

**OFERTA PÚBLICA 10/24.**

Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.

**Relación de inmuebles disponibles en la ZAL de Fresno Sur, el Término Municipal de Los Barrios y que constituirán el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.**

PARCELA	SUPERFICIE arrendable (m <sup>2</sup> )	referencia catastral
PLT-1	42.095	8958701TF7085N0001OQ
PLT-2	27.331	8958708TF7085N0001EQ
PLT-3	10.840	8958710TF7085N0001JQ

**Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en la ZAL de Fresno Sur, el Término Municipal de Los Barrios y que constituirán el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.**

La Nueva Oferta Pública que se rige por las bases y condiciones particulares aprobadas en Comité Ejecutivo de 17 de octubre de 2024

**Nueva Oferta Pública de Subarriendo de las parcelas PLT-1, PLT-2 y PLT-3 situadas en el RFBA.**

Se plantea un ajuste tarifario:

ZONA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	Tarifa mínima de subarrendamiento €/m <sup>2</sup> /mes a partir del 01/01/2031	Tarifa de subarrendamiento €/m <sup>2</sup> /mes que se aplica hasta el 31/12/2030	Gastos comunes €/m <sup>2</sup> /mes <sup>1</sup>	Repercusión IBI €/m <sup>2</sup> /mes <sup>1</sup>
PLT-1	42.095	1,00	0,58	0,51	0,10
PLT-2	27.331	1,00	0,58	0,51	0,10
PLT-3	10.840	1,00	0,58	0,51	0,10

1. gastos estimados

La tarifa inicial de 0,58€/m<sup>2</sup>/mes sólo será de aplicación hasta el 31 de diciembre de 2030 periodo a partir del cual la renta se incrementará hasta 1,00 €/m<sup>2</sup>/mes. La renta bonificada será la renta mínima de 0,58 €/m<sup>2</sup>/mes, actualizada 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, que

**OFERTA PÚBLICA 10/24.**

**Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.**

actualmente corresponde con el índice de precios de alquiler de la vivienda a nivel provincial, hasta el 1 de enero de 2031. A partir del 1 de enero de 2031, la renta de arrendamiento será la renta ofertada con un mínimo de 1€/m2/mes, actualizada 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, que actualmente corresponde con el índice de precios de alquiler de la vivienda a nivel provincial, desde la firma del contrato.

**OBJETO DEL CONTRATO**

Se trata de solares de naturaleza urbana.

El objetivo de esta oferta pública es la contratación en régimen de subarrendamiento de estas tres parcelas 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 o a través de terceros destinatarios de las instalaciones que tengan interés en implantar y desarrollar su actividad en el futuro Recinto Fiscal Bahía de Algeciras.

Al tratarse de grandes espacios, para facilitar su explotación y optimizar los espacios, en el proyecto empresarial o industrial a presentar se **permitirá al adjudicatario la cesión total o parcial en régimen de arrendamiento** de las naves o instalaciones que vayan a ser objeto de construcción por su parte. **Esta cesión debe estar sujeta a la previa y expresa autorización del Consorcio de la Zona Franca, siendo requisito indispensable que el cesionario pueda ser considerado «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.**

**ACTIVIDADES A DESARROLLAR EN LAS PARCELAS**

Indicar que cualquier actividad a desarrollar en las parcelas debe cumplir con el **PLAN FUNCIONAL del AREA LOGISTICA de INTERES AUTONOMICO BAHIA ALGECIRAS** de abril 2016.

De acuerdo a lo mencionado en ese PLAN FUNCIONAL, **las actividades permitidas serán las de logística y transformación.**

**El Consorcio de la Zona Franca de Cádiz tiene previsto solicitar la aprobación definitiva del Recinto Fiscal de la Bahía de Algeciras y estas tres parcelas quedarían integradas 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 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**

**OFERTA PÚBLICA 10/24.**

**Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.**

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 Reglamento de Régimen Interior.

Por la mera participación en la presente Oferta pública, los licitadores caso de resultar adjudicatarios de alguna parcela para su subarrendamiento y posterior desarrollo 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 para la Gestión y Explotación del Recinto Fiscal Bahía de Algeciras publicado en BOE nº3 de 3 de enero de 2020 y demás normativa de aplicación**).

#### **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 y el desarrollo de su actividad. Una vez obtenidas deberá presentarlas al CZFC en el plazo de 10 días hábiles para acreditar su cumplimiento.

En el supuesto que se desarrollen proyectos empresariales o industriales para la cesión de uso total o parcial de las instalaciones a terceros destinatarios, y dado que el CZFC es el responsable del control y gestión del Recinto Fiscal, el adjudicatario-promotor deberá comunicar a éste las empresas destinatarias de esos inmuebles y entregar copia de su contrato de reserva o arrendamiento de cara a recabar su autorización expresa. Asimismo deberá comunicar cualquier baja y/o modificación a este respecto, debiendo, en este último caso, recaba la debida autorización del CZFC.

