



TARIFAS 2018 Y 2019
RECINTO INTERIOR DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ

LISTADO DE INMUEBLES DISPONIBLES Y CONDICIONES
PARTICULARES DE CONTRATACIÓN Pleno
19/12/2017

CONDICIONES PARTICULARES DE NAVES, PARCELAS Y OTRAS OCUPACIONES EN EL RECINTO INTERIOR

Las siguientes condiciones particulares son de aplicación a la generalidad de naves y parcelas del Recinto Interior salvo aquellas que por su singularidad han requerido la elaboración de un documento individual que acompaña esta publicación.

Naves (N1)	TARIFA BASE	Coeficientes a aplicar para la determinación de la tarifa final					
		Contrato > Un año	Superficie cliente m ²				Origen/Destino
			>500	>1.800	> 3.800	>7.800	CEX
Naves para almacenamiento en general	4,75	10%	0%	10%	15%	20%	15%
Naves para proyectos emprendedores y/o empleo y/o inversión (EEI)	3,80	0%	5%	15%	20%	25%	10%
Naves para operadores logísticos ZF u OEA (Operadores Económicos Autorizados)	3,23	0%	5%	15%	20%	25%	-
Naves para operaciones de realojo *	2,40	-	-	-	-	-	-

* 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.

Ante la heterogeneidad de los estados de conservación y equipamiento entre las distintas naves del Recinto Interior se aplica un **coeficiente adicional** para aquellos casos en que existan diferencias sustanciales respecto de éstos parámetros. Este coeficiente se encuentra al final de este documento de tarifas y condiciones particulares.

Parcelas (P1)	TARIFA BASE	Coeficiente a aplicar para la determinación de la tarifa					
		Contrato > Un año	Superficie cliente m ²				Origen/Destino
			>500	>1.800	> 3.800	>7.800	CEX
Parcelas para depósitos en general	1,80	10%	5%	15%	25%	30%	15%
Parcelas para instalación de proyectos industriales (EEI)	1,10	0%	5%	15%	25%	30%	5%
Parcelas para operadores logísticos ZF	1,00	0%	5%	15%	25%	30%	0%
Parcelas para ejecución de edificios terciarios	2,00	Sobre la edificabilidad efectivamente consumida previa aprobación CZFC.					

El importe mínimo a facturar será de 100 €/mes. Del mismo modo se aplica un coeficiente corrector que recoge elementos diferenciales como la mejor orientación, comunicaciones, contar con una base hormigonada o cimentación, etc.

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.

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

Coefficiente por duración de contrato: En línea con el criterio de fijación histórico de tarifas se aplica a aquellos contratos de duración mayor a un año.

Coefficiente 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 la nave 2A de 2.000 m² con operaciones de comercio exterior:

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

B) Aplicación coeficiente de estado
2A = 80%

C) Resto de parámetros
Coeficiente por Superficie +
C.Exterior: **25%**

Resultado final:	A x B x (1-C)
Tarifa final a aplicar:	3,80 x (0,75) x (1-0,25) = 2,14 €/mes

Definiciones:

Operaciones de almacenamiento o depósito: con esta discriminación tarifaria que se ha venido haciendo tradicionalmente se pretende bonificar la implantación de empresas productivas frente a operaciones puntuales de almacenamiento que generan un menor valor añadido no obstante en esta categoría no debemos incluir a aquellas empresas que teniendo su ciclo productivo en Zona Franca requieran ampliar su capacidad de estocaje de materia prima o producto terminado ya que ese almacenamiento forma parte de su proceso fabril o productivo. Del mismo modo estarían fuera de esta categoría aquellas empresas que aunque su actividad principal sea el almacenamiento establezcan una base logística con creación de empleo o inversión.

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.

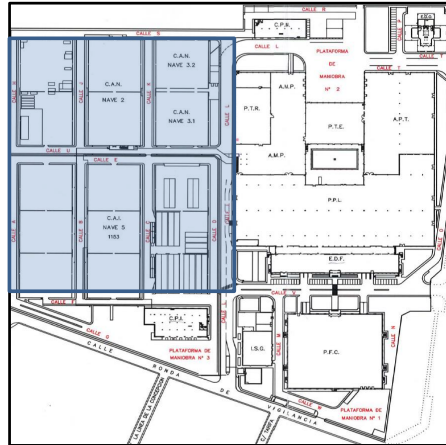
Coefficiente por superficie: aquellos clientes que tengan una mayor superficie contratada tendrán acceso a mayores descuentos escalándose en tres tramos: mayores de 500 m², mayores de 1.800 m² y mayores de 3.600 m². En su caso, se computará la superficie total de varios contratos de un mismo arrendatario.

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

Coeficientes de Estado Naves			
Tipo instalación	Instalación	Coficiente	Carencia estándar
NAVE INDUSTRIAL	Nave 1 B-2	0,80	1,5
NAVE INDUSTRIAL	Nave 1 C-1	0,80	1
NAVE INDUSTRIAL	Nave 1 C-2	0,80	1
NAVE INDUSTRIAL	Nave 1 E	1,10	1,5
NAVE INDUSTRIAL	Nave 1 F	0,90	1
NAVE INDUSTRIAL	Nave 2-A	0,80	1
NAVE INDUSTRIAL	Nave 2-B	0,80	1
NAVE INDUSTRIAL	Nave 3 A	0,80	1
NAVE INDUSTRIAL	Nave 9 A	1,00	1
NAVE INDUSTRIAL	Nave 16 G	1,10	1
NAVE INDUSTRIAL	Nave 16 H	1,10	1
NAVE INDUSTRIAL	Nave 16 I	1,00	2
NAVE INDUSTRIAL	Nave 16 J	1,00	2
NAVE INDUSTRIAL	Nave 20 J	1,00	2
NAVE INDUSTRIAL	Nave 23 CALADERO	1,20	2
NAVE INDUSTRIAL	Nave 1 EUROPA	1,20	1
NAVE INDUSTRIAL	Nave 2 (ALTADIS)	0,90	1
NAVE INDUSTRIAL	Nave 3,1 (ALTADIS)	0,90	1
NAVE INDUSTRIAL	Nave 5 (ALTADIS)	0,90	1
NAVE INDUSTRIAL	Naves Losa 6 (ALTADIS)	0,70	1

Estos coeficientes corrigen el precio genérico de las naves en función de las instalaciones con las que cuentan y su estado general. Se recoge la aplicación de la **carencia estándar** que compensa al inquilino para la ejecución de pequeños trabajos como limpieza, pintado, pulimentado, pequeños arreglos, etc., que sean asumidos por la empresa contratante. No obstante, las naves **se entregan en su estado actual** siendo posible en todos los casos la aplicación de la **carencia especial recogida** en los epígrafes siguientes en función de la inversión real que deba realizar el operador para la reparación de las cubiertas u otros elementos recogidos en la misma.

Coeficientes de Estado Parcelas		
Tipo instalación	Instalación	Coefficiente
PARCELA	Parcela 12	100%
PARCELA	Parcela 13	100%
PARCELA	Parcela Altadis (Azul)	110%



Parcelas en concesión a la APBC		
Tipo instalación	Instalación	Tarifa €/m2
PARCELA PRODUCTIVA FRENTE FACHADA	Parcela 6 (ampliación APBC)	1,95 €
PARCELA PRODUCTIVA FRENTE FACHADA	Parcela 1 y 2 (ampliación APBC)	1,95 €

Estas parcelas están concesionadas a la APBC. Las tarifas correspondientes a las parcelas productivas aquí indicadas son de arrendamiento a lo que habrá que añadir el resto de gastos correspondientes: IBI, Gastos Comunes, etc.

Gastos Comunes	€/mes/m ²
Naves Parcelas para acopios o almacenamiento Parcelas para implantación de proyectos (Naves, grandes instalaciones industriales, etc.)	0,20
Cada año se aplicarán los que en cada ejercicio tenga asignado el inmueble contratado en función de los importes aprobados y su superficie o coeficiente de participación.	

BONIFICACIONES

Son de aplicación las siguientes bonificaciones:

Bonificación a la contratación

Consiste en la aplicación de un descuento sobre las rentas de arrendamiento del primer año de hasta un 20% y de hasta 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.
- 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 comercial.
- 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 no será de aplicación para los colectivos que ya tienen condiciones especiales de contratación: realojo y operadores.

La bonificación podrá repartirse entre un periodo de tiempo mayor siempre que no supere el importe total que le hubiera correspondido en los dos primeros años.

Carencia estándar

Consiste en la aplicación de un periodo de carencia de hasta dos meses para aquellas empresas que requieran llevar a cabo el acondicionamiento del inmueble; la tramitación de licencias o bien, aquellos casos en que los módulos o naves requieran pequeños trabajos previos a la entrega como limpieza, pintado, pulimentado, pequeños arreglos, etc., que sean asumidos por la empresa contratante. Esta carencia estará condicionada a un compromiso garantizado de permanencia de, al menos 1 año, determinando el incumplimiento del compromiso de permanencia una penalización adicional equivalente a la parte proporcional de la carencia que no se hubiera devengado. Por ejemplo, si una empresa cancela a los seis meses de contratar (50% de cumplimiento) será penalizada con un mes de renta además de las penalizaciones propias del contrato.

