

**ANEXO Nº 4**

**MODELO SUBCONCESION INMEDIATA**

NUMERO

En Cádiz, mi residencia, a

Ante mí, Notario del Ilustre Colegio de Sevilla, -----

----- **COMPARECEN:**-----

De una parte: **DON JOSÉ JOAQUIN DE MIER GUERRA**, exceptuado, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 156 del Reglamento Notarial, de consignar sus circunstancias personales por actuar en el ejercicio de su cargo de Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz.-----

\*\*-----

Y de la otra: \*.-----

Sus circunstancias personales resultan de sus manifestaciones.

----- **INTERVIENEN**-----

**A.-** Don José Joaquín de Mier Guerra interviene en nombre y representación, como Delegado Especial del Estado en la Corporación Oficial de Derecho Público **CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CADIZ**, (C.I.F. Q1176004H), (en adelante también podrá denominarse como "CZFC") que se rige por los Estatutos y Reglamento aprobado por Orden del Ministerio de Hacienda de 12 de Abril de 1.933.-

Actúa en su condición de Presidente del Comité Ejecutivo y Delegado Especial del Estado en el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, y se encuentra especialmente facultado para este otorgamiento por acuerdo del citado Comité Ejecutivo de fecha \*\*, según se acredita con certificación, expedida por la Secretaria, Doña Isabel González Aragón, con el VºBº del Presidente, el propio compareciente, cuyas firmas legitimo e incorporo en testimonio por mí obtenido al final de esta matriz.

Me asevera la vigencia de su cargo y la subsistencia y capacidad de la Entidad por él representada.-----

Y Yo el Notario juzgo suficientes las facultades representativas del Delegado Especial del Estado del CZFC, para el otorgamiento de esta escritura de subconcesión.

**B.-** \*Y la segunda parte compareciente, en su propio nombre y derecho. -----

Conozco al señor De Mier Guerra; identifico a los restantes comparecientes por sus reseñados documentos, y tienen a mi juicio, la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura de SUBCONCESION, a cuyo efecto, -----

----- **EXPONEN:**-----

**I.-** Que "**EL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CADIZ**", es titular concesionario de la siguiente finca urbana: ----

\*, -----

**TÍTULO:** Declaración de obra nueva construida y división horizontal, en escritura ante mí, el día nueve de noviembre de dos mil seis, bajo el número 4.626 de orden de mi protocolo.-----

**CARGAS.** Según resulta de nota simple informativa de fecha \*, que incorporo, remitida por el Registro de la Propiedad número uno de Cádiz, a solicitud de esta Notaría, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994, de 29 de Diciembre, la finca descrita está sujeta a las afecciones fiscales que constan en la misma y \*\*\*.

**CZFC** manifiesta que se encuentra libre de otras cargas y gravámenes. -----

---

**ARRENDAMIENTO:** A estos efectos hacen constar los comparecientes que la finca descrita se halla libre de arrendamientos.

**GASTOS DE COMUNIDAD:** En este acto los comparecientes manifiestan que no se adeuda cantidad alguna por este concepto, al estar pendiente de constitución la comunidad en régimen de propiedad horizontal, por lo que la parte subconcesionaria en este acto exonera al **CZFC** de cualquier responsabilidad por este concepto.-----

-----

**REFERENCIA CATASTRAL:** Carece de ella al no estar configurada como finca independiente catastralmente.-----

-----

Advierto expresamente a los otorgantes de la obligación de aportar dicha referencia en los términos recogidos en la Ley del Catastro Inmobiliario de 5 de Marzo del 2.004, modificada por la Ley de 29 de Noviembre del 2.006, de medidas para al prevención del fraude fiscal.

La referencia catastral, caso de serme acreditada antes de la expedición de la copia mediante el último recibo del I.B.I. o la documentación subsidiaria pertinente, quedará reflejada en el folio adicional de papel timbrado notarial que, al efecto, quedará incorporado a esta matriz y por mí rubricado y sellado.-----

----

**II.-** Que el Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Cádiz, y el **CZFC** de fecha veintidós de mayo de dos mil dos, el cual fue objeto de modificación por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento a petición del **CZFC** en sesión celebrada el día uno de agosto de dos mil tres, por el cual se rige la Concesión administrativa y en base a la cual se ha construido el edificio destinado a aparcamiento de la Barriada de Loreto (Cádiz) que forma parte la finca descrita, establece:

