



MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA APROBACIÓN DEL INICIO DEL EXPEDIENTE

Expediente ING/21/0004: “Oferta pública para la adjudicación de los contratos de arrendamiento de locales del módulo Of.2 en el edificio de oficinas del Consorcio de la Zona Franca de Vigo, en la zona franca del Área Portuaria de Bouzas”

Objeto y justificación de la contratación:

El Consorcio de la Zona Franca de Vigo (en adelante CZFV o Consorcio) dispone de una superficie de 77.028 m² en el Área Portuaria de Bouzas en Vigo, en régimen de **concesión** otorgada por la Autoridad Portuaria de Vigo- APV.

El plazo de la concesión se inició el 25 de octubre de 1989 por un período de 30 años. Dicho plazo fue prorrogado por un plazo de 5 años que está actualmente vigente hasta el 24 de octubre de 2024. Una vez finalizada la prórroga se producirá la entrada en vigor de la ampliación del plazo de 12 años, otorgada por el Consejo de Administración de la APV, de fecha de 30 de octubre de 2020. Así, el **plazo concesional** ampliado **estará vigente hasta el 24 de octubre de 2036**.

Este polígono de Bouzas es un recinto con actividad de Zona Franca, por lo que las actividades a realizar por sus ocupantes o las empresas ubicadas en el mismo están sometidas a la normativa aduanera aplicable.

Dentro del recinto de Bouzas se encuentra situado el que hasta la fecha ha sido el edificio institucional del Consorcio, destinado a oficinas, y más concretamente una parte del mismo que es objeto de esta oferta pública denominada “**módulo Of. 2**”, que también dispone de un sótano destinado a garaje-aparcamiento.

La necesidad de arrendar las oficinas de dicho módulo viene motivada porque las mismas quedarán libres una vez que se complete el próximo traslado previsto de la sede institucional del Consorcio desde Bouzas a su nueva ubicación en Vigo.

Así en cuanto finalicen las obras de adecuación de la nueva sede y se cuente con los servicios, suministros e instalaciones necesarias en la misma, el Consorcio realizará el referido traslado de sede desalojándose los espacios a los cuales se refiere esta oferta.

De conformidad con lo anterior, se tramita la presente oferta pública cuyo objeto es el arrendamiento de las superficies de la planta baja y primera del módulo Of.2 que a continuación se detallan:

ING/21/0004

Dpto. Zona Franca y Explotación Inmobiliaria

1





- **PLANTA BAJA: dos locales:**
 - Local A-1 con una superficie útil de 98,85 m².
 - Local A-2 con una superficie útil de 75,00 m².

El CZFV acometerá y sufragará en estos dos locales obras de acondicionamiento, según figura en los planos unidos al Pliego de Condiciones.

- **PLANTA PRIMERA:** dicha **planta primera** se arrienda en su totalidad como un único local con una **superficie útil total de 869,28 m²** de acuerdo con la siguiente distribución:

Locales de Oficinas B-1 a B-16: con una superficie útil total de 672,78 m².

El resto de las superficies de la planta primera corresponden a aseos y cuarto limpieza, con una superficie útil total de 63,40 m² y distribuidores (pasillos) con una superficie útil total de 133,10 m².

El arrendamiento de los espacios se realizará en la forma y con arreglo a las condiciones recogidas en el Pliego de la presente oferta pública y el modelo de contrato unido al mismo.

El Consorcio, en su condición de entidad de derecho público, está sometido a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en lo sucesivo LCSP), ley de cuyo ámbito de aplicación conforme al artículo 9.2, están excluidos los contratos de arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, que tendrán siempre el carácter de **contratos privados** y se regirán por la legislación patrimonial.

De acuerdo con dicha legislación patrimonial los bienes y derechos titularidad de los Consorcios de Zonas Francas ubicados dentro de los recintos francos se consideran bienes inmuebles integrados en el Patrimonio del Estado y, por tanto, su adquisición, gestión, explotación, administración y enajenación se regirá por la normativa reguladora del patrimonio de las Administraciones Públicas, en concreto la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP).

