

**BASES DE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE LAS PARCELAS DEL SECTOR PERI ARI-CA-06 “POLÍGONO DE TIRO JANER” DE SAN FERNANDO (CÁDIZ) OP 9/18. CE 24/10/2018.**

---

**BASES DE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA  
DE LAS PARCELAS DEL SECTOR PERI ARI-  
CA-06 “POLÍGONO DE TIRO JANER”  
DE SAN FERNANDO (CÁDIZ)  
OP 9/18**

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

**Dirección: Ronda de Vigilancia s/n 11011 CADIZ.**

**Teléfono: 956 29 06 06**

**Fax: 956 25 35 00**

**Web: [www.zonafrancacadiz.com](http://www.zonafrancacadiz.com)**

**BASES DE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE LAS PARCELAS DEL SECTOR PERI ARI-CA-06 “POLÍGONO DE TIRO JANER” DE SAN FERNANDO (CÁDIZ) OP 9/18. CE 24/10/2018.**

---

**PRIMERA. - OBJETO.**

Es objeto de las presentes BASES regular la Oferta Pública de Compraventa de los terrenos que corresponden al ámbito del SECTOR PERI ARI-CA-06 "POLÍGONO TIRO JANER", mediante la selección de una empresa con solvencia técnica y económica, y experiencia en desarrollos inmobiliarios Terciarios, que asuma las obligaciones y derechos correspondientes a la figura de promotor del Sector y arrendador, subrogándose en la posición que hasta la fecha ha venido ocupando el Consorcio Zona Franca de Cádiz.

En virtud de ello, la empresa adjudicataria deberá asumir las siguientes obligaciones:

- La contratación de las obras de urbanización del Sector PERI ARI-CA-06 "POLÍGONO TIRO JANER", el seguimiento, dirección y control de las mismas hasta su recepción por el Ayuntamiento de San Fernando. El CZFC pondrá a disposición el proyecto de reparcelación, el proyecto de urbanización y el informe arqueológico con el V.B. de la Consejería de Cultura de la J.J.AA.
- Abonar a la Consejería de Fomento y Vivienda de Junta de Andalucía el coste repercutible al Sector por la ejecución de la nueva Subestación Eléctrica de Janer cuya estimación de importe también se pondrá a disposición de los licitadores.
- Subrogarse en las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento de solar suscritos por el Consorcio de la zona Franca de Cádiz en las parcelas P-4.1 y P-5.
- Entregar al Ayuntamiento de San Fernando las parcelas P 1.1, Sistemas Generales, Zonas verdes, SIPS y viarios urbanizados y libres de cargas.
- Durante la ejecución de las obras, se deberán tener en cuenta las cautelas de protección arqueológica requeridas por la Consejería de Turismo, Deporte y Cultura de la Delegación Territorial de Cádiz, en cuanto al Control Arqueológico de Movimiento de Tierras en obras de nueva planta.

**SEGUNDO.- DESARROLLO DEL SECTOR PERI ARI-CA-OG "POLÍGONO TIRO JANER"**

Estos terrenos fueron incluidos en la revisión de Plan General de Ordenación Urbanística de San Fernando, como un área de Reforma Interior con Ordenación diferida CA-06-POLÍGONO DE TIRO JANER".

Las determinaciones urbanísticas Generales de Sector son las siguientes:

- Superficie: 65.501 m<sup>2</sup>
- Uso Global: Actividades económicas. El uso global del suelo es el denominado “Actividades Económicas” si bien la actual ordenación concreta y diferencia tres tipos de usos

**BASES DE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE LAS PARCELAS DEL SECTOR PERI ARI-CA-06 “POLÍGONO DE TIRO JANER” DE SAN FERNANDO (CÁDIZ) OP 9/18. CE 24/10/2018.**

---

pormenorizados en las parcelas lucrativas: Servicios Terciarios, Grandes Superficies Comerciales y, por último, Industria y Almacenamiento.

