

CONDICIONES PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE LAS ÁREAS LOGÍSTICAS DE INTERÉS AUTONÓMICO DE ANDALUCÍA

Como titular de los derechos exclusivos de gestión y explotación del suelo logístico sito en las distintas áreas logísticas de interés autonómico, Red Logística de Andalucía, S.A. en su actuación, se somete a las determinaciones de la ley 5/2001, de 4 de junio por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La especialidad del citado mercado logístico, con operadores de un perfil extremadamente singular, al no ser el producto comercializado estrictamente inmobiliario por las connotaciones de intermodalidad, efecto red, equipamientos dotacionales específicos, limita la posibilidad de una planificación comercializadora tipo, siendo un objetivo estratégico captar operaciones con empresas de primer nivel, no solo por el interés económico que la operación aisladamente suponga, sino por el efecto llamada que con tales acuerdos se obtienen.

Todos aquellos agentes inmobiliarios interesados en la comercialización, intermediación y corretaje en bienes inmuebles de titularidad de Red Logística de Andalucía, S.A. sitos en las áreas logísticas de interés autonómico de Andalucía, deberán solicitar la inscripción en el Registro De Agentes Comercializadores creado a estos únicos efectos por esta sociedad. Esta inscripción supondrá la habilitación como agentes inmobiliarios de esta sociedad generando, llegado a buen fin el contrato entre esta Red Logística de Andalucía, S.A. y el cliente, derecho al abono de las correspondientes retribuciones por sus servicios de intermediación.

Para la salvaguarda de los principios generales de la contratación pública, Red Logística de Andalucía, S.A. procederá a publicar en su página web su intención de poner en el mercado suelo logístico. Se indica a continuación, de forma aproximada las características principales de la actuación así como el establecimiento de condiciones y prescripciones técnicas para los supuestos en que una agente habilitado presentase, en ejercicio de sus funciones comerciales, un proyecto idóneo para los objetivos y fines de Red Logística de Andalucía, S.A.

CONDICIONES

1.- VIGENCIA DE ESTAS CONDICIONES

Estas condiciones estarán en vigor durante el plazo máximo de (5) CINCO años desde la firma del presente documento.

2.- EL REGISTRO DE COMERCIALIZADORES DE ÁREAS LOGÍSTICAS DE RED LOGÍSTICA DE ANDALUCÍA, S.A.

El Registro de Comercializadores de Red Logística de Andalucía, S.A. tiene por objeto la inscripción y habilitación de personas físicas y jurídicas interesadas en la realización de actividades de intermediación, comercialización y corretaje de operaciones de arrendamiento, propiedad y derechos de superficies sobre bienes inmuebles ubicados en las áreas logísticas de interés autonómico de Andalucía.

Será obligatoria la inscripción para el desarrollo de las actividades anteriormente descritas y la solicitud podrá presentarse durante todo el plazo de vigencia de estas condiciones.

La solicitud de inscripción se presentará en el Registro de Red Logística de Andalucía, S.A. dirigida a la persona titular de la gerencia, conforme al modelo que se adjunta como Anexo I, acompañado de la siguiente documentación preceptiva:

a) Documentación acreditativa de la capacidad de obrar y representación.

1.- Con objeto de acreditar su capacidad de obrar, las personas jurídicas deberán presentar la siguiente documentación:

- i. Escrituras o documentos de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en su caso, inscrito en el Registro Mercantil o en el Registro Oficial correspondiente.
- ii. Número de Identificación Fiscal de la empresa.

Las personas jurídicas además, deberán acreditar el alta fiscal en la actividad relacionada con objeto del servicio.

2.- A efectos de acreditar la capacidad de obrar de las personas físicas, el interesado solicitante deberá aportar su Documento Nacional de Identidad, número de identificación fiscal o número de identificación de extranjeros.

Asimismo, las personas físicas deberán acreditar estar debidamente inscrito en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria que le corresponda.

3.- Los datos relativos a la personalidad y a la capacidad de obrar de las empresas o profesionales extranjeros que sean nacionales de Estados miembros de la Unión Europea, así como la designación de los cargos que ejerzan su administración y el otorgamiento de poderes, se acreditarán mediante los documentos que prueben de modo fehaciente su inscripción en el registro procedente, de acuerdo con la legislación del estado donde se encuentren establecidos.

Cuando no sea posible acreditarlos en la forma prevista en el párrafo anterior, se podrá aportar una declaración responsable o un certificado expedido, de conformidad con la legislación interna del país de origen o de la legislación comunitaria, que reúna los requisitos exigidos por las normas que regulan el carácter fehaciente en España de los documentos expedidos en países extranjeros.

4.- En los casos en que la inscripción se solicite por una empresa o profesional extranjero no comunitario, deberá aportar la documentación acreditativa de su personalidad y capacidad de obrar, de la designación de los cargos que ejerzan su administración o de los poderes que tengan otorgados, de conformidad con la legislación de sus países de origen, acompañada de certificación expedida por la oficina consular correspondiente en la que se haga constar la adecuación de la documentación presentada al Derecho interno del país en cuestión.

5.- Para la representación de las empresas se deberá aportar escrituras de apoderamiento y escrituras o documentos de nombramiento de cargos representativos.

b) Declaración responsable de capacidad

Igualmente, los interesados deberán aportar las siguientes declaraciones responsables:

- Declaración responsable de no estar incurso en las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 71 de la LCSP.
- Declaración responsable de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias frente al Estado y la Comunidad Autónoma de

- Declaración responsable de no formar parte de los órganos de gobierno o administración de la empresa, persona alguna a la que se refiere la Ley 3/2005, de 8 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía, y Declaración de Actividades, Bienes e Intereses de Altos Cargos y otros Cargos Públicos y Decreto 176/2005, de 26 de julio, de desarrollo de la citada Ley, así como que no ostenta participación superior al diez por ciento computada en la forma que regula el artículo 5 de la ley citada.

