

**OFERTA PÚBLICA 4/20.****Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021****Determinación de la tarifa de arrendamiento**

Se establece inicialmente una tarifa base que tienen en cuenta el siguiente parámetro: inmueble propiedad del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz situado en el Recinto interior de la Zona Franca de Cádiz (bien sea oficina, nave o parcela), de tipo medio dentro de los estándares de cada uno de los edificios o conjunto de instalaciones y en buen estado de conservación.

- *Tarifa base para naves en el Recinto Interior de la Zona Franca: **3,80€/m<sup>2</sup>/mes***
- *Tarifa base para parcelas en el Recinto Interior de la Zona Franca : **1,50€/m<sup>2</sup>/mes***

No obstante, ante la heterogeneidad de acabados, equipamiento, instalaciones, orientación, desgaste por uso, etc., que existe entre los distintos inmuebles del Recinto Interior, a esta tarifa base y en base a criterios objetivos, se le aplica un **coeficiente adicional**, que oscila entre 0,70 y 1,30, y que va incluido en la renta de arrendamiento publicada de cada inmueble.

Asimismo, en el caso de las naves y en función de la superficie de cada una de ellas, se aplica un **coeficiente de superficie** en tres tramos: de 500 m<sup>2</sup> a 1.500 m<sup>2</sup>, de 1.500 m<sup>2</sup> a 3.000 m<sup>2</sup> y mayores de 3.000 m<sup>2</sup>. Este coeficiente se aplica a la tarifa base para la determinación de la tarifa final del inmueble.

Superficie m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>
500 a 1.500	1.500 a 3.000	> 3.000
5%	15%	20%

En el caso de parcelas y en función de la superficie de ésta, se aplica un coeficiente de superficie en tres tramos: de 500 m<sup>2</sup> a 2.500 m<sup>2</sup>, de 2.500 m<sup>2</sup> a 5.000 m<sup>2</sup> y mayores de 5.000 m<sup>2</sup>. Este coeficiente va incorporado en la renta publicada de cada inmueble.

Superficie m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>
500 a 2.500	2.500 a 5.000	> 5.000
10%	20%	30%

\*Los arrendatarios que contraten una mayor superficie tendrán acceso a estos descuentos en función de los tramos establecidos. En su caso, se computará la superficie total de varios contratos de un mismo arrendatario.

**OFERTA PÚBLICA 4/20.**

**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

## CUADRO DE INMUEBLES Y TARIFAS

A continuación, se expone la relación de inmuebles actualmente disponibles en el Recinto Interior junto con la superficie y renta de arrendamiento de cada uno de ellos. Destacar que esta renta de arrendamiento ya incluye los coeficientes mencionados en el apartado anterior; coeficiente adicional y coeficiente de superficie.

A esta renta de arrendamiento habría que añadirle los gastos comunes y la repercusión mensual del IBI. Los precios reflejados en este documento son IVA no incluido

Asimismo, indicar que ese importe final de renta de arrendamiento podría verse reducida atendiendo a la oferta específica de arrendamiento presentada por el interesado y en función de que ésta pueda acogerse a algunos de los coeficientes incluidos en detalle en las condiciones particulares de contratación y que son:

- **Coficiente plazo principal del contrato (oficinas):** En caso de presentar oferta de oficinas y con un plazo principal de contrato mayor o igual a 4 años: bonificación del 10% de la renta.
- **Bonificación medidas COVID´19:** Aplicación de bonificación temporal de un 15% de renta por primera implantación, ampliación de superficie contratada o traslado con incremento de superficie o tarifa de un 25%.
- **Coficiente como Operador Económico:** En caso de oferta presentada por un operador económico acreditado: bonificación del 5% de la renta.

*\* Estos coeficientes se detallan en un apartado posterior*

**OFERTA PÚBLICA 4/20.**
**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**
**INMUEBLES DISPONIBLES Y RENTA DE ARRENDAMIENTO**
**NAVES**

nave	superficie	renta mensual
Nave 01.A.1	484,00	2.390,96
Nave 08.D.1	258,07	882,60
Nave 08.F	389,00	1.330,38
Nave 09.A	2.000,00	7.220,00
Nave 20.I	193,00	733,40

