



## ARRENDAMIENTO DE PARTE DE LAS ANTIGUAS BODEGAS CRISMONA MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1. ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento Pleno de Doña Mencía en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 18 de diciembre de 2023, aprobó en su punto 3 del orden del día, la adquisición como bien de carácter patrimonial con destino al desarrollo de la actividad de alquiler y venta de inmuebles del inmueble industrial sito en calle Baena 25 de Doña Mencía. Dicha adquisición se formalizó en escritura pública otorgada el día 26 de Diciembre de 2023 ante la notaria M.<sup>a</sup> José Díaz Duran, bajo el número 498 de su protocolo.

El inmueble adquirido es un conjunto urbanístico de 8.469,63 m<sup>2</sup> de suelo y más de 6.500 m<sup>2</sup> de superficie construida, compuesta esta última por un conjunto heterogéneo de edificaciones de diferente tipología y uso (bodega de vinos, naves industriales diferenciadas, nave de conos, edificio de usos varios, zonas de tránsito de vehículos,...) y de diferentes fechas de ejecución y estados de conservación (desde la práctica ruina al buen estado de uso y conservación).

La complejidad del conjunto inmobiliario adquirido se incrementa por su emplazamiento entre dos calles, La Molinera y Baena, y la distinta ubicación de las edificaciones dentro del conjunto, existiendo así edificaciones que tiene fachada a la calle La Molinera, otras con fachada a la calle Baena, y finalmente otras sin fachada a vía pública, a las que se accede por una calle privada interna que, continua la complejidad, se emplaza en parte en la finca adquirida y en parte en la finca colindante, y que sirve, mediante un uso compartido de la misma sustentado en su sola tolerancia por los propietarios de las respectivas partes de esta “calle” común, de acceso tanto a estas otras edificaciones del conjunto inmobiliario como a otras ubicada en la finca colindante, y que son el actual emplazamiento de la fábrica de productos alimenticios Crismona.

Conforme a la Memoria Justificativa de la señalada adquisición los motivos que la justificaron fueron:

1. Necesidad de disposición de suelo y naves industriales para generación de empleo en la localidad
2. Necesidad de poner en marcha un Plan de Desarrollo Local, en el que es fundamental el desarrollo económico en localidad.
3. Necesidad de fijar la población de Doña Mencía a su territorio.
4. Incremento del patrimonio municipal
5. Recuperación y puesta en valor de un espacio degradado de la localidad
6. Necesidad de mantener los negocios que actualmente están ubicados estos espacios.





**Expdte:** Gex 3408/2024

**Asunto:** Contrato de arrendamiento Naves Crismona

**Documento:** Memoria Justificativa

Los mencionados fines y la antes descrita situación del conjunto inmobiliario hace necesaria, con carácter previo a la tramitación de los expedientes de enajenación o arrendamiento de los inmueble resultantes, una compleja reorganización tanto física, (demoliciones, reparaciones,...) como jurídica (segregación parcelas edificación cuando proceda, declaración de la obra nueva de la superficie construida no inscrita, división horizontal de alguna de las edificaciones, regularización de la calle privada compartida existente en el lindero norte,...) del conjunto inmobiliario al objeto de optimizar las posibilidades de uso de los distintos componentes que lo integran para así incrementar el valor del mismo y su aptitud para alcanzar los distintos fines que han motivado su compra. Efectuada esta reorganización del conjunto, procederá la tramitación de los expedientes de enajenación o arrendamiento a largo plazo de las fincas resultantes. Todo este complejo proceso requiere de tiempo, tiempo que, en una primera estimación, debe estar entorno a un año y medio.

## 2. NECESIDAD DE ARRENDAMIENTO

El inmueble se adquirió estando parcialmente arrendado a Único Vinagres y Salsas S.L.L. en virtud de contrato de fecha 31/12/2012 suscrito con la entonces propietaria, la mercantil Crismona S.A. El citado contrato se estipuló por cinco años más tres prórrogas tácitas de dos años, venciendo por tanto la última el 30/12/2023.

Adquirido posteriormente el conjunto inmobiliario en su totalidad, y por tanto, también la parte arrendada a Único Vinagres, por FARLINGTON SPAIN S.L.U., devino ésta, por subrogación, en la nueva arrendadora.

