

EXTRACTO DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR LA JUNTA DE GOBIERNO EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 13 DE ENERO DE 2017.

Aprobación de las Actas de las sesiones ordinaria y extraordinaria y urgente celebradas el día 30 de diciembre de 2016 y extraordinaria y urgente de 4 de enero de 2017, respectivamente.

1.- Comunicaciones Oficiales.

2.- Adjudicar el contrato de arrendamiento del local sito en Plaza Virgen del Pilar, nº 8.

ACUERDO

PRIMERO.- Clasificar las proposiciones presentadas y no rechazadas atendiendo a los criterios de valoración establecidos en los pliegos de cláusulas administrativas particulares, por el siguiente orden:

| Empresa | Puntuación criterios eval. auto. | Puntuación criterios no eval. auto. | Total |
|------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------|
| MANUELA BALBÁS RIVERO | 100 | 0 | 100 |
| ZORAIDA FAJARDO BALBÁS | 91,13 | 0 | 91,13 |

SEGUNDO.- Adjudicar el contrato que se indica a Dña. Manuela Balbás Rivero por el importe que también se señala:

Expte. FACTUM: 2016/000536

OBJETO: Arrendamiento con opción a compra del local de propiedad municipal sito en Plaza Virgen del Pilar, Nº 8.

PRESUPUESTO DE LICITACIÓN: 12.570,60 ¢ (IVA incluido).

IMPORTE RENTA MENSUAL DE ADJUDICACIÓN: 190 ¢ (IVA excluido).

IMPORTE DE LA RENTA ANUAL: 2.280 ¢ (IVA excluido).

IMPORTE DE ADJUDICACIÓN (Valor estimado cinco años contrato): 11.400 ¢ (IVA excluido).

IMPORTE DEL IVA: 2.394 ¢.

SEGUNDO.

El Excmo. Ayuntamiento desea contratar en arrendamiento con opción a compra, el local mencionado en el apartado anterior, con la finalidad de destinarlo a almacén del òBar Fernandoö, del que es titular la arrendataria, a cuyo fin concierta el referido contrato de arrendamiento urbano con opción de compra, de uso distinto al de vivienda, que habrá de regirse por las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.

Es objeto de este arrendamiento la finca sita en la Plaza Virgen del Pilar nº 8.

El arrendatario declara conocer y aceptar el estado del inmueble en el que se entrega.

En ningún caso la finca podrá ser objeto de subarriendo ni tampoco podrá cederse el contrato de arrendamiento, salvo consentimiento expreso del arrendador.

SEGUNDA: NATURALEZA DEL CONTRATO.

Contrato de arrendamiento de un bien inmueble, excluido del ámbito de aplicación del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, y que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 4.1 p) de la misma, se regirá por su legislación patrimonial, esto es, Ley de Arrendamientos Urbanos, además de por lo pactado en él. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 20.2 del Real Decreto Legislativo 3/2011 de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la LCSP. En defecto de lo anterior, se regirá por lo dispuesto en el Título III de la citada Ley y supletoriamente por el Código Civil.

TERCERA: DESTINO.

La finca arrendada se destinará a almacén del òBar Fernandoö, del que es titular la arrendataria, de conformidad con la declaración aportada por la arrendataria el 20 de septiembre de 2016, sin que pudiera ser destinada para cualquier otro uso distinto del descrito.

Será causa de resolución contractual la variación de dicho fin sin autorización expresa del Ayuntamiento.

CUARTA: DURACIÓN.

La duración del arrendamiento será de cinco años, desde la formalización del contrato, prorrogable por otros diez años. Una vez finalizados los cinco primeros años de arrendamiento, durante los cuales se podrá ejercitar la opción a compra, el contrato podrá renovarse de forma automática anualmente hasta un máximo de diez años más, salvo denuncia expresa por alguna de las partes con una antelación de un mes. Transcurrido dicho plazo, el contrato quedará resuelto sin más prórrogas.

QUINTA: RENTA Y FIANZA.

a) La renta a satisfacer por el arrendatario será de 190 € mensuales, más IVA vigente.