**OFICINAS**
**Edificio Atlas**

- Oficinas climatizadas menores de 75 m<sup>2</sup> .... 8,45 €/m<sup>2</sup>/mes
- Oficinas climatizadas entre 75 y 150 m<sup>2</sup> ..... 7,90 €/m<sup>2</sup>/mes
- Oficinas climatizadas entre 150 m<sup>2</sup> y 300 m<sup>2</sup>.... 7,50 €/m<sup>2</sup>/mes
- Oficinas climatizadas de más de 300 m<sup>2</sup>.... 7,20 €/m<sup>2</sup>/mes
- *Oficinas sin climatizar se aplica 1€ menos sobre la renta establecida anteriormente.*

oficina	superficie	renta mensual
Módulo B.02	38,00	286,90
Módulo B.12	40,00	302,00
Módulo B.13	49,00	369,95
Módulo B.19	163,00	1.010,60
Módulo M.01	66,00	557,70
Módulo M.04	53,00	623,70
Módulo M.09	68,00	574,60
Módulo M.10	89,00	658,60
Módulo M.11	92,00	680,80
Módulo M.14.A	48,00	324,48
Módulo M.15	153,00	948,60
Módulo M.16.A	40,00	270,40
Módulo M.16.B	43,00	290,68
Módulo M.16.C	40,00	270,40
Módulo M.18	68,00	574,60

**OFERTA PÚBLICA 4/20.**
**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

Módulo M.20	68,00	574,60
Módulo S.04	78,23	578,90
Módulo S.05-S.06	199,00	1.480,56
Módulo S.07-S.08	184,69	1.145,08
Módulo S.09-S.10	153,70	952,94
Módulo Archivo 22	3,90	58,50
Módulo Archivo 23	3,20	48,00
Módulo Archivo 24	3,00	45,00
Módulo Archivo 27	3,90	58,50
Módulo Archivo 28	3,20	48,00
Módulo Archivo 29	3,00	45,00

**Edificio Melkart**

- Oficinas menores de 70 m<sup>2</sup> .... 8,00 €/m<sup>2</sup>/mes
- Oficinas entre 70 y 100 m<sup>2</sup> ..... 7,10 €/m<sup>2</sup>/mes
- Oficinas de entre 100 m<sup>2</sup> y 250 m<sup>2</sup> .... 6,65 €/m<sup>2</sup>/mes
- Oficinas mayores de 250 m<sup>2</sup> .... 6,20 €/m<sup>2</sup>/mes

oficina	superficie	renta mensual
B 04	46,00	368,00
B 05	46,00	368,00
B 08 CAFETERÍA	46,00	538,20
B 09	46,00	368,00
B10, B11, B12 y B13	186,00	368,00
B 16	46,00	368,00
B 17	46,00	644,00
B 23	46,00	304,00
P 10	35,00	280,00
P 13-B	37,00	296,00
P 17	35,00	280,00
P 18	35,00	280,00
P 23	35,00	280,00

**Edificio Heracles**

- Oficinas menores de 30 m<sup>2</sup> .... 11,00 €/m<sup>2</sup>/mes
- Oficinas entre 30 y 45 m<sup>2</sup> ..... 10,00 €/m<sup>2</sup>/mes
- Oficinas entre 45 y 150 m<sup>2</sup> ..... 9,00 €/m<sup>2</sup>/mes
- Oficinas de más de 150 m<sup>2</sup> ..... 8,00 €/m<sup>2</sup>/mes
- **Descuento sobre superficies especiales: 10% Espacios insuficientemente climatizados por el sistema centralizado, zonas interiores o con ventilación o iluminación natural reducida.**

**OFERTA PÚBLICA 4/20.**
**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

oficina	superficie	renta mensual
Módulo P.09-A	21,31	234,41
Módulo P.12	20,00	220,00
Módulo P.16	33,00	240,00
Módulo P.17	44,00	440,00

**Edificio Europa**

- Oficinas menores de 500 m<sup>2</sup> .... 8,50€/m<sup>2</sup>/mes
- Oficinas mayores de 500 m<sup>2</sup> .... 8,00€/m<sup>2</sup>/mes

oficina	superficie	renta mensual
LOCAL 5.1	173,57	1.475,35
LOCAL 5.2	204,98	1.742,33

**PARCELAS**

Parcelas para actividades logísticas, así como para la construcción de instalaciones específicas y naves industriales.

parcela	superficie	renta mensual
Parcela 10A	4.590,00	3.672,00
Parcela 13	4.216,50	3.373,20

**Parcelas en antigua fábrica de tabaco**

parcela	superficie	renta mensual
LOSA 1 (CAN 1)	5.390,00	6.225,45
LOSA 2	5.390,00	6.225,45
LOSA 3	5.525,00	6.381,38
LOSA 4 (CAI 4)	6.713,00	7.753,52
LOSA 5	6.713,00	7.753,52
LOSA 6 (CAI 6)	6.713,00	7.753,52

\*Parcelas en su distribución actual

**Suelos frente a zona portuaria. Parcelas en concesión de la APBC**

parcela	superficie	renta mensual
Frente parcela 1	1.504,00	2.932,80
Frente parcela 6	896,00	1.747,20

**OFERTA PÚBLICA 4/20.****Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021****NAVES E INSTALACIONES CON NECESIDADES ESPECIALES**

Las naves e instalaciones que se relacionan a continuación son las denominadas Instalaciones con necesidades especiales y les serán de aplicación el régimen de carencia especial por obras de reparación ejecutadas por el arrendatario. Por tanto, se establece una renta de arrendamiento de nave o Edificio en estado óptimo para su arrendamiento.