Para este supuesto de adjudicatario-promotor, también será requisito indispensable que las empresas destinatarias de las instalaciones 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.

Por tanto, el adjudicatario-promotor deberá informar y trasladar a esos terceros destinatarios la obligación de obtener la autorización previa y expresa como «operador económico», tramitar el procedimiento de autorización establecido en el artículo 3 del Reglamento de Régimen Interior para la Gestión y Explotación del Recinto Fiscal de la Bahía de Algeciras; y el deber de cumplir con toda la normativa aplicable a empresas establecidas en el Recinto Fiscal Bahía de Algeciras (Reglamento de Régimen Interior y normativa fiscal y aduanera que sea de aplicación; cumplimiento del Plan Funcional del Área Logística de interés autonómico Bahía Algeciras y Reglamento de Régimen Interior; recabar las licencias y autorizaciones necesarias para el desarrollo de su actividad,... ).

**OFERTA PÚBLICA 10/24.**

Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.

**PLAZO DE ARRENDAMIENTO:**

En cuanto al plazo de arrendamiento se ofrecen dos opciones:

**OPCION A, proyectos a largo plazo que requieran mayor inversión. Opción prioritaria:**

El plazo del contrato ofertado deberá ser como mínimo de 10 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 a 10 años y prorrogables hasta el 31 de marzo de 2068 fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento con la APPA.

**OPCION B, destinada a proyectos de corta duración:**

El plazo del contrato ofertado deberá ser como mínimo de 1 año con prórrogas anuales.

Esta opción estaría destinada a proyectos con necesidades puntuales y que requiera una mínima inversión para su adecuación y puesta en marcha.

Esta opción no es susceptible de ningún incentivo o carencia por inversión.

En todo caso, como se ha indicado la opción prioritaria en caso de concurrencia sería la OPCION A para proyectos de larga duración con plazo mínimo de 10 años.

**RENTA POR EL SUBARRENDAMIENTO DE LA PARCELA**

La renta mínima mensual de subarrendamiento por parcela es la siguiente:

PARCELA	SUPERFICIE arrendable (m <sup>2</sup> )	Renta fija mensual (€) hasta el 30/12/2030	Renta mínima mensual (€) a partir del 01/01/2031
PLT-1	42.095	24.415,10	42.095
PLT-2	27.331	15.851,98	27.331
PLT-3	10.840	6.287,20	10.840

Las rentas se verán actualizadas por el IPV (índice de precios de alquiler de la vivienda a nivel provincial) o por el índice que legalmente lo sustituya.

**La propuesta económica a presentar y que se aplicará a partir del 1 de enero de 2031 no podrá ser inferior a la tarifa mínima publicada sin bonificar (1,00 €/m<sup>2</sup>/mes) y deberá ir acompañada por el proyecto empresarial a realizar atendiendo a lo establecido en las Bases.**

**OFERTA PÚBLICA 10/24.**

**Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.**

**Actualización de la renta:** La renta bonificada será la renta mínima de 0,58 €/m<sup>2</sup>/mes, actualizada 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, que actualmente corresponde con el índice de precios de alquiler de la vivienda a nivel provincial, hasta el 1 de enero de 2031. A partir del 1 de enero de 2031, la renta de arrendamiento será la renta ofertada con un mínimo de 1€/m<sup>2</sup>/mes actualizada 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, que actualmente corresponde con el índice de precios de alquiler de la vivienda a nivel provincial, desde la firma del contrato.

**INCENTIVO POR LA INVERSIÓN PARA CONTRATOS DE LARGA DURACION ( OPCION A) A TRAVES 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, para contratos cuyo plazo principal de arrendamiento sea como mínimo de 10 años, 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).

Este plazo de carencia se aplicará desde la formalización de contrato y puesta a disposición de la parcela. Durante el periodo de carencia se facturarán mensualmente los gastos comunes y repercusión de IBI.

Aquellas ofertas que resulten adjudicatarias y que hayan acreditado de manera fehaciente que la presentación de su oferta se ha realizado a través de la intermediación de una consultora inmobiliaria, podrán solicitar un mes adicional de carencia de renta que permitirá compensar el pago o parte del pago de honorarios de esa intermediación.

**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 encuentra situada la parcela, 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 superficie.

**La tarifa actual unitaria de gastos comunes es de 0,51 €/m<sup>2</sup>/mes, y la repercusión mensual del IBI de las parcelas en su estado actual sin construir es de 0,10 €/m<sup>2</sup>/mes quedando para cada parcela con el siguiente detalle:**

**OFERTA PÚBLICA 10/24.**

Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.

