



CONSORCIO
Zona Franca
Cádiz

***Dossier resumen de
la oferta pública
de venta de inmuebles
en rentabilidad***





CONDICIONES DE VENTA DE ACTIVOS DEL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CADIZ EN ARRENDAMIENTO PARA INVERSORES

La operación consiste en la enajenación, mediante proceso competitivo de oferta pública, de lotes de activos que estarán formados por inmuebles de entre los que se relacionan en el listado que se adjunta y la simultánea constitución de un derecho de explotación de los mismos a favor del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz (CZFC) durante un periodo de **diez años** que se materializará mediante la constitución de un derecho de usufructo.

El precio que el CZFC abone al inversor en concepto de derecho de explotación garantizará al inversor una rentabilidad bruta y fija del **8,35%** sobre la inversión inicial mediante el pago de rentas constantes por trimestres vencidos. Dichas rentas no estarán sujetas ni condicionadas a las eventualidades que pudieran aparecer sobre el cobro a los arrendatarios así como a su efectiva ocupación a lo largo de la duración del contrato.

El CZFC llevará la gestión de los activos (relación y atención de los inquilinos, mantenimiento de las propiedades, etc.) y asumirá los costes de comunidad que correspondan siendo por cuenta del inversor los importes relativos al Impuesto de Bienes Inmuebles devengados por cada una de las propiedades incluidas en la inversión así como el resto de gastos e impuestos que pudieran corresponderle en su condición de propietario.

Los contratos que estén en vigor en al finalizar los diez años serán objeto de subrogación por parte del inversor que adoptará la posición del CZFC.



TABLA RESUMEN DE ACTIVOS EN VENTA

La columna de precios mínimos es de aplicación a las cuatro categorías ofertadas siendo la columna de cánones máximos sólo aplicable a las dos categorías que contemplan la constitución de usufructo, es decir la 1.2 y 2.2.

Códigos	Edificio	Módulo	Inquilino Actual	Precio Venta mínimo	Cánones Anuales máximos
EC06	Edificio Carranza	6	Consejería de Justicia	2.272.942 €	189.791 €
EC08	Edificio Carranza	8	Consejería de Justicia	2.359.232 €	196.996 €
EC14	Edificio Carranza	14	INSS	2.504.506 €	209.126 €
EC16	Edificio Carranza	16	INSS	2.605.634 €	217.570 €

9.742.314 €

813.483 €



EDIFICIO CARRANZA



LOCAL 6

INMUEBLE:	Planta 1ª del Edificio Carranza	INQUILINO:	Consejería de Justicia
UBICACIÓN:	Avda. Juan Carlos I (Cádiz)	PRECIO:	2.272.942 €
SUPERFICIE:	911 m² construidos	CANON:	189.791 €

LOCAL 8

INMUEBLE:	Planta 1ª del Edificio Carranza	INQUILINO:	Consejería de Justicia
UBICACIÓN:	Avda. Juan Carlos I (Cádiz)	PRECIO:	2.359.232 €
SUPERFICIE:	945 m² construidos	CANON:	196.996 €

LOCAL 14

INMUEBLE:	Planta 3ª del Edificio Carranza	INQUILINO:	INSS
UBICACIÓN:	Avda. Juan Carlos I (Cádiz)	PRECIO:	2.504.506 €
SUPERFICIE:	972 m² construidos	CANON:	209.126 €

LOCAL 16

INMUEBLE:	Planta 3ª del Edificio Carranza	INQUILINO:	INSS
UBICACIÓN:	Avda. Juan Carlos I (Cádiz)	PRECIO:	2.605.634 €
SUPERFICIE:	1.011 m² construidos	CANON:	217.570 €



**BASES DE OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE
INMUEBLES ARRENDADOS PROPIEDAD DEL
CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CADIZ.
(OPVIA 2011)**

Entidad contratante: Consorcio de la Zona Franca de Cádiz. (CZFC)

Dirección: Ronda de Vigilancia s/n 11011 CADIZ.

