INTRODUCCIÓN

Tal como se indica en la introducción al Pliego, la finalidad de la licitación es la búsqueda de ofertas que hagan compatible la liquidación del contrato de arrendamiento de 11 de febrero de 1966 suscrito entre el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona y NMISA, con la rápida ocupación por el nuevo Operador y la consiguiente implantación de actividades logísticas y sobre todo industriales sobre los mismos terrenos.

De acuerdo con el pacto decimotercero del referido contrato, la liquidación podría prolongarse durante cinco años. Con la finalidad de reducir ese plazo, el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona ha exonerado a NMISA del desmontaje del Inmueble (que dejaría libre y expedita la superficie de los terrenos), sujeta esta exoneración al buen fin del Pliego y a que dicho Inmueble sea gestionado antes del 31 de diciembre de 2022 por un Operador que haya resultado adjudicatario. De no ser así, se aplicará el pacto decimotercero del contrato de arrendamiento.

Ciertamente el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona podría haber optado por esperar a la consumación total de la liquidación del contrato entre el Consorcio y NMISA, y al transcurso del plazo de cinco años previsto en el citado pacto decimotercero; para posteriormente -en su caso, previa la realización de actuaciones de orden urbanístico y/o de otra naturaleza- licitar uno o varios arrendamientos sobre esos mismos terrenos. No ha sido esa la opción del Consorcio, que ha entendido que el mejor cumplimiento de la función consorcial de desarrollo y dinamización económica y social de su área de influencia le exigía buscar la reducción de los plazos de liquidación de aquel contrato y la consiguiente anticipación del inicio de actividades industriales y logísticas sobre los mismos terrenos.

Esta finalidad es la que justifica los criterios de adjudicación y las condiciones especiales de ejecución (entre ellas las temporales) establecidas en el Pliego. Y sirve, también, para enmarcar buena parte de las respuestas y aclaraciones a las preguntas y solicitudes de los interesados.

Expuesto lo anterior, a continuación se procede a dar respuesta a las consultas planteadas de conformidad con la cláusula 8 del Pliego.

En este sentido, como se podrá comprobar a continuación, a los efectos de dar una óptima respuesta a algunas de las preguntas formuladas, se pone a disposición de los interesados diferente documentación relativa a las actuales instalaciones. A estos efectos, se dará acceso a la referida documentación a todos los interesados que lo requieran vía correo electrónico (ramos@zfbarcelona.es), previa formalización del compromiso de confidencialidad que les será remitido oportunamente.

RESPUESTAS A LAS PREGUNTAS FORMULADAS SOBRE EL PLIEGO DE LA LICITACIÓ EXPEDIENT PIZFB. 1-2022

1.- Cláusulas 1.2, 10.4.1 y 20.2 del PCAP: activos industriales existentes

La cláusula 1.2 del PCAP establece lo siguiente:

"L'arrendament del sól dona dret a l'ús de les construccions existents en la mateixa, tret que l'arrendatari d'acordamb la seva oferta opti perla demolició; així com de els elements accessoris i millores que no hagin estat retirades a la data de publicació del present Plec, tret que l'arrendatari opti per la seva retirada. L'ús de les instal-lacions i actius industrials requerirá l'acord amb NMISA, que l'ofereix en iquals condiciona económiques, jurídiques i socials a tots eis licitadors".

Lo mismo se reitera en la cláusula 10.4.1 del PCAP:

"En quan als actius industrials, NMISA s'ha obliqat a posar-los a disposició dels licitadors que estiguin interessats, en idéntiques condicions ¡urídigues, económiques i socials, i a subscriure amb ells acords d'idéntic contingut obligacional".

La cláusula 20.2 del PCAP, en cambio, establece la siguiente obligación del CZFB:

"Entregará a l'arrendatari eis terrenys referits a la Cláusula 1 del present Plec, les construccions que s'hi ubiquin, així com les instal-lacions y actius industrials, les millores i elements accessoris que no hagin estat retirats per l'anterior arrendatari".

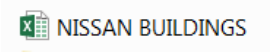
En relación con estas cláusulas se solicita la siguiente información:

1.1. Se solicita información sobre cuáles son las construcciones e instalaciones existentes en la parcela, su estado, descripción, etc., para poder cuantificar una oferta económica. En particular:

- Construcciones: estado, antigüedad, funcionalidad, valor de mercado fijado por experto independiente, detalle de superficies, planos de detalle.

Estado: Las construcciones están operativas y han sido mantenidas por NISSAN MOTOR IBERICA, S.A. (**NMISA**) hasta la fecha con regularidad. En todo caso, las construcciones y edificios pueden ser visitadas por cualquier interesado para comprobar su estado. A este efecto se ofrecen los días 11 y 23 de agosto, a las 10 horas de la mañana.

Antigüedad: La antigüedad de las construcciones consta detallada en fichero Excel resumen que se ha puesto a disposición. **(Carpeta Edificios)**

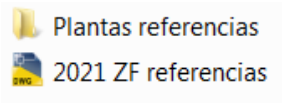


Funcionalidad: Las construcciones y edificios son totalmente funcionales. Están disponibles para su visita.

Valor de mercado: Esta información no está disponible. En todo caso, las construcciones y edificios pueden ser visitadas por cualquier interesado para comprobar su estado.

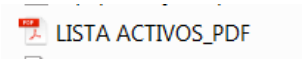
Detalle de superficies: Se ha aportado plano general de las naves excluida el área adjudicada a SILENCE y a NISSAN TECHNICAL CENTER (NTCE) **(Carpeta Edificios)**

Planos de detalle: Planos en formato electrónico CAD´s de las naves con sus instalaciones han sido aportados (los planos incluyen vista en planta, alzados CAD no están disponibles). Plano base de la fábrica (2021 ZF referencias) vinculado a los de detalle de cada Planta Productiva (incluidos en la carpeta Plantas referencias). **(Carpeta Instalaciones)**



- Instalaciones: descripción, valor de mercado, funcionalidad, fichas técnicas, certificaciones pertinentes.

Descripción: Se ha aportado documento PDF en el que se incluye el listado de las instalaciones productivas excluyendo las áreas de SILENCE y NTCE. **(Carpeta Instalaciones)**

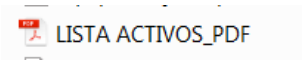


Valor de mercado: No está disponible.

Funcionalidad: Las instalaciones productivas han estado operativas y correctamente mantenidas. En la actualidad están pendientes de revisión y puesta en marcha tras paro de Producción de vehículos en diciembre 2021.

1.2. ¿Se pueden aclarar cuáles son las condiciones económicas, jurídicas y sociales en que NMISA ofrece las instalaciones y activos industriales existentes en la parcela? El PCAP no concreta nada al respecto, lo que provoca el desconocimiento total de estas condiciones.

Conforme se establece en la cláusula 10.4.1 NMISA se ha obligado ante el CZFB, quien ignora las concretas condiciones, a poner las instalaciones y activos industriales (también denominados “Activos Industriales Zona Operador”) a disposición de los licitadores que estén interesados en su adquisición, en idénticas condiciones jurídicas, económicas y sociales, y a subscribir con ellos acuerdos de idéntico contenido obligacional. Los Activos Industriales incluyen básicamente maquinaria y elementos vinculados con la fabricación de vehículos. El listado de los Activos Industriales Zona Operador consta en la **Carpeta Instalaciones**.



1.3. Si el adjudicatario no alcanza un acuerdo con NMISA:

a. ¿Puede aclararse cómo podrá hacerse efectivo el derecho de uso de las instalaciones y activos industriales que le otorga el PCAP al adjudicatario?

El PCAP no otorga al adjudicatario el derecho al uso de los activos industriales de NMISA (“Activos Industriales Zona Operador”). Sino el de los terrenos, y el de las naves industriales y edificaciones construidas sobre aquellos, si el licitador no opta por su demolición.

b. ¿Afectaría a los plazos para iniciar la actividad esta falta de acuerdo con NMISA?

No

c. ¿Tiene el CZFB alguna facultad para obligar a NMISA a alcanzar tal acuerdo con el adjudicatario?

La obligación de NMISA que puede exigir el CZFB es la puesta a disposición de los Activos Industriales Zona Operador de forma igual para todos los potenciales adjudicatarios que muestren interés en tales Activos Industriales Zona Operador, sin perjudicar en ningún caso a uno u otro potencial licitador.

1.4. Si no hay acuerdo con NMISA, ¿se está obligado al derribo de construcciones e instalaciones?

No. El eventual acuerdo con NMISA sólo alcanzaría a los Activos Industriales Zona Operador. En todo caso, deberá estarse a lo indicado en la cláusula 1.2 del Pliego: "*L'arrendament del sól dona dret a l'ús de les construccions existents en la mateixa, tret que l'arrendatari d'acord amb la seva oferta opti per la demolició; així com de els elements accessoris i millores que no hagin estat retirades a la data de publicació del present Plec, tret que l'arrendatari opti per la seva retirada. L'ús de les instal·lacions i actius industrials requerirà l'acord amb NMISA, que l'ofereix en iguals condicions econòmiques, jurídiques i socials a tots els licitadors.*"

1.5. ¿Tiene el CZFB la posesión de las instalaciones y activos industriales para entregarlas al adjudicatario antes del acuerdo con NMISA conforme a la cláusula 20.2 del PCAP?

El eventual acuerdo con NMISA sólo alcanzaría a los Activos Industriales Zona Operador. El CZFB no tiene todavía la posesión de tales Activos Industriales Zona Operador.

1.6. En relación con el mencionado acuerdo con NMISA para dar continuidad al uso de las instalaciones y activos industriales:

a. ¿Implica este acuerdo la transmisión de una unidad productiva y una sucesión de empresa a los efectos del artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores?

Los eventuales acuerdos de NMISA con los licitadores son "res inter alios acta" para el CZFB. NMISA se ha obligado ante el CZFB a poner las instalaciones o activos industriales a disposición de los licitadores que estén interesados, en idénticas condiciones jurídicas, económicas y sociales, y a subscribir con ellos acuerdos de idéntico contenido obligacional. Los efectos del eventual acuerdo entre NMISA y el adjudicatario serán los previstos por el ordenamiento jurídico.

b. ¿Conllevará este acuerdo para el adjudicatario obligaciones de asunción o subrogación de los trabajadores vinculados a la anterior arrendataria (Nissan)?

Los eventuales acuerdos de NMISA con los licitadores son "res inter alios acta" para el CZFB. NMISA se ha obligado ante el CZFB a poner las instalaciones o activos industriales a disposición de los licitadores que estén interesados, en idénticas

condiciones jurídicas, económicas y sociales, y a subscribir con ellos acuerdos de idéntico contenido obligacional. Los efectos del eventual acuerdo entre NMISA y el adjudicatario serán los previstos por el ordenamiento jurídico.

c. ¿Es la masa salarial de Nissan uno de los puntos que deben ser objeto de acuerdo con el adjudicatario?

Los eventuales acuerdos de NMISA con los licitadores son "res inter alios acta" para el CZFB. NMISA se ha obligado ante el CZFB a poner las instalaciones o activos industriales a disposición de los licitadores que estén interesados, en idénticas condiciones jurídicas, económicas y sociales, y a subscribir con ellos acuerdos de idéntico contenido obligacional. Los efectos del eventual acuerdo entre NMISA y el adjudicatario serán los previstos por el ordenamiento jurídico.

d. ¿Existe alguna obligación para el adjudicatario en relación con los trabajadores que, directa o indirectamente, estuviesen vinculados a Nissan?

Los eventuales acuerdos de NMISA con los licitadores son "res inter alios acta" para el CZFB. NMISA se ha obligado ante el CZFB a poner las instalaciones o activos industriales a disposición de los licitadores que estén interesados, en idénticas condiciones jurídicas, económicas y sociales, y a subscribir con ellos acuerdos de idéntico contenido obligacional. Los efectos del eventual acuerdo entre NMISA y el adjudicatario serán los previstos por el ordenamiento jurídico.

1.7. ¿En el caso de que el adjudicatario optara por la demolición de estas construcciones, instalaciones y activos industriales:

a. ¿Sería necesario también llegar a un acuerdo con NMISA para concretar los términos de la demolición por la afectación de los procedimientos ante el ACA y el ARC, o por algún acuerdo preexistente?

Se desconoce si los procedimientos ante el ACA y la ARC pueden afectar a la demolición.

b. ¿Cuál es el coste estimado de derribo y su plazo estimado? Esta información es especialmente necesaria para fijar la oferta económica.

No es información que deba suministrar el CZFB. Los interesados en participar en la licitación pueden visitar los días 11 y 23 de agosto, a las 10 horas de la mañana las construcciones y edificaciones para comprobar su estado.

c. ¿Se tiene conocimiento sobre si los residuos que resulten del derribo deberán ser también descontaminados? ¿Quién tendrá la obligación económica de asumir este coste?