PARCELA	SUPERFICIE arrendable (m <sup>2</sup> )	gastos comunes mes (€)	repercusión mensual IBI (€)
PLT-1	42.095	21.468,45	4.209,50
PLT-2	27.331	13.938,81	2.733,10
PLT-3	10.840	5.528,40	1.084,00

Los gastos comunes vienen determinados por la repercusión de los gastos de mantenimiento actuales, que como mínimo serán los siguientes: suministro eléctrico, alumbrado, suministro de agua, mantenimiento, conservación y reposición de la urbanización, mobiliario urbano, vigilancia del recinto y control de accesos, servicios de limpieza y recogida de residuos sólidos urbanos, desratización y desinfección, mantenimiento de ajardinamientos y ordenación de la circulación interior.

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.

El importe indicado por gastos comunes e IBI es el importe estimado a fecha de celebración del contrato y para el primer año de vigencia de contrato. En los años sucesivos el importe a repercutir estará en función de los recibos de IBI y gastos comunes reales que sean aplicables a la parcela.

**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 la parcela, 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

**OFERTA PÚBLICA 10/24.**

**Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.**

**Tributos**

Serán por cuenta del adjudicatario cualesquiera tributos que graven la titularidad de la parcela y de las edificaciones, así como la actividad ejercida en ellas.

El IBI que se indica en la tabla anterior, corresponde al actual de la parcela sin construir. Este importe se repercutirá mensualmente y se regularizará anualmente con las facturas de repercusión del IBI emitidas por la APPA.

El adjudicatario deberá tramitar ante el Catastro el alta de la edificación que ejecute en la parcela objeto de subarrendamiento. En caso de que el IBI de esas edificaciones llegue a la APPA como titular del suelo y sujeto pasivo, ésta lo repercutirá al CZFC que a su vez lo repercutirá al subarrendatario 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 suelo cedido 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 ELECTRICA**

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 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 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.

**OFERTA PÚBLICA 10/24.**

**Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.**

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 subarrendador con la resolución anticipada o, en su caso, con la finalización del contrato, solo pudiendo llevarse las desmontables sin menoscabo de la parcela o del resto de la edificación.

### **FIANZAS Y GARANTÍAS ADICIONALES**

**FIANZA.-** Se estipulan 2 mensualidades sobre la renta de subarrendamiento que corresponda por la tarifa ofertada sin bonificar 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 acreditación.

**GARANTÍA ADICIONAL.-** Antes de la formalización del contrato se deberá constituir una garantía adicional correspondiente de 6 MESES DE RENTA de subarrendamiento que corresponda por la tarifa ofertada sin bonificar, 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 y de la actividad ejercida en la parcela, así como del uso y mantenimiento de las instalaciones que se encuentran en la parcela debiendo suscribir los seguros y contratos de mantenimiento que sean necesarios.

En este sentido, se obliga a contratar a su costa una póliza de responsabilidad civil que cubra el riesgo de daños y perjuicios que pudieran ocasionarse a personas o cosas o a los suelos objeto del arrendamiento como consecuencia de su uso, ya sea por actos u omisiones de las empresas y operadores económicos que desarrollen su actividad en la parcela o del personal dependiente incluyéndose además la garantía de contaminación medioambiental.

Los seguros deberán necesariamente mantenerse en vigor durante toda la vigencia del contrato de arrendamiento, actualizándose sus coberturas al alcance de los riesgos.

### **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

**OFERTA PÚBLICA 10/24.**

**Relación de inmuebles disponibles y Condiciones particulares de contratación de parcelas situadas en el RECINTO FISCAL BAHIA DE ALGECIRAS.**

las mismas a fin de iniciar las revisiones técnicas oportunas de cara a redactar el proyecto de ejecución definitivo.

### **PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO EMPRESARIAL**

El adjudicatario quedará obligado a ejecutar y desarrollar 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 deberá iniciarse en el plazo indicado en el proyecto empresarial presentado o en el plazo máximo de 12 meses a partir de la puesta a disposición de la parcela, salvo autorización expresa del CZFC por causas justificadas.

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

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

El subarrendatario deberá desalojar el inmueble en el plazo de dos meses 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 licitador que resulte adjudicatario y futuro subarrendatario, con la presentación de su oferta, manifiesta expresamente que ha tenido acceso y conoce, el contenido del Plan Funcional, los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanístico del área logística y de la Unidad donde se encuentra la Actuación; Reglamento de Régimen Interior para la Gestión y Explotación del Recinto Fiscal de la Bahía de Algeciras; las condiciones técnicas de los 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.

11 de octubre de 2024

Marta Domínguez Peláez  
Directora Promoción Empresarial y COEX