



Fundación Bahía de Cádiz CEEI



Consorcio de la Zona Franca de Cádiz

**CONVENIO ENTRE EL CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CÁDIZ Y LA FUNDACIÓN BAHÍA DE CÁDIZ PARA EL DESARROLLO ECONÓMICO PARA EL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA DE LA NAVE NÚMERO 28, DE LA PROMOCIÓN DE LA MANZANA ID3 EN EL SUNP-R11 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL “VILLA DE ROTA”, EN ROTA**

En la Villa de Rota, a 20 de mayo de 2015.

**REUNIDOS**

De una parte:

*Miguel Urraca*  
**Don Jorge Ramos Aznar**, en su calidad de Delegado Especial del Estado en el **CONSORCIO DE LA ZONA FRANCA DE CADIZ**, (en adelante CZFC) en virtud de su nombramiento por Real Decreto 371/2012, de 10 de febrero y de acuerdo con las facultades que le corresponden por acuerdo del Comité Ejecutivo de 11 de mayo de 2015. (En adelante también CZFC o arrendador).

De otra parte:

*Miguel Urraca*  
**D. Miguel Urraca Pinzón**, Presidente de la Fundación Bahía de Cádiz para el Desarrollo Económico, con domicilio social en El Puerto de Santa María, Calle Manantial, 13, Pol. Ind. Las Salinas y CIF número G11423381. Actúa en representación de la Fundación en virtud de la escritura de ampliación de poderes otorgada ante el notario D. Pantaleón Aranda García del Castillo, el 5 de agosto de 2011. (En Adelante CEEI Bahía de Cádiz o arrendatario).

**EXPONEN**

*Miguel Urraca*  
I.-Que el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz es una institución pública dedicada al desarrollo socioeconómico de su área de influencia. Entre sus principales objetivos destacan la promoción de suelo industrial y puesta en valor de equipamientos como naves, oficinas, locales comerciales, entre otros que atiendan las necesidades del empresario y favorezcan la creación de riqueza y empleo en la zona.

II.-Que CEEI Bahía de Cádiz es una Fundación Privada sin ánimo de lucro, clasificada como Institución Benéfico-Docente y de interés público por la Consejería de Educación y Ciencia, inscrita con el número A-CA-26/224/98, cuyos fines fundacionales de CEEI son:

- El fomento económico y la promoción de empleo, ofreciendo para ello a empresarios potenciales, y a los de reciente constitución el asesoramiento en la gestión empresarial, así como la prestación de servicios precisos para la constitución y el asentamiento de proyectos empresariales en el ámbito de actuación, al objeto de dinamizar el tejido socio económico en la zona generando riqueza y empleo.
- Participar en la activación y desarrollo de la economía local, logrando que los recursos humanos, físicos y económicos se adapten a las necesidades que implica la potenciación del sector empresarial, especialmente la creación de nuevas pequeñas y medianas empresas, y el desarrollo de las ya existentes, que suelen mostrarse bastante receptivas a la innovación y el progreso tecnológico.
- Identificar las iniciativas más prometedoras, y que el desarrollo de las mismas estén basadas en una planificación estratégica y profesional; descubrir proyectos empresariales, fomentar la creación y expansión de PYMEs, capacitando su diversificación y modernización; todo ello garantizando que se emplee correctamente el potencial económico de la Bahía, y que los recursos económicos públicos y privados se destinen a aquellos proyectos empresariales, especialmente innovadores, capaces de consolidarse, contribuyendo a la creación de empleo y regeneración de riqueza.
- Fomento del empleo a través de la promoción y desarrollo de programas de formación, para personas que quieran acceder o reincorporarse al mercado laboral, así como el reciclaje, perfeccionamiento y reconversión, mediante formación continua dentro de la empresa.
- Fomento del desarrollo de nuevas tecnologías a través de la programación de cursos y seminarios que incorporen y potencien el conocimiento de nuevos procedimientos científicos, comerciales e industriales, y cualquiera otros con la finalidad de servir de apoyo a la realización de programas de investigación y desarrollo.
- La promoción social y económica de la Bahía de Cádiz, mediante actuaciones docentes de investigación.
- Fomento de la Investigación Científica y Desarrollo Tecnológico con iniciativas que presenten un marcado carácter innovador e influyan en el desarrollo empresarial y socio-económico de la Bahía de Cádiz.

- Difusión del concepto de la Inversión Privada como recurso de financiación adaptado a las necesidades de los emprendedores, desarrollando el potencial que pueden aportar los inversores privados al conjunto de la economía y promocionando la inversión privada con el fin de favorecer la creación y el desarrollo de nuevas empresas.
- Puesta en marcha, fomento y gestión de redes de Business Angels como elemento dinamizador del tejido empresarial.

**III.-** Que el **CZFC** está ejecutando una promoción de 28 naves industriales en la manzana ID-3 de la Unidad de Ejecución SUNP R11 “Polígono Industrial Villa de Rota”,

La presente promoción es fruto de la colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Rota y el Consorcio de la Zona Franca de Cádiz según Convenios de Colaboración firmados el 24 de enero de 2013.

La promoción de naves se ha ejecutado de acuerdo con el proyecto redactado por los arquitectos D. Carlos Amador Durán y D. Eugenio Cabezas Arenas, de la Sociedad Urbanística de Rota, S.A. que incorpora las Mejoras Técnicas presentadas por la empresa adjudicataria de las obras ACCIONA INFRAESTRUCTURAS.

**IV.-** Que el CEEI Bahía de Cádiz está interesado en el arrendamiento con opción a compra, de la nave número 28 de la promoción de la manzana ID3 en el SUNP-R11 del Polígono Industrial “Villa de ROTA” en Rota, con la finalidad de destinarla al cumplimiento de los fines propios de la Fundación Bahía de Cádiz para el Desarrollo Económico, como Centro/Vivero de Empresas para dar alojamiento a empresas y emprendedores y ofrecer otros servicios y uso de infraestructuras complementarias al alojamiento, como salas de reuniones, aulas de formación, así como implantar los servicios del Catálogo de servicios de la Fundación CEEI en la Villa de ROTA.

Para ello, la nave requiere una adecuación para su uso como Centro /Vivero de Empresas, de acuerdo con la especificaciones técnicas requeridas por el CEEI Bahía de Cádiz, para adaptar los espacios a las necesidades de explotación del Centro, obra de adecuación que se pretende co-financiar por FEDER.

**V.-** Que de acuerdo con el artículo 107.1 en relación con el artículo 137.4 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas procede la adjudicación directa del contrato, al tratarse de Entidades integradas en el Sector Público, según lo previsto en el artículo 3 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público. El expediente incorpora además memoria justificativa de la adjudicación y valoración económica del arrendamiento con opción de compra.

VI.- Que en virtud de expuesto, CEEI Bahía de Cádiz y Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, suscriben el presente **CONVENIO PARA EL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA**, en base a las siguientes,

## CLÁUSULAS

### PRIMERA.- PRECISIONES SOBRE LA NAVE ARRENDADA Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.

La nave que se arrienda se entregará debidamente terminada tal y como se relaciona e identifica en la **memoria técnica que queda unida a este contrato como anexo 1**, formando parte del mismo.

