

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, HACIENDA Y FONDOS EUROPEOS

Anuncio de 19 de diciembre de 2023, de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, para dar publicidad a la Resolución de 25 de julio de 2023, por la que se adjudica el arrendamiento de los edificios del Centro Tecnológico de Servicios Avanzados del Parque Tecnológico GEOLIT en Mengíbar (Jaén), propiedad de la Agencia IDEA.

Visto el expediente para el arrendamiento de inmuebles propiedad de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía en Mengíbar (Jaén) (expediente UGE.2023.002), y en virtud de los siguientes

A N T E C E D E N T E S

Primero. La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía es propietaria de los siguientes inmuebles, situados en el Parque Científico Tecnológico GEOLIT en Mengíbar (Jaén):

- Finca registral núm. 17.498 de Mengíbar del Registro de la Propiedad de Andújar, tomo 2957, libro 329, folio 182. Edificio de empresas desarrollado en tres plantas sobre rasante y una bajo rasante, de uso de oficina, equipamiento, garaje e instalaciones, de 7.241,95 m² útiles de superficie.

- Finca registral núm. 16.284 de Mengíbar del Registro de la Propiedad de Andújar, tomo 2791, libro 295, folio 214. Edificio de empresas desarrollado en tres plantas sobre rasante y una bajo rasante, de uso de oficina, equipamiento, garaje e instalaciones, de 3.209,47 m² útiles de superficie.

Segundo. Dichos edificios están destinados al Centro Tecnológico de Servicios Avanzados del Parque Tecnológico GEOLIT, gestionados por la Diputación de Jaén inicialmente en virtud de convenio de cesión de 6 de septiembre de 2010, que finalizó el 6 de septiembre de 2022, y desde esta fecha mediante contrato de arrendamiento con vencimiento el 6 de septiembre de 2023.

Tercero. Actualmente y en el marco de liquidación del patrimonio de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía, conforme a la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, por la que se crean la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE) y la Agencia para la Calidad Científica y Universitaria de Andalucía (ACCUA), está en proceso la enajenación de los referidos edificios con la condición de que se continúe con la actividad al fin por el que fueron creados, esto es Centro Tecnológico de Servicios Avanzados.

Cuarto. Con fecha 10 de junio de 2022, se recibió oficio de la Diputación de Jaén por el que manifiestan su interés en adquirir los inmuebles y de estudiar cualquier fórmula jurídica temporal, incluido el arrendamiento de los edificios, para el periodo que pueda transcurrir entre la extinción del actual convenio de cesión y la trasmisión de los edificios.

Quinto. Habiéndose recabado tasación de los inmuebles a efectos de determinar el precio de los alquileres, los importes obtenidos de estas son los siguientes:

Finca registral núm. 17.498: 84.517,69 €/año.

Finca registral núm. 16.284: 38.703,90 €/año.

00294469

Sexto. En contestación a la solicitud de autorización realizada por esta Agencia IDEA a la Dirección General de Patrimonio de la Junta de Andalucía, para el arrendamiento de los dos inmuebles citados, por un periodo máximo de un año y en tanto que se concluye el proceso de enajenación de dichos inmuebles, el 18 de julio de 2023, la Dirección General de Patrimonio de la Junta de Andalucía emite oficio no formulando objeciones a su tramitación, si bien señala la necesaria incorporación en el contrato de arrendamiento de la situación jurídica actual de la Agencia IDEA –en liquidación– y la innecesariedad de su novación subjetiva llegado el momento de la extinción de dicha Agencia, de manera que la Administración de la Junta de Andalucía, o entidad instrumental que se determine que la suceda, quedara subrogada automáticamente en las obligaciones y derechos que de dichos contratos se deriven.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Único. En virtud de las atribuciones que me confieren el art. 13 de los Estatutos de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía aprobados por Decreto 26/2007, de 6 de febrero (BOJA núm. 37, de 20 de febrero de 2007), y modificado por el Decreto 122/2014, de 26 de agosto (BOJA núm. 171, de 3 de septiembre de 2014). Teniendo en cuenta todo lo anterior,

HE RESUELTO

Primero. Arrendar a la Diputación de Jaén los edificios siguientes:

- Finca registral núm. 17.498 de Mengíbar del Registro de la Propiedad de Andújar, tomo 2957, libro 329, folio 182. Edificio de empresas desarrollado en tres plantas sobre rasante y una bajo rasante, de uso de oficina, equipamiento, garaje e instalaciones, de 7.241,95 m² útiles de superficie.

- Finca registral núm. 16.284 de Mengíbar del Registro de la Propiedad de Andújar, tomo 2791, libro 295, folio 214. Edificio de empresas desarrollado en tres plantas sobre rasante y una bajo rasante, de uso de oficina, equipamiento, garaje e instalaciones, de 3.209,47 m² útiles de superficie.

