



NORMAS DE ACCESO CENTRO DE PROMOCION EMPRESARIAL ISABEL LA CATOLICA

El Centro de Promoción Empresarial - Isabel la Católica, gestionado por el Instituto de Fomento, Empleo y Formación, se encuentra ubicado en la calle Isabel la Católica, nº 12, la construcción de este Centro, enmarcado en el Proyecto Ma'arifa de la Iniciativa Comunitaria Interreg III-A España-Marruecos, forma parte de las infraestructuras que el Ayuntamiento de Cádiz a través del Instituto de Fomento, Empleo y Formación, pone a disposición de los/las emprendedores/as y empresarios/as, con el objetivo de promover la actividad empresarial en la ciudad de Cádiz.

Se trata de un edificio de baja más tres plantas y castillete, distribuido entorno a un patio central cubierto con una montera, y cuenta entre otros con las siguientes instalaciones: salón de actos con capacidad para 40 personas, mesas multifunción con sistema de audio integrado, accesibilidad a minusválidos, cañón de video y pantalla retráctil, aula de formación con 15 puestos de ordenador, archivos, módulos de oficina, sala de reuniones y 11 viveros de empresas amueblados.

El Centro de empresas dispone de ONCE MÓDULOS que acogerán en régimen de arrendamiento a empresas preferentemente de carácter cultural y turístico, de nueva creación o en proceso de consolidación, promovidas por marroquíes ó emprendedores de la zona, que generen empleo y aporten innovación al tejido empresarial de Cádiz, por un periodo máximo de tres años.

Los OBJETIVOS que se pretenden son los siguientes:

- Promoción cultural y turística de la ciudad.
- Facilitar la creación, promoción y cooperación empresarial.
- Contribuir a la generación de empleo.
- Ofrecer un entorno adecuado de cooperación Hispano-Marroquí

1.- CARACTERÍSTICAS GENERALES



1.1.- SUPERFICIE. Los módulos tienen una superficie comprendida entre los 21,96 m² y los 30,66 m².

PLANTA BAJA :

Módulos	M ² Aprox.
1	26,68

PLANTA SEGUNDA :

Módulos	M ² Aprox.
2	29,99
3	29,53
4	24,45
5	23,07
6	29,21

PLANTA TERCERA :

Módulos	M ² Aprox.
7	29,99
8	30,66
9	23,57
10	21,96
11	29,21

1.2.- CLIMATIZACIÓN.

Todos los módulos disponen de instalación de aire acondicionado y calefacción.

1.3.- INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Cada módulo cuenta con instalación y suministro eléctrico.

1.4.- PREINSTALACIÓN TELEFÓNICA.



Cada módulo cuenta con preinstalación de línea telefónica, corriendo de cuenta del arrendatario cursar el alta correspondiente en la línea telefónica y conexión a Internet en su caso.

1.5.-MOBILIARIO

Todos los módulos se arriendan con mobiliario básico que quedará especificado mediante Anexo al correspondiente contrato de arrendamiento.

En caso de que el arrendatario no esté interesado en alquilar el módulo con el mobiliario que se pone a su disposición, en cada uno de los módulos, éste deberá notificarlo expresamente, procediendo el Instituto de Fomento, Empleo y Formación a la retirada del mismo, sin que ello produzca variación en el precio establecido por el arrendamiento.

1.6.- PANELES DE LOCALIZACION.

En las áreas comunes del Centro se colocarán Paneles de Localización para facilitar a arrendatarios, clientes y usuarios en general, información acerca de la ubicación de cada empresa allí instalada (número de módulo y ubicación).

1.7.- PANELES DE ANUNCIOS.

Asimismo, existirán Paneles de Anuncios donde se expondrán las Normas de Funcionamiento del Centro, así como cualquier otra información o comunicación de carácter general que se estime por el Instituto de Fomento, Empleo y Formación.

1.8.- BUZONES

Se pondrán a disposición de los arrendatarios buzones personalizados para cada módulo, en los que podrán recibir su correspondencia y comunicaciones.

2.-NORMAS DE ACCESO

PRIMERA: SOLICITANTES

Podrán solicitar la adjudicación temporal mediante contrato de arrendamiento de un módulo en el Centro de empresas :

1. Los promotores de **Empresas de nueva creación** que se dediquen preferentemente a actividades de carácter cultural y turístico, y que cuenten con un Proyecto



Empresarial informado favorablemente por el Instituto de Fomento, Empleo y Formación del Ayuntamiento de Cádiz.