- Dentro de los servicios terciarios se diferencia el uso para hostelería, servicios avanzados, y pequeño y mediano comercio, con tres productos diferenciados:
    - Un Parque Comercial destinado a medianas superficies que se vertebrará alrededor de un núcleo central de aparcamiento.
    - Una parcela destinada a albergar un importante edificio de oficinas compatible con uso hotelero.
    - Una parcela trasera que tendría un uso industrial-terciario incluso que podría funcionar como segunda línea comercial.
  - Se incluye como anexos dentro del perfil del contratante como documentos del Plan Especial de Reforma Interior.
    - plano de usos e intensidades.
    - ordenanzas de edificación
- Edificabilidad: 65.501 m<sup>2</sup>/t
- Aprovechamiento Medio: 0,90

La totalidad de las parcelas adjudicadas a Zona franca en el Sector y que pasarán a pleno dominio del comprador, de acuerdo al proyecto de reparcelación, son:

P-1.2: Superficie 730 m<sup>2</sup>, edificabilidad 1.779,25. Usos Industria y Almacenamiento.

P-2: Superficie 3.766 m<sup>2</sup>, edificabilidad 28.490 m<sup>2</sup>t, Uso Servicios Terciarios

P-3: Superficie 8.173 m<sup>2</sup>, edificabilidad 16.346 m<sup>2</sup>t, Gran Superficie Minorista

P-4: Superficie 5.456 m<sup>2</sup>, edificabilidad 10.912 m<sup>2</sup>t, Uso Servicios Terciarios

P-5: Superficie 1.044 m<sup>2</sup>, edificabilidad 1.044 m<sup>2</sup>t, Uso Servicios Terciarios

Mediante el Plan Especial del CA-06-POLÍGONO DE TIRO JANER, aprobado definitivamente el 25 de julio de 2014, se ordenó el ámbito de manera que pudiese acoger un Parque Comercial/terciario.

**BASES DE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE LAS PARCELAS DEL SECTOR PERI ARI-CA-06 "POLÍGONO DE TIRO JANER" DE SAN FERNANDO (CÁDIZ) OP 9/18. CE 24/10/2018.**

---

Los instrumentos de gestión del referido Sector tienen aprobación definitiva, el proyecto de Reparcelación con fecha 11 de febrero de 2015 y el Proyecto de Urbanización con fecha 3 de noviembre de 2015.

Con fecha 23 de noviembre de 2013, el Consorcio Zona Franca de Cádiz convocó oferta pública de arrendamiento de solar de la parcela P-4.1 y la parcela P-5, siendo adjudicada la primera a la empresa MERCADONA, S.A. con fecha 20 de diciembre de 2013 y la segunda a la empresa McDONALD'S, S.A.U. en fecha 6 de febrero de 2014.

Las condiciones principales de ambos contratos de arrendamiento de solar podrán consultarse, mediante cita previa y previa suscripción de documento de confidencialidad, en el departamento Comercial de Zona Franca de Cádiz.

En la actualidad, el desarrollo inmobiliario del Sector tiene pendiente la ejecución de las obras de urbanización del Sector y la formalización de un Convenio con el Excmo. Ayuntamiento de San Fernando para la Constitución de una Entidad Urbanística de Conservación de dicho Sector. El adjudicatario quedará expresamente facultado para tramitar frente al Ayuntamiento los Estatutos y Bases de la misma así como términos de uso y régimen de gestión del aparcamiento a fin de dar cumplimiento a los compromisos recogidos en los distintos contratos de arrendamiento

**TERCERA.- JUSTIFICACION DE LA OFERTA PÚBLICA**

Mediante la presente licitación se pretende seleccionar a una entidad con amplia experiencia en desarrollos inmobiliarios Comerciales/Terciarios, que posea los recursos técnicos y financieros suficientes para llevar a cabo la ejecución de las obras de urbanización Sector PERI ARI-CA-06 "POLÍGONO TIRO JANER" y la posterior promoción del Parque Comercial/Terciario proyectado en el referido Sector, de manera que implante operadores comerciales de reconocido prestigio, consolidando esta ubicación como punto referencia del tejido económico de la Bahía de Cádiz, generando con ello empleo estable en la zona.

