Don ALBERTO ALONSO MURIEDAS, abogado del Estado, en su condición de **SECRETARIO** del Pleno y del Comité Ejecutivo del Consorcio de la Zona Franca de Santander, con CIF Q3900824H:

CERTIFICA

Que, según el Acta del Comité Ejecutivo del Consorcio de la Zona Franca de Santander, celebrado el día 25 de junio de 2024, fue aprobado por unanimidad de asistentes el siguiente acuerdo:

> *<<Pliego General de bases y condiciones económico administrativas y técnicas de la oferta pública permanente para el arrendamiento de parcelas en perímetro aduanero.>>*

Que el Pliego General aprobado forma parte integrante de esta certificación como *Anexo I* a la misma.

Firmado en la ciudad de Santander el 21 de marzo de 2025.

El **ABOGADO DEL ESTADO – SECRETARIO DEL PLENO Y COMITÉ EJECUTIVO**

Fdo.- Alberto Alonso Muriedas

EL ABOGADO DEL ESTADO

Fdo: Alberto Alonso Muriedas

ZONA FRANCA SANTANDER.es

Almacenaje, Logística y Centro Empresarial

AÑO JUBILAR LEBANIEGO 2023·2024

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

ANEXO I

Pliego General de bases y condiciones económico administrativas y técnicas de la oferta pública permanente para el arrendamiento de parcelas en perímetro aduanero.

ZONA FRANCA SANTANDER.es

Almacenaje, Logística y Centro Empresarial

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE HACIENDA

OFERTA PÚBLICA PERMANENTE PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN INMUEBLE / ESPACIO / NAVE / PARCELA EN EL PERIMETRO ADUANERO DEL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER.

PLIEGO GENERAL DE BASES Y CONDICIONES ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS Y TÉCNICAS

Edición Nº2

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

INDICE

OFERTA PÚBLICA PERMANENTE PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN INMUEBLE / ESPACIO / NAVE / PARCELA EN EL PERIMETRO ADUANERO DEL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER. 1

INDICE 2
1. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO. 5
1.1 El Consorcio de la Zona Franca de Santander: 5
1.2 La Zona Franca de Santander. 5
1.3 Competencias en el CZFS 6
1.3.1 - El Pleno del CZFS: 6
1.3.2 – El Comité Ejecutivo del CZFS: 6
1.3.3 - Informe del Servicio Jurídico: 7
1.3.4 - Informe de la IGAE: 7
1.3.5 - Autorización del Departamento de Aduanas: 7
1.4 Tipo de Contrato. Aplicación de la Ley de Patrimonio. 8
1.5 Documento Contractual. 9
1.6 Participantes - Interesados 10
1.7 Ejecución y Extinción del Contrato de Arrendamiento. 11
1.8 Jurisdicción Aplicable. 11
2. OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. 11
2.1 Parcelas 11
2.2 Visita Previa. 12
2.3 Actuaciones por Interesados. Licencias y Autorizaciones. 12
2.3.1 - Uso del Inmueble 12
2.3.2 - Licitación y Autorizaciones 13
3. RENTAS MENSUALES Y COSTES APLICABLES. 14
3.0 Introducción. 14
3.1 Precio Mínimo Mensual. 14
3.2 Otros Servicios de la ZFS 15
3.3 OTROS COSTES Y OBLIGACIONES 15
3.3.1 - Coste de la obra de instalación y mantenimiento. 15
3.3.2 - Costes de suministros. 16
3.3.3 - Cumplimiento de norma interna y accesos. 16
3.3.4 - Comunidad de Propietarios. Obras comunes. 17
3.3.5 - Desmantelamiento 17
4. DURACIÓN DEL CONTRATO. 18
5. GARANTÍAS. 18
5.1 Garantía Provisional de la Oferta. 18
5.2 Fianza. 20
5.3 Garantía Adicional de Explotación. 20
5.4 Garantía de Construcción 21
5.5 Uso de las Garantías y Fianzas. 21
5.6 Reajustes de Fianza, Garantía Adicional y Garantía de Construcción. 22
5.6.1 - Actualización. 22
5.6.2 - Reposición. 22
5.6.3 - Devolución. 22
6. OFERTA PÚBLICA PERMANENTE DE LOS INMUEBLES 23
6.1 Oferta Pública Abierta Inicial. Incorporación de inmuebles. Anuncio. 23
6.2 Oferta Pública Permanente. 23
7. LICITACIÓN. 25
7.1 Requisitos de Ofertas. Exclusión. 25
7.2 Documentación a aportar en el SOBRE. 28
7.2.1 - La Oferta 28
7.2.2 - Garantía Provisional de la Oferta. 28
7.2.3 - Declaración Responsable. 29

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

7.2.4 - Proyecto Técnico-Económico. 30
7.3 Criterios de Valoración. 33
0.) CONSIDERACIONES PREVIAS. 33
1.) MEJORA EN LA RENTA OFRECIDA (Puntuación máxima: 35 Puntos). 34
2.) ACTIVIDAD (Puntuación máxima: 65 Puntos). 34
A/ Volumen de inversión (Puntuación máxima: 30 Puntos). 34
B/ Condición de 'Operador Económico' (Puntuación máxima: 5 Puntos). 35
C/ Valoración por técnico independiente (Puntuación máx.: 15 Puntos). 36
D/ Creación de empleo directo (Puntuación máxima: 5 Puntos). 37
E/ Garantía Adicional (Puntuación máxima: 10 Puntos). 37
7.4 Justificación Documental del Adjudicatario. 37
7.5 Penalización por Oferta Decaída y Nueva Adjudicación. 41
8. PROCEDIMIENTO OFERTA PÚBLICA. PLAZOS. 42
1º. Perfil de Contratante. Portal de Transparencia. Pliegos. 42
2º. Presentación de Proposiciones 44
3º. Oferta Pública. Requisitos. Criterios de Valoración. 44
4º. Mesa de Licitación. Nombramiento y Funciones 45
5º. Acreditación, Presentación de Garantías y Adjudicación. 47
6º. Informe de Abogacía del Estado. 47
7º. Autorización del Departamento de Aduanas. 47
8º. Acuerdo de Adjudicación por el Órgano de Contratación 48
9º. Notificación / Comunicación de Adjudicación por el Órgano de Contratación. 49
10º. Formalización (Art.153 LCSP). 49
9. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO. 49
10. DATOS PERSONALES. 51
Confidencialidad 51
Información básica sobre protección de datos. 52
ANEXOS: 54
ANEXO I - MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE 55
ANEXO II - MODELO DE OFERTA 59
ANEXO III - DOCUMENTACIÓN A APORTAR POR EMPRESAS NO ESPAÑOLAS 61
ANEXO IV - MODELO GARANTÍA PROVISIONAL O DEFINITIVA (AVAL O GARANTÍA) 63
ANEXO V - MODELO ORDEN DE DOMICILIACIÓN DE ADEUDO DIRECTO – SEPA. 66
ANEXO VI - SOLICITUD OPERADOR ECONÓMICO EN CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER. 67
ANEXO VII – CÓDIGO DE CONDUCTA. 68
ANEXO VIII - MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 74
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN INMUEBLE / PARCELA EN EL PERIMETRO ADUANERO DEL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER EN MUELLE DE MALIAÑO. 74
INDICE 75
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER PARA EL INMUEBLE / ESPACIO / NAVE / PARCELA 78
R E U N I D O S. 78
E X P O N E N 79
E S T I P U L A C I O N E S. 83
DISPOSICIONES GENERALES 83
1º. – Objeto del Contrato. 83
2º. - Entrega. Posesión. 84
3º. – Duración del Contrato. 84
RÉGIMEN ECONÓMICO. 86
4º. – Precio del Contrato. 86
5º. – Actualización con IPC. 86
6º. – Otros Costes. 87
7º. – Medidas en caso de impago. 88
OBRAS Y CONSERVACIÓN. 89
8ª.- Obras a realizar. Régimen de las obras. 89
9ª.- Proyecto de Obra y Memoria Descriptiva de las Obras. 90
10ª.- Garantía de Construcción 92
11ª.- Ejecución de las obras. Plazos de inicio, de terminación e Inspección. Modificaciones. 93
12ª.- Conservación y Reformas del Inmueble Arrendado. 95
13ª.- Obras por el CZFS. 97
CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN. 98

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

14ª.- Explotación. 98
15ª.- Licencias para el desarrollo de la actividad. 99
16ª.- Acceso del CZFS: Inspecciones Inmueble e Información. 99
17ª.- Régimen de Responsabilidades, Obligaciones y Prohibiciones. 100
18ª.- Fianza y Garantía Adicional de Explotación. 103
19ª.- Seguro. Régimen de Responsabilidades. 105
FINALIZACIÓN Y OTRAS CIRCUNSTANCIAS. 107
20ª.- Modificación del Contrato: Cesión, Transmisión, prórrogas y otras. 107
21ª.- Incumplimientos y Penalizaciones. 111
22ª.- Resolución o Extinción del Contrato. 114
23ª.- Devolución del Inmueble. Procedimiento. 119
OTRAS NORMAS JURÍDICAS. 121
24ª.- Medidas de Riesgos Laborales. 121
25ª.- Medidas Medioambientales. 123
26ª.- Medidas de Protección de Datos Personales. 124
27ª.- Régimen Legal Aplicable. 126

1. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO.

1.1 El Consorcio de la Zona Franca de Santander:

El Consorcio de la Zona Franca de Santander (en lo sucesivo **CZFS**), es una entidad pública dependiente de la Administración General del Estado (adscrita al Ministerio de Hacienda), y por lo tanto perteneciente al sector público institucional, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2. apartado a), de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Esta entidad surge por acuerdo del anterior Consorcio del Depósito Franco de Santander, creado por Real Decreto de 11 de agosto de 1918. Así, según determina la Orden HAP/1412/2016, de 29 de agosto, por la que se autoriza la constitución del Consorcio de la Zona Franca de Santander y se aprueban sus estatutos (BOE 210, 31-08-2016), determina en su artículo 5 de sus Estatutos que «*el Consorcio para el Depósito Franco de Santander se extinguirá una vez que se constituya el Consorcio de la Zona Franca de Santander. Esta Entidad Pública Estatal sucederá al anterior Consorcio y se subrogará en todos y cada uno de los derechos y obligaciones de los que este fuera titular*».

El objeto principal de dicha entidad, de acuerdo con lo indicado en el artículo 4º de su Estatuto «es el establecimiento y explotación de la Zona Franca de Santander con el fin de promover e impulsar en la misma el desarrollo de actividades de carácter industrial, comercial y mercantil, satisfaciendo los intereses generales».

Por lo tanto, el **CZFS** administra la Zona Franca de Santander, ostenta personalidad propia y plena capacidad pública y privada para el cumplimiento de sus fines, tal y como recoge el artículo 2.1 de los Estatutos aprobados por la Orden HAP/1412/2016.

1.2 La Zona Franca de Santander.

La Zona Franca de Santander está ubicada dentro del recinto portuario del Puerto de Santander (entre Muelle Maliaño y Margen Norte), en la calle Prolongación Antonio López s/n 39009 Santander – Cantabria (España), dentro del cual se ubica el Edificio de Oficinas, sede institucional del **CZFS**.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

La Zona Franca de Santander constituye un recinto aduanero, dentro del cual se desarrollan actividades propias de una Zona Franca, de manera que los licitadores con la presentación de sus ofertas, durante el proceso de licitación y la duración del Contrato de Arrendamiento, aceptan el cumplimiento y sometimiento a la normativa comunitaria que regula las Zonas Francas, concretamente el Reglamento UE Nº 952/2013, del 9 de octubre, que aprueba el Código Aduanero de la Unión, la normativa que derive de la misma, así como las normas específicas que rigen la Zona Franca durante toda la duración del Contrato de Arrendamiento.

1.3 Competencias en el CZFS.

1.3.1 - El Pleno del CZFS:

Como órgano superior, y según el artículo 12 de los Estatutos, tiene la competencia de:

- «*La aprobación y modificación del Reglamento de Régimen Interno*» (artículo 12.6 de los Estatutos). Por Resolución de 17 de octubre de 2016, del Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se aprueba el Reglamento de Régimen Interior (en adelante RRI) de la Zona Franca de Santander (BOE 263, 31/10/2016).
- El «*ejercicio de las demás funciones y competencias no atribuidas a otros órganos de la Entidad*» (en base al artículo 12.13 de los Estatutos).

1.3.2 – El Comité Ejecutivo del CZFS:

Le corresponde en base al artículo 18 de los Estatutos:

- «*La aprobación de los actos de mera administración de los bienes o derechos de la Entidad*» (el artículo 18.9 de los Estatutos). Además de «*ser el Órgano de Contratación de la Entidad*» (el artículo 18.10 de los Estatutos).

  Esto conlleva tener la competencia de aprobación de los Pliegos Base y la adjudicación de cada Contrato de Arrendamiento, que rige la relación entre el **CZFS** y el **ARRENDATARIO**.

En este sentido, en el art. 2.2 del Reglamento de Régimen Interno (RRI) indica que "*la autorización (…) / arrendamiento (…) será acordada por el Comité Ejecutivo de la Zona Franca de Santander, (…) en la que se incluya, en el caso de ser un nuevo operador, justificación de la solicitud (…)*".

- «*Aprobación de tarifas*» (artículo 18.5 de los Estatutos).
- El «o*torgamiento, baja y revocación de autorizaciones de Operadores (Económicos) de Zona Franca, de acuerdo con el Reglamento de Régimen Interior y las legislaciones aduaneras aplicables*» (artículo 18.6 de los Estatutos).
- «*La propuesta sobre la imposición a los Operadores (…) de las sanciones (…) por infracción de los reglamentos y normas de régimen interior y las legislaciones aduaneras*» (el artículo 18.7 de los Estatutos).

1.3.3 - Informe del Servicio Jurídico:

Según el artículo 112 de Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en lo sucesivo **LPAP**), el Servicio Jurídico tiene que emitir Informe con carácter previo a la aprobación de los Pliegos Generales.

Igualmente, cada adjudicación que derive en Contrato de Arrendamiento requerirá el Informe del Servicio Jurídico, con carácter previo.

1.3.4 - Informe de la IGAE:

Según el artículo 112.3 LPAP, se determina la obligación de Informe de la IGAE para cada uno de los Contratos de Arrendamientos que se firme, si el valor de la renta anual supera la cifra de 1.000.000 €.

1.3.5 - Autorización del Departamento de Aduanas:

Por último, en el artículo 244 del Reglamento nº 952/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 9 de octubre de 2013 por el que se establece el Código Aduanero de la Unión (CAU), en relación con los inmuebles y actividades en las zonas francas.

«*1. Cualquier construcción de un inmueble en una zona franca estará supeditada a una autorización previa de las autoridades aduaneras.*

2. A reserva de la legislación aduanera, se autorizará en las zonas francas cualquier actividad de tipo industrial, comercial o de prestación de servicios. El ejercicio de dichas actividades se supeditará a su notificación previa a las autoridades aduaneras.»

En base a lo indicado en el Reglamento de Régimen Interior (RRI) aprobado por la Resolución de 17 de octubre de 2016 se establece que «*la Autorización / Concesión / Arrendamiento y/o Convenio que incluya la construcción o modificación de una edificación estará condicionado a contar con la previa autorización del Departamento de Aduanas e impuestos Especiales*».

En ese mismo sentido se expresa la Orden de 2 de diciembre de 1992 por la que se dictan normas sobre Zonas (y Depósitos) Francos (BOE 17-12-1992) que indica: «*Compete al Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales autorizar, bajo las condiciones y requisitos que señale (…) la construcción o transformación de inmuebles en la zona franca, así como la transformación del inmueble que constituya el (depósito franco o) zona franca, previa solicitud, por escrito, del titular, que especificará el tipo de actividad para el que será utilizado y facilitará toda la información complementaria que permita evaluar la oportunidad de su concesión*».

1.4 Tipo de Contrato. Aplicación de la Ley de Patrimonio.

El **CZFS**, en su condición de Entidad de Derecho Público, está sometido a la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/ UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en lo sucesivo **LCSP**).

Sin embargo, conforme al artículo 9.2 de dicha **LCSP**, están «*excluidos los contratos de arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles*», «*que tendrán siempre el carácter de **contratos privados** y se regirán por la legislación patrimonial*».

Los bienes y derechos titularidad de los Consorcios de Zonas Francas **ubicados dentro de los recintos francos** se consideran bienes inmuebles integrados en el Patrimonio del

Estado y, por tanto, su adquisición, gestión, explotación, administración y enajenación se regirá por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en lo sucesivo **LPAP**), su Reglamento de desarrollo y otra norma reguladora del Patrimonio de las Administraciones.

El artículo 107 **LPAP** señala que los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales (incluso para los **contratos de arrendamiento**) se adjudicarán por **concurso**, en base a lo estipulado en dicha ley y subsidiariamente por lo recogido en la **LCSP**.

Las bases del concurso o las condiciones de la explotación se someterán a previo informe de la Abogacía del Estado.

Este documento de Pliego General de Bases de Oferta Pública Permanente para inmuebles dentro del recinto aduanero es su Segunda Edición, dejando sin efecto la anterior edición para las ofertas de suelo que se inicien a partir de su aprobación.

Por todo ello, y según se recoge en el artículo 110.1 **LPAP**, los contratos de arrendamiento objeto de licitación a través de esta Oferta Pública se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por lo establecido en la Ley 33/2003 del Patrimonio y su Reglamento de desarrollo, junto con este *Pliego y Bases*, siendo de obligado cumplimiento tanto para los licitadores como para los futuros adjudicatarios y arrendatarios. En lo no previsto en estas normas, (se regirá por lo recogido) en la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratación del Sector Público.

«*Sus efectos y extinción se regirán (por la LPAP) y las normas de derecho privado*», y en especial por lo recogido en el modelo de Contrato de Arrendamiento del Anexo.

1.5 Documento Contractual.

Los **contratos de arrendamiento** que se formalicen tendrán carácter privado y se regirán por sus propias cláusulas, según recoge el ANEXO VIII, y tratándose de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, se sujetarán a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de

noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y supletoriamente a lo señalado en el Código Civil.

El desconocimiento del contenido de este documento, de sus Anexos y de los contratos que resulten de la licitación, junto con todas las obligaciones que pudieran ser de aplicación en ejecución de lo pactado, no eximirá a los interesados (adjudicatarios o arrendatarios) de la obligación de su cumplimiento.

Por ello, los licitadores, al presentar sus ofertas, declaran expresamente conocer y aceptar las características y condiciones de uso y aprovechamiento de los espacios.

De acuerdo con ello tendrán carácter contractual los documentos que se relacionan a continuación. Cualquier contradicción en sus términos, se interpretarán teniendo en consideración el orden de prelación y tendrán la preferencia respecto a los que le siguen, siendo todos ellos documentos contractuales:

1º El documento de formalización del Contrato de Arrendamiento.

2º La Oferta Pública para la Adjudicación del Contrato de Arrendamiento, y sus Anexos.

3º La oferta presentada por el adjudicatario.

1.6 Participantes - Interesados.

Los Participantes son las personas que pueden acceder a las siguientes figuras:

- Licitador (Solicitante, Concursante o Postor), cuando presenta su oferta en plazo para ser adjudicado a un espacio -inmueble en **CZFS**.
- Adjudicatario, cuando el licitador ha presentado la mejor oferta en la fase de adjudicación.
- Arrendatario, cuando se formalice el Contrato de Arrendamiento, según lo recogido en el correspondiente Anexo.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

1.7 Ejecución y Extinción del Contrato de Arrendamiento.

En el modelo de Contrato de Arrendamiento recogido en el Anexo se establece regulación detallada de la ejecución del contrato, incluido lo concerniente a la extinción de dicho contrato.

1.8 Jurisdicción Aplicable.

Todas las dudas, conflictos, divergencias, incidencias y cuestiones que puedan surgir que afecten, directa o indirectamente, la licitación o al contrato así como las cuestiones litigiosas surgidas de su aplicación, interpretación o cumplimiento, serán sometidas a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Santander que por Ley resulten competentes, en base a lo regulado en el artículo 110.3 **LPAP**.

2. OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2.1 Parcelas.

Los inmuebles / espacios / naves / parcelas objeto de arrendamiento corresponde a aquellas que en un momento dado decida el Órgano Competente del CZFS ofrecer a licitación, para que se siga el procedimiento de concurso público de carácter permanente descritos en estas Bases, para proceder a su ocupación.

En todo caso, el inmueble estará situado en el recinto aduanero de la Zona Franca de Santander, dentro del espacio portuario del Puerto de Santander.

La Adjudicación de la Oferta presentada por el licitador conllevará por tanto el cumplimiento de las siguientes obligaciones o prestaciones:

1. Explotación según lo indicado en la Oferta.
2. Realización de las obras de construcción, remodelación y mejora del inmueble, de acuerdo a la Memoria y Plan de Inversiones, en el plazo comprometido.
3. Mantenimiento y conservación del inmueble con sus instalaciones.

4. Abono de las mensualidades y cualquier otro gasto en los términos establecidos en este Pliego en su conjunto, así como en la normativa interna aplicable a los operadores incluida en la tarifa, salvo lo expresamente exceptuado.

2.2 Visita Previa.

Los interesados en presentar una oferta sobre el inmueble / espacio / nave / parcela podrán solicitar del CZFS la concertación de una visita en el correo electrónico produccion@zonafrancasantander.es, o bien en el teléfono 942216708. La visita se realizará dentro de los cinco (5) días siguientes a dicha petición a fin de que puedan realizar las comprobaciones que consideren oportunas de cara a la presentación de sus ofertas.

La inasistencia injustificada a la visita concertada por un licitador impedirá la realización de una nueva visita.

2.3 Actuaciones por Interesados. Licencias y Autorizaciones.

2.3.1 - Uso del Inmueble.

El uso del inmueble / espacio / nave / parcela ha de ser dedicado a actividades portuarias, comerciales, productivas, logísticas o import - export, de modo que puedan aprovecharse las ventajas competitivas de su especial localización, su vinculación y cercanía a muelle en el Puerto de Santander en cuanto a sus operativas de carga y descarga de buques, aprovechando el Régimen Especial Aduanero de Zona Franca para la mercancía e inversiones procedente de terceros países.

El Arrendatario / Operador Económico realizará aquellas actividades o prestará aquellos servicios indicados en su oferta y serán prestados directamente por su propio personal, por personal del CZFS en las condiciones que establece el contrato o por terceros, con autorización del **CZFS**.

Posteriormente, una vez adjudicado, a lo largo de la vida del contrato, previa solicitud por escrito y siempre que lo autorice expresamente el **CZFS**, podrán ser variadas las condiciones. No se asumen variaciones implícitas: en cualquier momento se puede exigir el cumplimiento de lo acordado.

Los servicios y actividades serán prestados y las construcciones realizadas por el Interesado / operador / arrendatario evitando cualquier circunstancia que origine molestias, inconvenientes o peligrosidad para otros usuarios o terceros.

A estos efectos se debe tener en cuenta lo indicado en el artículo 244.2 del CAU, según el *Reglamento nº 952/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 9 de octubre de 2013*, y en la *Orden de 2 de diciembre de 1992 por la que se dictan normas sobre Zonas (y Depósitos) Francos* (BOE 17-12-1992), recogido en el apartado 1.3.5, en cuanto a la autorización previa de la construcción o transformación de inmuebles y la notificación de las actividades a desarrollar, a realizar a través del **CZFS**. Además, toda construcción requerirá la autorización previa del **CZFS**.

2.3.2 - Licitación y Autorizaciones.

Su explotación podrá requerir la construcción de infraestructuras en la ubicación concreta adjudicada que serán realizadas a costa del adjudicatario, para que puedan disponer de los medios y ventajas de su localización en el recinto aduanero, según la normativa y regulación debidamente aprobada y publicada para ello.

El adjudicatario deberá recabar de los organismos competentes cuantas licencias o autorizaciones sean precisas para el ejercicio de las actividades objeto de explotación, así como las normas de edificación, ya sea de carácter municipal o determinado por cualquier Administración Pública.

El **CZFS** facilitará las gestiones que sean necesarias para la obtención de cuanto permiso y autorización sea precisa, de manera que sea concedida a la mayor brevedad y con la mayor agilidad posible.

En caso de no obtener las licencias necesarias, y dada la escasez de espacio con las características ofrecidas y el interés económico de este inmueble por su especial localización, será motivo de resolución del contrato, sin derecho a indemnización.

3. RENTAS MENSUALES Y COSTES APLICABLES.

3.0 Introducción.

El devengo por todos estos conceptos será exigible por adelantado por períodos mensuales, ya sea porque el importe es conocido ya sea por ser un importe previsible, sin perjuicio de su cálculo y liquidación posterior.

La mensualidad correspondiente será documentada mediante factura emitida el primer día del mes correspondiente, pagable en los 10 primeros días de mes mediante medios electrónicos y bancarios.

En el caso de que sea precisa realizar una construcción y siempre que se deposite la Garantía de Construcción, que requiere la previa solicitud y aprobación del **CZFS**, la renta se devengará a partir de los **6 meses** desde la adjudicación del contrato contados de fecha a fecha, de modo que no será exigible su abono. La primera renta se abonará por el periodo que reste de dicho mes correspondiente.

En las distintas cantidades que se detallan no está incluida el Impuesto sobre el Valor Añadido. Corresponde calcular la cuota de IVA en base al tipo impositivo vigente en cada momento (actualmente al 21%).

3.1 Precio Mínimo Mensual.

El precio mínimo mensual en **€/m²** (IVA excluido) de cada inmueble / espacio / nave / parcela será establecido con carácter previo e indicado en el Pliego de Condiciones Particulares, con el resto de especificidades del inmueble y explotación.

A la firma del **Contrato de Arrendamiento**, se establecerá el precio metro cuadrado / mes, en base a la oferta realizada.

Este precio se irá actualizando durante todo el tiempo de duración del contrato y sus prórrogas el 1 de Enero de cada año, aplicando sobre el importe que correspondiera satisfacer en cada momento, el porcentaje de la variación interanual del índice de precios de alquiler apropiado a nivel autonómico a noviembre del año anterior, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) u organismo competente que lo sustituya. En tanto

en cuanto no se publique el mencionado índice de precios de alquiler, se aplicará en su defecto el índice de garantía de la competitividad publicado por el INE o uno sustitutivo.

