

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, CONOCIMIENTO, EMPRESAS Y UNIVERSIDAD

Resolución de 17 de abril de 2019, de la Subdirección General de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, por la que se efectúa la publicación de la Resolución de 12 de marzo de 2019, por la que se dispone la explotación del Centro de Empresas de Aerópolis por parte de la Sociedad Parque Tecnológico Aeronáutico de Andalucía, S.L.

En fecha 12 de marzo de 2019 se ha dictado por parte de la Dirección General de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía Resolución por la que se dispone la explotación del Centro de Empresas de Aerópolis por parte de la Sociedad Parque Tecnológico Aeronáutico de Andalucía, S.L., que figura en el anexo.

Sevilla, 17 de abril de 2019.- El Subdirector General, Manuel Cano Ruiz-Granados.

A N E X O

RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LA AGENCIA DE INNOVACIÓN Y DESARROLLO DE ANDALUCÍA POR LA QUE SE DISPONE LA EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DE EMPRESAS DE AERÓPOLIS POR PARTE DE LA SOCIEDAD PARQUE TECNOLÓGICO AERONÁUTICO DE ANDALUCÍA, S.L.

Primero. La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía es propietaria del edificio denominado «Centro de Empresas Aerópolis» situado en el Parque Tecnológico Aeronáutico de Andalucía (Aerópolis), sito en La Rinconada, Sevilla edificado sobre la parcela número 68-1 del Parque Tecnológico Aeronáutico de Andalucía, Aerópolis, inscrita en el Registro de la Propiedad de la Rinconada con número 18.025, con la siguiente descripción:

Centro de Empresas en el Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, en la parcela número 68-1 de la subzona TC, manzana M4 del PP SUP-1.06, hoy, calle Ingeniero Rafael Rubio Elola, número uno. La superficie del solar es de tres mil seiscientos cincuenta metros cuadrados (3.650 m²), ocupada enteramente por la edificación. La superficie total construida es de diez mil doscientos sesenta y cuatro metros y cincuenta y siete decímetros cuadrados (10.264,57 m²), de los que seis mil novecientos veinticinco metros y cincuenta y siete decímetros cuadrados (6.925,57 m²) son sobre rasante y tres mil trescientos treinta y nueve metros cuadrados (3.339 m²) son bajo rasante. Referencia catastral: 7069401TG4476N0001RD. Dicho inmueble se explota en la actualidad en régimen de arrendamiento.

Segundo. Mediante Resolución de 15 de noviembre de 2018, la Dirección General de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, a la vista de la propuesta de explotación del citado edificio formulada por la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos el 13 de noviembre de 2018, acordó el inicio de expediente patrimonial para la constitución de un derecho real de usufructo sobre el edificio Centro de Empresas titularidad de IDEA en el Parque Tecnológico Aeronáutico de Andalucía, a favor de la sociedad 100% participada Parque Tecnológico Aeronáutico de Andalucía, S.L., así como recabar los informes y llevar a cabo los trámites necesarios a los efectos indicados.

00154236

Tercero. Con arreglo a dicha resolución la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos ha incorporado al expediente el informe de valoración en condiciones de mercado del derecho real de usufructo a los efectos de fijar su precio y el del canon anual, informe que fue emitido por una entidad tasadora el 19 de febrero de 2019, así como el informe de la Dirección Económico-Financiera, de 6 de febrero de 2019, sobre el efecto económico que supone la constitución de dicho derecho en las cuentas de esta entidad. Dicho informe ha sido complementado y actualizado mediante nuevo informe de fecha 11 de marzo de 2019.