Así mismo, mediante los compromisos que adquiera el adjudicatario se pretende también garantizar la transformación urbanística del Sector y de este modo poder cumplir con los compromisos de entrega de los solares pactados en los contratos de arrendamiento de solar suscritos con las empresas MERCADONA S.A y Mc DONALD'S S.A.U.

**CUARTA.- PUBLICIDAD E INFORMACIÓN**

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](http://www.zonafrancacadiz.com).

**BASES DE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE LAS PARCELAS DEL SECTOR PERI ARI-CA-06 "POLÍGONO DE TIRO JANER" DE SAN FERNANDO (CÁDIZ) OP 9/18. CE 24/10/2018.**

---

Para obtener información adicional sobre los inmuebles incluidos en la presente Oferta Pública, los interesados podrán dirigirse a las Oficinas de la Sede Social del Consorcio (nº de teléfono de Atención al Cliente 956 29 06 07) o consultar la página web del Consorcio ([www.zonafrancacadiz.com](http://www.zonafrancacadiz.com)).

**QUINTA.- OBLIGACIONES QUE ASUMIRÁ EL ADJUDICATARIO**

El adjudicatario formalizará con el Consorcio Zona Franca de Cádiz un contrato de compraventa sobre la totalidad del suelo que corresponde al ámbito del SECTOR PERI ARI-CA-06 "POLÍGONO TIRO JANER", en el que asumirá, entre otras, las siguientes obligaciones básicas:

- La contratación por su cuenta y riesgo de las obras de urbanización del Sector PERI ARI-CA-06 "POLÍGONO TIRO JANER", el seguimiento, dirección y control de las mismas hasta su recepción por el Ayuntamiento de San Fernando; debiendo, por tanto, abonar la totalidad de los costes de urbanización, imputables a la propiedad del suelo conforme artículo 113 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, necesarios para la ejecución del Sector, incluyendo el coste repercutible al Sector por la ejecución de la nueva Subestación Janer.
- Durante la ejecución de las obras, se deberán tener en cuenta las cautelas de protección arqueológica requeridas por la Consejería de Turismo, Deporte y Cultura de la Delegación Territorial de Cádiz, en cuanto al Control Arqueológico de Movimiento de Tierras en obras de nueva planta.
- Entregar al Ayuntamiento de San Fernando las parcelas P 1.1, Sistemas Generales, Zonas verdes, SIPS y viarios urbanizados y libres de cargas.
- Subrogarse en las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento de Solar suscrito con la entidad Mercadona S.A, con fecha el 5 de marzo de 2014 de la Parcela P-4.1 y con la entidad Restaurantes McDonald's, S.A.U. con fecha de 22 de julio de 2014 de la Parcela P-5; así como de sus correspondientes anexos.
- Tramitar con el Ayuntamiento la constitución de la EUC incluyendo la gestión del aparcamiento de modo que pueda darse cumplimiento a los compromisos adquiridos con los operadores comerciales recogidos en el punto anterior.

**SEXTA.- PRECIOS Y CONDICIONES MÍNIMAS.**

El precio de venta mínimo se establece en **SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (7.600.000 €)** más el IVA que le corresponda, por la compra de los suelos del Sector PERI ARI-CA-06 "POLÍGONO TIRO JANER".

**Las ofertas por debajo de dicho precio quedarán excluidas.** Se permitirá abonar el precio de compraventa de cualquiera de las siguientes formas:

**BASES DE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE LAS PARCELAS DEL SECTOR PERI ARI-CA-06 “POLÍGONO DE TIRO JANER” DE SAN FERNANDO (CÁDIZ) OP 9/18. CE 24/10/2018.**

---

- a. Abonando la totalidad del precio de compraventa ofertado, incrementado con el IVA que corresponda, mediante pago en metálico en el momento de la firma de la Escritura Pública de compraventa, cheque bancario nominativo a favor del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz.
- b. Abonando, en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa un importe no inferior a **CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (4.500.000) € más el IVA correspondiente a la TOTALIDAD DE LA OPERACIÓN**, en metálico mediante cheque bancario nominativo a favor del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz..

