

OFERTA PÚBLICA 1/26.

Condiciones particulares de contratación dos parcelas (P26 de 11.386 m² y P28 de 2.872 m²) de suelo concesionado por la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz en el muelle de Ribera, puerto de la Zona Franca de Cádiz.

Esta Oferta Pública que se rige por las bases aprobadas en CE de 19/11/2024 y las condiciones que se aprueben en CE 17/04/2026.

OBJETO DEL CONTRATO:

Parcelas situadas en el muelle de Ribera de la dársena de la Zona Franca que concesionaría la Autoridad Portuaria de la Bahía de Cádiz al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz para ser destinada al desarrollo de actividad logística.

- a. Parcela 26 (11.386m²)
- b. Parcela 28 (2.872 m²)

Oferta pública que estaría dirigida y limitada a proyectos que cumplan con los siguientes requisitos mínimos:

- Proyectos de muy alto valor añadido y alta tecnificación
- Incremento de la actividad portuaria
- Incorporación de personal muy cualificado
- Creación de ecosistema de alto valor tecnológico

La ubicación exacta, forma y extensión de las parcelas se indican en los planos del anexo II.

Obtenida la concesión, el CZFC arrendarían las parcelas a la empresa/s que resulte/n adjudicataria/s en las condiciones particulares ofertadas.

Las parcelas objeto de esta oferta 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.

Las parcelas se arriendan con la finalidad de que los interesados presenten y ejecuten por su cuenta y riesgo la construcción de la nave y/o instalaciones necesarias para la puesta en marcha y desarrollo del proyecto y actividad prevista.

Debe destinarse a la construcción conforme a los proyectos presentados y que resulten eventualmente adjudicados.

RENTA Y CONDICIONES DE ARRENDAMIENTO:

Superficie parcela P28	2.872	m ²
Tarifa base	1,63	€/m ² /mes
Bonificación por superficie	20%	
Bonificación por operador económico	5%	
Tarifa bonificada	1,222	€/m ² /mes
Renta arrendamiento	3.511,02	€/mes

Superficie parcela P26	11.386	m ²
Tarifa base	1,63	€/m ² /mes
Bonificación por superficie	30%	
Bonificación por operador económico	5%	
Tarifa bonificada	1,059	€/m ² /mes
Renta arrendamiento	12.063,46	€/mes

En contraprestación por este arrendamiento, el arrendatario pagará al CZFC una renta anual de **42.132,24 euros** (parcela 28) y **144.761,52 euros** (parcela 26)

El pago de la renta anual de arrendamiento se fraccionará en doce mensualidades adelantadas de **3.511,02 euros** (parcela 28) y **12.063,46 euros** (parcela 26)

Las rentas de arrendamiento indicadas llevan aplicada el porcentaje % de bonificación por superficie arrendada correspondiente y conforme a la OP 4/20 y el 5% coeficiente por operador económico autorizado, requisito que deberá cumplir la empresa adjudicataria. Este último coeficiente se eliminaría de la renta para el caso de que el adjudicatario no cumpla con la condición de operador económico

Durante todo el plazo de arrendamiento estas cantidades de renta serán incrementadas 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, establecido por el organismo competente.

CARENCIAS EN RENTA DE ARRENDAMIENTO:

En base a las obras de construcción necesarias para el desarrollo de la actividad se le aplica una carencia de 6 MESES. No obstante, puesto que se trata de un espacio concesionado por la APBC, durante ese periodo de carencia, el CZFC repercutirá, al menos, las tasas y gastos que facture la APBC, en virtud de la concesión.

En todo caso, estas carencias no son de aplicación al resto de pagos que devengue el contrato de arrendamiento (gastos comunes, repercusión de tributos y consumos) que se deben efectuar tras la formalización del contrato y puesta a disposición del inmueble.

GASTOS COMUNES Y REPERCUSIÓN LEGAL DEL IBI

Gastos comunes: El arrendatario abonará por los gastos generales derivados del uso de los elementos comunes de las instalaciones donde se encuentra situado el inmueble, la tarifa oficial que periódicamente se publique y que se fija en base al importe de los gastos y coeficiente de participación asignado al inmueble. La tarifa actual es de 0,20 €/m²/mes.

- a. Parcela 28 (574,4€/mes)
- b. Parcela 26 (2.277,2€/mes)

En los años sucesivos los gastos comunes vendrán determinados por los presupuestos aprobados por el CZFC, que le serán repercutidos al inmueble en función del importe de los gastos y superficie o, en su caso, coeficiente de participación asignado al inmueble.

Repercusión de Impuesto de Bienes Inmuebles: Se repercutirá al arrendatario el impuesto correspondiente al inmueble.

Nota común a todos los efectos económicos:

Los efectos económicos comienzan en el momento de la formalización del contrato y puesta a disposición de la parcela que concesione la APBC.

Todos los importes expuestos son IVA no incluido. Las fianzas y garantía adicional no llevan IVA.

PLAZO DE ARRENDAMIENTO.-

El plazo de arrendamiento principal será como mínimo de 20 años.

No obstante, dada la naturaleza del bien a arrendar y las inversiones a realizar el plazo de contratación podrá prolongarse todo lo que permita la concesión de la APBC.