Cuarto. En base a dichos informes, la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos, el 19 de febrero de 2019, ha efectuado un Informe-propuesta descriptivo de las actuaciones desarrolladas, donde además de examinar los aspectos fundamentales de la operación y después de llevar a cabo un análisis comparativo de distintas alternativas de explotación del citado edificio, propone, de forma razonada, que desde el punto de vista económico y de la gestión del Centro de Empresas, la opción más ventajosa para sacar provecho del mismo sea la constitución de un derecho de usufructo sobre el mismo a favor de la sociedad Parque Tecnológico Aeronáutico de Andalucía, S.L., por una duración inicial de cinco años y debiendo abonar ésta a la Agencia, como titular del bien, un canon anual.

Quinto. La sociedad Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía, S.L., es una sociedad mercantil del Sector Público Andaluz participada por la Agencia de innovación y Desarrollo de Andalucía y por Sociedad para la Promoción y Reconversión Económica de Andalucía, S.A.U. (SOPREA), siendo su objeto social fundamental la comercialización y gestión del Parque Tecnológico y Aeronáutico de Andalucía. Tiene su sede corporativa en el propio Centro de Empresas y ha llevado a cabo en los últimos años la gestión de dicho centro por encomienda de esta Agencia.

Sexto. Igualmente, la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos ha incorporado al expediente informe, de 26 de febrero de 2019, de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda, Industria y Energía, autorizando la operación de explotación del Centro de Empresas mediante la constitución de un derecho de usufructo sobre el mismo a favor de la sociedad Parque Tecnológico Aeronáutico de Andalucía, S.L., Todo ello en cumplimiento del trámite previsto en el artículo 89 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El artículo 8 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, de carácter básico, establece que «1. La gestión y administración de los bienes y derechos patrimoniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los siguientes principios: a) Eficiencia y economía en su gestión; b) Eficacia y rentabilidad en la explotación de estos bienes y derechos; c) Publicidad, transparencia, concurrencia y objetividad en la adquisición, explotación y enajenación de estos bienes; d) Identificación y control a través de inventarios y registros adecuados; e) Colaboración y coordinación entre las diferentes Administraciones públicas, con el fin de optimizar su utilización y rendimiento de los bienes. 2. En todo caso, la gestión de los bienes patrimoniales deberá coadyuvar al desarrollo y ejecución de las distintas políticas públicas en vigor y, en particular, al de la política de vivienda, en coordinación con las Administraciones públicas competentes».

Segundo. El régimen de uso de los bienes de dominio privado de titularidad de la Comunidad Autónoma y de sus entidades de derecho público se regula en el Capítulo IV

del Título III de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en los artículos 100 y siguientes.

Tercero. El artículo 106 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, al ocuparse de la regulación de los contratos de explotación de los bienes patrimoniales señala en su apartado 1 que «La explotación de los bienes o derechos patrimoniales podrá efectuarse a través de cualquier negocio jurídico, típico o atípico».

Cuarto. El derecho de usufructo entraña una carga o gravamen sobre del derecho de propiedad y el artículo 152 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, establece que «no podrán imponerse cargas o gravámenes sobre los bienes o derechos del patrimonio del Estado sino con los requisitos exigidos para su enajenación».

De igual forma el artículo 98 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, establece que «No podrán gravarse los bienes o derechos de dominio privado de la Comunidad Autónoma o de las Entidades públicas de ella dependientes sino con los mismos requisitos exigidos para su enajenación». Y el artículo 216 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía dispone que «No podrán gravarse los bienes o derechos de dominio privado de la Comunidad Autónoma o de las Entidades públicas de ella dependientes, sino con los mismos requisitos exigidos para su enajenación».

Quinto. Admitida la posibilidad de la constitución de cargas o gravámenes sobre los bienes y derechos patrimoniales y supeditadas éstas a la condición de que se cumplan los requisitos exigidos para la enajenación de dichos bienes, conforme a lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, y el artículo 183 de su Reglamento, las enajenaciones han de realizarse, como norma general, mediante subasta.