El resto del pago del precio ofertado podrá abonarse:

**En metálico**, aplazado hasta un máximo de 24 meses desde la firma de las escrituras de venta que tendrá lugar en el plazo ofertado por el adjudicatario, no superior a 10 meses desde la adjudicación. devengando intereses respecto de la cantidad aplazada por el periodo de aplazamiento ofertado, al tipo de interés legal del dinero fijado por el Banco de España y vigente en el momento de la firma de la Escritura Pública de compraventa, debiéndose garantizar el importe aplazado mediante aval bancario, seguro de caución, (conforme los modelos publicados en esta Oferta Pública) o de cualquier otro modo permitido por la normativa de aplicación que sea considerada suficiente por parte del CZFC.

**En especie**, mediante entrega y transmisión en Escritura Pública, en un plazo máximo de 24 meses desde las escrituras de venta, prorrogable por mutuo acuerdo de las partes, de una de las siguientes unidades, departamentos o parcelas lucrativas resultantes del proyecto de reparcelación, urbanizadas correcta y completamente e inscritas en el Registro de la Propiedad, incluyendo licencias, disponibilidad de suministros eléctrico, de agua (abastecimiento y saneamiento), y de telecomunicaciones de calidad, etc., una vez finalizada la urbanización y recepcionada la misma por el Ayuntamiento de San Fernando.

El valor de las parcelas urbanizadas en los términos anteriormente descritos es, **a efectos de pago en especie** el siguiente:

- P2 – 3.100.000 €
- P3 – 3.100.000 €

En relación con los gastos y participación en la futura Entidad de Conservación, en este caso en el que el adjudicatario ha optado por entregar como parte de pago una parcela, su aceptación por parte del CZFC puede estar condicionada al compromiso del adjudicatario vendedor de una justa repercusión de gastos en el que se deberá contemplar la aplicación de un criterio de proporcionalidad entre la superficie efectivamente edificada de cada parcela a fin que cada parcela contribuya a sufragar los gastos en función de su participación real.

**BASES DE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE LAS PARCELAS DEL SECTOR PERI ARI-CA-06 "POLÍGONO DE TIRO JANER" DE SAN FERNANDO (CÁDIZ) OP 9/18. CE 24/10/2018.**

---

La correcta entrega y escritura a favor del Consorcio de la parcela, deberá igualmente garantizarse con garantía por importe de 3.100.000 € mediante aval bancario, seguro de caución, (conforme los modelos publicados en esta Oferta Pública) o de cualquier otro modo permitido por la normativa de aplicación que sea considerada suficiente por parte del CZFC.

El pago de la cantidad aplazada, ya sea en metálico o en especie, deberá llevarse a cabo en la fecha prevista en la oferta, sin perjuicio de que pueda prorrogarse por el tiempo indispensable cuando no se haya podido realizar en la fecha acordada por causas no imputables a ninguna de las partes. En este supuesto, deberá informarse a ambas partes al menos con 2 meses de antelación al vencimiento del plazo, acreditándose de manera fehaciente.

En el momento de la formalización de la escritura pública de venta los inmuebles se transmitirán libre de cargas y gravámenes, al corriente de gastos y tributos y sin otros ocupantes o arrendatarios que los mencionados en las presentes bases en cuyos contratos se subrogarán los adquirentes.

Los gastos de formalización de las escritura serán conforme a ley.

**SÉPTIMA.- PROCEDIMIENTO DE PRESENTACIÓN DE OFERTAS.**

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.

La adjudicación se efectuará mediante procedimiento abierto y concurso público. La convocatoria inicial de la Oferta Pública se publicará en el BOE y en el portal del CZFC en Internet, [www.zonafrancacadiz.com](http://www.zonafrancacadiz.com).

Las ofertas se deberán presentar **en mano**, o por **correo postal** a través de las oficinas de Correos, dentro del plazo de presentación en (3) sobres cerrados, indicando en el exterior del sobre "OFERTA PÚBLICA DE COMPRAVENTA SOBRE LAS PARCELAS QUE INTEGRAN EL SECTOR PERI ARI-CA-06 "POLÍGONO TIRO JANER" DE SAN FERNANDO (CÁDIZ ", 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 (Registro General), c/ Ronda de Vigilancia, S/N, C.P. 11011, CÁDIZ.