**Conjunto de naves antigua fábrica de tabacos**

Son naves industriales que formaban parte del proceso productivo de Altadis y con una construcción muy específica para aquella actividad. Necesitan de una importante adecuación para su incorporación como espacio productivo a actividades empresariales actuales.

<b>(*) nave</b>	<b>superficie</b>	<b>renta mensual</b>
nave ATC O PFC - FABRICA DE CIGARROS Caperos EP y P1	7.617,00	16.208,98
nave ATC O PFC - FABRICA DE CIGARROS Caperos PB	6.650,00	20.216,00
nave CPI - Centro Paletizado Internacional	3.688,00	7.848,06
nave CPN - Centro Paletizado Nacional	2.120,00	4.793,32

**Nave 23.** Antiguas instalaciones de Caladero

Se trata de una nave industrial con una adecuación muy específica para la actividad que se venía desarrollando que necesita por el paso del tiempo y deterioro actuaciones en cubiertas y muelles de carga.

<b>(*) nave</b>	<b>superficie</b>	<b>renta mensual</b>
Nave 23	8.914,61	29.810,46

**Oficinas en la antigua fábrica de tabaco**

Se trata de oficinas que se encuentran anexas a las unidades que formaban parte del proceso productivo de Altadis. Necesitan de una importante adecuación para su incorporación como espacio productivo a actividades empresariales actuales.

<b>oficinas</b>	<b>superficie</b>	<b>renta mensual</b>
Edificio EDF	8.707,00	39.181,50
Edificio EDO	2.517,00	16.360,50

**OFERTA PÚBLICA 4/20.**

**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

## CONDICIONES PARTICULARES DE CONTRATACIÓN

### COEFICIENTES DE APLICACIÓN PARA LA DETERMINACION DE LA TARIFA FINAL

El importe de renta de arrendamiento establecido para cada uno de los inmuebles podría verse reducido atendiendo a la oferta específica de arrendamiento presentada por el interesado y en función de que ésta pueda acogerse a algunos de los coeficientes que se detallan a continuación:

#### COEFICIENTES POR DURACION DE CONTRATO (OFICINAS):

Para incentivar las contrataciones a largo plazo en las oficinas se establece la posibilidad de aplicar un coeficiente en función de la duración del periodo principal a contratar

En caso de ofertas de oficinas con un Plazo principal mayor o igual a 4 años se aplicará una bonificación del 10% de la renta anual.

#### COEFICIENTE POR OPERADOR ECONOMICO (5%)

Se bonificarán aquellas contrataciones que tengan por objeto la práctica de operaciones de comercio exterior. La definición de Operador Económico que define el Art. 5 del Código Aduanero de la Unión (Reglamento UE 952/2013): *“Un operador económico es una persona física o jurídica que, en el marco de sus actividad profesional, intervenga en operaciones y actos a las que se aplique la legislación aduanera.”*

Teniendo en cuenta esta definición, se entiende como operadores económicos a los siguientes: Fabricante; Exportador/importador; Transitarios; Depositario; Representante aduanero; Transportista; Consolidador de cargas; Operador de terminal/estibador

Para acreditarlo deberá presentar en su oferta el EORI, número único en toda la Unión Europea, asignado por la autoridad aduanera en un Estado miembro a los agentes económicos (empresas), o personas. (Art. 9 del Código Aduanero de la Unión – Rgto UE 952/2013) o CIF COMUNITARIO

Para los operadores registrados en España que posean NIF atribuido por la AEAT de acuerdo con la legislación vigente, su número EORI estará compuesto por:

- Código ISO de 2 dígitos correspondiente a España (ES)

- Número de identificación fiscal asignado por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria (NIF).

El EORI es el igual al NIF

**OFERTA PÚBLICA 4/20.**

**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

Una vez acreditado ante el CZFC estos operadores podrán optar a la aplicación de la bonificación del 5%.

NOTA: Los coeficientes son acumulativos por lo que podrán concurrir con los de superficie.

**BONIFICACIÓN POR PRIMERA IMPLANTACIÓN, AMPLIACIÓN O TRASLADO**

Esta bonificación viene a paliar los efectos económicos causados por la crisis sanitaria del COVID19 y su aplicación se limita al 31 de diciembre de 2021.

El objetivo de esta bonificación es facilitar y aliviar, con carácter temporal, los costes de implantación de las empresas en sus nuevas instalaciones.

