

RESOLUCIÓN DEL DELEGADO ESPECIAL DEL ESTADO EN EL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE VIGO POR LA QUE SE APRUEBA LA CONCESIÓN A FIABLONE, S.L. DE UNA TERCERA Y ÚLTIMA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL LOCAL INDUSTRIAL 6C Y LA INCLUSIÓN DE LA NAVE 6C COMO ESPACIO DISPONIBLE EN LA OFERTA PÚBLICA ING/20/0005 EN LAS CONDICIONES QUE SE DETALLAN EN ESTA RESOLUCIÓN

ANTECEDENTES

Primero. - La entidad FIABLONE, S.L. y el Consorcio de la Zona Franca de Vigo suscribieron el 12/01/2016 un contrato de arrendamiento del Local Industrial 6C que se corresponde con la planta de oficinas primera P1 (taller) de la Nave industrial 6C situada en el Parque Empresarial de Porto do Molle, en Nigrán. El local dispone de una superficie de 192,90 metros cuadrados y se pactó una duración inicial de 5 años. Llegado el vencimiento del contrato y como se permitía en el mismo, se prorrogó su duración hasta el 14/11/2023.

Esta empresa posteriormente fue adjudicataria del contrato de arrendamiento de un espacio en el nuevo complejo industrial de naves que el Consorcio está construyendo en el mismo Parque Empresarial de Porto do Molle, en concreto resultó adjudicataria del módulo 11. Debido a los múltiples y prolongados retrasos que han sufrido las obras de construcción de dicho complejo, el Comité Ejecutivo del Consorcio en sesión celebrada el 25/10/2023, acordó conceder a FIABLONE una primera prórroga extraordinaria de su contrato de arrendamiento del Local industrial 6C, extendiendo su plazo hasta el 31/05/2024, y una segunda prórroga extraordinaria por un plazo “*que finalizará con la entrega del módulo 11 adjudicado al amparo del procedimiento ING/23/0001*”.

Actualmente el complejo industrial ha retomado el ritmo normal de construcción y el Consorcio tiene el objetivo de entregar estos espacios en septiembre de 2025.

No obstante lo cual, el día 8/04/2025 tuvo entrada en el Registro del Consorcio (REGAGE25e00029216516) un documento presentado por FIABLONE, donde expone que, dada su situación financiera y el elevado importe de la inversión necesaria para desarrollar su actividad en la nueva ubicación (*Módulo 11 que se le adjudicó en el ING/23/0001*), dadas las exigencias en materia higiénico – sanitarias, y cumplimientos con directrices de sello de calidad alimentaria IFS y BRC, se ven obligados a renunciar a la adjudicación de dicho módulo.

De acuerdo con la solicitud de FIABLONE, por Resolución del Delegado Especial del Estado dictada el 21/04/2025 se acordó el decaimiento de la adjudicación dictada a su favor del contrato de arrendamiento del Módulo 11, sin incautación de garantías (como así se permite según acuerdo del Comité Ejecutivo del 31/01/2024).

Según manifiestan en ese mismo escrito, actualmente el traslado de la actividad empresarial que realizan en el Local 6C es totalmente inviable, por lo que su único recurso para asegurar la continuidad de la empresa y evitar su cierre y el consiguiente despido de sus empleados, es seguir ocupándolo y mantener la producción en esa ubicación. Estiman que en el plazo de un año podrían alcanzar la estabilidad financiera suficiente que les permitiera sufragar el traslado de actividad a otro lugar, por este motivo, y como medida transitoria, solicitan: “*La concesión de una última prórroga de UN AÑO del contrato de arrendamiento del local industrial 6C a la finalización de la prórroga actual, de manera que es ese tiempo podamos estar en condiciones de abordar la inversión en el nuevo local*”.



Todas estas circunstancias y antecedentes se ponen de manifiesto en el “Informe Propuesta” suscrito por la Directora de Promoción Económica el 22/04/2025.

Segundo. – Por otro lado, y en relación con la especial casuística de la Nave 6C donde se encuentra ubicado el local que ocupa FIABLONE, en dicho Informe también se pone de manifiesto lo siguiente.

Dicha nave se encuentra en comercialización en la oferta pública tramitada como ING/20/0005: *Oferta pública para el arrendamiento de naves de uso industrial en el Parque Empresarial Terciario de Porto do Molle.*

La nave 6C, ubicada en el Bloque 3 es una nave del tipo C/D que cuenta con oficinas, con la siguiente distribución:

- **Planta 0:** en esta planta se encuentra el espacio de la nave/almacén que actualmente no está arrendado a FIABLONE. Cuenta con una superficie de 545 m² y se accede a él desde el patio de maniobras. En la planta 0 está también el garaje interior (separado de la nave por un tabique y puerta de acceso).
- **Planta 1 y planta 2:** cuenta con una superficie aproximada de 195 m² c/u y se accede a las mismas desde un bulevar peatonal.

