



**BASES DE OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES DEL
CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ EN
RECINTO INTERIOR Y EXTERIOR.**

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: atencionalcliente@zonafrancacadiz.com
Web: www.zonafrancacadiz.com

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES. (aprobadas en Comité Ejecutivo de 29 de junio de 2010)

PRIMERA.- Las presentes bases tienen por objeto regular la invitación para la presentación de ofertas de compra y/o arrendamiento de inmuebles titularidad del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz que en cada momento se encuentren disponibles en el interior y exterior del Recinto Fiscal, según la relación de inmuebles incluidos en “Oferta Publica Permanente” publicada en la página web www.zonafrancacadiz.com.

Los interesados en los inmuebles ubicados en el Recinto Interior sólo pueden optar por el arrendamiento de estos inmuebles o, en su caso, la reserva de arrendamiento. Dentro de los inmuebles ubicados en el Recinto Interior indicar que los locales y naves del Edificio Europa tienen un grupo de destinatarios prioritarios a los que se les aplicará las tarifas y condiciones establecidas en el documento denominado “Condiciones particulares de contratación de instalaciones en arrendamiento en el Edificio Europa”. OP 3/13”. Los interesados que acrediten que se encuentran dentro de este grupo tendrán prioridad en la adjudicación de estos inmuebles y deberán presentar ofertas acreditando su condición según lo establecido en estas Bases y en las “Condiciones particulares de contratación de instalaciones en arrendamiento en el Edificio Europa”.

Asimismo las parcelas ubicadas en el Polígono Industrial “Los Pastores” (Algeciras), solo podrán ser objeto de arrendamiento en las condiciones específicas que se determinen y publiquen en la oferta pública.

Los interesados en los inmuebles del exterior del Recinto Fiscal pueden optar por la compra directa, por su arrendamiento o, en su caso, reserva de arrendamiento. Asimismo, determinados inmuebles del Recinto Exterior, podrán ser comercializados mediante la fórmula de arrendamiento con opción de compra en base a las condiciones contractuales fijadas en estas Bases y conforme a las condiciones particulares de contratación que para estos inmuebles se determinen y publiquen en esta oferta pública inicial o en un momento posterior.

La ampliación a esta fórmula de comercialización (arrendamiento con opción de compra) para determinados inmuebles del Recinto Exterior, en un momento posterior a la oferta pública inicial, se anunciará debidamente en el BOE y las condiciones particulares de contratación serán fijadas y publicadas en la página web del CZFC www.zonafrancacadiz.com junto con estas Bases.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES. (aprobadas en Comité Ejecutivo de 29 de junio de 2010)

SEGUNDA.- La Entidad Promotora es la entidad pública 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.

TERCERA.- La convocatoria inicial de la presente Oferta Pública se publicará en el Boletín Oficial del Estado y en el portal del CZFC en Internet; www.zonafrancacadiz.com.

Para obtener información sobre los inmuebles incluidos en la Oferta Pública, precios mínimos de compra y/o rentas de arrendamiento, planos y superficie, calidades y descripciones, condiciones particulares de contratación, los interesados podrán dirigirse a las Oficinas de la Sede Social del Consorcio (nº de teléfono de Atención al Cliente 901 227 227) o consultar la página web del Consorcio (www.zonafrancacadiz.com).

La oferta pública inicial, una vez cumplidos los plazos iniciales establecidos en el anuncio publicado en el BOE, **adquirirá el carácter de Oferta Pública Permanente**, estando disponibles los inmuebles que no hayan sido adjudicados, por lo que la relación actualizada de los inmuebles que se encuentren disponibles y su fórmula de comercialización podrá consultarse en la web www.zonafrancacadiz.com.

Las ofertas se deberán presentar en mano, en (2) sobres cerrados, indicando en el exterior del sobre "OFERTA PÚBLICA PERMANENTE DE INMUEBLES DEL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ", el Recinto y Edificio donde se encuentra el inmueble, y 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.

CUARTA.- Los sobres deberán contener la siguiente documentación:

SOBRE A "OFERTA"

- 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 2 "Modelo de Oferta Económica".