No se tiene conocimiento de si los residuos que resulten del derribo deberán ser descontaminados. La obligación económica de asumir este coste vendrá determinada por lo establecido en el ordenamiento jurídico.

d. Habida cuenta de que, según el Pliego, será necesario obtener la licencia de derribo, tramitar el Plan de Mejora Urbana previsto en la cláusula 24 del PCAP, obtener la aprobación de los proyectos constructivos por el CZFB, y obtener las preceptivas licencias de obras, se solicita aclaración de que se puedan obtener todas las licencias, autorizaciones y planeamiento legalmente requerido en el Pliego para cumplir con la

condición especial de ejecución primera del Anexo 2, conforme a la cual en el plazo de 2 años se debe haber iniciado un 50% de la actividad logístico y un 50% de la actividad industrial.

Debe ser el licitador el que valore, atendiendo a sus intenciones, los instrumentos urbanísticos a tramitar y las licencias a obtener, así como el tiempo de su tramitación y obtención, a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en la condición especial de ejecución primera. Nos remitimos a la Introducción a las respuestas a preguntas y solicitud de aclaraciones.

2.- Cláusula 1.3 del PCAP, apartado "Cargos"

Esta cláusula, en el apartado "Situación posesoria", establece que la parcela está libre de arrendatarios, pero seguidamente, en el apartado "Cargas", indica que el contrato de arrendamiento formalizado con NMISA el 11de febrero de 1966 se halla en liquidación.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

2.1. ¿Está completamente extinguido el contrato de arrendamiento con NMISA referido? ¿Ha entregado NMISA al CZFB la total posesión de las fincas e instalaciones?

Tal como se indica en la Introducción al Pliego "*La complexa liquidació del contracte amb NMISA; i l'impacte socioeconòmic derivat del tancament - per causes productives i organitzatives- de la seva fàbrica a la Zona Franca, i de l'expedient d'acomiadament col·lectiu, constitueixen pressupost d'aquest Plec*."

El contrato de arrendamiento con NMISA no está totalmente extinguido, ni NMISA ha entregado al CZFB la total posesión de las fincas e instalaciones. NMISA ha finalizado su actividad en el Inmueble, la cual está limitada actualmente al mantenimiento necesario con el fin de que, en su caso los nuevos arrendatarios, SILENCE y el Operador, puedan llevar a cabo la actividad industrial que exijan los nuevos proyectos.

NMISA queda liberada por parte del CZFB de su obligación de desmontaje del Inmueble, sujeto al buen fin del Pliego y a que dicho Inmueble sea gestionado antes del 31 de diciembre de 2022 por un Operador que haya resultado adjudicatario del Pliego. De no ser así, aplicará el Pacto 13 del Contrato de Arrendamiento de 1966 que establece que NMISA procederá al desmontaje de las instalaciones industriales y edificaciones construidas sobre la superficie arrendada dentro del plazo de cinco años computados desde el día siguiente a dicha terminación.

Si el adjudicatario comunica que no desea adquirir los Activos Industriales Zona Operador NMISA procederá a la retirada de estos antes de transcurridos 2 años a contar desde la comunicación recibida del Operador, pero no al desmontaje de los edificios y naves industriales construidas sobre el Inmueble, que quedarán en todo caso beneficio de CZFB o el Operador. Sin perjuicio de lo anterior, NMISA negociará 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, en su caso, la entrega parcial de aquellas zonas en las que hayan sido retirados los Activos Industriales Zona Operador.

No se pueden realizar previsiones acerca de eventuales futuros conflictos entre el CZFB y NMISA y su, también eventual, afectación al adjudicatario.

La condición especial de ejecución primera se ha establecido teniendo en cuenta el pliego, así como las circunstancias descritas en la Introducción del mismo y de este documento de respuestas a preguntas y solicitud de aclaraciones, y no es exonerable.

2.2. ¿En qué plazo se prevé que finalice la liquidación del contrato?

Nos remitimos a la respuesta a la pregunta del apartado anterior.

2.3. ¿Pueden aclarar que de la liquidación del contrato no se derivarán obligaciones económicas, ni sociales, ni de ningún tipo para el adjudicatario?

Nos remitimos a la respuesta a la pregunta del apartado 2.1.

2.4. En el caso de que se produzca un conflicto entre NMISA y el CZFB por la liquidación del arrendamiento, ¿pueden confirmar que ello no afectará al adjudicatario de ninguna forma, ni a la toma de posesión de los terrenos?

Nos remitimos a la respuesta a la pregunta del apartado 2.1.

2.5. ¿Cómo afecta la liquidación del contrato a los plazos impuestos al adjudicatario en relación con la obtención de licencias exigidas o exigibles, y a la condición especial de ejecución primera del Anexo 2?

Nos remitimos a la respuesta a la pregunta del apartado 2.1.

3.- Cláusula 1.3 del PCAP, apartado "Contaminación"

Esta cláusula establece lo siguiente:

“Contaminació: Actualment NMISA té oberts expedients per part de l'Agència Catalana de l'Aigua i de l'Agència de Residus de Catalunya de descontaminació del sòl i les aigües subterrànies. En el marc d'aquests expedients NMISA està duent a terme tasques de recuperació i monitoratge del sòls contaminats. A aquests efectes, NMISA s'ha obligat a mantenir al CZFB informat sobre l'estat d'aquests expedients i d'altres que es poguessin tramitar en el futur en relació amb aquest assumpte.

En tot cas, Nissan Motor Iberica, SA és responsable de la contaminació dels terrenys com a conseqüència de la seva activitat industrial i resta legalment obligat a la descontaminació d'aquests de conformitat amb la normativa aplicable”.

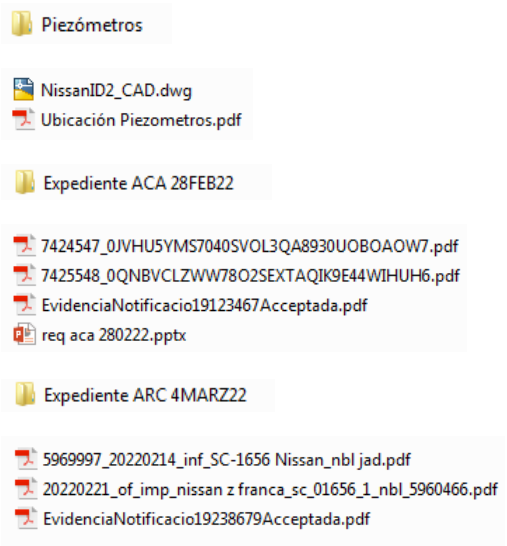
En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

3.1. Aclaración sobre el alcance de la afectación/contaminación que resulta de los expedientes de descontaminación de suelos y aguas subterráneas que tiene abiertos NMISA.

Tenemos un expediente de descontaminación abierto de ACA (P3, P8, P49), y un expediente de “mejora” de ARC (P3, P8, P49).

Zona	Exp. ACA	Exp. ARC	Plan mejora	Pedido	Estado Remediación
P3	Descontaminación	Mejora voluntaria	Aprobado	Realizado	En curso
P8	Descontaminación	Mejora voluntaria	Aprobado	Realizado	En preparación
P49	Descontaminación	Mejora voluntaria	Aprobado	Realizado	En curso

Los documentos aportados son: **(Carpeta Medio Ambiente)**



3.2. ¿Hay resoluciones definitivas del ACA y del ARC de todos los expedientes administrativos iniciados?

Tal y como se indica en la cláusula 1.3 del Pliego, se trata de expedientes en tramitación que aún no han sido resueltos.

3.3. ¿Están aceptadas por NMISA las declaraciones de contaminación del ACA y del ARC y ha asumido ésta íntegramente las obligaciones impuestas por las resoluciones administrativas del ACA y del ARC?

Con relación a los expedientes ya iniciados, NMISA ha asumido las obligaciones impuestas.

Con relación a los informes, estudios y análisis medioambientales derivados del fin de la actividad de producción de vehículos de NMISA, si bien los mismos se han finalizado, están pendientes de presentar ante la Administración medioambiental y una vez presentados, estarán pendientes de la correspondiente resolución de la administración competente.

3.4. ¿Qué áreas de la parcela resultan afectadas por la contaminación?

Las áreas de la parcela afectadas son las de los expedientes abiertos que constan en los planos incluidos en los informes medioambientales aportados en formato electrónico. **(nos remitimos al plano piezómetros indicado en la pregunta 3.1**)

Localización planos con el área afectada. (**Carpeta Medio Ambiente)**

Expedientes abiertos y Detalladas ZF.pptx

Espedientes abietos

Áreas afectadas P3 - P8 - P49.pptx
PROPUESTA TÉCNICA NISSAN Saneamiento zona P3 rev00.pdf
PROPUESTA TÉCNICA NISSAN Saneamiento zona P8 rev01.pdf
PROPUESTA TÉCNICA NISSAN Saneamiento zona P49 rev00.pdf

Debido al cese se ha investigado la totalidad de la parcela resultando 7 zonas con afectación. En proceso de entrega a ACA/ARC. **(Carpeta Medio Ambiente)**

Expedientes abiertos y Detalladas ZF.pptx

Expedientes estudios Cese

36058_A_NISSAN_ZF_inv det_Taladrinas_rev0.pdf
36058_D_NISSAN_ZF_inv det_Pz185-Pz174_rev0.pdf
36058_E_NISSAN_ZF_inv det_Pz-170 y otros_rev0.pdf
36058_F_NISSAN_ZF_inv det_CV148_rev0.pdf
36058_G_NISSAN_ZF_inv det_PII_rev0.pdf
36058_H_NISSAN_ZF_inv det_PI_rev0.pdf
36058_I_NISSAN_ZF_inv det_Iny_P3_rev0.pdf

3.5. ¿Qué tareas de descontaminación está realizando NMISA? ¿Qué tareas de descontaminación tiene pendientes y por qué importe?

NMISA está realizando todas las tareas de descontaminación establecidas en los expedientes abiertos.

Respecto a los expedientes que corresponden al cese de la actividad de NMISA y que se entregarán a la Administración en breves fechas, NMISA estará pendiente de la correspondiente decisión administrativa. El estudio de mejora ambiental es para toda la parcela. Hay que tener en cuenta sólo las áreas incluidas en el concurso. Los cálculos correspondientes se realizarán una vez conste el dictamen de la administración.

(Carpeta Medio Ambiente)

Propuesta mejora estudio cese

36000 NISSAN ZF Plan de Actuacion_rev2.pdf

Propuesta económica: pendiente validar propuesta técnica por ACA/ARC, los costes pueden variar al alza/baja.

NISSAN ZONA FRANCA - Plan de Mejora Ambiental Estimación preliminar tentativa de costes Rev2					
Ítem				**Unidades**	**€/Ud.**
3	**ADI-A**	**Zona taladrinas**	**PA**	1	865.420,00 €
5	**ADI D + ADI I**	**Zonas Pinturas III, Inyección, P174/P185**	**PA**	1	942.049,82 €
6	**General**	**General planta- plan bioestimulación**	**PA**	1	561.081,28 €

Se ha adjuntado mediante documento electrónico plano con zonas enumerando los expedientes abiertos y los que se presentarán a la administración con motivo del cese de la actividad. (Ver planos apartado 3.4).

3.6. Sobre la finalización de dichas tareas de descontaminación:

a. ¿Qué plazo se prevé para la finalización de dichas tareas de descontaminación?

Tal y como se indica en la cláusula 1.3 del Pliego, se trata de expedientes en tramitación que aún no han sido resueltos.

En este momento la estimación de NMISA es de 5 AÑOS, según el siguiente detalle:

- 1 año para obtener el dictamen y aprobación de la administración
- 2 años para implementar el plan de remediación que en su caso establezca la administración
- 2 años para las actividades de control y seguimiento

En cualquier caso, los plazos arriba estimados son solo indicativos, dado que el plazo final dependerá de la decisión de la Administración competente.

b. ¿Puede el CZFB asegurar que dichas tareas se finalizarán antes de la formalización del contrato de arrendamiento objeto de licitación?

Nos remitimos a la respuesta a la pregunta anterior.

c. ¿Se ha previsto alguna excepción al plazo de puesta en marcha previsto en la condición especial primera de ejecución del Anexo 2, para el caso de que las tareas de descontaminación se alarguen en el tiempo?

No.

d. ¿Se ha considerado que no se podrá obtener una licencia de obras mientras no hayan finalizado las tareas de descontaminación?

