

## **ACUERDO ENTRE LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID Y LA EMPRESA (...)**

En Madrid, a (...) de 2015

### **REUNIDOS:**

**De una parte D. CARLOS CONDE LÁZARO** Rector Magnífico de la **UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID** CIF:Q2818015-F en nombre y representación de la misma, de acuerdo con lo establecido en el art. 65 de los Estatutos de la Universidad, aprobados por Decreto 74/2010, de 21 de octubre (BOCM de 15 de noviembre); en virtud de nombramiento por Decreto 60/2012, de 19 de abril, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, (BOCM nº 96 de 23 de abril de 2012); en adelante, la UPM.

Y de otra, (...), en adelante, la EMPRESA.

### **EXPONEN:**

I.- Que la UPM es titular del Centro de Empresas Montegancedo.

II.- Que la EMPRESA tiene interés en la utilización de unos locales ubicados en el mencionado Centro y de los servicios especificados en el Anexo I de éste Acuerdo que de forma paralela se ofrecen, a cuyos efectos suscriben el presente Acuerdo.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad jurídica, competencia y legitimación suficientes para obligarse y a tal efecto suscribir el presente Acuerdo, en base a las siguientes

## CLÁUSULAS

### **PRIMERA.- CESIÓN DE USO DE ESPACIOS.**

La UPM cede a la EMPRESA el derecho al uso del local (...) del Centro de Empresas de Montegancedo, (en adelante, los LOCALES) y la prestación de los servicios enumerados en el Anexo I. A cuyo efecto la UPM otorga a la EMPRESA la presente autorización administrativa.

El local denominado (...) con número de inventario (...)tiene una superficie total de de (...)m<sup>2</sup>.

La EMPRESA declara conocer y aceptar los LOCALES, recibiéndolos en perfecto estado de conservación e idoneidad para servir al uso al cual se cede. Los LOCALES se entregan diáfanos, con los servicios incluidos en el Anexo I.

### **SEGUNDA.- DESTINO DE LOS LOCALES.**

Los LOCALES serán destinados única y exclusivamente a las actividades determinadas en el objeto social de la empresa:

(...)

No pudiendo destinarse los LOCALES a ninguna otra actividad, ni introducir o utilizar cualquier otra maquinaria o elementos ajenos a dicha actividad, salvo que mediare, a este fin, previa autorización expresa y por escrito de la UPM.

El incumplimiento de esta obligación se considerará por sí sola como causa automática de extinción de la cesión.

### **TERCERA.- CANON.**

La EMPRESA abonará por el uso de los LOCALES y la prestación de los servicios enumerados en el Anexo I la cantidad de:

- (...) € Mensuales + IVA.

El citado canon habrá de ser abonado por meses anticipados dentro de los cinco primeros días del mes al siguiente número de cuenta a nombre de la UPM:

- **Entidad Bancaria BBVA : ES96 0182 2370 48 0018577651**

En caso de cambio del número de cuenta donde debe abonarse el canon, la UPM deberá comunicarlo a la EMPRESA en un plazo razonable que permita a ésta cumplir con su obligación de pago en el plazo estipulado.

Transcurrido el primer año de vigencia del presente Acuerdo y en los años siguientes, la cuantía del canon será actualizada aplicándole el Índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, a fecha de cada revisión, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

La cuantía se actualizará automáticamente una vez transcurrido un año sin que medie comunicación alguna por parte de la UPM hacia a la EMPRESA.

Será por cuenta de la EMPRESA el IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO aplicable en todo momento sobre el canon pactado.

Igualmente, dicho gravamen será aplicado en los porcentajes que marque la Ley, para los diferentes servicios con cargo que puedan ser prestados o repercutidos.

La UPM se reserva el derecho a la modificación de los precios establecidos para los diferentes “Servicios con Coste”, y comunicará con una antelación mínima de 30 días cualquier cambio que en este sentido se pueda producir.

#### **CUARTA.- GARANTÍA.**

A la firma del presente Acuerdo la EMPRESA hace entrega a la UPM de la cantidad resultante del importe de dos mensualidades de canon, en concepto de garantía o fianza.

Esta cantidad queda sujeta a cubrir las posibles responsabilidades en que pueda incurrir la EMPRESA con la UPM por deterioros que se produzcan en el inmueble, (salvo los que hayan podido acaecer como consecuencia del uso normal), impago de rentas o cualquier otra causa derivada de la relación que establece en el presente acuerdo.

