACIÓN, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL ESTADIO NUEVO MIRANDILLA DE CÁDIZ

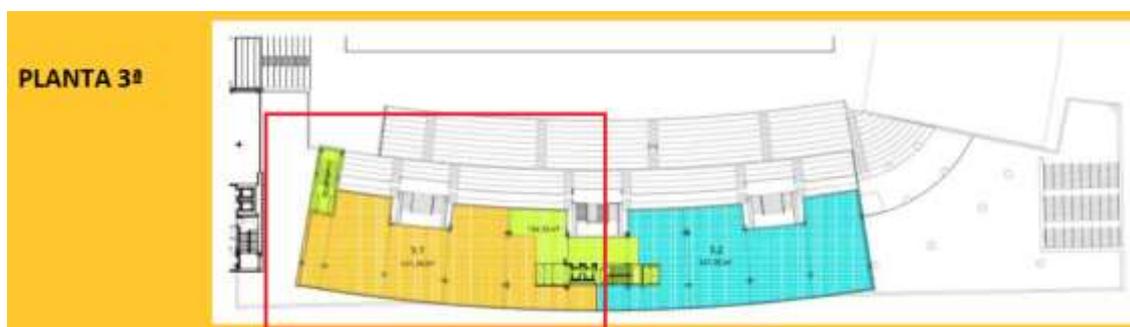
LOCAL B1 en PLANTA BAJA, referencia catastral 4333304QA4443C0002FX y finca registral número 37.103:



OFICINA 1.1 en PLANTA PRIMERA, referencia catastral 4333304QA4443C0002FX y finca registral número 37.103:



OFICINA 3.1 en PLANTA TERCERA, referencia catastral 4333304QA4443C0002FX y finca registral número 37.103:



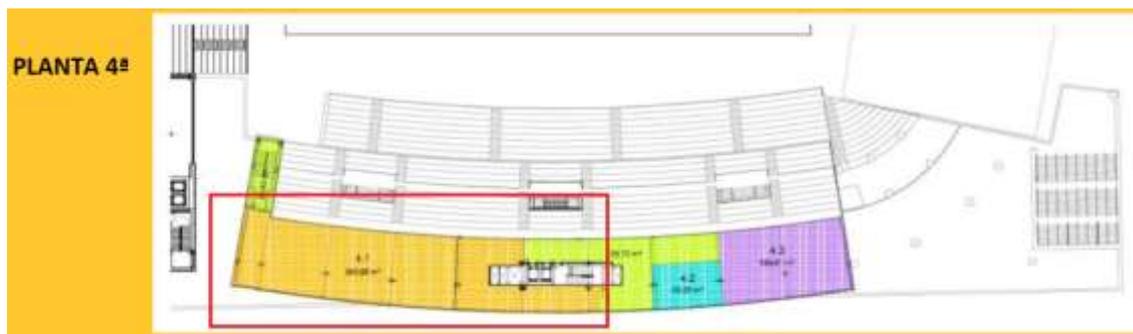
OFERTA PÚBLICA OP 3/23

CONDICIONES PARTICULARES DE COMERCIALIZACIÓN, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL ESTADIO NUEVO MIRANDILLA DE CÁDIZ

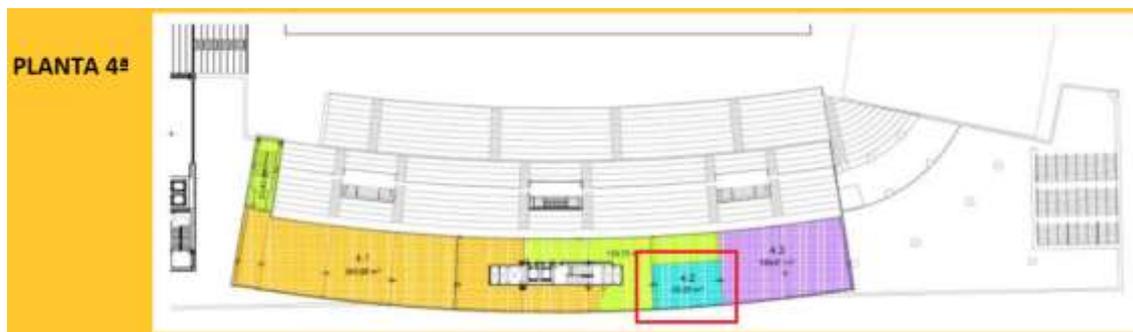
OFICINA 3.2 en PLANTA TERCERA, referencia catastral 4333304QA4443C0002FX y finca registral número 37.103:



