

**OFERTA PÚBLICA 2/22.  
CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN, TARIFAS E INMUEBLES  
DISPONIBLES DE LA OP 2/22 EN LA MANZANA CSC 1.1 DEL RECINTO FISCAL  
BAHÍA DE ALGECIRAS (RFBA).**

**Relación de inmuebles disponibles en la MANZANA CSC 1.1, el Término Municipal de Los Barrios y que constituirán el RECINTO FISCAL BAHÍA DE ALGECIRAS (RFBA).**

Los espacios contratables en el CSC 1.1 están englobados actualmente en la referencia catastral 8958703TF7085N0001RQ, identificándose los siguientes activos disponibles para su contratación:

**Naves**

inmueble	tipo	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERF. OFICINA (m <sup>2</sup> )	PLAYA (m <sup>2</sup> )
D1+D2	nave	1.181,96	-	44,50
D3	nave	408,28	22,68	264,00
D4+D5	nave	805,13	20,85	528,00
C3+C4	nave	1.213,33	-	598,30

**Parcelas**

inmueble	tipo	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERF. OFICINA (m <sup>2</sup> )	PLAYA (m <sup>2</sup> )
D9+D10	parcela	804,26		554,45
E2	parcela	792,50		

**Condiciones particulares de contratación de inmuebles disponibles en la MANZANA CSC 1.1, el Término Municipal de Los Barrios y que constituirán el RECINTO FISCAL BAHÍA DE ALGECIRAS**

Oferta Pública que se rige por las bases y condiciones particulares aprobadas en Comité Ejecutivo de 1 de febrero de 2022.

**OBJETO DEL CONTRATO**

**En el caso de las parcelas** se trata de solares de naturaleza urbana.

El objetivo de su oferta pública es su contratación en régimen de arrendamiento con la finalidad que los interesados presenten y ejecuten por su cuenta y riesgo un proyecto empresarial y/o industrial por el que promuevan la construcción de naves e instalaciones destinadas a la puesta en marcha y desarrollo de una actividad propia.

**En el caso de las naves** se incluye ficha técnica de cada una de ellas con los datos de superficie, aspectos técnicos básicos, estado de la nave, instalaciones y suministros disponibles.

**OFERTA PÚBLICA 2/22.**

**CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN, TARIFAS E INMUEBLES DISPONIBLES DE LA OP 2/22 EN LA MANZANA CSC 1.1 DEL RECINTO FISCAL BAHÍA DE ALGECIRAS (RFBA).**

En cualquier caso, las naves e instalaciones gestionadas mediante concesión por el 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.

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.

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

#### **ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN LOS INMUEBLES**

Indicar que cualquier actividad a desarrollar en los inmuebles que se contraten debe cumplir con el **PLAN FUNCIONAL del ÁREA LOGÍSTICA de INTERÉS AUTONÓMICO BAHIA ALGECIRAS** de abril 2016.

De acuerdo a lo mencionado en ese PLAN FUNCIONAL, las actividades permitidas serán las de logística y transformación. En cualquier caso, las licencias y autorizaciones para ejecutar el proyecto y desarrollar la actividad se deben recabar por el adjudicatario a través del Ayuntamiento de Los Barrios.

El Consorcio de la Zona Franca de Cádiz tiene previsto solicitar la aprobación definitiva del Recinto Fiscal de la Bahía de Algeciras y estos inmuebles quedarían integrados en el perímetro del Recinto, por lo que le será de aplicación a todos los inmuebles y empresas que se instalen y desarrollen sus actividades en el nuevo Recinto Fiscal, la normativa aduanera y fiscal propia de esta condición. Así mismo deberán observar y cumplir las normas del Reglamento de Régimen Interior para la Gestión y Explotación de del Recinto Fiscal de la Bahía de Algeciras (BOE nº3 de 3 de enero 2020).

Por ello, será requisito indispensable que las empresas que se presenten y vayan a desarrollar la actividad en el Recinto puedan ser consideradas «operador económico», entendiéndose por tal, la persona que, en el ejercicio de su actividad profesional, intervenga en actividades a las que se aplique la legislación aduanera. Los operadores económicos potencialmente interesados en instalarse en la Zona Franca de la Bahía de Algeciras deberán seguir el procedimiento de autorización establecido en el artículo 3 del citado Reglamento de Régimen Interior.

Por la mera participación en la presente Oferta pública, los licitadores caso de resultar adjudicatarios de algún inmueble para su arrendamiento consienten expresamente su inclusión en la delimitación de la Zona Franca, así como el cumplimiento de la normativa aplicable a empresas establecidas en el Recinto Fiscal Bahía de Algeciras (Reglamento de Régimen Interior y demás normativa de aplicación).