FIANZA.- 2 mensualidades sobre la renta base mínima o renta ofertada. A partir del año 5º deberá ser actualizada anualmente en base a la renta establecida para ese año.

- c. Parcela 28 (7.022,04€/mes)
- d. Parcela 26 (24.196,92€/mes)

GARANTÍA ADICIONAL.- Antes de la formalización del contrato se deberá constituir una **garantía adicional por importe equivalente a 6 meses de la renta ofertada** . A este importe a garantizar hay que añadir el **5% del presupuesto total de construcción** a llevar acabo.

En cualquier caso la garantía adicional tendrá por objeto junto con la fianza, garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones que en virtud del contrato corresponden al arrendatario en virtud del contrato.

La garantía a establecer será mediante aval bancario de acuerdo con el modelo adjunto (confirmado a través de banco español de primera categoría si la garantía es de entidad financiera de categoría inferior o extranjera).

No obstante, previa solicitud del interesado y condicionado a la aceptación discrecional por parte del Consorcio, podrá sustituirse el aval por seguro de crédito y caución conforme al modelo adjunto (con entidad aseguradora con sede en España y sujeta a la regulación española, que se no encuentre en concurso, en mora frente a la Administración o con su autorización extinguida); o bien cualquier otro modo permitido por la Ley 9/2017 de contratos del sector público que sea considerada suficiente por parte del CZFC.

Esta garantía adicional se mantendrá durante todo el contrato, por lo que su vigencia será indefinida hasta que el Consorcio autorice su cancelación.

CANCELACIÓN ANTICIPADA:

En caso de resolución anticipada del contrato por parte del ARRENDATARIO, dentro de los primeros 10 años de contrato (periodo de obligado cumplimiento) el Consorcio estará facultado para obtener una indemnización equivalente a tres meses de renta actualizada para cada año que reste por cumplir dicho periodo de 10 años, y con un máximo de indemnización de una anualidad de la renta vigente. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.

Cumplido los diez años de contrato, se establece la posibilidad de resolución anticipada del contrato por parte del arrendatario sin penalización, siempre y cuando proceda a notificar expresamente su propósito con SEIS MESES de antelación al cumplimiento del plazo señalado.

La resolución anticipada del contrato por incumplimiento de las obligaciones del contrato, también estarán sujetas a las penalizaciones establecidas en esta cláusula.

En caso de resolución anticipada del contrato o finalización del mismo, el ARRENDATARIO quedará obligado, a elección del CZFC y/o en su caso la APBC a ceder la nave en favor del CZFC o de la APBC, sin derecho a reclamar indemnización alguna de ningún tipo o bien a entregar la parcela en el mismo estado en el que la recibe debiendo proceder a la demolición de la nave o bien

MANTENIMIENTO Y SEGUROS.

El adjudicatario-arrendatario será responsable único y exclusivo del uso y mantenimiento de los espacios contratados y de la nave, maquinaria e instalaciones que se incorporen a la parcela, debiendo suscribir los seguros y contratos de mantenimiento que sean necesarios.

PROYECTO A DESARROLLAR.

Corresponde al adjudicatario-arrendatario, la realización, a su costa, de cuantas obras se precisen para desarrollar el proyecto propuesto y que resulte adjudicado.

Para ello los interesados deberán aportar con la oferta:

- Memoria técnica inicial valorada o proyecto básico de construcción incluyendo la descripción de la actividad a desarrollar, características de las instalaciones a realizar, posibles efectos medioambientales.
- Posteriormente si resulta adjudicatario y de cara a obtener las autorizaciones necesarias, deberá aportar antes de la formalización del contrato el proyecto de ejecución de obras incluyendo las características de las instalaciones, posibles efectos medioambientales y, en su caso, estudio de impacto medioambiental de la extensión de la zona a ocupar, programa de ejecución de los trabajos, evacuación de aguas residuales y pluviales y cualquier otro dato relevante del proyecto, planos y presupuesto de obras e instalaciones con valoración por unidades.

Es una condición esencial del contrato la ejecución de las obras que se describan en el proyecto que resulte aprobado, por lo que su incumplimiento faculta al CZFC a resolver el contrato y ejecutar la fianza y la garantía adicional.

El adjudicatario deberá recabar todos los permisos y licencias necesarias para el desarrollo de la actividad, así como la tramitación y pago de las licencias y permisos correspondientes a las obras de ejecución de la nave.

CONDICIONAMIENTO DE LA ADJUDICACIÓN A LA OBTENCIÓN DE LA CONCESIÓN POR LA APBC

La adjudicación del contrato está condicionada a la efectiva obtención de la concesión por parte de la Autoridad Portuaria.

PLAZO PARA LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO

La formalización del contrato se efectuará, una vez obtenida la concesión de la APBC y en un plazo máximo de 30 días desde la comunicación.

CONDICIONES DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS (VER BASES)

- Plazo de presentación de ofertas: el indicado en el anuncio que será mínimo de 20 días desde el día siguiente a la publicación

Lugar de presentación de las ofertas: Sede social del CZFC

Criterios de adjudicación: Conforme a los criterios de valoración que se establecen en las Bases de la Oferta Pública.

Anexos:

- Bases oferta Pública aprobadas en CE de 19/11/2024.
- Planos.