

OFERTA PÚBLICA OP 5/25.**CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL PARQUE COMERCIAL LAS SALINAS (EL PUERTO DE SANTA MARÍA).**

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. (m²)	referencia catastral
Nave I-1	7.655	533,88	0158705QA5505G0002YQ
Nave I-2	7.657	523,67	0158705QA5505G0003UW

CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO

La prioridad del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz para la comercialización de estos inmuebles sería 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, las ofertas de venta de las parcelas, prevalecerá con respecto al arrendamiento simple.

Oferta Pública que se rige por las bases y condiciones particulares aprobadas en Comité Ejecutivo de -- de Noviembre de 2025.

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

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.

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 y puesta en marcha de los elementos existentes, así como la tramitación y pago de las licencias y permisos correspondientes.

OFERTA PÚBLICA OP 5/25.**CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL PARQUE COMERCIAL LAS SALINAS (EL PUERTO DE SANTA MARÍA).****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:**

inmueble	Superficie m²	precio unitario arrendamiento €/m²/mes	Arrendamiento simple €/mes	gastos comunes €/mes	IBI mes €/mes
NAVE I-1	533,88	2,57	1.373,55	275,15	96,37
NAVE I-2	523,67	2,57	1.347,28	269,92	98,25

**IVA no incluido*

Condiciones particulares del arrendamiento

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.

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

CARENCIA sobre las rentas de arrendamiento de hasta 6 MESES, que tiene como finalidad cubrir el plazo necesario para realizar los trámites para la puesta en marcha de la actividad (elaboración y redacción del proyecto de adecuación, ejecución de las obras, y la obtención de licencias y autorizaciones, hasta la puesta en marcha de la actividad)

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.

La concesión y el plazo de esta carencia se valorará por parte del CZFC en base a los plazos que se estimen necesarios para realizar los trámites para la puesta en marcha de la actividad atendiendo al proyecto empresarial y de adecuación del inmueble a la actividad.

OFERTA PÚBLICA OP 5/25.**CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL PARQUE COMERCIAL LAS SALINAS (EL PUERTO DE SANTA MARÍA).****2. Aplicación de una bonificación de rentas por obras de hasta 12.000 €.**

La bonificación consiste en la aplicación de un periodo de carencia que se determina una vez presentado el proyecto de adecuación de la nave por parte del adjudicatario-arrendatario y en función de los costes calculados de partidas de adecuación de la nave que se quedaría a favor del CZFC en caso de resolución de contrato. Las partidas de adecuación que pueden ser objeto de bonificación serían:

- Colocación de solerías y trasdosado o aplacado de los paramentos horizontales y verticales.
- Realización de la compartimentación interior mediante tabiquería de la distribución necesaria.
- Realización de red de saneamiento y sumideros en la solera.
- Colocación de falsos techos.
- Instalación de ascensor.
- Realización de instalaciones interiores de agua potable, electricidad, telecomunicaciones y climatización.
- Instalaciones de protección contra incendios.

Para su concesión y la determinación del importe el adjudicatario-arrendatario deberá presentar, antes de solicitar la licencia de obras, el proyecto de adecuación para el análisis y validación por parte de la Oficina Técnica del Consorcio, que determinará el tipo y coste de obras de adecuación que serían objeto de bonificación.

Acumulación de bonificaciones: Ambas bonificaciones podrían ser acumulativas, previo cumplimiento de las condiciones establecidas y según lo aprobado por el CZFC.

Plazo de arrendamiento

El plazo principal del contrato de arrendamiento deberá ser como mínimo de 2 años, en caso de solicitud de carencia de hasta 6 mensualidades.

En caso solicitar la bonificación de rentas por obras y ser admitida el plazo principal del contrato de arrendamiento deberá ser como mínimo 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 límite establecido por ley (20 años).

Repercusión legal del IBI

Los IBI se repercutirán mensualmente y se regularizarán con los recibos definitivos girados por el Ayuntamiento de El Puerto de Santa María. Se repercutirán las cuotas de la comunidad de propietarios. El detalle de estos importes para cada inmueble, es como sigue:

OFERTA PÚBLICA OP 5/25.**CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL PARQUE COMERCIAL LAS SALINAS (EL PUERTO DE SANTA MARÍA).**

inmueble	Superficie m ²	gastos comunes €/mes	Repercusión mensual IBI (€/mes)
NAVE I-1	533,88	275,15	96,37
NAVE I-2	523,67	269,92	98,25

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 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.

OFERTA PÚBLICA OP 5/25.**CONDICIONES PARTICULARES DE ARRENDAMIENTO, PRECIOS E INMUEBLES DISPONIBLES EN EL PARQUE COMERCIAL LAS SALINAS (EL PUERTO DE SANTA MARÍA).**

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. En ambos de forma alternativa la garantía adicional también se podrá presentar mediante cláusula de fiador solidario (este debe ser persona física).

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.

OFERTA PÚBLICA OP 5/25.

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

La oferta deberá ir acompañada de:

- Memoria de actividad o proyecto empresarial, que tendrá obligacional 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.

Noviembre 2025

P . A :