**OFERTA PÚBLICA 2/22.  
CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN, TARIFAS E INMUEBLES  
DISPONIBLES DE LA OP 2/22 EN LA MANZANA CSC 1.1 DEL RECINTO FISCAL  
BAHÍA DE ALGECIRAS (RFBA).**

### **AUTORIZACIONES Y LICENCIAS**

El adjudicatario deberá recabar de las administraciones y organismos oficiales competentes las licencias, autorizaciones y permisos que les sean requeridos por los mismos, para la ejecución de las obras, adecuaciones y el desarrollo de su actividad. Una vez obtenidas deberá presentarlas al CZFC en el plazo de 10 días hábiles para acreditar su cumplimiento.

### **PLAZO DE ARRENDAMIENTO:**

El plazo principal del contrato de arrendamiento deberá ser como mínimo de 1 año.

En caso de presentar oferta de parcela con un proyecto para construir y querer acceder a la carencia de 8 meses, el plazo mínimo ofertado para el arrendamiento y de obligado cumplimiento es de 5 años.

Dada la naturaleza del bien a arrendar y las inversiones que el adjudicatario debe realizar para su adecuación y puesta en marcha de SU PROYECTO, los licitadores podrán ofertar plazos superiores al plazo mínimo y prorrogable hasta el 30 de julio de 2038, fecha en la que vence la concesión administrativa actualmente.

### **RENTA POR EL ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES**

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.

**El precio mínimo unitario es de 3,95 €/m<sup>2</sup>/mes para las NAVES y de 1,70 €/m<sup>2</sup>/mes para las PARCELAS.**

<b>inmueble</b>	<b>tipo</b>	<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SUPERF. OFICINA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>PLAYA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>renta (€/mes)</b>
D1+D2	nave	1.181,96	-	44,50	4.668,74
D3	nave	408,28	22,68	264,00	1.612,71
D4+D5	nave	805,13	20,85	528,00	3.180,26
C3+C4	nave	1.213,33	-	598,30	4.792,65

**OFERTA PÚBLICA 2/22.****CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN, TARIFAS E INMUEBLES DISPONIBLES DE LA OP 2/22 EN LA MANZANA CSC 1.1 DEL RECINTO FISCAL BAHÍA DE ALGECIRAS (RFBA).**

inmueble	tipo	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	SUPERF. OFICINA (m <sup>2</sup> )	PLAYA (m <sup>2</sup> )	renta (€/mes)
D9+D10	parcela	804,26		554,45	1.367,24
E2	parcela	792,50			1.347,25

Las rentas se verán actualizadas a partir del primer ejercicio (12 mensualidades) por el IPV de Andalucía o por el índice que legalmente lo sustituya.

**INCENTIVO POR LA INVERSIÓN A TRAVÉS DE UN PLAZO DE CARENCIA EN RENTA**

Atendiendo a que las parcelas se comercializan con el objetivo de que los interesados ejecuten su proyecto empresarial, se establece **UNA CARENCIA** sobre las rentas de arrendamiento **de 8 MESES** para realizar los trámites y ejecuciones necesarias (elaboración y redacción del proyecto de ejecución, obtención de licencias y autorizaciones, construcción y puesta en marcha de la actividad).

Esta carencia de OCHO MESES estará condicionada a un compromiso garantizado de permanencia de, al menos, cinco años determinando el incumplimiento del compromiso de permanencia una penalización adicional equivalente a la renta que se hubiera devengado durante la carencia efectiva. Y ello sin perjuicio de la penalización por resolución anticipada que corresponda en virtud de lo establecido en estas condiciones particulares del contrato.

En el caso de la contratación de las naves contará con **una carencia de hasta 2 MESES** para realizar los trámites y adecuaciones necesarias que se precisen para el acondicionamiento de la nave y su adecuación a la actividad que se va a desarrollar (obtención de licencias y autorizaciones, pequeñas reparaciones, adecuaciones y puesta en marcha de la actividad)

Esta carencia de DOS MESES estará condicionada a un compromiso garantizado de permanencia de, al menos el plazo mínimo de contratación de 1 año determinando el incumplimiento del compromiso de permanencia una penalización adicional equivalente a la renta que se hubiera devengado durante la carencia efectiva. Y ello sin perjuicio de la penalización por resolución anticipada que corresponda en virtud de lo establecido en estas condiciones particulares contrato.