El arrendatario deberá abonar la renta mensual dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante transferencia bancaria a la cuenta del arrendador cuyos datos son los siguientes:

- Titular: Ayuntamiento de Sevilla
- Entidad: BBVA
- Concepto: Renta mensual Plaza Virgen del Pilar 8.
- Cuenta corriente: ES 8501 8255 66 710201516353

b) Cada mes de Enero, se procederá a su actualización por el Servicio de Patrimonio, tomando como índice de referencia la variación anual del Índice de precios de alquiler de oficinas a nivel autonómico, publicado por el INE. Art 4.6 Ley 2/2015 de 30 de marzo, de Desindexación. Si bien hasta tanto no se publique dicho índice, habrá que aplicar el precio de alquiler de la vivienda del IPC, a nivel provincial, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria de la citada Ley.

c) A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico, en cantidad equivalente a dos mensualidades de renta (IVA excluido). Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir el arrendatario con el arrendador, por deterioros que se produzcan en el inmueble, así como el impago de rentas o cualquiera otra causa derivada de la relación arrendaticia que se establece en el presente contrato. Dicha fianza deberá ser depositada por la arrendadora, en la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar la Función Social de la Vivienda, así como en lo dispuesto en el art.36.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La fianza le será devuelta al arrendatario a la finalización del arriendo previa a la constatación por parte del arrendador de que la finca se haya en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior.

SEXTA: OPCIÓN A COMPRA Y PRECIO.

Conforme a la normativa vigente, se concede en el presente contrato de arrendamiento un derecho de opción a compra del local con sujeción a las siguientes condiciones:

- a) Se pactará por un plazo de CINCO (5) años contados desde el día siguiente a la firma del contrato de arrendamiento.
- b) La opción a compra tendrá carácter personalísimo y, por tanto, intransmisible, pudiendo únicamente ser ejercida por el titular del contrato de arrendamiento.
- c) Transcurrido el plazo indicado sin que se haya hecho uso de la facultad de comprar, quedará extinguido este derecho, sin perjuicio de que pudiera continuar el contrato de arrendamiento en vigor conforme a lo establecido en cuanto a la duración del arrendamiento.
- d) Para ejercitar la opción de compra, el arrendamiento deberá estar vigente y en todo caso el arrendatario deberá estar al corriente en el pago de las rentas mensuales, comunidad y cualquier otra obligación de pago que viniera impuesta en virtud de estos pliegos o del contrato de arrendamiento que suscriba.
- e) El ejercicio de la opción de compra deberá ser comunicado al Ayuntamiento de forma fehaciente antes de la terminación del plazo estipulado.
- f) En caso de que el arrendatario decidiera durante el período de vigencia de la opción de compra ejercitar su derecho, la adquisición se realizará con arreglo a las siguientes condiciones:

El precio de compraventa es de 31.890,34 ¢ (TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA EUROS, CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS), actualizado en función de las anuales variaciones porcentuales del Índice de Precios al Consumo o indicadores que lo sustituyan, acumulado desde la fecha de firma del contrato de alquiler hasta el momento de comunicación del ejercicio de la opción de compra.

En el momento de ejercicio de la opción de compra se computarán las rentas pagadas en concepto de pago a cuenta del precio fijado, descontándose de dicho importe a los efectos de precio convenido y según los siguientes porcentajes:

- a) 100% de las rentas abonadas si el ejercicio de derecho de opción se produce en los dos primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento.
- b) 75% de las rentas abonadas si el ejercicio de derecho de opción se produce en el tercer o cuarto año de vigencia del contrato de arrendamiento.
- c) 50% de las rentas abonadas si el ejercicio de derecho de opción se produce en el quinto año de vigencia del contrato de arrendamiento.

En cualquier caso, el porcentaje a aplicar estará determinado por la fecha de ejercicio de la opción a compra, aplicándose a la totalidad de la renta satisfecha por el arrendatario durante la vigencia del arrendamiento el porcentaje que corresponda al año en que se encuentre el contrato en el momento de su ejercicio, entendiéndose que cada año de contrato concluye el día inmediatamente anterior al inicio del mismo. En caso de ejercitarse con posterioridad a dicha fecha se aplicará el porcentaje correspondiente al siguiente año de duración del contrato.