Tal y como se indica en la cláusula 1.3 del Pliego, se trata de expedientes en tramitación que aún no han sido resueltos, por lo que se desconoce si se podrá obtener o no una licencia de obras mientras no hayan finalizado las tareas de descontaminación. El artículo 20 del Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley reguladora de los residuos, que versa sobre licencias y limitaciones en el aprovechamiento del suelo, establece que “2. La descontaminación de un suelo puede comportar la suspensión de la ejecutividad de los derechos de edificación y otros aprovechamientos del suelo que sean incompatibles con las medidas de limpieza y recuperación del terreno que se establezcan, hasta que estas se lleven a cabo o se declare el suelo como no contaminado”.

3.7. ¿Es necesaria la finalización de la descontaminación por NMISA para que el nuevo arrendatario pueda tomar posesión de los terrenos? En caso de que no sea así, ¿está prevista la realización de alguna tarea de inspección para determinar el estado de contaminación del suelo y aguas subterráneas en el momento de toma de posesión de los terrenos por el nuevo arrendatario?

No. En su caso el eventual estado de contaminación del suelo y aguas subterráneas se hará constar en el Acta de Entrega y Toma de Posesión.

3.8. ¿Se puede confirmar que de estos expedientes de descontaminación no se derivará ninguna obligación económica ni de ningún tipo para el nuevo arrendatario?

Tal y como se indica en la cláusula 1.3 del Pliego, NMISA es responsable de la contaminación de los terrenos como consecuencia de su actividad industrial y queda obligado a su descontaminación de conformidad con la normativa aplicable.

3.9. ¿Se podrá tener la plena posesión de las fincas objeto del concurso por el adjudicatario en todo momento con independencia de los expedientes administrativos del ACA y del ARC, y de las obligaciones que resulten de los mismos? La falta de concreción o especificación sobre las contaminaciones existentes provoca un desconocimiento que afecta a la oferta económica.

Sí.

3.10. Quien ostenta la responsabilidad subsidiaria de la descontaminación de los terrenos en caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones legales por parte de Nissan Motor Ibérica, S.A. ¿Qué ocurre con el canon hasta que se puedan descontaminar los mismos?

La responsabilidad subsidiaria de la descontaminación se determina de conformidad con la normativa aplicable.

La renta no está afectada por esta circunstancia.

4.- Cláusula 1.6 del PCAP: arrendamientos de las áreas 3 y 4 con NCTE y SILENCE

Esta cláusula establece que el operador inmologístíco gestionará los arrendamientos concertados directamente por el CZFB con NMISA y SILENCE. No obstante, no se adjuntan al PCAP estos contratos de arrendamiento, por lo que se desconocen sus garantías, plazos, precios, y obligaciones derivadas de los mismos.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

4.1. ¿Se pueden proporcionar a los licitadores estos contratos de arrendamiento del CZFB con NMISA y SILENCE?

No, se trata de contratos que están sujetos a confidencialidad.

4.2. ¿Qué implicación económica o jurídica tiene para el adjudicatario la obligación de “gestionar” los arrendamientos concertados directamente con NCTE y SILENCE?

Las funciones gestoras en ningún caso implicarán su subrogación en la posición jurídica de la arrendadora CZFB con respecto a los indicados contratos. En consecuencia, el operador seleccionado no asumirá ningún tipo de obligación ni ostentará ningún derecho derivado de los contratos de arrendamiento suscritos con NTCE y SILENCE, con quienes no mantendrá vínculo contractual alguno.

Por razón de lo expuesto, el operador seleccionado mantendrá plena indemnidad por razón de cualquier incidencia que tuviera su origen en los contratos de arrendamiento suscritos con NCTE y SILENCE.

En todo caso, el gestor será el encargado de facilitar la conexión a las redes de suministro eléctrico, agua, gas, aire comprimido, red contra incendios, red de frio y calor y el resto de los suministros y gestionará los servicios comunes y, en concreto, a título meramente enunciativo: seguridad del recinto, cantina, botiquín, calles (tránsito, aparcamiento y mantenimiento), pista de pruebas y mantenimiento general.

4.3. ¿Esta obligación de "gestión" determina que el adjudicatario tiene relación jurídica con los arrendatarios NCTE y SILENCE?

No.

4.4. NCTE y SILENCE han aceptado de forma escrita y obligacional con anterioridad a este Pliego la condición de "gestor" del adjudicatario?

Sí.

4.5. ¿Qué alcance tiene esta aceptación, en su caso, de NCTE y SILENCE con respecto al adjudicatario?

Nos remitimos a la respuesta a la pregunta del apartado 4.2.

4.6. ¿Qué derechos y obligaciones comporta para el adjudicatario esta condición de "gestor" de los arrendamientos de NCTE y SILENCE?

Nos remitimos a la respuesta a la pregunta del apartado 4.2.

4.7. ¿En el concurso se integran las fincas que están arrendadas a NCTE y SILENCE?

No.

¿Cómo afecta al adjudicatario?

Tal y como se indica en el Pliego, tendrá las funciones de gestor.

4.8. Las incidencias, conflictos o problemas que pudieran producirse en el futuro derivados de los arrendamientos de NCTE y SILENCE, ¿pueden afectar al adjudicatario?

La falta de concreción de la pregunta impide dar una respuesta adecuada a la misma.

4.9. Si se extinguen los contratos de arrendamiento de NCTE y SILENCE, ¿quedarán los espacios objeto de los mismos a libre disposición del adjudicatario?

No.

4.10. ¿Los contratos de arrendamiento de NCTE y SILENCE tienen autonomía propia y totalmente independiente del contrato de arrendamiento objeto del concurso?

Sí.

5. Cláusula 4 del PCAP: Vigencia

Esta cláusula establece que el contrato de arrendamiento tendrá una duración de 50 años, iniciando su vigencia con la suscripción de la correspondiente acta de entrega y toma de posesión.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

5.1. ¿El acta de entrega y toma de posesión de los terrenos tendrá lugar el mismo día de formalización del contrato de arrendamiento?

No existe ahora mismo previsión al respecto.

5.2. En caso de que no sea así, ¿qué plazo máximo se prevé para el acta de entrega y toma de posesión de los terrenos?

Antes del 31 de diciembre de 2022.

5.3. ¿La finalización de la descontaminación del suelo y de las aguas y las resoluciones administrativas que así lo declaren son condición necesaria para proceder al acta de entrega y toma de posesión de los terrenos?

No.

5.4. ¿Cómo se compatibilizan las acciones de descontaminación con la posesión de las fincas objeto del concurso por el adjudicatario?

Las acciones de descontaminación a cargo de NMISA no son incompatibles con la posesión por el adjudicatario. En cualquier caso, es una circunstancia que deberá valorar el licitador.

5.5. ¿Afectarán los expedientes del ACA y del ARC a la posesión pacífica de las fincas objeto de concurso y a la tramitación y obtención de las licencias administrativas que se requieran para realizar los derribos, obras, construcciones, etc.?

Tal y como se indica en la cláusula 1.3 del Pliego, se trata de expedientes en tramitación que aún no han sido resueltos, por lo que se desconoce la eventual afección objeto de

pregunta que en cualquier caso será la que resulte del ordenamiento jurídico. Nos remitimos a la respuesta a la pregunta del apartado 3.6 d.

6.- Cláusula 5 del PCAP: precio

La cláusula 5.4 del PCAP establece que la renta será objeto de revisión anual de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación española.

La cláusula 5.5 del PCAP establece que el día 1 de enero de cada 5 años de vigencia del contrato la renta será ajustada a precio de mercado, aplicando el procedimiento a tal efecto establecido en las cláusulas del contrato de arrendamiento. No se especifica cuál es este procedimiento.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

6.1. ¿La revisión anual de la renta se hará aplicando la tasa de variación que corresponda según el Índice de Garantía de Competitividad previsto en la Ley 2/2015?

Tal como establece la cláusula 5.4 "*La renda serà objecte de revisió anual el dia 1 de gener de cada any (primera revisió a 1 de gener de 2023) de conformitat amb allò establert a l'article 7 de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola.*"

De conformidad con el artículo 4.6 y disposición transitoria de la Ley 2/2015 de 30 de marzo de desindexación de la economía española se utilizará como índice de referencia para las revisiones de la renta la variación anual de índices de precio de alquiler de oficinas de Catalunya. Actualmente dicho índice no está operativo, en consecuencia, según lo dispuesto en la disposición transitoria, se aplicará el "índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial".

6.2. ¿Qué procedimiento se seguirá para la actualización de la renta a precio de mercado cada 5 años?

Tal y como se indica en la cláusula 5.5 del Pliego, se aplicará el procedimiento establecido a este efecto en las cláusulas del contrato de arrendamiento. En los contratos de arrendamiento de otras parcelas del polígono se prevé la aportación de un informe de experto independiente por cada parte.

6.3. ¿Qué previsión hay para el caso de que no exista acuerdo entre las partes sobre la actualización de la renta a precio de mercado?

Tal y como se indica en la cláusula 5.5 del Pliego, se aplicará el procedimiento establecido a este efecto en las cláusulas del contrato de arrendamiento.

6.4. ¿Qué ocurre si la renta de mercado es inferior a la renta pactada incrementada por la aplicación del Índice de Garantía de Competitividad previsto en la Ley 2/2015?

Tal y como se indica en la cláusula 5.5 del Pliego, se aplicará el procedimiento establecido a este efecto en las cláusulas del contrato de arrendamiento.

6.5. Las cláusulas del contrato de arrendamiento sobre estos extremos son negociables por el adjudicatario o bien existe un contrato de arrendamiento ya redactado inalterable que contenga previsiones sobre estos extremos. Se solicita este contrato para conocimiento de los licitadores pues afecta a la oferta económica.

No existe borrador de contrato. Los licitadores cuentan con la información suficiente para formular oferta.

6.6. Aclaración del régimen de precio (canon) por:

a. Masía ¿ha de incluirse dicha superficie a efecto del canon mínimo o puede excluirse la misma?

Tal como resulta del segundo párrafo de la cláusula 5.1 "*als efectes de calcular l'import total de la renda, no es tindran en compte els m2 de superfície relatius a les àrees 3 i 4 que seran arrendades a NMISA i SILENCE*". Por tanto, deben tenerse en cuenta los metros cuadrados ocupados por la Masía.

b. Actualización a precio de mercado (variación máxima del precio al alza o a la baja).

¿Se ajustará el canon en caso de insolvencia de los subarrendatarios? ¿Procedería una revisión extraordinaria al alza en caso de cambio de uso (una vez transcurrido 1/5 de la duración inicial del contrato)?

El precio del arrendamiento no se verá afectado por la insolvencia de los subarrendatarios. La revisión se hará a precio de mercado industrial o logístico, cada 5 años. Las consecuencias en la renta de un eventual cambio de uso vendrán determinades en la resolución que, en su caso, autorice el mismo.

7.- Cláusula 10 del PCAP: Proyecto técnico, Plan económico y Plan de inversiones

La cláusula 10.4.1 del PCAP establece que el Proyecto técnico deberá incluir el Plan de calidad (edificaciones, urbanización, espacios verdes, materiales,...) y el Plan de accesibilidad y movilidad privada y colectiva, personas y mercancías. Sin embargo, el PCAP no proporciona ninguna información sobre las edificaciones a realizar ni sobre la red de movilidad.

Además, se deben incluir en la oferta los precontratos o compromisos de contrato con eventuales subarrendatarios que llevarán a cabo los proyectos.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

7.1. ¿Qué requisitos deben tener el Plan de calidad y el Plan de accesibilidad?

El Plan de Accesibilidad, los definidos en el Decreto 344/2006, de 19 de septiembre de regulación de los estudios de evaluación de la movilidad generada. El Plan de Calidad los habituales en ese tipo de planes.

¿Cuáles son las consecuencias de su falta de aportación por los licitadores?

De conformidad con la cláusula 10.1 del Pliego, la falta de aportación del Plan de calidad y del Plan de accesibilidad comportará la exclusión.

7.2. ¿Cuáles son las consecuencias de no aportar con la oferta los precontratos o compromisos de contrato con subarrendatarios?

La aportación -o, en su caso, no aportación- de precontratos o compromisos de contrato con subarrendatarios se tendrán en cuenta para la evaluación de los criterios sujetos a juicio de valor.

7.3. ¿Cuál debe ser el alcance y contenido de los compromisos de contrato con los subarrendatarios?

El alcance y contenido de los compromisos deberán ser los propios de un precontrato o promesa de contrato, debiendo recoger todos los elementos y condiciones del contrato proyectado.