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES. (aprobadas en Comité Ejecutivo de 29 de junio de 2010)

Durante la Oferta Pública inicial las ofertas de precio de compra y renta de arrendamiento deberán respetar los precios y rentas mínimas contenidos en el anexo adjunto a las presentes Bases.

En régimen de Oferta Pública permanente, las ofertas de precio de compra directa, renta de arrendamiento y, en su caso, renta y precio en el arrendamiento con opción de compra deberá ser igual o superior a las rentas y precios que en el momento de la presentación de las ofertas estén publicadas en la página web del CZFC www.zonafrancacadiz.com.

- La oferta debe ir acompañada del **resguardo acreditativo de haber depositado como fianza** el 5% del precio mínimo de compra del inmueble solicitado o bien en caso de arrendamiento del importe correspondiente a dos mensualidades, en la cuenta abierta en BBVA, titularidad del CZFC nº. 0182 7557 88 0201503865, detallando claramente en el resguardo de la transferencia la identidad del solicitante que realiza el depósito así como de los inmuebles por los que opta. (En caso de optar por más de un inmueble de forma conjunta, la fianza será del 5% de la suma de los precios mínimos o mensualidades de los inmuebles solicitados). La cantidad entregada como fianza se aplicará a cuenta del pago del precio de la compraventa, caso de formalización del mismo, o reintegrada para el caso que el solicitante no resultare adjudicatario. En caso de arrendamiento la cantidad entregada se aplicará a las dos mensualidades de la fianza del contrato de arrendamiento.

- Una **memoria descriptiva de la actividad a desarrollar**. La memoria deberá ser detallada, con indicación expresa de la previsión de creación de empleo directo, el volumen de inversión a realizar y plazo máximo para el inicio de la actividad, así como todo aquello que se estime necesario para valorar el proyecto a desarrollar, a la vista de los criterios establecidos en la cláusula séptima. La actividad, salvo mutuo acuerdo, deberá iniciarse en el plazo indicado en la memoria y, en todo caso, en un plazo máximo de un año en las ofertas de compra, y un plazo máximo de dos meses en las ofertas de arrendamiento. En ambos casos el plazo empezará a contar desde la formalización del contrato, haciéndose coincidente con la puesta a disposición del inmueble. En el supuesto de producirse en momentos distintos, comenzará a contar desde este último.

En caso de optar por la adjudicación de más de un inmueble, el oferente deberá adjuntar a la memoria justificación suficiente de la necesidad de los módulos ó superficie solicitada en la oferta y su necesaria vinculación con el desarrollo e implantación del Proyecto empresarial previsto.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES. (aprobadas en Comité Ejecutivo de 29 de junio de 2010)

- **Cualquier otra documentación** que sirva para valorar las condiciones específicas y globales de la oferta realizada.

SOBRE B “DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA”

A) **Documentos acreditativos de la personalidad del empresario:**

Se deberá presentar original y copia de la 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) **Documentos acreditativos de la representación:**

Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre de otro presentarán poder de representación suficiente, o escrituras que acrediten la representación del firmante. Si el licitador fuera persona jurídica, este poder deberá figurar inscrito en el Registro Mercantil o registro equivalente, o depositado y pendiente de su inscripción, acreditándose por cualquier medio admitido en derecho,

La presentación de ofertas supone el conocimiento y la aceptación incondicionada por el oferente de las condiciones recogidas en las presentes bases y sus anexos y la declaración responsable de ostentar capacidad y representación para contratar y no estar incurso en los supuestos del artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público..

QUINTA.- Las ofertas podrán presentarse tanto para un inmueble como para varios, de forma conjunta en única oferta. En este segundo caso, habrá que consignarse si se trata de vincular los inmuebles a su adjudicación conjunta o individualizada. En el supuesto que se presente oferta a varios inmuebles, para la adjudicación de uno solo (se recomienda), el ofertante determinará un orden de prioridad y el precio o renta que oferta por cada uno.