Tlfnos.: 956290606 / 901227227.

Fax: 956253500

Correo electrónico: comercial@zonafrancacadiz.com

Web: www.zonafrancacadiz.com

OBJETIVO DE LA OFERTA

La necesidad de buscar una propuesta comercialmente atractiva para posibles inversores interesados, ha llevado a la Entidad Pública Consorcio de la Zona Franca de Cádiz (en adelante, CZFC) a ofrecer la venta pública de inmuebles arrendados, no solo a través de una venta simple con subrogación del comprador en los derechos y obligaciones de los actuales contratos de arrendamiento, sino introduciendo la posibilidad de que sea el CZFC quien mantenga la explotación de los activos en régimen de arrendamiento, a cambio de abonar al comprador una renta anual constante que podría arrojar rentabilidades superiores al 8% anual durante un periodo de diez años.

Para ello, el comprador que se acoge a esta opción, cede a cambio de una renta fija y constante, el uso y disfrute del bien al CZFC en régimen de usufructo temporal. De esta forma, los inversores quedan liberados de la gestión comercial de los inmuebles ya que es el CZFC como arrendador quien percibe las rentas del arrendamiento y asume como contrapartida la responsabilidad y riesgos de su explotación. Por tanto, las rentas de usufructo a percibir por el inversor no estarán sujetas ni condicionadas a las eventualidades que pudieran aparecer sobre el cobro de éstas a los arrendatarios, así como a su efectiva ocupación a lo largo de la duración del usufructo.

Asimismo, el análisis continuado de la actividad económico-patrimonial del CZFC ha demostrado que, a lo largo de su trayectoria, los inmuebles arrendados por la Entidad son atractivos, no sólo en consideración a su idoneidad objetiva, sino también por la seguridad y solvencia que supone tener como arrendador e interlocutor a una Institución Pública como el CZFC. Por tanto, la fórmula prevista puede suponer también una garantía para el cliente-arrendatario cuya relación arrendaticia se podría mantener con el CZFC salvo que el comprador optase por la compra simple con subrogación.

BASES OFERTA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES ARRENDADOS. (OPVIA) OP 1/11

Durante el año 2010 ha estado vigente una primera edición de esta modalidad de Oferta Pública donde se han adjudicado un 70% de los módulos que se estaban ofertando. Ahora bien la experiencia nos ha demostrado la dificultad, por cuantía de la inversión necesaria, para recibir ofertas por la totalidad de los módulos que componen un local arrendado.

La oferta de compra puede ser compra con constitución de usufructo o bien compra simple con subrogación en el contrato de arrendamiento si bien en este caso solo serán admisible ofertas en esta modalidad si comprenden todas las fincas registrales que forman parte de un módulo arrendado, todo ello con el objeto de mantener la lógica unidad de contrato.

En la modalidad de compraventa con constitución de usufructo, el CZFC actúa, en su calidad de usufructuario, como único arrendador frente a los arrendatarios. Por ello a pesar de la eventual existencia de varios compradores distintos de fincas registrales que conforman un único contrato de arrendamiento la figura del CZFC como único arrendador preserva la unidad contractual. Teniendo en cuenta que el CZFC no estaría facultado para concertar contratos posteriores de arrendamiento a la vigencia del usufructo, una vez transcurrido su periodo de vigencia de 10 años, los propietarios tendrían libertad para comercializar su finca registral en la forma que tengan por conveniente, tanto de forma separada e independiente escindiendo su finca registral del modulo conjunto del que formaba parte, sin ningún requisito o formalidad al ser finca registral independiente o bien manteniendo una comercialización conjunta con los otros propietarios, si así lo acuerdan entre ellos.

Por otro lado, si bien en la convocatoria del OPVIA 2010 se priorizaron las ofertas denominadas a la totalidad en la que un solo adquirente presentaba oferta a todos los módulos ofertados, en la presente edición desaparece esa preferencia a la totalidad si bien se mantiene preferencia para aquellos ofertantes que adquieran la totalidad de fincas que componen un modulo arrendado.

DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

La operación consiste en la enajenación, mediante proceso competitivo de oferta pública mediante procedimiento de concurso, de inmuebles de entre los que se incluyen en el **Cuaderno de Ventas** que se adjunta a las presentes Bases como **ANEXO**.

Las ofertas de compra podrán ser:

- **Opción A.- Ofertas de compra simples con subrogación:** En este caso se trata de una compraventa simple con subrogación directa del comprador en los derechos y obligaciones del arrendador en los actuales contratos de arrendamiento. (Sin constitución de usufructo a favor del CZFC ni percepción de renta distinta de la que pueda venir de los actuales contratos de arrendamiento).

Para ello, los licitadores interesados tendrán a su disposición los contratos de arrendamientos vigentes en cada activo en venta que deberán solicitar en las oficinas del CZFC para lo que deberán remitir firmado el impreso de **“Compromiso de Confidencialidad” ANEXO** a las presentes Bases.

Solo será admisibles ofertas bajo esta modalidad en los casos en los que se adquieran la totalidad de fincas registrales que forman parte de un contrato de arrendamiento.

- **Opción B.- Ofertas de compraventa con constitución de usufructo:** Para ello, la operación se articula mediante una compraventa a favor del adjudicatario que constituye a continuación un derecho real de usufructo temporal a favor del CZFC, durante un periodo de diez años.

El precio que el CZFC abone al inversor-comprador en concepto de derecho de explotación (en adelante CANON DEL USUFRUCTO) estará en función de la contenida en la oferta. Los cánones máximos se indican en el **Cuaderno de Ventas**.

BASES OFERTA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES ARRENDADOS. (OPVIA) OP 1/11

El CZFC, por su parte, como usufructuario y durante el plazo de vigencia del mismo (10 años), mantiene su posición de arrendador y, por tanto, asume la relación y atención directa a los arrendatarios, así como los gastos de comunidad que correspondan, siendo por cuenta del inversor-comprador el pago del resto de impuestos, tasas y precios públicos que graven la titularidad de los inmuebles (IBI, etc.).

Las condiciones particulares del derecho de usufructo se ajustarán a lo previsto en la propuesta de contrato de constitución de derecho de usufructo (Ver cláusula Octava de las presentes Bases).

BASES DE LA OFERTA PÚBLICA

PRIMERA.- OBJETO

Las presentes bases tienen por objeto regular la invitación para la presentación de ofertas de compra de inmuebles del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz (en adelante también CZFC), que se encuentran ocupados en régimen de arrendamiento, según la relación de inmuebles incluidos en el **Cuaderno de Ventas** que se adjunta como **ANEXO** y publicado en la página web www.zonafrancacádiz.com.

SEGUNDA.- ENTIDAD CONVOCANTE

La Entidad Promotora es el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, con domicilio social en Cádiz, Ronda de Vigilancia s/n y C.I.F. nº. Q-1176004-H.

El Consorcio de la Zona Franca de Cádiz es una Entidad de Derecho Público con personalidad jurídica propia, integrada en el “Sector Público Estatal”, dependiente del Ministerio de Economía y Hacienda y cuyo objeto es la explotación de la Zona Franca de Cádiz, pudiendo promover, gestionar y explotar, en régimen de derecho privado, directamente o asociado a otros organismos, todos los bienes, de cualquier naturaleza, integrantes de su patrimonio y situados fuera del territorio de la Zona Franca, que

le pudieran pertenecer en virtud de cualquier título admisible en derecho, con el fin de contribuir al desarrollo y dinamización económica y social de su área de influencia.

TERCERA.- PUBLICIDAD

La convocatoria inicial de la presente Oferta Pública se publicará en el Boletín Oficial del Estado, en prensa, así como en el portal de internet del CZFC; www.zonafrancacádiz.com. En el anuncio se indicará el plazo para la presentación de ofertas, así como el día fijado para su apertura pública.