Ambas partes deberán acordar la realización de un proyecto de obras de adecuación de la nave para su uso como Centro /Vivero de Empresas que será redactado y dirigido por el CZFC, con el visto bueno del CEEI Bahía de Cádiz.

Este proyecto de adecuación tiene un presupuesto máximo de licitación de 349.406,11 € sin IVA, por lo que incluyendo un importe aproximado de 12.000 € en concepto de tasas e impuestos correspondientes a las licencias de obra y primera utilización-ocupación, el importe total asciende a 361.406,11 €. (Coste adecuación).

La adecuación a Centro/Vivero de Empresas incluirá también la adquisición de otros bienes de equipo que sean necesarios para el buen funcionamiento del centro, como pueden ser, mobiliario, señalética, equipos contra-incendios, etc, que serán elegidos por el CEEI y por un importe aproximado de 15.000 € y hasta un importe máximo de 18.000 € (IVA no incluido). (Coste de equipamientos).

En consecuencia el presente contrato y la opción de compra quedan condicionados a la obtención de las licencias necesarias para hacer las obras de adecuación, por lo que será causa de resolución, la no obtención de las mismas, o que requieran para su concesión una modificación no aceptada por cualquiera de las partes. La resolución por este motivo será, sin indemnización en favor de ninguna de las partes, acordándose que el importe de la tasa para la solicitud de licencia sea abonada al 50% por las partes.

Serán por cuenta del CEEI Bahía de Cádiz, la realización de las gestiones, pago de todos los gastos, tasas, arbitrios, redacción y visado de proyectos, boletines e informes, que haya de presentar en los organismos competentes para el desempeño de su actividad, así como para el alta y permiso de funcionamiento adecuado y legalizado de las instalaciones y suministros correspondientes a los inmuebles entregados.

## SEGUNDA.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

El CZFC arrienda al CEEI Bahía de Cádiz, la nave 28, ubicada en el Polígono Villa de Rota, en la manzana ID3, con las obras de adecuación descritas en la **memoria técnica**.

## TERCERA.- PLAZO DEL ARRENDAMIENTO

El plazo del presente arrendamiento es de SIETE AÑOS contados desde la fecha de puesta a disposición de la nave una vez finalizadas las obras de adecuación, para lo que, para su debida constancia se documentará en un Acta de Entrega. Este momento es el comienzo de vigencia del presente contrato.

No obstante considerando la opción del CEEI Bahía de Cádiz de ejercitar la opción de compra a partir del inicio del 7º de vigencia del arrendamiento, todo ello de acuerdo con lo previsto en la cláusula quinta, el contrato de arrendamiento se extinguirá en el momento en el que la opción de compra se ejerza, aun cuando no se hubiera agotado los siete años de vigencia.

Por el contrario, el presente contrato de arrendamiento se extinguirá y quedará sin efecto en el caso en el que CEEI Bahía de Cádiz no ejercite la opción de compra de acuerdo con lo previsto en la estipulación quinta, en cuyo caso devolverá la nave al CZFC por finalización del arriendo sin ejercicio de la opción de compra.

## CUARTA.- RENTA DE ARRENDAMIENTO Y CANTIDADES ASIMILADAS

La renta total de este arrendamiento será el valor resultante de sumar al valor de la nave, esto es 239.484 € + el 20% del coste final total de la adecuación más el 20% del coste final de los equipamientos, dependiendo de los costes que finalmente hayan tenido.

El importe total será abonado por el CEEI Bahía de Cádiz al CZFC de la siguiente forma:

-En el primer año:

-80.526,85 Euros, mediante endoso de CEEI al CZFC de la deuda vencida y exigible, que el Excmo. Ayuntamiento de Rota mantiene actualmente con CEEI, según documentación de endoso que se entrega en este acto para hacer efectivo a partir del Acta de Entrega de la nave.

-90.000 Euros, mediante cheque o transferencia una vez concedidas las licencias de obras de la adecuación señaladas en el párrafo tercero de la estipulación primera, y con carácter previo a la licitación de las obras.

- Entre el segundo y el sexto año, ambos inclusive:

- Un pago anual por importe de 6.000,00 Euros mediante documento de endoso por los pagos de recibos anuales que el Ayuntamiento de ROTA tiene comprometidos con la Fundación CEEI, hasta un total de 30.000,00 Euros.

- Compensación de 6.000,00 Euros anuales por las aportaciones que el CZFC de Cádiz tiene comprometidos con la Fundación CEEI, hasta un total de 30.000 Euros.

-Pago por parte de la Fundación CEEI al CZF del 6.000€ anuales, hasta un total de 30.000 euros.

- En el séptimo:

- Se abonará la diferencia que quede pendiente hasta completar el valor señalado en el primer párrafo de esta cláusula. Esta diferencia se abonará íntegra hasta llegar al valor de la renta total señalado en el párrafo primero de esta cláusula, cualquier que sea el momento en el que el CEEI Bahía de Cádiz decida ejercitar la opción de compra durante el año 7º. Este importe final, será satisfecho bien al contado o bien siguiendo el mismo sistema de endosos y compensaciones antes expuesto, en caso de existir deudas o compromisos de pago entre ambas entidades o entre CEEI y el Excmo. Ayuntamiento de Rota.

Se adjunta **como anexo 2 “cuadro rentas y precio de opción”**. Dicho cuadro con valores provisionales será sustituido por el definitivo una vez determinado el coste final de las obras de adecuación y del coste de equipamientos.

A todas las cantidades anteriores deberá añadir el IVA correspondiente.

En cualquier caso, si cualquiera de los créditos que se pretender compensar/endosar no fueran satisfechos o no se pudiera compensar de forma efectiva, el CEEI lo abonaría en mediante pago efectivo dentro de ese periodo.

El CEEI Bahía de Cádiz abonará además **los gastos generales** derivados del uso de los elementos comunes, tanto de la Comunidad de Propietarios de las naves, como de la Entidad de Conservación que en su caso se constituya para la conservación de la urbanización, todo ello en función de su porcentaje de participación.

Asimismo se repercutirá al arrendatario el importe del **Impuesto de Bienes Inmuebles** correspondiente a la nave, a partir del momento en el que le sean liquidados al CZFC.

El arrendatario contratará a su nombre y abonará directamente los suministros de agua, luz e internet siendo por su cuenta cualesquiera otros gastos por servicios de terceros, así como tasas y demás tributos por servicios municipales o de otras Administraciones Públicas, a excepción a los correspondientes a las licencias de obras y de primera utilización que se encuentran ya incluidos en los costes de adecuación.

La falta de pago de la renta y/o cantidades asimiladas establecidas en esta cláusula determinará el incumplimiento del presente contrato y la facultad del CZFC de resolver el mismo y la opción de compra.

Todos los pagos que devengue el presente contrato se efectuarán en la forma establecida en esta cláusula, a partir del acta de entrega de los módulos (comienzo de vigencia del contrato).

#### QUINTA.- OPCIÓN DE COMPRA

Durante el año 7º de vigencia del contrato el CEEI podrá ejercitar la opción de compra de la nave, **abonando la cantidad “precio de la opción” del anexo 2.**

La fianza correspondiente al arrendamiento se devolverá al CEEI o bien a su elección se aplicará para el pago del precio de la opción. La fianza se calcula dividiendo la renta total (primer párrafo estipulación cuarta) entre los 7 años de vigencia del arrendamiento y las 12 mensualidades, multiplicando por dos el importe resultante para hacerla equivalente a dos mensualidades de renta.