La forma de pago del precio en caso de ejercicio de la opción será, minorado en la cuantía de la renta que proceda en función del momento de ejercicio de la opción de compra indicado anteriormente incrementado con el IVA vigente, mediante cheque bancario o conformado, o transferencia bancaria a la cuenta que se hará constar en el acuerdo de aceptación, que a tal efecto se adopte por el Ayuntamiento, del ejercicio de la opción de compra.

La venta del inmueble objeto del presente contrato se vende como cuerpo cierto a todos los efectos, en el estado en que se encuentre en ese momento y libre de cargas, salvo las propias de la compraventa.

En el momento en que la parte arrendataria decida ejercitar el derecho de opción de compra que se le ha concedido en este documento, deberá notificarlo a la propiedad mediante escrito dirigido al Servicio de patrimonio, sito en C/ Santander, N° 11-13, 41001 de Sevilla, sin necesidad de que el Ayuntamiento le invite a ejercitarlo.

El válido ejercicio del derecho de opción de compra quedará condicionado al pago del precio de la compraventa previa o simultáneamente a la formalización de la escritura.

El I.V.A. se devengará en el momento de la entrega.

Será requisito previo al ejercicio de la opción de compra, que el arrendatario se encuentre al corriente del pago de la renta del arrendamiento estipulada.

GASTOS E IMPUESTOS: Todos los gastos e impuestos que se deriven con motivo de la venta, tales como inserción de anuncios, gastos y honorarios de notaría, gestión e inscripción en el Registro de la Propiedad, I.V.A., Plusvalía, etc., serán de cuenta del adjudicatario.

La gestión y tramitación posterior al otorgamiento de la escritura de compraventa para su inscripción en el Registro de la Propiedad y Notaría, se encomendará a la notaría designada para la formalización de la misma, siendo igualmente de cuenta del adjudicatario los gastos que por estos conceptos se generen.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES.

-Serán de cuenta del arrendatario:

- a) El abono de la renta, conforme lo establecido en el apartado 3 del Pliego de Cláusulas Administrativas.
- b) Los gastos de contratación y consumo de energía eléctrica, agua potable, teléfono y cualquier otro servicio que derive del uso del inmueble, así como los gastos de la Comunidad de Propietarios si la hubiere.
- c) El arrendador deberá respetar las normas de la comunidad de propietarios, si la hubiere.
- d) El arrendatario podrá realizar a su cargo, durante la vigencia del contrato y previa comunicación escrita al Ayuntamiento, las obras e instalaciones que considere convenientes, siempre que no afecten a la estructura del inmueble y que no provoquen una disminución en la estabilidad o seguridad del inmueble, las cuales quedarán en beneficio del mismo al término del arriendo.
- e) El abono de la repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles de la finca objeto de arriendo, se efectuará mediante ingreso en la cuenta del arrendador, cuyos datos son los siguientes:
 - Titular: Ayuntamiento de Sevilla.
 - Entidad: BBVA.
 - Concepto: Repercusión IBI Plaza Virgen del Pilar 8.
 - Cuenta corriente: ES 8501 8255 66 710201516353.
- f) Cumplir cuantas disposiciones legales y reglamentarias sean de aplicación en materia de contratación laboral y de seguridad social, así como las de naturaleza tributaria que se deriven del ejercicio de la actividad.
- g) Usar el inmueble de propiedad municipal, para la finalidad declarada por la arrendataria, está prohibido cualquier cambio de uso. En caso contrario, será causa de resolución inmediata del contrato.

