

En Cádiz, a .... de ..... de 2010.

### REUNIDOS

De una parte D. José de Mier Guerra, Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, en representación del mismo y en el ejercicio de las facultades delegadas por acuerdo de su Comité Ejecutivo de 12 de abril de 2005 (B.O.P. de 30 de mayo de 2005) y acuerdo de 29 de junio de 2010; Corporación con domicilio en Cádiz, calle Ronda de Vigilancia s/n y C.I.F. núm. Q-1176004-H (en adelante el CZFC o el arrendador),

y de otra parte D. ...., en representación -según acredita por documento bastante que se anexiona-de ".....", con domicilio social en ....., ..... y C.I.F. núm. ...., (en adelante el arrendatario).

Las partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para formalizar el presente contrato de COMPRAVENTA, a cuyo efecto,

### EXPONEN

**I.-**Que el **CZFC** es titular de la siguiente finca urbana en el Edificio "....." situado en ....., con las siguientes características:

**DESCRIPCIÓN:** NÚMERO .....-..... señalada con el NÚMERO ....., en planta ..... del Edificio ....., sito en .....

Tiene una superficie construida de ..... (..... m<sup>2</sup>) y útil de ..... (..... m<sup>2</sup>).

LINDES: .....

COEFICIENTE: .....%.

INSCRIPCIÓN:.....

**TÍTULO.-**Pertenece al Consorcio de la Zona Franca de Cádiz por .....

**II.-**Que el CZFC convocó Oferta Pública de compra y/o arrendamiento de inmuebles que en cada momento se encuentren disponibles en el interior y exterior del Recinto Fiscal. La Oferta Pública se publicó el ..... de

..... de 2010 en el Boletín Oficial del Estado y en el portal del CZFC en Internet; [www.zonafrancacadiz.com](http://www.zonafrancacadiz.com)

**III.**-Que ..... (en adelante, LA COMPRADORA) está interesada en la adquisición de ..... descrita en el expositivo I, , **para lo que, con pleno conocimiento de las condiciones de la Oferta de venta y de las características, calidades y servicios del inmueble, ha presentado oferta de compra** y memoria de actividad que se compromete a desarrollar, que se adjunta al presente documento como anexo, formando parte del mismo.

**IV.**-Que el CZFC, a la vista de la solicitud y memoria presentada, ha decidido la adjudicación de ..... objeto de esta compraventa a favor de **LA COMPRADORA**, condicionada la misma al cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente contrato.

**V.**-Que en virtud de cuanto le antecede, ambas partes, reconociéndose mutuamente la capacidad legal y representación necesaria para celebrar el presente CONTRATO DE COMPRAVENTA,

#### **ACUERDAN**

**PRIMERO.**-El CZFC, según está representado se obliga a entregar a la COMPRADORA, el pleno dominio de la ..... número ..... descrita en el expositivo I. El inmueble será objeto de transmisión, en el momento de la Escritura, libre de cargas y gravámenes, arrendatarios y ocupantes, con cuantos derechos le sean inherentes y accesorios, al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y gastos comunes, y como cuerpo cierto y determinado.

**SEGUNDO.**-El precio de esta compraventa que la COMPRADORA se obliga a pagar es de ..... (..... €), que será satisfecho de la siguiente manera:

-El 30 % del precio de compra, que asciende a ..... (..... €), incrementado con el IVA por importe de ..... (..... €), se abona por el comprador en este acto, mediante cheque bancario nominativo, otorgando el CZFC la más eficaz carta de pago.

De este importe se deduce la cantidad de ..... (..... €), y que fue depositado a nombre del CZFC en concepto de fianza tras la oferta de compra presentada.

- El resto del precio, es decir, el 70 % equivalente a ..... ( ... €), así como el IVA correspondiente a esta cantidad, es decir, ..... (..... € ), se abonará por el COMPRADOR, mediante cheque bancario nominativo, en el acto de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.

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

**TERCERO.-**La escritura de compraventa se otorgará ante el notario que a tal fin elija LA COMPRADORA, siendo los gastos e impuestos correspondientes a su otorgamiento 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.

**CUARTO.-**La COMPRADORA vendrá obligada a integrarse 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.

**QUINTO.-** La COMPRADORA que ha adquirido el inmueble para desarrollar una actividad, se compromete a no transmitirla a terceros y a desarrollar en el mismo la actividad empresarial o comercial de acuerdo con lo previsto en la memoria presentada en su oferta, que se adjunta al presente contrato hasta, al menos, un plazo de 3 años desde la fecha de la escritura pública de compraventa, todo ello salvo expresa y escrita 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. . De no producirse el pago voluntario de la penalización se llevará a cabo la ejecución forzosa de dichos acuerdos por la vía administrativa.

**SEXTO.-**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.

**SÉPTIMO.-**Será responsabilidad de LA COMPRADORA 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.

Igualmente serán por cuenta de la COMPRADORA, cuantas contribuciones, impuestos, arbitrios o tasas (en particular el IBI), que recaigan sobre el inmueble transmitido o la actividad que se desarrolle en el mismo y que se devenguen a partir de la fecha de este contrato, aun cuando fueran inicialmente liquidados al CZFC.

**OCTAVO.-**Las notificaciones que se deban hacer al COMPRADOR se realizarán en el domicilio designado en el presente contrato, salvo que notifique por escrito al CZFC el cambio de domicilio. A los efectos de este contrato, se entenderá por efectuada la notificación al COMPRADOR con una comunicación (correo certificado o requerimiento notarial) practicada o intentada en el último domicilio designado por el COMPRADOR, siendo de la responsabilidad de éste, la falta de recibo de la comunicación por

ausencia, cambio de domicilio no notificado en forma, o cualquier otra causa ajena al CZFC.

## **NOVENO.-NATURALEZA DEL CONTRATO Y JURISDICCIÓN**

El presente contrato tiene 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.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente documento por duplicado ejemplar a un solo efecto.