Bonificación para espacios con necesidades especiales

Existen algunos edificios que bien por su antigüedad o bien por haber sido diseñados para llevar a cabo actividades muy específicas pueden requerir ciertas inversiones previas para su puesta en valor. Para amortiguar este efecto se podrá aplicar un periodo de carencia especial que habrá de ser determinado en función de la realidad de cada inmueble con un límite máximo de hasta 48 meses y que sería de aplicación a aquellas empresas que asuman la ocupación de estos espacios en su estado actual. Su aplicación, por tanto, deberá estar motivada en un informe técnico sobre cada instalación aplicándose de la siguiente manera en función del importe total a bonificar:

A) Cuando la bonificación no supere el importe equivalente a 24 meses de renta el ofertante podrá optar por disfrutarla en forma de carencia o bien sustituirla por bonificaciones parciales de renta.

B) Cuando la bonificación supere el importe equivalente a 24 meses de renta: El periodo máximo de aplicación de la carencia será de 24 meses aplicándose a partir de ese momento una bonificación del 50% de la renta hasta alcanzar el montante total.

Otras consideraciones:

El **periodo mínimo de contratación:** como mínimo será de tres veces el periodo de carencia total concedido o equivalente temporal en renta a la bonificación practicada.

Penalizaciones: al igual que en el epígrafe anterior el incumplimiento del compromiso mínimo de permanencia implicará una **penalización adicional** equivalente a la parte proporcional de carencia cuyo cumplimiento no se hubiera devengado del periodo de obligado cumplimiento.

Garantías adicionales: derivadas del informe técnico anterior podrán establecerse garantías adicionales adaptadas a la particularidad de cada caso .

Esta bonificación será de aplicación a cualquier inmueble cuyas necesidades de intervención sean mayores que las de la carencia estándar del epígrafe anterior.

PARCELAS

Para el caso de empresas que opten por arrendar una parcela **con la finalidad de ejecutar la construcción de su propia nave, edificio o instalación** podrá aplicarse una carencia de renta, en función del preceptivo informe técnico, de **hasta 24 meses** para cubrir tanto el periodo de construcción como el arranque de la actividad. La aplicación de esta carencia absorbe otras posibles bonificaciones o carencias por lanzamiento de actividad. Al igual que en el caso de las naves el ofertante podrá optar por sustituir la carencia por una bonificación parcial de la renta por importe equivalente .

TARIFAS Y CONDICIONES PARTICULARES EDIFICIO ATLAS

Oficinas Edificio ATLAS	€/mes/m ²
Oficinas con climatización menores de 80 m ²	9,45
Oficinas con climatización entre 80 m ² y 250 m ²	8,78
Oficinas con climatización entre 250 m ² y 500 m ²	8,10
Oficinas con climatización mayores de 500 m ²	7,20
Oficinas sin climatización menores de 80 m ²	8,55
Oficinas sin climatización mayores de 80 m ² y hasta 250 m ²	7,88
Oficinas sin climatización mayores de 250 m ² y hasta 500 m ²	7,20
Oficinas sin climatización mayores de 500 m ²	6,30

En este edificio existen espacios destinados a trastero/archivo al que se le aplicará el mismo precio unitario de las oficinas sin climatización.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Ante la heterogeneidad de los estados de conservación y equipamiento se acompaña un coeficiente adicional que deberá aplicarse a la tarifa base.

GASTOS COMUNES

Gastos Comunes	€/mes/m ²
Oficinas	1,00

Cada año se aplicarán los que en cada ejercicio tenga asignado el inmueble contratado en función de los importes que se aprueben considerando el coste soportado y su superficie o coeficiente de participación. Del mismo modo se repercutirá la parte proporcional de IBI que le corresponda a cada instalación. A título orientativo se indica que la repercusión correspondiente a 2018 asciende a 0,63 €/m²/mes.

BONIFICACIÓN A LA CONTRATACIÓN ESTANDAR

Consiste en aplicación de un descuento sobre las rentas de arrendamiento del primer año de hasta un 20% y de hasta 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.

- 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 comercial.

- 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 no será de aplicación para los colectivos que ya tienen condiciones especiales de contratación: realojo y operadores.

La bonificación podrá repartirse entre un periodo de tiempo mayor siempre que no supere el importe total que le hubiera correspondido en los dos primeros años.

CARENCIA ESTANDAR

Consiste en la aplicación de un periodo de carencia de hasta dos meses para aquellas empresas que requieran llevar a cabo el acondicionamiento del inmueble; la tramitación de licencias o bien, aquellos casos en que los módulos o naves requieran pequeños trabajos previos a la entrega como limpieza, pintado, pulimentado, pequeños arreglos, etc., que sean asumidos por la empresa contratante. Esta carencia estará condicionada a un compromiso garantizado de permanencia de, al menos 1 año, determinando el incumplimiento del compromiso de permanencia una penalización adicional equivalente a la parte proporcional de la carencia que no se hubiera devengado. Por ejemplo, si una empresa cancela a los seis meses de contratar (50% de cumplimiento) será penalizada con un mes de renta además de las penalizaciones propias del contrato.