Los sobres se etiquetarán con el siguiente detalle y contendrán la siguiente documentación:

**BASES DE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE LAS PARCELAS DEL SECTOR PERIARI-CA-06 "POLÍGONO DE TIRO JANER" DE SAN FERNANDO (CÁDIZ) OP 9/18. CE 24/10/2018.**

---

**SOBRE 1 "DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA"**

Documentos acreditativos de la personalidad del empresario:

- Si el licitador es persona física: Copia del D.N.I o documento que acredite su identidad.
- Si el licitador es persona jurídica: Se deberá presentar 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.

Documentos acreditativos de la representación:

- Los que comparezcan o firmen proposiciones en nombre y representación de otro deberán presentar copia del poder de representación o escrituras de poder que acrediten capacidad suficiente para presentar oferta y firmar el oportuno contrato. 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.
- Tanto los documentos acreditativos de la personalidad como, en su caso, los de la representación se pueden sustituir por una Declaración responsable, firmada por el licitador, manifestando tener capacidad suficiente para presentar la oferta y formalizar el oportuno contrato; debiendo aportarse la documentación acreditativa requerida (DNI/alta autónomos, etc, escritura de constitución de la sociedad y de poder) en un plazo de 10 días hábiles, a contar desde el día siguiente a la notificación de la adjudicación. Si en el plazo anteriormente señalado no se aportase adecuadamente dicha documentación, se entenderá que el adjudicatario renuncia y retira su oferta; lo que implica la pérdida de la fianza depositada y la revocación de la adjudicación que queda automáticamente sin efecto alguno.
- En cualquier caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 28.7 de la Ley 39/2015, "los interesados se responsabilizarán de la veracidad de los documentos que presenten".

**SOBRE 2 "OFERTA ECONÓMICA"**

Una proposición económica firmada por el solicitante (persona física) o el representante con poder suficiente (persona jurídica), y formulada con arreglo al "Modelo de Oferta Económica" (anexo I).

La proposición económica contendrá el precio ofertado en firme para la compraventa, así como la fórmula de pago (íntegro, aplazado, o en especie, concretando condiciones ofertadas para el aplazamiento así como plazo para la escritura).

La oferta debe ir acompañada del resguardo acreditativo de haber depositado como garantía de la oferta pública el **3%** del precio total ofertado de compraventa del inmueble en la cuenta abierta en BBVA, titularidad del CZFC nº: ES25 0182 7557 88 0201503865, detallando claramente en el resguardo



**BASES DE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE LAS PARCELAS DEL SECTOR PERI  
ARI-CA-06 "POLÍGONO DE TIRO JANER" DE SAN FERNANDO (CÁDIZ) OP 9/18. CE  
24/10/2018.**

---

de la transferencia la identidad del solicitante que realiza el depósito así como la Oferta Pública a la que se presenta, o en su defecto, también podrá presentar como garantía aval bancario o seguro de caución. En el supuesto de presentarse la referida garantía mediante aval bancario, éste habrá de ajustarse, de forma literal, al modelo adjunto como anexo.

La garantía de la presente oferta pública será reintegrada al ofertante en caso de no resultar adjudicatario.

Llegada la fecha prevista para el abono completo del precio de compraventa, cualquiera que sea la modalidad de pago ofertada, la cantidad entregada, en su caso, como fianza de la oferta pública, se aplicará, salvo pacto en contrario, a cuenta del pago del precio de la compraventa. Si la fianza se constituyó mediante aval bancario o seguro de caución, se procederá a autorizar su cancelación.

**SOBRE 3 "SOLVENCIA TÉCNICA"**

Documentación Acreditativa de su experiencia en obras de Urbanización y en la promoción en Proyectos de Parques Comerciales/ Terciarios.