En ambos casos este plazo de carencia se aplicará desde la formalización de contrato y puesta a disposición del inmueble adjudicado. Durante el periodo de carencia se facturarán mensualmente los gastos comunes y repercusión de IBI.

**Los inmuebles se ponen a disposición del adjudicatario como cuerpo cierto y con aceptación del estado en que se encuentran.**

**OFERTA PÚBLICA 2/22.  
CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN, TARIFAS E INMUEBLES  
DISPONIBLES DE LA OP 2/22 EN LA MANZANA CSC 1.1 DEL RECINTO FISCAL  
BAHÍA DE ALGECIRAS (RFBA).**

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

El arrendatario abonará por los gastos generales derivados del uso de los elementos y servicios comunes de las instalaciones donde se encuentre situado el inmueble, la tarifa oficial que periódicamente se apruebe y publique por el CZFC y que se fija en base al importe de los gastos de mantenimiento y en función de la superficie arrendada (pudiéndose establecer coeficientes reductores en parcelas no edificadas).

Los gastos comunes repercutibles a los arrendatarios **vendrán determinados por todos los gastos de mantenimiento, vigilancia y tributos efectivamente soportados en el Recinto Fiscal**, entre los que se encontrarán incluidos en particular y sin ánimo de exhaustividad: las obras de conservación, mejora y mantenimiento del Área, los gastos de administración, el consumo de gas, agua y electricidad de las zonas e instalaciones comunes, los servicios de vigilancia y seguridad (Guardia Civil), limpieza, el aparcamiento de vehículos ligeros, la jardinería, el sistema contra incendios, los seguros generales e impuestos. Dichos gastos serán **repercutidos a los arrendatarios y/o subarrendatarios proporcionalmente a su superficie arrendada** (pudiéndose establecer coeficientes reductores en parcelas no edificadas).

**La estimación orientativa actual del importe gastos comunes es de 0,40 €/m<sup>2</sup>/mes**, y la repercusión mensual del IBI actualmente de las parcelas en su estado actual sin construir es de **0,10€/m<sup>2</sup>/mes** y el de las naves es **0,25€/m<sup>2</sup>/mes**-

<b>INMUEBLE</b>	<b>Gastos comunes €/m<sup>2</sup>/mes</b>	<b>Repercusión IBI €/m<sup>2</sup>/mes</b>
NAVE LOGÍSTICA	0,40	0,25
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.

### **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

**OFERTA PÚBLICA 2/22.**

**CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN, TARIFAS E INMUEBLES DISPONIBLES DE LA OP 2/22 EN LA MANZANA CSC 1.1 DEL RECINTO FISCAL BAHÍA DE ALGECIRAS (RFBA).**

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.

### **Tributos**

Serán por cuenta del adjudicatario cualesquiera tributos que graven la titularidad del inmueble, así como la actividad ejercida en ellas.

El IBI que se indica en la tabla corresponde al importe de repercusión actual, en caso de las parcelas el IBI de parcela sin construir. Este importe se repercutirá mensualmente y se regularizará anualmente con los recibos definitivos girados por el Ayuntamiento.

En el caso de contratación de una parcela para la construcción de una nave el adjudicatario deberá tramitar ante el Catastro el alta de la edificación que ejecute en la parcela objeto del arrendamiento. En caso de que el IBI de esas edificaciones les llegue a la APPA como titular del suelo y sujeto pasivo, ésta lo repercutirá al CZFC que a su vez lo repercutirá al arrendatario y titular de la edificación. Estas repercusiones se tramitarán incluyendo el IVA que corresponda.

El adjudicatario deberá satisfacer los impuestos y tasas de cualquier clase que graven el desarrollo de su actividad empresarial, los que recaigan tanto sobre la titularidad del inmueble contratado como de las futuras instalaciones, especialmente el impuesto de bienes inmuebles, además de, a título meramente enunciativo, los que resulten de la licencia de apertura, de actividad, de obras o de la tasa de basura, entre otras.

**OFERTA PÚBLICA 2/22.  
CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN, TARIFAS E INMUEBLES  
DISPONIBLES DE LA OP 2/22 EN LA MANZANA CSC 1.1 DEL RECINTO FISCAL  
BAHÍA DE ALGECIRAS (RFBA).**

### **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.

Si la empresa adjudicataria requiriera PARA SU PROYECTO EMPRESARIAL O INDUSTRIAL de una potencia eléctrica superior a la establecida en la ficha técnica adjunta, deberá recabar autorización previa a la arrendadora de esa potencia eléctrica, estableciéndose, en ese caso, la aplicación de derechos de resarcimiento a favor del CZFC.