INFORMACIÓN ADICIONAL: APARCAMIENTO EN EL RECINTO INTERIOR

Oficinas: entrega de una tarjeta de abono diurno por cada oficina contratada en los edificios de oficinas del Recinto Interior. Estos abonos tendrán una duración inicial de un año y podrán prorrogarse por anualidades. A partir de 50 m² se entregará otra tarjeta por cada 50 m² contratados adicionalmente.

INMUEBLES DISPONIBLES

Oficinas Edificio ATLAS	Coef. de Ponderación	Carencia
Módulo B.12	1,00	1 mes
Módulo B.19	1,00	1 mes
Módulo M.01	1,00	1 mes
Módulo M.04	1,00	1 mes
Módulo M.09	1,00	1 mes
Módulo M.10	1,00	1 mes
Módulo M.11	1,00	1 mes
Módulo M.14-A	0,80	1 mes
Módulo M.14-B	0,80	1 mes
Módulo M.15	1,00	1 mes
Módulo M.16-B	0,80	1 mes
Módulo M.16-C	0,80	1 mes
Módulo M.18	1,00	1 mes
Módulo M.20	1,00	1 mes
Módulo S.04	1,00	2 meses
Módulo S.05-06	1,20	2 meses
Módulo S.07-08	1,00	2 meses
Módulo S.09-10	1,00	2 meses

TARIFAS Y CONDICIONES PARTICULARES EDIFICIO MELKART

Oficinas Edificio MELKART	€/mes/m ²
Oficinas menores de 80 m ²	9,00
Oficinas mayores de 80 m ² y menores de 250 m ²	8,10
Oficinas mayores de 250 m ² y menores de 500 m ²	7,65
Oficinas mayores de 500 m ²	7,20

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Ante la heterogeneidad de los estados de conservación y equipamiento se publicará un coeficiente adicional que deberá aplicarse a la tarifa base.

GASTOS COMUNES

Gastos Comunes	€/mes/m ²
Oficinas	1,00

Cada año se aplicarán los que en cada ejercicio tenga asignado el inmueble contratado en función de los importes que se aprueben considerando el coste soportado y su superficie o coeficiente de participación. Del mismo modo se repercutirá la parte proporcional de IBI que le corresponda a cada instalación. A título orientativo se indica que la repercusión correspondiente a 2018 asciende a 0,40 €/m²/mes.

BONIFICACIÓN A LA CONTRATACIÓN ESTANDAR

Consiste en la posible aplicación de un descuento sobre las rentas de arrendamiento del primer año de hasta un 20% y de hasta 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.

- 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 comercial.

- 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 no será de aplicación para los colectivos que ya tienen condiciones especiales de contratación: realojo y operadores.

La bonificación podrá repartirse entre un periodo de tiempo mayor siempre que no supere el importe total que le hubiera correspondido en los dos primeros años.

CARENCIA ESTANDAR

Consiste en la aplicación de un periodo de carencia de hasta dos meses para aquellas empresas que requieran llevar a cabo el acondicionamiento del inmueble; la tramitación de licencias o bien, aquellos casos en que los módulos o naves requieran pequeños trabajos previos a la entrega como limpieza, pintado, pulimentado, pequeños arreglos, etc., que sean asumidos por la empresa contratante. Esta carencia estará condicionada a un compromiso garantizado de permanencia de, al menos 1 año, determinando el incumplimiento del compromiso de permanencia una penalización adicional equivalente a la parte proporcional de la carencia que no se hubiera devengado. Por ejemplo, si una empresa cancela a los seis meses de contratar (50% de cumplimiento) será penalizada con un mes de renta además de las penalizaciones propias del contrato.

INFORMACION ADICIONAL: APARCAMIENTO EN EL RECINTO INTERIOR

Oficinas: entrega de una tarjeta de abono diurno por cada oficina contratada en los edificios de oficinas del Recinto Interior. Estos abonos tendrán una duración inicial de un año y podrán prorrogarse por anualidades. A partir de 50 m2 se entregará otra tarjeta por cada 50 m2 contratados adicionalmente.

INMUEBLES DISPONIBLES

Oficinas Edificio MELKART	Coef. de Ponderación	Carencia
Módulo B.03	1,00	1 mes
Módulo B.05	1,00	1 mes
Módulo B.07	1,00	1 mes
Módulo B.14	1,00	1 mes
Módulo B.17	1,00	1 mes
Módulo B.19 y B.20	1,00	1 mes
Módulo B.23	1,00	1 mes
Módulo P.03 y P.07	1,00	1 mes
Módulo P.10	1,00	1 mes
Módulo P.17	1,10	1 mes
Módulo P.18	1,10	1 mes
Módulo P.23	1,10	2 meses

TARIFAS Y CONDICIONES PARTICULARES EDIFICIO HERACLES

Oficinas Edificio HERACLES	€/mes/m²
Oficinas con A/A menores de 25 m ²	12,00
Oficinas con A/A mayores de 25 m ² y menores de 80 m ¹	11,00
Oficinas con A/A mayores de 80 m ² y menores de 150 m ²	10,00
Oficinas con A/A mayores de 150 m ² y menores de 300 m ³	9,50
Oficinas con A/A mayores de 300 m ²	9,00
Descuento sobre superficies especiales: (*)	10%

***Superficies especiales:** espacios insuficientemente climatizados por el sistema centralizado, zonas interiores o con ventilación o iluminación natural reducida.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Ante la heterogeneidad de los estados de conservación y equipamiento se publicará un coeficiente adicional que deberá aplicarse a la tarifa base con los espacios disponibles.