CUARTA.- OFERTA

La oferta consistirá en una **proposición económica** firmada por el solicitante (persona física) o el representante con poder suficiente (persona jurídica), y formulada con arreglo al modelo que se adjunta como **ANEXO “Modelo de Oferta Económica”**. Se entregará en sobre cerrado dirigido al “Órgano de Contratación del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz”, indicando en el exterior el número de expediente de la oferta ([OP1/11](#)).

Para la admisión de la oferta, esta debe ir acompañada de fianza o señal por importe del 5% del precio de compra ofertado, a favor del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, mediante cheque bancario nominativo o transferencia bancaria a la cuenta que el CZFC le designe. La cantidad entregada se aplicará a cuenta del pago del precio de la compraventa, caso de formalización del mismo.

En ningún caso serán admitidas varias ofertas de un mismo solicitante, o de personas vinculadas a éste, sobre los mismos inmuebles.

BASES OFERTA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES ARRENDADOS. (OPVIA) OP 1/11

El CZFC se reserva el derecho de rechazar, mediante informe motivado, aquellas ofertas cuya adjudicación pueda eventualmente ser perjudicial para sus intereses, o provengan de entidades que se encuentren en cualquiera de los supuestos de prohibición de contratar previstos en el artículo 49 de la Ley de Contratos del Sector Público.

De acuerdo con lo expuesto en las ofertas se encuadrarán en las siguientes categorías:

A. COMPRA DE TODAS LAS FINCAS REGISTRALES QUE COMPONEN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON SUBROGACIÓN EN EL MISMO (SIN CONSTITUCION DE USUFRUCTO)

- Indicar precio ofertado por el/los inmuebles que deberá ser igual o superior a los precios mínimos. (Precios IVA no incluido)

Por razones de unidad contractual, solo serán admisibles ofertas bajo esta modalidad en los casos en los que se adquieran la totalidad de fincas registrales que forman parte de un contrato de arrendamiento.

Por tanto las alternativas posibles son:

- Oferta conjunta de las oficinas 6 y 8 y 19 del Edificio Carranza.
- Oferta conjunta de las oficinas 14 y 16 de Preferencia del Edificio Carranza.
- Oferta individual por la oficina nº.12 del Edificio Carranza.

B.- COMPRAVENTA CON CONSTITUCION DE USUFRUCTO que a su vez pueden ser;

B.1 Compra de todas las fincas registrales que componen un contrato de arrendamiento.

- Oferta conjunta de las oficinas 6 y 8 y 19

- Oferta conjunta de las oficinas 14 y 16 de Preferencia.

B.2 Compraventa de una o varias fincas registrales sin que la oferta comprenda la adquisición de todas las fincas que afectan a un contrato de arrendamiento.

- Oficina nº 6 Edificio Carranza.
- Oficina nº 8 Edificio Carranza
- Oficina nº19 Edificio Carranza.
- Oficina nº14 Edificio Carranza.
- Oficina nº16 Edificio Carranza.
- Oficina nº12 Edificio Carranza.
- Oficina nº 3.5 Edificio Glorieta.

En ambos casos (B1 y B2):

- Indicar precio ofertado por el/los inmueble/s que deberán ser igual o superior a los precios mínimos. (IVA no incluido)
- Indicar el canon ofertado por el/los inmueble/s que deberán ser igual o inferior a los máximos. (IVA no incluido)

QUINTA.- VALORACIÓN DE OFERTAS

El día y hora fijado en el anuncio de la convocatoria se procederá, en acto público, a la apertura y lectura de las Ofertas recibidas.

A la vista de las ofertas presentadas, el CZFC adjudicará los inmuebles a las ofertas que, en su conjunto, estime económicamente más ventajosas entendiéndose por tales, por el siguiente orden de preferencia:

- 1º) Categoría A.
- 2º) Categoría B.1
- 3º) Categoría B.2.