La garantía le será devuelta a la EMPRESA a la finalización del Acuerdo previa la constatación por parte de la UPM de que la finca se halla en perfecto estado de conservación y siempre que no concurra la responsabilidad expresada en el párrafo anterior.

#### **QUINTA.- DURACIÓN.**

La duración de la presente cesión de derecho de uso será de UN AÑO, desde el ..... de 2015 hasta el .... de 2016. Llegada la fecha de vencimiento de la cesión, ésta se prorrogará de forma automática por plazos anuales si ninguna de las partes manifestare lo contrario con tres meses de antelación a la fecha de vencimiento de la cesión o cualquiera de sus prórrogas. En ningún caso el plazo máximo de duración, incluidas las prórrogas, podrá exceder de 30 años.

Durante el período de duración de la cesión, la decisión de la EMPRESA de desistir o renunciar a su derecho antes de su vencimiento podrá ser ejercitada en cualquier momento. Dicho desistimiento deberá ser comunicado a la UPM con una antelación mínima de tres meses. Entendiéndose que, caso de que la eventual renuncia o desistimiento se

produjese con un preaviso inferior a los tres meses, la EMPRESA vendrá obligada al pago del canon equivalente a los tres meses posteriores a la fecha en que se haya producido el preaviso, salvo pacto en contrario formalizado por escrito por ambas partes.

Antes de la finalización del período de duración de la autorización o, en su caso, al comunicar la EMPRESA su decisión de desistir o renunciar, ésta deberá iniciar las tareas de desalojo y desmantelamiento de los equipos instalados en el espacio cedido, para que el día de vencimiento quede libre y a disposición de la UPM.

## **SEXTA.- GASTOS, INSTALACIONES Y SUMINISTROS.**

Los LOCALES se ceden con las acometidas generales y de los ramales o líneas existentes en el mismo, correspondiente a los suministros con que está dotado el inmueble.

Serán de cuenta de la EMPRESA, todos los gastos adicionales no contemplados en el Anexo I, que se originen en los LOCALES, subcontratados por aquélla por cuenta propia.

La UPM no tendrá responsabilidad subsidiaria de ningún tipo respecto al pago de tales servicios que contrate directamente la EMPRESA con distintas compañías suministradoras, aunque la infraestructura de los mismos pueda ser aportada por aquélla.

## **SÉPTIMA.- OBRAS.**

La EMPRESA se obliga a realizar a su costa el mantenimiento y todas las reparaciones que sean necesarias para conservar los LOCALES en buen estado.

Asimismo, cualquier otra obra que la EMPRESA desee realizar en los LOCALES, que no sea estrictamente de mantenimiento será íntegramente a cargo de la EMPRESA.

Previamente a la ejecución de cualquier obra o trabajo, la EMPRESA presentará un proyecto completo de dichas obras – incluyendo planos,

memoria descriptiva, especificación de los materiales y fechas de inicio y terminación y las correspondientes licencias en el caso de ser necesarias – a la UPM, quien dispone de la facultad de denegar su autorización, autorizarle total o parcialmente o establecer las condiciones que estime convenientes para llevar a cabo las mismas.

Toda obra realizada requerirá la previa aprobación escrita de la UPM, y deberá contar con cuantas autorizaciones administrativas y demás requisitos sean exigibles legal o reglamentariamente, cuya responsabilidad corresponderá a la EMPRESA. Siendo responsabilidad de la EMPRESA el cumplimiento íntegro de cuantas disposiciones y condiciones fije el Ayuntamiento o terceros para la ejecución de las obras. La EMPRESA quedará obligada al pago de las correspondientes licencias, tributos o precios públicos municipales, autonómicos o estatales, o pagos de cualquier otra índole.

Las obras realizadas quedarán en beneficio del inmueble (sin compensación de ninguna naturaleza a favor de la EMPRESA), a menos que puedan ser retiradas por la EMPRESA sin merma alguna para el inmueble, reponiendo el espacio cedido al mismo estado físico en que se encontraba al momento de formalizar este Acuerdo, a elección de la UPM. Todos los gastos y tributos que se generen como consecuencia de la reposición del espacio a su estado inicial serán de cuenta y cargo de la EMPRESA.