Como se expone en la Memoria Justificativa de la adquisición del conjunto inmobiliario, entre los distintos motivos justificativos de la adquisición del inmueble figura la necesidad de mantener los negocios que actualmente están ubicados estos espacios, motivo que la Memoria desarrolla en los siguientes términos: *“Con la adquisición, por parte del Ayuntamiento, de estas naves y espacios se evita que una importante empresa de la localidad pueda tener problemas con la continuidad de su actividad, ante un posible lanzamiento de la actual entidad propietaria.”*. Este motivo es plenamente coherente con el resto de motivos esgrimidos en la Memoria Justificativa de la adquisición pues posibilitar la continuidad del una empresa ya existente es quizás la primera y más inmediata medida de generación de empleo y fomento de desarrollo local a adoptar una vez adquirido el conjunto.

A tal fin, atendida la práctica coincidencia entre las fecha de adquisición y la fecha de vencimiento de la última de la prórrogas tácitas de contrato de arrendamiento, y la imposibilidad por tanto de proceder en tan breve espacio a la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento, esta Concejalía Delegada comunicó a ÚNICO VINAGRES su autorización para continuar en su entonces actual uso de parte del conjunto inmobiliario con emplazamiento a la misma para la negociación y formalización en este año 2024 de los concretos términos del nuevo arrendamiento a formalizar, con expresa advertencia de la

Código seguro de verificación (CSV):

**AC51 09F9 545C 6082 6D61**



AC5109F9545C60826D61

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por Delegado de Desarrollo Local, Medio Ambiente, Obras y Vías públicas y Turismo DELGADO FUENTES JESUS



## Ayuntamiento de **Doña Mencía**

**Expdte:** Gex 3408/2024

**Asunto:** Contrato de arrendamiento Naves Crismona

**Documento:** Memoria justificativa

obligación de pago desde el 1 de enero, de la renta mensual que, de conformidad con el nuevo arrendamiento que se pacte, se establezca..

### **3.- DURACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.**

Como ha quedado expuesto, el destino final que en su caso se de a los distintos componentes del conjunto inmobiliario adquirido, sea este su utilización por el propio Ayuntamiento, su cesión en arrendamiento a largo plazo o su enajenación, exige de un proceso complejo previo cuya duración no estima en esto momentos inferior a 18 meses lo que impide en este momento plantear un contrato de arrendamiento a largo plazo como sería deseable para dotar a la empresa o empresas adjudicatarias del mismo de la certidumbre y proyección en el tiempo necesaria para poder abordar un proyecto empresarial con las mayores garantías de éxito. El arrendamiento a largo plazo, o, en su caso, la venta, de cualquiera de las distintas edificaciones actualmente existentes en el conjunto inmobiliario debe quedar postergada, siempre que ello sea posible, a la conclusión de la necesaria reorganización física y jurídica del conjunto, tras la cual podrán adoptarse las decisiones mas convenientes sobre el destino definitivo o a la largo plazo del mismo.

Estimando que lo anterior requerirá de entorno a un año medio, el contrato a formalizar se entiende deberá finalizar el 31 de diciembre de 2025, fecha en la que todas estas operaciones podrán estar concluidas. Ello sin perjuicio de que, de no haberse finalizado dicho reorganización o, finalizada la misma, de no haberse concluido cualquiera de los actos de enajenación o cesión a largo plazo de los inmuebles arrendados adoptados tras la misma, se estime conveniente al interés público prorrogar el mismo. En todo caso la duración total del arrendamiento, prórrogas incluidas, y computada desde el 1 de enero del corriente, en ningún caso podrá alcanzar los cinco años o superior por así imposibilitarlo el art. 37.3 de la Ley7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía a los arrendamientos adjudicados por procedimiento negociado.

### **4. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DEL CONTRATO.**

Atendida la duración del contrato, inferior, prórrogas incluidas, a cinco años, el procedimiento a seguir para la adjudicación del contrato será el procedimiento negociado sin publicidad de conformidad con lo establecido en el art. 37.3 de la Ley7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía

### **5. CANDIDATOS A INVITAR.**

Conforme a lo expuesto en el núm. 2 de la presente memoria, la necesidad del arrendamiento a formalizar es la situación arrendaticia previa existente al momento de la adquisición del conjunto inmobiliario y la consiguiente necesidad de formalizar, con carácter transitorio o provisional hasta que se concluya la varias veces mencionada reorganización del

Código seguro de verificación (CSV):

**AC51 09F9 545C 6082 6D61**



AC5109F9545C60826D61

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por Delegado de Desarrollo Local, Medio Ambiente, Obras y Vías públicas y Turismo DELGADO FUENTES JESUS



**Expdte:** Gex 3408/2024

**Asunto:** Contrato de arrendamiento Naves Crismona

**Documento:** Memoria Justificativa

conjunto y posterior ofrecimiento de los inmuebles resultantes en venta o arrendamiento largo plazo, un nuevo contrato de arrendamiento que regularice la continuidad de hecho en la ocupación de parte del conjunto por ÚNICO VINAGRES S.L.L. tras el vencimiento de la última de la prórrogas tácitas previstas en el anterior contrato.