GASTOS COMUNES

Gastos Comunes	€/mes/m²
Oficinas	1,00

Cada año se aplicarán los que en cada ejercicio tenga asignado el inmueble contratado en función de los importes que se aprueben considerando el coste soportado y su superficie o coeficiente de participación. Del mismo modo se repercutirá la parte proporcional de IBI que le corresponda a cada instalación. A título orientativo se indica que la repercusión correspondiente a 2018 asciende a 0,38 €/m²/mes.

BONIFICACIÓN A LA CONTRATACIÓN ESTANDAR

Consiste en la posible aplicación de un descuento sobre las rentas de arrendamiento del primer año de hasta un 20% y de hasta 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.
- 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 comercial.
- 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 no será de aplicación para los colectivos que ya tienen condiciones especiales de contratación: realojo y operadores.

La bonificación podrá repartirse entre un periodo de tiempo mayor siempre que no supere el importe total que le hubiera correspondido en los dos primeros años.

CARENCIA ESTANDAR

Consiste en la aplicación de un periodo de carencia de hasta dos meses para aquellas empresas que requieran llevar a cabo el acondicionamiento del inmueble; la tramitación de licencias o bien, aquellos casos en que los módulos o naves requieran pequeños trabajos previos a la entrega como limpieza, pintado, pulimentado, pequeños arreglos, etc., que sean asumidos por la empresa contratante. Esta carencia estará condicionada a un compromiso garantizado de permanencia de, al menos 1 año, determinando el incumplimiento del compromiso de permanencia una penalización adicional equivalente a la parte proporcional de la carencia que no se hubiera devengado. Por ejemplo, si una empresa cancela a los seis meses de contratar (50% de cumplimiento) será penalizada con un mes de renta además de las penalizaciones propias del contrato.

INFORMACIÓN ADICIONAL: APARCAMIENTO EN EL RECINTO INTERIOR

Oficinas: entrega de una tarjeta de abono diurno por cada oficina contratada en los edificios de oficinas del Recinto Interior. Estos abonos tendrán una duración inicial de un año y podrán prorrogarse por anualidades. A partir de 50 m² se entregará otra tarjeta por cada 50 m² contratados adicionalmente.

INMUEBLES DISPONIBLES

Oficinas Edificio HERACLES	Coef. de Ponderación	Carencia
Módulo P.12	1,00	1 mes
Módulo P.16	0,80	1mes
Módulo P.17	0,70	1mes

TARIFAS Y CONDICIONES PARTICULARES EDIFICIO EUROPA

Oficinas Edificio EUROPA	€/mes/m ²
Oficinas con A/A menores de 25 m ²	12,00
Oficinas con A/A mayores de 25 m ² y menores de 80 m ¹	11,00
Oficinas con A/A mayores de 80 m ² y menores de 150 m ²	10,00
Oficinas con A/A mayores de 150 m ² y menores de 300 m ³	9,50
Oficinas con A/A mayores de 300 m ²	9,00
Descuento sobre superficies especiales: (*)	10%

***Superficies especiales:** espacios insuficientemente climatizados por el sistema centralizado, zonas interiores o con ventilación o iluminación natural reducida.

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Ante la heterogeneidad de los estados de conservación y equipamiento se acompaña este documento de un coeficiente adicional que deberá aplicarse a la tarifa base.

GASTOS COMUNES

Gastos Comunes	€/mes/m ²
Oficinas	1,00

Cada año se aplicarán los que en cada ejercicio tenga asignado el inmueble contratado en función de los importes que se aprueben considerando el coste soportado y su superficie o coeficiente de participación. Del mismo modo se repercutirá la parte proporcional de IBI que le corresponda a cada instalación. A título orientativo se indica que la repercusión correspondiente a 2018 asciende a 0,55 €/m²/mes.

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 la siguiente tarifa bonificada tiene una limitación de cinco años revisándose en la quinta anualidad en función de las tarifas oficiales aprobadas por el CZFC:

	€/mes/m ²
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

BONIFICACIÓN A LA CONTRATACIÓN ESTANDAR

Consiste en la posible aplicación de un descuento sobre las rentas de arrendamiento del primer año de hasta un 20% y de hasta 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.
- 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 comercial.
- 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 no será de aplicación para los colectivos que ya tienen condiciones especiales de contratación: realojo y operadores.