ING/21/0004

Dpto. Zona Franca y Explotación Inmobiliaria
2





De acuerdo con ello, el artículo 107 LPAP señala que el **arrendamiento de los bienes inmuebles se concertará por concurso público**, motivo por el cual se solicita la **tramitación y aprobación de esta Oferta pública**, con arreglo a la cual se definen los **criterios** que determinarán la adjudicación de los contratos de arrendamiento de los locales ahora señalados, cumpliéndose los principios de concurrencia, transparencia e igualdad entre los posibles interesados.

Rentas arrendaticias mensuales y mínimas de licitación:

El precio que en cada caso se oferte para optar al **arrendamiento** será de libre determinación por los licitadores, pero en todo caso deberá ser igual o superior a los importes señalados como **rentas arrendaticias mensuales mínimas de licitación (precio en euros/metro cuadrado)**, para cada uno de los locales y que, a la presente fecha, son los siguientes

- Para **cada uno de los dos locales** de la **planta baja, A-1 y A-2**:
Once euros con cuarenta y ocho céntimos (11,48 €) por metro cuadrado, IVA excluido.
- El precio de la **planta primera** (arrendada en su totalidad como un único local):
Siete euros con catorce céntimos (7,14 €) por metro cuadrado, IVA excluido, de acuerdo con el informe de tasación emitido por Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias S.A.U. y que obra unido al expediente.

A dichas **cantidades se deberá añadir la correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido**, tributando por el tipo del 21%, o por el que se fije en cada momento conforme a la legislación vigente.

Los precios metro cuadrado/mes, se irán actualizando en la forma que se contempla en el modelo de contrato de arrendamiento.

En caso de que alguno de los tres espacios (planta primera, local A1 o local A2), no sean adjudicados en la licitación inicial y queden en oferta pública permanente, el precio metro cuadrado/mes base de licitación podrá ser modificado por acuerdo del órgano de contratación, que tiene la competencia para la aprobación de nuevas tarifas.

En todo caso los precios mensuales mínimos de licitación, en caso de ser modificados, serán oportunamente publicados.

Además de la renta arrendaticia, el arrendatario asumirá el pago de los restantes gastos señalados en el Pliego de Condiciones y así recogidos en el **modelo de contrato de arrendamiento**.

ING/21/0004

Dpto. Zona Franca y Explotación Inmobiliaria
3





Plazo de duración:

Como ya se expuso, el Consorcio ocupa la superficie destinada a zona franca en Bouzas en régimen de **concesión**, la cual fue otorgada por la Autoridad Portuaria de Vigo con fecha de inicio el 25 de octubre de 1989 por un periodo de 30 años. Dicho plazo fue prorrogado y ampliado por lo que dicha concesión estará **vigente hasta el 24 de octubre de 2036**.

La **vigencia de los contratos de arrendamiento y en su caso de sus prórrogas en todo momento estará supeditada a la vigencia de la concesión administrativa** y se contemplará una **condición resolutoria**, según la cual el arrendamiento finalizará en el **caso de que finalice la concesión administrativa**, sin que el arrendatario tenga en tal caso, derecho a indemnización de clase alguna por la resolución contractual.

Los contratos de arrendamiento tendrán una duración de **10 años**, a contar desde la fecha señalada en los mismos.

Para el supuesto de que dichos contratos de arrendamiento fuesen formalizados antes de que se produzca el traslado del Consorcio a su nueva sede, las partes firmarán con carácter posterior al contrato un Acta de Entrega de los locales, que determinará a todos los efectos la fecha de su entrada en vigor (duración) y el devengo de la renta arrendaticia.

Una vez finalizada la duración inicial los contratos **podrán ser prorrogados por un plazo máximo de 5 años**.

En ningún caso la duración del contrato (incluida, en su caso, la prórroga) podrá extenderse más allá de la fecha de finalización de la vigencia de la concesión antes descrita.

En el caso de que, debido a la finalización de la concesión otorgada al Consorcio, la duración del contrato de arrendamiento no pudiera alcanzar el máximo de 15 años establecido, el arrendatario no tendrá derecho a indemnización alguna.

En Vigo, en la fecha que figura en la firma digital

Santiago López Guerra
Vicesecretario General del Consorcio

ING/21/0004

Dpto. Zona Franca y Explotación Inmobiliaria

4