Sexto. Con arreglo a lo establecido en el artículo 107.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, «Los contratos para la explotación de los bienes y derechos patrimoniales se adjudicarán por concurso salvo que, por las peculiaridades del bien, la limitación de la demanda, la urgencia resultante de acontecimientos imprevisibles o la singularidad de la operación, proceda la adjudicación directa. Las circunstancias determinantes de la adjudicación directa deberán justificarse suficientemente en el expediente».

En igual sentido, el artículo 101 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, señala que «La adjudicación de los contratos se hará respetando los principios de publicidad y concurrencia, excepto cuando por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las limitaciones del mercado o la urgencia se considere preciso autorizar la adquisición directa. Estos supuestos excepcionales habrán de estar precedidos de resolución motivada que se hará pública».

Séptimo. No obstante, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, en su artículo 137.1, establece que la enajenación de inmuebles podrá realizarse mediante concurso, subasta o adjudicación directa. Y, en su apartado 4, contempla los supuestos en que podrá acordarse la adjudicación directa, señalando en la letra a) que puede acordarse ésta «Cuando el adquirente sea otra Administración pública o, en general, cualquier persona jurídica de derecho público o privado perteneciente al sector público».

Octavo. El artículo 22 del Decreto 26/2007, de 6 de febrero, por el que se aprueban los Estatutos de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, dispone que «La Agencia tendrá la libre disposición de los bienes y derechos de cualquier clase de los que sea titular, pudiendo acordar sus órganos su adquisición, uso, arrendamiento, permuta y enajenación por cualquier modo o título, sin otras limitaciones que las impuestas por

Ley del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía y resto del ordenamiento jurídico».

La Ley 4/1986, de 5 de mayo, en su artículo 13 establece que «Cuando se trate de bienes de dominio privado pertenecientes a Entidades de Derecho Público que dependan de la Comunidad Autónoma de Andalucía, las facultades mencionadas en los artículos anteriores serán ejercidas por quien les represente legalmente, salvo que normas específicas dispongan otra cosa».

El artículo 13.1 de los Estatutos de la Agencia atribuyen al Director General «... el ejercicio permanente y efectivo de aquellas funciones de representación, administración, gestión y ejecución de la Agencia, que estime oportunas, dentro de las directrices señaladas por el propio Consejo Rector», estableciendo además en el apartado 2. letra f) que dicho órgano tiene la competencia para «Actuar como órgano de contratación y celebrar los contratos...». Y en la letra u) del mismo apartado señala que igualmente le corresponde «Ejercer las prerrogativas que la Agencia tiene sobre sus bienes según la legislación básica del Estado, la legislación patrimonial de la Comunidad Autónoma y demás legislación vigente».

Expuesto cuanto antecede, en base a la propuesta de la Dirección de Espacios de Innovación y Sectores Estratégicos, y con arreglo a las competencias que tengo atribuidas,

R E S U E L V O

Primero. Disponer que la explotación del Centro de Empresas Aerópolis se efectúe mediante la constitución de un derecho de usufructo sobre el mismo a favor de la sociedad mercantil del Sector Público Andaluz, Parque Tecnológico Aeronáutico de Andalucía, S.L., por una duración inicial de cinco años, debiendo abonar dicha sociedad a la Agencia de innovación y Desarrollo de Andalucía, como propietaria del bien, un canon anual por importe de 53.693,93 euros.

Segundo. Ordenar que el derecho real de usufructo objeto de esta resolución se formalice en escritura pública y sea inscrito en el Registro de la Propiedad, asumiéndose según ley los gastos e impuestos que se deriven de ello.

Tercero. Incorporar, además de las previstas en el artículo primero, las siguientes condiciones esenciales, así como todas aquellas que sean necesarias para conformar dicho derecho con arreglo a la legislación vigente:

- Destino del bien inmueble al cumplimiento de los fines del Centro. La usufructuaria deberá garantizar que mediante la provisión de espacios sólo puedan alojarse en el centro empresas y otras entidades y proyectos o actividades vinculados con el sector aeronáutico. Igualmente la usufructuaria deberá ubicar en el centro sus dependencias corporativas. Igualmente la usufructuaria deberá garantizar el mantenimiento de la calificación de Parque Tecnológico de acuerdo a la normativa vigente.