El valor final de la compraventa, en consecuencia, vendrá determinado por el importe total de las rentas abonadas conforme a la estipulación anterior, que se consideran entregadas a cuenta del precio en el caso de ejercicio de la opción de compra y la cantidad de capital pendiente señalada como precio de la opción. Los gastos relacionados con la escritura y elevación a público de la compra serán según Ley.

Será requisito necesario para el ejercicio de opción de compra por parte del CEEI Bahía de Cádiz que esté al corriente en el pago de todas las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento no solo las cantidades de renta que forman parte del precio y el valor residual necesario para el ejercicio de la opción, sino también los impuestos y gastos comunes repercutidos en virtud de lo previsto en la estipulación cuarta anterior.

De no haber ejercitado el CEEI la opción de compra durante el año 7º, se entenderá que no le interesa la propiedad del inmueble, quedando sin efecto el derecho de compra sin que proceda a devolución de cantidad alguna, viniendo obligado a entregar la nave arrendada.

#### SEXTA.- OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MEJORA.

Serán de cargo y cuenta de CEEI Bahía de Cádiz todas las obras necesarias para mantener los módulos arrendados y sus instalaciones en perfecto estado de conservación.

El régimen de colocación en las zonas exteriores de los módulos arrendados de los rótulos anunciadores de los nombres y marcas del arrendatario será el establecido en las normas de Comunidad que, en su caso, se establezcan.

Las obras aquí establecidas podrán ser revisadas por la asesoría técnica del CZFC.

#### **SÉPTIMA.- NUEVAS INSTALACIONES**

Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula primera de este contrato, será por cuenta de los arrendatarios el establecimiento de todos los muebles, utensilios y maquinarias necesarias para la explotación que se pretende, sin que ello pueda alterar la configuración general de los módulos arrendados ni su aspecto estético.

#### **OCTAVA.- LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES.**

Los arrendatarios deberán estar en posesión de las licencias y autorizaciones de cualquier naturaleza que sean exigidas por la legislación vigente en cada momento para el desempeño de sus actividades (incluidas las relativas a actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, en la medida en que le sean aplicables), así como para el establecimiento de nuevas instalaciones.

Será por cuenta y a costa del arrendatario la obtención de tales licencias, permisos o autorizaciones, la realización de las gestiones, el pago de todos los gastos, tasas, arbitrios, redacción y visado de proyectos, boletines e informes, que haya de presentar en los organismos competentes para el inicio y desempeño de su actividad, así como para el alta y permiso de funcionamiento adecuado y legalizado de las instalaciones y suministros correspondientes al inmueble arrendado.

Será por cuenta de los arrendatarios la obtención de tales licencias, permisos o autorizaciones, siendo además de su exclusiva responsabilidad las consecuencias de la contravención de tales obligaciones.

#### **NOVENA.- NORMAS LABORALES Y DE SEGURIDAD**

Los arrendatarios cumplirán todas las normas laborales y de seguridad y salud vigentes en cada momento, siendo causa de resolución del presente contrato a instancia del arrendador, la sanción firme por infracción grave en estas materias dictada por parte de la autoridad competente.

#### **DECIMA.- RESPONSABILIDADES**

Los arrendatarios serán responsables exclusivos de cualquier daño o perjuicio que se produzca por el uso arrendaticio que ahora se establece, tanto sobre personas a su cargo y bienes propios, como sobre empleados y bienes del CZFC y sobre terceras personas y/o sus bienes, así como por la manipulación negligente de vehículos, tanto propios como aquellos cuyos servicios haya contratado, siendo de su cuenta y cargo el mantenimiento de pólizas de seguros que cubran todos estos riesgos.

Por tanto, el CZFC, no responde de los daños y perjuicios que puedan producirse a personas o bienes, con motivo del ejercicio de la actividad que se desarrollará en los módulos arrendados y sus inmediaciones. Asimismo, el CZFC no se responsabilizará de cortes de suministros y servicios generales o deficiencias en los mismos que sean ajenos a su voluntad y ámbito de control, no devengándose indemnización o reclamación alguna en favor de los arrendatarios en tales supuestos.

#### **DECIMOPRIMERA.-RESOLUCIÓN**

El incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato, en particular la falta de pago de renta y cantidades asimiladas, será causa de resolución del mismo y de la opción de compra, quedando en todo caso facultado expresamente en este acto el CZFC por parte de los arrendatarios, tras notificación a los mismos, para proceder a la entrada en las instalaciones arrendadas y retirar las mercancías, maquinaria y demás materiales, por cuenta de los arrendatarios, poniéndolas a disposición de los mismos, en las instalaciones que tenga destinadas el CZFC para tal fin, recuperando la plena y libre disponibilidad de las instalaciones arrendadas.

En caso de resolución anticipada por parte de los arrendatarios, éstos deberán notificar su propósito por escrito al CZFC con dos meses de antelación. La resolución conllevará también la de la opción de compra sin que proceda a devolución de cantidad alguna.

#### **DECIMOSEGUNDA.- FIANZA**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 36.1 y Disposición Adicional Tercera de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en este acto el arrendatario entrega la cantidad de **7.508,69 € en concepto de fianza** la que se dará el destino legalmente previsto. Las partes podrán actualizar el importe de la fianza una vez conocido el importe final de coste de adecuación y equipos para ajustarla a un importe equivalente a dos mensualidades de renta.

Este importe será devuelto al CEEI Bahía de Cádiz a la finalización del arrendamiento o aplicado al pago del precio en el caso de ejercicio de la opción de compra.

La fianza, servirá para garantizar todas las obligaciones que en virtud del presente contrato corresponden al arrendatario, especialmente el pago de la renta y cantidades asimiladas (gastos comunes, gastos e impuestos repercutidos).

En caso de cualquier impago de las obligaciones económicas por parte del arrendatario, el CZFC estará facultado para aplicar el importe de la fianza, a cuenta de la deuda ya generada sin otro requisito que la notificación al arrendatario. En dicho supuesto y salvo en caso de resolución del contrato y devolución de la posesión el arrendatario deberá reponer la fianza y en su caso la garantía adicional.

### DECIMOTERCERA.- NATURALEZA DEL CONTRATO. JURISDICCIÓN.

El presente contrato tiene naturaleza privada, siendo un contrato para la explotación de bienes y derechos patrimoniales y se registrá por lo establecido en el mismo, siendo de aplicación supletoria la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y sus disposiciones de desarrollo y la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1.994 y normas de Derecho Civil, por este orden, que puedan ser de aplicación al contrato de arrendamiento.

El orden jurisdiccional civil será el competente para resolver las controversias que surjan sobre este contrato, las partes contratantes, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Cádiz. No obstante, se considerarán actos jurídicos separables los que se dicten en relación con su preparación y adjudicación y, en consecuencia, podrán ser impugnados ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de acuerdo con su normativa reguladora.

En prueba de conformidad, ambas partes firman el presente documento así como sus anexos, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha del encabezamiento.