Consiste en la aplicación de un **15% de descuento sobre las rentas de arrendamiento durante los dos primeros años**. Se bonifica tanto la primera implantación como el crecimiento de las empresas ya instaladas en el CZFC.

Podrá acogerse a esta bonificación cualquier arrendatario (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 de Explotación.
- Suponga el **traslado** de un arrendatario al 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 nuevos contratos o ampliaciones deberán tener una duración mínima de un año y no serán de aplicación para las instalaciones con necesidades especiales a las que se les aplique la carencia especial.

**OTRAS TARIFAS:**

**TARIFA PARA OCUPACIONES ESPECIALES**

Ocupaciones especiales: contenedores, cubas, tanques, vehículos especiales, etc. ( pudiendo ser en parcelas o en zonas	4,25 €/m <sup>2</sup> /mes
---	----------------------------



**OFERTA PÚBLICA 4/20.**

**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

habilitadas para ello)	
------------------------	--

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.

**TARIFAS PARA PARCELAS DE GRAN VOLUMETRÍA**

<b>Parcelas Gran Volumetría</b>	<b>&gt;20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>&gt; 40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>
Parcelas para instalación de proyectos de gran volumetría.	8,30 €/m <sup>2</sup> /mes	12,85 €/m <sup>2</sup> /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.		

**Importe mínimo**

**El importe mínimo a facturar para este tipo de ocupaciones especiales y parcelas de gran volumetría será de 100 €/mes.**

Se trata de una tarifa mínima que podría verse incrementada por elementos diferenciales como la mejor orientación, comunicaciones, contar con una base hormigonada o cimentación, etc.

**TARIFAS PARA PROYECTOS DE EDIFICACIÓN CON NUMEROSAS PLANTAS DE ALTURA.**

El Plan General de Ordenación Urbana establece en el Recinto Interior parcelas edificables de hasta siete alturas por lo que se hace preciso establecer una tarifa para este posible nuevo uso que irá orientado a proyectos que se puedan presentar para la construcción de edificios de oficinas o servicios terciarios.

Se establece una tarifa mínima de 2 €/m<sup>2</sup>/techo para proyectos que sean aprobados por el CZFC

**TARIFA PARA LA INSTALACION DE EQUIPOS CON FINES LUCRATIVOS. (Estaciones Base por parte de Operadores)**

Para la instalación de antenas de telecomunicaciones por parte de operadoras de telefonía de ámbito regional, nacional e internacional, desde el CZFC se estudiará la propuesta o solicitud concreta del

**OFERTA PÚBLICA 4/20.**

**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

servicio a prestar y la ubicación del mismo. Para la determinación de la tarifa a aplicar se tendrán en cuenta los precios de mercado.

En todo caso, serán por cuenta del operador los costes de instalación, mantenimiento y suministros de la instalación propuesta. Siendo el régimen de acceso a las instalaciones el dictaminado por el CZFC en cada momento.

Siendo el régimen de acceso a las instalaciones el dictaminado por el CZFC en cada momento.

Cualquier propuesta tendrá que ser evaluada y aprobada por el departamento técnico del CZFC.

**ARRENDAMIENTO PARCIAL, OCUPACIONES DE MUY CORTA DURACIÓN Y TARIFAS PARA OCUPACION DE ESPACIOS ESPECIALES**

**Arrendamiento parcial**

Para dar respuesta a ofertas sobre espacios que no cumplen exactamente la superficie que se ofrece tanto en oficinas como en naves y parcelas como solución, se puede solicitar la posibilidad de formalizar contrato de arrendamientos parciales sobre las mismas.

No obstante, **el CZFC podrá rechazar cualquier solicitud de arrendamiento parcial en caso de considerarla contraria a sus intereses.**

**Ocupaciones de corta duración**

Se ofrece la posibilidad de autorizar la ocupación de aquellos espacios que estén ofrecidos en Oferta Pública Permanente, es decir que ya hayan sido sometidos a concurrencia competitiva sin llegar a ser contratados y sobre los que se reciban solicitudes de ocupación de menos de 30 días aplicándose como precio mínimo la parte proporcional del precio publicado.

**A estas ocupaciones se les podrá exigir el pago por anticipado y garantías adicionales.**

No obstante, el CZFC podrá rechazar cualquier solicitud en caso de considerarla contraria a sus intereses

**Ocupación de espacios especiales**

Se ofrece la posibilidad de ocupar espacios que en principio no forman parte de la oferta de bienes y servicios del CZFC como por ejemplo la utilización de una plaza, el uso temporal de una zona común, etc.

**OFERTA PÚBLICA 4/20.****Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

Tanto en el Centro de Negocios como en los Edificios administrativos que gestionamos fuera del Recinto Fiscal existen tarifas publicadas para usos de este tipo que se trasladan, por analogía y homogeneidad, para su aplicación en los equipamientos e instalaciones del Recinto Interior.