SEXTA.- Las ofertas serán valoradas por una Mesa de Contratación que calificará la documentación administrativa presentada, solicitando su complemento o subsanación, si fuera necesario, de forma que solo admitirá aquéllas que reúnan las condiciones requeridas al efecto para licitar. Quedarán excluidas

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES. (aprobadas en Comité Ejecutivo de 29 de junio de 2010)

todas aquellas ofertas que no cumplan los requisitos señalados en estas BASES, así como aquellas firmadas por personas que no ostenten representación suficiente.

Mientras esté vigente la “Oferta Pública Permanente”, 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 las presentes Bases.

En ningún caso serán admitidas varias ofertas de un mismo solicitante sobre el mismo inmueble, ni ofertas por precio o renta inferior al precio mínimo. Asimismo tampoco serán admitidas las ofertas presentadas a través de personas físicas y/o jurídicas que actúen como intermediarios, es decir, la persona del licitador y, en su caso, posterior adjudicatario deberán coincidir debiendo desarrollar directamente y por sí mismos la actividad que indican en la memoria presentada en el sobre A.

SEPTIMA.- El CZFC adjudicará los inmuebles a las ofertas que, en su conjunto, estime más ventajosas, sin que la presentación de la oferta genere derecho alguno para el oferente, pudiéndose declarar desierta la adjudicación si lo considerase procedente.

Para la valoración de las ofertas se tendrán en cuenta los siguientes criterios de valoración:

Oferta económica en caso de ofertas de compra directa.- hasta 30 puntos.

Máxima puntuación a la oferta económica superior.

Oferta económica en caso de ofertas de arrendamiento con opción de compra.- hasta 15 puntos.

En caso de ofertas de arrendamiento con opción de compra se otorgará mayor puntuación a la oferta económicamente más ventajosa tomándose en consideración la cuantía total del contrato de arrendamiento en base a la renta y el plazo ofertados, el importe que resulta en concepto de prima de opción, así como el precio ofertado para el caso de ejercicio de la opción de compra.

Indicar que sólo se admitirán ofertas de arrendamiento con opción de compra en aquellos inmuebles y promociones que específicamente tengan prevista esta fórmula de comercialización.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES. (aprobadas en Comité Ejecutivo de 29 de junio de 2010)

Oferta económica en caso de ofertas de arrendamiento.- hasta 10 puntos.

En el caso de inmuebles ofertados en arrendamiento para la valoración de la oferta económica, no sólo se tendrá en cuenta la renta de arrendamiento sino también el plazo de arrendamiento ofertado.

Memoria de la actividad a desarrollar.- hasta 70 puntos, valorándose especialmente:

- Creación de empleo directo o indirecto.- **20 puntos**
- Volumen de inversión y plazos de ejecución.- **15 puntos.**
- Actividades catalogadas como preferentes en el Proyecto de Ley de Economía Sostenible (Ciencia e innovación I+D; Sostenibilidad Medioambiental; Ahorro y Eficiencia Energética.- **15 puntos.**
- Creación de sinergias socioeconómicas con el entorno.- **10 puntos**
- Solvencia económica y financiera. Conforme dispone el artículo 75 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.- **10 puntos**

OCTAVA.- El acuerdo de adjudicación será comunicado a todos los licitadores. Se procederá a devolver la fianza a las ofertas no aceptadas y a convocar a las aceptadas para la firma del contrato privado de compraventa, o en su caso del contrato de arrendamiento, otorgándole a estos efectos un plazo máximo de un mes desde la notificación de adjudicación. No obstante, indicar que en las compraventas, el adjudicatario tendrá la posibilidad de solicitar directamente la firma de la escritura pública de compraventa teniendo para su formalización el plazo máximo de tres meses desde la notificación de la adjudicación.

La falta de formalización del contrato transcurrido el plazo establecido, o en cualquier caso de renuncia del adjudicatario, implicará la pérdida de la fianza y la resolución de la adjudicación.

