

**PLIEGO DE CONDICIONES PARA LA ADJUDICACIÓN EN VENTA O EN ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA, MEDIANTE CONCURSO PÚBLICO, DE LA NAVE INDUSTRIAL SITA EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS LA ZORRERA, EN AVENIDA DE LOS ARTESANOS NÚM.34.**

El Consejo de Administración de ROSAM, en su sesión de 24 de marzo de 2022, aprueba por unanimidad que se proceda a la publicación de un Pliego y que se adjudique por sorteo, sin que prevalezca la compra frente al alquiler con opción a compra, de la nave industrial que ha quedado vacante, sita en el Polígono Industrial y de Servicios La Zorrera, en la Avd. de los Artesanos, núm. 34.

**ANTECEDENTES.** - Roche, Sociedad Anónima Municipal, en adelante ROSAM, es propietaria la nave industrial que ha quedado vacante sita en el Polígono Industrial y de Servicios La Zorrera, en la Avd. de los Artesanos, núm. 34, en Conil de la Frontera.

La nave tiene una superficie total construida de 248,54 m<sup>2</sup>, distribuida en 195,70 m<sup>2</sup> en planta baja y 52,84 m<sup>2</sup> en entreplanta.

**CAPÍTULO I.- CONDICIONES DEL CONCURSO.**

**PRIMERA. - OBJETO.**

Regular la compraventa o el alquiler con opción de compra, mediante sorteo, de la nave industrial sita en Conil de la Frontera, en el Polígono Industrial y de Servicios La Zorrera, en la Avd. de los Artesanos, núm. 34.

**SEGUNDA. - NATURALEZA DEL CONTRATO.**

El presente pliego y el contrato que de él resulte tiene naturaleza jurídica privada.

**TERCERA. – PRECIO DE COMPRA Y DEL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.**

1. El precio de compra es de CIENTO NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (109.357,60 €) más IVA.

2. El precio del alquiler con opción a compra se fija en una renta mensual de SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (673,58 €) más IVA.

En el caso de la compraventa el precio citado será ingresado en la forma y plazos establecidos en el presente Pliego mediante el ingreso en la cuenta de que será facilitada por ROSAM al adjudicatario. En el caso del alquiler, las rentas mensuales serán abonadas mediante domiciliación bancaria.

#### **CUARTA. - OFERTANTES Y CAPACIDAD PARA CONTRATAR.**

1. Podrán presentar ofertas las personas físicas o jurídicas con plena capacidad para contratar y obligarse de acuerdo con la legislación civil vigente, y poder celebrar contratos con las Administraciones Públicas.

2. No se admitirán las ofertas presentadas por personas interpuestas.

#### **QUINTA. - DESTINO DE LA NAVE INDUSTRIAL.**

La nave industrial objeto de la compraventa o alquiler con opción a compra se destinará exclusivamente por el comprador o arrendatario a una de las actividades que se establecen en el Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante, PGOU) de Conil de la Frontera, y que deben describirse en la solicitud para participar en esta adjudicación.

Se permitirá el cambio de actividad, en cualquier momento, por otra de las admitidas en el PGOU de Conil de la Frontera, si bien, en el caso del alquiler con opción a compra, dicho cambio deberá ser puesto en conocimiento de ROSAM.

#### **SEXTA. - AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.**

Para la implantación de la actividad a desarrollar en la nave, el comprador o arrendatario deberá solicitar las correspondientes licencias, adecuando el inmueble a los requerimientos técnicos y normativos exigidos para la actividad a desarrollar, por las distintas Administraciones actuantes. Asimismo, el arrendatario deberá presentar el proyecto a la propiedad.

La actividad a desarrollar por el comprador o arrendatario en la nave industrial, deberá comenzar en el plazo máximo de UN AÑO a partir de la fecha de formalización de la Escritura Pública de Compraventa o de la firma del contrato de alquiler con opción a compra.

El incumplimiento de esta obligación, será causa de resolución del contrato, salvo que medie causa justificada y sea autorizada por ROSAM.

#### **SÉPTIMA. - PROCEDIMIENTO Y FORMA DE ADJUDICACIÓN.**

La adjudicación se realizará mediante sorteo público, cuya fecha será fijada mediante anuncio en el tablón de anuncios de ROSAM y en su página web.

