



**BASES DE OFERTA PÚBLICA DE NAVES EN EL  
POLÍGONO INDUSTRIAL “LOS ISLETES” EN SAN  
JOSÉ DEL VALLE.**

Entidad contratante: Consorcio de la Zona Franca de Cádiz. (CZFC)  
Dirección: Ronda de Vigilancia s/n 11011 CADIZ.  
Tlfnos.: 956290606 / 901227227.  
Fax: 956 25 35 00  
Correo electrónico: [atencionalcliente@zonafrancacadiz.com](mailto:atencionalcliente@zonafrancacadiz.com)  
Web: [www.zonafrancacadiz.com](http://www.zonafrancacadiz.com)

**PRIMERA.-** Las presentes bases tienen por objeto regular la invitación para la presentación de ofertas de compra o, en su caso, arrendamiento con opción de compra de naves del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz que en cada momento se encuentren disponibles en el Polígono Industrial “Los Isletes” en San José del Valle (Cádiz), según la relación de inmuebles incluidos en “Oferta Pública” publicada en la página web [www.zonafrancacadiz.com](http://www.zonafrancacadiz.com).

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

**Para obtener información sobre los inmuebles incluidos en la Oferta Pública, precios y rentas mínimas, planos, 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](http://www.zonafrancacadiz.com)).**

La oferta pública inicial, una vez cumplidos los plazos iniciales establecidos en el anuncio publicado en el BOE, se convertirá en **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 podrá consultarse en la web [www.zonafrancacadiz.com](http://www.zonafrancacadiz.com).

Las ofertas se deberán presentar en mano, en (2) sobres cerrados, indicando en el exterior del sobre “OFERTA PÚBLICA NAVES P.I. “LOS ISLETES” SAN JOSÉ DEL VALLE”, y nombre, dirección y teléfono de la persona física o jurídica que presenta y firma la proposición.

Obtención de Bases y de información:

- Consorcio de la Zona Franca de Cádiz (CZFC), sede social, en la dirección que se indica al pie de este documento.
- Registro General del Excmo. Ayuntamiento de San José del Valle, Plaza de Andalucía, nº 15.C.P.11.580.

Lugar de presentación de ofertas:

- 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”.

La oferta puede ser de compra directa o de arrendamiento con opción de compra.

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

En régimen de Oferta Pública permanente, las ofertas de precio de compra directa, renta del arrendamiento y precio de ejercicio de opción de compra deberán 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.zonafrancacádiz.com](http://www.zonafrancacádiz.com).

- La oferta debe ir acompañada del **resguardo acreditativo de haber depositado como fianza el 5% del precio mínimo de compra del inmueble solicitado**, en la cuenta abierta en el BBVA titularidad del CZFC nº 0182-7557-82-0200020888 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 una nave de forma conjunta, la fianza será del 5% de la suma de los precios mínimos de los inmuebles solicitados). La cantidad entregada como fianza se devolverá en el momento de la firma del contrato de compraventa o escritura pública. También será restituida en el caso que el licitador acredite la no concesión de las Ayudas de la Junta de Andalucía (Agencia IDEA) para la adquisición de naves de protección oficial.

En el caso de presentación de **oferta de arrendamiento con opción de compra**, la oferta debe ir acompañada del resguardo acreditativo de haber depositado como fianza el importe correspondiente a dos mensualidades 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. 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 éste último.

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

- **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 registro equivalente 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 49 Ley 30/2007, del 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, 42 del Código de Comercio y 16 de la Ley del Impuesto de Sociedades (empresas o sociedades vinculadas).

**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 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 o de personas vinculadas sobre la misma nave, 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 al plazo ofertados, así como al precio ofertado para el caso de ejercicio de la opción de compra. El plazo de arrendamiento será el ofertado con un mínimo de un año y un máximo de cinco. El plazo de un año podrá ser prorrogable hasta un máximo de 5 años.