**Consortio de la Zona Franca de Cádiz**

**CEEI Bahía de Cádiz**



Fdo.: Jorge Ramos Aznar  
Delegado Especial del Estado



Fdo.: Miguel Urraca Pinzón  
Presidente



**UNIÓN EUROPEA**  
Fondo Europeo de  
Desarrollo Regional

PROYECTO DE ADECUACION DE NAVE 28 EN MANZANA ID3-ROTA PARA EL CEEI

# MEMORIA TÉCNICA DE ADAPTACION DE NAVE INDUSTRIAL A CENTRO DE EMPRESAS

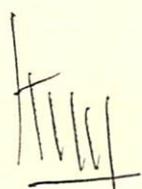
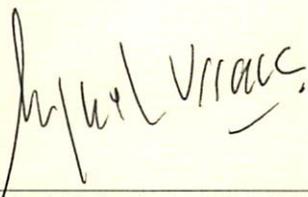
CONJUNTO DE NAVES NIDO MANZANA ID3  
Manzana ID3 del SUNP-RI1 de Rota (Cádiz) 11.520

ABRIL DE 2015

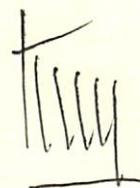
PROMOTOR:

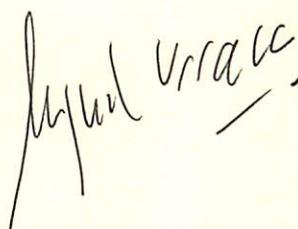
ZONAFRANCA  CÁDIZ



## I. MEMORIA





### 1.1. Identificación y objeto

<b>Título</b>	ADAPTACION DE NAVE 28 EN MANZANA ID3-ROTA A CENTRO DE EMPRESAS
<b>Objeto</b>	El objeto de la presente Memoria Técnica es la Adaptación de la Nave nº 28 de la Manzana ID3-Rota, existente, a Centro de Empresas.
<b>Situación</b>	La edificación se encuentra en CONJUNTO DE NAVES NIDO MANZANA ID3 Manzana ID3 del SUNP-RI1 de Rota (Cádiz) 11.520.

### 1.2. Información previa: antecedentes y condicionantes de partida

<b>Emplazamiento</b>	La edificación existente se encuentra situada en una de las esquinas del Conjunto de Naves Nido recién ejecutada en la Manzana ID3 del SUNP-RI1 de Rota (Cádiz).
-	-
<b>Datos de la edificación existente</b>	La edificación existente consiste en una nave industrial, recién ejecutada, con estructura mixta metálica/hormigón, cerramientos de prefabricados de hormigón, entreplanta, todo ello en bruto para adecuación posterior al uso determinado.
<b>Antecedentes de proyecto</b>	Se realiza el presente estudio a petición del Centro de Empresas e Innovación (CEEI) para la adecuación de una Nave Industrial como Centro de Empresas.

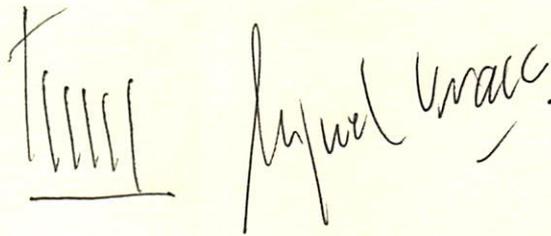
Handwritten signature and stamp. The signature is 'Rafael Mac'. To the left of the signature is a rectangular stamp with vertical lines, possibly a date or official mark.



IMAGEN AEREA DE SITUACION

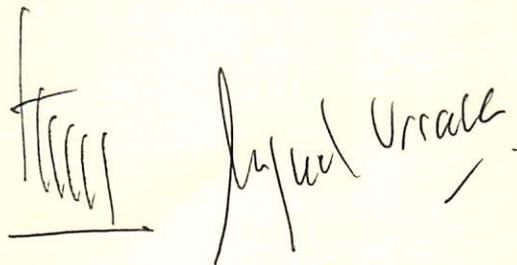
### 1.3. Descripción del proyecto

#### 1.3.1. Descripción general del edificio, programa de necesidades, uso característico del edificio y otros usos previstos, relación con el entorno.

<b>Descripción general del edificio</b>	El proyecto consiste en adaptar los locales existentes a un CENTRO DE NEGOCIOS para empresas
<b>Programa de necesidades</b>	El programa consiste en crear un centro de empresas, con despachos independientes de entre 15 m2 y 25 m2, con una administración común y aseos.
<b>Uso característico del edificio</b>	El uso característico del edificio OFICINAS.
<b>Otros usos previstos</b>	No existen otros usos previstos.
<b>Relación con el entorno</b>	El entorno urbanístico queda definido por edificaciones de tipología similar, como resultado del cumplimiento de las ordenanzas municipales de la zona.

### 1.3.2. Descripción del Estado Actual

<b>Descripción de la geometría del edificio</b>	<p>La Nave objeto de este estudio forma parte de un conjunto de naves nido formada por cuatro módulos de similares características que se distribuyen de una forma simétrica en la parcela. Cada módulo los forman siete naves, una de mayores dimensiones en la esquina y seis intermedias de la misma superficie construida aproximadamente. Esto nos da un total de 28 naves, 24 intermedias y 4 de esquina.</p> <p>Entre los cuatro módulos aparece una calle central de circulación y dos espacios laterales reservados para instalaciones y contenedores de residuos.</p>
<b>Sistema Estructural</b>	<p><u>Cimentación:</u> Zapatas de hormigón armado sobre pozos de hormigón en masa hasta capa resistente, y vigas riostras.</p> <p>Estructura portante: Estructura mixta formada, formada por pórticos metálicos acero S275 con vigas IPE y pilares HEB, correas de cubierta con perfiles Z y paneles medianeros estructurales de hormigón prefabricado de 16 cm. de espesor.</p> <p><u>Estructura horizontal:</u> Sobre las vigas metálicas se apoya un único forjado de placas alveolares y capa de compresión con acabado fratasado en cada nave que forma la entreplanta.</p> <p>La estructura se trata con pintura intumescente hasta alcanzar el grado de protección exigida por normativa.</p>
<b>Sistema de envolvente</b>	<p><u>Fachadas:</u> Cerramientos exteriores del edificio se han resuelto mediante paneles prefabricados de hormigón de 12 cm de espesor. Acabado del panel tipo cotegrán de árido fino en fachada principal y en hormigón gris en fachada a calle privada e interior.</p> <p><u>Medianeras:</u> Las medianeras entre naves se han resuelto mediante paneles prefabricados de hormigón de 12 cm de espesor en el caso de naves con riesgo bajo y 16 cm en naves con riesgo medio.</p> <p><u>Cubiertas:</u> resuelto mediante cubierta ligera formada por paneles sándwich de 30 mm de espesor inyectados con espuma de poliuretano.</p> <p>Suelos interiores sobre rasante en contacto con el terreno: Solera de hormigón armado de 15 cm espesor con acabado fratasado.</p> <p><u>Carpinterías:</u> Carpintería metálica de aluminio lacado en ventanas con vidrio laminado 4+4mm; escaparate de 5,20x 3m. con vidrio laminado de 5+5mm. en fachada principal, puerta basculante de acero conformado y chapa galvanizada en fachada interior a calle privada y en fachada principal cierre metálico enrollable ciego con lamas galvanizadas.</p>
<b>Sistema de compartimentación</b>	<p>La nave se encuentra "en bruto" y diáfana, sin elementos compartimentadores. Dichos elementos se definirán en los posteriores proyectos de adecuación a realizar según las actividades específicas a desarrollar.</p>



## PROYECTO DE ADECUACION DE NAVE 28 EN MANZANA ID3-ROTA PARA EL CEEI

### Acabados

Revestimientos: No existen revestimientos exteriores ni interiores. El acabado exterior será el del panel de prefabricado.

