



**BASES DE OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES DEL
CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ
2018-2019**

Entidad contratante: Consorcio de la Zona Franca de Cádiz. (CZFC)
Dirección: Ronda de Vigilancia s/n 11011 CADIZ.
Tlfnos.: 956290606 / 901227227.
Fax: 956253500
Web: www.zonafrancacadiz.com

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES.

PRIMERA.- Las presentes bases tienen por objeto regular la invitación para la presentación de ofertas de compra y/o arrendamiento de inmuebles titularidad del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz (EN ADELANTE, CZFC) que en cada momento se encuentren disponibles, según la relación de inmuebles incluidos en “Oferta Pública”, publicada en el perfil del contratante del CZFC en la siguiente dirección: www.zonafrancacadiz.com.

Los interesados en los inmuebles ubicados en el interior del Recinto Fiscal del CZFC, sólo pueden optar por el arrendamiento de estos inmuebles o, en su caso, la reserva de arrendamiento. En el resto de inmuebles situados en el Recinto Exterior las opciones de comercialización vendrán determinadas por las condiciones generales y particulares de contratación aplicables a cada inmueble o, en su caso, a cada actuación (Parque empresarial, Polígono Industrial, Edificio de oficinas, etc.).

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 Oferta Pública se publicará en el Boletín Oficial del Estado y en el perfil del contratante del CZFC; www.zonafrancacadiz.com, en caso de inmuebles situados dentro del Recinto Fiscal de Zona Franca. Las convocatorias de las Ofertas Públicas de inmuebles situados en el Recinto Exterior se publicarán en el perfil del contratante del CZFC; www.zonafrancacadiz.com.

Para obtener información sobre los inmuebles incluidos en la Oferta Pública, precios mínimos de compra y/o rentas de arrendamiento, planos y superficie, calidades y descripciones, condiciones particulares de contratación, etc., los interesados podrán consultar en “**Ofertas públicas de Inmuebles**” o dirigirse a las Oficinas de la Sede Social del Consorcio (nº de teléfono de Atención al Cliente 956290607).

Las ofertas en régimen de OFERTA PÚBLICA INICIAL COMPETITIVA se deberán presentar en mano, o por correo a través de las oficinas de Correos, dentro del plazo de presentación en (2) sobres cerrados, indicando en el exterior del sobre “OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES DEL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ”, número de Referencia de la Oferta Pública; Recinto, Parque empresarial y/o Edificio donde se encuentra el inmueble; y nombre, dirección y teléfono de la persona física o jurídica que presenta y firma la proposición.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES.

Lugar de presentación de ofertas y obtención de información:

- Consorcio de la Zona Franca de Cádiz (CZFC), Sede social, c/ Ronda de Vigilancia, S/N, C.P. 11011, CÁDIZ.

Cuando 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 por correo electrónico, 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, esta 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 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.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES.

Las proposiciones presentadas fuera de plazo no serán admitidas.

En régimen de OFERTA PUBLICA PERMANENTE, las ofertas se podrán presentar, de acuerdo con lo establecido en la Estipulación Novena de las presentes Bases, **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 que deba estar operativa no más tarde del 2 de octubre de 2018.**

CUARTA.- Los sobres deberán contener la siguiente documentación:

SOBRE 1 “DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA”

A) **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.

B) **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.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES.

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"

- 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**".

El precio de compraventa o renta de arrendamiento ofertado deberá respetar los precios y rentas mínimas que estén publicados en el perfil del contratante del CZFC www.zonafrancacádiz.com, en el momento de la presentación de las ofertas.

- La oferta debe ir acompañada del **resguardo acreditativo de haber depositado como garantía de la oferta pública** el 5% del precio ofertado de compraventa del inmueble solicitado o bien, en caso de arrendamiento, el importe correspondiente a dos mensualidades de la renta ofertada, en la cuenta abierta en BBVA, titularidad del CZFC nº: **ES25 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.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES.

(En caso de optar por más de un inmueble de forma conjunta, la garantía será del 5% de la suma de los precios de compraventa o la suma de dos mensualidades de renta de todos los inmuebles solicitados. Si se opta por varios inmuebles de forma alternativa la garantía a entregar será por el importe equivalente al inmueble que tenga el precio de compra o renta de arrendamiento superior).

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

En caso de resultar adjudicatario de una compraventa, la cantidad entregada como garantía de la oferta pública, se aplicará, salvo pacto en contrario, a cuenta del pago del precio de la compraventa, caso de formalización de la misma.

En caso de resultar adjudicatario de un arrendamiento, la cantidad entregada como garantía en la Oferta se aplicará, salvo pacto en contrario, a las dos mensualidades de la fianza del contrato 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, deberá iniciarse en el plazo indicado en la memoria o en un plazo máximo de un año en las ofertas de compra, y un plazo máximo de dos meses en las ofertas de arrendamiento, salvo autorización expresa del CZFC por causas justificadas. En ambos casos 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 la puesta a disposición del inmueble.

