



TARIFAS 2016 Y 2017  
RECINTO INTERIOR DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

LISTADO DE INMUEBLES DISPONIBLES Y CONDICIONES PARTICULARES  
DE CONTRATACIÓN

DEPARTAMENTO COMERCIAL  
MAYO 2016

TARIFAS OFICIALES  
RECINTO INTERIOR ZONA FRANCA CADIZ 2016/2017

**Oficinas Recinto Interior Zona Franca**

Oficinas Edificio ATLAS	€/mes/m <sup>2</sup>
Oficinas con climatización menores de 80 m <sup>2</sup>	10,50
Oficinas con climatización entre 80 m <sup>2</sup> y 250 m <sup>2</sup>	9,75
Oficinas con climatización entre 250 m <sup>2</sup> y 500 m <sup>2</sup>	9,00
Oficinas con climatización mayores de 500 m <sup>2</sup>	8,00

Oficinas sin climatización menores de 80 m <sup>2</sup>	9,50
Oficinas sin climatización mayores de 80 m <sup>2</sup> y hasta 250 m <sup>2</sup>	8,75
Oficinas sin climatización mayores de 250 m <sup>2</sup> y hasta 500 m <sup>2</sup>	8,00
Oficinas sin climatización mayores de 500 m <sup>2</sup>	7,00

Oficinas Edificio MELKART	€/mes/m <sup>2</sup>
Oficinas menores de 80 m <sup>2</sup>	10,00
Oficinas mayores de 80 m <sup>2</sup> y menores de 250 m <sup>2</sup>	9,00
Oficinas mayores de 250 m <sup>2</sup> y menores de 500 m <sup>2</sup>	8,50
Oficinas mayores de 500 m <sup>2</sup>	8,00

Oficinas Edificio HERACLES	€/mes/m <sup>2</sup>
Oficinas con A/A menores de 25 m <sup>2</sup>	12,00
Oficinas con A/A mayores de 25 m <sup>2</sup> y menores de 80 m <sup>2</sup>	11,00
Oficinas con A/A mayores de 80 m <sup>2</sup> y menores de 150 m <sup>2</sup>	10,00
Oficinas con A/A mayores de 150 m <sup>2</sup> y menores de 300 m <sup>3</sup>	9,50
Oficinas con A/A mayores de 300 m <sup>2</sup>	9,00
Descuento sobre superficies especiales: (*)	10%

\*Superficies especiales: espacios sin A/A centralizado, zonas interiores o con ventilación o iluminación natural reducida.

Oficinas Edificio EUROPA (Realojo)	€/mes/m <sup>2</sup>
Oficinas/Locales planta baja	8,00
Oficinas planta primera	7,00
Oficinas planta segunda	6,50
Oficinas planta tercera	6,50
Oficinas planta cuarta	6,50
Oficinas planta quinta	7,00

Las oficinas del Edificio Europa, dado el tipo de subvención recibida, se destinan prioritariamente a organismos públicos, entidades y asociaciones declaradas de utilidad pública que destinen el bien a la realización de fines de utilidad pública o interés social de su competencia o bien a las asociaciones que sin ánimo de lucro, presten servicios a emprendedores o a empresas así como a empresas que tengan que realojarse por el proceso urbanístico del nuevo PGOU. La aplicación de esta tarifa bonificada tiene una limitación de cinco años revisándose en la quinta anualidad en función de las tarifas oficiales aprobadas por el CZFC. En el resto de casos se aplicará la tarifa general aprobada para el Edificio Heracles.

**GASTOS COMUNES**

Gastos Comunes	€/mes/m <sup>2</sup>
Gastos Comunes Oficinas	0,90
Gastos Comunes Naves	0,15
Gastos Comunes Parcelas	0,10

APROBACIÓN TARIFAS OFICIALES  
RECINTO INTERIOR ZONA FRANCA CADIZ 2016/2017

**Tarifa General de Naves Recinto Interior Zona Franca**

Naves	TARIFA BASE	Bonificaciones a aplicar para la determinación de la tarifa					
		Contrato > Un año	Superficie cliente m <sup>2</sup>				Origen/Destino
			>500	>1.800	> 3.800	>7.800	CEX
Naves para almacenamiento en general	4,75	5%	0%	10%	15%	20%	15%
Naves para proyectos emprendedores y/o empleo y/o inversión (EEI)	3,80	0%	5%	15%	20%	25%	5%
Naves para operadores logísticos ZF.	3,00	5%	0%	5%	10%	12%	0%
Naves para operaciones de Realajo *	2,40	0%	0%	0%	0%	0%	0%

\* Empresas que tengan que realojarse por el proceso urbanístico del nuevo PGOU. Los requisitos que deben cumplirse para acceder a esta tarifa se encuentran en un documento anexo.