Conforme a lo anterior, sólo es posible la participación e invitación al procedimiento de ÚNICO VINAGRES.

## 6.- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE A ARRENDAR

### 6.1. Zonas o espacios del conjunto inmobiliario arrendados a Único Vinagres S.L.L. al momento de su adquisición.

En el momento su adquisición Único Vinagres y Salsas S.L ocupaba con justo título (arrendamiento) las zonas indicadas con los número 1 a 6 en el plano anexo a la presente memoria que es reproducción del incorporado al contrato de arrendamiento entonces vigente.

Referidas al levantamiento topográfico del conjunto inmobiliario elaborado a instancias de este Ayuntamiento por el el Ingeniero-Técnico don Juan Antonio Muriel Viciano (expediente Gex 1399/2024), el arrendamiento existente a la adquisición del conjunto recaía sobre las siguientes construcciones:

N.º	Descripción	Superficie (m <sup>2</sup> )	
6	Almacén (una planta)	28,37	
7	Almacén y laboratorio (una planta)	72,02	
8	Almacén y oficinas	54,98	
10	Almacén (dos plantas)	146,98	
11	Almacén (dos plantas)	165,04	
12	Torre (dos plantas + terraza)	48,56	
21	Nave bodega (una planta)	179,38	
22	Almacén + terraza	136,41	
24	Nave almacén (una planta)	96,97	
25	Nave almacén (una planta)	579,88	
26	Nave almacén con terraza	1ª planta	354,91
		2ª planta	354,91
27	Nave almacén con terraza	143,06	
29	Marquesina almacén.	148,86	
30	Nave almacén (una planta)	154,26	
<b>Superficie total</b>		<b>2.664,59</b>	

### 6.2. Zonas o espacios del conjunto inmobiliario que han permanecido ocupadas por

Código seguro de verificación (CSV):

**AC51 09F9 545C 6082 6D61**



AC5109F9545C60826D61

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por Delegado de Desarrollo Local, Medio Ambiente, Obras y Vías públicas y Turismo DELGADO FUENTES JESUS



**Expdte:** Gex 3408/2024

**Asunto:** Contrato de arrendamiento Naves Crismona

**Documento:** Memoria justificativa

### Único Vinagres S.L.L. tras la adquisición del inmueble.

Con autorización de este Concejal-Delegado condicionado a la posterior negociación y formalización en este año 2024 de los concretos términos del nuevo arrendamiento a formalizar y con expresa advertencia de la obligación de pago desde el 1 de enero, de la renta mensual que, de conformidad con el nuevo arrendamiento se pacte, Único Vinagres y Salsas S.L.L ocupa en el conjunto desde enero del presente año las siguientes construcciones, referidas siempre al antes citado levantamiento topográfico:

N.º	Descripción	Superficie (m <sup>2</sup> )	
21	Nave bodega (una planta)	179,38	
25	Nave almacén (una planta)	579,88	
26	Nave almacén con terraza	1ª planta	354,91
		2ª planta	354,91
29	Marquesina almacén.	148,86	
30	Nave almacén (una planta)	154,26	
<b>Superficie total</b>		<b>1.772,20</b>	

El inmueble a arrendar estará integrado por este conjunto de construcciones que representan una superficie construida total de 1.772,24 m<sup>2</sup>. Respecto de superficie construida total del conjunto objeto de la valoración por la tasadora TINSA (5.570,68 m<sup>2</sup>) representa un 31,81 %.

### 7.- DETERMINACIÓN DE LA RENTA.

Conforme a lo establecido en el artículo 77.5 del Decreto 18/2006 de 24 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, el arrendamiento comportará el pago de una renta o canon por la persona cesionaria cuya cuantía vendrá determinada por el valor medio del mercado para bienes similares.

El traslado de lo establecido en el precepto citado a contrato de arrendamiento objeto de la presente memoria presenta enorme dificultad de determinar cual sea el “valor medio de mercado” para bienes similares dada la singularidad de la operación a formalizar, en concreto y particularmente, y por las ya explicadas razones, su corta duración, no siendo habitual operaciones de arrendamiento de naves industriales de estas dimensiones a tan corto largo plazo.