Solados: No existen solados. Las naves se entregan con solera de hormigón armado y acabado fratasado.

Cubierta: cubierta ligera formada por paneles sándwich de 30 mm de espesor inyectados con espuma de poliuretano.

Cerrajería: Escalera metálica de naves para acceso a entreplanta; puerta garaje corredera para acceso calle privada.

### Instalaciones

#### Saneamiento:

- Se proyecta red separativa en la que se recogen tanto aguas pluviales como fecales.
- El agua de lluvia se discurre por las pendientes de la cubierta y se recoge mediante arquetas sumidero.
- La red tanto horizontal como vertical se ejecuta en PVC, arquetas fecales registrables y con tapa de hormigón para evitar corrosión.

#### Fontanería:

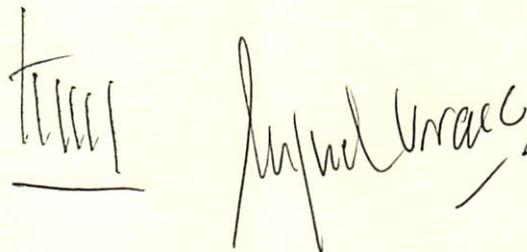
- El abastecimiento de agua se efectúa a partir de la red existente, se ejecutan 4 acometidas realizadas con tubo PEBD PN10 DN63 con llaves de acometida.
- Las acometidas alimentan 4 centralizaciones de 8 contadores cada una.
- Una de las centralizaciones dispone de contador de servicios comunes, que suministra agua a los cuatro puntos de baldeo en la zona de la calle interior y pasillo.

#### Electricidad:

- Instalación receptora compuesta de varias cajas de acometida que a través de líneas generales de alimentación alimentan diversas centralizaciones que se ubican en el pasillo interior comunitario.
- En una de las centralizaciones se coloca contador para servicios comunes.
- Para las naves en esquinas se colocan equipos de medida indirecta, que se colocan después de la correspondiente caja de acometida.

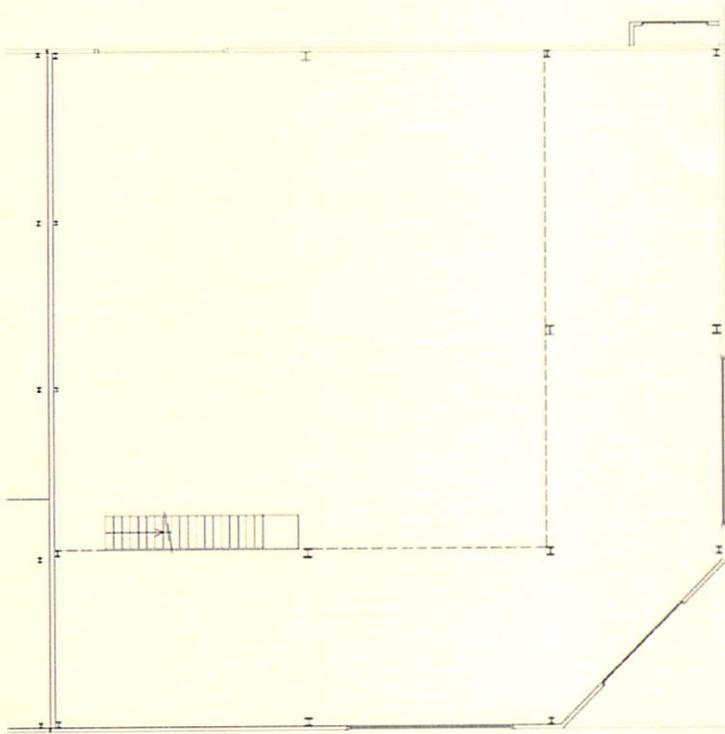
#### Instalaciones

- Instalación de canalización de telefonía y telecomunicaciones sin cableado, con previsión de arquetas y armarios colocados en la fachada de naves.
- Se cuenta con instalación receptora de TV, UHF, FM, digital terrestre y satélite para uso comunitario.

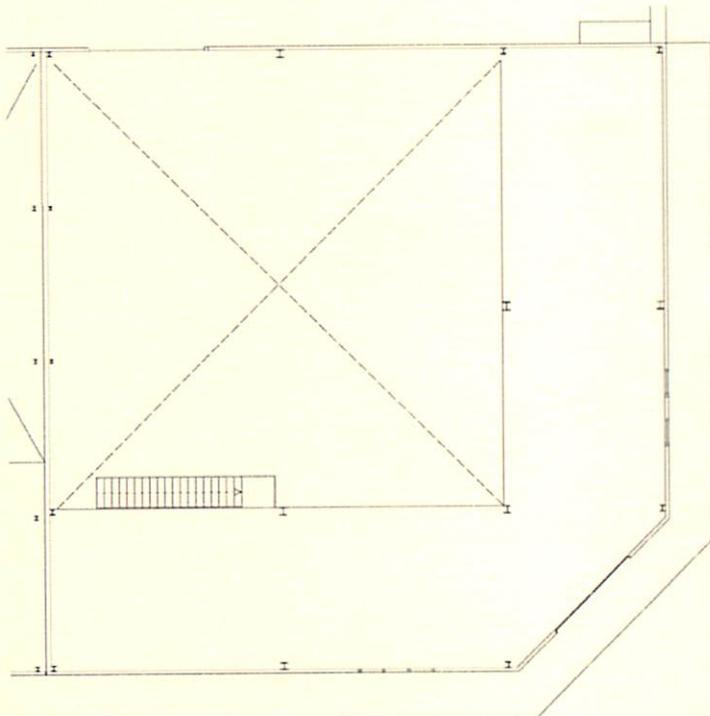


PROYECTO DE ADECUACION DE NAVE 28 EN MANZANA ID3-ROTA PARA EL CEEI

PLANOS DE PLANTA ESTADO ACTUAL:



Estado Actual Planta Baja



Estado Actual Entreplanta

Urraca  
Agustín Urraca

**SUPERFICIES CONSTRUIDAS ESTADO ACTUAL**

PLANTA	SUP. CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )
BAJA	407,50
ALTA	92,40
<b>Total</b>	<b>499,90</b>

**ESTADO REFORMADO**

**1.3.3. Descripción del Estado Reformado**

**Sistema Estructural**

No se modifica el Estado Actual, únicamente se realiza una ampliación de 9 m<sup>2</sup> en el forjado de la entreplanta (en la zona donde se ubicará la futura escalera), mediante viguetas de acero laminado IPN-140, plancha de Nervometal de 5 mm y capa de compresión de 5 cm.

**Sistema de envolvente**

Fachadas: No se modifica el Estado Actual.  
Medianeras: No se modifican.

Cubiertas: No se modifican.

