



**BASES DE OFERTA PÚBLICA DE COMPRAVENTA
DE INMUEBLES ARRENDADOS EN EL POLÍGONO
EXTERIOR DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ.**

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

PRIMERA.- 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 situados fuera del Recinto Fiscal y que se encuentran ocupados en régimen de arrendamiento, **según la relación de inmuebles incluidos en “Oferta Publica de compraventa de inmuebles arrendados” publicada en la página web www.zonafrancacadiz.com.**

La oferta comprende un precio de compra que no podrá ser inferior al precio mínimo indicado.

Los interesados podrán optar por la adquisición de estos inmuebles, debiendo subrogarse en los contratos de arrendamiento y anexos que el CZFC tiene suscritos con los arrendatarios de los mismos.

El adjudicatario sustituirá en la posición de arrendador al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz y se subrogará en todos los derechos y obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento del inmueble que adquiera, así como en todos sus anexos.

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 de inmuebles arrendados se publicará en el Boletín Oficial del Estado, en diarios de difusión local y provincial, así como en el portal de internet del CZFC; www.zonafrancacadiz.com.

Para obtener información sobre los inmuebles incluidos en esta Oferta Publica, precios mínimos de compra, condiciones del contrato de arrendamiento en el que se subrogaría, 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 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 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 DE INMUEBLES ARRENDADOS EN EL POLÍGONO EXTERIOR", referencia del 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 1 "Modelo de Oferta Económica".

Las ofertas podrán presentarse tanto para un inmueble como para varios. En este segundo caso se presentará una única oferta en la que se tendrá que especificar 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, el ofertante determinará un orden de prioridad y el precio que oferta por cada uno (**oferta individualizada**).

En caso de optar por presentar oferta a varios inmuebles para la adjudicación de todo el conjunto, el oferente deberá adjuntar la oferta conjunta de los inmuebles solicitados en la oferta y la necesaria vinculación de la adjudicación de todo el conjunto (**oferta conjunta**).

- La oferta debe ir acompañada del **resguardo acreditativo de haber depositado como fianza el 15% del precio mínimo de compra del inmueble solicitado**, 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 según modelo que se adjunta.** (En caso de optar por más de un módulo de forma conjunta, la fianza será del 15% de la suma de los precios mínimos 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.

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 depositado y pendiente de su inscripción.

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 de prohibición de contratar previstos en la normativa vigente en materia de contratos del sector público.

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

En ningún caso serán admitidas varias ofertas de un mismo solicitante, o de personas vinculadas a éste, sobre el mismo módulo; ni ofertas por precio inferior al precio de 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 siguiente.

SEXTA.- El CZFC adjudicará los inmuebles a las ofertas que, en su conjunto, estime económicamente más ventajosas, sin que la presentación de la oferta genere derecho alguno para el oferente, pudiéndose declarar desierta la adjudicación si lo considerase procedente. En particular, encontrándose los inmuebles arrendados, la aceptación de las eventuales ofertas estarán condicionadas al no ejercicio del derecho de adquisición preferente por parte de los arrendatarios que no hayan renunciado a dicho derecho.

Para la valoración de las ofertas se tendrán en cuenta el siguiente procedimiento:

Leídas las ofertas económicas, la Mesa de Contratación elevará la propuesta de adjudicación de la oferta con precio más alto al órgano de contratación.

No obstante, en el caso de que compitan dos ofertas por el mismo módulo, se podrá considerar económicamente más ventajosa, si alguna de estas es una oferta conjunta. Se entiende por oferta conjunta aquella oferta en la que el oferente opta por varios inmuebles para la adjudicación de todo el conjunto, adjuntando la oferta global de los inmuebles solicitados y la necesaria vinculación de la adjudicación a todo el conjunto.

En el caso de que haya empate entre dos o más proposiciones individualizadas, se decidirá mediante sorteo. El resultado de dicho sorteo no será vinculante mientras no se adjudique el inmueble por acuerdo del órgano de contratación. Se entiende por oferta individualizada aquella oferta en la que el oferente opta por un solo inmueble, o varios inmuebles, para la adjudicación de uno solo, determinando un orden de prioridad y el precio que oferta por cada uno.

SÉPTIMO.- 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 de la escritura pública de compraventa, teniendo para su formalización el plazo máximo de SESENTA DÍAS naturales 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.

Los módulos no adjudicados, continuarán en la oferta pública permanente, sin necesidad de nueva publicación, pudiendo también ser objeto de licitación en ofertas públicas sucesivas.

OCTAVA.- 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:

El **objeto de la compraventa** vendrá determinado por el inmueble adjudicado/s, que será/n objeto de transmisión en el momento de la escritura.

Asimismo se informa que algunos de los inmuebles ofertados están gravados con un préstamo hipotecario a favor del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz. En caso de adjudicación del inmueble se procedería a la cancelación de dicho préstamo, con el objeto de proceder a la venta libre de cargas hipotecarias.

El **precio de venta**, excluido el IVA (18%) será el que resulte del acuerdo de adjudicación y se considerará como cierto y a tanto alzado.

El **precio integro de la compraventa** deberá abonarse en el momento de la escritura de 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 a cuenta del comprador.

La falta de formalización de la Escritura por causa imputable a LA COMPRADORA, en el plazo máximo de 60 días naturales desde la notificación, dará derecho al CZFC a incrementar el precio de la compraventa en un 1% por cada semana natural de demora, o bien resolver el contrato, pactándose una penalización a cargo de la COMPRADORA equivalente al 15% del precio de la compraventa, mediante la incautación de la fianza.

Se establece como **obligaciones del adjudicatario:**

- la subrogación en el contrato de arrendamiento y anexos que el CZFC tiene suscritos con el arrendatario del inmueble adjudicado objeto de la transmisión. El adjudicatario sustituirá en la posición de arrendador al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz y se subrogará en todos los derechos y obligaciones contenidas en el citado contrato, así como en todos sus anexos.

- la no transmisión del módulo a terceros durante, al menos, tres años contados desde la adquisición de la propiedad, todo ello salvo expresa autorización del CZFC. En caso de incumplimiento de esta obligación, se compromete a abonar a CZFC, como penalización, una cantidad equivalente al 50% del precio de la compraventa realizada incumpliendo esta obligación.

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 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.

El adjudicatario quedará integrado en la Comunidad de Propietarios y, en su caso, Entidad Urbanística de Conservación o Complejo Empresarial en la que se encuentre 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 de participación, los Estatutos y en su caso, normas de Régimen Interior. Se encuentran a disposición de los interesados los Estatutos correspondientes a la Comunidad y, en su caso, Agrupación de Comunidades.

- 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 registrará 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 al contrato de compraventa.

En consecuencia en aplicación del artículo 110 de la LPAP, el contrato de compraventa 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 legislación de contratos de las Administraciones públicas. 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.