La bonificación podrá repartirse entre un periodo de tiempo mayor siempre que no supere el importe total que le hubiera correspondido en los dos primeros años.

CARENCIA ESTANDAR

Consiste en la aplicación de un periodo de carencia de hasta dos meses para aquellas empresas que requieran llevar a cabo el acondicionamiento del inmueble; la tramitación de licencias o bien, aquellos casos en que los módulos o naves requieran pequeños trabajos previos a la entrega como limpieza, pintado, pulimentado, pequeños arreglos, etc., que sean asumidos por la empresa contratante. Esta carencia estará condicionada a un compromiso garantizado de permanencia de, al menos 1 año, determinando el incumplimiento del compromiso de permanencia una penalización adicional equivalente a la parte proporcional de la carencia que no se hubiera devengado. Por ejemplo, si una empresa cancela a los seis meses de contratar (50% de cumplimiento) será penalizada con un mes de renta además de las penalizaciones propias del contrato.

INFORMACIÓN ADICIONAL: APARCAMIENTO EN EL RECINTO INTERIOR

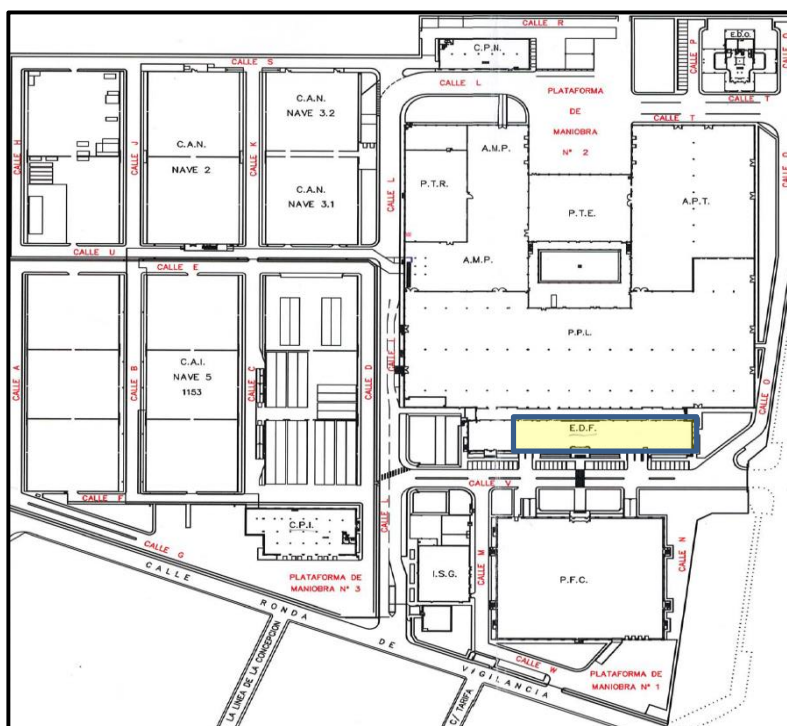
Oficinas: entrega de una tarjeta de abono diurno por cada oficina contratada en los edificios de oficinas del Recinto Interior. Estos abonos tendrán una duración inicial de un año y podrán prorrogarse por anualidades. A partir de 50 m2 se entregará otra tarjeta por cada 50 m2 contratados adicionalmente.

INMUEBLES DISPONIBLES

Oficinas Edificio Europa	Coef. de Ponderación	Carencia
A la fecha de la publicación no existen inmuebles disponibles, en caso de estar en periodo permanente consulte nuestro buscador		

Condiciones Particulares Edificio (EDF)

EDIFICIO DE OFICINAS (EDF) (en amarillo). Se trata de un edificio mixto compuesto de una zona de sótano destinado a aparcamientos, una planta baja compuesta por talleres individuales que se comunican a lo largo de un pasillo común y dos plantas de oficinas. El edificio cuenta con una zona de recepción con el núcleo de comunicaciones verticales principal y dos núcleos adicionales en los extremos.



Edificio de servicios (EDF)	Superficie construida aprox.	Precio €/m2/mes
Edificio de servicios (EDF)	8.707	
Talleres		3,00 €
Oficinas		6,00 €
Sótano	3.813	0,70 €

El edificio EDF es un edificio mixto de talleres en planta baja y oficinas. El precio y las **bonificaciones** aquí referidas se establece para la entrega en su **actual estado de conservación** y sin que se lleve a cabo ninguna inversión adicional por parte del CZFC.

Se comercializa preferentemente como un conjunto completo de modo que el operador que lo ocupe adecúe y gestione íntegramente todos los espacios del edificio salvo los actualmente ocupados por la empresa Alestis cuyo acceso es independiente. No obstante, se estudiarán propuestas de arrendamiento parcial que cumplan estas premisas.