Cualquier otra documentación que sirva para valorar las condiciones específicas y globales de la oferta realizada. Se indica a título indicativo, no exhaustivo, por ejemplo la generación de empleo, plazo de ejecución de las obras urbanización, etc.

-----

Quando las proposiciones se envíen por correo postal, el licitador deberá justificar la fecha de imposición del envío en la Oficina de Correos y anunciar el mismo día al Órgano de Contratación la remisión de la oferta a través del formulario "contactar" asociado a la Oferta Pública en la web del CZFC. En este último caso, es decir, el envío del aviso al órgano de contratación, sólo será válido si existe constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones y se identifica fidedignamente al remitente y al destinatario. En este supuesto, se procederá a la obtención de copia impresa y a su registro, que se incorporará al expediente.

Sin la concurrencia de ambos requisitos (fecha de imposición del envío anterior a la terminación del plazo de entrega y envío del aviso al órgano de contratación sobre la remisión de la oferta por correo postal el mismo día) no será admitida la proposición, si es recibida por el Órgano de Contratación con posterioridad a la fecha de terminación del plazo señalado en el anuncio de oferta pública. Transcurrido, no obstante, cinco días naturales siguientes a la indicada fecha, sin haberse recibido la proposición, ésta no será admitida en ningún caso.

En el supuesto de que el día fijado para la apertura de proposiciones no hubiese llegado alguna proposición que, cumpliendo los requisitos señalados en este párrafo para la admisión, haya sido

**BASES DE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE LAS PARCELAS DEL SECTOR PERI ARI-CA-06 “POLÍGONO DE TIRO JANER” DE SAN FERNANDO (CÁDIZ) OP 9/18. CE 24/10/2018.**

---

enviada por correo, se procederá a la apertura y lectura de las restantes proposiciones admitidas y se dejará constancia de la existencia de una proposición que ha sido enviada por correo. Una vez recibida por el Consorcio, se procederá a su calificación y, en su caso, apertura.

En caso de proposiciones que, por haber sido enviadas por correo postal, tengan entrada en el Registro del Consorcio una vez cerrado el plazo de presentación de proposiciones, la Mesa de Contratación podrá no conceder plazo de subsanación de los defectos que presente la documentación contenida en la proposición, aunque se hubiere concedido plazo de subsanación a otros licitadores que hayan presentado su documentación dentro del plazo establecido.

Las ofertas se deberán presentar, dentro del plazo máximo señalado en el anuncio en el perfil del contratante del CZFC en la web [www.zonafrancacadiz.com](http://www.zonafrancacadiz.com) y en el BOE en el que se publique esta licitación. Las proposiciones presentadas fuera de plazo no serán admitidas.

**OCTAVA.- PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN**

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 aquellas que reúnan las condiciones requeridas al efecto para licitar.

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

El CZFC adjudicará el presente contrato a la oferta que, en su conjunto, estime más ventajosa, sin que la presentación de la oferta genere derecho alguno para el oferente, pudiéndose declarar desierta la adjudicación si lo considerase procedente o rechazar una oferta, mediante informe motivado, si la misma, aun cumpliendo los requisitos mínimos para su admisión pudiera entenderse perjudicial para los intereses del CZFC.

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

- A. Criterios objetivos evaluables mediante fórmulas (**80 puntos**), siendo este valor la suma de A1 Y A2

$$A = A1 + A2$$

**A1. Oferta económica-** hasta 60 puntos, siendo la suma de dos conceptos, distribuidos de la siguiente manera:

- i. **Precio total de compraventa.-** hasta 40 puntos. (i = a+b)

**BASES DE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE LAS PARCELAS DEL SECTOR PERI ARI-CA-06 “POLÍGONO DE TIRO JANER” DE SAN FERNANDO (CÁDIZ) OP 9/18. CE 24/10/2018.**

---

a) Se obtendrá un punto o fracción por cada 20.000 € ofertados por encima del precio de licitación con un límite en este apartado de **35 puntos**.