7.4. La cláusula 10.5 del PCAP indica lo siguiente:

“Juntament amb l'Annex 8, caldrá adjuntar el P la económic i {inancer i la s eva viabilitat, el Pta d'inversions i el Pia de terminis que, si bé no seran objecte de valoració, s'analitzoran per tal de validar lo viabilitat de les ofertes pr sentades eis licitadors. D'aquesta manera, en el cas que d'acord amb eis mateixos es conclogui que u na .ferto presentada no és viable, és de contingut impossible o no dona compliment a les condicions especials d'execució, s'exclourá al licitador.

La manca d'aportació del Pla econámic ifinancer i la seva viabilitat, el Pla d'inversions i el Pla de terminis o la manco de definició del mateix, també comportará l'exclusió del licitador”.

a. ¿Qué contenido deberán tener el Plan económico y financiero y de viabilidad, el Plan de inversiones y el Plan de plazos para considerarse suficientemente definidos y no ser excluida la oferta de acuerdo con la cláusula 10.5 del PCAP?

El contenido mínimo habitual de los planes exigidos que puedan aportar la información suficiente al objeto de cada plan.

b. ¿Qué criterios se aplicarán para considerar que una oferta es inviable de acuerdo con estos Planes?

Los criterios habituales para determinar la viabilidad de un proyecto.

c. ¿Se dará audiencia al licitador para justificar la viabilidad de su oferta?

Sí.

8.- Cláusula 11 del PCAP: Solvencia

Esta cláusula exige como solvencia económica lo siguiente:

“Criteri: Volum anual de negocis en la promoció i qestió jo explotoció) de sól empresarial (industrial o loqístic) referit al millor exercici dins dels cinc darrers disponibles en funció de les dates de constitució o d'inici d'activitats de l'empresari i presentació de les ofertes”.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

8.1. ¿A qué se refiere la promoción y gestión de suelo empresarial?

A su significado ordinario.

¿Cumpliría con esta condición una empresa que hubiera gestionado suelo de una entidad del sector público, promoviendo y gestionando los activos logísticos implantados en el mismo?

Sí.

8.2. En relación con el volumen de negocios relativo a la “promoción” de suelo, ¿qué se incluye en este concepto? ¿Se incluiría la inversión en construcción de naves?

Incluye su significado ordinario.

a. En relación con el volumen de negocios relativo a la “gestión o explotación” de suelo: Para el cálculo de este volumen de negocios, ¿deben tenerse en cuenta las rentas facturadas brutas? ¿Se incluye la refacturación de gastos y otras partidas asimiladas en la renta (i.e. inversiones a cuenta del arrendador para el arrendatario)?

Sí.

b. ¿Cabe sumar el volumen de negocios de la empresa correspondiente a la gestión de suelo industrial y logístico?

Sí.

8.3. ¿Qué requisitos de solvencia económica y financiera y técnica o profesional se exigen a los subarrendatarios?

Es incumbencia del adjudicatario establecer requisitos de solvencia económica, financiera, técnica y profesional a los subarrendatarios, a los efectos de poder hacer efectivo el principio “back to back” previsto en la cláusula 34 del Pliego.

8.4. En el caso de una agrupación de empresas, ¿se exige que cada una de ellas tenga un mínimo de solvencia económica y financiera y técnica o profesional?

Será necesario que cada una de las empresas que formen la agrupación de empresas acrediten un mínimo de solvencia propia, pudiendo sin embargo acumular sus medios para cumulativamente cumplir con la solvencia mínima requerida.

8.5. En el caso de una sociedad de nueva constitución, ¿cómo se aplican los requisitos de solvencia?

Tal y como establece la cláusula 11 del Pliego, los licitadores podrán basarse en la solvencia y medios de otras entidades, siempre que demuestren que durante toda la duración de la ejecución del contrato dispondrán efectivamente de esta solvencia y medios y la entidad o entidades a las que recurran no incurra en prohibición de contratar.

8.6. En el caso de la solvencia técnica, se exige la participación en un mínimo de 2 proyectos de características similares al que ahora es objeto del contrato referidos a la promoción y gestión de suelo empresarial, tanto industrial como logístico, durante los últimos 5 años.

a. ¿Cómo se valora que el proyecto sea de características similares? ¿Se exige algún importe mínimo?

Serán la Mesa y/o el Órgano de contratación quien realizará la valoración y determinará si los proyectos presentados tienen características similares. En consecuencia, no se exigirá importe mínimo, siempre y cuando las características de los proyectos sean similares al del objeto de la licitación.

b. ¿Qué criterios se han regulado por el Pliego para valorar las diferentes condiciones de los proyectos?

Los criterios constan establecidos en el Pliego.

c. En relación con la gestión de suelo tanto industrial como logístico, se considerará válido haber gestionado suelo calificado urbanísticamente como de uso industrial, independientemente de su destino final (pudiendo éste ser logístico)?

Si.

¿O bien se debe acreditar una actividad industrial productiva? En este último caso, ¿deberá ser una actividad industrial del sector del automóvil?

No.

9.- Cláusula 13.2 del PCAP: Valoración de ofertas Esta cláusula establece lo siguiente:

“Igualment, la Mesa podrà ser assistida per experts que valoraran la documentació presentada per raó de la matèria sobre la que es tracti la valoració, així com sol·licitar els informes tècnics que consideri necessaris, fins i tot, si així ho considera, consultar a les organitzacions sindicals en relació al grau de compliment del criteri relatiu a l'ocupació”.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

9.1. Sobre la participación de las organizaciones sindicales en la valoración de las ofertas:

a. ¿Qué competencias y/o funciones tendrán las organizaciones sindicales en la valoración de las ofertas presentadas?

Las organizaciones sindicales no tienen ninguna competencia ni función. Simplemente, de acuerdo con la cláusula 13.2, “*la Mesa podrà […], si així ho considera, consultar a les organitzacions sindicals en relació al grau de compliment del criteri relatiu a*

l'ocupació." De acuerdo con el Anexo 1, apartado 1.3 "Aspectes del projecte tècnic que es valoraran: […] "*1.3. Ocupació que poden generar les activitats industrials proposades, tant des del punt de vista qualitatiu com quantitatiu".*

b. ¿Qué organizaciones sindicales se consultarán? ¿Se consultarán los sindicatos que representen a trabajadores de Nissan? ¿Se consultarán otros sindicatos?

En su caso, la Mesa consultará a las organizaciones sindicales mayoritarias en los sectores industrial y logístico.

c. ¿Qué concretas cuestiones, condiciones o previsión de la oferta valorarán las organizaciones sindicales?

Nos remitimos a la respuesta dada a la pregunta del apartado 9.1.a.

d. ¿Tendrá carácter vinculante la valoración realizada por las organizaciones sindicales?

De acuerdo con los pliegos la consulta a las organizaciones sindicales no es ni preceptiva ni vinculante.

9.2. Habida cuenta de que los criterios sometidos a juicio de valor tienen una ponderación de 60 puntos, y los criterios automáticos tienen una ponderación de 40 puntos, ¿se consultará obligatoriamente a un comité de expertos para la valoración de los criterios sujetos a juicios de valor, de conformidad con el artículo 146.2.a) LCSP?

La licitación no está sometida a la LCSP.

9.3. ¿Existe alguna obligación de carácter social, económica o de contratación de los trabajadores de Nissan en el Pliego?

No.

10.- Cláusulas 15 y 18 del PCAP: Decisión de declarar desierto el concurso

La cláusula 15.5 del PCAP establece lo siguiente:

"15.5. Si per causa imputable a l'adjudicatari proposat no es presenta la documentació requerida, s'ha d'entendre que l'oferta queda retirada i, en aquest cas, previ tràmit d'audiència a favor de l'adjudicatari proposat per termini de 3 dies hàbils, la Mesa de contractació podrà proposar que el concurs quedi desert o bé es podrà adjudicar al licitador que hagi obtinqut la segona millor puntuació. En aquest últim cas, a proposta de la Mesa, l'òrgan de contractació requerirà al licitador que hagi ofert la segona millor oferta que aporti la documentació a què fa referència el primer paràgraf d'aquest apartat".

La cláusula 18.2 del PCAP indica:

"En cas de no tornar a comparèixer l'adjudicatari en aquesta segona ocasió, s'aixecarà acta corresponent a la incompareixença i, el CZFB, podrà optar entre exigir el compliment dels compromisos o adjudicar al licitador que hagi obtingut la següent millor

puntuació amb dret, en qualsevol cas, a una indemnització per danys i perjudicis en concepte de clàusula penal. També podrà declarar desert el concurs".

En relación con estas cláusulas se solicita la siguiente información:

10.1. ¿Se puede confirmar si la decisión de declarar desierto el concurso es discrecional para el CZFB, o bien si únicamente podrá declararlo desierto en el caso de que no haya ninguna otra oferta clasificada en segundo lugar?

La decisión de declarar desierto el concurso es discrecional, pero no arbitraria. Se fundamentará en criterios de interés consorcial, coherentes con las funciones y fines del Consorcio de la Zona Franca de Barcelona.

11.- Cláusula 19 del PCAP: Desistimiento

Esta cláusula establece la facultad del CZFB de desistir o renunciar a la continuación del procedimiento de licitación, por razones que se deberán justificar en el expediente, entre ellas, que su configuración pueda comportar un perjuicio para el desarrollo y dinamización económica y social del área de influencia del CZFB.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

11.1. ¿En caso de desistimiento o renuncia, el CZFB indemnizará los gastos derivados de la licitación a los licitadores?

Los pliegos no prevén en este caso indemnización de los gastos derivados de la licitación.

12.- Cláusulas 20.3 y 26 del PCAP: Suministro eléctrico

La cláusula 20.3 del PCAP indica lo siguiente:

"El CZFB ha arribat a un principi d'acord amb NMISA per a l'adquisició de la subestació elèctrica i la línia d'alta tensió. En cas d'arribar a bon fi aquesta adquisició, el CZFB posarà a disposició de l'arrendatari, si aquest així li demana, la subestació elèctrica i la línia d'alta tensió adquirides a NMISA".

La cláusula 26 del PCAP establece:

"Actualment el sistema de subministrament elèctric dels terrenys és unificat, i es fa mitjançant la subestació elèctrica d'Alta Tensió situada a la parcel·la i la línia d'AT que enllaça l'esmentada subestació amb la estació del Llobregat d'ENDESA. La potència actualment disponible en AT és de 25 MW. La subestació i la línia d'AT son propietat de NMISA.

El CZFB ha arribat a un principi d'acord amb NMISA per a l'adquisició onerosa de totes dues instal·lacions elèctriques. Si aquesta adquisició arriba a bon fi, el CZFB, si se li sol·licita per l'arrendatari, posarà gratuïtament a la disposició d'aquest la subestació i la línia d'AT pel seu ús i gestió per l'arrendatari i sota la seva responsabilitat.

La gestió del canvi de titularitat de les instal·lacions davant de l'administració de la Generalitat serà responsabilitat de l'arrendador i de NMISA.

L'arrendatari exonera al CZFB de qualsevol responsabilitat per falta o deficiència de qualsevol subministrament".

En relación con estas cláusulas se solicita la siguiente información:

12.1. ¿En el caso de que el CZFB llegue a un acuerdo con NMISA para la adquisición de la subestación eléctrica y la línea de alta tensión, en qué condiciones las pondrá a disposición de los licitadores?

La cláusula 20.3 del Pliego establece que "*En cas d'arribar a bon fi aquesta adquisició, el CZFB posarà a disposició de l'arrendatari, si aquest així li demana, la subestació elèctrica i la línia d'alta tensió adquirides a NMISA*." La puesta disposición, si la solicita el arrendatario, será gratuita, pero el arrendatario tendrá que satisfacer los gastos ordinarios necesarios para el uso y conservación de la subestación eléctrica y la línea de alta tensión.

12.2. ¿Qué incidencia tendrá para el adjudicatario el precio de la energía? ¿Puede el adjudicatario negociar el precio de la energía?

La respuesta no incumbe al CZFB en tanto que licitador de un contrato de arrendamiento. El adjudicatario/arrendatario deberá ajustarse a lo dispuesto en esta materia por el ordenamiento jurídico.

12.3. ¿El adjudicatario podrá optar por otro suministrador que no fuese ENDESA?

La respuesta no incumbe al CZFB en tanto que licitador de un contrato de arrendamiento. El adjudicatario/arrendatario deberá ajustarse a lo dispuesto en esta materia por el ordenamiento jurídico.

12.4. ¿Se ha previsto exceptuar en tal caso la obligación del arrendatario de proporcionar el suministro eléctrico a los subarrendatarios establecida en la cláusula 20.4 del PCAP?

El arrendatario está obligado de acuerdo con la cláusula 20.4 del Pliego "*A facilitar al sotsarrendataris la connexió a les xarxes de subministrament elèctric, aigua, gas, aire comprimit, xarxa contra incendis, xarxes de fred i calor, i a la resta de subministraments*."