Las ofertas de categoría superior serán preferentes a las de las categorías inferiores de tal forma que solo se valoraran las ofertas de una categoría en caso de no existir ofertas admisibles de la categoría superior.

En caso de varias ofertas dentro de cada categoría se aplicarán los siguientes Criterios/Fórmulas de Valoración:

A.- COMPRA SIN CONSTITUCION DE USUFRUCTO

Las ofertas por uno o varios inmuebles se baremarán atendiendo al mayor precio total ofertado.

Recordar que por razones de unidad contractual, solo serán admisibles ofertas bajo esta modalidad en los casos en los que se adquirieran la totalidad de fincas registrales que forman parten de un contrato de arrendamiento.

B. 1 y B.2- COMPRA DE UNO O VARIOS ACTIVOS) CON CONSTITUCION DE USUFRUCTO

Para la baremación de cada oferta se calculará el valor actual neto correspondiente a la oferta efectuada para cada inmueble entendiéndose ofertas más ventajosas las ofertas en cuanto a precio y canon, de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$VAN = A - \frac{Q}{(1+r)^1} - \frac{Q}{(1+r)^2} \dots - \frac{Q}{(1+r)^{10}}$$

BASES OFERTA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES ARRENDADOS. (OPVIA) OP 1/11

Donde:

(VAN) = Valor actual neto.

(A) = Precio individual ofertado.

(Q) = Cánones anuales individuales derivadas de los contratos de usufructo pagaderas por CZFC.

(r) = Tasa de Descuento Teórica a efectos de baremación = 8%

En caso hipotético de empate se resolverá mediante el sistema de puja y en su defecto se decidirá por sorteo.

SEXTA.- ADJUDICACION PROVISIONAL

La valoración se realizará por los Departamentos de Proyectos y Financiero que elevará su informe a la Mesa de Contratación para su propuesta al Órgano de Contratación (Comité Ejecutivo del CZFC),

El acuerdo de adjudicación será provisional y condicionado a la presentación por parte del/los adjudicatario/s de la siguiente documentación, en un plazo máximo de 7 días naturales desde la notificación:

A) Copia del DNI del firmante de la oferta en caso de personas físicas. En caso de personas jurídicas, escritura de constitución o modificación, debidamente inscrita en el Registro Mercantil, o en caso de sociedad pendiente de inscripción acreditación de su depósito en el citado Registro.

B) Documentación que acredite representación bastante del firmante de la oferta en caso de firmar en nombre y en representación de otro o de persona jurídica. (poder, nombramiento de administrador).

C) Certificado de Hacienda que acredite el derecho a la deducción total del IVA soportado a efectos que el CZFC puede renunciar en la compra a la exención, así como último modelo 390 presentado)

BASES OFERTA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES ARRENDADOS. (OPVIA) OP 1/11

D) Declaración responsable de no estar incurso en ninguno de los supuesto de prohibiciones de contratar previsto en el Art. 49 de la Ley de Contratos del Sector Público, con expresa mención de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la seguridad social. Si es requerido deberá presentar los correspondientes certificados acreditativos.

La falta de entrega en plazo de la documentación requerida, facultará al CZFC a dejar sin efecto la adjudicación provisional que procederá a resolver la adjudicación en favor de los siguientes licitadores en orden de puntuación.

Entregada la documentación, el CZFC notificará al adjudicatario que la adjudicación se eleva a definitiva y le emplazará al otorgamiento de la escritura pública de compraventa que deberá tener lugar, salvo mutuo acuerdo de las partes, en un plazo máximo de 60 días naturales contados a partir del siguiente al de la notificación de la adjudicación.