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

- Creación de empleo directo.
- Plazo para el inicio de la actividad.
- Volumen de inversión.
- Solvencia económica y financiera. Conforme dispone el artículo 64 de la Ley de Contratos del Sector Público de 30 de octubre de 2007.
- Proyectos de innovación que potencien el desarrollo de la actividad industrial, tecnológica y comercial en el entorno en el que se ubican las instalaciones.
- Desplazamiento del casco urbano al Polígono Industrial.
- Otros elementos que merezcan una valoración positiva desde el punto de vista socioeconómico.

**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, 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 los plazos establecidos, o en cualquier caso de renuncia del adjudicatario, implicará la pérdida de la fianza y la resolución de la adjudicación.

**Financiación.-** Con la finalidad de facilitar a la entidad 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 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 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 regirá 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 (16%) 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 20% 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 80% 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.

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 por cuenta de la parte COMPRADORA, a excepción de la Plusvalía que será a cargo de la VENDEDORA.

**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 1% 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 la/s nave/s 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 el inicio de la actividad, 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 haciéndose coincidente con la puesta a disposición del inmueble, en el supuesto de producirse en momentos distintos, comenzará a contra desde éste último. En caso de incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones, se compromete a abonar a CZFC, como penalización, una cantidad equivalente al 50% del precio de la compraventa.

Sin perjuicio del compromiso del adjudicatario-comprador de no transmitir la/s nave/s a terceros y de los efectos que conlleva su incumplimiento, para el caso que no obstante se produjera la venta de la/s nave/s 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.

#### **DECIMA.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA**

**La renta** será la que resulte del acuerdo de adjudicación. La renta se actualizará, cada año que transcurra de vigencia del contrato, conforme al IPC y de acuerdo con lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos

**El plazo de vigencia** del contrato de arrendamiento será el ofertado con un mínimo de un año y máximo de cinco. A falta de indicación de plazo en la oferta presentado el contrato será de un año prorrogable de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

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

**La opción de compra**, se concede con carácter gratuito y por tanto no devenga prima alguna su concesión. En consecuencia su ejercicio es voluntario por parte del adjudicatario y la falta de ejercicio no implica penalización en favor de ninguna de las partes.

Se podrá ejercitar durante el tiempo en el que el arrendamiento esté en vigor.

El precio de la compra para el caso de ejercitar la opción, será el contenido en la oferta y será actualizado conforme al IPC acumulado por el tiempo transcurrido desde la formalización del contrato de arrendamiento con opción de compra y el ejercicio efectivo de la opción. Se entiende por ejercicio de la opción de compra la formalización de la escritura pública de compraventa con el pago del precio.

En caso de efectuarse la compra de **descontaran e imputarán al precio el 30%** de las cantidades abonadas en concepto de renta del arrendamiento. Para ese cómputo no se tomarán las cantidades que se hubieran abonado por gastos de conservación (gastos comunes, entidad de conservación) ni la fianza depositada.

El incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento (especialmente el pago de la renta y cantidades asimiladas, cumplimiento de la memoria de actividad presentada), su terminación o rescisión conllevará de forma automática la pérdida de la posibilidad de ejercitar la opción de compra.

---

La opción y el compromiso de compra son intransferibles o intransmisibles a terceras personas, salvo consentimiento expreso del CZFC.

#### **UNDÉCIMA.- CLAÚSULAS 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 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 éste 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 50% del precio de compra. 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.

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, ya sea por compra o arrendamiento, 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. En cualquier caso serán por cuenta del adjudicatario los gastos de conservación de los elementos comunes (zonas comunes de naves y urbanización) aun cuando no se hubiera constituido formalmente la Comunidad de Propietarios y/o la Entidad Urbanística de Conservación.

Los contratos tendrán **naturaleza** privada, siendo contratos 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 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 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.

Fdo.: José De Mier Guerra.

Delegado Especial del Estado.

Anexo nº 1. Plano de situación y precios mínimos.

Anexo nº 2.- Modelo de Oferta Económica.