



MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA APROBACIÓN DE OFERTA PÚBLICA

ING/20/0005: Oferta pública para el arrendamiento de naves de uso industrial en el Parque Empresarial Terciario de Porto do Molle

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

El Consorcio de la Zona Franca de Vigo es propietario de 39 naves modulares, de uso industrial, en el Parque Empresarial Porto do Molle, situado en el término municipal de Nigrán.

Por acuerdo del Pleno de esta Entidad, de 6 de mayo de 2010, se acordó por unanimidad autorizar el arrendamiento de dichas naves, para lo cual se convocó, poco tiempo después, la correspondiente oferta pública al amparo de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, a cuyas disposiciones se sometía íntegramente el Consorcio en aquel momento.

El resultado de esta licitación fue que tan sólo una de las naves fue adjudicada, sin que nadie manifestase interés por ninguna otra.

Respecto a las 38 naves restantes se decidió entonces, una vez expirado el plazo de la primera licitación, abrir un procedimiento de concurso en oferta permanente, situación que permaneció hasta septiembre de 2012. En todo ese período sólo se concertaron dos nuevos contratos de arrendamiento.

El escaso interés por parte de terceros hizo que el Comité Ejecutivo, en sesión de día 26 de septiembre de 2012, y previo informe favorable de la Abogacía del Estado, optase por un procedimiento adjudicación directa para la puesta en el mercado de todas aquellas naves que, en la licitación previa, habían quedado desiertas.

A través de este mecanismo, con el paso del tiempo todas las naves se fueron adjudicando progresivamente, hasta llegar recientemente, después de 8 años de comercialización, al 100% de ocupación.

Con estos antecedentes, en el corto y medio plazo volverán a estar disponibles algunas de estas naves, en algunos casos como consecuencia del desahucio de los actuales inquilinos y, en otros, derivado de la finalización obligatoria, y sin posibilidad de prórrogas adicionales, de ciertos contratos (cuyos inquilinos podrían estar interesados o no en firmar un nuevo contrato), y dado que en este momento se desconoce si la demanda podría ser superior a la oferta, resulta procedente ofertarlas a través de un



procedimiento público concurrencial que asegure la posibilidad que cualquier interesado pueda tener la posibilidad de optar al arrendamiento de las naves disponibles.

Y en estos nuevos arrendamientos la duración de los contratos no estaría constreñida a los plazos previstos en la Ley de Patrimonio (como ocurrió en licitaciones previas), sino que la posibilidad de prórrogas sin limitación (siempre de mutuo acuerdo) que ofrece la nueva regulación a la que se somete el Consorcio, ofrecería una notable certidumbre de permanencia a los usuarios de las mismas.

Por otra parte, de no adjudicarse la totalidad de las naves que salen a oferta, estas quedarían en oferta permanente publicadas en la web del Consorcio.

2. OBJETO Y CONDICIONES DE LA CONTRATACIÓN

Naves objeto de la contratación:

El objeto de la contratación será la oferta pública de arrendamiento de naves bioclimáticas de uso industrial en el Parque Empresarial Terciario de Porto do Molle, en las condiciones que se recogerán en el Pliego de Condiciones que regule la tramitación y adjudicación de dichos contratos de arrendamiento.

Las naves, a las cuales se podrá presentar oferta, son aquellas que están disponibles en el momento de esta convocatoria y todas aquellas en las que está previsto la finalización del contrato hasta el 30 de junio de 2021. Todas ellas se harán constar en una relación adjunta a la licitación. Posteriormente, en el año 2021 cuando se dispongan de nuevas naves, se actualizará el anexo que contendrá la relación de naves disponibles en oferta.

Importe de la renta:

Por otra parte, en el momento en que se inició la comercialización de las naves se aprobó la aplicación de diferentes tarifas según el estado de acondicionamiento de las oficinas, de las diferentes superficies que se arrendaban o de la posición de la nave dentro de la manzana. Se pretendía en aquel momento tener una oferta muy diversificada que permitiera dar respuesta a diferentes necesidades y tipologías de clientes.

Después de 9 años de comercialización, las circunstancias han cambiado y se considera que es el momento de estandarizar las tarifas de arrendamiento, eliminando las numerosas tipologías y estableciendo tarifas únicas para naves similares.

En consecuencia, se proponen las siguientes tarifas de arrendamiento para cada tipología de nave existente.



ESPACIO	MÓDULO CENTRAL	MÓDULO LATERAL
	Renta mensual (IVA no incluido)	Renta mensual IVA no incluido
Naves Bloque 2	1.708,60 €	2.521,50 €
Nave con planta de oficinas 1	2.097,82 €	2.904,75 €
Nave con planta oficinas 1 y 2	2.404,90 €	3.224,55 €

Carencia en la renta:

Algunas plantas de oficinas se encuentran acondicionadas pero otras están (sin acondicionar).

Para permitir unificar y aplicar los precios de arrendamientos antes propuestos, se propone que, en el caso que sea objeto de arrendamiento una nave con una planta de oficinas lóbrega (sin acondicionar), se establecerá en el contrato de arrendamiento un plazo de carencia en el devengo de la renta de todo el espacio alquilado **de DOS (2) MESES**, dado que la ARRENDATARIA asumirá íntegramente los gastos que ocasionen el acondicionamiento básico y/o reforma del local arrendado.

En el caso que sea objeto de arrendamiento una nave con dos plantas de oficinas ambas sin acondicionar, se propone otorgar en el contrato de arrendamiento un plazo de carencia en el devengo de la renta de **CUATRO (4) MESES**, dado que la ARRENDATARIA asumirá íntegramente los gastos ocasionen el acondicionamiento básico y/o reforma del local arrendado.

Plazo de los contratos:

También con el objeto de unificar los diferentes tipos de contratos y de ofrecer a las empresas arrendatarias la certidumbre de permanencia y teniendo en cuenta que a estos nuevos arrendamientos no les es de aplicación los plazos de los contratos previstos en la Ley de Patrimonio (como ocurrió en licitaciones previas) ya que su régimen patrimonial es el establecido en al Disposición Adicional 23ª de la citada Ley, se propone una duración tipo de 5 años con posibilidad de prórrogas sin limitación siempre de mutuo acuerdo de las partes.

Procedimiento de contratación propuesto: Oferta pública concurrencial al amparo de la Disposición Adicional vigésima tercera de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.



Para ello, se publicará un anuncio en la página web del Consorcio, en la que igualmente se incorporará el Pliego de Condiciones con todos sus anexos.

Se solicita al Órgano de Contratación la aprobación de la presente Memoria y de la convocatoria de la oferta pública mencionada.

En Vigo, a la fecha de la firma digital

Rosa Eguizábal Gándara
Directora de Promoción Económica