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).

### **CANCELACIÓN ANTICIPADA**

En caso de resolución anticipada del contrato por parte del ARRENDATARIO, éste deberá notificar su propósito por escrito al CZFC con UN MES de antelación e indemnizar 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.

Las edificaciones o instalaciones fijas no desmontables quedarán en beneficio del arrendador con la resolución anticipada o, en su caso, con la finalización del contrato, solo pudiendo llevarse las desmontables sin menoscabo del inmueble.

### **FIANZAS Y GARANTÍAS ADICIONALES**

**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. A partir del año 5º deberá ser actualizada anualmente en base a la renta establecida para ese año.

**OFERTA PÚBLICA 2/22.**

**CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN, TARIFAS E INMUEBLES DISPONIBLES DE LA OP 2/22 EN LA MANZANA CSC 1.1 DEL RECINTO FISCAL BAHÍA DE ALGECIRAS (RFBA).**

**GARANTÍA ADICIONAL.-** Antes de la formalización del contrato se deberá constituir una garantía adicional correspondiente de 6 MESES DE RENTA que podrá ser mediante aval bancario o seguro de caución por parte de entidad bancaria o aseguradora española de primer orden (sujeta a aprobación previa por parte del Consorcio) y de acuerdo con los modelos adjuntos.

**MANTENIMIENTO Y SEGUROS**

El adjudicatario-arrendatario será responsable único y exclusivo de la edificación proyectada en la parcela y/o de la actividad ejercida en la nave, así como del uso y mantenimiento de las instalaciones que se encuentran en cada inmueble debiendo suscribir los seguros y contratos de mantenimiento que sean necesarios, incluyendo seguro de contaminación medioambiental.

**PLAZO PARA LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO**

El plazo máximo desde la adjudicación hasta la formalización del contrato será de 30 días, plazo que podrá ser ampliado por el CZFC a petición del adjudicatario y por causa justificada. 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 de cara a redactar el proyecto de ejecución o de adecuación definitivo.

**PLAZO PARA EL INICIO DEL PROYECTO EMPRESARIAL**

El adjudicatario quedará obligado a INICIAR EL PROYECTO EMPRESARIAL de acuerdo con lo previsto y presentado en su oferta durante todo el periodo de vigencia del arrendamiento, salvo expresa autorización del CZFC.

La actividad o la ejecución del proyecto de edificación o de adecuación deberá iniciarse en el plazo indicado en la memoria o proyecto empresarial presentado o en el plazo máximo de 2 meses. Para el supuesto de optar por una parcela para ejecutar un proyecto de construcción el plazo máximo se extenderá a los 12 meses a partir de la puesta a disposición de la parcela. Estos plazos podrán ser ampliados por autorización expresa del CZFC por causas debidamente justificadas.

En ambos casos el plazo empezará a contar desde la formalización del contrato, haciéndose coincidente con la puesta a disposición del inmueble.

El proyecto empresarial presentado tiene carácter obligacional y vinculante para el adjudicatario, y su incumplimiento facultará al CZFC a la resolución del contrato de arrendamiento e incautación de la fianza y garantía adicional, en su caso.

**OFERTA PÚBLICA 2/22.  
CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN, TARIFAS E INMUEBLES  
DISPONIBLES DE LA OP 2/22 EN LA MANZANA CSC 1.1 DEL RECINTO FISCAL  
BAHÍA DE ALGECIRAS (RFBA).**

El arrendatario deberá desalojar el inmueble en el plazo de 30 días desde la notificación del CZFC de resolución y requerimiento de desalojo, transcurrido el cual el CZFC iniciará las acciones necesarias para el desahucio, teniendo derecho a percibir el CZFC, mientras no se produzca el completo desalojo, el doble de la renta mensual.

**CONOCIMIENTO Y PUESTA A DISPOSICIÓN DE TODA LA INFORMACIÓN**

El adjudicatario y futuro arrendatario, con la presentación de su oferta, manifiesta expresamente que ha tenido acceso y conoce:

- el contenido del Plan Funcional,
- Reglamento de Régimen Interior para la Gestión y Explotación de la Zona Franca de la Bahía de Algeciras
- los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanístico del área logística y de la Unidad donde se encuentra la Actuación;
- las condiciones técnicas de los inmuebles (naves y terrenos), así como las infraestructuras de comunicaciones y suministro eléctrico,

Por lo que exoneran expresamente al CZFC de cualquier reclamación o indemnización derivada de daños derivados de la falta de conocimiento de dichos elementos.

Enero de 2022