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 módulos o 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.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES.

- Experiencia del empresario y formación del personal de servicio, acreditada mediante declaración responsable, curriculum del personal de servicio u otra documentación relacionada.
- Medidas a adoptar por el empresario en el fomento del primer empleo en jóvenes o discapacitados, uso de materiales reutilizables y biodegradables en su actividad.

La presentación de ofertas supone el conocimiento y la aceptación incondicionada por el oferente de las condiciones recogidas en las presentes bases, condiciones generales y particulares de contratación de los inmuebles, sus anexos. Asimismo la firma de la oferta implica la declaración responsable de ostentar capacidad y representación para contratar y no estar incurso en los supuestos del artículo 60 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, así como la asunción de responsabilidad por la veracidad de la documentación aportada.

QUINTA.- Las ofertas podrán presentarse tanto para un inmueble como para varios, de forma conjunta en única oferta. En este segundo caso, habrá que especificar si la oferta está condicionada a la adjudicación de todos o bien, se conformaría con la adjudicación de un número menor a los solicitados. En cualquier caso la garantía de la oferta pública presentada debe ser la correspondiente a la totalidad de los inmuebles cuya adjudicación solicita procediéndose a su reintegro parcial en caso de adjudicación de un número menor de inmuebles de los solicitados.

En el supuesto que se presente oferta a varios inmuebles de forma alternativa, para la adjudicación de uno solo (se recomienda), el ofertante determinará un orden de prioridad y el precio que oferta por cada uno, debiendo presentar garantía por importe equivalente al inmueble de precio o renta superior. Si finalmente resulta adjudicatario de uno de importe inferior se le reintegrará la diferencia.

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

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES.

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.

En ningún caso serán admitidas varias ofertas de un mismo solicitante 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 deberá coincidir debiendo desarrollar directamente y por sí mismos la actividad que indican en la memoria presentada en el sobre 2.

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 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:

Oferta económica- hasta 50 puntos distribuidos de la siguiente manera:

A-Comercialización indistinta: cuando los inmuebles se oferten indistintamente en las modalidades de venta, arrendamiento con opción a compra y arrendamiento simple, la baremación será de **50, 35 y 30** puntos respectivamente.

1) **Compraventa.-** hasta 50 puntos.

$$\frac{(\text{Precio ofertado (€/mes)} - \text{Precio mínimo})}{(\text{Mejor Oferta (€/mes)} - \text{Precio mínimo})} \times 50 = \text{Puntuación}$$

2) **Arrendamiento con opción a compra.-** hasta 35 puntos.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES.

- **Oferta económica hasta 25 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 el plazo ofertados, el importe que resulta en concepto de prima de opción, así como el precio ofertado para el caso de ejercicio de la opción de compra. **NO será de aplicación a aquellas promociones en las que la opción de compra tenga carácter gratuito** aplicándose la baremación correspondiente al arrendamiento simple.

Indicar que sólo se admitirán ofertas de arrendamiento con opción de compra en aquellos inmuebles y promociones que específicamente tengan prevista esta fórmula de comercialización.

Dado que esta modalidad siempre se ofrecerá junto con la de compraventa sólo quedará encuadrada en este epígrafe de comercialización indistinta.

- **Garantía adicional 10 puntos.** Se concederá la máxima puntuación a la mejor oferta atendiendo tanto a su calidad como a la cobertura del derecho a garantizar.

3) Oferta económica de arrendamiento- hasta 30 puntos.

Para la valoración de la oferta económica, no sólo se tendrá en cuenta la renta de arrendamiento sino también el plazo de arrendamiento ofertado.

- Precio: 10 puntos.

$$\frac{(\text{Precio ofertado (€/mes)} - \text{Precio mínimo})}{(\text{Mejor Oferta (€/mes)} - \text{Precio mínimo})} \times 10 = \text{Puntuación}$$

- Plazo: 10 puntos:

$$\frac{\text{Plazo ofertado (meses)}}{\text{-----}} \times 10 = \text{Puntuación}$$

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES.

Mayor plazo ofertado (meses)

- **Garantía adicional:** 10 puntos. Se concederá la máxima puntuación a la mejor oferta atendiendo tanto a su calidad como a la cobertura del derecho a garantizar.

B- Comercialización exclusiva en arrendamiento: Cuando los inmuebles se oferten exclusivamente en arrendamiento la valoración económica del arrendamiento sería de **hasta 50 puntos** de la siguiente manera:

- Precio: 10 puntos.

$$\frac{(\text{Precio ofertado (€/mes)} - \text{Precio mínimo})}{(\text{Mejor Oferta (€/mes)} - \text{Precio mínimo})} \times 10 = \text{Puntuación}$$

- Plazo: 20 puntos:

$$\frac{\text{Plazo ofertado (meses)}}{\text{Mayor plazo ofertado (meses)}} \times 20 = \text{Puntuación}$$

- **Garantía adicional:** 20 puntos. Se concederá la máxima puntuación a la mejor oferta atendiendo tanto a su calidad como a la cobertura del derecho a garantizar.