12.5. Con independencia de la gestión de cambio de titularidad de las instalaciones ante la Generalitat de Cataluña, ¿cuándo dispondrá el adjudicatario del servicio de suministro eléctrico?

La disponibilidad de suministro eléctrico es responsabilidad del arrendatario.

12.6. ¿Se impondrá alguna condición al adjudicatario para poder utilizar estas dos instalaciones eléctricas (subestación y línea de alta tensión)?

La puesta disposición será gratuita, pero el arrendatario tendrá que satisfacer los gastos ordinarios necesarios para el uso y conservación de la subestación eléctrica y la línea de alta tensión.

12.7. ¿El mantenimiento de la subestación y la línea de alta tensión será a cargo del CZFB?

No, el mantenimiento será a cargo del arrendatario, caso de que solicite la puesta a su disposición de la subestación y la línea de alta tensión.

12.8. El Pliego establece que el CZFB queda exonerado de cualquier responsabilidad por falta o deficiencia del suministro eléctrico.

a. ¿Cómo se garantiza al adjudicatario que no asumirá los daños y perjuicios por el suministro de energía eléctrica que se produzcan por unas instalaciones que no son suyas, ni dependen del mismo, respecto a los subarrendatarios de la cláusula 20.4 del PCAP?

Tal como establece el Pliego, es obligación del arrendatario facilitar a los subarrendatarios la conexión a las redes de suministro eléctrico, agua, gas, aire comprimido, red contraincendios, redes de frío y calor, y al resto de suministros. La puesta a disposición de este por el CZFB de la subestación y de la línea de alta tensión es simplemente una opción de la que puede hacer o no uso el adjudicatario arrendatario.

b. ¿Quién será responsable de los daños y perjuicios provocados por problemas de suministro eléctrico, y que hayan sufrido NTCE y SILENCE?

El arrendatario deberá facilitar la conexión a las redes de suministro eléctrico a NTCE y SILENCE, por lo que también será el responsable, en su caso, de los daños y perjuicios provocados por problemas de suministro eléctrico.

12.9. ¿El CZFB asume las obligaciones de suministro eléctrico de forma directa a NTCE y SILENCE?

Nos remitimos a la respuesta de la pregunta del apartado anterior.

12.10. ¿Tiene alguna obligación el adjudicatario sobre dicho suministro respecto a NCTE y SILENCE?

Nos remitimos a la respuesta de la pregunta del apartado 12.8.

12.11. En el caso de alcanzarse un acuerdo con NMISA, ¿el suministro eléctrico es unificado para toda la parcela?,¿Cómo se gestionará el suministro de las áreas 3 y 4 ya adjudicadas a NTCE y SILENCE?

De acuerdo con la cláusula 26 del pliego, “actualment el sistema de subministrament elèctric dels terrenys és unificat”.

Desde el momento en el que se formalice el contrato con el operador seleccionado, este será el encargado de facilitar la conexión a las redes de suministro eléctrico a NTCE y SILENCE.

13.- Cláusulas 20.4 y 24 del PCAP: Plan de Mejora Urbana

La cláusula 20.4 del PCAP establece como obligación del adjudicatario la siguiente:

“A realitzar el desenvolupament urbanístic de les parcel·les i a redactar i presentar a l’Ajuntament de Barcelona per a la seva tramitació i aprovació un Pla de Millora Urbana que tingui per objecte la reforma interior i remodelació urbana de la parcel·la d'acord amb la Clàusula 24”.

La cláusula 24 del PCAP establece lo siguiente:

“Sense perjudici de la resta d'obligacions que resulten d'aquest Plec i de l'oferta de l'arrendatari, així com les de caràcter general previstes en la normativa d'aplicació, l'arrendatari està obligat a redactar i presentar a l’Ajuntament de Barcelona, cas de que aquest ho requereixi, per a la seva tramitació i aprovació un Pla de Millora Urbana que tingui per objecte la reforma interior i remodelació urbana de la parcel·la, i que doni compliment als següents objectius: (...)

Amb caràcter previ a la presentació del Pla de Millora Urbana (PMU) davant l'Ajuntament de Barcelona, es presentarà un avanç al CZFB per a la seva aprovació”.

En relación con estas cláusulas se solicita la siguiente información:

13.1. ¿Es obligatoria la tramitación del Plan de Mejora Urbana (PMU) o bien solo si lo requiere el Ayuntamiento?

La tramitación del PMU es obligatoria solo si lo requiere el Ayuntamiento para el desarrollo de las actividades incluidas en la oferta. En cualquier caso, constituye un derecho del adjudicatario.

13.2. ¿Qué plazo tiene el CZFB para la aprobación del avance de PMU que se presente?

No existe un plazo establecido, pero el CZFB dará la máxima prioridad a la aprobación del avance de PMU.

13.3. ¿Qué plazos se prevén para la tramitación del PMU y aprobación por el Ayuntamiento?

Los plazos previstos por el ordenamiento jurídico.

¿Se prevé la posibilidad de la necesidad de una modificación del PGM, por alterar el PMU los usos principales, aprovechamientos, cargas urbanísticas, o estructura fundamental establecida por el PGM?

No será necesario modificar el PGM si se mantienen los usos principales de la parcela, los aprovechamientos urbanísticos, las cargas urbanísticas y/o la estructura

fundamental que establece el PGM, tal y como dispone el artículo 70.4 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Catalunya.

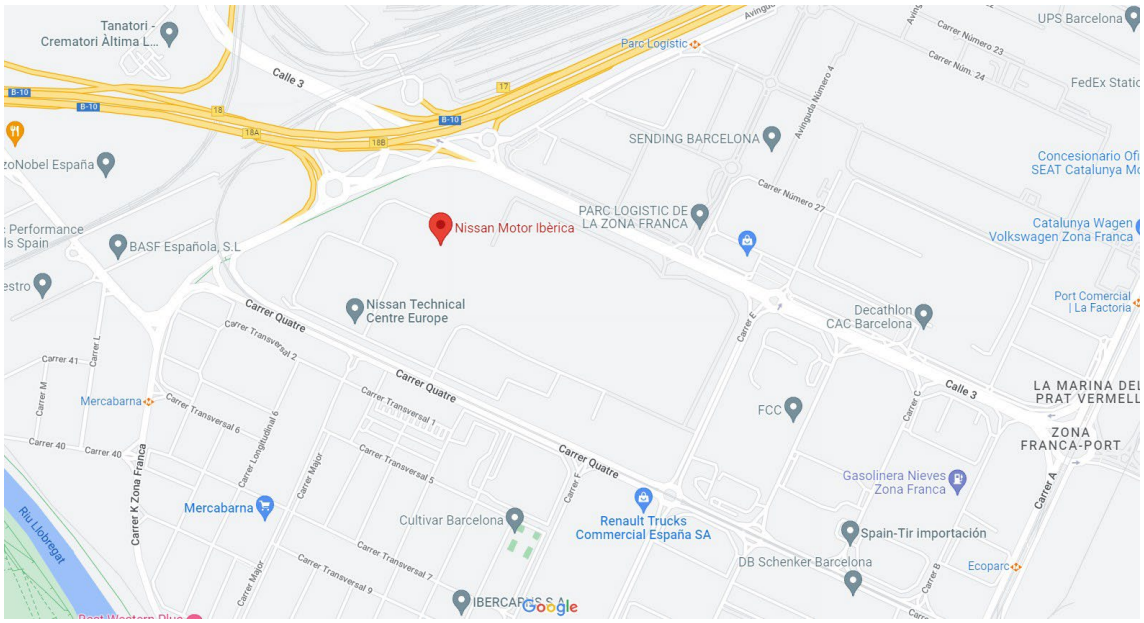
13.4. ¿Se ha previsto alguna excepción al plazo de puesta en marcha previsto en la condición especial de ejecución primera del Anexo 2 del PCAP para el caso en que sea necesario tramitar un PMU, o al plazo inferior ofertado?

No.

13.5. ¿Se puede proporcionar la información necesaria para elaborar y tramitar el PMU? (red viaria y accesos viarios existentes, construcciones existentes, urbanización existente y servicios pendientes, etc.).

Respecto a este punto nos remitimos al plano general de la planta que se ha aportado en formato electrónico.

Red viaria y accesos viarios existentes:



Construcciones y urbanización existente **(Carpeta Edificios)**:

2208_LAYOUT_ZF

NISSAN BUILDINGS

13.6. Las cláusulas 1.2 y 20.2 del PCAP se refieren a la puesta a disposición del adjudicatario del suelo que se genere derivado del desarrollo urbanístico. ¿Se refiere esto al caso de que se tramite y apruebe el citado PMU?

Sí.

14.- Cláusula 20.4 del PCAP y Anexo 10: Mantenimiento

La cláusula 20.4 del PCAP establece la obligación del arrendatario de gestionar los espacios comunes y de mantenimiento general de acuerdo con el Anexo 10.

El Anexo 10 contiene una Tabla con una breve descripción de los servicios de mantenimiento que se requieren para cada red e instalación.

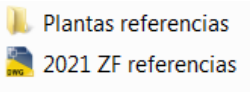
En relación con estas cláusulas se solicita la siguiente información:

14.1. ¿Se puede proporcionar la información detallada sobre las instalaciones, construcciones existentes, y sobre las tareas de mantenimiento a realizar y su periodicidad?

Respecto a este punto nos remitimos a los planos aportados:

Construcciones **(carpeta Edificios):**

Instalaciones productivas **(carpeta Instalaciones):**



Redes de Servicios Generales y resúmenes **(carpeta Servicios):**

Las tareas de mantenimiento a realizar constan detalladas en el anexo 10 del Pliego. En todo caso, el plan general de mantenimiento se realiza según frecuencia normativa.

14.2. ¿Se puede proporcionar un coste estimado anual de dicho mantenimiento, dado que afecta a la oferta económica a presentar, y existe un total desconocimiento sobre ello por ausencia de información?

Los interesados en participar en la licitación pueden visitar los días 11 y 23 de agosto, a las 10 horas de la mañana las construcciones y edificaciones para comprobar su estado.

15.- Cláusulas 20.2 y 20.4 del PCAP: Instalaciones fotovoltaicas

Según estas cláusulas del PCAP, el CZFB se reserva el derecho de arrendamiento a terceros de las cubiertas de los edificios para desplegar paneles fotovoltaicos.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

15.1. ¿Se pueden aclarar las condiciones de dicho arrendamiento, y las implicaciones que tendrá para el adjudicatario? ¿Tendrá derecho el adjudicatario a analizar la afectación que provoca el contrato de arrendamiento de las cubiertas previamente a su suscripción?

El Pliego ha sido modificado en los siguientes términos:

"L'arrendatari s'obliga a incorporar en el projecte constructiu de qualsevol nova edificació la instal·lació d'energia solar fotovoltaica en la màxima superfície possible de la coberta. Per a això, l'arrendador col·laborarà amb l'arrendatari per a donar-li el suport tècnic necessari per a optimitzar la implantació de FV. En el cas que l'arrendatari no realitzi aquesta implantació en la coberta i no justifiqui prou els motius per a no realitzar-la, el CZFB es reserva el dret d'ús i explotació d'aquestes cobertes per a realitzar, al seu compte i risc, directament o mitjançant concessió d'autoritzacions a tercers, la implantació d'aquesta energia solar fotovoltaica en la coberta, garantint en qualsevol cas la inexistència d'inconvenients que aquesta implantació i explotació pogués suposar a la seva operativa. Igualment, per al cas que en la superfície arrendada existeixi una edificació anterior, l'Arrendatari s'obliga a estudiar la implantació d'energia solar fotovoltaica en la màxima superfície possible de la coberta. Si transcorregut un termini de cinc anys l'arrendatari no ha realitzat aquesta implantació i no ha justificat prou els motius per a no realitzar-la, el CZFB es reserva el dret d'ús i explotació d'aquestes cobertes per a realitzar, pel seu compte i risc, directament o mitjançant concessió d'autoritzacions a tercers, el desenvolupament i implantació de l'energia solar fotovoltaica, garantint en qualsevol cas la inexistència d'inconvenients que aquesta implantació i explotació pogués suposar a la seva operativa."

15.2. ¿Cómo se actuará en el caso de que este arrendamiento de las cubiertas afecte de alguna forma a los edificios arrendados por el adjudicatario o a la explotación de las fincas arrendadas?

Nos remitimos a la respuesta a la pregunta anterior.

15.3. ¿Tendrá el adjudicatario derecho de tanteo/ retracto sobre dicho arrendamiento?

Nos remitimos a la respuesta a la pregunta 15.1.