La tarifa base propuesta en el cuadro anterior está establecida en función de una nave de tipo medio, con un equipamiento básico y bien conservada. No obstante, ante la heterogeneidad de tipologías, acabados, instalaciones, antigüedad, etc. que existe entre las distintas naves del Recinto Interior, proponemos la aplicación de un **coeficiente adicional** que se publique en aquellos casos en que existan diferencias sustanciales respecto de éstos parámetros. Para la confección de este coeficiente se elaborará un informe técnico que contemple los anteriores criterios objetivos y que podrá oscilar entre 0,75 y 1,25. Esto, en la práctica supondrá un mejor ajuste a las condiciones de mercado de cada una de las instalaciones.

Parcelas	TARIFA BASE	Bonificaciones a aplicar para la determinación de la tarifa					
		Contrato > Un año	Superficie cliente m <sup>2</sup>				Origen/Destino
			>500	>1.800	> 3.800	>7.800	CEX
Parcelas para depósitos en general	2,25	10%	5%	15%	25%	30%	15%
Parcelas para instalación de proyectos (EEI)	1,25	0%	5%	15%	25%	30%	5%
Parcelas para operadores logísticos ZF	1,00	0%	0%	5%	10%	12%	0%

El importe mínimo a facturar será de 100 €/mes. El precio de parcela tendrá el carácter de mínimo a fin de poder ajustar el precio a la realidad del mercado para determinadas actividades.

**Ocupaciones especiales.**

Ocupaciones especiales: contenedores, cubas, tanques, vehículos especiales, etc.

4,25 €/m2/mes

El uso de plataformas móviles para la carga y descarga de mercancía por parte de los usuarios no se considerará como ocupación especial debiendo situarse en los lugares específicamente destinados para ello. En el caso de arrendamientos de parcela que tengan que hacerse en zonas comunes por inexistencia de alternativas viables se aplicará la tarifa de arrendamiento de parcela.

APROBACIÓN TARIFAS OFICIALES  
RECINTO INTERIOR ZONA FRANCA CADIZ 2016/2017

Parcelas Gran Volumetría	> 30 m3/m2	> 40 m3/m2
Parcelas para instalación de proyectos de gran volumetría.	8,30 €/m2/mes	12,85 €/m2/mes

Son proyectos de gran volumetría aquellos que implican una ocupación excepcional de la parcela incrementando su capacidad natural de acopio o almacenaje mediante la instalación de silos, tanques u otras instalaciones de grandes dimensiones. Se aplicará a la superficie específicamente destinada a ese fin dentro de la misma.

#### DEFINICIONES Y NOTAS ACLARATORIAS

**Bonificación por duración de contrato:** En línea con el criterio de fijación histórico de tarifas se bonificarán aquellos contratos cuya duración del periodo principal sea de al menos un año.

**Bonificación por Comercio Exterior:** se bonificarán aquellas contrataciones que tengan por objeto la práctica de operaciones de comercio exterior aplicándose un mayor porcentaje a las modalidades de tarifa base más altas.

#### Ejemplo del mecanismo de aplicación de tarifas:

Una empresa solicita tarifas para instalar una planta de producción en una nave de 2.500 m<sup>2</sup> con operaciones de comercio exterior:

1) Aplicación de Tarifa Base:  
Instalación Proyectos: **3,80 €/m2**

2) Determinación de bonificaciones:  
Bonificación por Superficie + C.Exterior: **20%**

3) Resultado final:  
Tarifa final a aplicar:  $3,80 \times (1-0,20) = \mathbf{3,04 \text{ €/m2}}$

**Bonificación por superficie:** aquellos clientes que tengan una mayor superficie contratada tendrán acceso a mayores descuentos escalándose en tres tramos: mayores de 500 m<sup>2</sup>, mayores de 1.800 m<sup>2</sup> y mayores de 3.600 m<sup>2</sup>. En su caso, se computará la superficie total de varios contratos de un mismo arrendatario.

**NOTA:** Las bonificaciones son acumulativas por lo que podrán concurrir.

**Operador Logístico Zona Franca:** Pertenece a la categoría tarifaria de Operador Logístico ZF aquellos clientes que pongan a disposición de otras empresas sus recursos de almacenaje en el Recinto Interior permitiendo que terceras empresas se beneficien de las ventajas aduaneras y fiscales de operar en Zona Franca. Se trata por tanto de un agente que facilita el acceso a los beneficios de Zona Franca a otras empresas que puntualmente puedan llevar a cabo operaciones de comercio exterior sin la necesidad de un establecimiento permanente. Esta actividad podrá coexistir con otras si bien deberá llevarse a cabo de modo habitual y con un volumen significativo.