- Duración inicial. 5 años

- Prorrogas. Sí, a propuesta de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía por el tiempo que esta determine preavisando a la usufructuaria con tres meses de antelación a la fecha de finalización de la vigencia.

- Transmisión. Sí, previa autorización de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, la usufructuaria podrá transmitir, totalmente o parcialmente, así como gravarlo con hipoteca.

- Fianza de la usufructuaria. No.

- Abono del canon. La usufructuaria deberá efectuar el abono del importe del canon dentro del mes siguiente a la finalización de cada décimo segundo mes respecto de

la duración inicialmente prevista o de cada una de sus prorrogas que sean por doce meses.

- Inventario. A elección del usufructuario éste podrá formar inventario de los bienes usufructuados, antes de tomar posesión de los mismos.

- Gestión del centro. La usufructuaria deberá llevar a cabo la gestión integral del centro y de todas sus instalaciones, así como proporcionará a las empresas y a las entidades usuarias los servicios generales. De igual forma gestionará las infraestructuras soporte a la actividad de empresas y entidades alojadas o usuarias tales como espacios de reuniones, de formación y de eventos.

- Conservación y reparaciones. El usufructuario estará obligado a cuidar la cosa como un buen padre de familia, respondiendo, incluso, de la actuación de un tercero a quien le hubiera transmitido el aprovechamiento o el propio derecho de usufructo. En este sentido deberá conservar en buen estado la edificación, no pudiendo efectuar modificaciones ni mejoras, sin contar con la autorización expresa y por escrito de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía,. Esta prohibición no se extiende a las reparaciones y mantenimiento que sean necesarias para conservar la edificación en el mismo estado en que fue recibida, salvo su natural desgaste, en cuyo caso los gastos serán de total cuenta y costo de la usufructuaria. Toda mejora deberá ser aprobada por la Agencia y le beneficiará gratuitamente.

- Custodia. Debe poner en conocimiento de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía cualquier acto de tercero que pueda lesionar el derecho de propiedad, respondiendo, en caso de no hacerlo, de los daños y perjuicios causados.

- Pago de cargas, costas e intereses. El usufructuario debe pagar las cargas e impuestos sobre el uso de la cosa, costas de los procesos sobre el propio derecho de usufructo, e intereses por lo pagado por el propietario por las reparaciones extraordinarias e impuestos que le correspondieran, excepto los que gravan la propiedad.

- Reversión del bien inmueble. Transcurrido el plazo de vigencia establecido o extinguido el usufructo por cualquier otra causa, la usufructuaria entregará la cosa usufructuada al propietario y pasarán a propiedad de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía las pertenencias, accesiones y cuantas revalorizaciones se hubieran acometido por la usufructuaria en el inmueble sin derecho a compensación alguna. El usufructuario podrá compensar los desperfectos de los bienes con las mejoras que en ellos hubiese hecho.

- Obras o mejoras por parte del propietario. La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía podrá efectuar obras o mejoras siempre que no perjudique el derecho del usufructuario.

- Extinción del usufructo. Se extinguirá el usufructo por la extinción de la persona usufructuaria o, como máximo, a los 20 años, a menos que se haya dispuesto otro plazo de menor duración. También se extinguirá por la renuncia del usufructuario.

- Causas de resolución del usufructo. Por incumplimiento de los deberes u obligaciones del usufructuario; por cumplimiento de cualquier condición resolutoria o vencimiento del término final; por consolidación, esto es, por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; por prescripción, producida por el no uso y por declaración judicial lo cual se puede dar por haber incumplido el usufructuario con sus obligaciones.

Cuarto. Ordenar que la presente resolución sea publicada en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 12 de marzo de 2019. El Director General, Fernando Casas Pascual.