Suelos interiores sobre rasante en contacto con el terreno: Solera de hormigón armado de 15 cm espesor con acabado fratasado y solado con baldosas tipo stonker de 60x60 cm o similar.

Carpinterías: Carpintería metálica de aluminio lacado en ventanas con vidrio de doble acristalamiento tipo Isolar Solarlux 6/12/4; puerta principal de vidrio templado transparente incoloro de 10 mm Securit de dos hojas correderas.

**Sistema de compartimentación**

El sistema de compartimentación se resuelve con tabique de pladur múltiple autoportante con aislamiento acústico de 55 dBA y mamparas de aluminio Technal con vidrios de seguridad Stadip 5+5 mm.

**Acabados**

Revestimientos: Los paramentos verticales del interior de la Nave se revisten con trasdosado semidirecto de pladur de 13 mm con aislamiento de panel de arena de 40 mm de espesor.

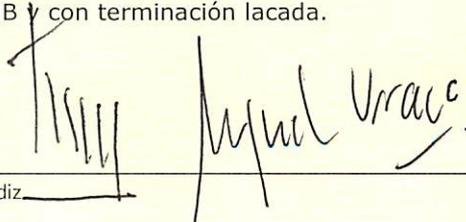
Solados: Solado con baldosas tipo Stonker de 60x60 cm modelo Urbatek de Porcelanosa o similar, lisas, color y textura a elegir.

Alicatados: alicatado de paramentos verticales en aseos con azulejo de gres porcelánico modelo Glass Blanco de Porcelanosa o similar de 31x90 cm.

Falsos techos: Falso techo tipo desmontable de placas de escayola Yeasyforma con panel tipo Marbella de 60x60 cm sistema miniescalonado con perfilera blanca vista.

Cerrajería: Barandilla de escalera y entreplanta de acero inoxidable con vidrios de seguridad Stadip 4+4 mm.

Carpintería de madera: Puertas de paso ciega de una hoja lisa en tablero de DM lacada en cuarto de instalaciones, limpieza, aseos y almacen. En las puertas de comunicación entre oficinas se opta por puertas acústicas de una hoja con aislamiento a ruido aéreo de 38 dB y con terminación lacada.



## PROYECTO DE ADECUACION DE NAVE 28 EN MANZANA ID3-ROTA PARA EL CEEI

### Instalaciones

#### Saneamiento:

- Se conectan los aseos a una arqueta de fecales existente en la nave.

#### Fontanería:

- La distribución interior de la instalación de fontanería se realiza en tubería plomyPEX de polietileno reticulado.
- Inodoros de tanque bajo y de porcelana vitrificada blanca modelo Dama de Roca o similar.
- Urinarios mural de porcelana vitrificada en blanco.
- Lavabos de porcelana vitrificada en blanco, modelo Fuego de Roca o similar, sobre encimera de mármol o equivalente.
- Vertedero de porcelana vitrificada en blanco modelo Garda o similar.

#### Electricidad:

- Instalación eléctrica con un cuadro general de protección ubicado en la recepción del Centro de Empresas y un cuadro secundario independiente en cada oficina.
- Luminarias 720 modular de alta eficiencia 60x60 en oficinas.
- Downlight 725.20 empotrado WW General en pasillos y zona común.
- Foco empotrable fluorescente (Downlight) 2x18 W Insaver 200 de Lumiance o similar en Aseos, cuarto de limpieza, instalaciones y almacén.

#### Voz/Datos:

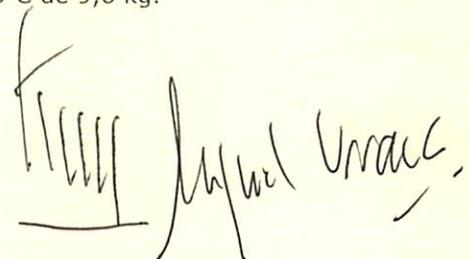
- Se equipa completamente un RITI en planta baja para dar servicio de Telecomunicaciones al Centro de Empresas.
- Cada oficina dispone de un armario Rack de Telecomunicaciones.
- Las oficinas se dotan de puestos de trabajos empotrados en pared de 3 módulos dobles MM Dataelectric o similar, formadas por 4 tomas de corriente tipo schuko y una placa de 2 conectores RJ-45.
- La distribución de la instalación interior se realiza con cable rígido UTP de 4 pares de cobre categoría 6.

#### Climatización:

- Instalación de climatización con sistema partido tipo Cassete 4 vías Inverter monofásico, dotando a cada oficina y a recepción de una unidad interior independiente.
- Se dota a toda la instalación de un recuperador entálpico de LG, modelo LZ-H080gba2.

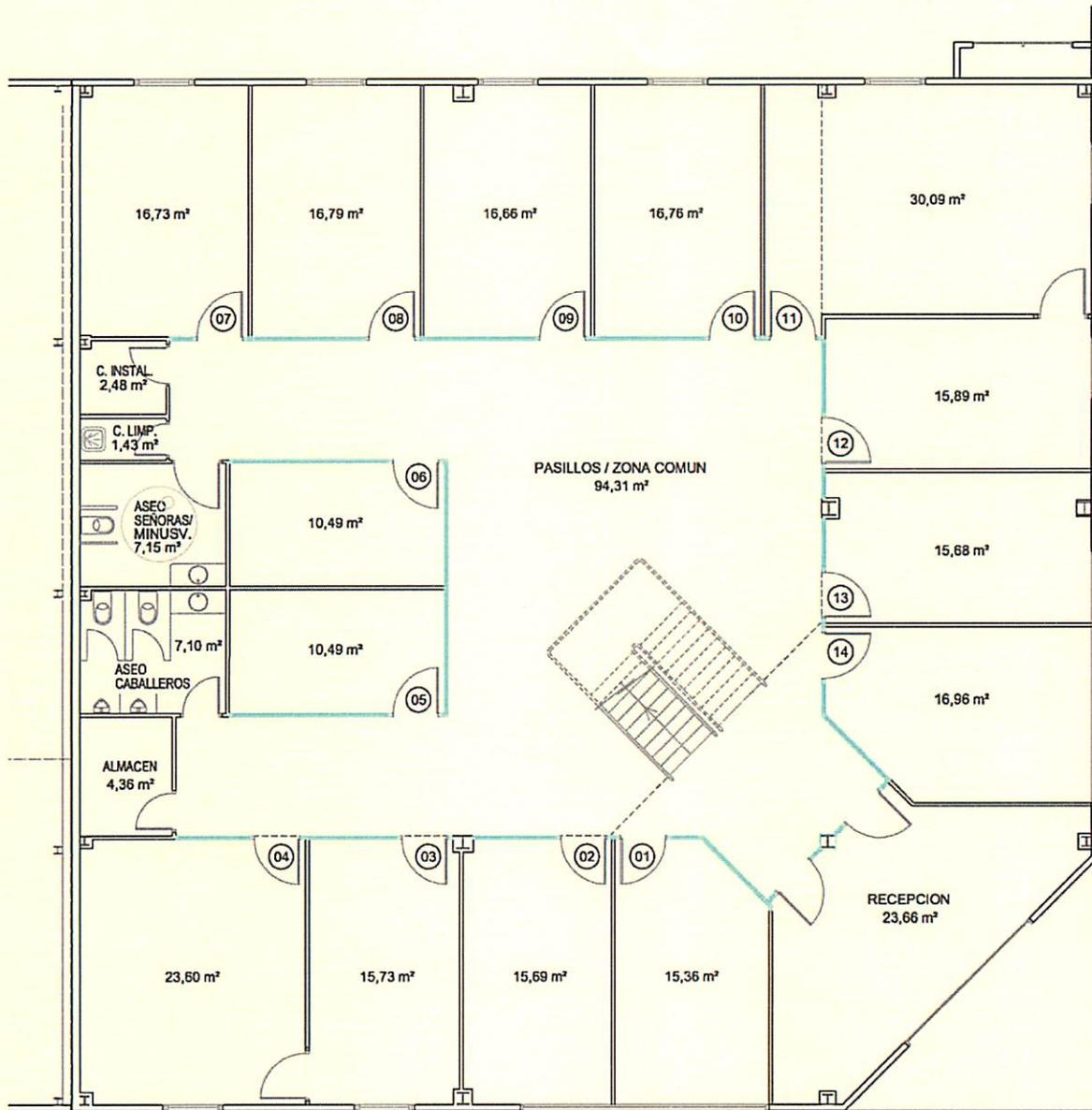
#### Protección contra incendios:

