

## MEMORIA INICIO

**ING/24/0004: OFERTA PÚBLICA PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DESTINADO A CAFETERÍA Y RESTAURANTE EN EL EDIFICIO DE OFICINAS DEL CENTRO DE INICIATIVA EMPRESARIAL Fernando Conde Montero Ríos (CIE A GRANXA), EN PORRIÑO.**

### 1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL CONTRATO.

El Consorcio de la Zona Franca de Vigo (en adelante Consorcio) es propietario del Centro de Iniciativa Empresarial Fernando Conde Montero Ríos, en lo sucesivo "CIE A Granxa", incubadora de empresas que promovió y construyó en el año 2002 en las parcelas comerciales números 125 a 131 y 146 a 152, situadas en el centro de la actuación industrial A Granxa. El objeto de este centro era servir de alojamiento a empresas de nueva creación, con la inclusión en el proyecto de un servicio de cafetería y restaurante que diera servicio a las necesidades del personal del propio Centro y al de las empresas en él instaladas, así como a las empresas y personas que trabajan en el polígono o sus inmediaciones.

Con la finalidad de cubrir estas necesidades, el Consorcio promovió la puesta en marcha, el 1 de septiembre de 2003, de un negocio de cafetería y restaurante en la planta baja del Centro. El Centro de Iniciativa Empresarial cuenta con una superficie útil aproximada de 4.226 metros cuadrados, de los que 326,31 metros cuadrados se destinan a cafetería y restaurante.

A fecha de hoy y desde 2020 el negocio no está explotado. El último contrato de arrendamiento fue adjudicado a través de una oferta pública y suscrito el 12 de julio de 2020 con Amador Otero Amoedo.

En dicho contrato se estipulaba que la duración sería de cuatro años más otros dos años opcionales de prórroga. El entonces arrendatario acogiéndose a su derecho, no prorrogó su duración y desistió del contrato el 7 de febrero de 2020, tras lo cual las circunstancias de incertidumbre económica, sanitaria y social de aquellas fechas (pandemia de COVID 19) hicieron que no se iniciase un nuevo procedimiento público de licitación, que es el que hoy sí se considera necesario para poder dar servicio a los usuarios.



## 2. OBJETO DE LA OFERTA PÚBLICA- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El objeto de esta oferta pública lo constituye la **adjudicación del contrato de arrendamiento de un local destinado a cafetería y restaurante en el Centro de Iniciativa Empresarial "A Granxa", en el municipio de O Porriño.**

El local está situado en la planta baja del edificio y tiene una superficie de 326.31 m<sup>2</sup> destinados a Cafetería y Restaurante, repartidos de la siguiente manera:

Cafetería: 83,81 m<sup>2</sup>

Restaurante: 144,83 m<sup>2</sup>

Cocina: 59,14 m<sup>2</sup>

Cámaras: 11,00 m<sup>2</sup>

Almacén I: 8,50 m<sup>2</sup>

Almacén II: 19,03 m<sup>2</sup>

El local objeto de arrendamiento se entrega tal como está en la actualidad, con el equipamiento, mobiliario y maquinaria descritos en el Pliego de Condiciones.

## 3. PLAZO DE DURACIÓN DEL CONTRATO

La duración del contrato de arrendamiento será de **CINCO (5) años**, a contar desde la fecha de su formalización o desde la fecha que se indique en el mismo.

El contrato se podrá **prorrogar** ilimitadamente de mutuo acuerdo entre las partes por períodos de igual duración (cinco años), aplicando las tarifas de arrendamiento oficiales y vigentes en el momento de la prórroga.

Las prórrogas en todo caso se deberán formalizar por escrito y el arrendatario aportará aquella documentación necesaria y que le sea exigida por el Consorcio.



#### 4. RENTA ARRENDATICIA BASE Y MÍNIMA DE LICITACIÓN

Dado el tiempo transcurrido desde el último contrato y con el objeto de asegurar la viabilidad comercial del proyecto y abordar su gestión de una manera eficiente, el Consorcio como organismo público, ha contratado a través del expediente SER/21/0017, la realización de un estudio a una empresa tasadora especializada (VALTEC, S.A.), a fin de que determine el precio de arrendamiento de mercado para este local.

De acuerdo con la valoración resultante de la mencionada tasación se establece una **renta mensual arrendaticia base y mínima de licitación de 1.772,28 euros**, IVA excluido.

El importe del IVA (21%) será de 372,18 euros.

Además de la renta arrendaticia, el arrendatario asumirá el pago de los restantes gastos señalados en el Pliego de Condiciones y detallados en el modelo de contrato de arrendamiento unido al expediente.

#### 5. ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA ARRENDATICIA

Para toda la vigencia del contrato y, en su caso, de su eventual prórroga, la renta será revisada el día 1 de enero de cada año, y se llevará a cabo aplicando sobre la renta que correspondiera satisfacer en cada momento, el porcentaje de variación interanual de noviembre del año anterior del índice de precios de alquiler de oficina a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) u organismo competente que lo sustituya.

En tanto en cuanto no se publique el mencionado índice de precios de alquiler de oficinas, se aplicará en su defecto el índice de garantía de la competitividad publicado por el INE.

#### 6. PERIODO DE CARENIA Y BONIFICACIONES

Con el objeto de facilitar el arranque del negocio y teniendo en cuenta que los equipos con los que cuenta el local están obsoletos y/o en desuso desde hace varios años siendo previsible que el arrendatario deba afrontar una inversión en nuevo equipamiento, además de la probable necesidad de realizar obras en el local para adaptarlo al negocio de Cafetería y Restaurante, se establece un **periodo de carencia de TRES MESES** a contar desde la fecha de entrada en vigor del contrato de arrendamiento, junto con una serie de **bonificaciones temporales y especiales** durante los 4 primeros años del contrato, todo ello de acuerdo con lo detallado en el Pliego de Condiciones.

Rúa Areal, 46 · 36201 Vigo · España | T +34 986269721 | contratacion@zonafrancavigo.com | [www.zfv.es](http://www.zfv.es) | V36611580



## 7. PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN PROPUESTO

De acuerdo con lo señalado en la Disposición Adicional vigesimotercera de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y no tratándose este inmueble de un bien patrimonial, se tramitará una oferta pública a la cual se dará publicidad en la web del Consorcio con el propósito de salvaguardar el principio de igualdad, publicidad y conseguir una mayor concurrencia. A dicho procedimiento podrá optar cualquier interesado que cumpla con los requisitos señalados en el Pliego de Condiciones.

La oferta pública y todos sus documentos se publicarán y encontrarán disponibles en la web del Consorcio de la Zona Franca de Vigo ([www.zonafrancavigo.com](http://www.zonafrancavigo.com))

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 del Servicio Promoción Económica