En relación con el importe a abonar, se tendrá en cuenta lo señalado en el modelo de contrato, asumiendo el **ARRENDATARIO** el pago de los restantes gastos señalados en este documento y en dicho modelo (ANEXO VIII).

3.2 Otros Servicios de la ZFS.

Cualquier otro servicio prestado por el **CZFS** conllevará la aplicación de los precios según tarifa, sin perjuicio de que en algún caso sean dichos servicios de obligado cumplimiento dada su localización en recinto aduanero de Zona Franca de Santander, como por ejemplo el uso de báscula y control documental o que estén incluidos en la mensualidad, según lo recogido en el Pliego de Condiciones Particulares.

3.3 OTROS COSTES Y OBLIGACIONES.

3.3.1 - Coste de la obra de instalación y mantenimiento.

El coste de la obra e instalaciones a situar en dicho espacio / parcela / inmueble, será por cuenta del adjudicatario, así como cuantos costes, permisos etc. sean necesarios para ello, en línea con lo indicado en este documento (Apartado 2.3: Licencias y Autorizaciones), necesarios para la explotación del Proyecto económico actual o futuro.

El espacio se entregará en el estado en que se encuentre en el momento de la licitación, que se supone conocido por cada uno de los licitadores, siendo por cuenta del **ADJUDICATARIO** la realización de todas aquellas obras que sean necesarias para adaptarlo al objeto de la explotación. Por ello, los licitadores, al presentar sus ofertas, declaran expresamente conocer y aceptar las características del inmueble.

Los costes de conservación y mantenimiento de las instalaciones ubicadas o a ubicar en el inmueble / espacio / nave / parcela estarán a cargo del **ARRENDATARIO**, coordinando la actividad con el **CZFS**, dando cumplimiento con la información y autorizaciones precisas por el Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

3.3.2 - Costes de suministros.

Los costes de suministros (gas, luz, teléfono, agua, …) serán siempre por cuenta del **ARRENDATARIO**, y en el caso de que fueran abonados por cuenta del **CZFS** éstos se repercutirán al **ARRENDATARIO** junto con la factura.

3.3.3 - Cumplimiento de norma interna y accesos.

El **ARRENDATARIO** ha de respetar el cumplimiento de todas las normas que se dicten en la Zona Franca de Santander por sus órganos de gobierno y gestores, en los reglamentos y normas de Régimen Interno (RRI) aprobados por el **CZFS**, así como en la normativa de carácter general, legal o reglamentaria, incluida la legislación aduanera.

El incumplimiento de las obligaciones por parte de un concreto Arrendatario / Interesado / Usuario, o personal dependiente, por un tiempo más o menos continuado, no facultará ni a éste ni a los demás operadores para dejar de cumplirlas.

Entre ellas, debe cumplirse:

- Las normas respecto a los accesos al recinto de la zona franca, para lo que se entregará, previa solicitud por escrito, de las tarjetas, códigos o medios para ello, ya sean temporales o definitivas. De este modo, cualquier persona que acceda debe identificarse y justificar su presencia.

  Igualmente, los usuarios deben conocer las normas de vigilancia de áreas comunes, seguridad y evacuación, emergencia o desalojo establecidas por el **CZFS**.

- El **ARRENDATARIO** tendrá la opción de aparcamiento dentro del recinto por una cantidad equivalente A TRES COCHES, cuyos datos (modelo y matrícula) deberán proporcionar al **CZFS** a fin de facilitar el acceso a la zona franca. En ningún caso, se reservará o asignará una plaza fija dentro de la zona franca, pues el derecho a aparcar dentro del perímetro aduanero quedará condicionado a que, cuando accedan, haya plazas disponibles.

  Está prohibido dejar un vehículo, moto, bicicleta o cualquier otro bulto en zonas no autorizadas, plazas para minusválidos, zonas de paso o zonas reservadas al **CZFS**. En caso de no respetar esas zonas, el **CZFS** podrá prohibir el acceso al recinto de ese

vehículo, así como de cualquier otro vehículo de la misma persona o incluso del operador.

- No se podrá realizar actividades peligrosas, prohibidas por las disposiciones legales, reglamentarias, internas o la póliza de seguro del **CZFS**.
- Queda prohibido el subarriendo y la cesión a terceros de parte o la totalidad del inmueble / espacio / nave / parcela sin la autorización por parte del **CZFS**.
- Aplicación del Régimen de faltas y penalizaciones para cualquier acción que contravenga las normas de Régimen Interno o establecidos en Pliegos y contrato.

3.3.4 - Comunidad de Propietarios. Obras comunes.

El **ARRENDATARIO** quedará integrado en la Comunidad de Propietarios para la conservación de los elementos comunes, aceptando expresamente, el abono de los gastos que le sean repercutidos en función de su cuota y según las normas de Régimen Interior.

La construcción, reparación o mantenimiento de cualquier instalación responsabilidad del **CZFS** se hará suponiendo la menor interferencia sobre la actividad del **ARRENDATARIO**, salvo que sea necesaria por la misma con carácter de urgencia.

3.3.5 - Desmantelamiento.

En línea con lo que se recoja en el correspondiente contrato (según el ANEXO VIII), el **CZFS** dictará por escrito y comunicará al **ARRENDATARIO** el acuerdo de reversión, que incluirá el modo de devolución del inmueble, el acuerdo de desmantelamiento, total o parcial, o las intenciones de entrega de la instalación en el estado que expresamente se indique. En ese momento de la devolución, la propiedad de toda construcción e infraestructura instalada será traspasada al **CZFS**, sin repercusión de coste alguno, en línea con lo definido en el artículo 101 LPAP.

El coste de desmantelamiento corresponde al **ARRENDATARIO**, que se hará cargo del derribo, demolición, desinstalación, baja de servicios y suministros en las condiciones que determine el **CZFS** la devolución del inmueble / espacio / nave / parcela.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

4. DURACIÓN DEL CONTRATO.

Tal y como recoge el artículo 106.3 LPAP «*los contratos para la explotación de los bienes o derechos patrimoniales no podrán tener una duración superior a 20 años (…), salvo causas excepcionales debidamente justificadas*».

Sin perjuicio de lo anteriormente indicado, la duración máxima del contrato a firmar por la ocupación del inmueble / espacio / nave / parcela y, en función del montante de inversión que para su explotación sea previsible y del plazo de recuperación, lo suficientemente largo que pueda asegurar la eficacia y eficiencia económica del proyecto económico a presentar con la oferta / propuesta, el Pliego de Condiciones Particulares puede contemplar un plazo más largo.

El interesado puede presentar en su oferta un plazo inferior al indicado, que en este caso podrá ser prorrogado «*por un plazo que no podrá exceder de la mitad del inicial, si el resultado de la explotación hiciera aconsejable esta medida*» (aumento de inversión en la explotación del inmueble de carácter significativo a criterio el Órgano de Contratación, por ejemplo) y con el límite máximo establecido.

5. GARANTÍAS.

En este apartado definiremos los distintos conceptos que por 'Garantías' se ha de dotar en relación con el procedimiento de licitación y concursos de los inmuebles / espacios / naves / parcelas:

- Garantía Provisional.
- Fianza.
- Garantía Adicional.
- Garantía de Construcción.

5.1 Garantía Provisional de la Oferta.

Los ofertantes deberán constituir la Garantía Provisional a disposición del Órgano de Contratación, con objeto de obtener un mayor compromiso con la oferta presentada y a

modo de poder aplicar las Penalizaciones que puedan ser dictaminadas con carácter previo a la adjudicación.

La Garantía Provisional a presentar deberá ser igual a **2 mensualidades por el valor mínimo** sin IVA, siendo como máximo:

GARANTÍA PROVISIONAL (Máximo)	**3.000 €** (TRES MIL EUROS)

Formas válidas:

- Aval o seguro de caución, bastanteado por la Abogacía del Estado (ANEXO IV).
- Transferencia en metálico. En este caso, la oferta debe ir acompañada de documento acreditativo de haber depositado como garantía de la oferta pública, en la cuenta abierta **ES05 0049 6742 5422 1621 7727** en BANCO SANTANDER, 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.

Características y aplicación:

La Garantía Provisional se entiende otorgada con renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión, de carácter solidario respecto al obligado principal, de naturaleza irrevocable y de ejecución automática por Resolución del Órgano de Contratación, debiendo ajustarse a los modelos incorporados.

En el caso de agrupación de empresas por concurrir dos o más empresas conjuntamente a la licitación del concurso, la Garantía Provisional deberá amparar solidariamente a todos los licitadores agrupados.

La Garantía Provisional aportada será aplicada y responderá de las responsabilidades derivadas de la "Penalización por oferta decaída".

Devolución de Garantía Provisional:

- En caso de resultar adjudicatario del arrendamiento, la cantidad entregada como Garantía Provisional en la Oferta se aplicará, salvo pacto en contrario, a la FIANZA del Contrato de Arrendamiento.
- En caso de no resultar adjudicatario, la Garantía Provisional será devuelta una vez resuelta la adjudicación del inmueble / espacio / nave / parcela sin culpa del licitador y sin aplicación de Penalización, en ese caso.

5.2 Fianza.

Una vez adjudicado y con anterioridad a la firma del contrato se debe dotar una Fianza en efectivo equivalente a **2 mensualidades** de renta (IVA excluido) correspondiente al inmueble / espacio / nave / parcela en cuestión, a la que se le dará el destino legalmente establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El importe y la cantidad que fue entregada como Garantía Provisional a la presentación de la oferta, se aplicará a la Fianza del Contrato de Arrendamiento, salvo pacto en contrario.

5.3 Garantía Adicional de Explotación.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 36.5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, deberá presentarse documento justificativo de haber prestado Garantía Adicional de Explotación, ya sea mediante **aval bancario, seguro de caución** (según modelo en el ANEXO IV), **valores o bien mediante ingreso** en efectivo en la cuenta del **CZFS** que le será indicada.

El importe dotado como Garantía Adicional será equivalente como **mínimo** al importe de **6 mensualidades de renta** (IVA excluido), además de los dos meses de Fianza, correspondiente al inmueble / espacio / nave / parcela en cuestión, pudiéndose mejorar el número de mensualidades por este concepto en la oferta (según se indica en Criterios de Valoración).

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

5.4 Garantía de Construcción.

En caso de que el inmueble / espacio / nave / parcela requiera realizar una Obra o Construcción necesario para la explotación de la actividad, se puede requerir realizar una Garantía de la Construcción al 5% del Presupuesto Base de las obras e instalaciones a implantar, según Proyecto, pudiendo el **CZFS** exigir en su formalización otros requisitos que estime convenientes.

La Garantía Definitiva de Construcción deberá consignarse por los medios recogido para la Garantía Adicional de Explotación, y en todo caso dentro del plazo de 30 días anteriores al inicio de las obras, previo a las autorizaciones para su ejecución, y en su caso dentro de los 30 días contados desde el siguiente a la notificación de la "*Resolución de Adjudicación del Inmueble*".

Si el **ADJUDICATARIO** no constituyera esta Garantía en el plazo establecido para este fin, se entenderá que renuncia a la Adjudicación.

La Garantía Definitiva de Construcción responderá, no sólo de la ejecución de las obras, sino también del resto de las obligaciones derivadas de esta Adjudicación, de modo que la pierde, si el **ADJUDICATARIO** desistiera injustificadamente o renunciará a la Adjudicación.

La **ARRENDATARIA** podrá solicitar al **CZFS** la autorización para la realización de reformas, la incorporación de nuevas instalaciones, infraestructuras y otras obras. El **CZFS**, tras el estudio correspondiente del tipo de obra y previa aclaraciones sean precisas (proyecto, materiales usados, …), podrá exigir la constitución de Garantías Específicas y la contratación de los Seguros, complementarios a los específicamente considerados en este Pliego, así como el cumplimiento de cualquier requisito que considere necesario para cubrir los riesgos correspondientes. Se demorará cualquier actuación hasta su aprobación.

5.5 Uso de las Garantías y Fianzas.

Sin perjuicio de lo indicado con respecto a la Garantía Provisional de la Oferta, las cantidades por Garantías o Fianzas responderán de:

- El impago de las mensualidades y demás cantidades asimiladas.

- Los desperfectos ocasionados en el inmueble.
- Los incumplimientos de los que sea responsable la **ARRENDATARIA**.
- Los daños y perjuicios que pueda provocar el **ARRENDATARIO**.
- Las sanciones y penalizaciones impuestas al **ARRENDATARIO**.
- Los gastos que se incurran como consecuencia de la obligación de devolver el inmueble en el mismo estado en que lo recibe, si el **CZFS** optara por esta solución entre las posibles contempladas en este Pliego.
- Las restantes obligaciones contractuales.

5.6 Reajustes de Fianza, Garantía Adicional y Garantía de Construcción.

5.6.1 - Actualización.

Las cantidades, en especial por la Fianza y Garantía Adicional, serán objeto de actualización cada cinco (5) años hasta la finalización del contrato y sus prórrogas. Para ello se tomará de base el importe de la renta mensual que se esté aplicando en el momento de la correspondiente actualización. El **CZFS** requerirá al **ARRENDATARIO** por escrito para aplicar los reajustes correspondientes a dichas actualizaciones.

5.6.2 - Reposición.

La ejecución total o parcial de los importes consignados por razón de su aplicación a responsabilidades en que hubiere incurrido el **ARRENDATARIO**, requerirá su inmediata reposición por parte de éste, hasta restablecer su total importe, en el plazo máximo de **un mes** desde que el **CZFS** así lo requiera como '*Notificación de Disminución y Obligación de Reposición*' de Fianza, Garantía Adicional o Garantía de Construcción. Su no reposición será causa de aplicación de penalidad y *'Resolución del Contrato*' .

5.6.3 - Devolución.

Al finalizar la vigencia del contrato, las aportaciones como fianza y garantías depositadas serán devueltas a la **ADJUDICATARIA**, siempre y cuando no esté sujeta a las responsabilidades correspondientes, en un plazo de 6 meses.

En el caso de la Garantía de Construcción, se devolverá en el plazo y condiciones que se indique en el Acta de '*Reconocimiento de Terminación de Obra*' firmado en el plazo de 1 mes de la finalización de la construcción. Para su devolución se precisa la solicitud previa del **ARRENDATARIO**.

6. OFERTA PÚBLICA PERMANENTE DE LOS INMUEBLES.

6.1 Oferta Pública Abierta Inicial. Incorporación de inmuebles. Anuncio.

La Oferta Pública ha de ser publicado en el Portal de Transparencia o Perfil del Contratante del **CZFS** por el **plazo mínimo indicado el apartado 8. PROCEDIMIENTO OFERTA PÚBLICA**, para poder presentar oferta por el mismo. En estos casos, será denominada 'Oferta Pública Inicial'. El Órgano de Contratación podrá decidir en cualquier momento convocar una nueva Oferta Pública Inicial.

6.2 Oferta Pública Permanente.

En el caso de que hubieran quedado desiertos y sin adjudicación inmuebles / espacios / naves / parcelas por falta de proposiciones y ofertas aceptables, una vez cumplidos los plazos de presentación establecidos en la 'Oferta Pública Inicial' (publicada en el Perfil del Contratante de la Plataforma de Contratación del Sector Público y/o Portal de Transparencia), dicha oferta adquirirá el carácter de **OFERTA PÚBLICA PERMANENTE**.

En el Portal de Transparencia de la web www.zonafrancasantander.es, el Delegado Especial del Estado será el competente, con objeto de que los interesados pueden ir presentando sus ofertas, **la publicación de**:

A. La relación actualizada de inmuebles disponibles, de forma periódica, y su fórmula de comercialización (precios mínimos, duración mínima, …), bien por no haber sido adjudicados en la 'Oferta Pública Inicial', bien por que sus contratos expiren en los próximos 3 meses o porque se vayan quedando libres.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

Se indicará las características, calidades, dimensiones, precios y condiciones de contratación, en función de lo recogido en Pliegos, aplicables a los que tengan utilidades similares.

Todo ello sin perjuicio de que los mismos puedan estar sujetos a una "autorización de uso" de almacenes y espacios disponibles para las operaciones logísticas y portuarias típicas, reguladas internamente. En todo caso, en caso de recepción de una oferta en base a este procedimiento, el **CZFS** se compromete a disponer y ceder del inmueble libre con carácter previo a la formalización del Contrato de Arrendamiento.

B. Este Pliego de Bases y Condiciones Económico-Administrativas y Técnicas, y sus Anexos son aplicables para todos los inmuebles publicados.

C. El Delegado Especial del Estado retirará la publicación de Inmuebles en Oferta Permanente, una vez tomada la decisión por el Órgano competente. En este caso, si se vuelven a ofertar, se debe iniciar de nuevo la licitación.

Régimen de OFERTA PÚBLICA PERMANENTE:

1. Presentación de Propuestas / Ofertas: Se presentará preferentemente por correo electrónico para optar a la adjudicación del Contrato de Arrendamiento. Alternativamente, el **CZFS** puede autorizar la recepción por correo ordinario o en papel. Se adjuntará la documentación requerida en las BASES, entre ellas la Garantía Provisional.

   La presentación de la oferta NO implicará automáticamente la adjudicación y retirada del inmueble de la Oferta Pública Permanente, pudiéndose recibir por tanto ofertas con posterioridad.

2. Valoración por la Mesa de Licitación de la Propuesta, que será la encargada de proponer su adjudicación o no al Órgano de Contratación. Para ello, podrá requerir la emisión de informes.

   En caso de recibir varias ofertas, serán estudiadas y valoradas por riguroso orden de entrada: La oferta que ha entrado en primer lugar será la primera en ser valorada por

la Mesa, y sólo en caso de que la primera resultara no adjudicataria se pasaría a la siguiente, y así sucesivamente.

La Mesa del **CZFS** podrá, de forma motivada, proponer el rechazo, la exclusión o no admisión de la oferta en cualquiera de los siguientes casos:

- Si no cumple los requisitos mínimos exigidos en las Bases Generales o Particulares de contratación (Personalidad, Representación, incurso en casos de prohibición para contratar con el Sector Público, ofertas por cuantía económica inferior a la mínima, no presentación de la Garantía Provisional, …).
- Si el **ADJUDICATARIO** hubiera renunciado a una propuesta previa realizada durante la 'Oferta Pública Inicial' hasta 1 año después de la misma.
- Si por cualquier otro motivo resultare perjudicial para los intereses del **CZFS**.

3. Adjudicación por el Órgano de Contratación.

   En caso de adjudicación, tendrá los mismos plazos en cuanto a requerimiento, presentación de la documentación acreditativa, y respuesta para subsanación de errores y defectos de documentación.

   Si no se aportase la subsanación en plazo, se podrá tramitar la "*Penalización por oferta decaída*".

7. LICITACIÓN.

7.1 Requisitos de Ofertas. Exclusión.

Como se ha indicado, el licitador debe tener cumplimentado al menos la 'Declaración Responsable' (ANEXO I) y la Oferta/Propuesta (ANEXO II).

Motivos de exclusión de ofertas o proposiciones presentadas por persona física o jurídica, españolas o extranjeras:

- En general, aquellas que NO Cumplan los Requisitos señalados en los Pliegos de Bases y Condiciones Generales y Particulares, las normas internas o la legislación.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

- En particular, citaremos los siguientes motivos de exclusión:
- Ofertas presentadas fuera de plazo señalado en el Anuncio de Licitación, en el que se indica fecha y hora inicial y final de presentación de propuestas en Oferta Pública Inicial.
- Ofertas presentadas con la firma de personas que no ostentan personalidad jurídica o representación suficiente.

  Las ofertas deberán ser presentadas por persona que tenga plena capacidad de obrar de acuerdo con el Código Civil y que no actúen como personas interpuestas o meros intermediarios.

  El Licitador – Postor – Concursante – Interesado - Solicitante y el posterior **ADJUDICATARIO** - Arrendatario deberá coincidir, debiendo desarrollar en el presente y en el futuro directamente por sí mismo la actividad que indican en la memoria-justificación y que sea objeto de valoración, sin perjuicio de la posterior autorización de variación por parte del **CZFS** previa solicitud.
- Ofertas por precio o renta inferior al precio mínimo.
- Ofertas con duración inferior al plazo mínimo.
- Ofertas cuya documentación no sea presentada correctamente, con omisiones, tachaduras o errores que impidan conocer claramente su contenido.
- Ofertas presentadas sin la requerida solvencia económica, financiera y técnica o no acreditada conforme a lo establecido en el presente Pliego de Bases y Condiciones, en el Pliego de Condiciones Particulares, justificado en el Proyecto de Técnico-Económico.
- Oferta de Licitador que no se encuentra al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de carácter fiscal, tributaria, laboral y social, incluida con la seguridad social, exigidas por la legislación vigente.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

- Compromiso de cumplimiento de los Seguros, en especial el SRC, tal y como indica el apartado concreto del modelo de Contrato de Arrendamiento, incluido en ANEXOS.
- Incurrir en situación de incompatibilidad según la normativa específica aplicable a esta oferta pública.
- Estar incurso en los supuestos de prohibición del artículo 71 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público. Debe asumir la responsabilidad por la veracidad de la documentación aportada.
- Casos de insolvencia declarada en cualquier procedimiento, estar declaradas en concurso o no haberlo solicitado, declaradas insolventes, sujetas a intervención judicial o inhabilitadas conforme a la *Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Concursal*.
- Las proposiciones presentadas por dos o más empresas de manera conjunta, deben manifestar su intención de constituir una entidad con personalidad jurídica propia con carácter específico para la gestión de explotación, bajo alguna de las fórmulas jurídicas previstas en el ordenamiento jurídico vigente.

  Si dichas empresas fueran propuesta como adjudicatarias, con carácter previo a la tramitación de la adjudicación, deberán presentar la pertinente Escritura Pública:

  - La constitución de la Entidad.
  - El nombramiento de un gerente o representante único de la entidad con personalidad jurídica, con poderes bastantes para ejecutar los derechos y cumplir las obligaciones que se deriven de la adjudicación.

  El **CZFS** se reserva el derecho de solicitar las justificaciones precisas a efectos de salvaguardar sus intereses durante el procedimiento de licitación y vigencia del contrato.

- Cada licitador sólo puede presentar una propuesta y no más de una oferta sobre el mismo inmueble. En el supuesto de que un licitador presentase más de una oferta, ya sea individualmente, conjuntamente con otros o combinados, serán excluidas del proceso de adjudicación todas ellas, salvo que el licitador justifique adecuadamente su mejor propuesta, a criterio del **CZFS**.
- Cumplimiento del Estatuto del Código Aduanero. Los licitadores deberán cumplir con las previsiones, requisitos y cualidades fijados por el mismo, o por el que esté vigente en cada momento, durante toda la duración del contrato, dado que el inmueble / espacio / nave / parcela en cuestión se encuentra sujeto al Régimen Especial Aduanero de Zona Franca.
- Licitadores extranjeros (sean o no comunitarios), éstos habrán de aportar la documentación que se recoge en el ANEXO III.

El **CZFS** podrá rechazar una oferta, mediante informe motivado, si la misma, aun cumpliendo los requisitos mínimos para su admisión pudiera entenderse perjudicial para sus intereses, sin devengar indemnización alguna por ello.

7.2 Documentación a aportar en el SOBRE.

7.2.1 - La Oferta.

Se presentará la oferta según se indica en este Pliego, en particular en su apartado 8. Para ello, el licitador utilizará el modelo incluido en ANEXO II.

La Mesa de Licitación realizará las valoraciones en función de lo indicado en el apartado 7.3 Criterios de Valoración.

7.2.2 - Garantía Provisional de la Oferta.

Los ofertantes deberán constituir la Garantía Provisional a disposición del Órgano de Contratación, a la presentación de la propuesta, como se especifica en el Apartado Garantías.

La Garantía Provisional aportada será aplicada y responderá de las responsabilidades derivadas de la "*Penalización por Oferta Decaída*".

7.2.3 - Declaración Responsable.

Se ha de presentar una '*Declaración Responsable*' (DR), para lo que se aporta un modelo incluido en el ANEXO II del presente Pliego, y se publicará en formato editable en el Perfil de Contratante del **CZFS**.

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*".

En base a la Oferta y DR, se tramitará el concurso que desemboca en una adjudicación. Posteriormente y previamente a la formalización del contrato, se requerirá a la oferta más ventajosa, la acreditación de los extremos que procedan con la documentación oportuna.

Los datos que deben ser manifestados son:

- Identificación del número de Expediente: **ING / NNNN / AA**. Hace referencia al Expediente INGresos, con el Número NNNN correlativo del Año (AA) correspondiente.
- Identificación del licitador completa. Nombre y apellido o denominación social.
- Contacto:
  - Teléfono de contacto.
  - Dirección postal.
  - Correo Electrónico como medio válido a efectos de Notificaciones.
- El firmante debe ostentar la Capacidad, Personalidad y Representación suficiente para presentar la oferta y formalizar el oportuno contrato, debiendo ser posteriormente acreditado.

- Debe indicarse expresamente NO estar incurso en los supuestos de prohibición del artículo 71 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, así como la asunción de responsabilidad por la veracidad de la documentación aportada.
- La agrupación de empresas que presente una oferta o propuesta conjunta debe manifestar expresamente:
    - Su intención de constituir una entidad con personalidad jurídica con carácter específico para la gestión y explotación de la actividad a desarrollar en el recinto aduanero, bajo alguna de las fórmulas jurídicas previstas en el ordenamiento jurídico.
    - Identificación de las Empresas que presentan la oferta conjunta con el porcentaje de participación de cada una de ellas y acreditación de su capacidad, personalidad, representación y solvencia.
    - La persona o entidad que designan como su representante.

7.2.4 - Proyecto Técnico-Económico.

El Proyecto Técnico-Económico será utilizada para comprobar la coherencia de las propuestas presentadas, la consistencia de su plan de negocio, los medios materiales, financieros y humanos con los que cuenta el proyecto para su cumplimiento así como cualquier otra cuestión que pudiera resultar relevante a efectos de ejecución de los parámetros presentados en la oferta.

El **Proyecto Técnico-Económico** que contendrá:

- El **Proyecto Técnico de las Obras y Actividades a desarrollar** (POA), salvo en el caso de que no sea requerido en las condiciones particulares.

  La Memoria Constructiva puede tener un carácter básico o consistir en un Proyecto de Construcción completo y visado con inclusión de un

Presupuesto de construcción valorado, según defina este Pliego en condiciones particulares. Podría precisarse la constitución de una Garantía de Construcción, con carácter previo a su efectiva ejecución.