La falta de formalización de la Escritura en el plazo indicado, por causa imputable al adjudicatario, dará derecho al CZFC a incrementar el precio de la compraventa en un 0,25% por cada semana natural de demora, o bien optar por dejar sin efecto la adjudicación definitiva, sin necesidad de requerimiento y sin otro requisito que el transcurso del plazo, resolviéndose la adjudicación en favor del siguiente licitador en orden de puntuación. En este caso, la fianza entregada quedaría a favor del CZFC, en concepto de indemnización.

SEPTIMA.- CONTRATO DE COMPRAVENTA.

El contrato de compraventa se regirá por las condiciones generales contenidas en estas Bases. No obstante indicar que algunos de los inmuebles están sujetos a determinadas condiciones particulares que se detallan en sus fichas correspondientes. Se destacan las siguientes condiciones generales:

BASES OFERTA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES ARRENDADOS. (OPVIA) OP 1/11

El **objeto de la compraventa** vendrá determinado por los inmuebles adjudicado/s, que será/n objeto de transmisión en el momento de la escritura como cuerpo cierto y libre de cargas (salvo en el caso que el adquirente opte por la subrogación).

Algunos de los inmuebles ofertados están gravados con préstamos hipotecarios a favor del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz. En caso de adjudicación de inmuebles gravados se procedería a su cancelación económica, comprometiéndose el CZFC a su cancelación registral, sin perjuicio de la opción del comprador de subrogarse en los préstamos. Los interesados podrán solicitar del CZFC información concreta de los préstamos hipotecarios, presentando el impreso firmado “Compromiso de Confidencialidad” **anexo** a las presentes Bases.

En el caso de compras bajo la Opción A, el adquirente quedará subrogado en los derechos y obligaciones de arrendador.

En el caso de compras bajo la Opción B, será el Consorcio en el que se mantenga en su posición de arrendador frente a los inquilinos en virtud del derecho de usufructo temporal que el adjudicatario debe constituir a favor del CZFC.

El **precio de venta** será el que resulte del acuerdo de adjudicación y se considerará como cierto y a tanto alzado.

Si bien la transmisión estaría sujeta y exenta de IVA, es condición indispensable que el CZFC pueda renunciar a la exención, por lo que el comprador deberá reunir los requisitos para que dicha renuncia sea posible.

En consecuencia, en el momento del otorgamiento de la escritura el CZFC repercutirá al comprador el IVA correspondiente.

BASES OFERTA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES ARRENDADOS. (OPVIA) OP 1/11

El **precio integro de la compraventa** deberá abonarse en el momento de la escritura de compraventa deducida la señal o fianza previamente entregada.

Gastos e Impuestos de la compraventa: Notaría y plusvalía por cuenta del CZFC e inscripción registral e impuestos (IVA y Actos Jurídicos Documentados (tipo cualificado por renuncia a la exención) por cuenta del comprador.

OCTAVA.- MODELO DE CONSTITUCION USUFRUCTO TEMPORAL

REUNIDOS

De una parte D. José de Mier Guerra, Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, en representación del mismo y en el ejercicio de las facultades delegadas por acuerdo de su Comité Ejecutivo de 6 de octubre de 2009 y 29 de diciembre de 2010; Corporación con domicilio en Cádiz, calle Ronda de Vigilancia s/n y C.I.F. núm. Q-1176004-H (en adelante el CZFC o Usufructuario),

Y de otra parte, en nombre y representación de la entidad mercantil, con domicilio social eny C.I.F. nº.(en adelante Propietario)

MANIFIESTAN

I.- Que el CZFC ha convocado una Oferta Pública para la venta de activos arrendados. La Oferta Pública contemplaba la venta y la posibilidad de la simultánea constitución por parte del adquirente de un derecho de usufructo temporal a favor del CZFC a cambio de la percepción de una renta anual constante por el propietario durante un periodo de 10 años. La venta por parte del CZFC con la simultánea constitución de un derecho de usufructo por parte del adquirente a favor del CZFC tiene como causa:

BASES OFERTA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES ARRENDADOS. (OPVIA) OP 1/11

1) Hacer la Oferta Pública más atractiva desde el punto de vista de los licitadores que cuentan con una rentabilidad garantizada no sujeta a las vicisitudes de los contratos de arrendamiento concertados o que se concierten sobre los inmuebles vendidos. Además los licitadores quedan liberados de las responsabilidades de gestión comercial de los inmuebles, que mantiene el CZFC.