Se dispondrá de un bombo, donde se introducirá el mismo número de bolas que de solicitudes haya.

El día del sorteo se extraerán todas las bolas, resultando adjudicatario el participante cuyo número de solicitud coincida con la primera bola extraída.

Las restantes bolas, quedarán por el orden de extracción como lista de reserva.

La Secretaria del Consejo de Administración de ROSAM levantará acta del resultado del sorteo.

#### **OCTAVA. - ACEPTACIÓN POR ROSAM DE LA OFERTA.**

La comunicación de ROSAM aceptando la oferta de compraventa o alquiler con opción a compra perfeccionará el contrato de compraventa o arrendamiento de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 1.258 y 1.450 del Código Civil.

#### **NOVENA. - PLAZOS Y FORMA DE PRESENTACIÓN.**

Las ofertas se presentarán en la oficina de ROSAM, sita en Avda. Dolores Ibárruri, nº 2-D, en el plazo de 5 días hábiles, iniciándose a las 9.00 horas a.m. del día 23 de mayo y finalizando a las 14.00 horas p.m. del día 27 de mayo de 2022.

Una vez entregada la documentación, no podrá ser retirada por los licitadores mientras no se haya resuelto el procedimiento.

Las ofertas son vinculantes quedando obligado al cumplimiento del contrato en caso de resultar adjudicatario del mismo.

#### **DÉCIMA. - MODELO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA.**

Las ofertas serán presentadas presencialmente, en la oficina de ROSAM, presentando la solicitud fijada en el Anexo que se adjunta como Anexo 1-A o Anexo 1-B, según se opte al alquiler con opción a compra o a la compra de la nave industrial.

## **CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE LA COMPRAVENTA DE LA NAVE INDUSTRIAL.**

### **DECIMOPRIMERA. - CLÁUSULAS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

1. Condiciones de la finca: La nave industrial se vende como cuerpo cierto, en el estado en que se encuentra, libre de cargas, gravámenes y ocupantes, siendo de cuenta de ROSAM la cancelación de aquellas que pudieran existir con anterioridad a la firma del contrato.
2. Serán de cuenta del comprador el importe de los gastos relativos a las conexiones a las acometidas existentes de redes de aguas, electricidad y saneamiento, que sean necesarias.
3. Se establece un plazo máximo de un mes para la firma del contrato privado de compraventa desde la notificación de la adjudicación al interesado. La falta de formalización del contrato transcurrido el plazo implicará la renuncia por parte del adjudicatario.
4. La escritura pública de compraventa se otorgará dentro del plazo máximo de dos meses a contar desde la firma del contrato de compraventa, salvo que la parte compradora solicite su formalización antes, pudiendo ROSAM discrecionalmente acceder o no a dicha petición.
5. Los gastos de otorgamiento de la citada escritura son a cargo de la parte compradora, excepto el pago del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (plusvalía) que lo asume la parte vendedora.
6. El precio de la nave será satisfecho en la forma siguiente:
  - a) A la firma del contrato de compraventa, señal del 15% más IVA, del precio de adjudicación de la nave industrial, mediante transferencia bancaria a la cuenta corriente que será indicada por ROSAM al adjudicatario, debiendo presentarse justificante de haber realizado dicho ingreso.
  - b) El 85% más IVA restante del precio de la nave industrial será satisfecho en el momento de la escritura pública mediante cheque bancario o transferencia inmediata.
7. En caso de impago o renuncia de la parte compradora por causa imputable a ella o no, ROSAM se reserva el derecho a exigir el pago por cualquiera de las formas legalmente establecidas, pudiendo en su caso la parte compradora perder la señal del 15%.

## **DECIMOSEGUNDA. - CESIÓN.**

1. La parte compradora podrá ceder en arrendamiento la nave industrial a un tercero, siempre que se hayan realizado las obras de adecuación y esté en disposición de poder destinarse al ejercicio de cualquier de las actividades previstas en el PGOU.
2. La nave industrial objeto de la compraventa podrá ser enajenada/transmitida una vez haya transcurrido el plazo de tres años desde la fecha de firma del contrato de compraventa siempre que concurren estas dos circunstancias:
  - a. Que se haya realizado el inicio de actividad.
  - b. Que se haya comunicado a ROSAM la intención de venderlo.