	<b>CAPACIDAD</b>	<b>HORA</b>	<b>½ DIA</b>	<b>DIA</b>
<b>Sala de reuniones</b>	<b>8/15</b>	<b>10€</b>	<b>40€</b>	<b>60€</b>
<b>Salas para Usos Múltiples</b>	<b>20/70</b>		<b>60€</b>	<b>90€</b>
<b>Espacios para Usos Múltiples</b>			<b>150€</b>	<b>175€</b>

Los espacios descritos en el cuadro anterior cuya cesión sea solicitada para uso esporádico y puntual por la Administración General del Estado y entidades dependientes de ella será gratuita. Para el resto de Administraciones territoriales y entidades dependientes de ellas, Administraciones corporativas, entidades con fines de formación y sindicatos se aplicará un coeficiente sobre la tarifa aprobada del 50% y del 25% en el caso de que sean empresas clientes del CZFC.

**TARIFA PARA LA FORMALIZACIÓN DE CONTRATOS DE RESERVA.**

Se establece la posibilidad de que los interesados puedan optar a un contrato de reserva de un inmueble de acuerdo a las siguientes condiciones:

**Finalidad:** Se puede solicitar por parte de los interesados para la evaluación de las condiciones específicas de una nave o instalación; o bien para la adecuación de los tiempos propios de un proyecto a las necesidades de ocupación efectiva del espacio. Es decir, proyectos que necesitan tener la certeza de tener contratado un espacio en una fecha determinada y cuya viabilidad no soporta los costes de contratar de modo anticipado cuando éste espacio aún no puede generar ningún rendimiento.

**Plazo:** El plazo máximo establecido de reserva es de hasta dos meses, que podría ser ampliado por el CZFC en caso de solicitud del interesado motivando y justificado la necesidad de requerir un plazo mayor.

**Renta o Prima de reserva:** La renta o prima de reserva es el importe equivalente a un tercio de la tarifa que corresponde a estas instalaciones en régimen de arrendamiento, por cada mensualidad del plazo de reserva.

Esta prima es el precio que pagará el cliente en concepto de reserva y se devengará con carácter general, con independencia de que posteriormente se celebre o no el contrato de arrendamiento.

Este contrato de reserva no da derecho a la toma de posesión del inmueble.

**OFERTA PÚBLICA 4/20.**

**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

**GASTOS COMUNES DE LOS INMUEBLES**

Gastos Comunes	€/mes/m <sup>2</sup>
Oficinas	1,00
Naves	0,20
Parcelas	0,20

Este epígrafe corresponde a los gastos generales derivados del uso de los elementos comunes de las instalaciones objeto de arrendamiento. Los gastos comunes por su naturaleza responden más a una partida de repercusión de gastos que a una tarifa propiamente dicha.

Los importes que se indican en esta tabla, por tanto, tienen un carácter orientativo ya que 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.

El gasto €/mes/m<sup>2</sup> para las oficinas está pensado para ocupación de módulos dentro de un edificio con zonas comunes a mantener por el CZFC. En caso de arrendamiento de edificios de oficinas completos o unidades sin espacios comunes el precio de repercusión será el mismo que el propuesto para las naves.

## HERRAMIENTAS PARA LA COMERCIALIZACIÓN

Con carácter adicional a las incluidas en epígrafes anteriores aquí se establecen un conjunto de herramientas de comercialización que serán de aplicación siempre y cuando queden recogidas en las condiciones de cada uno de los inmuebles o grupos de inmuebles. Estas herramientas, se aplicarán con las limitaciones y alcance establecido expresamente en los siguientes epígrafes y previa aprobación por parte del CZFC.

### CARENCIAS EN RENTA DE ARRENDAMIENTO.

Consiste en la aplicación de un periodo de **carencia de hasta dos meses** para aquellas empresas que justifiquen y requieran llevar a cabo el acondicionamiento del inmueble; la tramitación de licencias o bien, aquellos casos en que las oficinas o naves requieran pequeños trabajos previos a la entrega como limpieza, pintado, pulimentado, pequeños arreglos, etc., que sean asumidos por el arrendatario.

**OFERTA PÚBLICA 4/20.**

**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

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.

**Esta carencia podría ampliarse hasta 6 meses para proyectos cuya inversión suponga un mayor impacto socio-económico y requiera un mayor plazo para su implantación.** Debiéndose valorar por parte del CZFC la concesión de la misma en base a la inversión a realizar para la adecuación del inmueble a la actividad a llevar a cabo y la tramitación de licencias y /o autorizaciones.

Esta carencia estará condicionada a un compromiso garantizado de permanencia de, al menos, 2 años determinando el incumplimiento del compromiso de permanencia una penalización adicional equivalente a la renta que se hubiera devengado durante la carencia efectiva.