Memoria de la actividad a desarrollar.- hasta 50 puntos, valorándose especialmente:

- **Creación de empleo directo.- hasta 30 puntos.**

$$\frac{\text{Oferta}}{\text{Oferta superior}} \times 30 = \text{Puntuación}$$

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES.

- Volumen de inversión.- hasta 5 puntos (no aplicable a los despachos CSE)

$$\frac{\text{Oferta}}{\text{Oferta superior}} \times 10 = \text{Puntuación}$$

- Plazo para el inicio de la actividad.- hasta 5 puntos.

$$\frac{\text{Oferta inferior (plazo más corto)}}{\text{Oferta}} \times 5 = \text{Puntuación}$$

- Otros elementos que merezcan una valoración positiva desde el punto de vista socioeconómico.- hasta 10 puntos.

- Experiencia del empresario y formación del personal de servicio.
- Medidas a adoptar por el empresario en el fomento del primer empleo en jóvenes o discapacitados, uso de materiales reutilizables y biodegradables en su actividad.

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

OCTAVA.- El acuerdo de adjudicación será comunicado a todos los licitadores. Se procederá a devolver la garantía de la oferta pública, a las ofertas no aceptadas y a convocar a las aceptadas para la firma del contrato privado de compraventa o, en su caso, del contrato de arrendamiento, otorgándole a estos efectos un plazo máximo de un mes desde la notificación de adjudicación. Este plazo se podrá ampliar mediante resolución expresa del CZFC si concurren causas justificadas. 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.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES.

La falta de formalización del contrato transcurrido el plazo establecido, o en cualquier caso de renuncia del adjudicatario, implicará la pérdida de la garantía de la oferta pública y la resolución de la adjudicación. (sin perjuicio de los establecido en la cláusula cuarta 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 garantía de la oferta pública, si concurren causas justificadas para su devolución a pesar de no haberse formalizado el contrato en plazo, o haberse producido la renuncia.

NOVENA.- OFERTA PÚBLICA PERMANENTE DE LOS INMUEBLES NO ADJUDICADOS

Una vez cumplidos los plazos de presentación de ofertas establecidos en el anuncio de la Oferta Pública inicial de inmuebles (publicada en el BOE o en el perfil del contratante, según se encuentren ubicados en el interior o exterior del Recinto Fiscal), dicha oferta **adquirirá el carácter de Oferta Pública Permanente**, con inclusión de aquéllos inmuebles cuya oferta haya quedado desierta por falta de proposiciones aceptables.

Esta Oferta Pública Permanente estará publicada en el perfil del contratante del CZFC, e incluirá la relación actualizada de los inmuebles que se encuentren disponibles por no haber sido adjudicados en la Oferta Pública inicial y su fórmula de comercialización.

A esta relación de inmuebles disponibles, se podrán incluir nuevos inmuebles, que no habiendo sido objeto de Oferta Pública inicial, tengan características, calidades, dimensiones, precios y condiciones de contratación idénticas a otros que se encuentren disponibles por no haber sido adjudicados en la Oferta Pública Inicial. No obstante estos inmuebles, deberá estar publicados en el perfil contratante del CZFC un plazo mínimo de 7 días antes de poder presentar oferta por el mismo.

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 que deba estar operativa no más tarde del 2 de octubre de 2018, adjuntando la documentación requerida en la cláusula cuarta de estas BASES.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES.

“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 del inmueble 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.

En caso de adjudicación, si sólo ha presentado Declaración responsable en el sobre 1, se le requerirá al adjudicatario la documentación acreditativa de la personalidad jurídica y, en su caso, representación necesaria para la formalización firma del contrato. Esta documentación deberá aportarse 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, el Consorcio podrá entender que el adjudicatario renuncia y retira su oferta; en cuyo caso implicaría la pérdida de la fianza depositada y la revocación de la adjudicación que quedaría sin efecto alguno. En caso de que se hubieran presentado dos o más ofertas por el inmueble, se procederá a valorar la siguiente oferta y, en su caso, a recabar la misma documentación al interesado siguiente, por riguroso orden de entrada.

BASES OFERTA PÚBLICA DE INMUEBLES.

DÉCIMA.- CONDICIONES CONTRACTUALES

Los contratos se regirán por las condiciones acordadas entre las partes, y en su defecto por las condiciones contractuales genéricas y particulares aplicables a cada Oferta Pública, con respeto en todo caso a las condiciones económicas mínimas aprobadas en cada caso.