MODIFICACIÓN TARIFAS OFICIALES  
RECINTO INTERIOR ZONA FRANCA CADIZ 2016/2017

**Servicios Complementarios**

PERSONAL	€/hora
Servicios Informáticos: Hora normal por operario	34,05
Servicios Informáticos: Hora extraordinaria por operario	43,76
Servicios de mantenimiento: Hora normal por operario	29,17
Servicios de mantenimiento: Hora extraordinaria por operario	38,90

No se incluye en la tarifa el coste de los materiales necesarios para los servicios. Servicio mínimo de 1 hora, y posteriormente fracciones de 1/2 hora en horario normal. Horas extraordinarias desde las 18:00 a las 8:00, además de sábados, domingos y festivos. Horario mínimo de 2 horas para contratación en horas extraordinarias.

SERVICIOS DE BÁSCULA	€/Pesada
Báscula: Pesada Única	3,00

La pesada única se considera como proceso completo de pesaje determinando la diferencia entre el peso bruto y la tara o viceversa para establecer el peso neto.

CESIÓN DE USO PROGRAMA DE CONTABILIDAD DE EXISTENCIAS (CEDOP)	€/Pesada
Para clientes CZFC	Gratuito
Para no clientes CZFC	1500 €/año

USO DE CANALIZACIONES	€/m/año
Instalaciones del CZFC: Canalización con tritubo	6,06
Instalaciones del operador: Precio de arrendamiento	0,80

## REPERCUSIÓN DE CONSUMOS ELÉCTRICOS

### **Oficinas Heracles:**

Repercusión de los consumos en función de las tarifas publicadas en cada momento por Eléctrica\* de Cádiz en baja tensión para potencias inferiores a 10 kw. Tarifa de acceso 2.0 A (Sin discriminación horaria)

Para el cálculo del término de potencia aplicaremos 2,30 kw en aquellos módulos con aire acondicionado centralizado e incluido en la tarifa y 3,45 kw para aquellos que complementen con sus propios splits.

### **Resto de Oficinas, naves y parcelas**

Las tarifas se repercutirán a los clientes en función de las aprobadas por Eléctrica de Cádiz\* en cada momento atendiendo a la distinta casuística.

\* O la tarifa que publique el operador que en cada momento contrate con ZF.

## TARIFAS CONSUMOS DE AGUA Y SANEAMIENTO

Las tarifas se repercutirán a los clientes en función de las aprobadas por Aguas de Cádiz en cada momento atendiendo a la distinta casuística.

## BONIFICACIÓN A LA CONTRATACIÓN

Consiste en la aplicación de un descuento sobre las rentas de arrendamiento del primer año de un 20% y de un 10% durante el segundo. Se bonifica la implantación y el crecimiento de las empresas contemplando también aquellos casos cuyo crecimiento implique el traslado de su actividad desde cualquier otra instalación del CZFC.

Podrá acogerse a esta bonificación **cualquier contratante** (empresas, autónomos, administraciones públicas, asociaciones, etc.) cuyo contrato:

- Suponga una **nueva implantación** en el Recinto Interior. (Salvo en inmuebles con tarifas especiales)
- Suponga una **ampliación de la superficie total contratada** en el Recinto Interior. En aquellos casos en que, con carácter previo a la contratación, se haya producido la cancelación de algún espacio por parte del contratante esta bonificación podrá ser denegada bajo informe motivado del departamento de Explotación.
- Suponga el **traslado** de una empresa del Recinto Interior con un incremento de la superficie contratada o de la renta sin bonificar de, al menos, un 25%.

Para acogerse a esta bonificación los contratos deberán tener una **duración mínima de un año** y se aplicarán a todos los espacios en arrendamiento del Recinto Interior de la Zona Franca a excepción de:

- Los contratos de nave y parcela bajo la categoría de "operadores".
- Los contratos de las naves de realojo que accedan en régimen de tarifa bonificada.

## FACILIDADES DE APARCAMIENTO EN EL RECINTO INTERIOR

**Oficinas:** entrega de un abono diurno por cada oficina contratada en los edificios Europa, Atlas, Melkart y Heracles. Estos abonos tendrán una duración inicial de un año y podrán prorrogarse por anualidades. A partir de 50 m<sup>2</sup>, se entregará otra tarjeta por cada 50 m<sup>2</sup> contratados adicionalmente.