"...4º.- Plazo de la concesión.- El plazo de la concesión se fija **SETENTA Y CINCO AÑOS** contados a partir de la fecha de recepción de la obra por parte del **CZFC**..., que lo fue el día 10 de febrero de dos mil cinco..... "-----

Por ello, la subconcesión se mantendrá **hasta el día 10 de febrero de dos mil ochenta;** transcurrido el plazo anteriormente fijado, revertirá el aparcamiento al patrimonio municipal con todas sus obras, accesorios y mejoras. En los últimos cinco años podrá el Ayuntamiento nombrar inspectores que controlen la conservación y entrega de la concesión....."-----

5º.- Derechos y obligaciones de las partes intervinientes en este convenio:.....-----

a) Derechos del Ayuntamiento. -----

..a.2. A la reversión del aparcamiento subterráneo.....

b) Obligaciones del Ayuntamiento.- -----

b1.- Otorgar al **CZFC**, una concesión demanial para construir un aparcamiento subterráneo bajo el subsuelo de la Plaza de Loreto en esta ciudad de Cádiz. Así como a la consiguiente explotación económica.....-----

b.4. Autorizar la posibilidad de transmitir la Concesión, ya sea ésta individual, plaza por plaza o la del aparcamiento en su conjunto. Este derecho solo podrá ser limitado o anulado, cuando existan razones fundadas y decisiones de interés público que así lo aconsejen....

c) Derechos del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz (**CZFC**).....

c3.- A transmitir individualmente plaza por plaza o conjuntamente el aparcamiento en su totalidad a terceros.....-----

c6.- A la explotación posterior del aparcamiento en la forma que estime conveniente.....-----

D) Deberes del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz. ( **CZFC**)

...d.3 El destino de la concesión solo podrá ser aparcamiento.

...d.7. Compete al **CZFC** mantener el aparcamiento en las debidas condiciones de higiene, ornato y adecuada seguridad. -----

...d.8. Todo daño que pueda producirse a personas o bienes como consecuencia de la construcción y posterior explotación del aparcamiento será responsabilidad exclusiva del adjudicatario. A tal efecto podrá suscribir las pólizas de seguros que tenga por conveniente y necesariamente una que cubra la responsabilidad civil de los daños a terceros. La responsabilidad frente al Ayuntamiento del **CZFC** y de los subconcesionarios, en su caso, será solidaria..."---

La transcripción anterior concuerda con su original, en la parte omitida del cual nada hay que altere, restrinja, condicione o modifique lo inserto, de lo que doy fe. -----

**III.-** Que en la adjudicación de la plaza de aparcamiento objeto de esta escritura se ha dado cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la normativa rectora de la concesión. ----

**IV.-** Que llevando a cabo lo que tienen convenido, los señores comparecientes, -----

**OTORGAN:**-----

**PRIMERO.-** “**EL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CADIZ**”, según está representado, **SUBCONCEDE** y, en consecuencia, adjudica con cuantos derechos le corresponden, en cuanto a la misma, en su calidad de concesionario, la plaza de aparcamiento abierta de superficie aproximada .....m2 señalada con el número ..... descrita en el apartado I expositivo de esta escritura, a **DON \*\***, que acepta y adquiere, \*para su sociedad conyugal, con cuantos derechos sean inherentes y accesorios, al corriente en el pago de contribuciones, impuestos y gastos comunes, y como cuerpo cierto y determinado.----

**SEGUNDO.-** Es precio de este contrato la suma de \*\*\*, más el Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente, que importa la suma de \*\*, lo que hace un total de \*.-----  
De dicha suma declara **CZFC** haber recibido en fecha \*\*\*, en \*\*efectivo metálico, la suma de \*\* más el I.V.A. correspondiente a dicha suma ascendente a \*\*, lo que hace un total de \*\*.

El resto del precio ascendente a \*\* más el I.V.A. correspondiente a dicha suma ascendente a \*\*, lo que hace un total de \*\* se abona en este acto por la parte subconcesionaria al **CZFC**, mediante \*\*Cheque bancario a nombre de Consorcio de la Zona Franca de Cádiz que uno \*\* en testimonio.