Atendido lo anterior, y el carácter provisional de la operación, se estima como posible método para determinar cual sea el “valor medio de mercado” para bienes similares partir del contrato preexistente. En el mismo se pacto, para un superficie arrendada de 2.664,59 m<sup>2</sup> una renta inicial mensual de 2.000,00 €, esto es, 0,75 €/m<sup>2</sup>, renta que se mantenía inalterada en octubre de 2023 conforme al recibo obrante en el expediente.

Dado que la superficie a arrendar es ahora de 1.772,20 m<sup>2</sup>, **la nueva renta mensual pasaría a 1.772,20 x 0,75 = 1.329,15 €, lo que determina una renta anual de 15949,8 euros.**

Dado que al adjudicataria lleva utilizando los inmuebles a arrendar desde enero, a la

Código seguro de verificación (CSV):

**AC51 09F9 545C 6082 6D61**



AC5109F9545C60826D61

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por Delegado de Desarrollo Local, Medio Ambiente, Obras y Vías públicas y Turismo DELGADO FUENTES JESUS



## Ayuntamiento de **Doña Mencía**

**Expdte:** Gex 3408/2024

**Asunto:** Contrato de arrendamiento Naves Crismona

**Documento:** Memoria Justificativa

terminación de contrato el 31 de diciembre de 2025, la misma habrá disfrutado del mismo durante dos años. La renta que deberá satisfacer será por tanto 15949,80 x 2 dividida entre el número de mensualidad del contrato. Esto es, si el contrato se formaliza en el mes de agosto, su duración formal será de 17 mensualidad, y la renta mensual por tanto de 1.876,45 €. Si la tramitación y formalización del contrato se demorase y éste se formalizará en el mes de septiembre, su duración formal sería de 16 mensualidades y por tanto, la renta mensual sería de 1.993,73 €. Vencido el contrato, y para el supuesto de que fuese necesaria su prórroga, la nueva renta mensual se obtendrá actualizando los **1.329,15 € antes obtenidos** conforme a la variación del IPC.

Adviértase que la renta anual así determinada (15913,80 €) permitirá obtener una rentabilidad sobre el total capital invertido para la adquisición de todo el conjunto de entorno al 3,54 % representando los inmuebles arrendados tan solo el 31,81 % de la superficie construida del conjunto inmobiliario valorada por la tasadora TINSA, dato éste que acredita suficientemente la rentabilidad para el Ayuntamiento del arrendamiento a concertar.

El Concejal Delegado de Desarrollo Local, Medio Ambiente, Obras y Vías Públicas, Turismo

Jesús Francisco Delgado Fuentes

**(documento fechado y firmado electrónicamente)**

Código seguro de verificación (CSV):