2. Las **Empresas ya constituidas**, que se encuentren en fase de consolidación, o que vayan a diversificar sus actividades, desarrollando nuevas actividades culturales y turísticas que impliquen una ampliación de los servicios que venían ofreciendo, y valoradas positivamente por el IFEF.

3. **Los/Las Emprendedores/as y Los/Las Empresarios y Empresas Marroquíes**, que precisen de un espacio físico que facilite su implantación en la ciudad de Cádiz.

SEGUNDA: SOLICITUD

Las empresas o promotores interesados en ubicar su empresa en el Centro de empresas, deberán presentar una Solicitud normalizada en la sede del Instituto de Fomento, Empleo y Formación de la ciudad de Cádiz ubicado en Cuesta de las Calesas, número 39, a la que acompañaran la documentación pertinente.

TERCERA: ACCESO DE EMPRESAS Y PROMOTORES.

Para la adjudicación de los módulos, que se realizará por el Instituto de Fomento, Empleo y Formación, se valorarán las solicitudes respetando la fecha de entrada de la solicitud y, en caso de ser necesario se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

A) Tipo de actividad a desarrollar, valorándose preferentemente las que pongan en valor el patrimonio histórico-artístico de la ciudad.

B) La alternativa de autoempleo para los promotores.

C) Capacidad de interacción y de cooperación entre las distintas empresas ubicadas en el centro, así como la posibilidad de adopción de acuerdos empresariales.

D) Posibilidad del proyecto empresarial de calificación como Proyecto I+E por el Servicio Andaluz de Empleo.

E) Disponibilidad de módulos: Teniendo los módulos que se ofrecen distintas superficies, la adjudicación de los módulos se hará a criterio del Instituto teniendo en cuenta las disponibilidades, y las necesidades reales de las empresas en función de los puestos de trabajo de cada una de ellas.



F) Establecimiento de relaciones comerciales con el Norte de Marruecos, priorizándose la ubicación de empresas marroquíes que vayan a implantarse en la ciudad, así como las gaditanas inmersas en procesos de internacionalización.

Este Centro de Empresas tiene como objetivo aglutinar en un mismo espacio a las diversas empresas que en la ciudad de Cádiz desempeñan actividades vinculadas al sector cultural y turístico, por ello, serán preferentemente las que se alojen en él. Para la adjudicación de los módulos, inicialmente se sondearán las solicitudes en lista de espera en el Centro de Empresas de Servicios Cuesta de las Calesas, que se desarrollen en dichos ámbitos de actividad, procediéndose a la valoración de las mismas, por orden de entrada en lista de espera en el citado centro, valorándose en función de los criterios definidos anteriormente.

Si pasados 6 meses desde la apertura del Centro de Empresa, hubiese módulos disponibles, se procederá a la valoración de las empresas del sector servicios en general, que hayan manifestado estar interesadas en su ubicación en el citado centro, mediante su inclusión en lista de espera, la cuales serán valoradas por orden de entrada en función de los criterios citados anteriormente.

Una vez que el Centro de Empresas esté con un nivel de ocupación del 100%, en las sucesivas adjudicaciones, siempre se consideraran preferentes las empresas que se desarrollen en el ámbito cultural y turístico, independientemente de la fecha de inscripción en lista de espera.

CUARTO: FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO.

Una vez se dicte Resolución por parte del órgano competente del IFEF, aprobando la adjudicación del módulo al promotor o empresa solicitante, ésta se formalizará mediante el correspondiente Contrato de Arrendamiento a suscribir entre las partes al que se adjuntará anexo con el inventario del mobiliario depositado en el módulo, comprometiéndose el adjudicatario a cumplir con las Normas de Funcionamiento del Centro, así como a instalarse en un plazo máximo de dos meses a partir de la notificación de la resolución de adjudicación.

QUINTO: DURACIÓN DEL CONTRATO Y PRÓRROGAS.

El Contrato de Arrendamiento a formalizar entre las partes tiene una duración de UN AÑO, transcurrido el cual podrá prorrogarse, a facultad del Instituto de Fomento, Empleo y Formación, por períodos sucesivos anuales, hasta un máximo de TRES AÑOS.