Para completar el Plan de inversión a realizar, incorporará detalle del equipamiento, maquinaria e instalaciones que estime precisos para la correcta prestación de los servicios a ofrecer al mercado.

Por tanto, se indicará la actividad a desarrollar en relación con la descripción del proyecto, concretando aquellos datos precisos que requieran la debida confidencialidad.

En cualquier caso, será imprescindible la aceptación por el **CZFS** de las obras y equipamientos, previamente a su efectiva instalación.

En determinados casos, será suficiente con una breve descripción básica, como por ejemplo el arrendamiento de la sala multiusos. Para ello, en el ANEXO II – Oferta, se incorpora un espacio para indicar la inversión a realizar y las características de la actividad a desarrollar en el inmueble / espacio / nave / parcela a la que se opta en la Zona Franca de Santander y que será objeto de valoración.

- **Estudio, Plan o Memoria Económico-Financiera de la Explotación**, con proyección de 5 años al menos, de modo que sirva de justificación suficiente de la necesidad de los espacios solicitados en la oferta, para valorar en su conjunto el proyecto empresarial a desarrollar vinculado con la inversión. Incluirá los siguientes conceptos con cifras anualizadas:
  - Presupuesto de Inversión Inicial estimado y detallado. Reparto anualizado de la misma, que incluye proyectos, obras y tasas.

    El Plazo de inicio de la actividad se computará desde la puesta a disposición del inmueble una vez formalizado el contrato, que es coincidente salvo excepción. El inicio de obra se considera inicio de actividad.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

- Relación de Ingresos anuales estimados y, en su caso, descomposición por factores constitutivos (volumen de importaciones / exportaciones).
- Relación de Gastos anualizados de explotación, que incluye los de personal, tarifas y tributos a satisfacer, consumos energéticos, etc.
- Plan de Mantenimiento y conservación de las inversiones e instalaciones, con indicación de sus costes.
- Evaluación de la Rentabilidad neta, antes de impuestos.
- Creación de Empleo, descripción de puestos, número, etc…
- Indicar si reúne los requisitos y/o posee la condición de 'Operador Económico', desde el punto de vista de la normativa aduanera explicado en estos Pliegos.
- Plazo de inicio de la actividad 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.
- Cualquier otra documentación que sirva para valorar las condiciones específicas y globales de la oferta.

Se valorará para determinar la solvencia del proyecto:

- El adecuado ajuste del Estudio Económico-Financiero y las Inversiones y actuaciones previstas según la Memoria Descriptiva de las Obras, la adecuación de las necesidades financieras a la solvencia acreditada y la corrección y justificación de las estimaciones adoptadas.
- Se puede aportar un contrato como proveedor o suministrador, una declaración responsable firmada o un certificado emitidos por la industria / empresa, cliente / proveedor instalado en el extranjero, en la cual se exponga el tipo de relación comercial y la cadena de valor o producción entre las empresas.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

Son de obligado cumplimiento a lo largo de la vigencia del contrato las descripciones y características detalladas en la Propuesta / Oferta y Pliego Básico Completo, tomados en cuenta como un todo en el momento de la Adjudicación, salvo autorización expresa del **CZFS** por causas justificadas.

En cualquier momento, el **CZFS** puede solicitar justificación de lo declarado en la Oferta.

En todo caso, será obligatorio, sin excepción, el cumplimiento de los factores y criterios valorados en la Adjudicación.

El incumplimiento facultará al **CZFS** a la aplicación de Penalizaciones, según el Contrato de Arrendamiento, e incluso la 'Resolución del Contrato de Arrendamiento' sin derecho a la devolución de las Fianzas o Garantías ni al cobro de indemnización alguna, sin perjuicio del ejercicio de las acciones legales oportunas.

En caso de resolución del contrato, el **ARRENDATARIO** deberá desalojar el inmueble en el plazo de un mes desde la notificación de resolución y requerimiento de desalojo, transcurrido el cual, el **CZFS** iniciará las acciones necesarias para el desahucio, teniendo el **CZFS** derecho a percibir desde ese momento, el doble de la renta mensual hasta el desalojo efectivo.

7.3 Criterios de Valoración.

0.) CONSIDERACIONES PREVIAS.

En este apartado se señalan los Criterios de Valoración que se tomarán en consideración por la Mesa de Licitación a efectos de ordenar por puntuaciones las ofertas de las empresas admitidas. Cada licitador obtendrá una puntuación total como resultado de la suma de los parciales por apartado.

El **CZFS** 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, sin derecho a resarcimiento alguno.

En caso de que se haya propuesto la adjudicación, y no se complete la documentación relevante se aplicará la '*Penalización por Oferta Decaída*'.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

1.) MEJORA EN LA RENTA OFRECIDA (Puntuación máxima: 35 Puntos).

Para la valoración de la oferta económica, deberá respetar la renta mínima que se apruebe y publique en el Perfil del Contratante o Portal de Transparencia en relación con cada uno de los inmuebles / espacios / naves / parcelas del **CZFS** en el momento de la presentación de ofertas. No se admitirán propuestas económicas cuyos importes sean inferiores al importe que se señale como base y mínimo de licitación.

Se valorará las mejoras en precio (IVA no incluido):

- Con 30 puntos (máximo) a la mayor oferta (o la única propuesta recibida).
- Con 0 puntos a la oferta que no suponga mejora respecto de la cuantía mínima.
- Mediante la siguiente fórmula las ofertas comprendidas entre la máxima ofertada y la mínima establecida se puntuarán por interpolación lineal.

$$Puntos\ por\ Renta = \frac{Renta\ Ofertada - Renta\ Mínima}{Renta\ Máxima - Renta\ Mínima}\ x\ 35$$

2.) ACTIVIDAD (Puntuación máxima: 65 Puntos).

El **ADJUDICATARIO** quedará obligado a desarrollar, durante el periodo de vigencia del arrendamiento, en el inmueble / espacio / nave / parcela la actividad empresarial o comercial de acuerdo con el Proyecto y Memoria económico-financiera presentada en su oferta, salvo expresa autorización del **CZFS** de cualquier variación sobre el mismo.

Se valoran los parámetros que aparecen a continuación, relativos con la actividad económica a desarrollar y la inversión necesaria, en base y en coherencia con el Proyecto de Construcción presentado.

A/ Volumen de inversión (Puntuación máxima: 30 Puntos).

El volumen de la inversión prevista, que se ha de justificar posteriormente, se valorará en función de la siguiente fórmula:

$$Puntos\ V.Inversión\ (V) = \frac{Inversión_{\ Oferta} - Inversión_{min}}{Inversión_{máx} - Inversión_{min}}\ x\ 30$$

Acreditación:

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

- Proyecto de Construcción visado, que incluya el presupuesto valorado.
- Escritura Pública firmada al efecto ante Notario y registrada en el Registro pertinente, donde figure el capital social o patrimonio.
- En otro caso, se acreditará con aquella justificación que sea suficiente para el Órgano de Contratación (créditos concedidos, transferencias efectivas de efectivo, etc…).

B/ Condición de 'Operador Económico' (Puntuación máxima: 5 Puntos).

La definición de 'Operador Económico' viene recogido en el Art. 5 del Código Aduanero de la Unión -CAU- (Reglamento UE 952/2013): «*es una persona física o jurídica que, en el marco de su actividad profesional, intervenga en operaciones y actos a las que se aplique la legislación aduanera*».

Este hecho se valorará, justificado oportunamente, en función del siguiente cuadro:

CONDICIÓN DE 'OPERADOR ECONÓMICO' (SÍ / NO)	PUNTOS
SÍ	5
NO	0

Acreditación, con aportación con la Oferta:

- Presentación del EORI: número único en toda la Unión Europea, asignado por la Autoridad Aduanera en un Estado miembro a los agentes económicos (empresas).
- Declaración Responsable: Teniendo en cuenta esta definición y lo recogido en el Art. 9 CAU, se entiende como 'Operador Económico' a las siguientes figuras: Fabricante; Exportador / importador; Transitarios; Depositario; Representante aduanero; Transportista; Consolidador de cargas; Operador de terminal / Estibador.

C/ Valoración por técnico independiente (Puntuación máx.: 15 Puntos).

Se valorará la coherencia del Proyecto Constructivo con el Estudio Económico, del Plan de inversión con la actividad a realizar y desarrollar, en base al siguiente cuadro orientativo:

INDICACIÓN PARA LA VALORACIÓN TÉCNICA	PUNTOS
Información y coherencia máxima del Proyecto.	10 - 15 Puntos
Información precisa en detalle, coherente, aunque no completada.	05 - 10 Puntos
Información no detallada. Impide no valorar la coherencia.	00 - 05 Puntos

El técnico será contratado por el CZFS, y colaborará como auxiliar de la Mesa de Licitación.

Se valorará del proyecto de construcción y desarrollo de la actividad:

1. Plan de Mantenimiento preventivo y correctivo y sistemas de monitoreo- control (30%). Calidad de los Materiales: especificaciones técnicas (acero inoxidable) y eficiencia, resistencia a la corrosión, durabilidad y certificaciones, innovación tecnológica, …. para asegurar la durabilidad y el buen funcionamiento de las instalaciones.
2. Plan de explotación y actividad. Coordinación (30%). Valoración de la asignación de recursos humanos y técnicos. Diagramas de flujo del trabajo. La interferencia con las operaciones diarias debe ser minimizada, para evitar interrupciones o mitigar los impactos.
3. Plan Económico previsto (20%): coherencia y correlación.
4. Experiencia del licitador (10%). Se justificará con el Listado de proyectos anteriores, referencias de clientes y perfiles del equipo técnico.
5. Sostenibilidad: impacto ambiental, materiales reciclables, eficiencia energética y seguridad (10%).

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

D/ Creación de empleo directo (Puntuación máxima: 5 Puntos).

Se valorará el número de empleos que la ofertante vaya a ofertar, en función de la siguiente fórmula:

$$Puntos\ Nº\ Empleo\ (E) = \frac{Nº\ Empleo_{\ Oferta} - Nº\ Empleo_{min}}{Nº\ Empleo_{máx} - Nº\ Empleo_{min}}\ x\ 5$$

Se acreditará mediante aportación de un Declaración Responsable, certificando su cumplimiento, una vez adjudicado.

E/ Garantía Adicional (Puntuación máxima: 10 Puntos).

Se debe firmar por un importe mínimo a 6 mensualidades de renta. Si bien en la oferta se puede mejorar en el número de mensualidades de dicha Garantía Adicional, valorando en función de la siguiente fórmula:

$$Puntos\ Garantía\ Adicional\ (GA) = \frac{GA_{\ Oferta} - GA_{min}}{GA_{\ máx} - GA_{min}}\ x\ 10$$

Acreditación: Se justificará mediante la presentación de la Garantía Adicional en las mismas condiciones establecidas en este Pliego Base.

7.4 Justificación Documental del Adjudicatario.

Una vez notificada la adjudicación, el **ADJUDICATARIO** deberá presentar en el plazo máximo de **10 días hábiles** a contar desde el envío de dicha notificación, la documentación que se indica en este apartado en particular y en este Pliego, siempre que no la hubiera presentado con anterioridad.

De forma añadida, el **CZFS** se reserva el derecho de solicitar las justificaciones precisas a efectos de salvaguardar los intereses durante la vigencia del contrato.

La documentación a aportar supone la acreditación de las requisitos y condiciones exigidas así como los criterios de valoración cuantificados y puntuados al **ADJUDICATARIO**. En caso de no aportación adecuadamente, se atenderá a los criterios de "*Penalización por oferta decaída*".

Documentación justificativa a aportar:

A. Documentación acreditativa de los **criterios de valoración** que han supuesto la adjudicación de la distinta puntuación (según se explica en su apartado).

B. Documentación acreditativa de la **personalidad jurídica y capacidad de obrar**:

- Empresario individual: copia del NIF o documento que lo sustituya.
- Persona jurídica:
  - Copia del Número de Identificación Fiscal (NIF).
  - Copia de Escritura de Constitución, Estatutos o Acta fundacional, y modificación en su caso, en la que consten las normas por las que se rige actualmente, inscrita en el Registro Mercantil o Registro Oficial correspondiente, cuando este requisito fuera exigible conforme a la legislación que le sea aplicable.
- En caso de propuesta por dos o más empresas, se deberá justificar:
  - La constitución de la entidad con personalidad jurídica propia, mediante la presentación de la pertinente Escritura Pública.
  - El nombramiento de un gerente o representante único de la entidad, con poderes bastantes para ejecutar los derechos y cumplir las obligaciones que de la adjudicación y el contrato de arrendamientos se deriven.
- Licitadores extranjeros (sean o no comunitarios), éstos habrán de aportar la documentación que recoja su exacto régimen jurídico (ver ANEXO III).

C. Documentación Acreditativa de la **Representación y apoderamientos**:

- Los que comparezcan, firmen proposiciones, o representen a una persona jurídica, acompañarán también copia de poder acreditativo de su representación (general o no, permanente o no). Podrá figurar en Escritura pública, inscrito, depositado o pendiente de ello en el Registro Mercantil o

equivalente, acreditándose en todo caso por cualquier medio admitido en derecho.

- En el caso de que el firmante del contrato fuera un representante distinto de quien presentó la oferta, además de justificar el cambio, deberá presentar sus poderes para ultimar la formalización (Ver Formalización).

D. Justificación de la **Actividad, Objeto de la Explotación y Sector**:

- Si es una persona jurídica, deberá aportar los Estatutos Sociales e indicar el artículo en el que se mencione su objeto social y los "Datos Generales de Identificación" de las Cuentas Anuales inscritas en el Registro Mercantil, donde se especifica el código CNAE.
- Si se trata de una persona física, deberá aportar aquella documentación que pueda acreditar de manera fehaciente que las actividades que realiza corresponden a dicho sector (IAE, contratos con terceros, facturas, documentación económico-fiscal, etc ...).

E. Justificación de **Solvencia técnica o profesional, económica y financiera**.

- Solvencia técnica o profesional: Titulaciones académicas y profesionales (CV) del personal de dirección de la empresa y, en particular, del personal responsable de la gestión del objeto de la explotación.
- Solvencia económica y financiera: Debe disponer de financiación suficiente para afrontar la inversión indicados en su propuesta.

  a. Si es una empresa preexistente:

  - Las operaciones de los últimos 3 ejercicios cerrados o copia de facturas correspondientes a cliente o proveedor en el extranjero, con referencia al volumen anual de facturación media indicada en el Estudio económico-financiero: incremento de facturación soportable según el ahorro acumulado en la empresa.
  - Las Cuentas Anuales inscritas en el Registro Mercantil de los 3 últimos ejercicios, y provisional de los no cerrados.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

- Informe de instituciones financieras.

b. Si es una entidad de nueva creación, se puede aportar un contrato como proveedor, suministrador o cliente, una declaración responsable firmada o un certificado emitidos por industria / empresa, ya sea cliente o proveedor, instalada en el extranjero, en la cual se exponga el tipo de relación comercial y la cadena de valor o producción entre dichas empresas.

c. Propuesta conjunta suscrita por dos o más empresas (por ejemplo, la UTE). A efectos de la determinación de la solvencia y justificación se acumularán las características acreditadas para cada uno de los integrantes que forman parte de la misma.

F. Documentación acreditativa del **cumplimiento de las obligaciones tributarias y de la Seguridad Social**, y alta en IAE, en formato electrónico o telemático.

Se acreditará en la forma establecida en el artículo 15 del RD 1098/2001, Reglamento General Ley Contratos de las Administraciones Públicas (en adelante RGLCAP), mediante la certificación positiva, expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (AEAT)y por la Tesorería General de la Seguridad Social (TGSS), en la que se contenga genéricamente el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el artículo 13 y 14 del RGLCAP. Asimismo, acreditar estar dado de alta en el **IAE**, **al corriente** o exento de pago del mismo y no haber causado baja en dicho impuesto (art. 13.1,a).

En el supuesto de hallarse comprendido en alguna de las **exenciones** establecidas en el artículo 82, apartados e) y f) del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, deberán presentar, asimismo, original o copia de la resolución expresa de la concesión de la exención de la AEAT.

G. **Certificado de titularidad de cuenta bancaria y orden SEPA firmada**. Un certificado expedido por entidad bancaria en el cual figure un número de cuenta corriente titularidad del ADJUDICATARIO, donde se domiciliarán los pagos

derivados del contrato. En el ANEXO V se adjunta un formulario de la orden SEPA que ha de ser debidamente firmado.

H. **Póliza de Seguros y recibo acreditativo de su pago**. El ADJUDICATARIO deberá presentar el justificante de suscripción de una póliza de seguros que cumpla con los requisitos señalados en este Pliego o en sus Anexos (especialmente en el Modelo de Contrato).

I. **Fianza**. Justificante de ingreso en efectivo en la cuenta corriente del **CZFS**, por importe equivalente a **dos mensualidades** de la renta a cobrar (IVA excluido) correspondiente al inmueble / espacio / nave / parcela en cuestión.

J. **Garantía Adicional de Explotación**. Deberá presentarse documento justificativo de haber prestado Garantía Adicional por un Importe equivalente a las mensualidades según la oferta (IVA excluido) correspondiente al inmueble / espacio / nave / parcela en cuestión, ya sea mediante aval bancario, seguro de caución (según modelos en el ANEXO IV) o bien mediante ingreso en efectivo en la cuenta del **CZFS** que le será indicada (mínimo 6 mensualidades).

K. **Garantía de la Construcción**: cinco por ciento (5%) del Presupuesto Base de las Obras e Instalaciones a implantar en el inmueble / espacio / nave / parcela, necesario para la explotación de la actividad. Será devuelto a la finalización de la construcción, reflejándose en el '*Reconocimiento de Terminación de Obra*'.

7.5 Penalización por Oferta Decaída y Nueva Adjudicación.

El Órgano de Contratación acordará mediante Resolución el Expediente de "*Penalización por oferta decaída*" sobre el licitador, en los siguientes casos:

- La retirada de una oferta injustificadamente presentada por cualquier licitador.
- La no presentación de los documentos de justificación de la oferta en el plazo.
- La falta de acreditación debida de las circunstancias objeto de valoración.
- La renuncia a la adjudicación.

- La falta de comparecencia a la formalización del contrato, aunque se alegue desconocimiento.
- Otros casos indicados en este Pliego Base.

En todos estos casos, el **CZFS** declarará decaída y revocada la adjudicación a su favor, lo que implica la Pérdida de la Garantía Provisional depositada aplicada a la Penalización, sin perjuicio que el **CZFS** pueda reclamar indemnización por responsabilidades.

No será justificación, una vez presentada la oferta, la alegación de desconocimiento de las características físicas del inmueble o las circunstancias indicadas en este Pliego y demás documentos reguladores de la oferta publicada.

En el mismo Expediente de "*Penalización por oferta decaída*", el **CZFS** podrá decidir y acordar una nueva adjudicación del contrato a los licitadores siguientes a aquél, por el orden en que hayan quedado clasificadas sus ofertas, para lo que se concederá un nuevo plazo para que presente la documentación que fuera necesaria.

8. PROCEDIMIENTO OFERTA PÚBLICA. PLAZOS.

1º. Perfil de Contratante. Portal de Transparencia. Pliegos.

La adjudicación se realizará previa Oferta Pública, en la forma y condiciones que se recogen en este Pliego y todos sus anexos, sin perjuicio de su consideración de Oferta Permanente en caso de no ser adjudicada inicialmente en los plazos establecidos.

Para la Oferta de un inmueble / parcela / espacio en concreto, el Órgano de Contratación puede plantear el cumplimiento de 'condiciones especiales', que deben estar igualmente publicadas en el Pliego de Condiciones Particulares.

En el Anuncio de Convocatoria Pública (art. 84 **RPAP**), «*una vez completado el expediente y aprobado el Pliego de Condiciones que han de regir la explotación*», se procederá a la Convocatoria señalando:

- El lugar, día y hora de celebración de apertura de ofertas, de carácter electrónico.
- El objeto del concurso.

- Plazo durante el cual los interesados podrán presentar sus propuestas.

En el Perfil de Contratante del Consorcio de la Zona Franca de Santander de la Plataforma de Contratación del Sector Público, por medios electrónicos, se puede consultar la siguiente información disponible y accesible:

- Anuncio de Convocatoria Pública.
- Pliego de Bases y Condiciones Generales y Particulares, y sus Anexos.
- El registro para la presentación de ofertas en plazo, sin perjuicio de lo indicado por ser oferta permanente.
- Los restantes documentos que se vayan generando durante la tramitación de la Oferta.

Enlaces al Perfil de Contratante del **CZFS** y Portal de Transparencia:

- Desde la web del Consorcio de la Zona Franca de Santander se accede a nuestro Perfil de Contratante publicado y al Portal de Transparencia:

  https://www.zonafrancasantander.es/

- Al Perfil de Contratante del Consorcio de la Zona Franca de Santander de la Plataforma de Contratación del Sector Público (PCSP) se aloja en el siguiente enlace:

  https://contrataciondelestado.es/wps/portal/!ut/p/b0/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjU1JTC3Iy87KtClKL0jJznPPzSooSSxLzSIL1w_Wj9KMyU5wK9CPLI90KTIzDPLPzAwO9jUJc0yLcK7UdbW31C3JzHQEPa3_z/

Las consultas sobre la documentación facilitada por la Zona Franca de Santander deberán formularse por escrito, a través de la Plataforma de Contratación, en el Perfil de Contratante, en petición dirigida a su Delegado Especial del Estado, con una antelación mínima de **CINCO (5) días naturales** al último del plazo señalado para presentar Proposiciones.

La Zona Franca pondrá a disposición de todos los concursantes públicamente, la relación de consultas efectuadas y las contestaciones.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

2º. Presentación de Proposiciones.

La Oferta / Propuesta se realizará según el modelo que se adjunta como ANEXO II, y se realizará la presentación electrónica a través de la Plataforma de Contratación y dentro del plazo señalado en el '*Anuncio de Licitación*', en un SOBRE ELECTRÓNICO (Documentación Administrativa, Documentación técnica y Oferta Económica).

PLAZOS MÍNIMOS de Licitación (para Presentación de las Proposiciones):

PRESENTACIÓN de Proposiciones *desde Anuncio de Licitación*	***Plazo Inferior***
Plazo de Licitación (Presentación de Proposiciones)	***30 Días Naturales***

Toda la documentación que se aporte con la oferta (administrativa, técnica y/o económica), habrá de ser presentada en castellano.

La mera presentación de ofertas o proposiciones implica el conocimiento y aceptación incondicionada por el oferente de:

- Las condiciones recogidas en las presentes bases, condiciones generales y particulares de contratación de los inmuebles, en los Pliegos y en todos sus Anexos.
- El estado actual del inmueble / espacio / nave / parcela objeto del contrato, de las condiciones técnicas y de conservación del inmueble y sus instalaciones
- La idoneidad para el desarrollo de la actividad arrendaticia pretendida, así como el régimen al que están sometidos al estar situados dentro de una Zona Franca, como régimen aduanero especial.
- La aceptación del correo electrónico del licitador como medio válido a efectos de Notificaciones y Comunicaciones, sin perjuicio de que sea usada la Plataforma de Contratos del Sector Público.

3º. Oferta Pública. Requisitos. Criterios de Valoración.

En el Apartado 7 - Oferta Pública y Adjudicación se desarrolla:

- Los Requisitos de Licitadores y de la Presentación de Ofertas.
- Los criterios de valoración.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

- La definición de oferta pública permanente.
- La Justificación y la Penalización por oferta decaída.

4º. Mesa de Licitación. Nombramiento y Funciones.

Nombramiento: La Mesa de Licitación es un órgano auxiliar a efectos de la adjudicación y propuesta de resolución, nombrado por el Órgano de Contratación y publicado en el Pliego de Condiciones Particulares.

Celebración: El lugar, día y hora de celebración de apertura de ofertas, de carácter electrónico, sin necesidad de presencialidad, según se indique en el Anuncio de Licitación, dentro los 10 días hábiles siguientes a la conclusión del plazo fijado para la presentación de proposiciones.

APERTURA DE SOBRES *Desde la finalización del Plazo Presentación*	***Plazo Inferior***
Mesa de Licitación*: Plazo de Apertura Proposiciones*	*≤ 10 Días hábiles*

Funciones (Art. 86 **RPAP**):

a) *Lista de Licitantes Admitidos* (art.87 **RPAP**).

La Mesa realizará la comprobación con carácter previo si los licitadores han presentado en tiempo y forma el SOBRE exigido, en base a las disposiciones técnicas que establece la Plataforma de Contratación. La falta de presentación en tiempo y forma será causa de exclusión del licitador y se considerará oferta no admitida.

b) *Apertura de SOBRES*:

- Calificación de la documentación administrativa.

  Bastará con tener cumplimentado la 'Declaración Responsable' (ANEXO I), presentada por los licitadores, acreditativa de la personalidad y capacidad de los mismos y de su representante en su caso.

  Si observase errores, defectos materiales u omisiones subsanables, lo notificará y concederá a los interesados un **plazo máximo de tres días**

hábiles para su corrección o subsanación. En caso de no ser subsanados en ese plazo se excluirán del procedimiento.

Finalmente, la Mesa determinará qué licitantes se ajustan a los criterios de selección señalados y cuales son excluidos. Se pueden rechazar las proposiciones que se aparten sustancialmente del modelo de 'Declaración Responsable' o comportasen error manifiesto.

- Valoración de la documentación técnico-económica.

  Bastará con tener cumplimentado la Oferta / Propuesta conforme al modelo del ANEXO II, que sean presentadas y admitidas, de acuerdo con los criterios y procedimientos recogidos en este Pliego.

  Este procedimiento finalizará con la Clasificación de las Ofertas por orden decreciente de puntuación, según determina el apartado 7.3 Criterios de Valoración.

c) *Propuesta de Adjudicación*:

Se levantará un Acta con la Proposición de Adjudicación a favor de la oferta más ventajosa, al obtener la mayor puntuación, elevándose la misma al Órgano de Contratación. Esta Proposición no crea derecho alguno a favor del adjudicatario propuesto (art. 87.1 RPAP).

Mesa de Contratación: Propuesta de Adjudicación.	***Plazo Inferior***
Plazo desde el Acto de Apertura de SOBRES.	*< 1 mes*

d) *Solicitud / Requerimiento de documentación previa a la Adjudicación*.