b) Adicionalmente se obtendrán hasta cinco puntos más atendiendo a la siguiente fórmula

$$b = \frac{\text{Precio Ofertado} - \text{Precio licitación}}{\text{Precio ofertado más ventajoso} - \text{Precio licitación}} * 5$$

ii. Pago inicial de compraventa (*Pago mínimo inicial no podrá ser inferior a 4.500.00 euros*) hasta **20 puntos**.

$$ii = \frac{\text{Pago inicial Ofertado} - \text{Pago inicial mínimo}}{\text{Pago inicial más ventajoso} - \text{Pago inicial mínimo}} * 20$$

**A2. Plazo en los pagos**, siendo el periodo máximo de pago de **24 meses (20 puntos)**

A2.1 Periodo máximo para escriturar.

$$A2.1 = \frac{\text{Plazo máximo permitido (meses)} - \text{Plazo Ofertado (meses)}}{\text{Plazo máximo permitido (meses)}} * 10$$

A2.2 Plazo máximo para el pago aplazado o entrega de la/las parcelas recogidas en la Base 6:

$$A2.2 = \frac{\text{Plazo máximo permitido (meses)} - \text{Plazo Ofertado (meses)}}{\text{Plazo máximo permitido (meses)}} * 10$$

B. Memoria de la actividad a desarrollar.- hasta **20 puntos**, valorándose:

- Experiencia acreditable en la ejecución de proyectos de urbanización. (8 puntos)
- Experiencia acreditable en la promoción de proyectos de Parques Comerciales/Terciarios (8 puntos)

**BASES DE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE LAS PARCELAS DEL SECTOR PERIARI-CA-06 “POLÍGONO DE TIRO JANER” DE SAN FERNANDO (CÁDIZ) OP 9/18. CE 24/10/2018.**

---

- Cualquier otra documentación que sirva para valorar las condiciones específicas y globales de la oferta realizada, se indica a título indicativo no exhaustivo, la generación de empleo, plazo para comienzo de las obras, plazo de ejecución de las obras urbanización... (4 puntos)

Siendo la puntuación el resultado de la suma de los apartados A Y B.

<b>Puntuación total= A+B</b>
------------------------------

En caso de eventual empate entre dos ofertas, se promoverá segunda vuelta entre las dos ofertas empatadas, o bien en caso de persistir el empate, se decidirá por sorteo.

**NOVENA.- ADJUDICACIÓN Y FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE RESERVA DE COMPRAVENTA**

La Mesa de Contratación, a la vista de todas las propuestas presentadas y admitidas y del informe de valoración de las mismas, propondrá al órgano de contratación la adjudicación a la oferta con mayor puntuación.

La adjudicación se notificará a todos los licitadores. Tras dicha comunicación, se procederá a devolver la garantía de la oferta pública a las ofertas no aceptadas, salvo la correspondiente a oferta que haya quedado en segundo lugar; y se emplazará al adjudicatario para la firma de un contrato de reserva/arras de compraventa en el **plazo máximo de 1 mes** desde la comunicación de adjudicación, pudiéndose ampliar este plazo mediante resolución expresa del CZFC si concurren causas justificadas. Para la firma de la Escritura Pública se otorgará el plazo que haya presentado el adjudicatario en su oferta o, en su defecto el plazo máximo de diez meses desde la notificación de la adjudicación.

La compraventa se registrará por lo establecido en estas BASES y sus respectivos anexos. Todo el contenido de las BASES y la oferta del adjudicatario tendrán carácter contractual, siendo de obligado cumplimiento tanto para los licitadores como para el futuro adjudicatario.

A la firma del contrato de reserva de compraventa/arras, el adjudicatario deberá sustituir la fianza entregada por una señal del 5% del valor ofertado. Una vez formalizado el contrato de reserva, se devolverá la garantía presentada por el licitador que quedó en segundo lugar.