OFICINA 4.1 en PLANTA CUARTA, referencia catastral 4333304QA4443C0002FX y finca registral número 37.103:



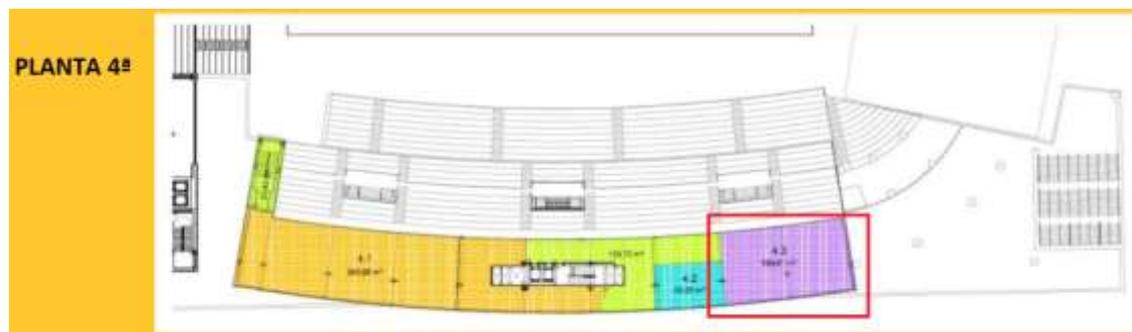
OFICINA 4.2 en PLANTA CUARTA, referencia catastral 4333304QA4443C0002FX y finca registral número 37.103:



OFERTA PÚBLICA OP 3/23

CONDICIONES PARTICULARES DE COMERCIALIZACIÓN, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL ESTADIO NUEVO MIRANDILLA DE CÁDIZ

OFICINA 4.3 en PLANTA CUARTA, referencia catastral 4333304QA4443C0002FX y finca registral número 37.103:



2.- Información comercial y descripción técnica y de calidad de los activos.

Se aporta **como anexo** una ficha descriptiva con toda la información técnica y de calidades de cada uno de los locales y oficinas que componen los lotes (ficha técnica de los inmuebles).

Desde el punto de vista comercial, las fincas (caso de Preferencia) y oficinas/local (caso Fondo Norte) a los que se refiere la presente memoria se encuentran actualmente arrendados, siendo la situación de los contratos de arrendamiento la siguiente:

Edificio Estadio	Inmueble	Superficie construida (m ²)	Contrato	Arrendatario	Fin contrato o prórroga	Renta €/año	Referencia catastral	Finca Registral
PREFERENCIA	PB. LOCAL 1B	515,33	CNTR000501	JUSTICIA	31/12/2023	68.773 €	4333302QA4443C0619TI	38211
PREFERENCIA	P1a. LOCAL 6	910,60	CNTR000501	JUSTICIA	31/12/2023	122.001€	4333302QA4443C0591RU	35029
PREFERENCIA	P1a. LOCAL 8	945,17	CNTR000501	JUSTICIA	31/12/2023	126.554€	4333302QA4443C0592TI	35031
PREFERENCIA	P3a. LOCAL 14	1.011,31	CNTR001672	JUSTICIA	31/07/2024	123.229€	4333302QA4443C0595IA	35037
PREFERENCIA	P3a. LOCAL 16	972,06	CNTR001831	SAE	02/12/2026	121.157€	4333302QA4443C0596OS	35039
PREFERENCIA	P4a. LOCAL 33	50,34	CNTR001828	ELÉCTRICA DE CÁDIZ	20/06/2023	7.658€	4333302QA4443C0611BM	35069
FONDO NORTE	PB. LOCAL B1	7.207,85	CNTR000928	SEPE	30/05/2023	188.783€	4333304QA4443C0002FX	
FONDO NORTE	P1a. OFICINA 1.1		CNTR000928	SEPE	30/05/2023	279.171€		
FONDO NORTE	P3a. OFICINA 3.1		CNTR000977	JUSTICIA	30/04/2024	59.719€		
FONDO NORTE	P3a. OFICINA 3.2		CNTR000977	JUSTICIA	30/04/2024	60.551€		37103
FONDO NORTE	P4a. OFICINA 4.1		CNTR000926	ISE	06/11/2023	40.504€		
FONDO NORTE	P4a. OFICINA 4.2		CNTR000926	ISE	06/11/2023	5.617€		
FONDO NORTE	P4a. OFICINA 4.3		CNTR000977	JUSTICIA	30/04/2023	21.958€		

El resto de condiciones de los contratos de arrendamiento, podrán consultarse mediante cita previa, suscribiendo el correspondiente documento de confidencialidad, en el departamento de promoción Empresarial y Comercio Exterior del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz. Asimismo se podrá consultar los contratos de mantenimientos que afectan a estos arrendamientos.

*Informar, que la distribución y modulación **interior** de los inmuebles actualmente arrendados puede variar respecto a la planimetría inicial, en función de adecuaciones posteriores realizadas por los*

OFERTA PÚBLICA OP 3/23
CONDICIONES PARTICULARES DE COMERCIALIZACIÓN, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL ESTADIO NUEVO MIRANDILLA DE CÁDIZ

arrendatarios en base a sus necesidades. Se recomienda la visita de las instalaciones para poder comprobar in situ la distribución fáctica de los inmuebles.

CONDICIONES PARTICULARES DE COMPRA DE INMUEBLES

La prioridad del CZFC es la venta de estos inmuebles con la finalidad de recuperar el capital invertido. **Al tratarse de grandes espacios, para facilitar su comercialización en régimen de venta, se divide en dos lotes diferenciados LOTE Preferencia y LOTE Fondo Norte, permitiendo al interesado ofertar por el conjunto de lotes completo o por un único Lote.**

Esta Oferta Pública se rige por las bases y condiciones particulares aprobadas en Comité Ejecutivo 19/05/2023.

Lotes y precio de compraventa.-

El precio mínimo de venta que se propone para el **CONJUNTO COMPLETO DE INMUEBLES** es de **15.516.000,00 Euros**:

Zona Estadio	Inmueble	Superficie construida
PREFERENCIA	FINCA REGISTRAL 38211	515,33 m ²
PREFERENCIA	FINCA REGISTRAL 35029	910,60 m ²
PREFERENCIA	FINCA REGISTRAL 35031	945,17 m ²
PREFERENCIA	FINCA REGISTRAL 35037	1.011,31 m ²
PREFERENCIA	FINCA REGISTRAL 35039	972,06 m ²
PREFERENCIA	FINCA REGISTRAL 35069	50,34 m ²
FONDO NORTE	FINCA REGISTRAL 37103	7.207,85 m ²
		11.612,66 m²

No obstante, como se ha indicado, la oferta se articula en **DOS LOTES de inmuebles** distribuidos respecto a las edificaciones que los contienen y desglosado en los siguientes importes:

LOTE 1: PREFERENCIA -> Precio mínimo de venta de 7.135.000,00 Euros.

Zona Estadio	Inmueble	Superficie construida
PREFERENCIA	FINCA REGISTRAL 38211	515,33 m ²
PREFERENCIA	FINCA REGISTRAL 35029	910,60 m ²
PREFERENCIA	FINCA REGISTRAL 35031	945,17 m ²
PREFERENCIA	FINCA REGISTRAL 35037	1.011,31 m ²
PREFERENCIA	FINCA REGISTRAL 35039	972,06 m ²
PREFERENCIA	FINCA REGISTRAL 35069	50,34 m ²
		4.404,81 m²

LOTE 2: FONDO NORTE -> Precio mínimo de venta de 8.381.000,00 Euros.

Zona Estadio	Inmueble	Superficie Construida
FONDO NORTE	FINCA REGISTRAL 37.103	7.207,85 m²

OFERTA PÚBLICA OP 3/23

CONDICIONES PARTICULARES DE COMERCIALIZACIÓN, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL ESTADIO NUEVO MIRANDILLA DE CÁDIZ

- Los inmuebles se venden en su estado actual, como cuerpo cierto y a tanto alzado, no siendo imputable al CZFC ninguna reparación, sustitución o complemento de ninguno de los elementos existentes.

- El precio de venta se ha establecido teniendo en cuenta la entrega del inmueble en su actual estado de conservación y sin que se lleve a cabo ninguna inversión adicional ni arreglo ni sustitución de los elementos existentes por parte del CZFC.