El **CZFS** requerirá a los licitadores, y éstos deberán acreditar documentalmente aquello que hayan declarado, aportar cualquier documentación justificativa solicitada, como las necesarias Autorizaciones y Licencias, así como presentar las Garantías (Definitiva y Constructivas) y Fianzas correspondientes, con carácter previo a la formalización del contrato.

Se concederá un plazo de respuesta al requerimiento: se indica en punto siguiente.

En caso de denegación de las autorizaciones, licencias o no acreditación del cumplimiento o no aceptación por el **ADJUDICATARIO** de los condicionantes para las mismas se entenderá Decaída la Adjudicación y no dará lugar a resarcimiento económico en ningún caso.

El **CZFS** se reserva la posibilidad de requerir simultáneamente la documentación a la propuesta con la siguiente mejor valoración (de existir).

5º. Acreditación, Presentación de Garantías y Adjudicación.

Respetando los plazos máximos de adjudicación establecidos en este Pliego, el adjudicatario requerido presentará la Documentación Justificativa, incluida la Fianza y Garantías en el plazo máximo siguiente:

Adjudicatario. Presentación Justificación y Garantías	***Plazo Inferior***
Plazo desde Requerimiento del Órgano de Contratación	*≤ 10 días hábiles*

Una vez acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos y valorados los criterios de adjudicación, se realizará continuará el procedimiento.

6º. Informe de Abogacía del Estado.

En base al artículo 107.2 de la Ley 33/2003, la Resolución de Adjudicación requiere el previo informe de la Abogacía del Estado / Servicios Jurídicos.

7º. Autorización del Departamento de Aduanas.

Esta autorización, como ya hemos indicado en este Pliego, se hace precisa en base al artículo 244 del Reglamento nº 952/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 9 de octubre de 2013 por el que se establece el Código Aduanero de la Unión (CAU).

De este modo, **el Órgano de Contratación no tendrá obligación de resolver** en tanto no se obtenga la debida autorización por el Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales.

8º. Acuerdo de Adjudicación por el Órgano de Contratación.

El Órgano de Contratación es el Comité Ejecutivo del **CZFS**.

El Órgano de Contratación, a la vista de la Propuesta de Adjudicación, adoptará la '*Resolución de Adjudicación*' a la proposición que estime más ventajosa, pudiéndose apartar de la propuesta, o declarar desierto el concurso, siempre de forma motivada (art. 87.2 **RPAP**).

Criterios de desempate.

El Órgano de Contratación, en caso de empate en la puntuación total, podrá resolver por una opción en función de la mayor repercusión económica para el **CZFS** y para su área de influencia, de manera motivada, y sin perjuicio de las opciones de derecho de tanteo recogidas en este Pliego.

De este modo, se determina la siguiente preferencia a la hora de decidir los desempates:

1º. Negociación abierta con los ofertantes empatados. Posibilidad de subasta y mejoras de las ofertas.

2º. Los Puntos obtenidos por el Criterio de 'Volumen de Inversión' comprometida.

3º. Los Puntos obtenidos por el Criterio de 'Mejora en la Renta Ofrecida'.

4º. Sorteo puro ante Notario.

La Adjudicación Definitiva por el Órgano de Contratación, recibido todos los informes preceptivos, tiene un plazo máximo de 5 días hábiles desde la recepción de respuesta al Requerimiento de documentación.

Adjudicación Definitivo por Órgano de Contratación.	***Plazo Inferior***
Plazo (desde la Recepción de Respuesta al Requerimiento).	*≤ 5 días hábiles*

Plazo máximo de Adjudicación:

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

El plazo para proceder a esta Resolución será como máximo de 2 meses desde la Apertura de los Sobres:

Órgano de Contratación: Adjudicación.	***Plazo Inferior***
Plazo desde la Apertura de SOBRES	*≤ 2 meses*

En caso de declararse desierto o por renuncia, el Órgano de Contratación discrecionalmente por resolución motivada podrá acordar la devolución de la Garantía Provisional de la oferta pública, si concurren causas justificadas para su devolución sin Penalización a pesar de no haberse formalizado el contrato en plazo.

En caso de desierto o renuncia, la Oferta tendrá carácter Permanente (Ver Apartado 7.4).

9º. Notificación / Comunicación de Adjudicación por el Órgano de Contratación.

La Adjudicación se notificará al Adjudicatario , que se hará pública en el Perfil de Contratante del **CZFS**. Las comunicaciones y notificaciones se entenderán efectuadas vía dirección de correo electrónico, siendo de su responsabilidad la falta de recibo de la comunicación por cualquier motivo o causa ajena al **CZFS**.

10º. Formalización (Art.153 LCSP).

Formalización del Contrato de Arrendamiento.	***Plazo Inferior***
Plazo desde la Adjudicación.	*10 días hábiles*

9. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Presentada en tiempo y forma la documentación justificativa de la oferta, se procederá a la formalización del contrato, el cual se llevará a cabo en el **plazo máximo de 10 días hábiles** a contar desde que dicha documentación sea presentada, con las salvedades indicadas en este Pliego.

Para la gestión de la formalización del contrato, el firmante del contrato deberá facilitar, junto con sus poderes, la dirección de correo electrónico.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

El contrato se firmará electrónicamente, de manera que el representante de la **ADJUDICATARIA** y/o firmante del contrato deberá disponer de firma electrónica válida para dichos fines.

El **CZFS** acuerda facultar al Delegado Especial del Estado (DEE) con las competencias para la formalización de los Contratos de Arrendamiento derivado de la tramitación siguiendo lo regulado por este Pliego.

Se adjunta como ANEXO VIII el Modelo de Contrato que se suscribirá con los **ADJUDICATARIOS** / **ARRENDATARIOS** definitivos y en el que se incorpora la regulación básica de ejecución del contrato, así como los derechos y obligaciones de las partes, y las consecuencias de su incumplimiento.

Todas las estipulaciones recogidas en el presente Pliego forman parte de las condiciones contractuales (junto con el resto de los Anexos), de manera que serán de obligado cumplimiento para el **CZFS** y el **ADJUDICATARIO**, que al presentar su oferta las asume incondicionalmente, regulando así la relación jurídico contractual que vinculará a ambas partes.

El Contrato de Arrendamiento es susceptible, previa solicitud de formalización en Escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad. En base a lo establecido en el artículo 113 LPAP. «*Los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización*».

Disposición del inmueble / espacio.

El inmueble / espacio se pondrá a disposición del **ARRENDATARIO** en el momento de la entrada en vigor del contrato.

Si el espacio no está libre cuando se presente la oferta y el anterior ocupante no la desaloja en tiempo y forma (por causas ajenas al **CZFS**), el **ADJUDICATARIO** podrá optar entre retirar su oferta y renunciar a la adjudicación, sin aplicar la penalización, o esperar a que el **CZFS** finalice el procedimiento legal para el desalojo del inmueble para que esté disponible y pueda serle entregada.

Penalización.

Tras la adjudicación y formalización, la inobservancia de las condiciones ofertadas y valoradas como criterios de adjudicación, el incumplimiento o cumplimiento defectuoso del contrato o de sus obligaciones esenciales llevará aparejada la imposición de penalidades, pudiendo ser causa de resolución, tal y como recoge el ANEXO VIII – Contrato de Arrendamiento.

10. DATOS PERSONALES.

Confidencialidad.

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 133 de la ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, en adelante **LCSP**, así como lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 3/2018 de Protección de Datos y Garantía de Derechos digitales, en adelante **LOPDGDD**.

En atención a las citadas normativas, el Órgano de Contratación no podrá divulgar la información facilitada por los licitantes que éstos hayan designado como confidencial en el momento de presentar su oferta. El carácter de confidencial afecta, entre otros, a los aspectos confidenciales de las ofertas y a cualesquiera otras informaciones cuyo contenido pueda ser utilizado para falsear la competencia, ya sea en ese procedimiento de licitación o en otros posteriores.

El deber de confidencialidad del Órgano de Contratación, así como de sus servicios dependientes no podrá extenderse a todo el contenido de la oferta del adjudicatario ni a todo el contenido de los informes y documentación que, en su caso, genere directa o indirectamente el Órgano de Contratación en el curso del procedimiento de licitación. Únicamente podrá extenderse a documentos que tengan una difusión restringida, y en ningún caso a documentos que sean públicamente accesibles.

El deber de confidencialidad tampoco podrá impedir la divulgación pública de partes no confidenciales de los contratos celebrados, tales como las entidades con las que se ha contratado y subcontratado, y, en todo caso, las partes esenciales de la oferta y las modificaciones posteriores del contrato, respetando lo dispuesto por la normativa en materia de protección de datos. Este deber se mantendrá durante un plazo de 5 años desde el conocimiento de esa información.

Información básica sobre protección de datos.

De conformidad con la normativa en materia de protección de datos, concretamente el Reglamento (UE) 2016/679, en adelante el RGPD, y la **LOPDGDD**, el **CZFS** informa que los datos facilitados durante la tramitación de la licitación, serán tratados con la finalidad de realizar una valoración de la idoneidad de la oferta en relación al proceso de adjudicación, así como, en caso de ser adjudicatario, gestionar la contratación objeto del presente documento.

Teniendo en cuenta lo dispuesto por el artículo 6 del RGPD, el tratamiento de la información recabada durante la licitación y, posteriormente, durante la ejecución del contrato, tiene su base legitimadora en el ejercicio de los poderes públicos conferidos al CZFS, en la necesidad del tratamiento de los datos para la ejecución de un contrato, en el cumplimiento de una obligación legal, así como en base a un consentimiento expreso e inequívoco del interesado, por la aceptación de las presentes cláusulas.

Se informa que los datos personales podrán ser comunicados a las entidades públicas -estatales o autonómicas- competentes en base a los supuestos marcados por la ley, así como a otras entidades según se requiera en base a la ejecución del contrato, como puedan ser, entidades financieras o entidades aseguradoras. Por otra parte, se informa que, en base al principio de transparencia, los datos personales podrán ser publicados en los tablones y diarios o boletines oficiales correspondientes, no obstante, para ello se tendrán en cuenta las prescripciones establecidas en la disposición adicional séptima de la **LOPGDD**.

Los datos tratados se conservarán durante todo el proceso de tramitación de la licitación y, en su caso, durante la vigencia de la relación contractual que dé lugar la presente licitación, independientemente de los plazos prescripción establecidos legalmente y mientras duren los plazos de prescripción para el ejercicio de las acciones correspondientes.

La **LOPDGDD** establece que, cualquier persona que intervenga en cualquier fase del tratamiento de datos de carácter personal estará sujeta al deber de confidencialidad. Es por ello que, en todo caso, respecto al acceso a datos de carácter personal y a las informaciones confidenciales que pudiera producirse en virtud de la relación contractual, las partes se obligan a guardar secreto sobre los mismos, comprometiéndose a exigir de sus

trabajadores y colaboradores el referido sigilo. Esta obligación subsistirá aun después de finalizada la relación por la negociación que une a las partes.

Si fuese procedente, e independientemente de si los trabajos objeto de licitación suponen o no un flujo de datos personales entre el **CZFS** y el adjudicatario, éste último tiene la obligación de cumplir con todo lo dispuesto en la normativa tanto nacional como europea en materia de protección de datos, de forma que, la mera participación en la presente licitación supone un reconocimiento por parte del licitador del cumplimiento de la citada normativa y la observación y atención continuada de las medidas requeridas en materia de protección de datos para el caso de que sea resuelto adjudicatario.

Por otra parte, el **CZFS** informa que el titular de los datos podrá ejercer sus derechos a acceder, rectificar y suprimir los datos, a la portabilidad de los mismos, a la limitación en su tratamiento, así como a su oposición al mismo, debiendo ponerse en contacto con el Consorcio de la Zona Franca de Santander a través de un escrito dirigido al Responsable de la Protección de Datos, acompañado de una fotocopia del DNI o documento identificativo similar.

En todo caso, se podrá consultar la información adicional sobre protección de datos en la Política de Privacidad del **CZFS** publicada en su sitio web: www.zonafrancasantander.es.

Por último, en caso de que el licitador, facilitase información o datos de carácter personal relativos a terceros diferentes del que realiza la comunicación, éste deberá, previo a la comunicación de los datos, informar a los titulares de los datos de los extremos incluidos en la presente cláusula, absteniéndose de incluirlos en caso de no obtener su consentimiento al respecto.

Se hace constar que el presente Pliego de Condiciones ha sido previa y favorablemente informado por la Abogacía del Estado.

Santander, según fecha electrónica.- *El Delegado Especial del Estado de la Zona Franca de Santander, Dña. Ainoa Quiñones Montellano.*

ANEXOS:

ANEXO I -	MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE.
ANEXO II -	MODELO DE OFERTA.
ANEXO III -	DOCUMENTACIÓN A APORTAR POR EMPRESAS NO ESPAÑOLAS.
ANEXO IV -	MODELO GARANTÍA PROVISIONAL Y DEFINITIVA.
ANEXO V -	MODELO ORDEN DE DOMICILIACIÓN DE ADEUDO DIRECTO – SEPA.
ANEXO VI -	SOLICITUD OPERADOR ECONÓMICO EN CZFS.
ANEXO VII -	CÓDIGO DE CONDUCTA.
ANEXO VIII -	MODELO DE CONTRATO.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

ANEXO I - MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE.

Nº Expediente:	ING / _____ / ___	**Fecha Declaración:**	____ / _____ / _____
Identificación del Inmueble / parcela:			

DESTINATARIO	
ORGANO DE CONTRATACIÓN	Consorcio de la Zona Franca de Santander (**CZFS**)
WEB	www.zonafrancasantander.es

DATOS DEL LICITADOR / CONCURSANTE / INTERESADO	
NIF:	
Nombre/denominación social:	
Datos Escritura Pública (*en su caso*):	
Domicilio (Social)	
Teléfono:	
Dirección correo electrónico (*):	_____ @ _____ . ____

(*) A efectos del envío de avisos y notificaciones a través de la Plataforma de Contratos del Sector Público (PLACSP). Declara haberse registrado como usuario con dicha dirección de correo electrónico.

FIRMA:		En nombre propio.
		En representación de la sociedad.

Los licitadores al presentar la Propuesta / Oferta, acompañada de la documentación que exige el Pliego General de Bases y Condiciones Económico-Administrativas y Técnicas.

DECLARA RESPONSABLEMENTE:

1º.- QUE el compareciente y la empresa a la que representa, reúne los requisitos de plena capacidad jurídica y de obrar para contratar con el sector público, recogidos y exigidos en el artículo 79 del Real Decreto 1373/2009, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (en lo sucesivo LPAP), así como los artículos 65 y 84 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en lo sucesivo LCSP).

2º.- QUE el compareciente, la empresa a la que represento y los administradores y/o representantes, no están incursos en causas de prohibición o incompatibilidad para contratar con el CZFS, y que no están incursos en la prohibición recogida en el artículo 95.2 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

3º.- QUE el compareciente o la entidad a la cual represento se halla al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes; asimismo manifiesta estar dado o darse de alta en el IAE, no causar baja y estar al corriente o exento de su pago.

4º.- QUE el firmante de la declaración y la persona física/ jurídica a la que represento, acepta el medio electrónico a efectos de esta Oferta Pública, comunicación y Notificación, relativas al proceso de licitación, adjudicación, publicidad y ejecución del expediente, para lo que se ha facilitado la correspondiente dirección de correo electrónico, realizadas a través de la Plataforma de Contratos del Sector Público (PLACSP). Ha de estar registrado previamente como usuario en la misma.

5º.- QUE el compareciente o la entidad a la cual represento se obliga expresa y formalmente al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones y condiciones que se derivan del Pliego de Condiciones y sus anexos, que se consideran parte integrante de la Oferta presentada, de las Instrucciones emanadas del **CZFS**, así como cuanta normativa sea aplicable en el cumplimiento y ejecución del contrato que se firme, en su caso.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

6º.- QUE conoce y acepta las características del inmueble / espacio / nave / parcela a cuya adjudicación optan, así como el régimen al que están sometidos al estar situados dentro de una zona franca.

7º.- QUE conoce las consecuencias de la retirada de una oferta presentada por cualquier licitador o la falta de formalización del contrato por el adjudicatario, en todo caso teniendo por no justificada si se alega el desconocimiento y/o no aceptación de las condiciones y características establecidas en el Pliego y Anexos.

8º.- QUE conoce la obligación de Formalización del Contrato de Arrendamiento, con estricta sujeción a los requisitos y demás condiciones contenidas en este Pliego General de Bases y Pliego de Condiciones Económico-Administrativas y Técnicas, sus anexos y las variables aportadas en su oferta. Para ello, el licitador se compromete, con carácter previo a la firma o durante la ejecución, a aportar toda la documentación acreditativa y necesaria.

9º.- QUE el licitador, si resulta adjudicatario se compromete a cumplir con las previsiones, cualidades y requisitos fijados en el Estatuto del Código Aduanero de la Unión Europea, aprobado por el Reglamento UE 952/2013, del 9 de octubre, durante toda la duración del contrato.

10º.- QUE conoce las penalizaciones y consecuencias en el incumplimiento de las características y descripciones aportadas en la Propuesta y Oferta, especialmente si han sido tenidos en cuenta como criterios de valoración.

11º.- QUE el compareciente o la entidad a la cual represento, en caso de resultar adjudicataria, se compromete a salvaguardar la confidencialidad de la información manejada y al respeto estricto de la normativa sobre propiedad intelectual e industrial, así como la relativa al tratamiento de datos de carácter personal.

12º.- QUE el compareciente y la entidad a la cual represento, en caso de resultar adjudicataria, incluso en el caso de que el licitador sea extranjero, se compromete a someterse a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias que de modo directo o indirecto pueden surgir en la

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

ejecución del contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponderle.

Cargo: _____

Fdo. _____

AL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

ANEXO II - MODELO DE OFERTA.

Nº Expediente:	ING / _____ / ___	**Fecha Declaración:**	____ / _____ / _____
Identificación del Inmueble / parcela:			

ORGANO DE CONTRATACIÓN	Consorcio de la Zona Franca de Santander (**CZFS**)
WEB	www.zonafrancasantander.es

DATOS DEL LICITADOR / CONCURSANTE / INTERESADO	
NIF:	
Nombre/denominación social:	
Datos Escritura Pública (*en su caso*):	
Domicilio (Social)	
Teléfono:	
Dirección correo electrónico (*):	_____ @ _____ . ____

(*) A efectos del envío de avisos y notificaciones a través de la Plataforma de Contratos del Sector Público (PLACSP). Declara haberse registrado como usuario con dicha dirección de correo electrónico.

D _____, con NIF _____, en relación con el Procedimiento indicado en este documento, sujeta al Procedimiento de Oferta Pública, y en concreto estando interesado en los inmuebles / espacios / naves / parcelas indicadas, presenta la siguiente **OFERTA**:

- □ en nombre propio.
- □ en representación de la entidad.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

	CONCEPTOS	PROPUESTA	%
1.-	MEJORA EN LA RENTA OFRECIDA.		35 %
2.-	ACTIVIDAD		
	A. Volumen de Inversión.		30 %
	B. Condición de 'Operador Económico'.		5 %
	C. Valoración por técnico independiente.		15 %
	D. Creación de Empleo Directo.		5 %
	E. Garantía Adicional.		10 %

JUSTIFICACIÓN DE LA ACTIVIDAD A DESARROLLAR EN EL INMUEBLE / ESPACIO / NAVE / PARCELA (Importación y/o Exportación, Logística, ...**):**

_____

_____

_____

_____

_____

Y en prueba de conformidad, y a todos los efectos, firma la presente Propuesta.

Fdo .

AL ÓRGANO DE CONTRATACIÓN

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

ANEXO III - DOCUMENTACIÓN A APORTAR POR EMPRESAS NO ESPAÑOLAS.

(DE ESTADOS MIEMBROS DE LA UNIÓN EUROPEA Y LAS EMPRESAS EXTRANJERAS).

La capacidad de obrar de las empresas extranjeras (de estados miembros de la Unión Europea y las empresas extranjeras) se acreditará conforme a lo establecido en la Ley 9/2017 de Contratación del Sector Público y en el artículo 10 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

A. Las empresas no españolas de Estados miembros de la Unión Europea, deberán aportar cuando así les sea requerido por el Órgano de Contratación, la siguiente documentación, en todo caso traducida de forma oficial al castellano:

- Si la empresa es individual o persona física deberá presentar el documento de identidad personal de su país y si fuera persona jurídica deberá presentar sus documentos constitutivos, inscritos en un registro profesional o comercial cuando este requisito sea exigido por la legislación del Estado respectivo.
- El poder del representante en el caso de que el/la licitador/a no actúe en nombre propio o se trate de persona jurídica.
- Declaración de someterse a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales españoles de cualquier orden, para todas las incidencias o litigios que, de modo directo o indirecto, pudieran derivarse del concurso o contrato, con renuncia, en su caso, al fuero jurisdiccional extranjero que pudiera corresponder al licitador.
- Acreditación de no estar incurso en ninguna de las circunstancias enumeradas en el artículo 71 de la Ley de Contratos del Sector Público (LCSP). Dicha acreditación podrá realizarse mediante testimonio judicial o certificación administrativa según los casos y cuando dicho documento no pueda ser expedido por la autoridad competente, podrá ser sustituido por una declaración responsable otorgada ante una autoridad administrativa, notario/a público/a u organismo profesional cualificado. Cuando esta posibilidad esté prevista en la legislación del Estado

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

respectivo, podrá también sustituirse por una declaración responsable otorgada ante una autoridad judicial.

- Certificado expedido por la Autoridad competente del Estado miembro, por el que se acredite que la empresa está en regla con sus obligaciones relativas al pago de sus obligaciones tributarias y cotizaciones de la Seguridad Social, según las disposiciones legales del Estado del órgano adjudicador.

B. Aquellas empresas extranjeras de Estados no miembros de la Unión Europea, además de los requisitos expuestos en los apartados correspondientes a las empresas de Estados pertenecientes a la UE, deberán acreditar:

- Informe de la Misión Diplomática Permanente de España en el Estado correspondiente o de la Oficina Consular en cuyo ámbito territorial radique el domicilio de la empresa, donde se certifique que la empresa tiene capacidad de obrar.
- Informe de la correspondiente Oficina Económica y Comercial de España en el exterior por el que se justifique que su Estado de procedencia admite la participación de empresas españolas en la contratación con la Administración en forma sustancialmente análoga.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

ANEXO IV - MODELO GARANTÍA PROVISIONAL O DEFINITIVA (AVAL O GARANTÍA).

Certificado número .....

La entidad _____
(se expresará la razón social completa de la entidad aseguradora, de la entidad de crédito o sociedad de garantía recíproca), con NIF _____ (en adelante, **la Entidad**) y con domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos, en la calle / plaza / avenida _____
_____
_____ ,
CP. _____ de _____, y en su nombre como representante o apoderado D. _____ _____
_____(nombre y apellidos) con poderes y facultades suficientes para obligarle en este acto, según resulta del poder notarial otorgado con fecha _____ ante el Notario de _____, D. _____ _____ nº de protocolo _____según resulta del bastanteo, verificación o reseña, que figura en la parte inferior de este documento, que quiere tenga fuerza ejecutiva y carácter preferente

ASEGURA / AVALA

A _____
_____ _____(nombre y apellidos o razón social del licitador – avalado / tomador del seguro), con NIF _____, ante el Consorcio de la Zona Franca de Santander (en adelante el **CZFS**), hasta el importe de (en letra y en número) _____
_____
_____
__ _____ euros (_____€).

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

- □ Esta GARANTÍA PROVISIONAL se otorga con objeto de responder a las responsabilidades que puedan derivar como consecuencia de lo indicado en el Pliego de Condiciones correspondiente al Expediente _____ / _____ / _____.
- □ Esta GARANTÍA ADICIONAL se otorga para responder de las obligaciones inherentes y derivadas del contrato para uso distinto del de vivienda a suscribir entre el **CZFS** y el licitador, relativo a el Inmueble / Espacio / Nave / Parcela (*identificación*) _____, dentro del perímetro aduanero del **CZFS**, situado en Prol. Antonio López s/n en Santander (dentro del Puerto de Santander), tales como el pago de las mensualidades y demás gastos y cantidades asimiladas, la reparación de los desperfectos causadas en dicho Inmueble / Espacio / Nave / Parcela / Infraestructuras / Construcciones así como los aledaños y accesos, y la obligación de devolverlo/s en el mismo estado que se recibió y todo ello como se indica en Contrato y Pliegos correspondiente al Expediente _____/_____/_____, salvo autorización del **CZFS**.

La falta de pago por el licitador de la prima o importe, ya sea única, primera o siguientes, correspondiente a este documento no dará derecho a la Entidad que presta la Garantía a resolver, ni quedará extinguido, ni suspendido ni liberado de su obligación, caso de hacer efectiva la Garantía. El compromiso de indemnizar se entiende al primer requerimiento del **CZFS**.

Este aval / seguro se otorga solidariamente respecto al obligado principal, con renuncia expresa del beneficio de excusión y con compromiso de pago al primer requerimiento, demanda o petición del **CZFS**.

La entidad que presta la Garantía no podrá oponer al **CZFS** las excepciones que puedan corresponderle al licitador / tomador /pagador de la prima o precio correspondiente.

El presente aval / seguro de caución se establece con carácter indefinido y estará en vigor hasta que el Consorcio de la Zona Franca de Santander o quien en su nombre sea habilitado legalmente para ello, autorice su cancelación o devolución.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

El presente documento se rige por los preceptos de la Ley Española y su interpretación y cumplimiento se somete, con renuncia a cualquier otro fuero, al de los Juzgados y Tribunales de Santander y de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

(Lugar y fecha de su expedición)

(Razón Social de la Entidad)

(Firma de los Apoderados)

BASTANTEO DE PODERES ABOGACÍA DEL ESTADO / VERIFICACIÓN DE REPRESENTACIÓN		
Provincia:	Fecha:	Número o código:

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

ANEXO V - MODELO ORDEN DE DOMICILIACIÓN DE ADEUDO DIRECTO – SEPA.

Orden de domiciliación de adeudo directo SEPA – Direct Debit Mandate	
Referencia de orden de domiciliación (CIF del cliente + Tres Ceros):	
Identificador del acreedor	Q3900824H
Nombre del acreedor	CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER
Dirección:	Prol. Antonio López s/n (Recinto Portuario) 39009 - Santander - ESPAÑA

Mediante la firma de esta Órden de Domiciliación, el deudor AUTORIZA:

- Al acreedor a enviar instrucciones a la entidad del deudor para adeudar su cuenta.
- A la Entidad bancaria o financiera para efectuar los adeudos en su cuenta siguiendo las instrucciones del acreedor.