## **OCTAVA.- SEGUROS**

La EMPRESA se obliga a tener asegurados todos los bienes muebles e instrumentos aportados, por robo, rotura o incendio, responsabilidad civil, por daños y perjuicios que pueda ocasionar a miembros de la comunidad universitaria y a terceros, tanto en sus personas como en sus bienes, quedando la UPM exenta de toda responsabilidad por cualquier acto que pudiera haber o no cometido o sufrido la EMPRESA o terceros por estos conceptos.

Por su parte, La UPM suscribirá un seguro de daños que cubra el edificio e instalaciones comunes. El importe de la prima que la UPM deba satisfacer por dicho seguro, que proporcionalmente corresponda a los LOCALES, será repercutido por la UPM a la EMPRESA

## **NOVENA.- RESPONSABILIDADES Y RECLAMACIONES.**

La EMPRESA asume la responsabilidad derivada de la ocupación y, por ende, todas las responsabilidades por daños ocasionados en las personas y en las cosas que se pudieran derivar a favor tanto de la UPM, como de terceros, por la actividad desarrollada, así como por la instalación y funcionamiento de la maquinaria y/o equipos situados en los LOCALES.

## **DECIMA.- LICENCIA, RÓTULOS Y PUBLICIDAD EXTERIOR.**

La EMPRESA queda obligada a que la actividad que pretenda desarrollar en los LOCALES, así como la instalación y mantenimiento de los equipos, cuenten previamente y en todo momento con todos los permisos, licencias y autorizaciones que sean exigibles legal y reglamentariamente. Todos los gastos, precios públicos, impuestos, tasas, cánones y arbitrios que graven el ejercicio de la actividad, serán de cuenta exclusiva y abonados por la EMPRESA.

Si después de la firma del presente documento se estuviera pendiente de la concesión de alguna licencia, autorización o concesión administrativa legal o reglamentaria, o ésta fuera posteriormente denegada, impidiendo a la EMPRESA la instalación de los equipos o el ejercicio de la actividad a desarrollar en los LOCALES, ello dará lugar a la resolución automática de la presente cesión, quedando la EMPRESA obligada a reponer lo que haya alterado del inmueble a la situación preexistente, o a indemnizar las obras que deba emprender a tal efecto la UPM.

En cuanto a la rotulación y señalizaciones publicitarias, la EMPRESA tendrá que solicitar consentimiento previo a la UPM y se seguirán en todo caso las directrices de la UPM a éstos efectos.

## **UNDÉCIMA.- OTRAS OBLIGACIONES DE LA EMPRESA.**

Son obligaciones de la EMPRESA, además de las previstas en el resto del articulado:

- 1) Conservar y mantener a su costa los LOCALES en buen estado de uso durante toda la vigencia de la cesión, y devolverlos a la UPM en el estado en que los recibe.
- 2) Consentir las visitas de inspección y reparación de los LOCALES que ordene la UPM en cualquier momento, a fin de comprobar el uso que se haga del mismo y su estado de conservación, las cuales deberán realizarse con un preaviso mínimo de cinco días.
- 3) Instalar y mantener con sus medios técnicos y económicos cuantos equipamientos especiales sean precisos para la evitación de evacuaciones nocivas, tanto sólidas, líquidas como gaseosas, al entorno exterior, que pudieran producirse por su actividad. En todo caso la actividad que se desarrolle estará sometida a las disposiciones vigentes, de la Ley de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, Ordenanzas y Bandos Autonómicos o Municipales.

Todos los daños causados a terceros por la evacuación de productos que se deriven de la actividad, serán de responsabilidad exclusiva de la EMPRESA.

- 4) Cumplir todas las garantías técnicas de la instalación y mantenimiento de todos los equipos instalados; a excepción de los equipos necesarios para los servicios que presta la UPM, recogidos en el Anexo I, cuya responsabilidad será de ésta última.

Igualmente se obliga la EMPRESA a que los equipos instalados y la actividad desarrollada cuenten en todo momento con todas las licencias y autorizaciones administrativas que sean exigibles legal o reglamentariamente.

- 5) La EMPRESA se compromete a que la actividad desarrollada, así como la instalación y funcionamiento de los equipos no suponga molestia alguna para los restantes usuarios del inmueble y del Campus. En caso de suceder esto,

pondrá todos los medios técnicos necesarios para subsanarlo de forma apropiada, a satisfacción de la UPM. Si aún así, estos problemas no pudieran subsanarse de forma satisfactoria en el plazo de dos meses, se considerarán como causa de extinción de la cesión.

