

OFERTA PÚBLICA OP 4/22.**CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL CONJUNTO DE 20 NAVES EN LA CABEZUELA (PUERTO REAL).**

La prioridad del CZFC para la comercialización de estas naves es la venta que es la finalidad para la que se llevó a cabo el desarrollo de esta Polígono, por lo que se tramita y publica una Oferta inicial de venta de estos inmuebles OP 3.22

Una vez transcurrido el plazo de esta oferta inicial de venta y para los inmuebles que queden disponibles el CZFC se tramitará la oferta pública de arrendamiento, OP 4.22

En todo caso, cuando ambas Ofertas Públicas se encuentren vigentes y atendiendo a la prioridad de venta directa de esta promoción, las ofertas de venta que se presenten en continuada prevalecerán con respecto a una oferta de arrendamiento simple.

Relación de inmuebles disponibles en el conjunto de 20 naves en La Cabezucla, suelo industrial de la Unidad de Ejecución U.E.-7.1. "Suelo Vacante de Astilleros", Puerto Real.

Se identifican los siguientes activos disponibles para su contratación:

Nave - denominación	Finca Registral	Superficie (m²)	referencia catastral
Nave A8	28823	339,00	7054214QA4475S0009AZ
Nave B1	28824	565,44	7054214QA4475S0010OL

CONDICIONES PARTICULARES DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES

Oferta Pública que se rige por las bases aprobadas en Comité ejecutivo de 31 de octubre de 2019 y condiciones particulares aprobadas en Comité Ejecutivo de Abril de 2022.

Se trata de inmuebles de naturaleza urbana que se comercializan mediante contrato de arrendamiento.

El objetivo de la oferta pública es el arrendamiento 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.

En cualquier caso, las naves e instalaciones se comercializan en su estado actual y como cuerpo cierto, no siendo imputable al CZFC ninguna reparación, sustitución o complemento de ninguno de los elementos existentes.

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.

OFERTA PÚBLICA OP 4/22.

CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL CONJUNTO DE 20 NAVES EN LA CABEZUELA (PUERTO REAL).

Corresponderá por tanto al 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, salvo los elementos estructurales que son por cuenta del arrendador.

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**.

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 límite establecido por ley (20 años).

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.

Los **precios de comercialización** de las naves disponibles (IVA no incluido) **son los siguientes:**

Nave	Superficie (m ²)	Comunidad mensual 2021	IBI €/mes	Tarifa / precio mínimo renta €/m ² /mes	RENTA €/mes
Nave A8	318,00	41,43 €	44,41	2,10	667,80
Nave B1	565,44	72,54 €	77,19	2,00	1.130,88

**en la superficie de nave que se computa para el cálculo del precio de venta se elimina la superficie del porche según criterio acordado para aprobación de tarifas de CE de 26 de octubre de 2015.*

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.

BONIFICACIÓN POR PRIMERA IMPLANTACIÓN O AMPLIACIÓN

En esta oferta pública se prevé la aplicación de una **bonificación temporal de un 15% de renta** por primera implantación, ampliación de superficie contratada o traslado con incremento de superficie o

OFERTA PÚBLICA OP 4/22.

CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL CONJUNTO DE 20 NAVES EN LA CABEZUELA (PUERTO REAL).

tarifa de un 25% durante los dos primeros años de contrato de arrendamiento efectivamente ocupados y contratados con un plazo principal mínimo de 1 año.

CARENCIA EN RENTA DE ARRENDAMIENTO POR ACONDICIONAMIENTO DE INMUEBLE

Consiste en la aplicación de un periodo de carencia de hasta dos meses para aquellas empresas que justifiquen y requieran llevar a cabo el acondicionamiento del inmueble; la tramitación de licencias o bien, aquellos casos en que las oficinas o naves requieran pequeños trabajos previos a la entrega como limpieza, pintado, pulimentado, pequeños arreglos, etc., que sean asumidos por el arrendatario.