Como parte de sus derechos, el deudor está legitimado al reembolso por su entidad en los términos y condiciones del contrato suscrito. La solicitud del reembolso deberá efectuarse dentro de las ocho semanas que siguen a la fecha de adeudo en cuenta. Puede obtener información adicional sobre sus derechos en su Entidad Financiera.

Nombre del DEUDOR/ES			
Dirección del DEUDOR:			
Código Postal – Población - País			
SWIFT BIC (Puede contener 8 / 11 posiciones)**:**			
IBAN:	E S		
Tipo de Pago	☐ Pago recurrente	☐ Pago Único	
Fecha:		**Localidad:**	
Firma y Sello del Deudor:			

Todos los campos han de ser cumplimentados obligatoriamente. Una vez firmada esta orden de domiciliación deberá ser enviada al acreedor para su custodia. La entidad del deudor requiere autorización de éste previa al cargo en cuenta de los adeudos directos. El deudor podrá gestionar dicha autorización con los medios que su entidad ponga a su disposición.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

ANEXO VI - SOLICITUD OPERADOR ECONÓMICO EN CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER.

D./Dña. _____ en calidad de _____ de la empresa _____ con CIF _____ , con domicilio fiscal _____ y domicilio a efectos de notificaciones _____ (*indicar el correo electrónico*), comunica al Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales por conducto del Consorcio de la Zona Franca de Santander que ocupa una superficie de _____ m^2 en la Parcela/Nave/Inmueble _____ _____ del Consorcio de la Zona Franca de Santander y que conoce los reglamentos que rigen el funcionamiento dentro del recinto de Zona Franca.

La fecha de iniciación de la ocupación es _____ / _____ / _____ .

Las actividades que la empresa _____ desarrolla en esta Parcela /Inmueble son las siguientes (*mercancías trabajadas, operaciones, origen, destinos,….*) :

_____

_____

Como las actividades citadas van a determinar movimientos de mercancías a través de los límites territoriales de la Zona Franca, esta empresa hará uso de la aplicación informática de contabilidad de existencias que el Consorcio de la Zona Franca de Santander, tiene autorizada, para lo que asume el cumplimiento de todas las normas aplicables, ya sean de carácter legal, reglamentario o de carácter interno dictaminadas por el propio Consorcio de la Zona Franca de Santander.

Fdo. :

Santander, _____ de _____ 20___

Adjuntar la documentación relativa al alta en IAE, la identificación del operador y en su caso acreditar el poder para actuar en nombre de un tercero y D.N.I. del interesado.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

ANEXO VII – CÓDIGO DE CONDUCTA.

El **CZFS** y la **ARRENDADORA** se rigen en todas las actividades que desarrolla mediante una serie de valores fundamentales, a saber:

- Cuidar de nuestra gente, ser buenos vecinos, fomentar relaciones comerciales éticas y gestionando nuestro medio ambiente.
- Reconocemos que nuestra obligación es comerciar de forma responsable.
- Queremos asegurar que todas las personas con las que tratamos están a la altura de nuestros valores y normas y comparten la responsabilidad.

  Deberán cumplir con y fomentar el desarrollo de relaciones con sus propias cadenas de suministros consistentes con los principios establecidos abajo, así como cumplir con todas las leyes locales y respetar los principios establecidos abajo, como mínimo.

Principios establecidos:

- **El empleo se elige libremente**.

  No habrá trabajos en prisión involuntarios, trabajos forzados o esclavitud. Los trabajadores no tendrán que dejar depósitos de garantía bajo la custodia del empleador o documentación de identidad y serán libres de dejar su empleo tras una notificación razonable.

- **Se respeta la libertad de asociación y el derecho a la negociación colectiva**.

  Los trabajadores sin distinción alguna, tienen derecho a unirse o constituir sindicatos de propia elección, así como a negociar conjuntamente. El empleador adopta una actitud abierta hacia las actividades de los sindicatos, así como sus actividades organizacionales. Los representantes de los trabajadores no son discriminados y tienen acceso a desarrollar sus funciones representativas en el lugar de trabajo.

  Donde la ley restrinja el derecho a la libertad de asociación y negociación colectiva, el empleador facilitará y no dificultará el desarrollo de medios paralelos para asociarse y negociar libre e independientemente.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

- **Las condiciones de trabajo son seguras e higiénicas**.

  Se proporcionará un entorno de trabajo seguro e higiénico, teniendo presente los conocimientos preponderantes de la industria, así como cualquier peligro específico. Se tomarán las medidas necesarias para prevenir accidentes y perjuicios para la salud que pudieran surgir, o estuvieren asociados, o que ocurrieran en el curso del trabajo, mediante la reducción, en la medida de lo razonable, de las causas de los peligros inherentes al entorno laboral.

  Los trabajadores recibirán capacitación con regularidad y con constancia de cumplimiento, sobre salud e higiene, la cual se repetirá para trabajadores nuevos o reasignados.

  Se proporcionará acceso a servicios sanitarios limpios y a agua potable, y, si fuera necesario, a instalaciones sanitarias para almacenamiento de comida. El alojamiento, donde sea provisto, será limpio, seguro y cubrirá las necesidades básicas de los trabajadores.

  La empresa encargada del cumplimiento del código conferirá la responsabilidad sobre seguridad e higiene a un gerente senior.

- **No se empleará mano de obra infantil.**

  No habrá mano de obra infantil.

  Las empresas desarrollarán o participarán y contribuirán en políticas que favorezcan el periodo de transición necesario para cualquier niño/a que se descubra que está trabajando pueda asistir y permanecer en un sistema educativo de calidad hasta que ya no sea, por edad, un niño/a. No habrá contratación de nueva mano de obra infantil.

  No se empleará a niños ni a jóvenes de menos de 18 años para trabajos nocturnos o en condiciones peligrosas.

  Estas políticas y procedimientos cumplirán con las disposiciones de la normativa relevante de la OIT.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

El término Niño designa a toda persona menor de 15 años, a menos que la ley local sobre edad mínima estipule una edad más alta para trabajar o recibir educación obligatoria, en cuyo caso se aplicaría la edad más alta. No obstante, cuando la ley local de edad mínima de admisión al empleo esté establecida en 14 años de acuerdo con las excepciones para países en vías de desarrollo al amparo del Convenio 138 de la OIT, se aplicará la edad más baja.

El término Persona Joven o Trabajador Joven define todo trabajo por encima de la edad de un Niño según se define anteriormente y de menor de 18 años.

- **Adquisición de tierras.**

  Nos adherimos al principio del consentimiento libre, previo e informado de todas las comunidades a la hora de adquirir tierras. Se reconocerán y respetarán los derechos de las comunidades y los pueblos tradicionales a mantener el acceso a la tierra y los recursos naturales.

- **Se paga un salario digno.**

  Los salarios y beneficios abonados por una semana de trabajo habitual cumplen, como mínimo, la normativa legal nacional o los estándares industriales de referencia, el que fuera superior. En cualquier caso, los salarios son siempre los adecuados para satisfacer las necesidades básicas y disponer de algunos ingresos discrecionales.

  Se proporcionará a todos los trabajadores información por escrito y comprensible sobre sus condiciones de trabajo en relación a los salarios antes de aceptar el empleo y sobre los detalles de sus salarios durante el periodo de pago en cuestión cada vez que reciben el salario.

  Las deducciones del salario como medida disciplinaria no estarán permitidas ni tampoco se proporcionará ninguna deducción no prevista por ley nacional sin el consentimiento expreso del trabajador en cuestión. Todas las medidas disciplinarias deberán registrarse.

- **Las horas de trabajo no son excesivas.**

Las horas de trabajo cumplen con la legislación nacional y los estándares industriales de referencia, los que ofrezcan mayor protección.

En cualquier caso, los trabajadores no trabajarán con regularidad más de 48 horas semanales y dispondrán de al menos un día libre por cada período de 7 días, en promedio. Las horas extraordinarias serán voluntarias, y no superarán las 12 horas semanales, no se exigirán con regularidad y se compensarán siempre con una prima

- **No hay discriminación.**

  No hay discriminación a la hora de contratar, indemnizar, capacitar, promover, desvincular o jubilar por motivos de raza, casta, nacionalidad, religión, edad, discapacidad, sexo, estado civil, orientación sexual, afiliación sindical o política.

- **Se proporciona un trabajo regular.**

  En la medida de lo posible el trabajo desempeñado debe ser en base a una relación de trabajo reconocida establecida a través de la ley nacional y la práctica nacionales.

  Las obligaciones con los empleados sujetos a la legislación laboral o de la seguridad social y la normativa que se derive de las relaciones laborales habituales no se eludirán a través del uso de contratos especiales, subcontratos o contratos para trabajar en casa, o a través de programas de prácticas en donde no haya intención real de enseñar habilidades o proporcionar un empleo regular, como tampoco se eludirán dichas obligaciones a través del uso excesivo de contratos a plazo fijo.

- **No se permite un trato inhumano o severo.**

  Queda prohibido el abuso físico o castigo, amenazar con abuso físico, sexual u otro tipo de acoso, así como el abuso verbal u otras formas de intimidación.

- **Confidencialidad.**

  Se respetará la confidencialidad de la información intercambiada durante el desarrollo de los negocios y la misma nunca se utilizará para fines ilegales o para beneficio propio. Durante el transcurso de negociaciones comerciales no deberá darse información falsa.

- **No se tolerarán el soborno o la corrupción.**

  Ofrecer, pagar, solicitar o aceptar sobornos, incluidos los pagos facilitadores, está estrictamente prohibido.

  Un soborno puede implicar dar u ofrecer un obsequio, consideración, recompensa o ventaja a alguien relacionado con un negocio o un gobierno con el objeto de conseguir o retener una ventaja comercial o inducir o recompensar al receptor para que este actúe de forma indebida o cuando fuera impropio que el receptor acepte el beneficio. El soborno también puede tener lugar cuando la oferta o entrega de un soborno se realiza por o a través de un tercero, por ejemplo un agente, representante o intermediario. A continuación, se ofrecen algunos ejemplos de sobornos, sin embargo esta lista no es exhaustiva:

  - obsequios lujosos, comidas, entretenimiento o gastos de viaje, sobre todo cuando estos son desproporcionados, frecuentes o se ofrecen en el contexto de negociaciones comerciales en curso;
  - el uso de servicios, instalaciones o bienes de una compañía sin contraprestación alguna;
  - pagos en efectivo;
  - préstamos, garantías de préstamos u otras facilidades de crédito;
  - el ofrecimiento de un beneficio como por ejemplo una beca escolar o seguro sanitario a un miembro de la familia de un cliente potencial / funcionario público o gubernamental;
  - ofrecer subcontratos a una persona vinculada con alguien involucrado en el contrato principal; y
  - contratar los servicios de una empresa local propiedad de un potencial cliente / funcionario público o gubernamental.

  Los pagos facilitadores son pagos de pequeñas sumas de dinero u honorarios solicitados por funcionarios gubernamentales para agilizar o facilitar la realización de

trámites gubernamentales rutinarios (como podría ser la emisión de un visado o el despacho aduanero de mercaderías). Estos pagos están estrictamente prohibidos.

Los firmantes y sus empleados deben cumplir todas las leyes anti soborno y corrupción aplicables.

- **Gestión medio ambiental.**

  Respaldamos y fomentamos prácticas de explotación, prácticas agrícola ganaderas y sistemas de producción agrícolas sostenibles. Los firmantes se esforzarán constantemente por mejorar la eficiencia y la sustentabilidad de sus operaciones las que incluirán programas de conservación del agua.

  Los aspectos de gestión medio ambiental que se describen seguidamente se incluirán en las evaluaciones:

  - La empresa deberá tener un representante a cargo de temas medio ambientales.
  - La empresa debe estar al corriente y ser capaz de demostrar que cumple con todas las legislaciones vigentes que pudieran afectar las actividades que realiza.
  - La empresa deberá llevar a cabo una revisión medio ambiental y considerar todos los aspectos de sus productos y servicios.
  - Toda orden de cumplimiento, mejora o prohibición notificados en los últimos 3 años.

- **Calidad.**

  En caso de suministros, los productos deberán estar libres de defectos y deberán ser del mejor diseño, calidad, material y mano de obra disponibles, adecuadas a la especificación y/o diseños o muestras provistos o asesorados.

  Todos los servicios prestados serán proporcionados por personal debidamente calificado y entrenado, con la diligencia y el cuidado debidos, conforme a tal alto nivel de calidad que para nosotros sea razonable esperar en todas circunstancias y de acuerdo en todos los aspectos con cada orden de compra.

ANEXO VIII - MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN INMUEBLE / PARCELA EN EL PERIMETRO ADUANERO DEL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER EN MUELLE DE MALIAÑO.

Expediente: **ING / NNNN / AA**

Operador Arrendatario:

XXXXXXXXXXX

Espacio: **XXXXXXXXXXXX**

Procedimiento: Oferta Pública

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

INDICE

OFERTA PÚBLICA PERMANENTE PARA LA ADJUDICACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN INMUEBLE / ESPACIO / NAVE / PARCELA EN EL PERIMETRO ADUANERO DEL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER. 1

INDICE 2
1. RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONTRATO. 5
1.1 El Consorcio de la Zona Franca de Santander: 5
1.2 La Zona Franca de Santander. 5
1.3 Competencias en el CZFS 6
1.3.1 - El Pleno del CZFS: 6
1.3.2 – El Comité Ejecutivo del CZFS: 6
1.3.3 - Informe del Servicio Jurídico: 7
1.3.4 - Informe de la IGAE: 7
1.3.5 - Autorización del Departamento de Aduanas: 7
1.4 Tipo de Contrato. Aplicación de la Ley de Patrimonio. 8
1.5 Documento Contractual. 9
1.6 Participantes - Interesados 10
1.7 Ejecución y Extinción del Contrato de Arrendamiento. 11
1.8 Jurisdicción Aplicable. 11
2. OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. 11
2.1 Parcelas 11
2.2 Visita Previa. 12
2.3 Actuaciones por Interesados. Licencias y Autorizaciones. 12
2.3.1 - Uso del Inmueble 12
2.3.2 - Licitación y Autorizaciones. 13
3. RENTAS MENSUALES Y COSTES APLICABLES. 14
3.0 Introducción. 14
3.1 Precio Mínimo Mensual. 14
3.2 Otros Servicios de la ZFS 15
3.3 OTROS COSTES Y OBLIGACIONES 15
3.3.1 - Coste de la obra de instalación y mantenimiento. 15
3.3.2 - Costes de suministros. 16
3.3.3 - Cumplimiento de norma interna y accesos. 16
3.3.4 - Comunidad de Propietarios. Obras comunes. 17
3.3.5 - Desmantelamiento 17
4. DURACIÓN DEL CONTRATO. 18
5. GARANTÍAS. 18
5.1 Garantía Provisional de la Oferta. 18
5.2 Fianza. 20
5.3 Garantía Adicional de Explotación. 20
5.4 Garantía de Construcción 21
5.5 Uso de las Garantías y Fianzas. 21
5.6 Reajustes de Fianza, Garantía Adicional y Garantía de Construcción. 22
5.6.1 - Actualización. 22
5.6.2 - Reposición. 22
5.6.3 - Devolución. 22
6. OFERTA PÚBLICA PERMANENTE DE LOS INMUEBLES 23
6.1 Oferta Pública Abierta Inicial. Incorporación de inmuebles. Anuncio. 23
6.2 Oferta Pública Permanente. 23
7. LICITACIÓN. 25
7.1 Requisitos de Ofertas. Exclusión. 25
7.2 Documentación a aportar en el SOBRE. 28
7.2.1 - La Oferta 28
7.2.2 - Garantía Provisional de la Oferta. 28
7.2.3 - Declaración Responsable 29
7.2.4 - Proyecto Técnico-Económico. 30
7.3 Criterios de Valoración. 33
0.) CONSIDERACIONES PREVIAS. 33
1.) MEJORA EN LA RENTA OFRECIDA (Puntuación máxima: 35 Puntos) 34

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

2.) ACTIVIDAD (Puntuación máxima: 65 Puntos).....34
A/ Volumen de inversión (Puntuación máxima: 30 Puntos).....34
B/ Condición de 'Operador Económico' (Puntuación máxima: 5 Puntos).....35
C/ Valoración por técnico independiente (Puntuación máx.: 15 Puntos).....36
D/ Creación de empleo directo (Puntuación máxima: 5 Puntos).....37
E/ Garantía Adicional (Puntuación máxima: 10 Puntos).....37
7.4 Justificación Documental del Adjudicatario.....37
7.5 Penalización por Oferta Decaída y Nueva Adjudicación.....41
8. PROCEDIMIENTO OFERTA PÚBLICA. PLAZOS.....42
1º. Perfil de Contratante. Portal de Transparencia. Pliegos.....42
2º. Presentación de Proposiciones.....44
3º. Oferta Pública. Requisitos. Criterios de Valoración.....44
4º. Mesa de Licitación. Nombramiento y Funciones.....45
5º. Acreditación, Presentación de Garantías y Adjudicación.....47
6º. Informe de Abogacía del Estado.....47
7º. Autorización del Departamento de Aduanas.....47
8º. Acuerdo de Adjudicación por el Órgano de Contratación.....48
9º. Notificación / Comunicación de Adjudicación por el Órgano de Contratación.....49
10º. Formalización (Art.153 LCSP).....49
9. FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.....49
10. DATOS PERSONALES.....51
Confidencialidad.....51
Información básica sobre protección de datos.....52
ANEXOS:.....54
ANEXO I - MODELO DE DECLARACIÓN RESPONSABLE.....55
ANEXO II - MODELO DE OFERTA.....59
ANEXO III - DOCUMENTACIÓN A APORTAR POR EMPRESAS NO ESPAÑOLAS.....61
ANEXO IV - MODELO GARANTÍA PROVISIONAL O DEFINITIVA (AVAL O GARANTÍA).....63
ANEXO V - MODELO ORDEN DE DOMICILIACIÓN DE ADEUDO DIRECTO – SEPA.....66
ANEXO VI - SOLICITUD OPERADOR ECONÓMICO EN CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER.....67
ANEXO VII – CÓDIGO DE CONDUCTA.....68
ANEXO VIII - MODELO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....74
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN INMUEBLE / PARCELA EN EL PERIMETRO ADUANERO DEL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER EN MUELLE DE MALIAÑO.....74

INDICE.....75
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER PARA EL INMUEBLE / ESPACIO / NAVE / PARCELA.....78
R E U N I D O S.....78
E X P O N E N.....79
E S T I P U L A C I O N E S.....83
DISPOSICIONES GENERALES.....83
1º. – Objeto del Contrato.....83
2º. - Entrega. Posesión.....84
3º. – Duración del Contrato.....84
RÉGIMEN ECONÓMICO.....86
4º. – Precio del Contrato.....86
5º. – Actualización con IPC.....86
6º. – Otros Costes.....87
7º. – Medidas en caso de impago.....88
OBRAS Y CONSERVACIÓN.....89
8ª.- Obras a realizar. Régimen de las obras.....89
9ª.- Proyecto de Obra y Memoria Descriptiva de las Obras.....90
10ª.- Garantía de Construcción.....92
11ª.- Ejecución de las obras. Plazos de inicio, de terminación e Inspección. Modificaciones.....93
12ª.- Conservación y Reformas del Inmueble Arrendado.....95
13ª.- Obras por el CZFS.....97
CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN.....98
14ª.- Explotación.....98
15ª.- Licencias para el desarrollo de la actividad.....99
16ª.- Acceso del CZFS: Inspecciones Inmueble e Información.....99
17ª.- Régimen de Responsabilidades, Obligaciones y Prohibiciones.....100

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

18ª.- Fianza y Garantía Adicional de Explotación....103
19ª.- Seguro. Régimen de Responsabilidades....105
FINALIZACIÓN Y OTRAS CIRCUNSTANCIAS....107
20ª.- Modificación del Contrato: Cesión, Transmisión, prórrogas y otras....107
21ª.- Incumplimientos y Penalizaciones....111
22ª.- Resolución o Extinción del Contrato....114
23ª.- Devolución del Inmueble. Procedimiento....119
OTRAS NORMAS JURÍDICAS....121
24ª.- Medidas de Riesgos Laborales....121
25ª.- Medidas Medioambientales....123
26ª.- Medidas de Protección de Datos Personales....124
27ª.- Régimen Legal Aplicable....126

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER PARA EL INMUEBLE / ESPACIO / NAVE / PARCELA

En Santander, en la fecha que figura en la firma

REUNIDOS

Las dos partes, se reconocen ambos la capacidad necesaria en derecho para obligarse, lo que de común acuerdo efectúan por medio del presente documento y a tal fin:

- **ARRENDADOR.**

  De una parte, el **CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER** (en adelante **CZFS** o ARRENDADOR), con N.I.F Q3900824H, y en su nombre y representación, D. _____, mayor de edad, provisto de N.I.F._____ en calidad de Delegado/a Especial del Estado (en adelante **DEE**) en dicho organismo, cargo para el que fue nombrado por Orden _____ y con poderes suficientes para ello en virtud del acuerdo adoptado por el Comité Ejecutivo con fecha ____/_____/_____ que le faculta con las competencias para la formalización de los Contratos de Arrendamiento derivado de la tramitación siguiendo lo regulado en el Pliego Base que regula el procedimiento de adjudicación.

  EL CZFS designa como su domicilio a todos los efectos la Prolongación de Antonio López s/n Santander (39009 – Cantabria), dentro del recinto del Puerto de Santander . Cualquier cambio de domicilio requerirá la obligación de informar puntualmente a la otra parte.

- **ARRENDATARIO.**

  La mercantil _____, con NIF nº _____ (en adelante, **ARRENDATARIO** o INTERESADO), y en su nombre y representación D. _____ con D.N.I. nº _____, en calidad de _____ _____ de la entidad, según

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

consta en Escritura de _____ _____ , otorgada ante el Notario de _____ D. _____ _____, el día _____ de _____ de ____, con el número _____ de su protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

La **ARRENDATARIA** designa como su domicilio el espacio sito en la misma Zona Franca de Santander a los efectos legales de realizar cualquier notificación legal o judicial, así como a efectos de facturación.

La arrendataria facilita el siguiente correo electrónico a los efectos de comunicaciones:

_____ @ _____ . _____

El cambio de domicilio o correo válido a estos efectos requerirá la autorización expresa del CZFS. No podrá oponer frente al CZFS la falta de comunicaciones o correspondencia si no se cumple este requisito.

EXPONEN

I.- El Consorcio de la Zona Franca de Santander (en lo sucesivo **CZFS**), es una Entidad Pública dependiente de la Administración General del Estado (adscrita al Ministerio de Hacienda), y por lo tanto perteneciente al sector público institucional, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2. apartado a), de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Esta Entidad surge por acuerdo del anterior Consorcio del Depósito Franco de Santander, creado por Real Decreto de 11 de agosto de 1918. Así, según determina la Orden HAP/1412/2016, de 29 de agosto, por la que se autoriza la constitución del Consorcio de la Zona Franca de Santander y se aprueban sus estatutos (BOE 210, 31-08-2016), determina en su artículo 5 de sus Estatutos que «*el Consorcio para el Depósito Franco de Santander se extinguirá una vez que se constituya el Consorcio de la Zona Franca de Santander. Esta Entidad Pública Estatal sucederá al anterior*

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

Consorcio y se subrogará en todos y cada uno de los derechos y obligaciones de los que este fuera titular».

Esta Entidad tiene como uno de los objetos principales, de acuerdo con lo indicado en el artículo 4º de su Estatuto «*el establecimiento y explotación de la Zona Franca de Santander con el fin de promover e impulsar en la misma el desarrollo de actividades de carácter industrial, comercial y mercantil, satisfaciendo los intereses generales*».

Por lo tanto, el **CZFS** que administra la Zona Franca de Santander, ostenta personalidad propia y plena capacidad pública y privada para el cumplimiento de sus fines, tal y como recoge el artículo 2.1 de los Estatutos aprobados por la Orden HAP/1412/2016.

A nivel competencial, el órgano superior es el **Pleno del CZFS**, y entre las facultades definidas en el artículo 12 de los Estatutos, tiene «*la aprobación y modificación del Reglamento de Régimen Interno*» (artículo 12.6 de los Estatutos). Por Resolución de 17 de octubre de 2016, del Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se aprueba el Reglamento de Régimen Interior (en adelante RRI) de la Zona Franca de Santander (BOE 263, 31/10/2016).

Sin embargo, corresponde al **Comité Ejecutivo del CZFS**, en base al artículo 18 de los Estatutos:

- «*Aprobación de tarifas*» (artículo 18.5 de los Estatutos).
- El «o*torgamiento, baja y revocación de autorizaciones de Operadores (Económicos) de Zona Franca, de acuerdo con el Reglamento de Régimen Interior y las legislaciones aduaneras aplicables*» (artículo 18.6 de los Estatutos).
- «*La aprobación de los actos de mera administración de los bienes o derechos de la Entidad*» (el artículo 18.9 de los Estatutos). En este mismo sentido, en el art. 2.2 del Reglamento de Régimen Interno (RRI) indica que "*la autorización (…) / arrendamiento (…) será acordada por el Comité Ejecutivo de la Zona Franca de Santander, previa solicitud por escrito dirigida a Secretaria General y/o Dirección,*

en la que se incluya, en el caso de ser un nuevo operador, justificación de la solicitud que se prevé en el artículo siguiente".

II.- El **ARRENDADOR** tiene la propiedad y plena posesión del inmueble / espacio / nave / parcela situada dentro del perímetro aduanero identificada como _____ _____, de una superficie aproximada de 3.000 m2 (metros cuadrados), dentro del perímetro de la Zona Franca, situado en Calle Prol. Antonio López, s.n. 39009 – Santander, con pleno derecho de uso y cesión.

Le pertenece según Escritura _____.

Se adjunta al presente contrato datos descriptivos del referido inmueble como **ANEXO I**, el cual pasará a ser parte integrante del mismo.

Los bienes y derechos titularidad de los Consorcios de Zonas Francas **ubicados dentro de los recintos francos** se consideran bienes inmuebles integrados en el Patrimonio del Estado y, por tanto, su adquisición, gestión, explotación, administración y enajenación se regirá por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en lo sucesivo **LPAP**), su Reglamento de desarrollo y otra norma reguladora del Patrimonio de las Administraciones.