Esta carencia tiene como objetivo, ahorrar costes de puesta a punto y entrega en inmuebles del Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz que puedan requerirlo e incentivar la implantación de proyectos que suponga mayor inversión.

Esta carencia no es de aplicación al resto de pagos que devengue el contrato de arrendamiento (gastos comunes, repercusión de tributos y consumos) que se deben efectuar tras la puesta a disposición del inmueble.

**CARENCIA POR OBRAS DE REPARACIÓN PARA INSTALACIONES CON NECESIDADES ESPECIALES.**

Se han indicado como instalaciones con necesidades especiales, algunos edificios que bien por su antigüedad o mal estado, o bien por haber sido diseñados para llevar a cabo actividades muy específicas pueden requerir para su comercialización ciertas inversiones previas por parte del CZFC para su puesta en valor o bien que pueden suponer sobre costes para las nuevas empresas que pudiera hacer inviable su implantación. Se trataría de instalaciones con necesidades especiales que el CZFC tendría que reparar para alcanzar un estado óptimo para su arrendamiento.

Para dar respuesta a esta situación y amortiguar este efecto se establece la posibilidad de aplicar una carencia especial en renta para aquellos interesados que asuman el arrendamiento de estas instalaciones en su estado actual y la obligación de ejecutar a su costa, no solo las obras de adecuación a la actividad sino las previas necesarias de reparación que debería asumir el CZFC.

**OFERTA PÚBLICA 4/20.**

**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

En caso de que existan interesados en asumir la ejecución de las obras de reparación que se requieren en estas instalaciones, presentaría oferta de arrendamiento solicitando documento de Especificaciones Técnicas Mínimas de las obras de reparación.

La Oficina Técnica procedería a elaborar un estudio técnico que determine y detalle los trabajos de reparación que se deberían ejecutar en el inmueble por parte del licitador/futuro arrendatario y el presupuesto máximo de obras que a estos efectos se podría admitir. Ese importe será máximo y no podrá variar si al arrendatario le cuesta más la reparación, siendo a su riesgo y ventura.

Este documento de Especificaciones Técnicas Mínimas de Reparación que se elabore por la Oficina Técnica se pondrá a disposición del interesado para que, a la vista de la misma pueda confirmar su oferta con las condiciones de la carencia por obras de reparación necesarias y, en su caso, proceder a su adjudicación.

Si a la vista de las especificaciones técnicas mínimas y su importe no está de acuerdo podrá retirar su oferta sin pérdida de fianza (sería una oferta en dos fases, la inicial que hace condicionada a que se le envíen las especificaciones técnicas y su coste, y la final aceptando las mismas y dando lugar a la adjudicación que hace el órgano competente.

\* Si hubiera concurrencia de ofertas la puntuación de las mismas y la clasificación viene dada por los criterios de las bases (el coste de obra o carencia especial son importes fijos que determina unilateralmente la OT y que, en su caso, acepta el interesado pero no es objeto de puntuación o competición). Por orden de clasificación (según la puntuación obtenida) se les manda el documento de especificaciones técnicas para su aceptación y posterior adjudicación, y si no las acepta y hay otro interesado en lista se pasaría al siguiente.

**Las condiciones de esta carencia por obras de reparación necesarias serían las que se detallan a continuación:**

**OPCION DE RESERVA PREVIA DE ARRENDAMIENTO**

**Se contempla la posibilidad de la previa formalización de un contrato de RESERVA DE ARRENDAMIENTO.**

Teniendo en cuenta que la formalización del contrato de arrendamiento de estas instalaciones, requiere de un tiempo para que los interesados puedan evaluar las condiciones específicas de la nave, redactar proyectos de reparación, y solicitar las licencias correspondientes, se establece la posibilidad de que los licitadores soliciten la formalización de un previo contrato de reserva, con arreglo a las siguientes condiciones:

**OFERTA PÚBLICA 4/20.**

**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

**Precio de la reserva:** prima por importe equivalente a dos mensualidades de la renta mínima asignada al inmueble. Este importe se corresponde con la fianza de la oferta pública y que se aplica como precio de la reserva del contrato de arrendamiento, una vez formalizado.

**Plazo máximo para el contrato de reserva:** hasta la obtención de la licencia de obras con un máximo de 6 meses. Obtenida la licencia de obras, o en todo caso, transcurridos los seis meses, se deberá formalizar el contrato de arrendamiento, en un plazo de 10 días naturales, plazo ampliable por causas justificadas por mutuo acuerdo de las partes.

De no llevarse a cabo la citada formalización, dicha prima de reserva quedaría en favor del CZFC. En caso de formalizarse el contrato de arrendamiento se aplica la prima al contrato de arrendamiento (fianza de dos mensualidades).