En caso de arrendamiento total los gastos comunes serían los equivalentes a una nave al no recibir servicios dentro del edificio en caso contrario se aplicarían los que correspondieran.

BONIFICACIONES

Son de aplicación las siguientes bonificaciones:

Bonificación a la contratación

Consiste en la aplicación de un descuento sobre las rentas de arrendamiento del primer año de hasta un 20% y de hasta 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.
- 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 comercial.
- 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 no será de aplicación para los colectivos que ya tienen condiciones especiales de contratación: realojo y operadores.

La bonificación podrá repartirse entre un periodo de tiempo mayor siempre que no supere el importe total que le hubiera correspondido en los dos primeros años.

Carencia estándar

Consiste en la aplicación de un periodo de carencia de hasta dos meses para aquellas empresas que requieran llevar a cabo el acondicionamiento del inmueble; la tramitación de licencias o bien, aquellos casos en que los módulos o naves requieran pequeños trabajos previos a la entrega como limpieza, pintado, pulimentado, pequeños arreglos, etc., que sean asumidos por la empresa contratante. Esta carencia estará condicionada a un compromiso garantizado de permanencia de, al menos 1 año, determinando el incumplimiento del compromiso de permanencia una penalización adicional equivalente a la parte proporcional de la carencia que no se hubiera devengado. Por ejemplo, si una empresa cancela a los seis meses de contratar (50% de cumplimiento) será penalizada con un mes de renta además de las penalizaciones propias del contrato.

Bonificación para espacios con necesidades especiales

Existen algunos edificios que bien por su antigüedad o bien por haber sido diseñados para llevar a cabo actividades muy específicas pueden requerir ciertas inversiones previas para su puesta en valor. Para amortiguar este efecto se podrá aplicar un periodo de carencia especial que habrá de ser determinado en función de la realidad de cada inmueble con un límite máximo de hasta 48 meses y que sería de aplicación a aquellas empresas que asuman la ocupación de estos espacios en su estado actual. Su aplicación, por tanto, deberá estar motivada en un informe técnico sobre cada instalación aplicándose de la siguiente manera en función del importe total a bonificar:

A) Cuando la bonificación no supere el importe equivalente a 24 meses de renta el ofertante podrá optar por disfrutarla en forma de carencia o bien sustituirla por bonificaciones parciales de renta.

B) Cuando la bonificación supere el importe equivalente a 24 meses de renta: El periodo máximo de aplicación de la carencia será de 24 meses aplicándose a partir de ese momento una bonificación del 50% de la renta hasta alcanzar el montante total.

Otras consideraciones:

El **periodo mínimo de contratación:** como mínimo será de tres veces el periodo de carencia total concedido o equivalente temporal en renta a la bonificación practicada.

Penalizaciones: al igual que en el epígrafe anterior el incumplimiento del compromiso mínimo de permanencia implicará una **penalización adicional** equivalente a la parte proporcional de carencia cuyo cumplimiento no se hubiera devengado del periodo de obligado cumplimiento.

Garantías adicionales: derivadas del informe técnico anterior podrán establecerse garantías adicionales adaptadas a la particularidad de cada caso.

CONDICIONES PARTICULARES: OTROS ESPACIOS DEL RECINTO INTERIOR

B) ALTADIS - Edificio de Dirección y oficinas	Superficie construida	Precio €/m2/mes	Renta Mensual
Edificio de Dirección y oficinas	2.517	6,00 €	15.102 €

C) ALTADIS - CPI	Superficie construida	Renta Mensual
Centro Paletizado Internacional	3.688	7.376 €

En los Centros de Paletizado calculamos el valor de la planta primera aplicando un coeficiente de 0,60 sobre el valor de la planta baja. Es decir, a efectos de arrendamientos parciales el valor de la planta baja sería de 2,5 y de la primera de 1,5 €/m2/mes.

D) PARCELA 11 - Antes Demagrisa.

La parcela 11, antiguas instalaciones de Demagrisa cuentan con una instalación de depósitos para grasas líquidas de principio de los años noventa próximas al fin de su vida útil salvo que se hagan importantes inversiones para su puesta en marcha. Su tarifa será la resultante de aplicar un coeficiente de 1,20 sobre las tarifas generales de suelo (P1).

El precio y las bonificaciones aquí referidas se establece para la entrega en su actual estado de conservación y sin que se lleve a cabo ninguna inversión adicional arreglo ni sustitución de los elementos existentes por parte del CZFC por lo que se recomienda expresamente que se lleve a cabo una inspección pormenorizada del inmueble por técnicos competentes antes de la presentación de la oferta.

GASTOS COMUNES (A,B,C Y D): Consultar documento de Condiciones Generales

BONIFICACIONES

Además de las que pudieran indicarse en cada epígrafe serán de aplicación.

Bonificación a la contratación (A*, B, C y D)

Consiste en la aplicación de un descuento sobre las rentas de arrendamiento del primer año de hasta un 20% y de hasta 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.
- 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 comercial.
- 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 no será de aplicación para los colectivos que ya tienen condiciones especiales de contratación: realojo y operadores.