El incumplimiento de esta obligación, será causa de resolución del contrato que se llevará a cabo de la manera establecida en la estipulación decimocuarta del presente pliego.

## **DECIMOTERCERA. - ENTREGA DE LA NAVE INDUSTRIAL.**

ROSAM entregará al adjudicatario la posesión y las llaves de la nave industrial en el mismo acto de la firma de la escritura.

## **DECIMOCUARTA. - CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA.**

1. Será causa de resolución del contrato de compraventa:
  - a. Si en el plazo de UN AÑO desde el otorgamiento de Escritura Pública, la parte compradora no hubiere comenzado a desarrollar la actividad prevista en el inmueble conforme a la solicitud presentada y cuando no exista causa justificada y que se haya trasladado a ROSAM.
  - b. La venta, enajenación o transmisión por cualquier título jurídico, ya sea a título oneroso o gratuito, de la titularidad de la finca objeto del presente concurso, durante el plazo de tres años desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

En el supuesto de producirse la resolución de la compraventa por alguna de las causas anteriormente señaladas, la parte vendedora podrá recuperar la plena propiedad de la finca.

2. En todo caso, la condición resolutoria caducará a los tres años contados a partir del otorgamiento de la escritura si no consta en el Registro de la Propiedad el ejercicio por parte de ROSAM de la resolución de la venta en los supuestos previstos en el contrato de compraventa, bastando para su cancelación la solicitud instada al

Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera por parte del propietario de la finca.

3. La entidad ROSAM permite expresamente la posposición de la condición resolutoria a la hipoteca que eventualmente hubiera de formalizar la parte compradora, en aras a garantizar el préstamo o crédito destinado a la financiación de la adquisición de la nave industrial transmitida, delegando en el Presidente del Consejo de Administración de ROSAM el establecimiento de las condiciones de posposición de la condición resolutoria.

### **CAPÍTULO III.- CONDICIONES DEL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA DE LA NAVE INDUSTRIAL.**

#### **DECIMOQUINTA. - ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA.**

1. El adjudicatario suscribirá el contrato de alquiler con opción a compra por un periodo de 5 años. Asimismo, el plazo podrá prorrogarse hasta 10 años, a solicitud del arrendatario, en una única prórroga.

A efectos del ejercicio de la opción de compra el precio de la compraventa es el recogido en la cláusula tercera, si bien, se actualizará el precio con el IPC desde el momento del alquiler hasta el del ejercicio de la opción de compra, con un porcentaje máximo de un 5%.

Al precio recogido en la cláusula tercera se deducirá el 50% de las cantidades abonadas en concepto de renta durante la duración del contrato de arrendamiento.

El referido precio deberá ser satisfecho mediante domiciliación bancaria a cuenta del arrendatario.

2. Se establece un plazo máximo de un mes para la firma del contrato privado de alquiler con opción a compra desde la notificación de la adjudicación al solicitante. La falta de formalización del contrato transcurrido el plazo establecido implicará la renuncia por parte del adjudicatario.
3. En el contrato se establecerá una fianza de arrendamiento, por importe de dos mensualidades, para responder del posible deterioro de la nave industrial o las rentas impagadas.

El día de la firma del contrato de alquiler deberá presentar el justificante de haber realizado el ingreso de la primera mensualidad, y el justificante del ingreso de la fianza de arrendamiento.

4. El importe del alquiler será el fijado en la cláusula tercera como pago mensual y será actualizado anualmente con el IPC, a primeros de cada año. Este importe será domiciliado en la cuenta corriente que indique el inquilino.

En el mismo acto de la firma del contrato, se entregarán las llaves de la nave industrial.

El adjudicatario de la nave industrial correrá con los gastos de alta y suministro de agua y electricidad, así como del pago de las tasas y/o tributos necesarios para la realización de su actividad.