2) Como consecuencia de lo anterior, favorecer la recepción por parte del CZFC de ofertas de compra de sus inmuebles en las mejores condiciones posibles.

3) Garantizar que los actuales arrendatarios, clientes del CZFC, mantienen su interlocución directa con el CZFC que al reservarse el usufructo conserva su posición de arrendador.

II.- Que resulta imprescindible para el CZFC disponer de total autonomía para la comercialización de los activos en régimen de arrendamiento, en la medida que la renta del usufructo que debe abonar al nudo propietario se apoya en los ingresos por arrendamiento que pueda percibir el CZFC. Para ello, debe disponer de las más amplias facultades para adaptar el módulo y sus instalaciones a los requerimientos de los arrendatarios.

III.- Que el Propietario ha sido adjudicatario del inmueble/s que se describe/n en este Expositivo y como consecuencia, CZFC y el Propietario han formalizado, en el día de hoy, Escritura Pública de Compraventa que ha tenido por objeto el inmueble que se describe a continuación :

URBANA: (Descripción Nota Simple)

INSCRIPCIÓN: Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de, al Tomo Libro, Folio, página, Inscripción

REFERENCIA CATASTRAL:

ARRENDAMIENTOS: Identificación del arrendamiento existente.

CARGAS: Hipoteca del adquirente formalizada en el día de hoy

IV.- Que de acuerdo con la oferta presentada, mediante el presente documento, el Propietario conviene la constitución, a favor del CZFC, derecho de usufructo temporal sobre la finca descrita ut supra, y a tal efecto

ACUERDAN

PRIMERO.- El Propietario constituye en favor del CZFC, que acepta, derecho de usufructo temporal sobre la finca/s anteriormente descrita/s, rigiéndose por lo dispuesto en este contrato y en lo que no lo contradiga, por las normas generales del mismo, según el Código Civil.

SEGUNDO.- Se constituye el presente derecho por término de DIEZ AÑOS años, a contar desde la fecha del presente contrato. Transcurrido el plazo señalado el usufructo quedará extinguido revirtiendo la propiedad plena en el Propietario.

TERCERO.- El presente usufructo se pacta como oneroso y, en su virtud, el CZFC abonará al Propietario una cantidad fija anual y no revisable de más el IVA en el porcentaje que corresponda(canon del usufructo). El canon anual se liquidará por el CZFC al Propietario por trimestres vencidos.

CUARTO.- En este acto el Propietario entrega al CZFC, quien la acepta, la posesión material de la finca usufructuada.

El propietario dispensa al usufructuario de la obligación legal de prestar fianza y de la formación de inventario, acordándose por las partes la exclusión de lo dispuesto en los artículos 494 y 495 CC, por cuanto la administración del usufructo corresponderá siempre al CZFC durante su plazo de vigencia.

QUINTO.- Los gastos de constitución del usufructo serán satisfechos por las partes de acuerdo con lo siguiente: Por cuenta del Propietario notaría y plusvalía (si se devengare) y por cuenta del CZFC inscripción e impuestos (si se devengaran).

SEXTO.- En virtud de sus facultades de uso y disfrute, el CZFC dispondrá de las más amplias facultades para la explotación y/o comercialización de los activos sin necesidad de consentimiento o autorización alguna por parte del nudo propietario. En este sentido dispondrá de total autonomía para la firma de contratos de arrendamiento, prorrogas, rescisiones y todo aquello que sea necesario para la comercialización, cuya vigencia no exceda del plazo de duración del usufructo.

