DOCUMENTO DE RESPUESTA GLOBAL A NUEVAS PREGUNTAS Y SOLICITUD DE ACLARACIONES Y MODIFICACIONES DEL PLIEGO

A través de una modificación de los pliegos realizada el 4 de agosto de 2022 el CZFB retrasó la fecha límite de presentación de ofertas del 16 de agosto al 16 de septiembre con la exclusiva finalidad de que los potenciales interesados dispusieran de más tiempo para la presentación de sus ofertas, después de las respuestas y aclaraciones emitidas en esa misma fecha, y de las visitas a los terrenos previstas para los días 11 y 23 de agosto. No se pretendía, ni ha producido el efecto, de reabrir un plazo de consultas y solicitud de aclaraciones que en aquellos momentos ya se encontraba extinguido. Salvo en lo relativo a las modificaciones introducidas en el Pliego

Diversos interesados han hecho llegar en los últimos días al CZFB, por vías diversas, nuevas preguntas y solicitudes de aclaraciones, juntamente con algunos comentarios a los pliegos y a las respuestas y aclaraciones.

El CZFB entiende conveniente, además de dar respuesta a las únicas preguntas o consultas realizadas en relación con las modificaciones del Pliego acordadas el 4 de agosto, efectuar una serie de consideraciones y aclaraciones que pueden resultar de interés para los eventuales licitadores.

PREGUNTAS RELATIVAS A LAS MODIFICACIONES.

El Pliego fue modificado el 4 de agosto de 2022 en relación con los siguientes extremos:

- Plazo de presentación de proposiciones y reuniones de la Mesa de Contratación. Cláusulas 9.3 y 13.
- Descontaminación a la extinción del contrato de arrendamiento. Cláusula 36.4.
- Instalación de paneles fotovoltaicos. Cláusulas 20.2 y 20.4.
- Compromiso de construcción. Anexo II. Condición Especial de Ejecución Tercera.

Se han formulado sólo dos preguntas relativa a las modificaciones, concretamente en relación con el Compromiso de construcción:

19) ¿Respecto a los 100M de inversión del Anexo 2 del PCAP ¿Dicha inversión es exclusiva para el área 5? ¿Existe un plazo para realizar dicha inversión?

El Compromiso de Construcción obrante en el Anexo II está al servicio de la actividad industrial que debe desarrollarse, como mínimo, en el Área 5 de acuerdo con el Compromiso de destino de la Condición Especial de Ejecución Segunda. Si el licitador opta por ampliar la superficie de actividad industrial, el compromiso de construcción también podría servir a esas otras áreas.

En cuanto al plazo para la realización de dicha inversión, el Pliego modificado en esta misma fecha establece que "e*l cinquanta per cent de la inversió mínima exigida ha d'estar executada en un termini no superior als dos anys des de* ***l'obtenció de les llicències urbanístiques i/o medioambientals pertinents****."*

CONSIDERACIONES QUE REALIZA EL CZFB A RAÍZ DE LA FORMULACIÓN DE NUEVAS PREGUNTAS Y SOLICITUD DE ACLARACIONES EN EL PERIODO ENTRE EL 25 Y EL 31 DE AGOSTO DE 2022.

El CZFB ha leído con detenimiento las preguntas, aclaraciones y comentarios recibidos de diferentes interesados y por diversas vías en los últimos días.

Un buen número de comentarios, no hacen sino descalificar algunas cláusulas del Pliego, así como varias respuestas y aclaraciones del CZFB. Resulta evidente que ni las cláusulas ni la respuestas y aclaraciones son del agrado del interesado autor de los comentarios. El inusitado empleo de calificativos negativos, con ausencia de todo rigor jurídico, permite sospechar que no es el CZFB el verdadero y principal destinatario del documento de comentarios que las incluye, sino, que este pudiera haber sido elaborado para el consumo interno en las negociaciones entre diversas empresas para concurrir vinculadas a la licitación.