**Naves:** entrega de dos abonos diurnos por cliente. A partir de 500 m<sup>2</sup> se entregará otra tarjeta y una más por cada 300 m<sup>2</sup> contratados adicionalmente.

## BONIFICACIÓN ESPECIAL

Bonificación especial de un 80% de la tarifa ordinaria para asociaciones declaradas de utilidad pública que destinen el bien a la realización de fines de utilidad pública o interés social de su competencia; o bien a las asociaciones que, sin ánimo de lucro, presten servicios a emprendedores o a empresas en los siguientes inmuebles:

- Edificios de Oficinas: reserva de hasta 400 m<sup>2</sup>.
- Naves en el recinto interior: reserva de hasta 1.000 m<sup>2</sup>

Los contratos no podrán exceder un año de duración siendo prorrogables por periodos de un mes de modo que si no encontráramos ante una hipotética situación de plena ocupación de las instalaciones pudiéramos dejar de renovarlos y poner los espacios en valor. Esta bonificación no es acumulativa a ninguna otra de las establecidas con carácter general.

### **COMPENSACIONES DE RENTA POR OBRAS**

Compensación de rentas por obras de carácter fijo que supongan una mejora de las instalaciones de Zona Franca o un ahorro objetivo. Se propone la facultad para aceptar solicitudes que incluyan en su oferta la compensación de rentas por la ejecución y entrega al CZFC de obras de carácter permanente que supongan una mejora objetiva del activo o un ahorro en el caso de obras que debieran ser ejecutadas por el CZFC para el acondicionamiento mínimo del inmueble. Dichas compensaciones podrán llevarse a cabo bien mediante el establecimiento de periodos de carencia o bien mediante bonificación en la renta.

### **UTILIZACIÓN DE ESPACIOS DE TRANSFERENCIA DE RESIDUOS**

Las tarifas de nave incluyen la posibilidad de utilizar los espacios acondicionados para la gestión y transferencias de residuos que se designen en todo el parque. Este derecho estará supeditado a la disponibilidad real de espacio previa solicitud del interesado y la aprobación por parte del departamento técnico.

### **ARRENDAMIENTO PARCIAL**

Es muy frecuente recibir ofertas sobre espacios que no cumplen exactamente la superficie que se ofrece tanto en oficinas como en naves y parcelas como solución venimos formalizando arrendamientos parciales sobre las mismas. Proponemos el mantenimiento de este criterio a fin de no perder oportunidades de contratación.



## INCORPORACIÓN DE LOS ACTIVOS ADQUIRIDOS A ALTADIS

Los siguientes inmuebles, sitos en las antiguas instalaciones de Altadis, han sido recientemente incorporados al régimen de explotación del Recinto Interior. No obstante, la ordenación urbanística en vigor los sigue calificando como actividades económicas de uso industrial, siendole de aplicación la ordenanza ZF industrial de grado 2. Actualmente se encuentra en redacción una modificación Puntual del PGOU de Cádiz con el fin de equiparar dichos usos a los del Recinto Interior de la Zona Franca que se encuentran recogidos en la ordenanza ZF fiscal de grado 1. Se adjuntan ambas ordenanzas.



\* En color naranja se indica el espacio incluido en la ordenanza de grado 1 y en verde la incluida en la de grado 2.

Aquellos interesados en ocupar espacios cuyos usos estén pendientes de modificación deben contemplar que la puesta a disposición del inmueble y, por tanto, el inicio de los efectos económicos del contrato podrán quedar pospuestos al momento en que se puedan solicitar las correspondientes licencias de obra.

## CONDICIONES DE COMERCIALIZACIÓN

**1- La fábrica de tabacos (en amarillo).** Se trata de un conjunto de edificios que incluyen las dos plantas de fabricación y que junto a las oficinas principales podrían formar una unidad funcional.



### 1.1 - Edificio de Servicios y Planta Fábrica de Cigarros

COD	Edificio	Superficie construida	Tarifa
EDF	Edificio de servicios (EDF)	8.422	5,00 €
	Aparcamiento	3.813	1,00 €
PFC	Planta Fábrica de Cigarros	14.267	5,00 €
	Aparcamiento	6.766	1,00 €

En los inmuebles de este epígrafe no se aplica la bonificación a la contratación aprobada con carácter general para el recinto interior.

### 1.2 - Edificio de Dirección y Oficinas.

COD	Edificio	Superficie construida	Tarifa
EDO	Edificio de Dirección y oficinas	2.517	8,50 €

Dada la importancia de la adecuación que puede requerir este equipamiento (EDO) y como medida de estímulo a la contratación se establece una bonificación en renta para el primer año de un 50%.