Según se refleja en el informe, cuando en 2012 se inició el proceso de comercialización de estas naves industriales, la oferta en el mercado inmobiliario superaba la demanda existente y el inicio del proceso fue complicado para el Consorcio, por lo que en un afán de abordar una mejor explotación económica de dichos inmuebles, se asumió como estrategia de comercialización la de adaptar los espacios a las necesidades de los clientes, flexibilizando y ofreciendo espacios de diferentes tamaños dentro de las posibilidades que ofrecía el modelo modular de naves concebido por el Consorcio, con espacios que fueran más asumibles para las empresas, todo ello dentro de una coyuntura económica más complicada. En consecuencia, se permitió el arrendamiento autónomo y parcial de las oficinas/talleres, utilizadas como locales industriales, al amparo de lo cual formalizó FIABLONE su contrato.

No obstante, con posterioridad se constató que las instalaciones de los suministros de la nave no permitían el arrendamiento separado a distintos ocupantes (carecía de acometidas de suministros, contraincendios y baños), motivo por el cual, a partir de ese momento, se eliminó de la licitación la posibilidad de comercializar los espacios de forma separada y la Nave 6C se retiró de la oferta, pues la misma se encontraba ya arrendada y ocupada parcialmente por FIABLONE, como hemos expuesto ahora.

Actualmente una pequeña superficie del almacén (24 metros cuadrados aproximadamente) se ha cedido a una entidad, también adjudicataria de un espacio del ING/23/0001 (nuevas naves), a fin de que pueda temporalmente depositar una maquinaria de su propiedad que debería haber ubicado en el nuevo complejo industrial y no pudo por un retraso imputable al Consorcio.

Sin embargo, y dada la escasez en el mercado de naves industriales y con el objetivo de rentabilizar adecuadamente la explotación de los espacios propiedad del Consorcio, en el Informe antes mencionado del Servicio de Promoción Económica se propone que esa nave 6C sea de nuevo incluida en la oferta pública ING/20/0005, con unas condiciones especiales habida cuenta los antecedentes ya expuestos sobre FIABLONE y la ocupación temporal de parte del almacén.



A la vista de todo lo expuesto y haciendo suyas las propuestas contenidas en el mencionado Informe del Servicio de Promoción Económica, el Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Vigo, en virtud de las facultades que le han sido otorgadas por el Comité Ejecutivo en sus sesiones del 27/02/2018 (*Adjudicación y formalización de los contratos patrimoniales de arrendamiento y explotación de bienes inmuebles propiedad del Consorcio, así como de sus eventuales prórrogas, cesiones, modificaciones, o resoluciones, siempre que la renta de los mismos no supere los 75.000 euros al año o los 750.000 euros en toda la duración del contrato*) y en su sesión del 26/05/2020 que aprobó la oferta pública ING/20/0005 y le facultó para la adjudicación de sus contratos, adopta la siguiente

RESOLUCIÓN

Primero. – La concesión a la entidad FIABLONE, S.L. de una tercera y última prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento del Local 6C, en las mismas condiciones a las actualmente vigentes y por un plazo de duración de un año que se contará desde la fecha de firma de la presente Resolución.

Dicha prórroga se formalizará por escrito previa la presentación por FIABLONE de la documentación que le sea requerida por el Consorcio.

Segundo. – La inclusión de la Nave 6C en la relación actualizada de naves industriales (ANEXO I.C) como espacio disponible en Oferta Pública (ING/20/0005), a cuyo contrato de arrendamiento le serán de aplicación las siguientes condiciones especiales:

1. El objeto será el contrato de arrendamiento la Nave 6C íntegra (Nave/almacén + planta de oficinas 1 y 2). No obstante, debido a la situación expuesta relativa a FIABLONE y su ocupación del local industrial 6C, se hará constar que en el momento de formalización del contrato tan solo se hará entrega del espacio de almacén de la nave (545 m²), quedando postergada la entrega del espacio correspondiente al local 6C, al momento que quede liberado por su actual ocupante.
2. La futura arrendataria se compromete a ejecutar a su costa, todas las obras que sean necesarias para independizar todos los suministros de instalaciones que correspondan al almacén de la nave, respecto de aquéllos que correspondan a las oficinas situadas en las plantas baja y primera de la misma, tales como agua, electricidad, sistemas de protección contra incendios, baños, etc..., así como a obtener los permisos y autorizaciones que sean necesarios. Dichas obras serán en todo caso supervisadas por los técnicos designados por el Consorcio, a los cuales se les deberá permitir el acceso en caso de que así lo soliciten.
3. La renta de arrendamiento de la nave 6C será la aprobada por el Comité Ejecutivo el 31 de enero de 2025 y que asciende a 2.503,34 €/mes, IVA excluido (precio de arrendamiento de nave con planta de oficinas 1 y 2). En tanto no se entreguen las oficinas situadas en planta primera y segunda, la renta aplicable al almacén de la nave 6C será de 1.778,54 euros/mes, IVA excluido.





4. La entrega de la nave 6C a la entidad que resulte adjudicataria del contrato de arrendamiento (la parte de la planta de almacén de 545 m²), quedará en todo caso condicionada a la previa desocupación y liberación de la superficie que actualmente está ocupada (24 metros cuadrados de almacén).

La presente Resolución será publicada en la página web del Consorcio, en la oferta pública ING/20/0005, sirviendo dicha publicación como notificación a los eventuales interesados.

En Vigo, en la fecha de la firma digital

Vº Bº Servicio de Contratación
P.A. Belén Rodríguez de Legísima Pérez

El Delegado Especial del Estado
en el Consorcio de la Zona Franca de Vigo
David Regades Fernández