## **DECIMOSEGUNDA.- PROHIBICIONES.**

Se prohíbe especialmente a la EMPRESA bajo sanción de extinción de la autorización:

- 1) Introducir en los LOCALES maquinaria y demás elementos, así como la instalación de potencia eléctrica, que no se ajusten a la actividad permitida en este Acuerdo y a las características técnicas del inmueble, en especial en lo referente a soportar la carga estática establecida para los suelos. A efectos de comprobar el adecuado uso que se haga de los locales, la EMPRESA deberá comunicar a la UPM, la maquinaria y demás elementos que se introduzcan en los LOCALES.
- 2) Destinar y utilizar los LOCALES a otros fines diferentes a los reseñados en las presentes condiciones.
- 3) Ceder los derechos y/o obligaciones que adquiere por la presente autorización, sin autorización previa escrita de la UPM, aún cuando el cambio de la EMPRESA se produzca por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la misma. Tampoco podrá la EMPRESA afectar o gravar en cualquier forma el inmueble, ni constituir a favor de terceros cualquier tipo de derecho de uso o utilización.

## **DECIMOTERCERA.- ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN**

La UPM administrará y gestionará los elementos comunes del edificio en el que están ubicados los LOCALES, estando la EMPRESA obligada a cumplir lo dispuesto en esta autorización y en el Reglamento de Régimen Interior aplicable al respecto en el edificio.

Por el hecho de ser usuario de los LOCALES objeto de la presente autorización, éste se adscribe obligatoriamente a los servicios de carácter

común enumerados en el Anexo I, estando la EMPRESA obligada a contribuir a los gastos derivados de tales servicios, aun cuando no use de ellos.

## **DECIMOCUARTA.- EXTINCIÓN.**

Serán causas de extinción de la autorización, además del transcurso del plazo previsto, las siguientes:

- 1) La quiebra, concurso de acreedores, suspensión de pagos o quita y espera de la EMPRESA.
- 2) La extinción de la personalidad de la EMPRESA o fallecimiento del empresario individual.
- 3) El incumplimiento de lo pactado en las presentes estipulaciones en cuanto a destino de los locales.
- 4) La falta de autorización previa en los supuestos de transmisión o modificación, por fusión, absorción o escisión de la personalidad jurídica de la EMPRESA.
- 5) La renuncia de la EMPRESA a su derecho
- 6) La desafectación o desaparición del bien público sobre el que se otorga la autorización.
- 7) La revocación de la autorización por razones de interés público, sin derecho a indemnización en los términos legalmente establecidos.
- 8) El mutuo acuerdo
- 9) La falta de pago del canon o cualquier otro incumplimiento de las obligaciones de la EMPRESA, declarado por la UPM.
- 8) Cualesquiera otras causas de resolución legalmente establecidas

Si concurriese alguno de los supuestos enumerados, se resolverá la autorización, sin derecho a indemnización alguna a favor de la EMPRESA, a excepción de aquellos casos en que legalmente le sea reconocido.

### **DECIMOQUINTA.- EFICACIA DEL CONTRATO.**

La presente autorización tendrá efectos en la misma fecha de suscripción por las partes de este acuerdo.

### **DECIMOSEXTA.- FUERO.**

Ambas partes, con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles, se someten a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid para la resolución de cuantas cuestiones de interpretación se deriven del presente contrato, previo agotamiento de las acciones administrativas previas, exigidas por la legislación vigente.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente acuerdo, extendido por duplicado ejemplar, a un solo efecto, en lugar y fecha ut supra.

**Fdo.: Carlos Conde Lázaro**

**Rector UPM**

**Fdo.:**

**LA EMPRESA:**

## ANEXO I

Servicios básicos (incluidos en el precio del alquiler):

- Recepción
- Electricidad
- Agua
- Seguridad 24horas
- Limpieza básica en oficinas
- Limpieza de zonas comunes
- Climatización
- Red de datos wi-fi en todo el edificio
- Red de datos fija en empresa/ Internet
- Aparcamiento exterior con acceso controlado
- Salas de reuniones previa reserva:
  - 5 horas/ semana.
  - Uso adicional: 5€/hora, con limitación del número total de horas
- Salón de actos previa reserva:
  - Una mañana o una tarde al mes
  - Uso adicional: 200€ por mañana o tarde
  - 300€ por día completo

Servicios con cargo:

- Teléfono
- Fax
- Disponibilidad de una plaza de parking cubierto por empresa al precio de 50 € / mes

## ANEXO II