El inmueble se entregará libre de cargas y gravámenes y al corriente en gastos comunes y tributos.

Se recomienda a los interesados concertar cita antes de la oferta, para la inspección de los inmuebles objeto de la venta a través de sus correspondientes técnicos/peritos.

Impuesto de Valor Añadido.-

La venta de estos inmuebles se considera una operación sujeta y exenta de IVA por pertenecer a las clasificadas como "segundas o siguientes transmisiones" a efectos del impuesto recogidas en el artículo 20.Uno.22º y Dos, Ley 37/1992.

Será **requisito esencial** para la transmisión que el comprador reúna los requisitos para que el CZFC pueda renunciar a la exención repercutiendo, por tanto, en el momento del otorgamiento de la escritura el IVA correspondiente.

Subrogación en contratos de arrendamiento de los inmuebles.-

El adjudicatario del conjunto o, en su caso, adjudicatario de UNO de los Lotes se debe subrogar en los contratos de arrendamientos actuales y que se describen en el punto anterior.

Respecto a las plazas de aparcamiento recogidas en los contratos CNTR000926 (2 plazas) y CNTR000928 (10 plazas) se propone:

- Dado que las DOS plazas recogidas en el contrato CNTR000926 se facturan al cliente, comunicarlo en caso de producirse la venta para que confirmen si continuarían o no haciendo uso de las mismas y procediendo a la firma del contrato de arrendamiento oportuno de las plazas ocupadas.
- No siendo las DIEZ plazas recogidas en el contrato CNTR000928 facturadas de manera individual, mantener en caso de producirse la venta del inmueble los abonos hasta la finalización de la prórroga en vigor del contrato.

Limitaciones de uso

Actualmente estos locales e inmuebles tienen una limitación de uso que se recogen en las normas especiales de la escritura de constitución de la subcomunidad de propietario de fecha 21 de junio de

OFERTA PÚBLICA OP 3/23
CONDICIONES PARTICULARES DE COMERCIALIZACIÓN, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL ESTADIO NUEVO MIRANDILLA DE CÁDIZ

2006 por el que se prohíbe la instalación de otro supermercado (a parte del existente), hipermercado, tienda de descuento y/o tienda de conveniencia.

Gastos comunes e IBI

Los inmuebles se encuentran integrados en comunidades y, en su caso, subcomunidad de propietarios.

En Preferencia los inmuebles se integran en una Comunidad de propietarios correspondiente al Edificio de la primera fase del Estadio comprensivo de los sectores de Preferencia y Fondo Sur constituida el 15 de marzo de 2005 (comunidad que la componen el Edificio de locales comerciales y oficinas del sector de preferencia y Fondo Sur 72,72%, el Aparcamiento 25,38% y el Graderío 1,90%); y en una Subcomunidad de locales comerciales y oficinas del Edificio Preferencia y Fondo Sur que se constituye el 21 de junio de 2006.

Se adjunta tabla con los coeficientes que corresponde a cada local y la cuota de comunidad que se paga actualmente. Asimismo se incorpora el importe de IBI correspondiente a cada finca.

LOTE 1	LOCALES	coeficiente DH Edificio Fase I	coeficiente DH subcomunidad de locales	Cuota comunidad mensual €/mes	IBI anual (2023) €/año
PREFERENCIA	PB. LOCAL 1B	2,6180%	3,6002%	516,09	3.347,24
PREFERENCIA	P1a. LOCAL 6	4,6420%	6,3835%	915,07	7.217,66
PREFERENCIA	P1a. LOCAL 8	4,8183%	6,2580%	897,08	6.920,28
PREFERENCIA	P3a. LOCAL 14	5,1554%	7,0894%	1.016,27	7.739,26
PREFERENCIA	P3a. LOCAL 16	4,9554%	6,8143%	976,83	8.505,20
PREFERENCIA	P4a. LOCAL 33	0,2566%	0,3529%	50,59	503,44

En Fondo Norte, existe una División Horizontal del Edificio II Fase Fondo Norte aprobado por el Ayuntamiento que se distribuye en Graderío y dependencias anejas (coeficiente 30,44 %), aparcamientos (coeficiente 29,43%) y Edificio de Locales comerciales y oficinas Fondo Norte (coeficiente 40,13 %).