Financiación.- En el caso de inmuebles que van a ser objeto de compra y con la finalidad de facilitar a la entidad mercantil que ha resultado adjudicataria del inmueble la posibilidad de financiar su compraventa, el CZFC podrá autorizar, previa solicitud de dicha entidad, que la compraventa se haga efectiva a través de un arrendamiento financiero o leasing inmobiliario. En este supuesto la entidad mercantil (adjudicataria) firmará un documento en el que quedará reflejado su intención de adquirir la futura propiedad del inmueble a través del arrendamiento financiero o leasing inmobiliario, solicitando por ello que el CZFC formalice la compraventa del inmueble directamente con la entidad bancaria o financiera designada a tal efecto, que deberá aceptar la compraventa en las condiciones y en los

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES. (aprobadas en Comité Ejecutivo de 29 de junio de 2010)

términos contractuales establecidos en estas bases, siendo responsables solidarios de su incumplimiento. Todo ello dentro del plazo establecido en el párrafo primero de esta cláusula para la formalización de la escritura de compraventa.

NOVENA.- CONTRATO DE COMPRAVENTA.

El contrato de compraventa, se suscribirá con el titular de la solicitud presentada, caso de resultar adjudicatario, salvo autorización expresa del CZFC por solicitud motivada de cambio de titular. Se registrará por las condiciones contenidas en la propuesta de contrato que se encuentra a disposición de todos los licitadores en las oficinas del CZFC y en la página web que se indica en la carátula de estas Bases.

Se destacan las siguientes condiciones:

El **objeto de la compraventa** vendrá determinado por el inmueble adjudicado/s, que serán objeto de transmisión, en el momento de la escritura, como cuerpo cierto y libre de cargas.

El **precio de venta**, excluido el IVA (21% o porcentaje que legalmente corresponda en el momento de la formalización de la compraventa) será el que resulte del acuerdo de adjudicación y se considerará como cierto y a tanto alzado.

La **forma de pago** del precio será, salvo acuerdo mutuo de las partes:

El 30% del precio total del contrato, más el IVA que correspondiera a esa cantidad, mediante cheque bancario nominativo a nombre de Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, o transferencia a su favor, en el momento de la firma del contrato privado. (El 5 % del precio mínimo entregado como fianza se imputará a la base imponible, por lo que el adjudicatario deberá completar hasta llegar al 30% del precio de adjudicación más IVA.)

El 70% del precio, más el IVA que correspondiera a esa cantidad, mediante cheque bancario nominativo a nombre de Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, en el momento del otorgamiento de la escritura pública.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES. (aprobadas en Comité Ejecutivo de 29 de junio de 2010)

En caso de formalización directa de la compraventa en escritura pública, deberá abonarse en ese momento el precio íntegro de la compraventa.

Las escrituras públicas de compraventa, se otorgarán ante el notario que a tal fin elija LA VENDEDORA. Todos los gastos e impuestos correspondientes al otorgamiento de la escritura de compraventa serán según ley.

La falta de formalización de la Escritura por causa imputable a LA COMPRADORA, en el plazo máximo de 6 meses contados desde la fecha del contrato privado, dará derecho al CZFC a incrementar el precio de la compraventa en un 0,5% por cada semana natural de demora, o bien resolver el contrato, sin necesidad del requerimiento previsto en el art. 1504 del CC, pactándose una penalización a cargo de la COMPRADORA equivalente al 15% del precio de la compraventa. Si la falta de formalización es por causa imputable a la VENDEDORA, esta deberá devolver las cantidades recibidas y una cantidad equivalente al 15% del precio en concepto de penalización. El pago de las penalizaciones faculta a las partes para desistir de la firma de la escritura.

Se establece como **obligación del adjudicatario** la de no transmitir el módulo a terceros y la de desarrollar en el mismo la actividad empresarial de acuerdo con lo previsto en la memoria presentada en su oferta durante, al menos, tres años contados desde la adquisición de la propiedad, todo ello salvo expresa autorización del CZFC. La actividad, salvo mutuo acuerdo, deberá iniciarse en el plazo indicado en la memoria y, en todo caso, en un plazo máximo de un año desde la formalización del contrato y puesta a disposición del inmueble. En caso de incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones, se compromete a abonar a CZFC, como penalización, una cantidad equivalente al 25% del precio de la compraventa.