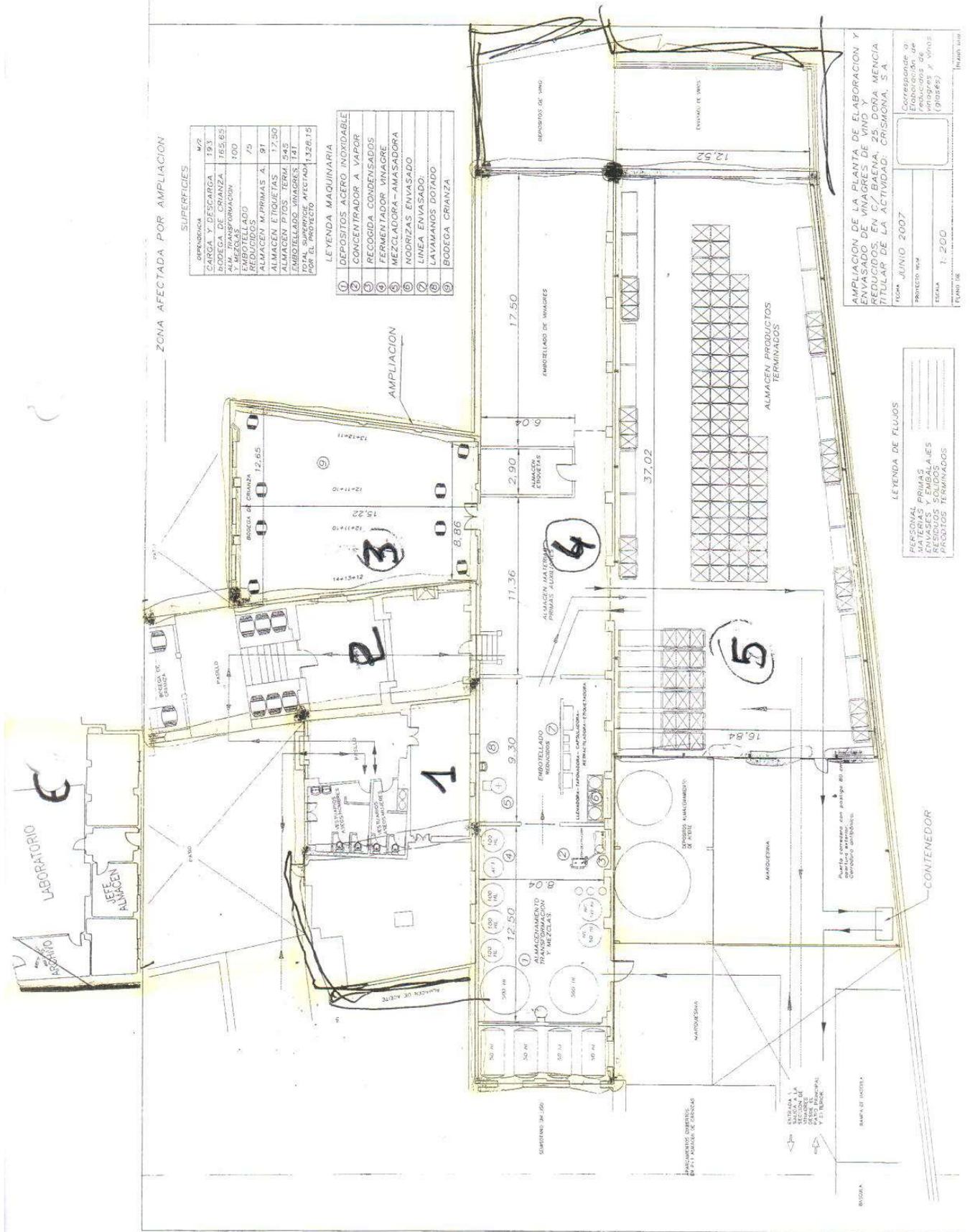
**AC51 09F9 545C 6082 6D61**



AC5109F9545C60826D61

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por Delegado de Desarrollo Local, Medio Ambiente, Obras y Vías públicas y Turismo DELGADO FUENTES JESUS



**SUPERFICIES**

DEPENDENCIA	M/2
CARGA Y DESCARGA	19,3
BODEGA DE CRIANZA	185,65
Y MEZCLAS	100
EMBOTELLADO	75
REDUCCIONES	91
ALMACEN PRIMAS A.	17,50
ALMACEN PRODUCTOS	57,2
ALMACEN PRODUCTOS	181
EMBOTELLADO VINAGRES	126,15
TOTAL SUPERFICIE AFECTADA POR EL PROYECTO	1.226,15

**LEYENDA MAQUINARIA**

1	DEPOSITOS ACERO INOXIDABLE
2	CONCENTRADOR A VAPOR
3	RECOCIDA CONDENSADOS
4	FERMENTADOR VINAGRE
5	MEZCLADORA-AMASADORA
6	MODRIZAS ENVASADO
7	LINEA ENVASADO
8	LAVAMANOS BOTADO
9	BODEGA CRIANZA

AMPLIACION DE LA PLANTA DE ELABORACION Y ENVASADO DE VINAGRES DE VINO Y REDUCIDOS, EN C/ BAENA, 25, DORA MENCIA TITULAR DE LA ACTIVIDAD. CRISMONA, S.A

FECHA: JUNIO 2007

PROYECTO: WSA

ESCALA: 1:200

ELABORADO POR: [ ]

REVISADO POR: [ ]

PROYECTADO POR: [ ]

VERIFICADO POR: [ ]

**LEYENDA DE FLUJOS**

PERSONAL

MATERIAS PRIMAS

RESIDUOS LIQUIDOS

RESIDUOS SOLIDOS

PRODUCTOS TERMINADOS

Código seguro de verificación (CSV):

AC51 09F9 545C 6082 6D61



AC5109F9545C60826D61

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://sede.eprinsa.es/dmencia> (Validación de documentos)

Firmado por Delegado de Desarrollo Local, Medio Ambiente, Obras y Vías públicas y Turismo DELGADO FUENTES JESUS