III.- El **CZFS** tramitó el Expediente con número ING / ___ / ____ para la adjudicación _____ de contrato de arrendamiento del inmueble / espacio / nave / parcela situada en el perímetro de la Zona Franca de Santander, a resultas de lo cual resultó adjudicataria la entidad _____, según Resolución / Acuerdo de fecha ___ / _____ / _____.

IV.- Los **contratos de arrendamiento** que se formalicen tendrán carácter privado y se regirán por sus propias cláusulas y tratándose de arrendamientos para uso distinto del de vivienda, se sujetarán a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y supletoriamente a lo señalado en el Código Civil.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

Según se recoge en el artículo 110.1 **LPAP**, los contratos de arrendamiento, en cuanto a «*sus efectos y extinción se regirán (…por la LPAP…) y las normas de derecho privado*», y en especial por lo recogido en el mismo contrato.

Todas las dudas, incidencias y cuestiones que puedan surgir que afecten, directa o indirectamente, así como las cuestiones litigiosas surgidas de su aplicación, interpretación o cumplimiento, serán sometidas a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales que por Ley resulten competentes, en base a lo regulado en el artículo 110.3 **LPAP**.

V.- En el Procedimiento tramitado, con carácter previo a la aprobación del Contrato de Arrendamiento requerirá que sea informado por el Servicio Jurídico (la Abogacía del Estado), en base al artículo 107.2 de la Ley 33/2003.

VI.- En relación con este Contrato de Arrendamiento, se viene obligado legalmente a su publicidad y, entre otras, por la Ley 19/2013 de 9 de diciembre de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno.

De este modo, con independencia de su posible publicación en el BOE, será publicado en:

- Portal de Transparencia de la web del Consorcio de la Zona Franca de Santander a la que se accede a través de este enlace:

  https://www.zonafrancasantander.es/

- Perfil de Contratante del Consorcio de la Zona Franca de Santander de la Plataforma de Contratación del Sector Público (PCSP) se aloja en el siguiente enlace:

  https://contrataciondelestado.es/wps/portal/!ut/p/b0/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjU1JTC3Iy87KtClKL0jJznPPzSooSSxLzSlL1w_Wj9KMyU5wK9CPLI90KTIzDPLPzAwO9jUJc0yLcK7UdbW31C3JzHQEPa3_z/

VII.- El Contrato de Arrendamiento es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad, previa solicitud de formalización en Escritura Pública en base a lo

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

establecido en el artículo 113 LPAP. «*Los gastos generados por ello serán a costa de la parte que haya solicitado la citada formalización*».

Las partes formalizan el correspondiente Contrato de Arrendamiento, de acuerdo con lo previsto en la Ley 33/2003, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, para uso distinto del de vivienda, así como en los términos que figuran en la misma oferta, propuesta o solicitud presentada por la **ARRENDATARIA**, en base a su Pliego de Oferta Pública Permanente que forman parte de este Contrato, y a tal fin lo llevan a término de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

DISPOSICIONES GENERALES

1º. – Objeto del Contrato.

Por el presente contrato, el **CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE SANTANDER** (en adelante **CZFS**), en calidad de **ARRENDADOR**, arrienda a _____ _____, con NIF nº _____, como **ARRENDATARIA**, el inmueble descrito en el **EXPOSITIVO I** de este documento.

El inmueble objeto de contrato se destinará única y exclusivamente, en su integridad y con exclusión de cualquier otro uso, a la realización de las actividades que fueron señaladas por la **ARRENDATARIA**, y que se concretan en las siguientes:

- _____.

- Cualquier otra actividad de lícito comercio, previa autorización del CZFS. El **CZFS**, a lo largo de la vigencia del contrato, puede autorizar otro objeto a desarrollar, siempre que se solicite con anterioridad al inicio de la actividad.

El cumplimiento del objeto estará sujeto a los compromisos adquiridos previos a la firma de este contrato y que forman parte del Expediente y siempre bajo el más estricto

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

cumplimiento de las normas y reglas en vigor en cada momento, incluido el Reglamento de Régimen Interno (RRI).

2º. - Entrega. Posesión.

La posesión del inmueble y la entrega de las llaves tendrán lugar en la fecha de entrada en vigor del contrato, a la formalización de este contrato, para lo que la **ARRENDATARIA**, tras haber examinado el inmueble, declara haber recibido en perfectas condiciones de conservación, uso, limpieza y a su entera satisfacción.

El CZFS podrá determinar la suspensión durante el periodo que medie hasta el abandono efectivo del anterior arrendatario, si le hubiere habido.

La **ARRENDATARIA** manifiesta que recibe el inmueble completo, sin deterioros en los accesorios y/o anexos, obligándose a entregarlos en las mismas condiciones o, en su defecto, a satisfacer en metálico el importe de los desperfectos que existan a la terminación del contrato, sin perjuicio de lo establecido en este contrato para el caso de realización de nuevas inversiones.

3º. – Duración del Contrato.

La vigencia del presente contrato será de _____ años a contar desde el día ___ / _____ / _____., finalizando el día _____ / _____ / _____ ambos incluidos, y en todo momento estará supeditado a la vigencia de las normas de la Zona Franca, al Pliego General en su caso y al artículo 106.3 LPAP.

Llegado el vencimiento del plazo inicial del contrato, ambas partes disponen de posibilidad de prórroga de _____ años más (posibilidad de establecer hasta _____ años siempre que no se supere el máximo de _____ años). Con un preaviso de UN AÑO a la fecha de finalización del mismo a través de un medio que deje constancia de su recepción y contenido, la **ARRENDATARIA**, si estuviese interesada en prorrogar el contrato, comunicará dicha intención al **ARRENDADOR**. La prórroga deberá ser autorizada por el **ARRENDADOR** y se formalizará por escrito. En caso de no preavisar con la antelación indicada, el contrato finalizará sin solución de continuidad.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

Transcurrido el plazo fijado de vigencia del contrato, éste se extinguirá sin que la **ARRENDATARIA** tenga derecho a beneficio, derecho especial y/o indemnización que, teniendo el carácter de renunciables, no se le reconozcan expresamente en este contrato, quedando expresamente excluida la contemplada en el artículo 34 de Ley 29/1994, de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en tanto que el destino pactado para el inmueble no queda afecto al ejercicio de ninguna actividad comercial de venta al público.

Si llegado el término de vigencia del contrato, la **ARRENDATARIA** no efectuase el desalojo del inmueble en las condiciones establecidas, quedará obligada a indemnizar al **CZFS** con la suma del importe diario (calculado por referencia a meses de 30 días de duración) de la mensualidad multiplicado por tres por cada día transcurrido desde la fecha de finalización del plazo contractual o de sus prórrogas, en su caso, hasta aquélla en que el inmueble / espacio / nave / parcela quede expedito y enteramente libre a disposición del **CZFS**.

La **ARRENDATARIA** podrá con anterioridad a la fecha fijada para el vencimiento de este contrato, con un preaviso escrito de UN AÑO a la fecha en que desee poner fin al contrato anticipadamente, desistir del mismo, siempre que haya transcurrido al menos un plazo mínimo de 2 años, que serán siempre de obligado cumplimiento. En tal caso, devengará una indemnización equivalente al 50% de la renta pendiente hasta la fecha de finalización de contrato, incluido la prórroga si se hubiera aprobado o autorizado la misma. De este modo, la **ARRENDATARIA** no abonará al **ARRENDADOR** ninguna mensualidad por el tiempo que reste hasta la finalización prevista del contrato, a salvo las rentas y mensualidades correspondientes a los meses de obligado preaviso, y los gastos e indemnizaciones que estuvieren pendientes de abono a dicha fecha, y todo ello sin perjuicio de las eventuales responsabilidades a que quede afecta la fianza y garantías prestadas, en los términos reseñados en el presente contrato.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

RÉGIMEN ECONÓMICO.

4º. – Precio del Contrato.

El precio del contrato corresponde al importe mínimo establecido y publicado o el mejorado por la **ARREDATARIA** en su oferta, que queda inicialmente fijado en _____ € por metro cuadrado / año y, IVA no incluido.

Por lo tanto, la **ARRENDATARIA** abonará al **ARRENDADOR** la cantidad de _____ (_____ €), IVA no incluido, por mensualidades anticipadas.

El devengo por todos estos conceptos será exigible por adelantado por períodos mensuales, ya sea porque el importe es conocido ya sea por ser un importe previsible.

Al importe de la mensualidad se le aplicará el incremento correspondiente al IVA, cantidad que se abonará simultáneamente en el mes correspondiente.

Las cantidades cuyo pago asume la **ARRENDATARIA** por medio del presente contrato serán abonadas al **CZFS** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, efectuándose el pago mediante domiciliación bancaria:

Nombre Entidad Bancaria	
SWIFT BIC (8 / 11 posiciones):	
Cuenta – IBAN:	

En el supuesto de modificación del contrato que suponga aumento o reducción de los metros cuadrados objeto del contrato, el precio y demás conceptos a abonar por la **ARRENDATARIA**, se modificarán en el mismo sentido.

5º. – Actualización con IPC.

Para todo el tiempo de duración del presente contrato y, en su caso, para las sucesivas prórrogas que puedan producirse, la renta / mensualidad será revisada el día 1 de Enero de cada año, y se llevará a cabo aplicando sobre la que correspondiera satisfacer en cada momento, el porcentaje de variación interanual de noviembre del año anterior del Índice

de Precios aplicable a nivel autonómico (o índice que le sustituya), publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) u organismo competente que lo sustituya.

Si llegadas las fechas de las correspondientes actualizaciones, no se conociera el índice, cualquiera que fuese la causa, se continuarán girando las mensualidades a tenor de la última satisfecha, sin perjuicio de que una vez conocido se liquiden las diferencias atrasadas.

Las sucesivas revisiones se calcularán sobre el importe anterior. La revisión o actualización no precisará notificación previa a la **ARRENDATARIA**.

El **CZFS** tendrá derecho a cobrar un importe superior a la que resulte de aplicar esta condición, si en virtud de disposiciones legales de aplicación a este contrato así se estableciera, con independencia de las sucesivas actualizaciones futuras.

6º. – Otros Costes.

El pago de los importes correspondientes a los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble / espacio / nave / parcela será por cuenta de la **ARRENDATARIA** a partir de la fecha de toma de posesión.

La **ARRENDATARIA** sufragará todos los gastos que ocasionen los servicios y suministros con que cuente el inmueble, tales como energía eléctrica y otros similares aunque los recibos correspondientes vengan a nombre del **CZFS**, así como los gastos necesarios para su conservación y mantenimiento y los gastos que ocasionen sus instalaciones, reparaciones, sustituciones o modificaciones que fuere preciso introducir, por ser exigidas por las compañías suministradoras de dichos servicios o por disposición legal, siendo así mismo por cuenta de la **ARRENDATARIA** el pago del importe de los recibos que por utilización, consumo u otros conceptos gire cualquiera de estas compañías suministradoras. La **ARRENDATARIA** se compromete, a su costa, a contratar con las respectivas compañías suministradoras aquellos servicios con los que no cuente el inmueble y sean necesarios para su utilización y/o por disposición normativa.

Así mismo, la **ARRENDATARIA** soportará el pago por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), según corresponda a los espacios y valoraciones utilizadas.

Por otro lado, la **ARRENDATARIA** será responsable de cuanto coste y gasto sea imputable por servicios comunes a los titulares de Autorizaciones / Concesiones / Arrendamientos / Convenios en el ámbito de la Zona Franca de Santander, según el coeficiente proporcional de reparto de la superficie, como así especifica el Reglamento de Régimen Interno (RRI).

La **ARRENDATARIA** abonará el coste que supongan todos los arbitrios, tasas, impuestos, etc., sean del Estado, sean de la Comunidad Autónoma o Ayuntamiento, que se deriven de la actividad o negocio a explotar en el inmueble arrendado.

Si la **ARRENDATARIA** solicitara la prestación de cualesquiera otros servicios adicionales ofrecidos por el **CZFS** (utilización de salas de reuniones, etc...), deberá abonar su coste y le serán de aplicación las tarifas vigentes en cada momento., con las siguientes particularidades:

_____

Cualquier otro servicio prestado por el **CZFS** conllevará la aplicación de los precios según tarifa, sin perjuicio de que en algún caso sean dichos servicios de obligado cumplimiento dada su localización en recinto aduanero de Zona Franca de Santander, como por ejemplo el uso de báscula y control documental, o que estén incluidos en la mensualidad, según lo recogido en el Pliego o condiciones específicas.

7º. – Medidas en caso de impago.

En el caso de impago de la mensualidad o cualquier otro gasto repercutible se devengarán a favor del **CZFS** los intereses al tipo legal del interés de demora, establecido en la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. El devengo de los intereses se producirá desde el momento en que la **ARRENDATARIA** incurra en mora, desde el día primero del mes, sin necesidad de ser requerido el pago por el **CZFS**. En este requerimiento de pago se incluirá la expresa prevención de realizar por el CZFS la ocupación del inmueble / parcela arrendada ante el incumplimiento de abono de la cantidad exigida en el plazo de un mes.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

Asimismo, y en línea con lo definido como *causa de Resolución del Contrato*, el **CZFS** podrá proceder a tomar posesión del inmueble o instar el desahucio, transcurrido un mes desde el requerimiento de pago, con independencia de exigir la penalización y la indemnización de daños y perjuicios a que pudiere tener derecho.

Con Independencia de las Garantías y Fianzas que se exigen para la formalización de este Contrato, el **CZFS** como Entidad Pública Estatal perteneciente al Sector Público, se reserva la posibilidad de usar cualquier otro medio para su cobro, como el procedimiento de apremio, si la normativa así lo permite.

OBRAS Y CONSERVACIÓN.

8ª.- Obras a realizar. Régimen de las obras.

El inmueble objeto de este contrato se entrega en las condiciones existentes a la fecha de otorgamiento, como se indica en la Estipulación número 2º.

Para la realización de las Obras, la **ARRENDATARIA** deberá seguir las siguientes fases:

1º Proyecto de Obra, con la autorización del Departamento de aduanas de la AEAT y del CZFS (Cláusula 9ª).

2º Constitución de Garantía para la obra (Cláusula 10ª).

3º Ejecución. Replanteo. Plazo.

4º Terminación de las obras.

5º Devolución de Garantía.

En los supuestos en los que el **ARRENDATARIO** acredite que no puede iniciar las obras por la imposibilidad definitiva de obtener las licencias, permisos o autorizaciones necesarias, o bien por causas no imputables al mismo, éste podrá solicitar la renuncia al contrato, y el **CZFS** deberá aceptarla si está debidamente justificada. En este caso, se le devolverá la Garantía de Construcción. Se tomará en consideración si la obra a realizar es indispensable para la explotación de la actividad y el hecho de la posible escasez de espacios en el perímetro aduanero. En su caso, así como si no se explota adecuadamente, el **CZFS** podrá incoar el "Expediente de Resolución", sin perjuicio de las penalizaciones e indemnizaciones que correspondan.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

El aspecto externo de la edificación no podrá ser alterado (letreros, publicidad, placas, anuncios, rótulos, etc.), ni ocupado el exterior de la parcela / inmueble mediante la instalación de ningún elemento, salvo previa autorización expresa del **CZFS**.

9ª.- Proyecto de Obra y Memoria Descriptiva de las Obras.

El "Proyecto de Obra / Construcción" deberá cumplir:

- Momento de presentación:
  - Previo a la modificación del contrato, como documentación a valorar.
  - Posterior a la modificación, en el plazo de dos (2) meses a contar desde el siguiente al de la notificación.
  - Para inversiones en modificaciones y actualizaciones sobre la obra inicial, a lo largo de la duración del contrato.
- Forma de presentación del "Proyecto de Obra / Construcción".

  El "Proyecto de Obra" (Planos, Memoria, Presupuesto, Pliego de Condiciones, etc.) deberá presentarse en papel y de forma electrónica (usb, CD-ROM, …) en diferentes ficheros o carpetas para la correcta consulta, en *.pdf de Acrobat Reader y *.doc de Microsoft Word, acompañado en formato *.dwg de Autocad para los planos.

  Estará suscrito por profesional legalmente habilitado y visado por el Colegio Profesional correspondiente, con indicación de fecha y número, preparado a costa del **ARRENDATARIO**.
- Autorización otorgada por Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales.

  La solicitud de autorización será presentada a través del **CZFS**. Para ello, y con carácter previo recabará la documentación precisa para dicho propósito.

  En el artículo 244 del Reglamento nº 952/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 9 de octubre de 2013 por el que se establece el Código Aduanero de la unión (CAU), en relación con los inmuebles y actividades en las zonas francas.

«*1. Cualquier construcción de un inmueble en una zona franca estará supeditada a una autorización previa de las autoridades aduaneras.*

2. A reserva de la legislación aduanera, se autorizará en las zonas francas cualquier actividad de tipo industrial, comercial o de prestación de servicios. El ejercicio de dichas actividades se supeditará a su notificación previa a las autoridades aduaneras.»

Igualmente lo establece el Reglamento de Régimen Interior (RRI) aprobado por la Resolución de 17 de octubre de 2016 al establecer que «*la Autorización / Concesión / Arrendamiento y/o Convenio que incluya la construcción o modificación de una edificación estará condicionado a contar con la previa autorización del Departamento de Aduanas e impuestos Especiales*» (en adelante ADUANAS).

La Orden de 2 de diciembre de 1992 por la que se dicta normas sobre Zonas y Depósitos Francos (BOE 17-12-1992) indica: «*Compete al Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales autorizar, bajo las condiciones y requisitos que señale (…) la construcción o transformación de inmuebles en la zona franca, así como la transformación del inmueble que constituya el depósito franco (o zona franca), previa solicitud, por escrito, del titular, que especificará el tipo de actividad para el que será utilizado y facilitará toda la información complementaria que permita evaluar la oportunidad de su concesión*».

- Autorización de las Obras por **CZFS**.

  Con carácter previo a la ejecución, el 'Proyecto de Construcción' deberá estar sometido a los reparos y aprobación del **CZFS**. Si considerase que es incompleto o mejorable, el **ARRENDATARIO** deberá completarlo debidamente. Puede el **CZFS** exigir otros requisitos que estime convenientes.

  El **CZFS**, al autorizar las obras, tras el estudio correspondiente, podrá exigir la contratación de los seguros que cubra determinadas contingencias o riesgos durante la obra o posteriormente a aquella.

EL **CZFS** observará especialmente que el 'Proyecto de Construcción' no altere la 'Memoria Descriptiva de las Obras' básico. Si observase alguna alteración que considere que afecte a la justificación, así como a la Autorización otorgado por Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales, el **CZFS** requerirá al **ARRENDATARIO** para que adapte el 'Proyecto de Construcción' al básico en el plazo fijado al efecto. En caso de que no lo adapte, el **CZFS** procederá a incoar 'Expediente de Resolución del Contrato'", sin perjuicio de las penalizaciones e indemnizaciones que correspondan.

El **CZFS** estará representado por su Delegado Especial del Estado a la hora de plantear el 'Replanteo de la Obra', previa solicitud del **INTERESADO** o **ARRENDATARIO**, levantándose acta y aportando los planos, en los que se consignará la superficie total de la obra. Cualquiera de las partes puede acudir acompañado por técnico designado al efecto.

La "Resolución de Aprobación o Reparo" será Notificada convenientemente, una vez recabada entre otra documentación la Garantía de Construcción indicada en Cláusula 10ª, de modo que la ejecución de las obras se realizará con arreglo al "Proyecto de Obra / Construcción" autorizado, habiendo nombrado al Director de Obra, según indica la Cláusula 11ª.

10ª.- Garantía de Construcción.

El **ARRENDATARIO** deberá consignar, a disposición del **CZFS**, "Garantía Definitiva de Construcción" equivalente al 5% de las obras incluidas en el Proyecto, según el Presupuesto Base de las obras e instalaciones a implantar, pudiendo el **CZFS** exigir en su formalización otros requisitos que estime convenientes.

Esta Garantía puede ser aportada en efectivo, valores, aval bancario o seguro de caución.

Si el **ARRENDATARIO** no constituye la Garantía de Construcción en el plazo establecido para este fin, se entenderá que renuncia al contrato, dando lugar a las penalizaciones y a la indemnización por daños y perjuicios que corresponda.

La Garantía de Construcción responderá, no sólo de la ejecución de las obras, sino también del resto de las obligaciones derivadas de este contrato, sin perjuicio del derecho a reclamar daños y perjuicios.

Si el Interesado desistiera injustificadamente o renunciará al contrato, perderá las Garantías constituidas.

Si el **CZFS** incautase o ejecutase, parcial o totalmente, la Garantía de Construcción, la **ARRENDATARIA** queda obligada a completarla o reponerla en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de la disminución de su importe. El incumplimiento de esta obligación será *causa de Resolución del Contrato*.

Devolución de la Garantía de Construcción.

La Garantía de Construcción se devolverá al **ARRENDATARIO**, a instancia de éste, una vez transcurrido un mes desde la firma y aprobación del Acta de 'Reconocimiento de Terminación de Obra', quedando reflejado en dicho Acta el plazo y condiciones para el pago efectivo salvo que se determine de forma motivada su mantenimiento hasta el final del contrato de arrendamiento en caso de que se determine un riesgo añadido derivado de la obra o la especial actividad a desarrollar.

11ª.- Ejecución de las obras. Plazos de inicio, de terminación e Inspección. Modificaciones.

La ejecución de las obras deberá ajustarse al 'Proyecto de Construcción' y se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del **ARRENDATARIO**.

El **ARRENDATARIO** deberá designar, antes de su iniciación, a un técnico competente como Dirección de las Obras. Se acreditará ante el **CZFS** mediante el correspondiente Certificado del Colegio Profesional.

La ejecución se iniciará a la mayor brevedad dentro del Plazo de Comienzo de las Obras de dos (2) meses a contar desde el siguiente al día de la notificación de la aprobación del Proyecto Constructivo, y con un Plazo de Terminación de las obras máximo de 1 año, a contar desde el inicio de ejecución de las obras. A solicitud del **ARRENDATARIO**, el

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

CZFS puede apreciar la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga de ambos plazos.

En caso de incumplimiento de plazos, tanto de comienzo como de terminación de las obras, será motivo de 'Resolución del Contrato', por lo que el **CZFS** podrá incoar su Expediente, con inclusión de la penalización que corresponda.

Durante la ejecución, el **CZFS** podrá someter a Inspección las obras para comprobar si las mismas se ajustan al Proyecto. Si se apreciara la existencia de defectos / desviaciones en las obras, se comunicará al **ARRENDATARIO**, pudiendo el **CZFS** acordar la paralización de las obras hasta la subsanación de los mismos.

En el caso de que se observasen diferencias entre las obras construidas y las definidas en el Proyecto, la **ARRENDATARIA** podrá presentar a su costa un Informe con Planos, que incluya las modificaciones para someterlos a la consideración del **CZFS**, que aprobará siempre que no implique una modificación significativa del objeto del contrato. En otro caso, se debe ordenar a la **ARRENDATARIA** que adapte en el plazo fijado al efecto las obras al Proyecto aprobado. En el caso de incumplimiento, el **CZFS** incoará Expediente de Resolución del Contrato, con aplicación de la penalización correspondiente y sin perjuicio del derecho a indemnización por daños y perjuicios a que pudiera dar lugar.

'Reconocimiento de Terminación de obra'.

Terminadas las obras, el **ARRENDATARIO** solicitará por escrito del **CZFS** el '*Reconocimiento de Terminación de Obra*', pudiendo ambas partes acudir por técnico designado al efecto, levantándose Acta y Plano.

La **ARRENDATARIA** presentará Proyecto y Planos 'as-built', siendo su incumplimiento causa de resolución de contrato o de penalización, sin perjuicio del derecho a indemnización por daños y perjuicios. Recogerá las superficies que correspondan a cada clase de bien ocupado, desglosando, en su caso, la superficie de los rellenos realizados, así como la superficie de terreno consolidado y mejorado.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

Igualmente, se recogerá las penalizaciones correspondientes una vez concedido el trámite de audiencia.

12ª.- Conservación y Reformas del Inmueble Arrendado.

A lo largo de la vigencia del Contrato, el **CZFS** podrá inspeccionar, en todo momento, el estado de conservación del inmueble e instalaciones en Zona Franca, así como ordenar y requerir las obras de mantenimiento y/o reparación que deban realizarse.

El espacio se entregará en el estado en que se encuentre en el momento de la firma del contrato, que se supone conocido por cada uno de los licitadores, siendo por cuenta del **ARRENDATARIO** la realización de todas aquellas obras que sean necesarias para adaptarlo al objeto de la explotación.

El **ARRENDATARIO**, en coordinación con el **CZFS**, dará cumplimiento con la información y autorizaciones precisas por el Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales.

Obligaciones de la **ARRENDATARIA**:

a. La conservación, mantenimiento, reparación, limpieza, higiene y ornato del inmueble, obras y construcciones, a su cargo, con objeto de asegurar el buen estado de uso de los espacios, terrenos e instalaciones que se utilicen en la explotación, tanto interior como exteriormente, incluso desde el punto de vista estético, realizando a su cargo las sustituciones y reparaciones habituales que sean precisas, y las actuaciones de mantenimiento y conservación habituales.

Las Obras serán realizadas por la **ARRENDATARIA**, siempre bajo la supervisión de los técnicos designados por el **CZFS**, correspondiendo en todo caso a la **ARRENDATARIA** la obtención de los permisos y licencias que sean preceptivos y exigibles.

Se incluye:

- Mantener en perfecto estado de uso y conservación el inmueble arrendado.
- Abonar los desperfectos que se ocasionen, tanto en el propio inmueble arrendado como en el entorno que lo alberga o en el recinto, por los empleados o personas que realicen trabajos o servicios para la **ARRENDATARIA**, como

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

consecuencia del desempeño de la actividad propia de la empresa, del traslado de muebles, la conducción de bultos en general, el atasco y desatasco de desagües, etc.

- Realizar las reparaciones de averías derivadas del uso normal de las instalaciones o bien causadas por dolo, culpa o negligencia de la **ARRENDATARIA**.
- Modificar a su cargo las instalaciones en la forma que requieran las autoridades administrativas o empresas suministradoras, para acomodarla a las disposiciones legales o reglamentarias.