Sin perjuicio del compromiso del adjudicatario-comprador de no transmitir el módulo a terceros y de los efectos que conlleva su incumplimiento, para el caso que no obstante se produjera la venta del módulo se establece además un derecho o pacto de retroventa a favor del Consorcio, inscribible en el registro, consistente en adquirir al mismo precio estipulado para la venta incrementado por el IPC, que el CZFC podrá ejercitar en un plazo de 60 días desde que se le notifique fehacientemente la intención de transmitir o, en su defecto, desde su conocimiento y que se cancelará por caducidad a instancias del interesado una vez transcurridos tres años desde la fecha de otorgamiento de la escritura, o bien en el

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES. (aprobadas en Comité Ejecutivo de 29 de junio de 2010)

caso que el Consorcio haya prestado expresamente su autorización para la venta. La falta de ejercicio por parte del Consorcio del derecho de retroventa no implica autorización para vender ya que ésta debe ser expresa y escrita.

DÉCIMA.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento se suscribirá por el titular de la solicitud presentada, caso de resultar adjudicatario. El documento será conforme a la propuesta de contrato que se encuentra a disposición de los licitadores en las oficinas del CZFC y en la página web que se indica en la carátula de estas Bases.

Se destacan las siguientes condiciones:

- El adjudicatario deberá entregar a la firma del contrato una **fianza** equivalente a dos mensualidades de renta a la que se le dará el destino legalmente establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Asimismo el CZFC se reserva la facultad de exigir además una **garantía adicional**, en metálico o aval bancario que responderá de las obligaciones dimanantes del contrato.
- La **renta de arrendamiento** será la establecida en la oferta y actualizada cada año que transcurra de arrendamiento en función de la variación del IPC.
- **El plazo de arrendamiento** será el ofertado por el adjudicatario, con prórrogas tácitas sucesivas por el mismo plazo y hasta un máximo de 20 años, siempre y cuando ninguna de las partes contratantes denuncie su vigencia,

Las condiciones particulares de contratación de cada inmueble o parcela podrán consultarse en la web www.zonafrancacádiz.com.

DÉCIMO-PRIMERA.- CONTRATO DE RESERVA DE ARRENDAMIENTO

Con carácter excepcional y justificado por el interesado en base al proyecto de implantación que tenga previsto desarrollar, se permitirá la presentación de una oferta de arrendamiento, con la previa formalización de un contrato de reserva de arrendamiento.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES. (aprobadas en Comité Ejecutivo de 29 de junio de 2010)

El contrato de reserva de arrendamiento se suscribirá por el titular de la solicitud presentada, caso de resultar adjudicatario. El documento será conforme a la propuesta de contrato que se encuentra a disposición de los licitadores en las oficinas del CZFC y en la página web que se indica en la carátula de estas Bases.

Se destacan las siguientes condiciones:

- El adjudicatario deberá entregar a la firma del contrato de reserva un importe equivalente a dos mensualidades de renta de arrendamiento en concepto de prima de reserva. Asimismo el CZFC se reserva la facultad de exigir además una **garantía adicional**, en metálico o aval bancario que responderá de las obligaciones dimanantes del contrato de reserva y en concreto a ejercer la reserva de arrendamiento.
- El **plazo de reserva** será el ofertado por el adjudicatario, que **no podrá ser superior a dos meses improrrogables**.

No obstante, con carácter excepcional y justificado por el interesado se podrá admitir la posibilidad de prórrogas mensuales, con carácter expreso y por acuerdo de las partes

- En caso de no formalizarse el contrato de arrendamiento en el plazo establecido, la reserva quedará automáticamente sin efecto, sin necesidad de requerimiento, quedando en favor del CZFC la prima de de reserva de arrendamiento así como la garantía adicional, en su caso, en concepto de penalización.

DÉCIMO SEGUNDA.- ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

El CZFC podrá ampliar para determinados inmuebles y promociones la comercialización a través de la fórmula de arrendamiento con opción de compra y de acuerdo con las condiciones particulares de contratación que para cada inmueble o promoción se publiquen.