Más allá de lamentar esta forma de proceder, no es voluntad del CZFB, ni constituye objeto de este trámite, entrar en debates de esa naturaleza y nivel con posibles interesados en participar en la licitación.

CONSIDERACIONES GENERALES

Es facultad del CZFB formular los pliegos incorporando aquellas condiciones que tenga por conveniente siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral ni al orden público (artículo 1255 del Código Civil). De la misma manera que forma parte de la libérrima autonomía de la voluntad de cualquier interesado, tras valorar su propio interés, aceptarlas y concurrir al concurso, o rechazarlas y optar por no concurrir al mismo.

En contra de lo que parecen entender o desear algunos interesados[1], no prevén los pliegos, ni la ley a la que se someten, ningún trámite de negociación. Sin perjuicio de que existan algunos extremos que deban completarse en el futuro contrato. No obstante, el CZFB toma nota de que existen cláusulas y condiciones que los interesados en participar en la licitación consideran de difícil cumplimiento o sumamente gravosas, y que podrían desincentivar la participación en la licitación. Constituyendo un claro principio de este concurso el promover la concurrencia, se ha procedido a aprobar una limitada modificación del Pliego que se publica simultáneamente a este documento.

[1] Así lo pone de manifiesto su insistencia en formular preguntas y solicitud de aclaraciones ya contestadas, lo que pone de manifiesto la existencia, no de dudas, sino de claras discrepancias o deseos de que el Pliego sea objeto de modificación.

EN RELACIÓN CON EL CONTRATO DEL CZFB CON NMISA DE 11 DE FEBRERO DE 1966, SUS NOVACIONES Y SUS CONCRECIONES PARA LA FASE DE LIQUIDACIÓN

El contrato terminó el 22 de febrero de 2022 y contempla un periodo de liquidación que finaliza el 22 de febrero de 2027.

En lo que interesa a esta licitación, NMISA no tiene la obligación de demoler ni asumir los costes de la demolición de las naves y edificaciones existentes en los terrenos. Por lo tanto, si el adjudicatario opta por la demolición deberá hacerlo a su costa. De lo convenido entre el CZFB y NMISA resulta que o bien la licitación es fructífera y hay un adjudicatario antes del 31 de diciembre de 2021 y en ese caso la demolición -si opta por ella- debe realizarla el adjudicatario y a su costa. O bien no hay tal adjudicatario y NMISA dispondrá de 5 años para proceder a la demolición.

El desmontaje y retirada de los Activos Industriales Zona Operador si no interesan al adjudicatario corre a cargo de NMISA, y tiene el plazo máximo de 2 años para su retirada, plazo que finalizaría el 30 de noviembre de 2024. Sin perjuicio de lo anterior, NMISA se ha obligado con el CZFB a negociar con el Operador de buena fe la fijación de plazo más cortos, de manera que la retirada de los Activos Industriales Zona Operador pueda llevarse a cabo de forma más rápida o escalonadamente.

El desmontaje del Parking VOPI, caso de no interesar al adjudicatario corre a cargo de NMISA, y tiene para ello el plazo máximo de 6 meses a contar desde la fecha en que (a) se comunique a NMISA la decisión de desmontar el Parking VOPI y (b) VOPI tenga acceso al inmueble para llevar a cabo los trabajos de desmontaje.

Los plazos previstos para la realización de las tareas de descontaminación ya se indicaron en las respuestas y aclaraciones del 4 de agosto. NMISA ha reconocido y aceptado contractualmente ante el CZFB la responsabilidad de dejar indemne al CZF de cualesquiera acciones de control y seguimiento y/o remediación que fuera necesario llevar a cabo en el Inmueble como consecuencia de la actividad industrial de NMISA, de conformidad con la normativa aplicable. El CZFB exigirá esa responsabilidad en el momento oportuno si concurren las circunstancias que la determinan. Está claro que si NMISA no cumple con sus obligaciones de descontaminación esas obligaciones no se trasladan al adjudicatario.

Tal como se indicó en las respuestas y aclaraciones de 4 de agosto, la posesión de los terrenos se entregará al adjudicatario no más tarde del 31 de diciembre de 2022.