### 1.3 Edificio Fábrica de tabacos.

COD	Edificio	Superficie construida	Tarifa anual
FDT	Almacén de productos terminados Planta de tabaco expandido Almacén de Materias Primas Planta de tabaco reconstituido	23.390	1.300.000 €

El inmueble denominado FDT, Fábrica de Tabaco, está equipado con la maquinaria que realiza la dieta del tabaco. Esta maquinaria, tras el correspondiente proceso industrial de puesta en marcha, se encuentra en condiciones de ser utilizada. El proceso de puesta en marcha corresponderá en cualquier caso al arrendatario de la fábrica.

Se establece una garantía adicional de dos anualidades que deberá depositarse en efectivo. La explotación mínima de este inmueble es de 25 años

En los inmuebles de este epígrafe 1.3 no se aplica la bonificación a la contratación aprobada con carácter general para el recinto interior.

## 2- Edificios independientes (en rojo).

Se trata de los denominados en la terminología que utilizaba Altadis como Centro de Paletizado Nacional (CPN) y Centro de Paletizado Internacional (CPI actualmente arrendado). Son dos naves industriales muy parecidas que tienen dos plantas de altura y muelles de carga:

COD	INMUEBLE	Superficie construida	Precio Mínimo €/m2	Renta Mensual	Renta Anual
CPN	Centro de Paletizado Nacional	2.120	2,00 €	4.240 €	50.880 €

Una posibilidad es su transformación parcial en oficinas ya que, precisamente por su altura, hay actividades mixtas para las que puede resultar interesante ampliar la dotación de oficinas. Para el caso de que fuera el arrendatario el que acometiera esas obras las tarifas quedarían invariables, en caso de que sea el CZFC el que proceda a las mismas se estima una inversión máxima de 400,000 € y la aplicación de una tarifa de 9,00 €/m2 para la nueva parte de oficinas. En este segundo caso el plazo mínimo de duración del contrato sería de seis años.

Procede la aplicación de la bonificación a la contratación contemplada en las bases con carácter general.

## 3- Parcelas.

Aquí tenemos que distinguir entre aquellos espacios que actualmente tienen alguna función como almacén de tabaco y que van a ser desmontados o demolidos para configurar un espacio edificable que permita la instalación de nuevos proyectos industriales y el resto de parcelas que actualmente existen en el complejo.

Nos referimos en el primero de los casos a las naves denominadas en la planimetría general como CAN (Centro de Añejamiento Nacional) y CAI (Centro de Añejamiento Internacional) que es la zona señalada en azul y en el segundo caso a cualquier otro espacio edificable que exista en el recinto y que no está marcado con ningún color específicamente. Aquellas parcelas que tengan por objeto la adscripción a un uso en exclusiva (gasolineras, lavaderos, etc) podrán ser objeto de una Oferta Pública independiente.

Para el caso de las parcelas que pretendan edificarse como oficinas el precio se fijará en función de la edificabilidad efectivamente consumida de modo que para las parcelas libres se apliquen las tarifas mínimas establecidas en este documento y para la parte ocupada con edificación se aplique un mínimo de 2 €/m2/techo.

El precio de arrendamiento total de esta nave asciende a **350.000 €/año**. No obstante, dado que el operador que acceda a estas instalaciones tendrá que llevar a cabo un importante desembolso en inversiones de adaptación a su actividad proponemos la aplicación de un escalado de renta como sigue: el primer año la renta total ascenderá a 150.000 € incrementándose en 50.000 €/anuales hasta alcanzar en el quinto año el precio definitivo de 350.000 €. De estas cantidades la parte correspondiente al suelo asciende a 1 €/m<sup>2</sup>/mes. A esta tarifa no le es de aplicación la bonificación a la contratación del régimen general.

**Garantía adicional:** 1,5 millones de euros a depositar como mínimo un 50% en efectivo y el resto en avales bancarios. Estas garantías se devolverían a razón de un 25% cada cinco años.

**Puesta a disposición:** El anterior arrendatario entró en situación concursal y, aunque la posesión de las instalaciones ha vuelto al CZFC mediante acuerdo de resolución contractual suscrito con la administración concursal, ese acuerdo prevé que las tres líneas de proceso que están trabadas hipotecariamente por otro acreedor queden temporalmente en depósito hasta la finalización del proceso de subasta. Por tanto, el nuevo adjudicatario deberá contemplar las posibles limitaciones temporales que este depósito pudiera ocasionarle de cara a su explotación.

El plazo estimado de duración del depósito temporal es de seis meses. Se adjunta planimetría.