15.4. Confirmación de que la instalación de las cubiertas fotovoltaicas ha de ser aprobada por la arrendataria, tras comprobar que el proyecto propuesto por el CZFB no afecta a la integridad de las instalaciones.

Nos remitimos a la respuesta a la pregunta 15.1.

16.- Cláusula 22 del PCAP: Plan de emergencia y autoprotección

De acuerdo con esta cláusula, el arrendatario debe presentar un Plan de emergencia y autoprotección a implantar en los terrenos arrendados en el plazo de 6 meses desde la formalización del contrato, con el contenido previsto en la misma cláusula.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

16.1. Habida cuenta de que el PCAP no establece en qué momento o en qué plazo se producirá la entrega de los terrenos, ¿se ha previsto alguna excepción a este plazo para el caso en que dicha entrega no se produzca en el mismo momento de formalización del contrato, debido a retrasos que pudiera existir, como por ejemplo, por las tareas de descontaminación?

No.

17.- Cláusula 23 del PCAP: Autorización ambiental integrada

La cláusula 23 del PCAP establece lo siguiente:

"NMISA és titular d'una autorització ambiental integrada per a una activitat de fabricació de vehicles a motor situada al Polígon de Zona Franca C/3 núm. 77-111 sector B, del terme municipal de Barcelona. Aquesta autorització ambiental integrada podria ser segregada en vàries i transmesa la seva titularitat a l'arrendatari i/o als sotsarrendataris, que eventualment l'hauran d'adaptar a les activitats industrials, logístiques o d'altra naturalesa que desenvolupin a la parcel·la.

NMISA, en coherència amb la resposta a la consulta formulada a la Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic està procedint a tramitar la segregació i transmissió de les autoritzacions segregades, en què es divideix la principal i originària, en favor dels beneficiaris NISSAN NTCE, NISSAN MANUFACTURING i SILENCE.

NISSAN MANUFACTURING ha manifestat la seva disposició a cedir gratuïtament a l'arrendatari la seva autorització, a l'efecte de que aquest pugui modificar-la, dividir- la i/o cedir-la als sotsarrendataris".

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

17.1. ¿Se puede proporcionar la respuesta a la consulta formulada a la Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático que se menciona en esta cláusula?

La Direcció General de Qualitat Ambiental i Canvi Climàtic del Departament d'Acció Climàtica i Agenda Rural ha manifestado verbalmente y por correo electrónico que la segregación es conforme a Derecho, del mismo modo que la posterior cesión de la autorización fruto de la segregación. En relación con la segregación, cada nuevo titular (Nissan NTCE-áreas de continuidad, Nissan Manufacturing – área de no continuidad y Silence), debe presentar una memoria. La web y formulario a utilizar es el de *solicitar la autorización para nuevas instalaciones.*

https://web.gencat.cat/es/tramits/tramits-temes/Autoritzacio-ambiental-integrada.

17.2. Según la cláusula, NMISA está procediendo a tramitar la segregación de la autorización ambiental integrada y a transmitir las autorizaciones segregadas respectivamente a NTCE, SILENCE y NISSAN MANUFACTURING, de forma que el

adjudicatario podrá obtener la cesión gratuita de la autorización de NISSAN MANUFACTURING.

a ¿Se puede proporcionar información sobre las condiciones que impondrá la Generalitat para la segregación de la autorización ambiental integrada, y en concreto las condiciones que tendrá la autorización ambiental integrada transmitida a NISSAN MANUFACTURING?

La Generalitat admite la segregación de la autorización ambiental integrada y la subrogación de terceros en las autorizaciones resultantes de la segregación. Siempre que la actividad a desarrollar se encuentre amparada por la autorización.

b. ¿Se ha previsto qué consecuencias tendría la falta de aprobación de la segregación y transmisión a NISSAN MANUFACTURING de la autorización ambiental integrada por la Generalitat?

A efectos del Pliego, ninguna.

c. ¿Se puede proporcionar algún documento que acredite el compromiso de NISSAN MANUFACTURING de poner a disposición del adjudicatario su autorización ambiental integrada de forma gratuita? Habida cuenta de que NISSAN MANUFACTURING no es parte en el Pliego ni en el contrato de arrendamiento, ¿tiene el CZFB alguna potestad de obligar a NISSAN MANUFACTURING a ceder gratuitamente su autorización ambiental integrada?

Existe un acuerdo firmado por NMISA en el que, en relación con este procedimiento de licitación, NMISA asume la obligación de ceder de forma parcial y en la medida en que sea legalmente posible su autorización ambiental integrada al arrendatario, y ello sin perjuicio de la obligación del arrendatario de obtener las licencias y permisos necesarios para llevar a cabo sus actividades. En este sentido, tal y como se prevé en la cláusula 22 del Pliego, NMISA ha presentado ante el Departament d'Acció Climàtica i Agenda Rural la documentación correspondiente al trámite administrativo relativo a la segregación y transmisión de las autorizaciones segregadas. Asimismo, NMISA se ha comprometido a ceder gratuitamente al adjudicatario de la licitación su autorización, al efecto de que pueda modificarla, dividirla o cederla a sus subarrendatarios.

d. ¿Se ha previsto una excepción al plazo de puesta en marcha establecido en la condición especial primera del Anexo 2 para el caso en que, por la actividad del adjudicatario, no sea posible adaptar la autorización ambiental integrada de NISSAN MANUFACTURING y se deba solicitar y tramitar desde el inicio una nueva autorización ambiental integrada?

No.

18.- Cláusula 25 del PCAP: Otras autorizaciones

Esta cláusula establece la obligación del arrendatario y subarrendatarios de obtener las licencias de obras, autorizaciones ambientales integradas, autorizaciones ambientales o licencias o permisos de cualquier naturaleza, declaraciones responsables y comunicaciones necesarias para el desarrollo en la parcela de las actividades industriales y logísticas.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

18.1. ¿Se ha previsto alguna tramitación exprés de las licencias y autorizaciones necesarias para poder cumplir con el plazo de puesta en marcha de 2 años previsto en la condición especial primera del Anexo 2, o el plazo inferior ofertado?

La respuesta no incumbe al CZFB en tanto que licitador de un contrato de arrendamiento. Serán de aplicación los plazos previstos en el ordenamiento jurídico.

18.2. Para el caso en que la tramitación de estas licencias y autorizaciones se prolongue en el tiempo por causa no imputable al adjudicatario, ¿se ha previsto alguna una excepción al plazo de puesta en marcha de 2 años previsto en la condición especial primera del Anexo 2, o el plazo inferior ofertado?

No.

19.- Cláusula 27 del PCAP: Parquing

La cláusula 27 del PCAP establece que existe un aparcamiento titularidad de NMISA y gestionado por VOPI, que el adjudicatario puede mantener o bien desmontar. En el caso de que opte por el desmontaje, éste se llevará a cabo por NMISA y a su costa, en el plazo de 6 meses, dejando en todo caso indemne al arrendatario.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

19.1. Se solicita que se proporcione a los licitadores el contrato de gestión entre NMISA y VOPI.

No existe contrato de gestión del Parking VOPI. NMISA lo gestiona directamente realizando el mantenimiento y gestión del parking que se limita a las siguientes actividades:

- Mantenimiento del Ascensor
- Limpieza del parking
- Sistema informático de plaza libre / plaza ocupada

19.2. Habida cuenta de que NMISA no es parte en este Pliego ni en el contrato de arrendamiento, ¿se puede proporcionar algún documento que acredite su compromiso de desmontar el parquing en el plazo de 6 meses y a su costa? ¿Tiene el CZFB la capacidad de exigirle este desmontaje en el plazo indicado?

Existe un acuerdo firmado por NMISA en el que, en relación con este procedimiento de licitación, NMISA asume la obligación de asumir los costes del desmontaje del parquing gestionado por VOPI, en el caso de que el arrendatario decida que debe desmontarse el mismo. Asimismo, NMISA ha asumido también que en ese caso el desmontaje deberá producirse en el plazo de 6 meses desde que se le comunique la decisión y desde que VOPI tenga acceso al inmueble para llevar a cabo los trabajos de desmontaje.

19.3. Habida cuenta de que el adjudicatario deberá proporcionar a NTCE un número de plazas proporcional al número de empleados de esta empresa respecto al resto de

empleados de los subarrendatarios, entre 175 y 250 plazas, ¿se puede informar sobre el número actual de trabajadores de NTCE?

El total de personal (empleados y externos) que prestan servicios para NTCE es un total de 593 personas de las que asisten alrededor de 350 (media).

19.4. Habida cuenta de que esta cláusula establece una renta mensual de 50 € para los trabajadores de NTCE, ¿cómo se actualizará esta renta a lo largo de los 50 años del contrato de arrendamiento y su posible prórroga por 20 años más?

Se determinará en el contrato de arrendamiento.

20.- Cláusula 29 del PCAP: "As is"

Esta cláusula establece que los licitadores conocen el estado actual y circunstancias de los terrenos, edificaciones, activos industriales e instalaciones, y que el adjudicatario no podrá formular en el futuro ninguna reclamación al CZFB en relación con los mismos.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

20.1. Habida cuenta de que el PCAP no proporciona ninguna información sobre las edificaciones, activos industriales e instalaciones existentes, ¿se puede proporcionar la Due Diligence completa (técnica, jurídica y económica) de todos los activos e instalaciones existentes en la parcela objeto de licitación, solicitada en la pregunta 1.1?

Respecto a las edificaciones, activos industriales e instalaciones existentes nos remitimos a los distintos listados y planos acompañados y disponibles en formato electrónico. La información disponible es la que ya se ha incorporado en los archivos electrónicos específicos correspondientes del apartado 14.1.

20.2. ¿Se ha previsto alguna excepción a la renuncia de acciones establecida en esta cláusula para el caso de que no se proporcione dicha información a los licitadores previamente al plazo de finalización de ofertas?

No.

21.- Cláusula 30 del PCAP: Obras

Esta cláusula establece que el arrendatario deberá presentar al CZFB el proyecto de construcción y planes correspondientes para su aprobación, y que el CZFB notificará su decisión en el plazo de 2 meses, sin que exonere al arrendatario de obtener las licencias y autorizaciones administrativas requeridas.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

21.1. En el caso de que el CZFB no notifique su decisión en el plazo de 2 meses, ¿cuál es el sentido del silencio administrativo?

No nos encontramos ante un contrato administrativo.

21.2. Habida cuenta de que la cláusula 30.3 del PCAP dispone que el plazo de ejecución de las obras será el que se establezca en la resolución de aprobación del proyecto de construcción, ¿se ha previsto qué plazo prevalece en caso de que la licencia de obras otorgue un plazo distinto para la finalización de las obras?

No existe contradicción que requiera utilizar un criterio de prevalencia. Se aplicará la cláusula 30.3 del Pliego.

22.- Cláusula 34 del PCAP: Contratos de subarrendamiento

Esta cláusula establece que los contratos de subarrendamiento se celebrarán bajo el principio “back to back” y que el arrendatario está obligado a trasladar en ellos, y el subarrendatario a asumir, todos los compromisos, obligaciones y condiciones de ejecución asumidos por el arrendatario.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

22.1. Al margen de que con la oferta se presenten los precontratos o compromisos de contrato con los subarrendatarios:

a. ¿Tiene el CZFB posteriormente alguna facultad de aprobación o control de los contratos de subarrendamiento? Esta pregunta se formula habida cuenta de que la cláusula 37.3 del PCAP establece que una vez extinguido el contrato de arrendamiento, el CZFB se subrogará en la posición del arrendatario en relación con los subarrendatarios o bien promoverá una nueva licitación; y que la condición especial de ejecución segunda del Anexo 2 del PCAP indica que cabe la cesión de terrenos en régimen de subarrendamiento a terceros que deberán ser previamente validados por el CZFB.

De conformidad con la condición especial de ejecución segunda prevista en el anexo 2 del Pliego, los subarrendamientos a terceros deberán ser validados previamente por el CZFB.

Respecto de la referencia a la cláusula 37.3 del Pliego, hay que poner de manifiesto que la misma únicamente se refiere a la resolución anticipada del contrato.

b. ¿Qué criterios aplicará el CZFB para la validación de los precontratos o compromisos con los subarrendatarios?

Los criterios que utilizará el CZFB para la validación de los contratos serán los previstos en la cláusula 34 (principio “back to back”).

22.2. ¿Tienen los subarrendatarios acción directa contra el CZFB durante la vigencia del contrato de arrendamiento?

No.

22.3. La cláusula 20.4 del PCAP establece la obligación de facilitar a los subarrendatarios la conexión a las redes de suministro eléctrico, agua, gas, aire comprimido, red contra incendios, redes de frío y calor, y al resto de suministros.