- h) Este contrato tiene un riguroso carácter personal e intransferible a favor del arrendatario, el cual deberá ejercer la actividad de forma personal y permanente, sin perjuicio de que le ayuden en las tareas, familiares que legal y económicamente de él dependan, o bien trabajadores asalariados que deben ser contratados legalmente por el adjudicatario y dados de alta en el Régimen General de la Seguridad Social.
- i) Queda rigurosamente prohibido la cesión, los traspasos o subarriendos, del local objeto de este contrato, sin expresa autorización escrita del arrendador.
- j) El arrendatario está obligado a conservar y a realizar a su costa, las reparaciones necesarias para el buen uso de la cosa arrendada, a fin de que la misma se encuentre en las debidas condiciones de uso y para el fin a que está destinada.
- k) Suscripción de póliza de seguro que cubra los daños del continente del local. Asimismo, la póliza que acredite la suscripción del seguro de responsabilidad civil. La cuantía del mismo habrá de ser adecuada a la actividad que vaya a desarrollarse. En cualquier caso, con carácter anual deberá aportar recibo justificativo del pago de aquél.
- l) En su caso, los gastos notariales y registrales correrán a cargo del arrendatario, que solicite la elevación a documento público y su inscripción en el Registro de la Propiedad, tanto del contrato de alquiler como el de compra.

- Serán de cuenta del arrendador:

- a) Poner a disposición del arrendatario el inmueble arrendado, en el plazo establecido al efecto, en el estado en el que actualmente se encuentra.
- b) Sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que este pueda reclamar indemnización alguna.
- c) A las restantes obligaciones que establecen para los arrendadores de locales para uso distinto a vivienda, las normas arrendaticias vigentes.

OCTAVA: CONSERVACIÓN Y OBRAS.

- a) Para la conservación de la finca se estará a lo previsto en el apartado anterior para los gastos y reparaciones; y en lo no previsto, a lo establecido en el art. 21 y siguientes de la Ley 29/1994, de 29 de septiembre, de Arrendamientos Urbanos.
- b) Queda prohibida la realización de cualquier obra sin previa autorización escrita de la propiedad.
- c) El arrendatario devolverá la finca recibida al concluir el contrato en el estado en que la recibe, sin perjuicio de lo regulado a continuación.
- d) Las obras que realice el arrendatario quedarán en beneficio de la finca, sin derecho a indemnización alguna, sin perjuicio de los aparatos o instalaciones que puedan ser retirados sin detrimento de los elementos constructivos de la finca.

e) En el caso de que el arrendatario no ejercite el derecho de opción de compra, y una vez terminado el plazo de duración del alquiler, deberá proceder a la entrega del inmueble al Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna por las mejoras que en el mismo hubiera llevado a cabo.

NOVENA: RÉGIMEN JURÍDICO.

- a) El presente contrato se rige por la Ley de Arrendamientos Urbanos, además de por lo pactado en él. En su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la citada Ley y supletoriamente por el Código Civil.
- b) Las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los Tribunales y Juzgados de Sevilla, para cuantas cuestiones litigiosas pudieran surgir del mismo, renunciando a cualquier otro fuero que les pudiera corresponder.
- c) Las comunicaciones entre el arrendatario y el arrendador podrán realizarse por cualquier medio de contacto, siempre que se acredite su recepción por el destinatario. En particular, los fax y e mail precisarán un nuevo escrito o mensaje de confirmación.

Para que conste, y en prueba de su conformidad, los contratantes suscriben el presente documento por duplicado, en la Ciudad y fecha del encabezamiento.ö

3.- Aceptar las renunciaciones y declarar la pérdida del derecho al cobro de la subvención concedida a diversas entidades.

ACUERDO

UNICO.- Aceptar las renunciaciones de las entidades indicadas a continuación y declarar la pérdida del derecho al cobro de las cantidades no justificadas por los importes que a continuación figuran:

| CONCEPTO | RENUNCIA |
|---|----------|
| ASOC. CULTURAL DE EMPLEADOS Y JUBILADOS DE TUSSAM | 136,13 p |
| ASOCIACIÓN SEVILLANA DEL CORAZON | 5,98 p |
| NODO SPORT | 759,23 p |
| GRUPO SCOUTS INTI-RAYMI | 244,73 p |
| ASOCIACION C.D AGUILAS DE KANSAS CITY | 86,66 p |
| ASOCIACIÓN DE MAESTROS Y ALUMNOS DE REIKY | 80,88 p |
| AMPA LAS PRADERAS DE SANTA CLARA | 466,72 p |
| ASOC. PRO-HDAD CRISTO DE LA HUMILLACIÓN | 604,97 p |