La comunidad de propietarios de este Edificio II FASE Fondo Norte se constituyó el 15 de Febrero de 2023 y está pendiente de la preparación de presupuestos anual de gastos e ingresos. Reparto del gasto conforme al coeficiente de participación e imposición de cuota ordinaria. Esta comunidad la componen como propietarios Ayuntamiento de Cádiz, Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, El Motorista y propietarios de aparcamiento.

OFERTA PÚBLICA OP 3/23
CONDICIONES PARTICULARES DE COMERCIALIZACIÓN, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL ESTADIO NUEVO MIRANDILLA DE CÁDIZ

LOTE 2	LOCALES	coeficiente DH Edificio Fase II	Gasto anual Mantenimiento Edificio	IBI anual (2023) €/año
FONDO NORTE	PB. LOCAL B1	36,91%	24.987,40*	42.978,86
FONDO NORTE	P1a. OFICINA 1.1			
FONDO NORTE	P3a. OFICINA 3.1			
FONDO NORTE	P3a. OFICINA 3.2			
FONDO NORTE	P4a. OFICINA 4.1			
FONDO NORTE	P4a. OFICINA 4.2			
FONDO NORTE	P4a. OFICINA 4.3			

Se adjunta información sobre los contratos de mantenimiento que el CZFC tiene suscrito para sus todas sus instalaciones y el *coste anual que en ellos supone la unidad de actuación Edificio Fondo Norte (que se corresponde con la finca 37.103 como elemento privativo y la parte proporcional de elementos comunes que está pendiente de definir). El interesado tras la transmisión podrá subrogarse en los contratos suscritos por el CZFC, por la unidad de actuación que corresponde, o bien solicitar su baja inmediata para hacerse cargo directamente de ellos. Informar que en algunos de estos contratos puede existir personal a subrogar por parte de la empresa que preste el servicio.

CONCEPTO	IMPORTE ANUAL	VENCIMIENTO CONTRATO	PROVEEDOR
MANTENIMIENTO INSTALACIONES CONTRAINCENDIOS	1.189,15 €	30/06/2023	GIIT
MANTENIMIENTO CLIMATIZACIÓN	2.980,56 €	24/05/2024	MASA
MANTENIMIENTO INSTALACIONES ELECTRICAS Y TELECOM.	1.695,04 €	31/12/2024	MASA
SERVICIO DE LIMPIEZA	10.309,65 €	30/06/2024	CLECE
SERVICIO CONTROL PLAGAS	504,12 €	18/06/2024	COPLAGA
MANTENIMIENTO ASCENSORES	744,00 €	18/05/2024	ASCENSORES INGAR
SUMINISTRO AGUA	3.283,00 €		AGUAS CADIZ
SUMINISTRO ELÉCTRICO	4.281,88 €		ENDESA ENERGÍA
TOTALES	24.987,40 €		

OFERTA PÚBLICA OP 3/23

CONDICIONES PARTICULARES DE COMERCIALIZACIÓN, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL ESTADIO NUEVO MIRANDILLA DE CÁDIZ

Gastos e impuestos de compraventa.-

Los gastos de la formalización de la compraventa serán según Ley y tendrá lugar en notaría de la Ciudad de Cádiz turnada por la Entidad vendedora

En todo caso podrá presentarse Oferta de Compra:

- **Sólo por el LOTE 1.**
- **Sólo por el LOTE 2.**
- **Por AMBOS LOTES.**

La propuesta económica del conjunto o, en su caso de cualquier Lote, no podrá ser inferior al precio mínimo publicado.

La presentación de la oferta deberá de ir acompañada de una garantía del 5% del valor ofertado de compraventa, IVA no incluido.

Para la valoración de las ofertas se tendrán en cuenta única y exclusivamente la mejor oferta económica:

Mejor Oferta económica - hasta 100 puntos, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación de la Oferta} = 100 \times (\text{Oferta} - \text{Precio de licitación}) / (\text{Mejor oferta} - \text{precio de licitación})$$

En todo caso, prevalecerá una oferta conjunta que cumpla con las condiciones mínimas sobre una oferta individual por uno de los lotes.

Documentación anexa:

- Fichas Técnicas de los inmuebles.
- Dossier informativo de los inmuebles disponibles en el Estadio Nuevo Mirandilla de Cádiz.
- Planos
- Certificados de eficiencia energética
- A disposición con cita previa y compromiso de confidencialidad contratos de arrendamiento y mantenimiento de locales

18 mayo de 2023