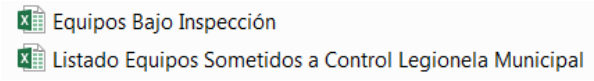
Se solicitan los planos detallados de los estados actuales de todas estas redes, situación técnica, revisiones pasadas, OCAs y plan de mantenimiento, lo que es necesario para evaluar esa obligación y formular una oferta económica.

Los planos de las instalaciones se han aportado en formato electrónico – ver apartado 14.1

La documentación en papel está a disposición, en el caso de visita. No se aporta dado su gran volumen y no estar disponible en formato electrónico.

Las revisiones Periódicas están al día.

Se aporta listado de instalaciones sujetas a revisión por requerimientos legales de Industria o el Ayuntamiento **(Carpeta Instalaciones)**:



23 - Cláusula 35 del PCAP: Transmisibilidad. Cambio de control, tanteo y retracto

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

23.1. Confirmación de que la cláusula de cambio de control (35.1) no aplica en caso de que se la lance una OPA (oferta pública de adquisición) sobre la matriz cotizada.

No aplica.

23.2. Aclaración de si aplicaran cláusulas anti-abuso para evitar que operaciones de escisión, aportación o transmisiones de empresas o ramas de actividad supongan auténticos cambios de control (e.g. mediante la venta de la participación resultante en un determinado horizonte temporal)

El contrato en cuanto a su cumplimiento y efectos está sometido a lo dispuesto en el artículo 1258 del Código Civil y a los principios generales del artículo 7.l.

23.3. Aclaración del alcance del derecho de tanteo y retracto por parte del CZFB

Se aplicará de conformidad a lo establecido en la normativa aplicable.

24.- Cláusula 36.2 del PCAP: Renuncia al contrato

La cláusula 36.2 del PCAP establece como causa de resolución del contrato la renuncia del arrendatario, aceptada por el CZFB.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

24.1. ¿Cuáles son los criterios que aplicará el CZFB para aceptar la renuncia del arrendatario?

Razones de interés consorcial.

24.2. En el caso de que el arrendatario presente su renuncia y el CZFB no la acepte, ¿estará obligado el arrendatario a mantener el contrato de arrendamiento, aunque el proyecto resulte inviable económicamente o su ejecución resulte contraria a sus intereses?

Sí.

25.- Cláusula 36.4 del PCAP: Descontaminación a la finalización del contrato

La cláusula 36.4 del PCAP establece lo siguiente:

"36.4 A l'extinció del contracte d'arrendament, l'arrendatari elaborarà un informe de situació sobre la contaminació del sòl i aigües i, de ser el cas, haurà de realitzar al seu càrrec tots els treballs de descontaminació de l'àrea arrendada de la parcel·la precisos per a donar compliment a la normativa d'aplicació i als expedients que puguin tramitar-se per part dels organismes competents. Durant el temps de realització dels treballs de descontaminació, l'arrendatori haurà de seguir efectuant el pagament de la renda arrendatària pactada. L'arrendador col·laborarà amb l'arrendatari en aquestes tasques laborals de descontaminació i en la presentació de qualsevol informe corresponent de cara a agilitzar qualsevol dels tràmits corresponents".

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

25.1. ¿Se puede confirmar que la descontaminación a la que se refiere esta cláusula no incluye la descontaminación mencionada en la cláusula 1.3 del PCAP, apartado "Contaminación", que es responsabilidad de NMISA?

Sí.

25.2. ¿Una vez el contrato de arrendamiento se halle extinguido, en virtud de qué título deberá el adjudicatario seguir realizando el pago de la renda arrendataria pactada?

En virtud de lo dispuesto en el Pliego y en el contrato.

¿Se ha previsto alguna excepción a esta obligación para el caso de que la prolongación de los trabajos de descontaminación no sea imputable al arrendatario?

No, en su caso se acordará.

25.3. ¿Cómo colaborará el CZFB en las tareas de descontaminación?

El CZFB colaborará en la medida de lo posible en trámites documentales y administrativos relativos a las labores de descontaminación y en la presentación de cualquier informe correspondiente de cara a agilizar cualquiera de los trámites correspondientes. El CZFB no realizará ningún trabajo de descontaminación del área arrendada por el adjudicatario.

26.- Cláusulas 20.4, 36.5 y 37.5 del PCAP: Derribo a la finalización del contrato

La cláusula 20.4 del PCAP prevé como obligación del arrendatario la siguiente:

“A restituir a la finalització del contracte, la parcel·la sense edificacions, sent al seu càrrec la demolició de l’edificació executada, sempre que el CZFB així ho notifiqui a l'arrendatari almenys amb 6 mesos d'antelació a la data de venciment del contracte”.

No obstante, la cláusula 36.5 del PCAP establece lo siguiente:

“36.5 El CZFB podrà reclamar a l'arrendatari el pagament de les despeses d'enderrocament que eventualment hagi d'efectuar de part o de la totalitat de les edificacions i construccions que hagués realitzat l'arrendatari durant la duració del contracte sobre l'àrea arrendada, més una indemnització equivalent a l'import de la renta vigent al moment de l'extinció pels mesos que requereixin aquestes obres d'enderrocament”.

Asimismo, la cláusula 37.5 del PCAP indica:

“37.5 Així mateix, el CZFB podrà exigir a l'arrendatari que procedeixi a la demolició i retirada de les obres i instal·lacions, total o parcialment, inclús amb reposició del terreny a l'estat anterior, establint el termini per a realitzar aquelles actuacions. L'arrendatari no tindrà dret a cap indemnització”.

En relación con estas cláusulas se solicita la siguiente información:

26.1. ¿Se puede clarificar si la reversión de la parcela a la finalización del contrato de arrendamiento deberá producirse libre de edificaciones, y quién deberá sufragar los costes del derribo?

Corresponde al CZFB la decisión sobre si a la finalización del contrato la parcela debe revertir total o parcialmente sin edificaciones. Esta opción debe notificarse al arrendatario con 6 meses de antelación al vencimiento del contrato. Los gastos de demolición total o parcial son a cargo del arrendatario, que no tendrá derecho a indemnización alguna por este concepto. En caso de retraso en la ejecución de la demolición, el CZFB tiene derecho a la indemnización prevista en la cláusula 36.5 del Pliego.

26.2. ¿Es decisión del CZFB si procede el derribo de la edificación ejecutada?

Sí.

26.3. En el caso de que proceda el derribo y no se obtenga la licencia de derribo en un plazo adecuado para dejar la parcela libre de construcciones en el plazo de 6 meses, ¿se ha previsto qué consecuencias tendrá esta situación?

No. En su caso, se acordarán.

27.- Cláusula 38 del PCAP: Penalizaciones

La cláusula 38 del PCAP establece las posibles penalizaciones por incumplimiento del arrendatario.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

27.1. ¿Cuál será el procedimiento para la aplicación de dichas penalizaciones? ¿Se dará audiencia al arrendatario?

El procedimiento para la imposición de penalidades consta en la cláusula 38.1 del Pliego, indicándose en el apartado b) de la misma que se dará audiencia al interesado.

28 Anexo 1 del PCAP, apartado 1: Criterios de adjudicación evaluables mediante juicios de valor

El apartado 1 del Anexo 1 del PCAP establece los criterios de adjudicación evaluables mediante juicios de valor. En particular:

"1.1. Pel que fa a les activitats industrials i a les instal·lacions que s'emplaçaran als terrenys objecte del present procediment, que necessàriament respectaran la condició especial d'execució segona de l'Annex 2, proposta de projectes a desenvolupar a les diferents parcel·les tenint en compte les prioritats del present Plec i en l'ordre de prioritat que s'exposen a continuació:

1. Projectes industrials de fabricació de vehicles automòbils.

2. Projectes industrials en l'àmbit de la mobilitat elèctrica.

3. Projectes industrials amb innovació.

4. Projectes industrials que col·laborin amb la sostenibilitat i en la transició energètica cap a una economia descarbonitzada i electrificada basada en energies renovables.

Es valorará fins als 25 punts. (...)

1.4. Conservació i aprofitament de les naus i instal·lacions industrials que s'ubiquen als terrenys referits. El projecte a presentar pels licitadors haurà d'exposar el destí que es donará a les construccions i instal·lacions existents.

Es valorará fins als 7 punts.

2. Per a cada projecte es tindran també en compte els precontractes o compromisos de contracte amb eventuals sotsarrendataris en relació amb l'activitat a desenvolupar; i els d'adquisició —en el seu cas- d'actius, i d'altres que s'adjuntin; el Pla de qualitat (edificacions, urbanització, espais verds, materials...) i el Pla d'accessibilitat i mobilitat privada i col·lectiva, persones i mercaderies.".

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

28.1. Aun cuando a lo largo del Pliego se hace referencia a la selección de un operador inmologístico, en el Anexo 1 únicamente se valoran los proyectos industriales, y no logísticos. ¿En el caso de presentarse un proyecto total o parcialmente logístico, cómo se puntuará?

De acuerdo con lo dispuesto en la condición especial de ejecución segunda, un proyecto totalmente logístico no se ajustaría a lo previsto en el Pliego. En todo caso, todas las ofertas serán valoradas de conformidad con los criterios establecidos en el anexo 1.

28.2. La cláusula establece una prioridad en la valoración de los proyectos presentados, por el orden en que se citan. No obstante, no especifica qué puntuación obtendrá cada tipo de proyecto. ¿Cómo se distribuirán los 25 puntos en función del tipo de proyecto presentado?

El anexo 1 del Pliego contiene los criterios de adjudicación que se aplicarán para valorar las ofertas y, por lo tanto, las mismas se valorarán de conformidad a lo establecido en el referido anexo 1.

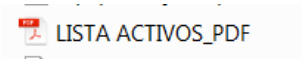
28.3. ¿Qué elementos concretos se valorarán en relación con el proyecto presentado? No se establecen elementos objetivos de comparación entre proyectos, que permitan justificar la atribución de las puntuaciones.

El anexo 1 del Pliego contiene los criterios de adjudicación que se aplicarán para valorar las ofertas y, por lo tanto, las mismas se valorarán de conformidad a lo establecido en el referido anexo 1.

28.4. El apartado 1.4 del Anexo 1 del PCAP indica que se valorará hasta con 7 puntos la conservación y aprovechamiento de las naves e instalaciones industriales que se ubican en los terrenos referidos.

a. A los efectos de obtener esta puntuación, ¿cómo se puede presentar una oferta para cumplir esta obligación si no se conocen estas instalaciones industriales?

Consta la relación de los Activos Industriales Zona Operador, a los que se hacen referencia este criterio en la **Carpeta Instalaciones.**



b. ¿Con qué criterio se valorará hasta 7 puntos el mantenimiento parcial de las instalaciones?

Será la Mesa de contratación quien, de conformidad con lo previsto a la cláusula 13.3, valorará las ofertas presentadas por los licitadores de conformidad con los criterios establecidos en el Pliego.

c. No se valora la nueva construcción de edificaciones. ¿Cómo se hace compatible este criterio de adjudicación con el derecho del adjudicatario a demoler las construcciones existentes establecido en la cláusula 1.2 del PCAP, cuando resulta que con el Pliego se pretende que se presenten Proyectos de innovación y sostenibilidad?

No existe ninguna incompatibilidad.

28.5. En relación con el apartado 2 del Anexo 1 del PCAP, ¿cómo se valorarán los precontratos o compromisos de contrato con subarrendatarios, los de adquisición de activos, el Plan de calidad y el Plan de accesibilidad? ¿Qué puntuación concreta se atribuirá por estos elementos?

Será la Mesa de contratación quien, de conformidad con lo previsto a la cláusula 13.3, valorará las ofertas presentadas por los licitadores de conformidad con los criterios establecidos en el Pliego. Nos remitimos a la respuesta a la pregunta del apartado 7.2.

29.- Anexo 1 del PCAP, apartado 2: Criterios de adjudicación evaluables de manera automática

Según el apartado 2 del Anexo 1 del PCAP, se valorará la oferta económica (renta anual ofertada) y la bonificación de la renta en los tres primeros años del contrato de arrendamiento. Se indica expresamente que se valorará la "menor bonificación de la renta propuesta desde la formalización del contrato y hasta el 31/12/2023", y en los sucesivos 3 primeros años.

Asimismo, se valora lo siguiente:

"2.1. Millors condicions en l'arrendament de la zona industrial.

L'oferta que es comprometi a arrendar les parcel·les destinades a ús industrial a un preu

inferior obtindrà la puntuació màxima de 5 punts. A aquests efectes, es tindrà en compte el preu del m2/any. (...)

2.3. Projectes industrials que ocupin un nombre de metres quadrats d'ús industrial superior al que s'estableix com a condició especial d'execució segona de l'Annex 2.