La reserva del contrato de arrendamiento no es transmisible a terceros.

#### **RENTA MÍNIMA DE ARRENDAMIENTO**

La renta mínima de arrendamiento será la establecida para el inmueble en este documento en el apartado de inmuebles disponibles y rentas de arrendamiento.

Durante todo el plazo de arrendamiento la renta se actualizará según índice de Precios de alquiler de oficinas o el índice que corresponda en cada momento.

La carencia comenzará con la formalización del contrato.

#### **CARENCIA ESPECIAL POR OBRAS DE REPARACIÓN**

La instalación, **se arrienda en su estado actual y como cuerpo cierto, no siendo imputable al CZFC ninguna reparación o sustitución de ninguno de los elementos existentes a lo largo de la vida del contrato, incluyendo la cubierta.**

El precio de arrendamiento y la carencia especial se establecen teniendo en cuenta la entrega del inmueble en su estado actual y con la obligación del arrendatario de asumir a su costa las obras previas necesarias de reparación que requiere el inmueble y que se detallarán en el documento de Especificaciones Técnicas Mínimas de Reparación elaborado por la Oficina técnica del CZFC.

La bonificación consiste en la aplicación de un periodo de carencia que se determina en función de la estimación de todos los costes calculados de reparación y del plazo estimado para su ejecución.

**OFERTA PÚBLICA 4/20.**

**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

Este plazo de carencia quedará finalmente establecido en función de la oferta presentada por el adjudicatario mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Plazo de carencia} = \text{Importe de la reparación (.....)} / \text{Renta Anual Ofertada}$$

En cualquier caso, el **plazo de carencia que sea objeto de adjudicación**, es **fijo e invariable**, y no podrá alterarse en función del coste final de ejecución de la reparación que tenga el potencial inquilino, o de los plazos finales de ejecución, asumiendo el inquilino, a su riesgo y ventura, el mayor o menor coste de ejecución o el mayor o menor plazo de ejecución de las obras que en todo caso deberán ajustarse a las “Especificaciones Técnicas Mínimas de Reparación” que determine la Oficina Técnica del CZFC.

Por ello, se recomienda expresamente que, antes de la confirmación de la oferta, se lleve a cabo una inspección pormenorizada del inmueble y de las “Especificaciones Técnicas Mínimas de Reparación”, por parte de técnicos competentes que designe el licitador.

\* Esta carencia se puede aplicar a una intensidad del 100% de la renta o bien un % inferior ampliando las mensualidades de carencia. (Por ejemplo, en vez de aplicar tres años de carencia bonificar la renta al 50% durante los primeros seis ejercicios del contrato.)

**Es condición esencial de la adjudicación y del contrato, la correcta ejecución de las obras de reparación.** El incumplimiento de la obligación de ejecutar las obras conlleva la facultad del CZFC de resolver el contrato y ejecutar la fianza y la garantía adicional, quedando, en todo caso, las obras ejecutadas en favor del CZFC, sin derecho a indemnización.

En particular, será causa de resolución del contrato, el incumplimiento de ejecutar las obras conforme las Especificaciones Técnicas Mínimas de Reparación y a las instrucciones que, en ejecución de las mismas, pudiera dar la Oficina Técnica del Consorcio. También podrá el Consorcio resolver el contrato, cuando el arrendatario sin causa justificada, no ejecute las obras de reparación. No las inicie, o las suspenda por plazo superior a dos meses.

Para el control de su debida ejecución, el adjudicatario deberá presentar, antes de solicitar la licencia de obras, el proyecto de ejecución para su validación por parte de la Oficina Técnica del Consorcio, comprobándose que se ajusta a “Especificaciones Técnicas Mínimas de Reparación”.

Posteriormente la Oficina Técnica del Consorcio podrá en todo momento acceder e inspeccionar su ejecución y terminación. Cualquier tipo de desviación respecto a las especificaciones técnicas mínimas contempladas en el proyecto se entenderá como



**OFERTA PÚBLICA 4/20.**

**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

incumplimiento de la correcta ejecución de las obras y conllevarán, por lo tanto, la facultad del CZFC de resolver el contrato y ejecutar la fianza y la garantía adicional.

**PLAZO DE ARRENDAMIENTO**

El plazo de arrendamiento principal tendrá que ser como mínimo de tres veces el periodo de carencia total a conceder. En todo caso el plazo máximo será de 20 años, que podrá ampliarse hasta a 30 años, si el licitador justifica en su oferta la ampliación, en base a la necesidad de mayor plazo de la amortización de las inversiones que deba realizar.

**GARANTÍA ADICIONAL**

Antes de la formalización del contrato se deberá constituir una **garantía adicional por importe equivalente a 6 mensualidades de renta.**

\* La aplicación de esta carencia para instalaciones especiales absorbe otras posibles bonificaciones o carencias por lanzamiento de actividad.