Plazo. Un año, a contar desde el 7 de septiembre de 2023, o, en su caso, por el plazo menor que resulte hasta la fecha en que sea formalizada la escritura pública de compraventa de los inmuebles propiedad de la Agencia a favor de la Diputación de Jaén.

El contrato podrá ser prorrogado de conformidad con lo establecido en el artículo 231 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Patrimonio de Andalucía, por una quinta parte del plazo inicialmente previsto, es decir, 2,4 meses. La citada prórroga deberá ser solicitada con una antelación previa de un (1) mes al vencimiento de la duración inicialmente pactada.

Precio. La finca registral núm. 17.498, por una renta anual de 84.517,69 € (IVA no incluido); y la finca registral núm. 16.284, por una renta anual de 38.703,90 € (IVA no incluido).

La renta anual fijada en la cantidad de 123.221,59 euros (ciento veintitrés mil doscientos veintiún euros con cincuenta y nueve céntimos) (IVA no incluido) será abonada por la Diputación de Jaén a la Agencia IDEA por mensualidades anticipadas de 10.268,46 € (diez mil doscientos sesenta y ocho euros con cuarenta y seis céntimos), más el IVA correspondiente al tipo en vigor mediante transferencia.

Obligaciones. Las inherentes a la condición de arrendamiento tales como:

A) Destinar los espacios arrendados a Centro Tecnológico de Servicios Avanzados del sector del olivar y aceite de oliva. Si no fuera destinado al uso previsto, o dejara de destinarse posteriormente, se considerará resuelto el arrendamiento y revertirá a la Agencia IDEA, integrándose en su patrimonio con todas las pertenencias cedidas y

00294469

cuantas accesiones o revalorizaciones se hubieran acometido por Diputación Provincial de Jaén, sin derecho a compensación alguna, teniendo la Agencia IDEA, además, derecho a percibir de Diputación Provincial de Jaén, previa tasación pericial, el valor de los detrimentos o deterioros que hubiera causado.

B) La Diputación Provincial de Jaén se obliga a asumir los gastos necesarios para el buen uso del bien (servicios de mantenimiento, limpieza, recepción, seguridad, etc.), así como los de personal, el cual, una vez finalizado el plazo de arrendamiento, no pasará a depender de la Junta de Andalucía.

C) El arrendamiento finalizará una vez transcurrido el plazo concedido de un año o antes si durante ese periodo se formaliza la transmisión de los inmuebles.

D) En los supuestos de transcurso del plazo, pasarán a ser propiedad de la Agencia IDEA las pertenencias arrendadas y cuantas accesiones o revalorizaciones se hubieran acometido por Diputación Provincial de Jaén en el edificio, sin derecho a compensación alguna.

E) La Diputación Provincial de Jaén se obliga a mantener en perfecta conservación el inmueble, siendo responsable de los daños, detrimentos o deterioros causados, no pudiendo realizar obras de clase alguna sin la expresa autorización de IDEA. El edificio se entrega en el estado que se encuentra, sin que Diputación Provincial de Jaén pueda reclamar a IDEA reparación o subsanación de posibles deficiencias de los edificios.

F) Respetar las normas de higiene y preventivas que la arrendadora pueda establecer. En particular, se obliga a la arrendataria a no introducir ni depositar en los espacios arrendados materiales nocivos, insalubres o peligrosos o cualquier otro que, por su naturaleza o manipulación, puedan producir molestias o malos olores, salvo que se posea autorización administrativa para desarrollar la actividad en los espacios con todas las garantías de seguridad.

G) No realizar en los espacios arrendados, sin autorización previa, expresa y por escrito, de la arrendadora, ninguna clase de obras de reparación, conservación o mejora. Sin perjuicio del derecho de resolución del contrato que asiste al arrendador en caso de incumplimiento de esta obligación, la arrendataria deberá demoler las obras realizadas sin autorización, restituyendo los espacios arrendados al mismo estado en que lo recibió o, en su defecto, para el caso de que la arrendataria se negara a hacerla, si la demolición la efectuara el propio arrendador, sufragará su coste con la consiguiente restitución al arrendador. En todo caso, al término del contrato, la arrendataria entregará los espacios arrendados diáfanos, limpios y pintados (paredes y techos).

H) En el caso de obras autorizadas en el espacio arrendado, éstas quedarán en poder de la arrendadora a su criterio, sin que la arrendataria tenga derecho a percibir cantidad alguna por ningún concepto como consecuencia de la ejecución de las citadas obras, sean del tipo que fueren.

I) Conservar en perfecto estado de funcionamiento y seguridad tanto los espacios arrendados como su equipamiento e instalaciones fijas de electricidad, climatización, red de datos y telefonía.

J) Renunciar expresamente al derecho de adquisición preferente regulado en el artículo 31 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en relación con el 25 del mismo cuerpo legal. Asimismo la parte arrendataria renuncia expresamente a lo establecido por el artículo 34 de la LAU, por lo que la extinción del contrato por el transcurso del término convenido no dará derecho al arrendatario a indemnización alguna a cargo de la arrendadora.