5. En caso de renuncia unilateral del arrendamiento durante el plazo de duración del contrato de arrendamiento, será necesaria la previa notificación fehaciente a ROSAM con quince días de antelación, haciendo suya ROSAM la fianza de arrendamiento en concepto de daños y perjuicios.

Una vez finalizado el plazo de vigencia del arrendamiento, sin que se haya solicitado prórroga o sin que se haya ejercitado la opción de compra, quedará resuelto el contrato, haciendo entrega el arrendatario de las llaves y del inmueble arrendado sin necesidad de requerimiento alguno por parte de ROSAM, en el plazo improrrogable de cinco días hábiles desde la fecha de finalización del contrato.

Transcurrido dicho plazo, y hasta la entrega efectiva de la posesión del inmueble arrendado, el arrendatario vendrá obligado a abonar el doble las cantidades correspondientes a las mensualidades en concepto de daños y perjuicios al entenderse que, en todo caso, el contrato ha quedado resuelto.

No obstante, ROSAM se reservará la posibilidad de ejercitar las acciones legales oportunas para la recuperación del inmueble.

#### **DECIMOSEXTA. - DERECHO REAL DE OPCIÓN DE COMPRA DE LA NAVE INDUSTRIAL.**

La parte arrendataria podrá solicitar la elevación del derecho de opción a compra a escritura pública, para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Los gastos e impuestos derivados de la formalización de dicha escritura y de su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán por cuenta de la parte arrendataria.

Asimismo, ROSAM concede al arrendatario la facultad de ejercitar el derecho real de opción de compra sobre la nave industrial, antes del año quinto (o décimo en caso de prórroga).

El ejercicio de este derecho estará sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

- b) Que el arrendatario haga a ROSAM la comunicación por escrito de su intención de ejercer el derecho de opción de compra que deberá materializarse dentro de los dos meses siguientes desde la recepción de la comunicación.
- c) Que el arrendatario haya mantenido la nave industrial en buen estado de conservación.

El derecho de opción de compra lo será por el precio recogido en la cláusula tercera, actualizándose el precio con el IPC desde el momento del alquiler hasta el del ejercicio de la opción de compra, con un máximo de un 5%.

Todos los gastos que se deriven de la compraventa, como consecuencia del ejercicio de la opción de compra, así como los impuestos y arbitrios de todas clases, serán satisfechos por la parte compradora, a excepción de la plusvalía (Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana) que será de cuenta de ROSAM.

#### **DECIMOSÉPTIMA. - ENTREGA A CUENTA DE CANTIDADES PARA LA OPCIÓN DE COMPRA.**

La parte arrendataria podrá efectuar entregas a ROSAM de dinero a cuenta, con la finalidad de que se apliquen al precio de compra de la nave industrial, una vez que ejercite la opción de compra del mismo.

Estas cantidades se destinarán íntegramente a reducir el precio de compra pendiente de pago y harán que el importe de la renta mensual disminuya en igual proporción a lo pagado.

Esta opción de pago no necesita solicitarse en ningún momento, sino tan solo ejercitarse.

Las cantidades entregadas a cuenta se entienden que incluyen el IVA vigente, de lo que ROSAM emitirá la correspondiente factura.

En caso de no ejercitarse finalmente la opción de compra, ROSAM devolvería los importes pagados a cuenta de la compraventa, si bien dejaría de devolver los importes deducidos de las rentas debido a aquellos pagos.

#### **DECIMOCTAVA. - IMPAGO DE LAS RENTAS.**

En caso de incurrir en mora, en el cumplimiento de sus obligaciones, y sin perjuicio de las demás responsabilidades que procedan y sin necesidad de que se le exija judicial o extrajudicialmente el pago, la mensualidad impagada devengará un 20% en concepto de penalización, además del interés legal del dinero.

El incumplimiento de las obligaciones de pago en los plazos previstos podrá dar lugar a la resolución automática y de pleno derecho del contrato sin más trámite que el requerimiento notarial.

#### **DECIMONOVENA. - SUBARRIENDO Y TRASPASO DE LA NAVE INDUSTRIAL.**

En atención a lo previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, la propiedad consiente en respetar el derecho del inquilino respecto al traspaso de la nave industrial, si bien deberá atender al pago de las rentas hasta el momento de la efectiva entrega de la nave industrial al nuevo inquilino que, no obstante, deberá de ser admitido como tal por la propiedad.