**CZFC** otorga a la adquirente carta de pago del precio de esta subconcesión y del Impuesto sobre el Valor Añadido correspondiente a la misma, salvo buen fin del último cheque bancario citado.-----

**TERCERO.-** La parte subconcesionaria declara conocer y aceptar:

**A.-** los Estatutos por los que se rige la Comunidad, en régimen de Propiedad Horizontal, de la que forma parte la finca objeto de subconcesión obrantes a la escritura citada como título.-  
-----

**B.-** el contenido íntegro de las normas rectoras de la concesión.-----  
---

**CUARTO.-** Todos los gastos e impuestos que devengue la presente subconcesión, serán satisfechos por la parte subconcesionaria, así como los gastos correspondientes a las

escrituras de declaración de obra nueva y división horizontal expresada en el título del expositivo I , en la proporción que le corresponda.-----

**QUINTO.- CZFC** según actúa, reconoce tener recibido antes de este acto, en la forma consignada en el otorgan “SEGUNDO”, el importe correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido, al tipo del 16%, que importa \*\*, por cuya suma otorga carta de pago. -----

**SEXTO.-** La parte subconcesionaria declara no estar incurso en causa de prohibición para contratar con la Administración. -----

**SÉPTIMO.-** De conformidad con el plazo de duración de la concesión que sirve de base a la presente, la misma expira, salvo acuerdo de finalización anormal de la concesión, 75 años contados a partir de la fecha de recepción de la obra por parte del CZFC, 10 de febrero de 2005. Por ello, La parte subconcesionaria tendrá la plena disposición y uso exclusivo de la plaza adquirida en subconcesión hasta el día 10 de febrero de 2080. Llegado dicho plazo, la Subconcesión quedará resuelta sin previo requerimiento y sin derecho a indemnización alguna, y el aparcamiento con sus instalaciones y elementos muebles e inmuebles pasará a ser propiedad municipal, debiendo revertir en perfecto estado de conservación, libre de cargas y gravámenes y sin compensación alguna.-----

**OCTAVO.-** El subconcesionario tendrá derecho, en virtud de la Subconcesión:

- A la plena disposición, uso y disfrute de los bienes e instalaciones durante el periodo que dura la concesión.-----
- 
- Al arrendamiento y/o cesión de la plaza a terceros conforme a las normas aquí estipuladas, conforme las limitaciones acordadas en la estipulación décimo.-----

**NOVENO.-** El subconcesionario queda obligado:

- 1.- A sufragar el mantenimiento y conservación de su plaza, así como a abonar el coste de mantenimiento de las instalaciones y zonas comunes del Aparcamiento, así como otros gastos que le correspondan por los siguientes conceptos:-----
- Los gastos comunes del aparcamiento con arreglo a la cuota de participación que le corresponda a cada plaza de garaje desde la fecha de puesta en servicio del aparcamiento.--

Dichos gastos, estarán en función de los servicios que la comunidad de subconcesionarios del aparcamiento que se constituya, decidan mantener, e incluirá entre otros: los de conservación, mantenimiento y reparación del edificio y las instalaciones (rampas de acceso y salida, puertas automáticas, puerta y escaleras peatonales de acceso, calles de circulación, espacios de maniobra, sistemas de detección y prevención de incendios, ventiladores, conducciones de sistema de aireación, etc.) y en general todos los gastos concernientes a elementos y servicios comunes; los de suministro de agua, energía eléctrica, evacuación de basuras, aguas residuales y posibles inundaciones; los administrativos y los del personal de servicio y mantenimiento; los seguros de explotación del aparcamiento.-----

- Todos los tributos y precios públicos municipales y estatales, actuales y futuros, que recaigan sobre las instalaciones, tales como el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el de reserva de aparcamiento para vehículos en bienes de dominio público municipal (vado), la plusvalía y otros.--

2.- El subconcesionario deberá realizar el mantenimiento y conservación de su plaza de garaje, debiendo revertirla al Ayuntamiento a la finalización del periodo de concesión de la plaza en perfecto estado de conservación y libre de cargas y gravámenes.-----

3.- El subconcesionario quedará integrado en la Comunidad de Subconcesionarios del Aparcamiento que se constituya, comprometiéndose a cumplir las normas que, para regular el régimen de propiedad horizontal, se establecen en los correspondientes Estatutos que se anexa a esta escritura, subrogándose en todos los derechos y obligaciones derivados de su participación en la Comunidad.-----

No obstante, la disposición, uso y disfrute de las plazas de garaje se atenderá a las normas sobre Régimen Interno \*\*\*que se anexan a esta escritura y que podrán ser modificadas y ampliadas por la Comunidad de subconcesionarios del Aparcamiento que se constituya.-----