Si el **ARRENDATARIO** no atendiera a sus obligaciones, incluido la realización de obras en el plazo indicado, el **CZFS** procederá inmediatamente a la reparación por cuenta de la **ARRENDATARIA**, sin perjuicio de la posibilidad de incoar el '*Expediente de Penalización*', exigiéndose que se sufraguen los gastos incurridos, los daños y perjuicios e incluso iniciar el '*Expediente de Resolución del Contrato*'.

El **ARRENDADOR** no responderá, en ningún caso, de los daños o perjuicios (personales o materiales) originados por la falta de mantenimiento u otras obligaciones recogidas en contrato que incumpla el **ARRENDATARIO**, así como de inadecuada adaptación a la normativa legal.

b. Obligaciones en caso de modificaciones sobre la instalación inicial. Reformas.

La **ARRENDATARIA** podrá solicitar al **CZFS** la autorización para la realización de reformas, la incorporación de nuevas instalaciones e infraestructuras y otras obras. El CZFS, tras el estudio correspondiente del tipo de obra y previa aclaraciones sean precisas (proyecto, materiales usados, …), podrá exigir la constitución de Garantías Específicas y la contratación de los Seguros, complementarios a los específicamente considerados en este contrato, así como el cumplimiento de cualquier requisito que considere necesario para cubrir los riesgos correspondientes. Se demorará cualquier actuación hasta su aprobación.

Igualmente, el exterior de la edificación no podrá ser alterado mediante la instalación de ningún elemento (letreros, publicidad, placas, anuncios, rótulos, etc.), salvo previa autorización expresa del **CZFS**.

c. Permitir y facilitar el acceso al **CZFS** o la persona que éste designe a las instalaciones cuando ello sea necesario, a criterio del propio **ARRENDADOR**, para evitar o reducir la importancia de los daños tanto a las instalaciones de uso común como a las privativas de cualquier usuario o de uso propio del **CZFS**.

d. Avisar de cualquier desperfecto por escrito y a la mayor prontitud, desde el momento en que tenga conocimiento, así como cualquier daño que se cause en las instalaciones, por causas propias o de terceros, siendo responsable de la integridad del inmueble y contenido.

e. La Vigilancia y Seguridad del inmueble / espacios será responsabilidad del **ARRENDATARIO**, sin perjuicio de los propios medios y servicios provistos por **CZFS**.

La protección contra incendios deberá ser contratado por el **ARRENDATARIO** con una empresa de mantenimiento de instalaciones que cumpla con lo establecido en el RD 1942/1993 y disposiciones que lo complementan, así como el mantenimiento reglamentario de los equipos de protección contra incendios.

13ª.- Obras por el CZFS.

El **CZFS** podrá hacer las obras y mantenimientos que afecten a la comunidad de propietarios en el inmueble arrendado o aledaños, así como a realizar los cambios y/o modificaciones que estime conveniente, sin pagar por ello indemnización alguna a la **ARRENDATARIA**. Ésta, además, dará las máximas facilidades para su realización, permitiendo la entrada en el inmueble / local / nave / instalación / construcción al personal técnico y obrero encargado de ejecutarlas, así como la de los materiales y equipos necesarios, procurando afectar la actividad lo menos posible en las horas que habitualmente esté regulado hacer dichos tipos de trabajo.

Tampoco tendrá derecho a indemnización alguna la **ARRENDATARIA**, en el caso de que, debido a las obras se interrumpiera la visión exterior del inmueble arrendado con carácter

temporal o definitiva, siempre que tales obras no impidan su funcionamiento y actividad normal.

CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN.

14ª.- Explotación.

El contrato se destinará exclusivamente al objeto definido en la Propuesta o Solicitud presentada por el **ARRENDATARIO** y, en su caso en el 'Pliego de Condiciones', sin que pueda utilizarse el suelo, ni las construcciones y obras en él ejecutadas, para usos distintos de los autorizados por el **CZFS**.

El **ARRENDATARIO** a nivel de actividades vendrá obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes que sean derivadas de la condición de su situación dentro del recinto de Zona Franca, tanto en vigor en el momento de la firma de este contrato como en las futuras aplicables a este tipo de recinto aduanero.

Asimismo, el **ARRENDATARIO** vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes para el desarrollo de las actividades, incluidas las licencias para el desarrollo de la actividad (Cláusula siguiente) o prescripciones urbanísticas y de construcción aplicables.

El desarrollo de actividades que no figuren en el objeto será *causa de Resolución del Contrato*, salvo aquellas actividades vinculadas con el objeto para las que el **ARRENDATARIO** haya obtenido la autorización correspondiente. Todo ello, sin perjuicio de la aplicación de las penalizaciones establecidas por Ley, el RRI o por acuerdo o contrato entre las partes, así como la indemnización por daños y perjuicios que procedan.

En ningún caso, el **CZFS** será responsable de las obligaciones contraídas por el **ARRENDATARIO** ni de los daños o perjuicios causados por éste a terceros.

El **ARRENDATARIO** desarrollará la actividad a su riesgo y ventura. Será a cuenta del **ARRENDATARIO** y a su cargo todos los gastos que ocasione su actividad y el desarrollo de la misma en especial los correspondientes al personal necesario para la explotación de la actividad, sin posibilidad de subrogación.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

15ª.- Licencias para el desarrollo de la actividad.

La **ARRENDATARIA** deberá proveerse, por su cuenta y riesgo, de todas las autorizaciones, licencias y permisos que se requieran para la adecuada utilización del inmueble arrendado y para el desarrollo de su actividad. La adjudicación y firma del contrato no exime a su titular del mantenimiento.

Cualquier responsabilidad (administrativa, civil, etc.), derivada de la falta o inadecuación de tales licencias, permisos o prescripciones, será asumida única y exclusivamente por la **ARRENDATARIA**, entre las que se incluye las autorizaciones por parte de ADUANAS.

16ª.- Acceso del CZFS: Inspecciones Inmueble e Información.

El **ARRENDATARIO** deberá facilitar y tener a disposición del **CZFS** cuantos datos se precisen referentes a la explotación del servicio, entre los que se incluyen las copias de los recibos de los seguros abonados, informes medioambientales, de prevención de riesgos laborales, de protección de datos, la documentación que se refiera a la contabilidad de existencias, en materia aduanera, …

Las autoridades aduaneras así como las personas designadas por la ADUANA al efecto, acompañadas o no por personal del **CZFS**, tendrán siempre el derecho de entrar en el inmueble arrendado para examinar e inspeccionar la mercancía en él depositada y las operaciones que sobre el mismo se realicen, así como toda la documentación que se refiera a la contabilidad de existencias.

La **ARRENDATARIA** autoriza a las personas que el **CZFS** previamente designe, la entrada al inmueble arrendado, cuantas veces lo requieran, siendo acompañados en sus visitas por el personal de la **ARRENDATARIA**. Estas entradas al inmueble arrendado serán anunciadas previamente, salvo casos de urgencia o necesidad y, en ningún caso, supondrán la paralización de la actividad que se desarrolla, salvo que las circunstancias así lo aconsejen.

El objetivo de tales visitas, entre otras, puede ser:

- Revisar las instalaciones y señalar las operaciones de conservación y mantenimiento que a juicio del personal del **CZFS** fuera necesario realizar.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

- Examinar el exacto cumplimiento de todas las estipulaciones recogidas en el presente contrato y normativa establecida para el funcionamiento en Zonas Francas y especialmente en la Zona Franca de Santander.

17ª.- Régimen de Responsabilidades, Obligaciones y Prohibiciones.

El **ARRENDATARIO** ha de respetar el cumplimiento de todas las normas que se dicten en la Zona Franca de Santander por sus órganos gestores, personal, o vigentes en la normativa legal o reglamentaria, los reglamentos y normas de Régimen Interno (RRI) aprobados por el **CZFS**, así como la legislación aduanera en la materia.

El **ARRENDATARIO** quedará integrado en la Comunidad de Propietarios para la conservación de los elementos comunes, aceptando expresamente, el abono de los gastos que le sean repercutidos en función de su cuota y según las normas de Régimen Interior.

La construcción, reparación o mantenimiento de cualquier instalación responsabilidad del CZFS se hará suponiendo la menor interferencia sobre la actividad del **ARRENDATARIO**, salvo que sea necesaria por la misma con carácter de urgencia.

El incumplimiento de sus obligaciones por parte de un Arrendatario / Interesado / Usuario o personal dependiente no facultará a los demás para dejar de cumplirlas.

Cualquier acción que contravenga las normas de Régimen Interno o menoscabe la seguridad, implique la cesión o el subarriendo no consentido, así como lo indicado en estos Pliegos, Bases y contrato estará sujeto a la aplicación del Régimen de faltas y penalizaciones.

RESPONSABILIDADES.

La **ARRENDATARIA** asumirá las siguientes obligaciones:

a. Responsable directo ante la Administración de Aduanas de cualquier infracción aduanera, relativa al producto almacenado y a sus entradas y salidas, realizada directamente o por personas dependientes de la **ARRENDATARIA**.

b. Cumplimiento de las normas legales y reglamentarias: Observará y cumplirá estrictamente, y hará que se cumplan por sus empleados, agentes, y demás personas

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

de ella dependientes, todas las normas legales y reglamentarias relativas a los requisitos que deben cumplir las empresas instaladas en el recinto de una zona franca y las establecidas para el funcionamiento de la actividad en el inmueble.

c. Cumplimiento de las normas que disponga el **CZFS**: Cumplirá, y hará que se cumplan por sus empleados, agentes, y demás personas de ella dependientes, las formalidades en la entrada, salida y movimientos de mercancías, personas y vehículos en el recinto de la Zona Franca y cualesquiera otras normas y reglas que, en el futuro, pudiera establecer el **CZFS**, en este sentido y en el adecuado uso del inmueble y zonas comunes de la Zona Franca.

d. Mantenimiento y conservación del inmueble objeto del presente contrato con una periodicidad que permita mantenerlo en buen estado, como recoge este contrato y el resto de la documentación contractual.

e. Prevención de Riesgos Laborales, Protección de Datos de carácter personal, confidencialidad, seguridad y emergencia, medio ambiente, etc.: Cumplirá la normativa vigente en dichas materias comprometiéndose a aportar, en caso de que el **ARRENDADOR** se lo solicite, toda la documentación acreditativa de dicho extremo, en el plazo de cinco (5) días hábiles a contar desde el día siguiente al de la recepción de dicho requerimiento.

f. Recogida selectiva de residuos: para lo que dispondrá de los adecuados recipientes responsabilizándose de su retirada, sin perjuicio de que el **CZFS** pueda prestar dicho servicio.

g. Poner a disposición del **CZFS** los documentos que éste o la arrendataria considere pertinentes por su relación con el contrato, con anterioridad a la fecha de formalización del mismo, durante su vigencia, cada vez que sea prorrogado o modificado e incluso a su finalización.

h. Informar puntual y mutuamente de cualquier cambio que se produzca.

Cualquier cantidad que se reclame al **CZFS** derivada de una responsabilidad imputable a la **ARRENDATARIA**, podrá repercutirse de forma motivada, concediendo trámite de audiencia.

PROHIBICIONES.

Sin ánimo exhaustivo, la **ARRENDATARIA** no podrá:

a. Causar, ya sea por acción u omisión, molestias o daños a los demás titulares de Autorizaciones / Concesiones / Arrendamientos y/o Convenios, o puedan perjudicar los derechos e intereses de los demás inquilinos, personas o interesados.

b. Depositar en los lugares de uso común mercancía ni objeto alguno sin permiso expreso y previo del **CZFS**.

c. Almacenar o manipular en el inmueble / espacio / nave / parcela ni áreas aledañas, bajo ningún concepto, sustancias explosivas o inflamables que hagan aumentar, por riesgo mayor que el normal, la Prima del Seguro de incendios, siendo responsable de cualquier perjuicio que la infracción origine. La **ARRENDATARIA** será directamente responsable de los daños causados por la misma o personal de ella dependiente si incumpliera esta obligación, sin perjuicio de la acción que pudiera ejercitar el **CZFS** o terceros perjudicados.

d. Utilizar, cambiar y/o modificar el destino del inmueble o parte del mismo sin el consentimiento previo y expreso, por escrito, del **CZFS**.

e. No se podrá realizar actividades peligrosas, prohibidas por las disposiciones legales, reglamentarias, internas o la póliza de seguro del **CZFS**.

f. Queda prohibido el subarriendo y la cesión a terceros de parte o la totalidad del inmueble / espacio / nave / parcela sin la autorización por parte del **CZFS**.

g. Realizar obras por su cuenta sin que medie autorización escrita y previa del **CZFS**, incluso el mero hecho de acceder, por sí o por persona interpuesta, a las azoteas o tejados del inmueble arrendado, ni a las de otros inmuebles. En todo caso, las obras quedarán en beneficio del inmueble, sin derecho a solicitar indemnización o precio

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

alguno, salvo que a consecuencia de la falta de autorización, el **CZFS** ordenara la restitución a la situación previa o la subsanación según lo requieran las circunstancias.

18ª.- Fianza y Garantía Adicional de Explotación.

Las cantidades que se indican a continuación responderán, en particular, de:

- El impago de las mensualidades y demás cantidades y gastos pendientes.
- Los desperfectos ocasionados en el inmueble arrendado o de otros.
- Los incumplimientos de los que sea responsable la **ARRENDATARIA**, así como de las sanciones y penalizaciones impuestas.
- Los daños y perjuicios que pueda provocar el **ARRENDATARIO**.
- Los gastos que se incurran como consecuencia de la obligación de devolver el inmueble en perfecto estado de funcionamiento o en el mismo estado en que lo recibe, si el **CZFS** optara por esta solución.
- Otras obligaciones contractuales, a lo largo de la vigencia del mismo.

A efectos de estas responsabilidades, se distinguen dos tipos:

- **FIANZA**.

  La **ARRENDATARIA** ha presentado justificante de ingreso en la cuenta del **ARRENDADOR** – **CZFS**, con carácter previo a la formalización de este contrato, por importe de _____ _____ euros (_____€), equivalente a 2 (dos) mensualidades (IVA excluido), en concepto de **FIANZA**, a la que se le dará el destino legalmente establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

- **GARANTÍA ADICIONAL DE EXPLOTACIÓN.**

  La **ARRENDATARIA** ha presentado Garantía Adicional por importe de _____

  euros (_____ €), equivalente a _____ mensualidades (el mínimo es de 6 meses), para responder del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, en virtud de lo dispuesto en el artículo 36.5 de la Ley 29/1994,

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Deberá presentarse documento justificativo de haber prestado Garantía Adicional de Explotación.

La Fianza y la Garantía Adicional podrá ser:

- Constituida en virtud de aval bancario / seguro / depósito, autorizado por la Entidad _____ e inscrito en el Registro Especial de Avales con el número _____ (bastanteado por la Abogacía del Estado), según el modelo incluido en ANEXO.
- Ingreso por transferencia en metálico en la cuenta que el **ARRENDADOR** tiene abierta en la Entidad _____ con número IBAN:

  ES ____ / _____ / _____/ _____ / _____ / _____.

  Se detallará claramente en el resguardo de la transferencia la identidad y el concepto adecuado.

Características y aplicación:

La Garantía se entiende otorgada con renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión, de carácter solidario respecto al obligado principal, de naturaleza irrevocable y, de ejecución automática por Resolución del Órgano de Contratación, debiendo ajustarse a los modelos aprobados.

En el caso de agrupación de empresas por concurrir dos o más empresas conjuntamente a la licitación del concurso, la Garantía deberá amparar solidariamente a todos los licitadores agrupados.

Actualización.

Las cantidades, en especial por la Fianza y Garantía Adicional, serán objeto de actualización cada cinco (5) años hasta la finalización del contrato y sus prórrogas. Para ello, se tomará de referencia el importe de la renta mensual que se esté aplicando en el momento de la correspondiente actualización. El **CZFS** requerirá al **ARRENDATARIO**

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

por escrito para que procedan a efectuar los ingresos correspondientes a dichas actualizaciones.

Incautación y Reposición.

Si el **CZFS** ejecutase, parcial o totalmente, la Fianza o Garantía, el **ARRENDATARIO** queda obligado a completarla o reponerla en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de la disminución de su importe ('*Notificación de Disminución y Obligación de Reposición*' de Fianza, Garantía Adicional o Garantía de Construcción). El incumplimiento de esta obligación será *causa de Penalización y/o Resolución del Contrato*.

Devolución.

Al finalizar la vigencia del contrato, en un plazo de 6 meses, serán devueltas a la **ARRENDATARIA**, siempre y cuando no esté sujeta a las responsabilidades correspondientes.

19ª.- Seguro. Régimen de Responsabilidades.

El **CZFS** no responderá de ningún tipo de daño producido con motivo de la explotación o actividades desarrolladas en el inmueble / espacio / nave / parcela, asumiendo la **ARRENDATARIA** expresamente, la responsabilidad de los riesgos que puedan derivarse de su ocupación, así como la de indemnizar de cuantos daños y /o perjuicios pudiera causar al propio inmueble, a lo que en ella esté instalado y a los adyacentes, al **CZFS** o personas de él dependientes y/o a terceros en el uso y disfrute del inmueble arrendado, eximiendo expresamente al **ARRENDADOR** de cualquier tipo de responsabilidad, por daños o perjuicios que pudiera ocasionar a las personas, mercancías o cosas.

Seguros.

El **ARRENDATARIO** suscribirá los seguros que sean obligatorios para el ejercicio de su actividad conforme a la legislación en vigor y aquellos que cubran los daños causados por el ejercicio de su actividad específica y puedan afectar al inmueble / instalaciones arrendadas.

Seguro de Responsabilidad Civil.

La **ARRENDATARIA** deberá tener contratado un Seguro de Responsabilidad Civil, mediante el que queden cubiertos los daños personales y/o materiales, incluidos los producidos por incendio como consecuencia de negligencia propia, caso fortuito, o mala actuación de tercero, y los perjuicios patrimoniales derivados de los daños causados en el ejercicio de su actividad a terceros, incluido al **CZFS**, tal y como se indica en este apartado.

Esta póliza de Responsabilidad Civil deberá garantizar como mínimo las siguientes coberturas mínimas y límites:

- Coberturas Mínimas:
  a) Responsabilidad Civil de Explotación.
  b) Responsabilidad Civil Locativa.
  c) Responsabilidad Civil Patronal (en caso de ser necesaria).
  d) Responsabilidad Civil de Productos (en caso de ser necesaria).
  e) Responsabilidad Civil Subsidiaria de Subcontratistas, sólo para el caso de que existan subcontratistas. Los subcontratistas deben disponer de su propia Póliza de Responsabilidad Civil, o figurar como asegurados adicionales en la póliza del **ARRENDATARIO**.
- Límites:
  - Límite General - no podrá ser inferior a 1.000.000 € por siniestro y año.
  - Sublímite Víctima – no podrá ser inferior a 300.000 €.
  - Sublímite para Responsabilidad Civil Locativa - no podrá ser inferior a 1.000.000 € por siniestro y año.

Obligaciones de la **ARRENDATARIA**:

1. Abonar puntualmente las Primas anuales y entregar anualmente al CZFS copia de los recibos de seguros contratados. En cualquier momento y a petición del **CZFS**, la **ARRENDATARIA** deberá probar que está al día en el pago de dichas Primas de conformidad con las estipulaciones de las Pólizas de Seguros y que

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

las Pólizas cubren adecuadamente los riesgos detallados en el presente contrato y el resto de documentación contractual.

2. Informar al **CZFS** de cualquier incidencia que afecte a la cobertura de las Pólizas exigidas prestándose a colaborar en la resolución de dichas incidencias.
3. Soportar, en caso de siniestro, cualquier diferencia que pueda surgir en el pago de las indemnizaciones, ya sea por aplicación de franquicias o por descubierto de cobertura en los seguros contratados.
4. Reparar los daños y responder por aquellos riesgos que le corresponden pero que no estén asegurados por Póliza, a fin de llevar a buen término las obligaciones y responsabilidades establecidas y asumidas.
5. La **ARRENDATARIA** no realizará ningún tipo de acto que pudiera limitar las coberturas o la anulación de la Póliza.

FINALIZACIÓN Y OTRAS CIRCUNSTANCIAS.

20ª.- Modificación del Contrato: Cesión, Transmisión, prórrogas y otras.

El **CZFS** podrá autorizar modificaciones de las condiciones del arrendamiento debiendo primar el interés general en el área de influencia del **CZFS**, tomando en consideración el estado del mercado y competencia.

Procedimiento del Expediente de Modificación del Contrato:

1º. Solicitud justificada por cualquiera de las partes (ARRENDATARIO o CZFS).

2º. Informe previo del Delegado Especial del Estado (DEE), en el que figurará la condiciones en las que puede realizarse la modificación, siendo comunicadas al peticionario, previo informe de la Abogacía del Estado.

Requisitos a cumplir para aceptar cambios en el Contrato:

- Debe haber transcurrido desde la fecha de firma del contrato, al menos, un plazo de dos años, y siempre que estén ejecutadas las obras asumidas.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

- El **ARRENDATARIO** se debe encontrar al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas del arrendamiento o se asegure conveniente su cumplimiento.
- El **CZFS** podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de tres (3) meses desde la solicitud presentada por el **ARRENDATARIO**.

3º. Se someterá a información pública mediante publicación en BOE y/o Plataforma de Contratación, durante un plazo no inferior a 20 días, que incluye el objeto, plazo, superficie y nombre del **ARRENDATARIO**, a fin de que se presenten alegaciones sobre la solicitud.

4º. Elevar todo el Expediente al Comité Ejecutivo como órgano colegiado competente del **CZFS** para la Aprobación mediante Resolución.

5º. En caso de que hubiera habido alegaciones, será preciso publicar en el Boletín Oficial del Estado la resolución.

6º. Se Notificará la Resolución del Expediente de Modificación, en el plazo máximo de 8 meses. Transcurrido dicho plazo sin que haya recaído resolución expresa, se entenderá desestimada.

Cambios posibles:

a. Unificación de Contratos de Arrendamientos (dos o más).

En el caso de que el **ARRENDATARIO** solicitara una nueva parcela colindante o no a la actual, con una inversión y justificación de actividad similar a la reflejada en este contrato, tendrá derecho a que se revise la totalidad del plazo del conjunto con el cálculo de la media ponderada en función de los m2 de superficie o las inversiones realizadas pendiente de amortización, a criterio del **CZFS**.

Se tendrá en cuenta que formen una unidad de explotación, dispongan de elementos comunes necesarios y la explotación conjunta suponga una mejora respecto a la situación anterior.

b. División del Contrato.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

A petición del **ARRENDATARIO**, en las condiciones en que el **CZFS** dicte y siempre que las construcciones o instalaciones puedan ser explotadas de forma independiente. De esta operación no podrá cambiarse de **ARRENDATARIO**, resultar una duración superior al plazo primitivo y el objeto de los contratos resultantes debe estar incluido en el primitivo objeto.

El **CZFS** tendrá derecho a elevar la mensualidad hasta el 20%, valorando los factores e intereses de mercado.

c. Cesión del Contrato de Arrendamiento.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4.4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, mediante este contrato se establece la prohibición expresa para la **ARRENDATARIA** de ceder el contrato, traspasar o subarrendar una parte o la totalidad del inmueble arrendado, sin consentimiento del **CZFS**. Debe ser explotado directamente por la **ARRENDATARIA**, no pudiendo formar ninguna asociación, traspaso sobreentendido ni figura jurídica similar ya que, en tal caso, se interpretaría la existencia de un traspaso no consentido.

El CZFS tendrá derecho a elevar la mensualidad hasta el 20%, valorando los factores e intereses de mercado.

d. Transmisión. Cambio de denominación social. Operaciones societarias.

Tipos:

- El cambio de denominación social.
- Operaciones societarias, como la fusión o escisión, que produce un cambio de titularidad.
- La transmisión o enajenación de las acciones, participaciones o cuotas de una sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica que tengan como actividad principal la explotación, siempre que pueda suponer que el adquirente obtenga una posición que le permita influir de manera efectiva en la gestión o control de dicha sociedad o comunidad, especialmente en el caso de que pueda afectar a la competencia.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

Las operaciones que se describen si provocan el cambio en la persona de la **ARRENDATARIA**, y requiere la previa autorización del **CZFS** y la subrogación del nuevo titular en todos los derechos y obligaciones derivados del arrendamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, de General Tributaria, incluidos la sustitución de fianzas y avales.

El **CZFS** se reserva el derecho de poder adaptar las condiciones de este contrato a las nuevas circunstancias que puedan haber acontecido, pudiéndose elevar la mensualidad con un límite de hasta el 20%, valorando los factores e intereses de mercado.

e. Subrogación por fallecimiento:

En caso de fallecimiento del **ARRENDATARIO**, sus causahabientes, a título de herencia o legado, podrán solicitar la subrogación, en el plazo de seis (6) meses, en los derechos y obligaciones de aquél. Transcurrido dicho plazo se entenderá que renuncian. Si hubiera varios herederos, el **CZFS** podrá exigirles que designen un representante a todos los efectos.

La subrogación supondrá que el nuevo **ARRENDATARIO** asumirá las obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento primario.

Cuando el nuevo **ARRENDATARIO** no reúna los requisitos para el ejercicio de la actividad o explotación del inmueble deberá proceder según se indica en el apartado de "Remate judicial o administrativo".

f. Remate judicial o administrativo.

Se trata de la adjudicación de la explotación en Zona Franca mediante remate judicial, administrativo o adjudicación de bienes por impago o insolvencia. El nuevo **ARRENDATARIO** deberá subrogarse en las obligaciones derivadas del Contrato de Arrendamiento.

Cuando no reúna los requisitos para el ejercicio de la actividad o explotación del inmueble deberá proceder de la siguiente forma:

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

- Podrá buscarse interesados que no presente limitación alguna, para lo que se concede un plazo de 6 meses.
- El **CZFS** podrá colaborar en dicha gestión.
- El **CZFS** podrá ejercer el derecho de retracto, desde el momento en que aquélla tenga conocimiento de la adjudicación.

g. Ampliación del Plazo de Duración.

Se podrá prorrogar el contrato de arrendamiento por un plazo que no podrá exceder de la mitad del periodo inicial.

Si la solicitud de prórroga se presenta justificado con un aumento de inversión en la explotación del inmueble de carácter significativo a criterio el Órgano de Contratación, se podría prorrogar en su caso, sin superar el límite máximo.