S'atorgará 0,5 punts per cada 10.000 m2 addicionals d'ús industrial que el licitador es comprometi a ocupar, fins a un màxim de 5 punts".

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

29.1. Habida cuenta de la redacción literal de este apartado ¿se puede confirmar que se valorará la menor bonificación de la renta? ¿0 hay un error y se valorará la mayor bonificación ofertada?

No hay error, en los criterios de valoración 2.1.2, 2.1.3 y 2.1.4 se valora la menor bonificación de la renta a pagar por el arrendatario al arrendador. En el criterio de valoración 2.2.1 se valora la menor renta que el arrendatario se compromete a percibir del subarrendatario por el uso de las parcelas industriales.

29.2. En el apartado 2.1del Anexo 1, se valora con hasta 5 puntos el precio de arrendamiento a terceros (precio por m2/año) de las parcelas de uso industrial. En el caso de que el proyecto presentado sea logístico como permite el Pliego, ¿cómo se valorará este apartado?

Se trata de un criterio únicamente referido a las parcelas destinadas a uso industrial. En todo caso, todas las ofertas tienen que dar cumplimiento a lo establecido en la condición especial de ejecución segunda prevista en el anexo 2 del Pliego.

29.3. En el apartado 2.3 del Anexo 1 se valoran los proyectos industriales que ocupen un número de m2 de uso industrial superior al que se establece en la condición especial de ejecución segunda del Anexo 2. ¿Cómo se hace compatible este criterio de adjudicación con la condición especial segunda del Anexo 2, que establece que cualquier cambio de uso o superficie de las parcelas requerirá la aprobación previa por el CZFB y solo podrá realizarse una vez transcurrido 1/5 parte de la duración del contrato?

La condición especial de ejecución segunda del anexo 2 del Pliego indica que hay que mantener como mínimo las superficies con uso industrial establecidas en el plano del anexo 3 del Pliego. En consecuencia, los licitadores en su oferta podrán ampliar, pero no reducir, el número de metros cuadrados de uso industrial. Lo anterior no es contradictorio con el hecho que transcurrido el plazo establecido en la condición especial de ejecución segunda se puedan modificar los usos inicialmente establecidos.

30.- Anexo 2 del PCAP apartado 1: Plazo de inicio de las actividades

De acuerdo con la condición especial de ejecución primera del Anexo 2, los licitadores se comprometen a lo siguiente:

“Els licitadors es comprometen, en cas de resultar adjudicataris, a:

29.3.1. Haver-se iniciat un 50% de l'activitat logística en un termini no superior als dos anys.

29.3.2. Haver-se iniciat un 50% de l'activitat industrial o relacionada amb la indústria en un termini no superior als dos anys.

El compromís de compliment d'aquests terminis constitueix requisit d'admissibilitat de les proposicions, i el seu incompliment a posteriori facultarà l'arrendador a rescindir el contracte unilateralment o a imposar penalitzacions atenent a la gravetat de l'incompliment”.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

30.1. El plazo de 2 años establecido en esta cláusula ¿desde qué momento se computa? ¿Desde la formalización del contrato? ¿Desde la entrega efectiva de los terrenos? ¿Desde el momento en que efectivamente el arrendatario pueda iniciar su actividad, tras la descontaminación de los terrenos por NMISA, tras la obtención del suministro eléctrico y tras la obtención de los permisos y autorizaciones pertinentes para el derribo (en su caso), construcción y realización de su actividad?

El plazo de 2 años se computará desde el acta de entrega y toma de posesión.

30.2. ¿Cómo se verificará el cumplimiento del 50% de la actividad logística o actividad industrial? ¿Tiene el arrendatario obligación de acreditarlo de alguna forma?

Entre otras, con la documentación acreditativa de los proyectos de implantación, permisos, autorizaciones, licencias etc. de inicio de actividad.

30.3. ¿Se considerará cumplida esta condición atendiendo a la superficie de las fincas arrendadas con actividad económica?

La falta de concreción de la pregunta impide dar respuesta a la misma.

30.4. ¿Para el cómputo del 50% se computan las parcelas de NCTE y SILENCE?

No.

30.5. ¿Las condiciones de los apartados a) y b) son acumulativas o alternativas?

El Pliego es claro a la hora de establecer que el compromiso del adjudicatario es respecto de ambos epígrafes.

31.- Anexo 2 del PCAP, apartado 3: Compromiso de inversión

La condición especial de ejecución tercera del Anexo 2 del PCAP establece la obligación del adjudicatario de invertir en la promoción y/o rehabilitación de naves y edificios, e instalaciones industriales, requeridas para facilitar la instalación de las actividades industriales un mínimo de 100 millones de euros.

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

31.1. En relación con la cifra de 100 millones de euros:

a. ¿En la cifra de 100 millones de euros se comprenden todas las cantidades a abonar por el adjudicatario para poder desarrollar la actividad en las fincas objeto del concurso?

No se comprenden todas. Es una cifra mínima de inversión.

b. ¿Se han analizado y cuantificado las actuaciones de rehabilitación necesarias?

No. Los interesados en participar en la licitación pueden visitar los días 11 y 23 de agosto, a las 10 horas de la mañana las construcciones y edificaciones para comprobar su estado.

c. ¿Se han analizado y cuantificado las actuaciones de promoción y construcción necesarias?

No. Los interesados en participar en la licitación pueden visitar los días 11 y 23 de agosto, a las 10 horas de la mañana las construcciones y edificaciones para comprobar su estado.

d. ¿Se puede proporcionar la información que justifica la cifra de 100 millones de euros?

El CZFB interesa la realización de una inversión del importe mínimo y destino establecido en el Pliego.

32.- Anexo 2 y cláusula 13.2 del PCAP

En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

32.1. Aclaración del cómputo de los plazos a efectos del compromiso de inicio de la actividad del anexo 2. ¿Puede entenderse que el plazo no computa hasta el último de los siguientes hitos?:

- La efectiva descontaminación de los terrenos.
- Disponer un suministro eléctrico suficiente para la actividad propuesta.
- Se haya cedido la licencia de autorización ambiental o, en su caso, obtenido una nueva.

No, se computará desde el acta de entrega y toma de posesión.

32.2. Aclaración de la fecha correcta de la cláusula 13.2, dado que con la fecha propuesta (2 de septiembre) no habría transcurrido el plazo de subsanación de defectos anterior.

No procede dar respuesta a esta pregunta habida cuenta que la cláusula a la que hace referencia ha sido modificada por la Resolución de aprobación de la modificación del Pliego y ampliación del plazo para presentar ofertas del Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Barcelona.

33.- Anexo 3 del PCAP: Plano de áreas y usos

El Anexo 3 del PCAP contiene el plano de áreas y usos de la parcela objeto de licitación. En relación con esta cláusula se solicita la siguiente información:

33.1. En relación con el Área 1 Logística, y teniendo en cuenta que la DA 23a de la Ley 33/2003 indica que la administración de los bienes del CZFB debe regirse por criterios de eficiencia y economía, eficacia y rentabilidad en su explotación, ¿cómo se justifica la división del área logística en dos áreas separadas en términos de rentabilidad?

Nos remitimos a la parte introductoria del Pliego y del documento de respuestas a preguntas y solicitud de aclaraciones.

33.2. ¿Es posible desarrollar Data Centers dentro de las áreas industriales?

Se consideran actividades o usos industriales los definidos en el artículo 3.1 de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.

33.3. ¿Podrían aclarar los conceptos “actividad industrial” y “actividad logística” junto a que actividades se incluyen en cada uno de los dos conceptos?

Se consideran actividades o usos industriales los definidos en el artículo 3.1 de la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria.

Se consideran actividades o usos logísticos los que habitualmente reciben esa calificación. Entre ellos, la de de almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas o mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa, prevista en el artículo 280 de las Normas Urbanísticas del PGM.

34.- Otros

34.1. En la Introducción del PCAP, se hace referencia al Pacto Decimotercero del Contrato de arrendamiento suscrito entre NMISA y CZFB. Se solicita que se proporcione el Contrato de arrendamiento suscrito entre NMISA y CZFB.

El contrato de arrendamiento suscrito entre NMISA y CZFB está sujeto a confidencialidad. En todo caso, hay que tener en cuenta que el referido Pacto Decimotercero establece que, a la finalización del contrato, NMISA procederá al desmontaje de las instalaciones industriales y edificaciones construidas dentro del plazo de cinco años computados desde el día siguiente a la terminación, continuando durante ese periodo estando vigentes para NMISA todas las obligaciones del contrato referidas a la superficie del terreno que continuara estando ocupada.

34.2. Régimen de responsabilidad del Consorcio de la Zona Franca por incumplimiento, en especial por los posibles daños y perjuicios ocasionados al Licitante por omisión de información relevante o si la información facilitada no se corresponde con la realidad

Nos remitimos al ordenamiento jurídico.

34.3. Aclaración del régimen de indemnización por incumplimiento, tanto por parte del Licitante como por parte del Consorcio

Nos remitimos al ordenamiento jurídico.

34.4. Aclaración de la responsabilidad por incumplimiento de la arrendataria, en caso de un incumplimiento por parte de una o varias subarrendatarias, sin mediar culpa o dolo por parte de la arrendataria. ¿Tiene conocimiento el Consorcio de afecciones del nivel freático o aguas subterráneas que puedan impactar significativamente en la actividad industrial o logística?

La relación entre el arrendatario y los subarrendatarios es ajena al CZFB. Será el arrendatario quien deberá responder de cualquier incumplimiento ante el CZFB.

No se dispone de ningún estudio sobre nivel freático. En todo caso y de acuerdo con la información facilitada por NMISA, en la actividad de construcción de vehículos desarrollada por NMISA desde hace muchos años no consta la existencia de un problema en este aspecto.

34.5. Aclaración del impacto de las servidumbres aeronáuticas y limitaciones de altura en las parcelas objeto de la licitación.

Los preceptos del Plan General y el Plan Especial deben ser coherentes con el respeto a las servidumbres aeronáuticas. De acuerdo con la Disposición adicional segunda 1 del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social:

“Disposición adicional segunda. Remisión al Ministerio de Fomento de los proyectos urbanísticos que afecten a la zona de servicio de aeropuertos de interés general.

1. Las Administraciones u organismos competentes para la tramitación del planeamiento territorial o urbanístico remitirán al Ministerio de Fomento, antes de su aprobación inicial

o trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o de cualquier otra índole que ordenen físicamente el territorio, así como sus revisiones o modificaciones, siempre que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuaria o espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas legalmente establecidas, o a las propuestas de servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, previstas respecto a las actuaciones planificadas en la zona de servicio de los Planes Directores.

[…].”

34.6. Aclaración en caso de que NISSAN MANUFACTURING no ceda gratuitamente su autorización ambiental.

De acuerdo con la cláusula 25 la obtención de la autorización ambiental integrada es de la incumbencia exclusiva del arrendatario. Todo ello, sin perjuicio de que el CZFB exija a NMISA el cumplimiento de las obligaciones que ha contraído con él.

34.7. Aclaración del régimen de suministro de energía, en especial de no llegar a buen término las negociaciones con NIMSA. Potencia máxima contratable y, en su caso, obligaciones con SILENCE y NIMSA

El arrendatario está obligado a facilitar la conexión de los subarrendatarios a la red de suministro eléctrico, así como a las parcelas de NTCE y SILENCE.

34.8. En el pliego se establece que las fincas se encuentran libres de cargas. Confirmación de que no existe ninguna carga, incluyéndose entre las mismas cualquier tipo de servidumbres.

Consta la respuesta en el Pliego.

34.9. Confirmación de que no existen restos arqueológicos que puedan impactar los desarrollos en el ámbito

NMISA informa de que no tiene constancia de la existencia de restos arqueológicos.

34.10. Confirmación de que no existe arbolado o cualquier tipo de fauna o flora sujeta a un especial régimen de protección

NMISA informa que existe una colonia de Gaviota de Audouin (pico rojo) sometido a protección (Decret 259/2004). La Administración responsable de esta materia es el Servei de Fauna i Flora / Direcció General de Politiques Ambientals i Medi Natural /Departament de Territori i Sostenibilitat /Generalitat de Catalunya.

El arbolado existente en la fábrica es general, no sujeto a régimen especial.

34.11. Aclaración del IBI y otras tasas (confirmación de que las mismas las abona el arrendatario y no pueden descontarse del canon). Régimen de responsabilidad

subsidiaria en caso de impago por parte de los subarrendatarios, en especial de NIMSA y SILENCE

La relación entre el arrendatario y los subarrendatarios es ajena al CZFB. En todo caso, NMISA y SILENCE no son subarrendatarios, sino que el arrendatario únicamente actuará como gestor respecto de ellos.