La gestión de este traspaso se comunicará a ROSAM por escrito y con un mes de antelación.

Queda prohibido el subarriendo.

#### **VIGESIMA. - DE LA NO APLICACIÓN DE ALGUNOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.**

No será de aplicación al contrato de arrendamiento lo dispuesto en el artículo 30, 31, 32 y 34 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre.

#### **CAPÍTULO IV.-**

#### **VIGESIMOPRIMERA. – RÉGIMEN DE LA ENTIDAD DE CONSERVACIÓN URBANÍSTICA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS LA ZORRERA**

1. Para el caso del ejercicio de la opción de compra, la parte arrendataria declara expresamente que acepta el Régimen de Entidad de Conservación Urbanística, que afecta a la nave adquirida, e igualmente los Estatutos que regulan dicha entidad, y expresamente el porcentaje de participación en los gastos y servicios comunes que se atribuye o asigna.

El propietario de la nave participará en la comunidad del edificio.

El importe de las cuotas se fija por la comunidad en función de los coeficientes de participación.

2. Para el caso de la compra, la parte compradora declara expresamente que acepta el Régimen de Entidad de Conservación Urbanística, que afecta a la nave adquirida, e igualmente los Estatutos que regulan dicha entidad, y expresamente el porcentaje de participación en los gastos y servicios comunes que se atribuye o asigna.

La aceptación de dicho régimen será condición necesaria para la perfección del contrato de compraventa a su favor.

El propietario de la nave participará en la comunidad del edificio.

El importe de las cuotas se fija por la comunidad en función de los coeficientes de participación.

**VIGESIMOSEGUNDA. - FUERO.**

Las partes con renuncia expresa a cualquier otro fuero se someterán a la Jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Chiclana.

**ANEXO 1 – A**

**MODELO DE OFERTA PARA EL ALQUILER CON OPCIÓN DE COMPRA DE LA NAVE INDUSTRIAL, PROPIEDAD DE ROSAM, SITA EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS LA ZORRERA, EN AVENIDA DE LOS ARTESANOS NÚM.34.**

D/D<sup>a</sup>....., mayor de edad, con domicilio en..... teléfono....., email..... y provisto de D.N.I. nº ....., en nombre propio o en representación de la Sociedad ....., provista de C.I.F. nº ..... actuando como .....

**MANIFIESTA**

1. Que conoce y acepta las condiciones para la presentación de ofertas para el alquiler con opción a compra de la nave industrial, propiedad de Roche, Sociedad Anónima Municipal (ROSAM), contenidas en el pliego de adjudicación que regula este procedimiento, incluyendo el precio fijado para el alquiler con opción a compra.
2. Que presenta la presente oferta de alquiler con opción a compra para la adjudicación de la nave industrial sita en Avda. de los Artesanos núm. 34.
3. Que destinará la nave industrial a la actividad .....

En Conil de la Frontera, a ..... de mayo de 2022.

Fdo.:.....

**ANEXO 1 - B**

**MODELO DE OFERTA PARA LA COMPRA DE LA NAVE INDUSTRIAL, PROPIEDAD DE ROSAM, SITA EN EL POLÍGONO INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS LA ZORRERA, EN AVENIDA DE LOS ARTESANOS NÚM.34.**

D/D<sup>a</sup>....., mayor de edad, con domicilio en..... teléfono....., email..... y provisto de D.N.I. nº ....., en nombre propio o en representación de la Sociedad ....., provista de C.I.F. nº ..... actuando como .....

**MANIFIESTA**

1. Que conoce y acepta las condiciones para la presentación de ofertas para la compra de la nave industrial, propiedad de Roche, Sociedad Anónima Municipal (ROSAM), contenidas en el pliego de adjudicación que regula este procedimiento, incluyendo el precio fijado para la compra.
2. Que presenta la presente oferta de compra de la nave industrial sita en Avda. de los Artesanos núm. 34.
3. Que destinará la nave industrial a la actividad .....

En Conil de la Frontera, a ..... de mayo de 2022.

Fdo.:.....