El CZFC estará facultado para realizar todas aquellas obras de adecuación de los módulos e instalaciones que sean necesarias para adaptarlos a las necesidades y/o requerimientos de los arrendatarios o usuarios finales, aún cuando pudieran afectar a elementos arquitectónicos, siempre que no menoscabe la seguridad del edificio y sin otra limitación que las impuestas por la normativa urbanística.

SEPTIMO.- Durante la vigencia del usufructo serán por cuenta del Propietario los impuestos o tributos que graven la Propiedad en particular el Impuesto de Bienes Inmuebles sin que pueda repercutir al CZFC los intereses correspondientes a las contribuciones satisfechas.

BASES OFERTA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES ARRENDADOS. (OPVIA) OP 1/11

Serán por cuenta del CZFC como usufructuario los gastos derivados de la conservación de los inmuebles, incluyendo reparaciones tanto ordinarias como extraordinarias, los gastos derivados de la Comunidad de Propietarios (cuotas ordinarias y derramas extraordinarias) y la contratación y pago de primas de seguros de daños materiales.

OCTAVO.- Extinguido el usufructo, los inmuebles revertirán al Propietario en el estado de conservación que corresponde a su uso ordinario por el periodo de diez años de vigencia del usufructo y con la distribución e instalaciones que correspondan al último contrato de arrendamiento que haya estado vigente.

El inmueble se devolverá al corriente en gastos de conservación y consumos y libre de ocupantes que no hayan sido autorizados por el propietario.

NOVENA.- OFERTA PÚBLICA PERMANENTE

Los inmuebles no adjudicados, continuarán en la oferta pública permanente, sin necesidad de nueva publicación, pudiendo también ser objeto de licitación en ofertas públicas sucesivas. No obstante, el CZFC con carácter previo, podrá adscribir uno o varios de las fincas para su compra por los contratistas del expediente del contrato mixto de obra que tiene previsto sacar a licitación.

Una vez finalizado el plazo inicial para la presentación de ofertas establecido en el anuncio del BOE, la oferta pública será permanente y la mesa de contratación se reunirá todos los jueves de cada semana para valorar las solicitudes que se hayan recibido durante el periodo posterior a la última reunión y formular la propuesta de adjudicación, tomando como base los criterios señalados en la cláusula Quinta de las presentes Bases.

Para obtener más información sobre los inmuebles incluidos en esta Oferta Publica, precios mínimos de compra, condiciones del contrato de arrendamiento vigente, planos y superficie, calidades y descripciones, condiciones particulares de contratación, los interesados podrán también dirigirse a las Oficinas de la Sede Social del Consorcio o consultar la página web del Consorcio (www.zonafrancacádiz.com).

BASES OFERTA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES ARRENDADOS. (OPVIA) OP 1/11

La oferta pública será permanente, estando disponibles los inmuebles para su compra en tanto no hayan sido adjudicados, por lo que la relación actualizada de los inmuebles arrendados disponibles, precios y rentas podrá consultarse en la web www.zonafrancacádiz.com.

Las ofertas se deberán presentar en mano y en sobre cerrado, indicando en el exterior del sobre "OFERTA PÚBLICA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLES ARRENDADOS" (OPVIA 2011), nombre, dirección y teléfono de la persona física o jurídica que presenta y firma la proposición.

Lugar de presentación de ofertas y obtención de información:

- Consorcio de la Zona Franca de Cádiz (CZFC), sede social, en la dirección que se indica al pie de este documento.

DECIMA.- REGIMEN JURIDICO Y JURISDICCION

El contrato de compraventa tendrá naturaleza privada, siendo un contrato para la explotación de bienes y derechos patrimoniales de los previstos en Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), y se regirá por lo establecido en el mismo, en la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y sus disposiciones de desarrollo, siendo de aplicación supletoria las restantes normas de Derecho Administrativo y normas de Derecho Civil, por este orden, que puedan ser de aplicación.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre este contrato, ambas partes contratantes, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Cádiz. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.