La bonificación podrá repartirse entre un periodo de tiempo mayor siempre que no supere el importe total que le hubiera correspondido en los dos primeros años.

Carencia estándar (A, B, C y D)

Consiste en la aplicación de un periodo de carencia de hasta dos meses para aquellas empresas que requieran llevar a cabo el acondicionamiento del inmueble; la tramitación de licencias o bien, aquellos casos en que los módulos o naves requieran pequeños trabajos previos a la entrega como limpieza, pintado, pulimentado, pequeños arreglos, etc., que sean asumidos por la empresa contratante. Esta carencia estará condicionada a un compromiso garantizado de permanencia de, al menos 1 año, determinando el incumplimiento del compromiso de permanencia una penalización adicional equivalente a la parte proporcional de la carencia que no se hubiera devengado. Por ejemplo, si una empresa cancela a los seis meses de contratar (50% de cumplimiento) será penalizada con un mes de renta además de las penalizaciones propias del contrato.

Bonificación para espacios con necesidades especiales (B y C)

Existen algunos edificios que bien por su antigüedad o bien por haber sido diseñados para llevar a cabo actividades muy específicas pueden requerir ciertas inversiones previas para su puesta en valor. Para amortiguar este efecto se podrá aplicar un periodo de carencia especial que habrá de ser determinado en función de la realidad de cada inmueble con un límite máximo de hasta 48 meses y que sería de aplicación a aquellas empresas que asuman la ocupación de estos espacios en su estado actual. Su aplicación, por tanto, deberá estar motivada en un informe técnico sobre cada instalación aplicándose de la siguiente manera en función del importe total a bonificar:

A) Cuando la bonificación no supere el importe equivalente a 24 meses de renta el ofertante podrá optar por disfrutarla en forma de carencia o bien sustituirla por bonificaciones parciales de renta.

B) Cuando la bonificación supere el importe equivalente a 24 meses de renta: El periodo máximo de aplicación de la carencia será de 24 meses aplicándose a partir de ese momento una bonificación del 50% de la renta hasta alcanzar el montante total.

Otras consideraciones:

El **periodo mínimo de contratación:** como mínimo será de tres veces el periodo de carencia total concedido o equivalente temporal en renta a la bonificación practicada.

Penalizaciones: al igual que en el epígrafe anterior el incumplimiento del compromiso mínimo de permanencia implicará

una **penalización adicional** equivalente a la parte proporcional de carencia cuyo cumplimiento no se hubiera devengado del periodo de obligado cumplimiento.

Garantías adicionales: derivadas del informe técnico anterior podrán establecerse garantías adicionales adaptadas a la particularidad de cada caso.

CONDICIONES PARTICULARES: E) NAVE 24

Dado que el operador que acceda a estas instalaciones tendrá que llevar a cabo un importante desembolso en inversiones de adaptación a su actividad aplicamos un escalado de renta como sigue:

Año 1:	150.000
Año 2:	150.000
Año 3:	180.000
Año 4:	180.000
Año 5:	190.000
Años 6-10	295.000
Años 11-15	320.000
Años 16-20	350.000

En caso de que se presenten proyectos que justifiquen la contratación superior a 20 años:

Años 21-25	380.000
Años 26-30	410.000

Estas cantidades serán **incrementadas con el IPC** que corresponda de modo que en cada año la renta será la indicada en el cuadro anterior más el incremento de IPC acumulado que proceda. Del mismo modo se repercutirá la partida de Gastos Comunes y la repercusión que corresponda del IBI.

De cara a la baremación se tendrá en cuenta la renta total comprometida y el plazo de tal manera que se puntúe mejor aquella oferta cuyas rentas supongan un mayor valor actualizado para el CZFC.

Garantía adicional: depósito de una garantía por 1 millón de euros que podrá llevarse a cabo en efectivo o mediante aval bancario conforme al modelo que acompaña esta Oferta Pública. 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 escalado de renta que se propone **no es compatible con la aplicación de ninguna bonificación** adicional a la contratación.

Estado de la nave: el precio de arrendamiento de la nave contempla la entrega en su estado actual no llevándose a cabo por parte del CZFC ninguna inversión, arreglo ni sustitución de los elementos existentes por lo que se recomienda expresamente que se lleve a cabo una inspección pormenorizada del inmueble por técnicos competentes antes de la presentación de la oferta.

GASTOS COMUNES: Consultar documento de Condiciones Generales

Este inmueble se ha subido con fecha 04/05/2018 según resolución publicada en el BOE por el que se anuncia *ampliación de inmuebles en arrendamiento situados en Recinto Interior (Oferta Pública 5/18 BIS), con los precios y condiciones aprobadas según lo dispuesto en la Oferta Pública 05/18.*