

**OFERTA PÚBLICA OP 4/23.  
CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN DE LA NAVE Nº 24, PLANTA FRIGORÍFICA,  
EN EL RECINTO INTERIOR DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ).**

**Nave nº 24, planta frigorífica de procesos de productos del mar en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, vía de Dinamarca s/n.**

	<b>Superficies (m<sup>2</sup>)</b>	<b>referencia catastral</b>
Nave 24	Tiene una superficie total construida de 12.173 m <sup>2</sup> sobre una parcela de 9.004 m <sup>2</sup>	49349B6QA4453D0001MA

**CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN MEDIANTE ARRENDAMIENTO**

Oferta Pública que se rige por las bases y condiciones particulares aprobadas en Comité Ejecutivo de 23 de mayo de 2023.

El objetivo de la oferta pública es la contratación con la finalidad que los interesados presenten y ejecuten por su cuenta y riesgo un proyecto empresarial y/o industrial destinado a la puesta en marcha y desarrollo de una actividad propia.

La nave está dotada de cámaras frigoríficas, distintas instalaciones y oficinas que se describen en los siguientes anexos:

Anexo I.- Inventario/Memoria técnica de la nave e instalaciones y maquinaria que se encuentran dentro de la nave y forman parte del arrendamiento (instalaciones para frío industrial, cámaras frigoríficas y otras instalaciones complementarias)

Anexo II.- Mobiliario de la nave.

El nuevo arrendatario podrá hacer uso de cualquier maquinaria, mobiliario y elementos accesorios que se encuentre en la nave o, en su caso, optar por su retirada previa autorización del CZFC.

En cualquier caso, la nave 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.

Corresponderá por tanto al adjudicatario-arrendatario, la realización, a su costa, de cuantas obras se precisen para la reparación del inmueble, adecuación a la actividad a desarrollar y puesta en marcha de la maquinaria y elementos existentes, así como la tramitación y pago de las licencias y permisos correspondientes.

**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.**

**OFERTA PÚBLICA OP 4/23.****CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN DE LA NAVE Nº 24, PLANTA FRIGORÍFICA, EN EL RECINTO INTERIOR DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ).**

Los precios reflejados en la oferta se han 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 adjudicatario deberá recabar todos los permisos y licencias necesarias para el desarrollo de la actividad.

**RENTA DE ARRENDAMIENTO**

La propuesta económica no podrá ser inferior al precio mínimo publicado y deberá ir acompañada por una memoria de actividad con el proyecto empresarial a realizar.

La renta de arrendamiento reflejada en la oferta 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 arreglo ni sustitución de los elementos existentes por parte del CZFC.

En contraprestación por este arrendamiento, el arrendatario pagará al CZFC una renta que se detalla como sigue:

superficie construida total	12.172,84 m <sup>2</sup>	
renta mínima mensual	<b>33.413,94</b>	€/mes
renta mínima anual	<b>400.967,25</b>	€/año

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 los trabajos de puesta a punto que puedan ser necesarios llevar acabo en el conjunto de la construcción y de las instalaciones, además de la obtención de las licencias y registros preceptivos para el inicio de la actividad, el CZFC otorga una carencia de 6 MESES sobre la renta.

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.

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

**OFERTA PÚBLICA OP 4/23.  
CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN DE LA NAVE Nº 24, PLANTA FRIGORÍFICA,  
EN EL RECINTO INTERIOR DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ).**

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 2.434,57 €/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 (2022) asciende a 2.937,39 €/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 entrega de 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 5 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, 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

**FIANZA:** 2 mensualidades sobre la renta base mínima (33.413,94 €/mes) o renta ofertada, es decir fianza por importe de 66.827,87 €. 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 de 500.000 euros** mediante aval bancario de acuerdo con el modelo adjunto (confirmado a

**OFERTA PÚBLICA OP 4/23.**

**CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN DE LA NAVE Nº 24, PLANTA FRIGORÍFICA, EN EL RECINTO INTERIOR DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ).**

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 depósito o 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.

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

El plazo máximo desde la adjudicación hasta la formalización del contrato será de **30 días**. 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 sobre las instalaciones.

### **OTRAS CONSIDERACIONES**

El ARRENDATARIO deberá cumplir toda la normativa ambiental que le sea de aplicación por la actividad a desarrollar en el inmueble arrendado y en particular el Reglamento de Vertidos del CZFC.

EL CZFC se reserva el derecho de uso de la cubierta para el caso de que decida la instalación de plantas fotovoltaicas en la misma y, en su caso, el arrendatario deberá permitir y facilitar el acceso para los trabajos de instalación y mantenimiento. Esta reserva no implica que el arrendatario pueda acordar con el CZFC la ejecución de esta instalación fotovoltaica por su propia cuenta y riesgo.

### **CONTRATO DE RESERVA**

Se establece la posibilidad de que finalizado el periodo competitivo de la presente oferta y estando en régimen de continuada, los interesados puedan optar a un **contrato de reserva** fijando las siguientes condiciones:

**OFERTA PÚBLICA OP 4/23.**

**CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN DE LA NAVE Nº 24, PLANTA FRIGORÍFICA, EN EL RECINTO INTERIOR DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ).**

- **El periodo máximo establecido es de hasta dos meses** para la evaluación de las condiciones específicas de la nave o instalación. Este contrato de reserva **no da derecho a la toma de posesión del inmueble**. Este plazo podrá ser prorrogado a solicitud del interesado y acuerdo entre las partes cada mes, sólo hasta dos meses más.
- La renta o **prima de reserva es el importe equivalente a un tercio de la tarifa** que corresponde a estas instalaciones en régimen de arrendamiento, por cada mensualidad del plazo de reserva.
- Esta prima es el precio que pagará el cliente en concepto de reserva y se devengará con carácter general, con independencia de que posteriormente se celebre o no el contrato de arrendamiento, no siendo los importes deducibles del mismo.

Anexos:

- planos
- Inventario de instalaciones
- Inventario de mobiliario de oficinas

Mayo 2023