4.- Señalar un domicilio a efectos de las notificaciones que les haya de hacer el CZFC, asumiendo igualmente la obligación de comunicar cualquier cambio que se produzca en su domicilio inicial. Se entenderá válidamente realizada la notificación si intentada dos veces en horario de oficina y en el lugar designado por el usuario no fuera posible verificarla.-----

5- Permitir en cualquier momento, la inspección técnica y el control directo de su plaza de garaje por el CZFC, directamente, o a través de sus sociedades participadas o terceros en quien delegue estas funciones, en tanto no obtenga la plena disposición de la subconcesión.—

**DÉCIMO.-** No obstante, lo dispuesto en la cláusula octava, el subconcesionario se compromete a no transmitir o ceder la concesión de la plaza de garaje durante un periodo de **TRES AÑOS** a contar desde la fecha de firma de la presente escritura.-----

El subconcesionario podrá transmitir su derecho con la previa conformidad del **CZFC**, siempre que cumpla con los requisitos señalados, en los siguientes casos:

- En los de separación legal o divorcio, y a favor de uno de los cónyuges.
- En los de defunción del subconcesionario, a favor de cualquier heredero forzoso.-----

**UNDÉCIMO.-** En los demás casos \*de transmisión de la subconcesión dentro del indicado plazo de tres años a contar desde el otorgamiento de esta escritura, el **CZFC** dispondrá de un derecho de adquisición preferente ante cualquier transmisión por parte de los subconcesionarios.---

Este derecho consiste en la facultad que tiene el **CZFC**, de recuperar la subconcesión de la plaza que se quiere transmitir. A tal fin, el subconcesionario que pretenda transmitir su plaza, deberá comunicar al **CZFC**, y éste ejercer su derecho de adquisición preferente en el plazo máximo de UN MES a contar desde el día siguiente al de la recepción en el Registro General del **CZFC**, de la comunicación de la voluntad de transmitir, debiendo entenderse que tal facultad no ha sido utilizada si transcurrido dicho plazo no se adoptase resolución en tal sentido.-----

Asimismo, en caso de transmisiones realizadas sin previa notificación, o en contra de las disposiciones establecidas, el **CZFC** tendrá la facultad de rescatar la subconcesión de la plaza abonando al nuevo titular el precio de la transmisión de la subconcesión marcado en la estipulación segunda de esta escritura, independientemente de la cantidad abonada por éste y sin derecho de indemnización alguno.-----

-----  
Esta facultad habrá de ser ejercida por el **CZFC**, en el plazo máximo de UN MES a contar desde el día siguiente al cual se produzca el conocimiento de dicha transmisión o del incumplimiento de las disposiciones, debiendo entenderse que desiste de su utilización si transcurrido dicho plazo no se adoptase resolución en tal sentido.-----

-----  
**DUODÉCIMO.-** Se estipulan como causas de resolución de este contrato el incumplimiento grave de las disposiciones contenidas en el presente instrumento o de las legales o reglamentarias que sean aplicables.-----

-----  
La resolución del contrato conllevará, en su caso, la reclamación por el **CZFC**, de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento.-----

-----  
Igualmente, será causa de resolución que el Ayuntamiento proceda al rescate de una plaza de estacionamiento por razones de interés público. En este caso, el subconcesionario tendrá derecho a que se le abone el precio pactado con el Ayuntamiento, sin que quepa reclamar cantidad alguna por ningún concepto al **CZFC** y debiendo tener liquidada la totalidad de sus obligaciones para con el **CZFC**.-----

----- **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:**-----

Así lo dicen y otorgan ante mí, que les hago las reservas y advertencias legales y en especial, las de carácter fiscal.

Leo esta escritura a los señores comparecientes, por su elección, previa advertencia y renuncia de su derecho a hacerlo por sí, la aprueban, según intervienen, y firman conmigo.

Y yo el Notario, doy fe de la identidad de los otorgantes, de que, a mi juicio, tienen capacidad y legitimación para este otorgamiento, de que su consentimiento ha sido libremente prestado, de que este otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente formada de otorgantes e intervinientes y del contenido del presente instrumento público, extendido en \* folios de papel timbrado notarial, serie \*, números \*, los \* anteriores en orden y el presente.-