Sólo los inmuebles que expresamente se determinen en la página web del CZFC podrán comercializarse mediante arrendamiento con opción de compra.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES. (aprobadas en Comité Ejecutivo de 29 de junio de 2010)

Las condiciones particulares de contratación de cada inmueble o promoción (en particular, prima de opción de compra y plazo máximo para el ejercicio de la opción) podrán consultarse en la web www.zonafrancacadiz.com.

A continuación se destacan las condiciones genéricas del arrendamiento con opción de compra de estos inmuebles:

- Establecimiento de **fianza** equivalente a dos mensualidades de renta a la que se le dará el destino legalmente establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

- **La renta de arrendamiento** será la que resulte del acuerdo de adjudicación. La renta se actualizará, cada año de arrendamiento en función de la variación del IPC y de acuerdo con lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

- El **plazo del contrato de arrendamiento** será el plazo de arrendamiento ofertado prorrogable por plazos iguales por mutuo acuerdo de las partes hasta un máximo de 20 años. A falta de indicación de plazo en la oferta presentada el contrato será de un año prorrogable de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

- **El plazo para el ejercicio de la opción de compra** no podrá ser superior al establecido en las condiciones particulares de contratación del inmueble y deberá coincidir con el plazo de arrendamiento inicialmente ofertado (plazo de arrendamiento principal sin prórrogas).

- **Prima de opción.**- Se establecerá como prima de opción el importe que resulte de aplicar un porcentaje determinado sobre la base de la renta de arrendamiento ofertada y por el plazo establecido para el ejercicio de la opción. Este porcentaje (%) a aplicar se determinará en las condiciones particulares de contratación del inmueble. El pago del importe resultante, será fraccionado y abonado mensualmente, en concepto de prima de opción, junto con la renta de arrendamiento.

Las cantidades entregadas en concepto de prima de opción, se considerarán a todos los efectos, para el caso en que se ejercite la opción de compra convenida, como entrega a cuenta del precio de compraventa.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES. (aprobadas en Comité Ejecutivo de 29 de junio de 2010)

- El incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento (especialmente el pago de las cantidades establecidas en concepto de renta, en concepto de prima, gastos comunes y otras cantidades asimiladas, el cumplimiento de la memoria de actividad presentada), así como su resolución, por incumplimiento del contrato o por finalización del plazo inicialmente contratado, conllevará de forma automática la pérdida del derecho a ejercitar la opción de compra.

- En caso de no ejercitarse la opción de compra en el plazo ofertado, el derecho de opción de compra quedará automáticamente resuelto y sin efecto, sin necesidad de requerimiento previo al optante para su cumplimiento, quedando a favor del CZFC las cantidades entregadas en concepto de prima de opción.

Sin perjuicio de lo anterior, el contrato de arrendamiento podrá prorrogarse, siempre y cuando ninguna de las partes contratantes denuncie su vigencia, con los límites de plazo previstos en estas Bases o en las condiciones particulares que rijan en la contratación y con aplicación de las tarifas oficiales vigentes que para la renta por arrendamiento apruebe el Consorcio en el momento en que se produzca la prórroga.

- Solo se entenderá ejercitada la opción de compra con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa dentro del periodo señalado para su ejercicio. En consecuencia no bastará con la comunicación dirigida al CZFC manifestando su intención de ejercitarla.

- El precio de compra ofertado para el ejercicio de la opción se mantendrá constante durante los dos primeros años de arrendamiento, a partir del comienzo del tercer año de vigencia del arrendamiento, será actualizado de acuerdo con la variación del IPC por cada año que transcurra desde ese momento y el ejercicio efectivo de la opción.

- En el supuesto de llevar a efecto la opción de compra, el **precio de la compra** será el contenido en su oferta, revisándose de acuerdo con lo establecido en el punto anterior y será abonado, íntegramente, en el momento de la firma de la escritura pública, una vez descontadas las cantidades entregadas en concepto de prima de opción.