Dicha entrega, y la obligación del arrendador de mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato (conforme indica el artículo 1554.3º del Código Civil), no es en modo alguno incompatible, como pone de manifiesto la legislación y práctica contractual, con imponer al arrendatario la obligación de facilitar y permitir el acceso al área arrendada de operarios o industriales para realizar tareas de descontaminación o de desmontaje de activos industriales.

EN RELACIÓN CON EL RIESGO Y VENTURA DEL ADJUDICATARIO

El pliego traslada, sin duda, riesgos al adjudicatario en diversos ámbitos y da lugar a un contrato en el que el arrendatario asume (y debe trasladar “back to back” a sus subarrendatarios) un nivel relevante de riesgo y ventura. Esa circunstancia se ha tenido en cuenta en el momento de fijar la renta que, sin esa asunción de riesgos, sería

conceptuada como notablemente más baja de lo normal; así como al permitir que la superficie arrendada se extienda a los metros cuadrados de suelo adicionales, derivados del desarrollo urbanístico de los terrenos, cuando este haya sido ejecutado (elevación de una planta), y respecto de los que no existe obligación de destinarlos a uso industrial, pudiendo este ser logístico.

Estos riesgos pudieran derivar, fundamentalmente, de la eventual o real necesidad de tramitar procedimientos urbanísticos, medioambientales y, en su caso, de procedimientos regulados por la normativa del sector eléctrico; así como -fundamentalmente- de su duración. Es decir, de la duración de la eventual tramitación de instrumentos de planeamiento urbanísticos, tramitación de licencias urbanísticas, tramitación de licencias o autorizaciones medioambientales, así como la tramitación del procedimiento y la realización por NMISA de las tareas de descontaminación y, en su caso, la tramitación de procedimientos previstos por la normativa del sector eléctrico. Se trata de procedimientos competencia, en principio, del Ayuntamiento de Barcelona y de la Generalitat de Catalunya. Y, por tanto, absolutamente al margen del Consorcio de la Zona Franca. Por lo demás, tanto el Ayuntamiento de Barcelona como la Generalitat de Catalunya, como la propia Administración General del Estado, han manifestado su sensibilidad con las necesidades de una rápida reindustrialización de los terrenos, lo que implica una ágil tramitación de los procedimientos.

Otros riesgos o incertidumbres son los derivados de la actuación de NMISA durante la fase de liquidación de su contrato. NMISA ha asumido ante el CZFB diversas obligaciones, cuyo cumplimiento el CZFB exigirá con todos los instrumentos jurídicos a su alcance, sin responder en ningún caso el CZFB ante el adjudicatario de eventuales incumplimientos de NMISA que pudieran afectarle, más allá de las exigencias del principio de buena fe. NMISA ha manifestado también su voluntad de negociar de buena fe con el adjudicatario plazos más cortos de retirada de los activos industriales (o de otra naturaleza), de realizar la descontaminación por fases, etc.

En cualquier caso, alterando el reparto inicial de los riesgos, se ha modificado el Pliego en relación con las Condiciones Especiales de Ejecución, en los términos que resultan de la Resolución de modificación.

EN RELACIÓN CON LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA

La actualización quinquenal de la renta se llevará a cabo en términos similares a los convenidos en otros contratos del CZFB. Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden las partes; a falta de acuerdo expreso, la que, a tal efecto, determine el árbitro designado conforme a lo que seguidamente se dirá.