21ª.- Incumplimientos y Penalizaciones.

La Penalización, en aplicación del Contrato y el resto de documentos contractuales, requieren la previa instrucción del oportuno '*Expediente de Penalización*', ya se tramite junto con el expediente de resolución o no. La falta de aplicación o ejercicio de esta potestad no contamina, vicia o vincula ulteriores penalizaciones.

La aplicación de la penalización establecida no obstaculiza el derecho del CZFS de reclamar los daños y perjuicios a que hubiese lugar.

Causas para la incoación del correspondiente '*Expediente de Imposición Penalización*':

- En general, el incumplimiento, cumplimiento defectuoso del contrato o puntual inobservancia de obligaciones esenciales de este contrato o del Pliego General en su caso, determina la imposición de penalidades, incluso es causa de resolución. Todo ello, con independencia de otras responsabilidades que se deriven, así como el incumplimiento por cada causa, criterio o motivación que justificaron la adjudicación. Se deberá atender a la tipificación del Régimen de faltas y penalizaciones que se recoja en el Reglamento de Régimen Interior (RRI) aprobado por el Consorcio de la Zona Franca de Santander, aplicable por estar situada la parcela o inmueble en Zona Franca, y en virtud de lo recogido en los Estatutos del CZFS.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

- En particular, se recogen a continuación una lista no exhaustiva de causas que pueden devengar la correspondiente penalización:
    - Retirar la oferta, no adjudicar o no formalizar en plazo por causas imputables al adjudicatario.
    - Retrasos injustificados en la aportación de la información, previa a la adjudicación o posterior a aquella, en el plazo que indiquen los Pliegos o el contrato.
    - Incumplimiento por no aportación de documentación a primer requerimiento.
    -
    -
    - Retraso en el pago de la renta o mensualidad.
    - No alterar la 'Memoria Descriptiva de las Obras' básico. Si observase alguna alteración que considere que afecte a la justificación, así como a la Autorización otorgado por Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales, el CZFS requerirá al ARRENDATARIO para que adapte el 'Proyecto de Construcción' al básico en el plazo fijado al efecto.

      La alteración del 'Proyecto de Construcción' comprometido en la Solicitud o 'Memoria Descriptiva de las Obras' básico. El CZFS podrá obligar al ARRENDATARIO para su corrección en el plazo fijado al efecto.
    - La falta de entrega Proyecto y Planos 'as-built' a la finalización de la obra.
    - Diferencias entre las obras construidas y las definidas en el Proyecto. El incumplimiento de las correcciones que el CZFS ordene a la **ARRENDATARIA** en el plazo fijado al efecto las obras al Proyecto aprobado.
    - No constituir las Garantías o Fianza en el plazo establecido para este fin o reposición de las mismas, en caso de que haya sido incautado o consumida.
    - Incumplimiento de plazos, tanto de comienzo como de terminación de las obras.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

- El incumplimiento de las obligaciones recogidas en la estipulación 11ª del Contrato de Arrendamiento, en relación con la conservación y mantenimiento.
- Incumplimiento del objeto del Contrato de Arrendamiento o de las actividades de explotación que expresamente haya sido autorizado o el abandono de prestación' objeto del contrato.
- Subarriendo no consentido.
- Incumplimiento de obligaciones sobre las que se ha basado la valoración de criterios de adjudicación o su acreditación.
- Demora o incumplimiento en subsanación deficiencias, debidamente informadas y documentadas.
- Modificaciones del contrato sin autorización del CZFS.
- Variación del 'interlocutor del contratista' sin autorización del CZFS.
- Incumplimiento en materia preventiva, medioambiental, laboral, en materia de protección de datos, seguridad…
- Incumplimiento en materia de seguros
- Ocupación no autorizada del inmueble, o Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones.

- Otros incumplimientos de obligaciones o compromisos pactados o acordados entre las partes, o bien indicados en el Pliego de Condiciones Particulares.

Procedimiento del '*Expediente de Imposición de Penalidades*':

1º. Propuesta del Delegado Especial del Estado, sin perjuicio de aplicar las medidas cautelares que se estime conveniente.

2º. Resolución de Inicio de '*Expediente de Imposición de Penalidades*' por el Órgano de Contratación.

3º. Comunicación al **ARRENDATARIO** para dar Audiencia, con asistencia de los técnicos que se estimen conveniente, que emitirán los informes que el Órgano de Contratación lo vea oportuno

4º. Informe de la Asesoría Jurídica, en su caso.

5º. Resolución de Aprobación del '*Expediente de Imposición de Penalidades*' del Órgano de Contratación, atendiendo a la gravedad del incumplimiento.

Sin perjuicio de las medidas cautelares que se adopten, si la penalidad es de carácter económico, el acuerdo se hará efectivo mediante el pago total o parcial, ejecución de Garantías y Avales que se hubiere constituido o mediante medio previsto en las leyes.

Cada penalización devenga el correspondiente IVA.

Importe de la Penalidad.

En términos generales, por cada incumplimiento detectado, se aplicará el **1,00 % de la renta anual**, el **3%** el segundo año sin subsanación, pudiéndose llegar al **5%** si se reincide el mismo hecho causante.

En caso de incumplimientos muy graves, que afecten a circunstancias, criterios u obligaciones especiales, o sean causa de resolución del contrato, la penalidad aplicable puede llegar al **1% del valor de contrato**, calculado por la renta mensual en ese momento por la duración total del contrato, incluida la prórroga si se hubiera aprobado o autorizado la misma.

22ª.- Resolución o Extinción del Contrato.

Causas de Resolución o Extinción del Contrato.

a) Mutuo acuerdo entre el **ARRENDATARIO** y el **CZFS**. La renuncia del **ARRENDATARIO** sólo podrá ser aceptada por el **CZFS** cuando no cause perjuicio a ésta o a terceros.

b) Vencimiento del plazo del Contrato.

c) Incumplimiento de la obligación de pago de la renta y/o de las cantidades asimiladas, durante 2 mensualidades consecutivas o alternas, a lo largo de la vigencia del contrato.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

El **CZFS** podrá proceder a tomar posesión del inmueble o instar el desahucio transcurrido un mes desde el requerimiento de pago y a la prevención de efectuar dicha ocupación de forma auténtica, con independencia de exigir la indemnización de daños y perjuicios a que pudiere tener derecho.

d) Realización de obras sin autorización por escrito del **CZFS**, incluso la destrucción total o demolición parcial de la construcción realizada donde se encuentra el inmueble arrendado, por cualquier causa.

Si la destrucción fuera consecuencia de una actuación dolosa, negligente o culposa de la **ARRENDATARIA** o del personal a su cargo, el **ARRENDADOR** podrá exigir todos los costes que suponga la devolución al estado anterior del inmueble dañado.

e) Cambio de objeto, destino o actividades desarrolladas en el inmueble arrendado con respecto a lo incluido en la oferta, sin el consentimiento expreso y por escrito del **ARRENDADOR**, así como el desarrollo de actividades sin el título habilitante para su ejercicio.

f) Realización de actividades peligrosas, prohibidas por las disposiciones legales, reglamentarias, internas o por la póliza de seguro del **CZFS**.

g) Incumplimiento de la normativa aduanera por la **ARRENDATARIA** acerca de los requisitos necesarios para operar en una Zona Franca.

h) La alteración del 'Proyecto de Construcción' comprometido en la Solicitud o 'Memoria Descriptiva de las Obras' básico. El CZFS podrá obligar al ARRENDATARIO para su corrección en el plazo fijado al efecto. En caso de que no lo adapte, el CZFS procederá a incoar 'Expediente de Resolución del Contrato', con acumulación o no de la correspondiente de penalización, sin perjuicio a reclamar las indemnizaciones que se consideren precisas.

i) El incumplimiento del plazo de ejecución de las obras comprometidas, ya hayan solicitado aplazamiento o no.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

j) Cesación de sus actividades en el inmueble arrendado por la **ARRENDATARIA** por un plazo superior a 6 meses, salvo causas de fuerza mayor que así lo valore el **CZFS**.

k) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

l) Muerte o incapacidad sobrevenida del usuario individual, con las salvedades recogidas en el Punto 22ª.

m) Extinción y/o disolución de la personalidad jurídica, salvo en los supuestos recogidos en el Punto 22ª como la fusión o escisión.

n) Cambio de Titular por cualquier causa, Cesión a un tercero del uso total o parcial, el subarriendo del inmueble / espacio / nave / parcela, Transferencia, Transmisión o Transmisión, por fusión, absorción o escisión de la personalidad jurídica del **ARRENDADOR** o por otra causa cualquiera, sin autorización del **CZFS**.

o) Ocupación no autorizada del inmueble, o Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del 10% sobre el proyecto autorizado.

Un porcentaje inferior de ocupación es motivo de penalización.

En cualquier caso, podrá adaptarse el cálculo de rentas a las nuevas dimensiones, fianzas, garantías, así como el resto de condiciones.

p) No reposición o complemento de la Fianza o Garantías Definitivas o Constructivas, previo requerimiento del **CZFS**, cuando hayan sido ejecutados, parcial o totalmente, en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de la disminución de su importe.

q) Extinción de autorizaciones o licencias de la que el contrato de arrendamiento sea soporte.

r) 'Resolución Unilateral' por el **CZFS** debido a necesidad justificada de disponer del bien arrendado, total o parcialmente.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

En la Propuesta realizada por el Delegado Especial del Estado, deberá justificar la necesidad de disponer de los bienes arrendados o demoler, total o parcialmente, las obras autorizadas y realizadas.

En caso de resolución parcial, el **ARRENDATARIO** podrá solicitar la resolución total del contrato en el supuesto de que la explotación pueda resultar anti-económica.

La Valoración de la Indemnización por 'Resolución Unilateral' debe ser presentada por el Delegado del Estado, utilizando cualquiera de los siguientes procedimientos:

- Negociación entre el **CZFS** y el **ARRENDATARIO**.

  En todo este proceso, podrá acordarse la contratación de un árbitro o mediador que colabore en una posible negociación.

- En su defecto, será calculado por el Delegado Especial del Estado en base a los siguientes criterios:

  - Tasación del inmueble: El valor de las obras e instalaciones autorizadas y rescatadas realizadas por el **ARRENDATARIO**, se calculará en base a la tasación realizada por una sociedad de tasación inscrita en el Registro de Sociedades de Tasación del Banco de España, de modo que tome en consideración su estado de conservación, la obsolescencia y la depreciación anual que será el resultado de dividir el valor del bien por su vida útil.

    Las obras realizadas sin la previa autorización del **CZFS** no devengará derecho a indemnización.

  - Lucro cesante: La pérdida de beneficios imputables por la disposición por el **CZFS** total o parcialmente de la explotación durante el período de arrendamiento restante, con un máximo de tres anualidades.

    Para ello se computará el beneficio medio anual de las actividades ordinarias realizadas en los cuatro ejercicios anteriores, o en los dos últimos ejercicios si es más favorable para el **ARRENDATARIO**.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

Podrá contratarse a un especialista o perito económica para realizar estos cálculos.

Modo de Compensación:

- Pago de la cuantía económica fijada.
- Reajuste mediante la aceptación por el **ARRENDATARIO**, como pago total o parcial de la indemnización, de un nuevo contrato, previo informe favorable de la Abogacía del Estado, que contenga otro inmueble disponible para igual o similar actividad, cuando motivadamente se entendiere que no quedan afectados los beneficios futuros y se cumplan los requisitos y causas que dieron lugar a la firma del contrato.

s) Incumplimiento grave de cualquier obligación y/o condición establecida en este contrato u otros documentos contractuales, distintas a las anteriormente indicadas, en especial el Incumplimiento grave de compromisos, obligaciones o criterios valorados.

t) Causas recogidas en el Código Civil, por cualquier otra norma legal o interna como el Reglamento de Régimen Interno (RRI).

Procedimiento del '*Expediente de Extinción*'.

1º. Solicitar el Inicio del '*Expediente de Extinción*' por el Delegado Especial del Estado (DEE), constatada la existencia de alguno de los supuestos causantes.

2º. Resolución de Inicio por el Órgano de Contratación (Comité Ejecutivo), sin perjuicio de las delegaciones que se confiera a favor del DEE, pudiendo adoptar las medidas de carácter provisional que estime convenientes, pudiendo consistir en la incautación de las garantías, fianzas, así como de los bienes y obras existentes y cualesquiera otras que resulten necesarias para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer.

Se dispone de un plazo de 6 meses desde el acuerdo de incoación hasta alcanzar el Acuerdo de Resolución Definitiva.

3º. Comunicación al **ARRENDATARIO**, concediendo plazo de Audiencia al mismo.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

4º. Formulación de Alegaciones por los Interesados, por un plazo de 10 días, acompañado de los oportunos documentos y justificaciones.

5º. Propuesta de Resolución por el Delegado Especial del Estado, una vez recibidas las alegaciones formuladas o transcurrido el plazo anterior.

6º. Informe de la Abogacía del Estado.

7º. Aprobación del Acuerdo de Extinción por el Comité Ejecutivo, a la vista de la Propuesta e Informe de Abogacía del Estado.

8º. Notificación de la Resolución del 'Expediente de Extinción'.

9º. Realizada la entrega al **CZFS** de los bienes inmuebles, se devolverá las Fianzas y Garantías, a solicitud del **ARRENDATARIO**, con la deducción, en su caso, de las cantidades que deba hacer efectivas en concepto de penalidades y responsabilidades en que haya podido incurrir.

Consecuencias de la Extinción del Contrato.

El **CZFS** podrá declarar resuelto el contrato, acumular la imposición de penalidades y exigir la indemnización de daños y perjuicios a que pudiere tener derecho.

La extinción del contrato de arrendamiento podrá comportar la pérdida de las Fianzas y Garantías constituidas, incluida la Garantía de Construcción, así como incautar los bienes, instalaciones, maquinaria y construcciones, si así lo decide el **CZFS**.

El **ARRENDATARIO** no tendrá derecho a ninguna indemnización por las obras construidas, una vez declarada la extinción, pudiendo el CZFS exigir su derribo de lo construido por aquel.

23ª.- Devolución del Inmueble. Procedimiento.

La Devolución del Inmueble conlleva el siguiente Procedimiento, siendo su incumplimiento causa de indemnización por daños y perjuicios:

1º. Preaviso de la **ARRENDATARIA** al **CZFS**. Con 12 meses de antelación a la fecha de finalización del contrato, la **ARRENDATARIA** informará al **CZFS** de la extinción del

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

plazo, de modo que pueda el **CZFS** declarar las intenciones en cuanto al modo de devolución del inmueble.

El **ARRENDATARIO**, con carácter previo a la extinción del contrato y del abandono definitivo del espacio otorgado, elaborará y lo pondrá a disposición del **CZFS** un informe técnico de situación del suelo que permita evaluar el grado de contaminación del mismo y del buen estado del espacio y construcciones ocupadas (artículo 27 y relacionados, de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos).

2º. Notificación de la Declaración de intenciones de reversión del inmueble al **CZFS** o Acuerdo de Reversión, firmado por el DEE, en el plazo de 1 mes contados a partir del Preaviso, con las instrucciones y procedimiento a llevar a cabo, pudiendo optar por:

a. Restitución del inmueble en el mismo estado en que se recibió.

Restituir el inmueble al **CZFS** en el mismo y perfecto estado de conservación y mantenimiento en que manifiesta recibirlo a la firma del contrato, de manera que pueda proceder de forma inmediata a arrendar nuevamente el inmueble.

El coste de desmantelamiento corresponde al **ARRENDATARIO**, que se hará cargo del derribo, demolición, desinstalación, baja de servicios y suministros en las condiciones que determine el **CZFS** la devolución del inmueble / espacio / nave / parcela.

b. Mantener las obras, construcciones e instalaciones realizadas a costa del **ARRENDATARIO**.

El **CZFS** podrá decidir qué obras realizadas en el inmueble quedarán en beneficio del inmueble sin derecho a solicitar por la **ARRENDATARIA** indemnización alguna al **CZFS**. Podría el **CZFS** exigir el derribo o desmantelamiento total o parcial de las obras realizadas.

En ese momento, la propiedad de toda construcción e infraestructura instalada será traspasada al **CZFS**, sin repercusión de coste alguno, en línea con lo definido en el artículo 101 LPAP.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

El **CZFS** realizará la revisión del inmueble arrendado, y en el caso de que el mismo presentase vicios, defectos o malas condiciones de funcionamiento o conservación o pérdida de valor con respecto al valor de comienzo del Arrendamiento, reclamará de la **ARRENDATARIA** la corrección y subsanación de los mismos.

Para esta subsanación se dispone del plazo hasta la finalización del contrato, pudiéndose ampliar hasta 6 meses a partir de dicha fecha de finalización, con objeto de devolver el inmueble en las condiciones establecidas y sin pérdidas de valor.

En este sentido, si la **ARRENDATARIA** incumpliera con lo dispuesto por el **CZFS**, se podrá utilizar la Fianza y/o Garantía Adicional para hacer frente a los gastos precisos.

OTRAS NORMAS JURÍDICAS.

24ª.- Medidas de Riesgos Laborales.

El **ARRENDATARIO** adoptará las medidas de Prevención de Riesgos Laborales que correspondan, tanto a su personal como a cuantos empresarios desarrollen actividades en ese mismo centro de trabajo en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, con especial mención del Artículo 16.- Evaluación de riesgos y Artículo 20.- Medidas de Emergencia, y la normativa que la desarrolla (recepción de información e instrucciones adecuadas, medidas de protección y prevención, medidas de emergencia, etc.):

- *Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención* (BOE núm. 27, de 31 de enero de 1.997)
- *Real Decreto 485/1997, de 4 de abril, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo* (BOE de 23 de abril de 1.997)
- *Real Decreto 486/1997 de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo* (BOE de 23-04-1.997).

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

- *Real Decreto 773/1997, de 30 de mayo, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual* (BOE de 12 de junio de 1.997)
- *Real Decreto 1215/1997, de 18 de julio, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo* (BOE de 7 de agosto de 1.997).
- *Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción*, en la medida que el **ARRENDATARIO** pueda ejercer como promotor de las obras.
- *Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios*.

Como la Zona Franca y en la medida que se encuentra dentro del perímetro portuario, la **ARRENDATARIA** adoptará las medidas oportunas emitidas por la Autoridad del Puerto de Santander en el ámbito de sus competencias.

Antes del inicio de la actividad, el **ARRENDATARIO** deberá ponerse en contacto a efecto de realizar la Coordinación de Actividades Empresariales (CAE) en materia de Prevención de Riesgos Laborales, tal como se establece en el artículo 24 de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales (modificada por la Ley 54/2003, de 12 de diciembre) y el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero.

Deberán elaborar en función de su actividad unas medidas de emergencia de acuerdo con lo establecido con el artículo 20 de la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales o un 'Plan de Autoprotección' cuando la actividad se encuentre dentro de las contempladas en el Anexo I del Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicadas a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia. Dichos documentos serán remitidos al **CZFS** para ser tenidos en cuenta en la elaboración de su propio '*Plan de Emergencia Interior*'.

En materia de seguridad en caso de incendio, deberá cumplirse con lo establecido en el Documento Básico de Seguridad en Caso de Incendio (DB SI), del Código Técnico de la Edificación.

En materia de seguridad y accesibilidad, igualmente deberá cumplirse con lo establecido en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB SUA), del Código Técnico de la Edificación.

El **ARRENDATARIO** es el responsable último de los actos realizados con subcontratas.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en este apartado es causa de resolución del contrato. Igualmente, puede ser objeto de penalización, sin perjuicio de la reclamación por otros daños y perjuicios que se pueda exigir y sin afectar el hecho de que las autoridades laborales sancionen por los mismos hechos.

25ª.- Medidas Medioambientales.

El **ARRENDATARIO** está obligado al estricto cumplimiento de la normativa ambiental en vigor, siendo responsable de las medidas preventivas y correctoras necesarias para reducir el riesgo ambiental asociado a su actividad.

En particular, se menciona la siguiente normativa:

- Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. (Artículo 4º.- Proyecto de construcción e implantación, y Artículo 5º.- Puesta en marcha de las instalaciones)
- El Real Decreto 513/2017, de 22 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones de protección contra incendios.

El **ARRENDATARIO** deberá facilitar al **CZFS** la 'Evaluación de los Riesgos Ambientales' que su actividad pueda generar y cuanta información le sea requerida, así como la documentación acreditativa en la que figure el código de Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), en el caso de que dicha documentación fuera exigible.

El **ARRENDATARIO** asumirá las responsabilidades que correspondan en el caso de que su actividad, productos o servicios causen algún tipo de contaminación o afectación de tipo ambiental.

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

Deberá instruir a sus subcontratistas acerca de todo lo concerniente, asumiendo las responsabilidades y obligaciones que ello conlleve.

El **ARRENDATARIO** estará obligado a cumplir las normas aplicables en materia de vertidos de aguas residuales y de las procedentes de lavado de depósitos o de escorrentía superficial. Asimismo, deberá adoptar, en los plazos que se le señalen por la autoridad competente, las medidas correctoras necesarias para su cumplimiento.

De conformidad con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el **ARRENDATARIO**, si la actividad que se realiza en la misma es potencialmente contaminante, deberá cumplir con las obligaciones que le imponga dicho real decreto y demás normas aplicables.

La conexión de la red de aguas residuales se realizará al colector de la Red de Saneamiento de la Bahía, previa autorización del Gobierno de Cantabria.

Como la Zona Franca se encuentra dentro del perímetro portuario, la **ARRENDATARIA** adoptará las medidas oportunas emitidas por la Autoridad del Puerto de Santander en el ámbito de sus competencias.

26ª.- Medidas de Protección de Datos Personales.

En cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección de datos, a saber, el *Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos da*tos (Reglamento General de protección de datos – RGPD) y la *Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de Derechos Digitales* (LOPDGDD) y cumpliendo con el principio de transparencia reconocido por la normativa referida, el **CZFS** y el Contratista informan que los datos incluidos en este documento, los facilitados durante la tramitación de la licitación, así como los recabados durante la vigencia de la relación contractual, serán tratados por ambas partes con la finalidad de gestionar la presente contratación y prestación de los servicios o trabajos contratados.

El tratamiento de los datos objeto del presente contrato tiene su base legitimadora, fundamentalmente, en la ejecución de la relación contractual entre el contratista y el **CZFS**. Asimismo, el tratamiento de los datos se basa en una obligación legal impuesta por la *Ley 9/2017, de contratos del sector público*, así como en el ejercicio de los poderes públicos que tenga atribuidos el **CZFS**.

Los datos personales podrán ser comunicados a las entidades públicas -estatales o autonómicas- competentes en base a los supuestos marcados por la Ley, así como a otras entidades, según se requiera, en base a la ejecución de los trabajos o servicios contratados, como puedan ser, entidades financieras o entidades aseguradoras. En base al principio de transparencia y en caso de que sea necesario publicar los datos del contratista **ARRENDATARIO**, los datos personales podrán ser publicados en los tablones, WEB y diarios o boletines oficiales correspondientes, no obstante, para ello se tendrán en cuenta las prescripciones establecidas en la disposición adicional séptima de la LOPDGDD.

Por otra parte, en el supuesto de que se proceda a la publicidad y difusión pública de las acciones que se realicen en el marco de la contratación, con el objeto de promover y divulgar la actividad del **CZFS**, a través de los diferentes medios de comunicación y redes sociales públicas y privadas del **CZFS**, se informa al contratista y éste consiente expresamente el tratamiento de imágenes, fotografías o vídeos, en los que figure no solo el ARRENDATARIO sino también el personal puesto por éste a disposición del **CZFS**. En este sentido, el **ARRENDATARIO** otorga su consentimiento y se compromete a obtener el consentimiento de cada uno de los interesados que sean objeto de captación de las citadas imágenes y su consecuente publicación en los términos descritos, debiendo poner a disposición del **CZFS** la documentación justificativa, en caso de que así sea requerido.

Los datos tratados se conservarán durante la vigencia de la presente relación contractual, independientemente de los plazos prescripción establecidos legalmente y mientras duren los plazos de prescripción para el ejercicio de las acciones correspondientes. Se procederá a la supresión de los datos según la normativa en materia de eliminación de documentos por las Administraciones Públicas.

Prol. Antonio López, s.n. Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es

Por otra parte, el **CZFS** informa que el titular de los datos podrá ejercer sus derechos a acceder, rectificar y suprimir los datos, a la portabilidad de los mismos, a la limitación en su tratamiento, así como a su oposición al mismo, debiendo ponerse en contacto con el **CZFS** a través de un escrito dirigido al 'Responsable de Protección de Datos', acompañado de una fotocopia del DNI o documento identificativo similar. El ejercicio de los derechos indicados ante el Contratista **ARRENDATARIO** se llevará a cabo mediante escrito dirigido al domicilio o dirección indicada en el presente contrato, salvo que comunique de forma fehaciente otra dirección.

En todo caso, se podrá consultar la información adicional sobre protección de datos en la Política de Privacidad del **CZFS** publicada en su sitio web: www.zonafrancasantander.es.

Por último, en caso de que el contratista **ARRENDATARIO**, facilitase información o datos de carácter personal relativos a terceros diferentes del que realiza la comunicación, éste deberá, previo a la comunicación de los datos, informar a los titulares de los datos de los extremos incluidos en la presente cláusula, absteniéndose de incluirlos en caso de no obtener su consentimiento al respecto.

27ª.- Régimen Legal Aplicable.

En base al artículo 110.1 LPAP «*los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se regirán, 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 regirán por esta ley y las normas de derecho privado*».

Según el artículo 4.3 de la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos*, este contrato, tratándose de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, se regirá en primer lugar, por la voluntad de las partes, sometiéndose de forma imperativa a lo dispuesto en los Títulos I y IV, y en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la propia Ley y supletoriamente por lo dispuesto en el Código Civil.

Todas las dudas, incidencias y cuestiones que puedan surgir que afecten, directa o indirectamente, a la interpretación, cumplimiento o aplicación del contenido del presente

contrato, serán sometidas a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales que por Ley resulten competentes.

En esa línea, el artículo 110.3 LPAP define que «*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.*»

En prueba de conformidad con cuanto antecede y para ser cumplido de buena fe, ambas partes firman el presente documento, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

FIRMAS

Prol. Antonio López, s.n.· Aptdo 267 - 39080 Santander (Cantabria) España
T. +34 942 21 67 08 E.mail: zonafrancasantander@zonafrancasantander.es