



**BASES DE OFERTA PÚBLICA DE VENTA EN EL
POLÍGONO INDUSTRIAL “TAHIVILLA”.TARIFA
(CÁDIZ) DEL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE
CÁDIZ.**

Actualización del 12 de noviembre de 2010

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
Web: www.zonafrancacadiz.com

PRIMERA.- Las presentes bases tienen por objeto regular la invitación para la **presentación de ofertas de adquisición de inmuebles del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz que en cada momento se encuentren disponibles en el Polígono Industrial “Tahivilla” Tarifa (Cádiz), según la relación de inmuebles incluidos en “Oferta Publica” publicada en la página web www.zonafrancacadiz.com.**

Los interesados podrán optar por la adquisición de los inmuebles mediante la presentación de oferta que comprenderá un precio de compra que no podrá ser inferior al precio mínimo indicado en el anexo de precios.

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 Publica, precios mínimos de compra, planos, superficie, 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 estará disponible hasta la fecha indicada en el anuncio, una vez transcurrido el plazo , se convertirá en oferta pública permanente, estando disponibles los inmuebles en tanto no hayan sido adjudicados, por lo que la relación actualizada de los inmuebles 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 P.I “TAHIVILLA”, 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”.

- 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 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 una nave 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.

- 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 1 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 un inmueble el oferente deberá adjuntar a la memoria justificación suficiente de la necesidad de los inmuebles ó superficie solicitada en la oferta y su necesaria vinculación con el desarrollo e implantación del Proyecto empresarial previsto.

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.

- **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.

En ningún caso serán admitidas varias ofertas de un mismo solicitante o de personas vinculadas 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.

Una vez finalizado el plazo inicial para la presentación de ofertas establecido en el anuncio del BOE, 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.

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.- hasta 30 puntos.

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 LCSP (Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público).
- Proyectos de innovación que potencien el desarrollo de la actividad industrial, tecnológica y comercial en el entorno en el que se ubican las instalaciones.
- Otros elementos que merezcan una valoración positiva desde el punto de vista socioeconómico.

En caso de empate en la oferta presentada entre más de un licitador por una misma nave, la Mesa abrirá un plazo de dos días hábiles para la presentación por escrito de mejoras sobre la oferta presentada, resolviéndose al término del plazo por parte de la Mesa en función de aquel licitador que manifestara la mayor mejora económica.

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, 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.

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

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.

Sin perjuicio de lo anterior, la entidad adjudicataria quedará obligada 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 la firma de la escritura pública por parte del adjudicatario o en su caso, la entidad financiera con la que suscribe el leasing, 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 1 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.

En caso de incumplimiento de cualquiera de estas obligaciones, el adjudicatario se compromete a abonar a CZFC, como penalización, una cantidad equivalente al 50% del precio de la 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/s 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 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 15 % 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.

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, 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/los inmueble/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 la firma de la escritura pública, 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. 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 el/los inmueble/s a terceros y de los efectos que conlleva su incumplimiento, para el caso que no obstante se produjera la venta 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.

Será por cuenta y a costa 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.

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.

El contrato de compraventa tendrá naturaleza privada en cuanto a sus efectos y resolución, que se regirá por las normas de derecho privado correspondiente a su naturaleza, aplicándose el régimen patrimonial dispuesto por la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas. Para lo no dispuesto en ella, será de aplicación supletoria las restantes normas de Derecho Administrativo en todas las cuestiones relativas a la competencia para adoptar los correspondientes actos, y las normas de derecho privado en lo que afecte a los restantes aspectos de su régimen jurídico.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre estos contratos entre las partes. 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.

Anexo nº 2.- Modelo de Oferta Económica.

HOJA 1 DE 1

DON		DNI nº	
actuando en nombre propio o en representación de la entidad			
EMPRESA:			
DOMICILIO NOTIFICACIONES:			
Nº		PROVINCIA	
MUNICIPIO		C.P	
TELEFONO		MOVIL	FAX

MANIFIESTA

1º.- Que enterado del anuncio de OFERTA PÚBLICA de venta de inmuebles del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz que se encuentran disponibles en el Polígono Industrial "TAHIVILLA", está interesado en presentar **OFERTA DE COMPRA**.

2º.- Que, con plena capacidad y representación para contratar y obligarse de acuerdo con la legislación civil y administrativa vigente, presenta **OFERTA PARA LA COMPRA DE UN INMUEBLE** optando por seleccionar, de entre los disponibles, los siguientes por orden de prioridad: (Indicar el módulo con la numeración del plano y poner a continuación precio que oferta)

INMUEBLE	UBICACIÓN (Detallar Edificio, Parque Empresarial, parcela, municipio)	OFERTA ECONÓMICA

3º.- Que, con plena capacidad y representación para contratar y obligarse de acuerdo con la legislación civil vigente, presenta **OFERTA PARA LA COMPRA DE VARIOS INMUEBLES:** (indicar los módulos con la numeración del plano y poner a continuación precio que oferta)

INMUEBLE	UBICACIÓN (Detallar el Edificio, Parque Empresarial, parcela, municipio)	OFERTA ECONÓMICA

Condiciona su oferta a la adjudicación de todo: SI NO (Marque lo que proceda).
(En caso de optar por varios deberá incluirse en la memoria justificación de necesidad)

4º Que adjunta memoria de la actividad a desarrollar , así como resguardo de fianza.

5º.-Que acepta y conoce las condiciones de la oferta, las estipulaciones por las que se regirá la compraventa, así como las características y servicios del inmueble, para lo que ha tenido a su disposición el plano con superficies, precios mínimos y calidades, así como las Bases y propuesta de contrato.

En a de de 200

Fdo.:

Este documento deberá acompañarse de:

- memoria de actividad a desarrollar
- resguardo de fianza

HOJA ADICIONAL

HOJA ... DE....

INMUEBLE	UBICACIÓN (Detallar Edificio, Parque Empresarial, parcela, municipio)	OFERTA ECONÓMICA

En el supuesto que le faltaran páginas para incluir módulos y ofertas, utilice esta hoja adicional indicado número de página que le correspondería, indicando si se refiere al punto 2º ó 3º de la solicitud de oferta.