La falta de formalización del contrato de reserva, transcurrido el plazo establecido, o la renuncia del adjudicatario, en su caso, implicará la pérdida de la fianza y la resolución de la adjudicación (sin perjuicio de lo establecido en la cláusula séptima para el caso de no presentar la documentación acreditativa en el plazo establecido). No obstante el CZFC podrá acordar, discrecionalmente, por resolución motivada, la devolución de la fianza, si concurren causas justificadas para su devolución a pesar de no haberse formalizado el contrato de reserva en plazo, o haberse producido la renuncia. En tal caso, se notificará

**BASES DE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE LAS PARCELAS DEL SECTOR PERI  
ARI-CA-06 “POLÍGONO DE TIRO JANER” DE SAN FERNANDO (CÁDIZ) OP 9/18. CE  
24/10/2018.**

---

nueva resolución de adjudicación a la oferta que quedó en segundo lugar, procediéndose según lo regulado en las presentes BASES.

Igualmente, si se incumpliera el plazo previsto para la firma de la Escritura pública de compraventa, el CZFC se quedará con la señal en concepto de daños y perjuicios, devolviéndolas duplicadas si la escritura no pudiera formalizarse en las condiciones previstas en las presentes bases por causa imputable al CZFC.

**DÉCIMA.- OFERTA PÚBLICA PERMANENTE**

Transcurrido el plazo de presentación de ofertas de no haber ofertas admisibles la Oferta Pública pasaría a OFERTA PUBLICA PERMANENTE, con los inmuebles cuya oferta haya quedado desierta por falta de proposiciones aceptables.

En régimen de OFERTA PUBLICA PERMANENTE, las ofertas se podrán presentar, en mano, por correo ordinario, o a través del formulario “contactar” asociado a la Oferta Pública en la web del CZFC, o bien en su caso a través de la Sede Electrónica del Organismo (cuando esté operativa), adjuntando la documentación requerida en la CLÁUSULA SÉPTIMA de estas BASES. (Documentación de los Sobres 1, 2 y 3.). En régimen de oferta pública continuada la documentación se podrá remitir sin necesidad de inclusión en los sobres 1,2 y 3 cerrados que si se exigía en régimen de oferta pública inicial.

“A las ofertas presentadas se les dará el oportuno Registro de Entrada; siendo valoradas, en caso de contar con los informes oportunos, en una mesa de contratación posterior que será la encargada de proponer su adjudicación o no al órgano de contratación.

La entrada de la oferta por Registro NO implicará automáticamente la retirada de los inmuebles de la oferta pública permanente, pudiéndose recibir por tanto, ofertas con posterioridad a la fecha y hora reflejada en el documento de registro de entrada. En caso de haber varias ofertas las mismas serán estudiadas y valoradas por riguroso orden de entrada en el Registro, sólo en caso de que la primera no cumpliera los requisitos legales o resultara no adjudicataria se pasaría a la siguiente, y así sucesivamente.”

La oferta que ha entrado en primer lugar será valorada por la Mesa de Contratación que propondrá la adjudicación o, en su caso, la motivación de exclusión o no admisión al Órgano de contratación.

La Mesa de Contratación del CZFC podrá, de forma motivada, rechazar la oferta si no cumple los requisitos mínimos exigidos en las Bases o las condiciones generales o particulares de contratación (falta de personalidad, representación, estar incurso en prohibición para contratar con el Sector Público, ofertas por cuantía económica inferior a la mínima) o si por cualquier otro motivo resultare perjudicial para los intereses del CZFC.

**BASES DE LA OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE LAS PARCELAS DEL SECTOR PERI  
ARI-CA-06 “POLÍGONO DE TIRO JANER” DE SAN FERNANDO (CÁDIZ) OP 9/18. CE  
24/10/2018.**

---

Anexos:

- **Planos de parcelas, usos e intensidades**
- **Notas simples**
- **Modelo de oferta económica (contemplar en el modelo la opción de pago en especie)**
- **Modelo de aval y seguro de caución**

Documento de confidencialidad sobre:

- 1.- Proyecto de reparcelación, el proyecto de urbanización y el informe arqueológico con el V.B. de la Consejería de Cultura de la JJ.AA.
- 2.- Coste repercutible al Sector por la ejecución de la nueva Subestación Eléctrica de Janer.
- 3.- Contratos de arrendamiento de solar suscritos por el Consorcio de la zona Franca de Cádiz en las parcelas P-4.1 y P-5.