K) El incumplimiento por la arrendataria o por el personal dependiente del mismo de las citadas normas, podrá ser considerado como causa de incumplimiento del presente contrato si del mismo se derivaran daños o perjuicios para otros usuarios del Centro o para la misma entidad arrendadora. El incumplimiento reiterado de la arrendataria, puesto de manifiesto por la arrendadora, dará derecho a ésta a resolver inmediatamente el contrato dejando a salvo las responsabilidades a que diere lugar la actuación de la arrendataria.

L) Conservar lo arrendado en perfecto estado y con el debido cuidado. Expresamente se prohíbe al arrendatario depositar en las zonas comunes maquinaria u otros objetos, obligándose al pago de los desperfectos que se puedan ocasionar en los elementos comunes de la finca como consecuencia de la conducción de bultos en general, maquinaria, enseres, etc.

M) La arrendataria deberá contar en todo momento con las Licencias Administrativas tanto locales, como autonómicas como estatales, que amparen la totalidad de las actividades que desarrolle, y deberá cumplir fielmente la normativa vigente en materia de prevención de riesgos laborales y cuanta sectorial exista en materia de seguridad y deberá satisfacer la totalidad de los tributos que por cualquier concepto graven su actividad. La arrendataria declara conocer plenamente la situación urbanística y de planeamiento del espacio arrendado, así como los usos administrativamente permitidos en el mismo. Serán de cuenta y riesgo de la arrendataria la obtención de los permisos y licencias que resulten necesarios para la apertura y el desarrollo de su actividad, siendo a su cargo todos los impuestos, arbitrios y demás contribuciones que se impongan, correspondientes al negocio o por razón del mismo. La validez del presente Contrato de Arrendamiento no se verá afectada si la arrendataria no obtiene alguna de las licencias necesarias, incluida la de apertura, o si cualquiera de ellas es revocada en el futuro, excepto en el caso de que dichas licencias no se concedan o se revoquen por causas imputables al Arrendador según lo dispuesto en el presente contrato.

N) La arrendataria queda obligado a poner en conocimiento de IDEA, en el más breve plazo posible, toda usurpación, novedad o daño que otro haya realizado o abiertamente prepare en los bienes arrendados.

O) No se admitirán subrogación o cesión del presente contrato de arrendamiento.

P) Se podrá subarrendar los edificios arrendados, siempre que el espacio sea subarrendado parcialmente y siempre que los contratos a suscribir no superen la duración del presente contrato. Se respetarán las previsiones del artículo 107 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, en la selección de los subarrendatarios.

El subarrendatario deberá cumplir con lo estipulado en el artículo 229 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Patrimonio de Andalucía, en cuanto a reunir las facultades necesarias para concurrir al arrendamiento de un bien patrimonial de la Junta de Andalucía.

El subarrendatario tiene que aceptar expresamente por escrito dicho subarriendo y habrá de comprometerse fehacientemente a:

- a) Destinar el espacio a usos compatibles de los edificios.
- b) Cumplir y acatar el Reglamento de Régimen Interno de los Edificios, así como aquellas otras obligaciones que en cada momento hayan de respetar los ocupantes de espacios con arreglo al presente contrato o a cualquier disposición legal en vigor.

Segundo. La Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía convocará al adjudicatario a la firma del contrato. Si el adjudicatario, por la razón que fuere, no concurriese a la firma del contrato en el plazo máximo de tres meses desde de haber sido convocado, salvo causa justificada que deberá ser autorizada por la Agencia IDEA, se entenderá que renuncia a su derecho de arrendamiento.

Tercero. En atención a la situación de liquidación en que se encuentra la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía en aplicación del artículo 15 de la Ley 9/2021, de 23 de diciembre, por la que se crean la Agencia Empresarial para la Transformación y el Desarrollo Económico (TRADE) y la Agencia para la Calidad Científica y Universitaria de Andalucía (ACCUA), el contrato a suscribir preverá que una vez se produzca la salida del inmueble de la titularidad de la Agencia de Innovación y Desarrollo de Andalucía en

el marco del proceso de liquidación no será necesaria la novación subjetiva del mismo, de manera que la Administración de la Junta de Andalucía, o entidad instrumental que se determine que la suceda quedará subrogada automáticamente en las obligaciones y derechos que de este contrato se deriven, tanto de carácter principal como accesorios, sin que la subrogación altere sus condiciones ni pueda ser entendida como causa de resolución del mismo.

Cuarto. Esta resolución será impugnable ante la jurisdicción contencioso-administrativa, previo agotamiento de los recursos procedentes en vía administrativa.

Sevilla, 19 de diciembre de 2023.- El Director General, Miguel Ángel Figueroa Teva.