**CARENCIA EN RENTA PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVE EN PARCELA ARRENDADA**

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 se aplicará una carencia de renta 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

Su aplicación será previa valoración técnica por parte del CZFC estableciéndose los mismos requisitos que en el epígrafe anterior.

**BONIFICACION ESPECIAL PARA ASOCIACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA.**

DESTINATARIOS DE LA BONIFICACIÓN: Asociaciones declaradas de utilidad pública que destinen el bien a la realización de fines de utilidad pública o interés social de su competencia; a aquellas asociaciones que - sin ánimo de lucro- presten servicios no mercantiles a emprendedores o a empresas; o bien a Empresas de Inserción debidamente inscritas en el Registro de Empresas de Inserción de Andalucía.

De cara a su correcta interpretación se aclara que en el caso de las asociaciones que - sin ánimo de lucro - presten servicios a emprendedores o empresas, estas se refieren a prestaciones de servicios de

**OFERTA PÚBLICA 4/20.**

**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

carácter general y de fomento de la actividad emprendedora o empresarial. Es decir, no estarían incluidas aquellas asociaciones sectoriales que sólo buscan el beneficio de colectivos específicos. Asimismo no sería de aplicación la bonificación si en las instalaciones se van a llevar a cabo actividades que puedan considerarse mercantiles o generadoras de rendimiento económico ya que no es la finalidad de la misma.

A las tarifas mínima publicadas de cada inmueble susceptible de bonificación, le será de aplicación la reducción del 50%.

Inmuebles susceptibles de aplicar esta bonificación en el Recinto Interior, siempre que haya cupo disponible:

- Recinto Interior: Edificios de Oficinas: reserva de hasta 400 m<sup>2</sup>.
- Recinto Interior: Naves: reserva de hasta 500 m<sup>2</sup>.

Los contratos no podrán exceder un año de duración siendo prorrogables por periodos de un mes de modo que ante una hipotética situación de plena ocupación de las instalaciones puedan dejar de ser renovados y que los espacios puedan volver a ser puestos en valor para su finalidad original.

Esta bonificación no es acumulativa a ninguna otra de las establecidas con carácter general

## **SERVICIOS INCLUIDOS**

### **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.

### **FACILIDADES DE APARCAMIENTO EN EL RECINTO INTERIOR**

Oficinas: entrega de una tarjeta de 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 tarjetas de abono 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.

**OFERTA PÚBLICA 4/20.**

**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

## SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

### SERVICIOS INFORMÁTICOS

Hora normal por operario	40,00€
Hora extraordinaria por operario	60,00€

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 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)

Para clientes CZFC                      Gratuito  
Para no clientes CZFC                      1.500 €/año

### OCUPACIÓN DE SUBSUELO

Instalaciones propiedad del CZFC: Ocupación de canalización propiedad del CZFC  
(€/m lineal/ducto/año)    6,00€

Superficie efectivamente ocupada (proyección en suelo) por canalización ejecutada por el operador (€/m<sup>2</sup>/año)    6,00€

En ambos casos se aplicará una bonificación del 100% durante los primeros cinco años cuando el uso sea para proporcionar servicios a los inmuebles del CZFC. Con esta propuesta pretendemos potenciar la inversión de operadores que presten servicios a nuestras empresas haciendo nuestro recinto más competitivo frente a otras alternativas de implantación. No obstante sí que debemos mantener una tarifa para aquellas peticiones de ocupación de nuestro subsuelo que no supongan ninguna ventaja para las empresas del Recinto Interior. Por ejemplo, si tuviéramos la petición de una operadora de gas para

**OFERTA PÚBLICA 4/20.**

**Relación de inmuebles disponibles en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz, tarifas y condiciones particulares de contratación. Tarifas 2020/2021**

atravesar el recinto y dar servicio a sus clientes fuera del mismo tendría que pagar el canon de ocupación ahora bien, si los que nos piden es hacer un despliegue de su red interior para dar servicio a nuestros clientes el CZFC tendrían la referida exención durante los primeros cinco años de explotación.

**REPERCUSION DE CONSUMOS ELÉCTRICOS**

**Oficinas Heracles:**

Repercusión de los consumos en función de las tarifas publicadas por la comercializadora que haya sido contratada mediante licitación pública por el CZFC en baja tensión para potencias inferiores a 10 kw. El término de potencia será calculado por el Departamento Técnico tras estudio particular de cada caso.

**Resto de Oficinas, naves y parcelas**

Las tarifas se repercutirán a los clientes en función de las aprobadas por la comercializadora que haya sido contratada mediante licitación pública por el CZFC en cada momento atendiendo a la distinta casuística.

**TARIFAS CONSUMO DE AGUA**

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