Para poder solicitar la prórroga del contrato, el arrendatario habrá de haber cumplido íntegramente todas las obligaciones derivadas del Contrato, así como encontrarse al corriente de sus obligaciones tributarias y frente a al Seguridad Social, lo cual demostrará documentalmente.

Las prórrogas nunca operarán de manera tácita sino que cada una de las dos prórrogas posibles habrán de **solicitarse** de forma EXPRESA con una antelación mínima de DOS MESES antes de la fecha de finalización del contrato; siendo su **concesión** dependiente del criterio del Instituto de Fomento, Empleo y Formación, en función del cumplimiento de las normas de acceso y funcionamiento del Centro de empresas.

SEXTO: RENTA.

El precio mensual para el alquiler de los MÓDULOS se establece en **14,02 € m²** (18 % de IVA no incluido) desde el 01/01/2012.

El primer año de alojamiento, los arrendatarios estarán eximidos del pago de la renta en concepto de arrendamiento como medida de fomento y de apoyo a la puesta en marcha y consolidación empresarial.

Las empresas instaladas en los Centros quedan obligadas al pago de la renta estipulada por mensualidades anticipadas, dentro de los siete primeros días de cada mes. Los ingresos se realizarán en la Cuenta nº número 2103-4016-08-0030006880 de Unicaja, debiendo estar domiciliados los pagos desde el inicio de la relación contractual.

La falta de pago de una o más mensualidades de la mencionada renta facultará a la Dirección para solicitar la rescisión del contrato, así como a exigir el pago de las cantidades vencidas y no abonadas.

A modo de referencia, se especifican las rentas mensuales estipuladas, considerándose el precio de la renta mensual de 14,02 €/ m² (18 % iva no incluido) desde el 01/01/2012.

PLANTA BAJA :

Módulos	M² Aprox.	Renta Mensual iva incluido*
1	26,68	441,38

PLANTA SEGUNDA :



Módulos	M ² Aprox.	Renta Mensual iva incluido
2	29,99	496,14
3	29,53	488,53
4	24,45	404,49
5	23,07	381,66
6	29,21	483,24

PLANTA TERCERA :

Módulos	M ² Aprox.	Renta Mensual iva incluido
7	29,99	496,14
8	30,66	507,23
9	23,57	389,93
10	21,96	363,30
11	29,21	483,24

Los Servicios incluidos en el Precio del Arrendamiento son los siguientes.

A.- Vinculados al EDIFICIO.

- Área de recepción común.
- Alumbrado general del edificio.
- Seguridad general del edificio.
- Mantenimiento de instalaciones y equipos de titularidad del edificio.
- Mantenimiento y limpieza de zonas comunes.
- Seguro de responsabilidad civil de las zonas comunes.
- Aseos comunes

B.- Vinculados a cada MODULO.

- Mobiliario básico.



- Climatización (aire acondicionado/calefacción).
- Instalación eléctrica.
- Suministro de luz.
- Limpieza del módulo
- Buzón de correo.

SÉPTIMO: ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA.

Durante la vigencia del arrendamiento, con valor y efecto del mes de enero de cada año, se actualizará la renta pactada en función de las variaciones del Índice General de Precios al Consumo, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, o del Organismo que lo sustituya, referido al conjunto nacional. La actualización se realizará con carácter retroactivo, de forma automática sin previa notificación, reservándose el arrendador la posibilidad de aumentar o disminuir de forma provisional la renta con las previsiones del índice de precios mencionado.

OCTAVO: FIANZA.

Antes de la formalización del contrato, el arrendatario habrá de depositar en la Cuenta nº 2103-4016-08-0030006880 de Unicaja, el importe correspondiente a DOS MENSUALIDADES de renta en concepto de fianza.

Dicha fianza responderá de aquellos desperfectos que se ocasionen en el módulo, así como en el mobiliario que se encuentre en el módulo, el cual será inventariado. Si no se produjera desperfecto ni menoscabo alguno, dicha cuantía se devolverá al depositante llegada la fecha de fin del Contrato o de las prórrogas.

NOVENO: FIANZA PERSONAL

Para garantizar el cabal e íntegro cumplimiento de cuantas obligaciones asuma el arrendatario, aportará la garantía personal de un tercero, el cual firmará el contrato de arrendamiento en concepto de fiador personal.