A tales efectos, 6 meses antes al momento en que vaya a operar esta revisión extraordinaria la parte que pretenda la revisión citará a la otra por un día posterior en un mes al de la recepción del requerimiento, para intercambiarse un informe de un reconocido consultor inmobiliario sobre propuesta de determinación de renta de mercado. La citación señalará día, hora y oficina de notario o fedatario público donde las partes efectuarán el intercambio de dictamen, el cual fedatario levantará el acta correspondiente. Si en la fecha señalada en el requerimiento una de las partes no comparece, o no aporta dictamen razonado, la renta quedará fijada según la propuesta de la parte compareciente que venga apoyada en el dictamen correspondiente. Si a la

fecha señalada ambas partes comparecen, aportando cada una su propio dictamen, en el caso de que la propuesta más alta no exceda en más de un 20% de la otra propuesta, la renta se establecerá en el punto aritmético intermedio entre ambas. En caso de que difieran en más de un 20%, y las partes no logran llegar a un acuerdo en la determinación de la renta de mercado, la determinación de la renta de mercado se someterá al arbitrio del Tribunal arbitral de Barcelona, a quien se le encarga la designación de árbitro y la administración del arbitraje, y si no existiera este tribunal arbitral, al arbitrio de lo que en este momento ostente el cargo de Decano del Colegio de Economistas. El arbitraje será de equidad, y las partes se someten desde este momento a la decisión arbitral que se adopte. Los honorarios del procedimiento arbitral se abonarán por las partes en la proporción en que la renta pretendida por cada parte se aleje de la renta determinada por el sistema arbitral, de forma que cuanto más se aleje porcentualmente la propuesta de parte de la renta arbitral tenga mayor participación en el pago de las costas. A modo de ejemplo: si la renta ofrecida por el arrendador es 125, y la ofrecida por el arrendatario es 25, y la renta arbitral establece en 100, las costas serán asumidas al 25% por el primero y el 75% por el segundo.

En cualquier caso, la variación de la renta no excederá del 30 % de la renta que esté satisfaciendo el arrendatario en el momento de la revisión.

EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DEL CZFB CON SILENCE Y NTCE

El CZFB constata que uno de los aspectos que ha suscitado más dudas o solicitud de aclaraciones es el relativo a la asunción por el adjudicatario-operador de la gestión (que no subrogación) de los contratos de arrendamiento entre el CZFB y SILENCE y NMISA. Y, muy fundamentalmente a que, en esa condición de gestor, el adjudicatario no perciba contraprestación alguna de SILENCE y de NMISA.

El contrato con SILENCE tiene una duración de 25 años, finalizado ese plazo el arrendatario puede instar la prórroga, petición a la que puede acceder o no el arrendador.

El contrato con NMISA tiene una duración inicial de 5 años con posibilidad de 5 prórrogas de 5 años potestativas para el arrendatario y obligatorias para el arrendador, de manera que la duración total (en caso de operar las 5 prórrogas) sería de 30 años.

La gestión del contrato impone al adjudicatario conservar y reparar las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial excluyendo, en la medida que constituyen obligaciones de los arrendatarios SILENCE y NMISA y así se establece en sus respectivos contratos:

- El vallado o cercado de las áreas arrendadas a SILENCE y a NMISA.
- La limpieza de las aceras limítrofes con la fachada de los inmuebles arrendados a SILENCE y a NMISA.
- La conservación, mantenimiento y reparación de las vallas que bordean las superficies arrendadas a SILENCE y a NMISA.
- La construcción, conservación, mantenimiento y reparación de los vados de acceso las áreas arrendadas a SILENCE y a NMISA.

- La limpieza interior, la de las fachadas de los edificios que construyan SILENCE y NMISA, la de las vallas y la de la cubierta del inmueble, y el mantenimiento en correcto estado de limpieza de las zonas arrendadas a SILENCE y NMISA que se encuentran libres de edificación.

Sí le correspondería al adjudicatario gestionar los servicios comunes y, en concreto, a título meramente enunciativo: seguridad del recinto, cantina, botiquín, calles (tránsito, aparcamiento, mantenimiento) pista de pruebas y mantenimiento general; facilitar la conexión de SILENCE y NTCE a las redes de suministro eléctrico, agua, gas, aire comprimido, red contra incendios, red de frío y calor y resto de suministros.

Además de lo previsto en el Pliego en relación con el Parking VOPI.

Constituye esas actuaciones obligaciones del adjudicatario que se compensan con los ingresos globales que perciba de la operación de los terrenos de los que es arrendatario.

Barcelona, 5 de septiembre de 2022