- Se dota a la instalación de un extintor de nieve carbónica CO2, de eficacia 70B de 5 kg.
- Se dota a la instalación de 6 extintores portátiles de polvo químico ABC, de eficacia 21<sup>a</sup>/113B-C de 9,6 kg.



PROYECTO DE ADECUACION DE NAVE 28 EN MANZANA ID3-ROTA PARA EL CEEI

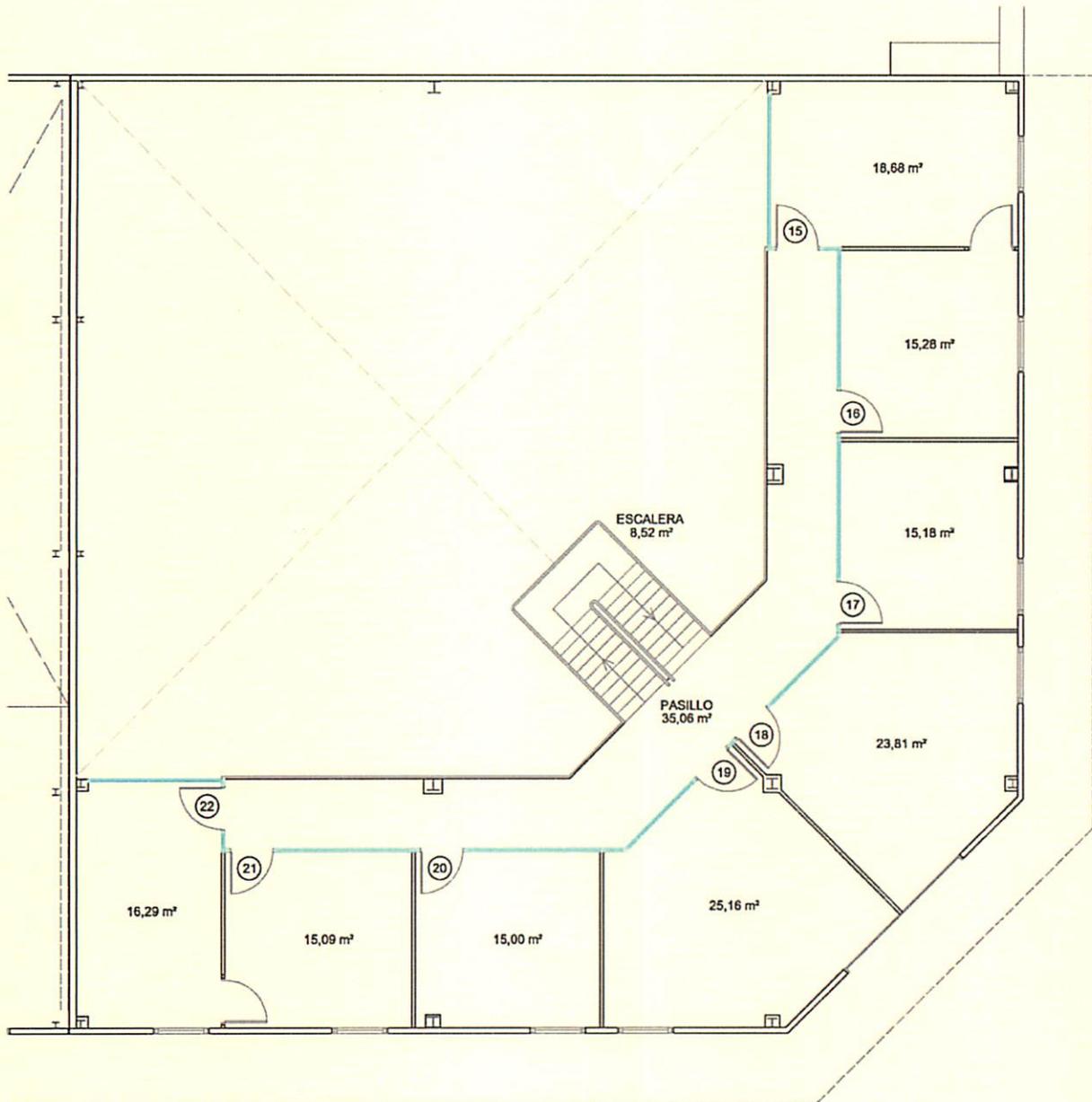
PLANOS DE PLANTA ESTADO REFORMADO:



Estado Reformado Planta Baja

*[Handwritten signature]*  
Miguel Urribe

PROYECTO DE ADECUACION DE NAVE 28 EN MANZANA ID3-ROTA PARA EL CEEI



Estado Reformado Entrepanta

Michael Urrace,

DETALLE DE SUPERFICIES

PLANTA BAJA CUADRO DE SUP. UTILES	
DEPENDENCIA	SUP. UTIL
RECEPCIÓN	23,66 m <sup>2</sup>
ASEOS	14,25 m <sup>2</sup>
C. LIMPIEZA	1.43 m <sup>2</sup>
C. INSTALACIONES	2.48 m <sup>2</sup>
ALMACEN	4.36 m <sup>2</sup>
OFICINA 01	15.36 m <sup>2</sup>
OFICINA 02	15.69 m <sup>2</sup>
OFICINA 03	15,73 m <sup>2</sup>
OFICINA 04	23.60 m <sup>2</sup>
OFICINA 05	10.49 m <sup>2</sup>
OFICINA 06	10.49 m <sup>2</sup>
OFICINA 07	16.73 m <sup>2</sup>
OFICINA 08	16.79 m <sup>2</sup>
OFICINA 09	16.66 m <sup>2</sup>
OFICINA 10	16.76 m <sup>2</sup>
OFICINA 11	30.09 m <sup>2</sup>
OFICINA 12	15.89 m <sup>2</sup>
OFICINA 13	15.68 m <sup>2</sup>
OFICINA 14	16.96 m <sup>2</sup>
PASILLOS / Z. COMUN	94.31 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>377.41 m<sup>2</sup></b>