Esta carencia estará condicionada a un compromiso garantizado de permanencia de, al menos 1 año, determinando el incumplimiento del compromiso de permanencia una penalización adicional equivalente a la parte proporcional de la carencia que no se hubiera devengado. Por ejemplo, si una empresa cancela a los seis meses de contratar (50% de cumplimiento) será penalizada con un mes de renta además de las penalizaciones propias del contrato.

INCENTIVO PARA NAVES EN BRUTO POR LA INVERSIÓN A REALIZAR.

Atendiendo a que las naves en bruto se comercializan con el objetivo de que los interesados ejecuten su proyecto empresarial, se establece UNA CARENCIA sobre las rentas de arrendamiento de hasta 6 MESES, que no será acumulable a la anterior, para realizar los trámites y ejecuciones necesarias (elaboración y redacción del proyecto de adecuación, obtención de licencias y autorizaciones, construcción y puesta en marcha de la actividad) debiéndose valorar por parte del CZFC la concesión de la misma en base a la inversión a realizar para la adecuación del inmueble a la actividad a llevar a cabo y el activo fijo que se quedará en la nave una vez finalizado el contrato de arrendamiento.

Esta carencia de hasta SEIS MESES estará condicionada a un compromiso garantizado de permanencia de, al menos, 2 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.

El plazo de carencia se aplicará desde la formalización del contrato y puesta a disposición del inmueble adjudicado. Durante el periodo de carencia se facturará mensualmente los gastos comunes y repercusión de IBI.

Este incentivo solo es aplicable a las naves que se comercializan en bruto y no acumulable a la carencia en renta de arrendamiento de 2 meses por acondicionamiento de inmueble.

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

GASTOS COMUNES Y REPERCUSIÓN LEGAL DEL IBI

OFERTA PÚBLICA OP 4/22.

CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL CONJUNTO DE 20 NAVES EN LA CABEZUELA (PUERTO REAL).

El arrendatario abonará por los gastos generales derivados del uso de los elementos y servicios comunes de las instalaciones, integrados en una comunidad de propietarios.

Los gastos comunes repercutibles a los arrendatarios vendrán determinados por los gastos repercutidos por la comunidad de propietarios. Actualmente el importe gastos comunes es de 0,12 €/m²/mes, y la repercusión mensual del IBI actualmente también es de un importe similar de 0,12€/m²/mes.

(*) Estos importes son un cálculo a fecha de la publicación de estas condiciones particulares.

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.

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), 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 adjudicatario deberá satisfacer los impuestos y tasas de cualquier clase que graven el desarrollo de su actividad empresarial, los que recaiga 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.

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. Lo mismo en el caso del agua, abastecimiento y saneamiento y de las telecomunicaciones.

CANCELACIÓN ANTICIPADA

OFERTA PÚBLICA OP 4/22.

CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL CONJUNTO DE 20 NAVES EN LA CABEZUELA (PUERTO REAL).

En caso de resolución anticipada del contrato por parte del ARRENDATARIO, éste deberá notificar su propósito por escrito al CZFC teniendo en cuenta el plazo establecido en contrato, aplicándose en concepto de penalización 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.

GARANTÍA ADICIONAL.- Antes de la formalización del contrato se deberá constituir una garantía adicional correspondiente de **6 MESES DE RENTA** para personas jurídicas (sociedades anónimas, limitadas, ...) 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. Se establece que la garantía adicional para los adjudicatarios autónomos profesionales sea de 2 mensualidades.

MANTENIMIENTO Y SEGUROS

El adjudicatario-arrendatario será responsable único y exclusivo 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.

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.

PLAZO PARA EL INICIO DEL PROYECTO EMPRESARIAL

OFERTA PÚBLICA OP 4/22.

CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL CONJUNTO DE 20 NAVES EN LA CABEZUELA (PUERTO REAL).

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 adecuación deberá iniciarse en el plazo indicado en la memoria o proyecto empresarial presentado o en el plazo máximo de 2 meses. Estos plazos podrán ser ampliados por autorización expresa del CZFC por causas debidamente justificadas.

En cualquier caso 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 obligatorio 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.

Abril de 2022