

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DE CONTRATACIÓN PARA LOS ACTIVOS DEL RECINTO EXTERIOR EN CÁDIZ.

I. CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN

Son condiciones de aplicación a todos los activos del CZFC en el Recinto Exterior a excepción de aquellas que se vean expresamente modificadas por las condiciones específicas de contratación del ANEXO II. Es decir, serán de aplicación siempre y cuando no se hayan aprobado unas condiciones específicas que regulen ese mismo extremo. En caso de que no se explicita nada en las condiciones particulares siempre serán de aplicación las condiciones generales.

A) Bonificaciones a la contratación:

Consiste en la aplicación de un descuento sobre las rentas de arrendamiento y arrendamiento con opción de compra 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 espacios del CZFC.
- ✓ Suponga una **ampliación de la superficie total contratada** con el CZFC. 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 que esté en nuestras instalaciones con un incremento de la superficie contratada o de la renta sin bonificar de, al menos, un 25%, (extensión de la bonificación aprobada por Comité ejecutivo de 10 de Noviembre de 2015).

Para acogerse a esta bonificación los contratos deberán tener una **duración mínima de un año** y se aplicarán a todos los espacios en arrendamiento y arrendamiento con opción de compra ofertados por el CZFC en el recinto exterior.

B) Gastos Comunes: la repercusión de los gastos de comunidad aprobados cada año en cada edificio.

C) Arrendamiento con Opción de Compra

Se mantiene el régimen de comercialización de arrendamiento con opción de compra para todos los inmuebles que tengan definido un precio de venta y de arrendamiento simple que se oferten respetando las siguientes condiciones:

- ✓ **Cuota mensual:** como mínimo la cuota mensual será del 120% del importe aprobado para el arrendamiento.
- ✓ **Pagos a cuenta del precio:** los pagos a cuenta del precio no podrán suponer para el CZFC una obtención de ingresos de menos del 75% del importe aprobado para el arrendamiento.
- ✓ **Plazo:** el plazo de la opción no será mayor de 72 meses.
- ✓ **Precio de la opción de compra:** el precio de la opción de compra será el precio aprobado de venta que esté en vigor y se respetará durante un máximo de 24 meses actualizándose a partir de esa fecha con el IPC anual correspondiente.

D) Bonificación Especial:

Consiste en una bonificación 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:

- Parque de Poniente . Reserva de hasta 400 m² de oficinas y locales.
- Naves en el bajo de la Cabezuela reserva de **6** naves tipo B pudiendo sustituirse cada nave tipo B por dos naves de tipo A.
- Resto de naves del Recinto interior en Cádiz y provincia, reserva de hasta 1.500 m².

Los contratos no podrán exceder un año de duración siendo prorrogables por periodos de un mes de modo que si nos 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.

E) Compensación de Rentas 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 la bonificación en la renta.

F) Periodos de carencia.

Se podrá conceder un periodo de **carencia para aquellas empresas que requieran llevar acabo el acondicionamiento del inmueble y la tramitación de las correspondientes licencias de apertura para llevar acabo su actividad**, por un plazo de **hasta 2 meses**, condicionado a un compromiso garantizado de permanencia de, **al menos 1 año**, determinando el incumplimiento del compromiso de permanencia una **penalización adicional** equivalente a la renta que se hubiera devengado durante la carencia efectiva.

G) Plan Emprende.

El CZFC continuando la línea de fomento de la actividad emprendedora ha aprobado una medida adicional y complementaria al paquete de bonificaciones actualmente en vigor que tiene como objetivo facilitar a los emprendedores de toda la provincia el acceso a nuestros activos para la implantación de nuevas actividades.

Serán objeto de este Plan las naves, oficinas y locales comerciales del Grupo Zona Franca Cádiz que en cada momento sean designadas en nuestra web: www.zonafrancacadiz.com

Así como los despachos e instalaciones gestionadas a través de los distintos Centros de Negocios. Los inmuebles que pueden acogerse a las condiciones específicas de contratación del Plan emprende están expresamente identificados en nuestra web.

Beneficiarios:

- ✓ Empresas
- ✓ Profesionales liberales y autónomos

Requisitos:

1. El alta de la actividad no debe ser anterior a seis meses a la fecha de solicitud realizada.
2. Puesta al día y regularización de las cantidades aplazadas en un plazo máximo de **36 meses**.

Las condiciones generales y tarifas de arrendamiento aplicable a estos inmuebles serán las que correspondan a la oferta pública a la que cada uno de estos inmuebles se encuentre adscrito.

Condiciones específicas de contratación:

- Opción de aplazar hasta un año de renta en el que el arrendatario tendrá la obligación de atender los pagos por gastos comunes del edificio en el que esté así como el IBI, los impuestos indirectos y el consumo de suministros.
- El importe aplazado de la renta de arrendamiento se podrá devolver sin intereses en, como máximo, los **24 meses** posteriores junto con el abono normal de la renta.

H) Pago aplazado en la compraventa.

En la modalidad de compraventa y en ausencia de concurrencia de varias ofertas de compra sobre el mismo inmueble, el CZFC podrá ofrecer la venta aplazada de todo o parte del precio de compraventa en las condiciones establecidas en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

- El pago de las cantidades aplazadas se debe garantizar suficientemente mediante condición resolutoria explícita, hipoteca, aval bancario, seguro de caución u otra garantía suficiente usual en el mercado.

- El interés de aplazamiento no podrá ser inferior al interés legal del dinero.

El aplazamiento se realizará sobre el precio, no incluyéndose ni los impuestos que pudieran devengarse en la transmisión, en especial el IVA, ni el resto de gastos que pudiera ocasionar la compraventa.

La mesa estudiará y aprobará en su caso cada propuesta presentada.