PLANTA PRIMERA CUADRO DE SUP. UTILES	
DEPENDENCIA	SUP. UTIL
PASILLO	35,06 m <sup>2</sup>
ESCALERA	8.52 m <sup>2</sup>
OFICINA 15	18.68 m <sup>2</sup>
OFICINA 16	15.28 m <sup>2</sup>
OFICINA 17	15.18 m <sup>2</sup>
OFICINA 18	23.81 m <sup>2</sup>
OFICINA 19	25.16 m <sup>2</sup>
OFICINA 20	15.00 m <sup>2</sup>
OFICINA 21	15.09 m <sup>2</sup>
OFICINA 22	16.29 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>188.07 m<sup>2</sup></b>



*[Handwritten signature]*

**ANEXO II - CUADRO PROVISIONAL DE RENTAS Y PRECIO DE OPCIÓN**

Año	Capital Inicial	Amortización	interés	PAGOS	Precio Pendiente
0	315.365 €	<b>170.527 €</b>		170.527 €	144.838 €
1	144.838 € -	5.069 €	5.069 €	- €	149.908 €
2	149.908 €	12.753 €	5.247 €	18.000 €	137.154 €
3	137.154 €	13.200 €	4.800 €	18.000 €	123.955 €
4	123.955 €	13.662 €	4.338 €	18.000 €	110.293 €
5	110.293 €	14.140 €	3.860 €	18.000 €	96.154 €
6	96.154 €	14.635 €	3.365 €	18.000 €	81.519 €
7	81.519 €	51.985 €	2.853 €	54.838 €	<b>29.534 €</b>
		<b>285.831 €</b>	<b>29.534 €</b>	<b>315.365 €</b>	

Precio estimado de la nave + mobiliario	<b>315.365 €</b>
-----------------------------------------	------------------

**Esquema de pagos del contrato arrendamiento**

Endosos y pagos del primer año	170.527 €
Resto de rentas	144.838 €
<b>Total arrendamiento</b>	<b>315.365 €</b>

Valor equivalente por mensualidad	<b>3.754,35 €</b>
Importe de la fianza (dos mensualidades)	<b>7.508,70 €</b>

**Ejercicio de la opcion de compra**

Precio de Opción de Compra	<b>29.534 €</b>
----------------------------	-----------------

**Parámetros de cálculo**

Tasa = Interés Legal	<b>3,50%</b>
----------------------	--------------



**FUNDACION BAHIA DE CADIZ**  
**PARA EL DESARROLLO ECONOMICO**  
 CIF G-11423381  
 C/ Manantial, 13  
 PG Salinas de San Jose Bajo  
 Teléfono 956 86 06 54  
 11500 El Puerto de Santa María (Cádiz)

## SOLICITUD DE ENDOSO

RECEPCION	EXCMO. AYTO. ROTA	
	REGISTRO GENERAL	
	20150300012901	15/05/2015
		HORA
		11:37:43

### DATOS DEL ENDOSATARIO:

Páguese a la orden del Consorcio de la Zona Franca de Cádiz, con domicilio social en el Recinto Interior de la Zona Franca de Cádiz Provincia de Cádiz C.P 11011, con C.I.F: Q1176004H, la cantidad de ochenta mil quinientos veintiséis con ochenta y cinco céntimos de Euro ( 80.526,85 €), correspondiente a las siguientes facturas que se adeudan, cuya cantidad doy por recibida en esta fecha, considerando este pago como total liberación del crédito a mi favor.

1/

FECHA	NUM. FACTURA	DESCRIPCION	IMPORTE
28/01/2008	VR08R00007	Co-financiación Fija de Patronos (Año 2008)	9.496,52 €
29/01/2009	VR089R0008	Co-financiación Fija de Patronos (Año 2009)	9.044,31 €
29/01/2009	VR09R0022	Co financiación Variable de Proyecto (Año 2009)	6.086,48 €
14/01/2010	VR10R0007	Co-financiación Fija de Patronos (Año 2010)	8.374,36 €
14/01/2010	VR10R0023	Co financiación Variable de Proyecto (Año 2010)	5.072,07 €
19/01/2011	VR11R0007	Co-financiación Fija de Patronos (Año 2011)	7.955,64 €
19/01/2011	VR11R0022	Co financiación Variable de Proyecto (Año 2011)	4.818,47 €
11/01/2012	VR1240007	Co-financiación Fija de Patronos (Año 2012)	8.000,00 €
14/01/2013	VR13R0007	Co-financiación Fija de Patronos (Año 2013).	7.600,00 €
13/01/2014	VR14R0007	Co-financiación Fija de Patronos (Año 2014).	7.220,00 €
15/01/2015	VR15R0005	Co-financiación Fija de Patronos (Año 2015).	6.859,00 €

### DATOS DEL SOLICITANTE:

Por D. Miguel Sánchez-Cossio Benjumeda con N.I.F.34.033.351-J en calidad de Director-Gerente en nombre y representación de la Fundación Bahía de Cádiz para el Desarrollo Económico con C.I.F. G11423381.

En Cádiz a 12 de Mayo de 2015



### ACEPTACION DEL ENDOSATARIO:

Acepto el presente endoso por importe de ochenta mil quinientos veintiséis con ochenta y cinco céntimos de Euro (80.526,85 €), a ingresar en la cuenta número ES49 0182-7557-82-0200020888 (20 dígitos).

En Cádiz a 12 de Mayo de 2015

**JORGE RAMOS AZNAR**

(Firma y sello del endosatario. Cargo, NIF, nombre y apellidos del endosatario) Delegado Especial del Estado  
Consorcio de la Zona Franca de Cádiz

### DILIGENCIA DE TOMA DE RAZÓN

( A rellenar por Ayuntamiento )

Q-1176004-H

Deberán presentar esta solicitud por triplicado (con firmas y sellos en original), en Negociado de Gastos de la Intervención Municipal

Con anterioridad a la solicitud de ENDOSO, deberá comprobar con el Negociado de Gastos la situación de la/s factura/s. La solicitud deberá ser presentada individualmente, por cada organismo municipal.

1/ En caso de que el número de facturas supere el espacio, adjuntar relación a e indicar, véase relación adjunta.

# BBVA

Cheque Bancario

C.C.C. 0182 1333 7 6 0587420811

Sucursal y Fecha de Emisión	7557-8 CADIZ INSTITUCIONES 13 MAYO 2015	Eur*****7.508,69*€
Por nuestra Cta. páguese por este Cheque a	ZONA FRANCA DE CADIZ	
Euros (en letra)	SIETE MIL QUINIENTOS OCHO CON SESENTA Y NUEVE ***** *****	
Entidad Pagadora	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria CUALQUIER OFICINA EN ESPAÑA	Clave Entidad 0182 1333
		Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Por poder
Serie ZY N.º	3.557.291 3	Código de Identificación 7532 0

⑈35572913013200133340587420811075320⑈



Nominal	Comisión	Impuesto	Otros Gastos	Total Euros
7.508,69	0,00		0,00	7.508,69

Adeudamos en su cuenta \_ \_ \_ 01/7557\_020/150198/2 \_ \_ \_ valor hoy  
 Entrega en efectivo

Ordenante Sr. D.	FUNDACION BAHIA DE CADIZ PARA EL DE
---------------------	-------------------------------------



Carta liquidación para el Ordenante

Mod. 210000203 (800.000 - 01/2006)