- Todos los gastos e impuestos derivados de la Escritura Pública de compraventa, serán satisfechos por las partes conforme a ley.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES. (aprobadas en Comité Ejecutivo de 29 de junio de 2010)

- La opción de compra aquí establecida es personalísima e intransferible o intransmisible a terceras personas, salvo consentimiento expreso del CZFC.

El resto de condiciones del contrato de arrendamiento con opción de compra será conforme al modelo de contrato que se encuentra a disposición de los interesados en las Sede Social del CZFC.

DÉCIMO TERCERA.- CLAUSULAS Y CONDICIONES COMUNES

.- **Desarrollo de la actividad.**- El adjudicatario como comprador y/o arrendatario quedará obligado a desarrollar en el inmueble la actividad empresarial o comercial de acuerdo con lo previsto en la memoria presentada en su oferta durante, al menos, tres años contados desde el inicio de la actividad, o durante el periodo de vigencia del contrato de arrendamiento si fuera inferior, todo ello salvo expresa autorización del CZFC. La actividad, salvo mutuo acuerdo, deberá iniciarse en el plazo indicado en la memoria y, en todo caso, en un plazo máximo de un año en las ofertas de compra, y un plazo máximo de dos meses en las ofertas de arrendamiento. En ambos casos el plazo empezará a contar desde la formalización del contrato, haciéndose coincidente con la puesta a disposición del inmueble. En el supuesto de producirse en momentos distintos, comenzará a contar desde este último.

.- La memoria descriptiva presentada tiene carácter obligacional y vinculante para el adjudicatario, y su incumplimiento facultará al CZFC a penalizar al comprador con una cantidad equivalente al 25% del precio de compra, o en su caso, a la resolución del contrato de arrendamiento e incautación de la fianza y garantía adicional, en su caso. De no producirse el pago voluntario de la penalización o el acuerdo voluntario de resolución se llevará a cabo la ejecución forzosa de dichos acuerdos por la vía administrativa.

En caso de arrendamiento el contrato quedará resuelto con pérdida de la fianza, y el arrendatario deberá desalojar la nave en el plazo de un mes desde la notificación del CZFC de resolución y requerimiento de desalojo, transcurrido el cual el CZFC iniciará las acciones necesarias para el desahucio, teniendo derecho a percibir el CZFC, mientras no se produzca el completo desalojo, el doble de la renta mensual.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES. (aprobadas en Comité Ejecutivo de 29 de junio de 2010)

.- Será por cuenta y a costa del adjudicatario la realización de las gestiones, pago de todos los gastos, tasas, arbitrios, redacción y visado de proyectos, boletines e informes, que haya de presentar en los organismos competentes para el inicio y desempeño de su actividad, así como para el alta y permiso de funcionamiento adecuado y legalizado de las instalaciones y suministros correspondientes al inmueble entregado.

.- El adjudicatario quedará integrado en la Comunidad de Propietarios o Entidad de Conservación en la que se encuentren ubicado el inmueble constituidas para la conservación de los elementos comunes, aceptando expresamente, el abono de los gastos que le sean repercutidos en función de su cuota, los Estatutos y en su caso, normas de Régimen Interior.

.- Los contratos tendrán **naturaleza** privada, siendo contratos para la explotación de bienes y derechos patrimoniales de los previstos en la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), y se registrará por lo establecido en el mismo, en la citada LPAP y sus disposiciones de desarrollo, siendo de aplicación supletoria las restantes normas de Derecho Administrativo y las normas de Derecho Civil, por este orden, que puedan ser de aplicación al contrato.

En consecuencia en aplicación del artículo 110 de la LPAP, el contrato se registrará, en cuanto a su preparación y adjudicación, por esta Ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la Ley de contratos del Sector Público y sus disposiciones de desarrollo. Sus efectos y extinción se registrarán por esta Ley y las normas de derecho privado.

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.

Anexo nº 1.- Listado de precios.

Anexo nº 2.- Modelo de Oferta Económica.

Anexo nº 3.- Condiciones Particulares de contratación.