En el plazo máximo de (15) quince días hábiles desde el día siguiente a la presentación de la solicitud ante el registro de esta sociedad, la persona titular de la Gerencia de esta sociedad comunicará al interesado el fin de su solicitud.

Autorizada la inscripción en este registro, los interesados se entenderán agentes habilitados para comercializar con los bienes inmuebles correspondientes de Red Logística de Andalucía, S.A.

3.- LA DECLARACIÓN DE IDONEIDAD DEL PROYECTO PRESENTADO POR UN CLIENTE POTENCIAL A TRAVÉS DE UN AGENTE HABILITADO

Con carácter previo al inicio de las negociaciones del agente habilitado con un potencial cliente, la persona titular de la gerencia de Red Logística de Andalucía, S.A. deberá considerar expresamente idóneo el proyecto que a estos efectos se presenten. Dicho proyecto deberá atender a los objetivos estratégicos de las áreas logísticas según las disposiciones de la Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, planeamiento funcional y urbanístico de la actuación logística donde se pretenda implantar.

El proyecto deberá contener un análisis detallado de la actividad que se pretende desarrollar, identificando el área logística interesada y definiendo la modalidad del negocio jurídico deseado, la superficie necesaria así como su duración.

Esta declaración de idoneidad del proyecto quedará sin efectos transcurridos (6) meses sin que la actividad comercial haya llegado a buen fin. Se entenderá que el proyecto declarado idóneo ha llegado a buen fin en el momento de la formalización del contrato de Red Logística de Andalucía, S.A. y el cliente.

4.- FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE SERVICIOS DE INTERMEDIACIÓN Y PAGO DEL PRECIO

Formalizado el contrato entre Red Logística de Andalucía, S.A. y el cliente, el agente habilitado que acredite la realización de las operaciones de intermediación que hayan sido determinante para ello, previa formalización del correspondiente contrato de servicios, tendrá derecho al abono en los mismos plazos de cobro, de las siguientes cantidades según la naturaleza e importe de las operaciones:

a) Formalización de contratos de arrendamiento. Las actividades de intermediación y corretaje en contratos de arrendamiento, generarán a favor del agente inmobiliario el derecho al abono de una mensualidad de la primera anualidad. Las sucesivas implantaciones derivadas del mismo contrato, posibles renovaciones y prórrogas no devengarán derecho de abono alguno.

b) Formalización de contratos de compraventa. Para la retribución de operaciones de intermediación en contratos de compraventa se atenderá a la siguiente tabla por tramos:

Tramos	Desde	Hasta	% Honorarios s/tramo
1	0 €	1.000.000 €	2,50%
2	1.000.001 €	2.000.000 €	2,00%
3	2.000.001 €	4.000.000 €	1,50%
4	4.000.001 €	En adelante	1,00%

c) Constitución de derechos de superficie. Para este tipo de operaciones de intermediación y corretaje se estará a lo descrito en el apartado a).

Antes de la formalización del correspondiente contrato de servicios de intermediación, el agente habilitado deberá presentar la documentación acreditativa de hallarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias estatales o autonómicas así como la Seguridad Social.

Este contrato de servicios finalizará una vez instalado definitivamente el cliente en su correspondiente área logística previa realización de todas aquellas gestiones comerciales necesarias para ello, y en todo caso, transcurridos (6) seis meses desde su formalización.

Sevilla, 24 de noviembre de 2020

 EL CONSEJERO DELEGADO



Fdo: Rafael Merino López

ANEXO I

MODELO DE SOLICITUD DE DECLARACIÓN DE AGENTE COMERCIALIZADOR DE RED LOGÍSTICA DE ANDALUCÍA, S.A.

D./Da. _____ con residencia en
_____ provincia de _____ calle _____
_____ núm. _____ según DNI _____ en nombre de
la empresa _____

SOLICITO:

La inscripción como agente habilitado para la comercialización de los bienes inmuebles descritos en el Anexo II del Pliego de Condiciones y aprobado a estos efectos por Red Logística de Andalucía, S.A. en los términos descritos en el mismo.

A la presente solicitud de inscripción acompaño la siguiente documentación preceptiva:

- Escrituras o documentos de constitución, de modificación, estatutos o acto fundacional, en su caso, inscrito en el Registro Mercantil o en el Registro Oficial correspondiente.
- Numero de Identificación Fiscal.
- Documento Nacional de Identidad, número de identificación fiscal o número de identificación de extranjeros.
- Inscripción en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria que le corresponda o Alta en el Censo de Actividades Económicas de la AEAT en la actividad correspondiente.
- Declaración responsable de no estar incurso en las prohibiciones de contratar previstas en el artículo 71 de la LCSP.

- Declaración responsable de hallarse al corriente en el cumplimiento de las obligaciones tributarias frente al Estado y la Comunidad Autónoma de Andalucía, y con la Seguridad Social impuestas por las disposiciones vigentes.
- Declaración responsable de no formar parte de los órganos de gobierno o administración de la empresa persona alguna a la que se refiere la Ley 3/2005, de 8 de abril, de Incompatibilidades de Altos Cargos de la Administración de la Junta de Andalucía, y Declaración de Actividades, Bienes e Intereses de Altos Cargos y otros Cargos Públicos y Decreto 176/2005, de 26 de julio, de desarrollo de la citada Ley, así como que no ostenta participación superior al diez por ciento computada en la forma que regula el artículo 5 de la Ley citada.

Otra documentación (especificar):

Fdo. D./D^a _____

Fecha: