

**OFERTA PÚBLICA OP 6/23.  
CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES  
EN EL PARQUE COMERCIAL LAS SALINAS (EL PUERTO DE SANTA MARÍA).**

Oferta Pública que se rige por las bases y condiciones particulares aprobadas en Comité Ejecutivo de 14 de julio de 2023.

La prioridad del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz para la comercialización de estos inmuebles es la venta que es la finalidad para la que se llevó a cabo el desarrollo de esta actuación, por lo que se tramita y publica una Oferta inicial de venta de estos inmuebles.

Una vez transcurrido el plazo de esta oferta inicial de venta y para los inmuebles que queden disponibles el CZFC publica una oferta que permita el arrendamiento.

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 de estos inmuebles que se presenten en continuad, prevalecerá con respecto al arrendamiento simple.

**Relación de inmuebles disponibles para ARRENDAMIENTO en el parque Comercial Las Salinas, Calle Dr. Duarte de Acosta, PAU-CN-3 “Salinas de Levante” en El Puerto de Santa María (Cádiz).**

Se identifican los siguientes activos disponibles:

Inmueble - denominación	Finca Registral	S.T.C. (m <sup>2</sup> )	referencia catastral
Nave I-1	7.655	533,88	0158705QA5505G0002YQ
Nave I-2	7.657	523,67	0158705QA5505G0003UW

**CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO**

Se trata de inmuebles de naturaleza urbana que, en este caso, se transmitirán mediante arrendamiento.

Las naves, de unos 530 m<sup>2</sup> aproximadamente cada una, se encuentran en bruto, sin ninguna instalación, adosadas y divididas en planta baja y primera (de unos 265m<sup>2</sup> aproximadamente cada planta).

El objetivo de esta oferta pública es la 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 destinado a la puesta en marcha y desarrollo de una actividad propia.

En cualquier caso, las naves 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. Se recomienda la visita con técnico competente.

**OFERTA PÚBLICA OP 6/23.  
CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES  
EN EL PARQUE COMERCIAL LAS SALINAS (EL PUERTO DE SANTA MARÍA).**

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.

Corresponderá por tanto a la arrendadora, la realización, a su costa, de cuantas obras se precisen para la reparación y/o adecuación de las naves a la actividad a desarrollar, así como la tramitación y pago de las licencias y permisos correspondientes.

**PRECIOS DE 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 mínimos de arrendamiento de los inmuebles disponibles son los siguientes:**

<b>inmueble</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>precio unitario arrendamiento €/m<sup>2</sup>/mes</b>	<b>Renta mensual €/mes</b>
NAVE I-1	533,88	2,20	1.174,54
NAVE I-2	523,67	2,20	1.152,07

*\*IVA no incluido*

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 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.**

**Incentivo para naves en bruto por la inversión a realizar.**

Atendiendo a que se trata de naves en bruto y 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**, para realizar los trámites y ejecuciones necesarias (elaboración y redacción del proyecto de adecuación, obtención de licencias y autorizaciones, ejecución de la adecuación 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.

**OFERTA PÚBLICA OP 6/23.****CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL PARQUE COMERCIAL LAS SALINAS (EL PUERTO DE SANTA MARÍA).**

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.

**Como ya se ha indicado con anterioridad, estos inmuebles se ponen a disposición del adjudicatario como cuerpo cierto y con aceptación del estado en que se encuentran.**

**Obras**

Corresponderá al arrendatario, la ejecución de cuantas obras se precisen para la puesta en marcha de su proyecto y adecuación a la actividad a desarrollar, así como la tramitación y pago de las licencias y permisos correspondientes. El arrendatario deberá recabar además, la autorización del Consorcio para llevar a cabo cualquier tipo de obras en los inmuebles contratados.

**Gastos comunes y repercusión legal del IBI**

El arrendatario debe asumir 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 en cada ejercicio y se reflejan en la tabla los importes correspondiente al ejercicio 2023.

Asimismo se repercutirá el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) correspondiente que establezca el Ayuntamiento de la localidad. Los IBI anuales (2023) se repercutirán mensualmente y se regularizarán con los recibos definitivos girados por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María.

<b>inmueble</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>gastos comunes €/mes</b>	<b>IBI mes €/mes</b>
NAVE I-1	533,88	275,15	224,55
NAVE I-2	523,67	269,92	223,69

En el caso de acceder a la carencia de hasta seis meses por adecuación de la nave en bruto, esta carencia se hace extensiva a la repercusión de las cuotas de la comunidad de propietarios por el mismo plazo (hasta 6 meses). En cualquier caso se repercutirá el prorrateo mensual del IBI.

**Otros Gastos**

**OFERTA PÚBLICA OP 6/23.****CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL PARQUE COMERCIAL LAS SALINAS (EL PUERTO DE SANTA MARÍA).**

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 ellos.

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**

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**

**OFERTA PÚBLICA OP 6/23.**

**CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL PARQUE COMERCIAL LAS SALINAS (EL PUERTO DE SANTA MARÍA).**

**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.

**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**

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.

**La oferta deberá ir acompañada de:**

- Memoria de actividad o proyecto empresarial, que tendrá obligatorio y vinculante para el adjudicatario
- Fianza de 2 mensualidades de la renta ofertada sin IVA
- Garantía adicional de 6 meses establecida mediante depósito en metálico, aval bancario o la garantía de un tercero, persona física, como fiador solidario.
- Plazo de 30 días desde la adjudicación para el establecimiento del contrato de arrendamiento.