

Se hizo el 04/10

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA DESMOTADORA

En Las Cabezas de San Juan (Sevilla) a uno de octubre de dos mil trece

REUNIDOS

De una parte: INDESA ALGODÓN 2012 SL., con C.I.F.B90073651, con domicilio en carretera el cruce, s/n o ., de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), representada por Don José Ramírez Pérez, con NIF. 28.699.097 L. actuando como Administrador Unico (en adelante ARRENDADOR).

De otra parte: INDUSTRIA DESMOTADORA ANDALUZA SL con C.I.F. B-91607275, domiciliada en Las Cabezas de San Juan, Ctra. El cruce, km. 3,6 y representada por D. Cristóbal Cordero Ramírez, con NIF.28.670.568-X , en calidad de administrador único (en adelante ARRENDATARIO).

Ambos en su propio nombre y representación, se reconocen mutuamente en este acto capacidad suficiente para el otorgamiento de este contrato y en su virtud:

EXPONEN

I.- Que ARRENDADOR es propietario de la finca que mas adelante se describe, sito en las Cabezas de San Juan, (Sevilla).

II.- Que ARRENDATARIO está interesada en alquilar la citada finca, para en esta proceder a la transformación del algodón en de fibra de algodón y sus derivados.

Por lo que ambas partes han convenido en la firma del presente Contrato de Alquiler, sujeto a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera: Que ARRENDADOR es propietario, en pleno dominio, de una industria desmotadora, perfectamente legalizada y apta para su funcionamiento, instalada en una parcela de terreno rústico en el término de Las Cabezas de San Juan, parte de la llamada Palmar del Cerrado, procedente de Cortijo de Torralba.

Tiene una superficie de diez hectáreas, cuarenta y nueve áreas y nueve centiáreas, es decir, ciento cuatro mil novecientos nueve metros cuadrados (104.919 m2).

Finca inscrita en el registro de la propiedad de Utrera, n o 2, con el número 14086. Se adjunta nota simple.

Parcelas que componen la finca:

<u>Provincia</u>	<u>Municipio</u>	<u>Poligono</u>	<u>Parcela</u>	<u>Superficie has.</u>
41-Sevilla	20-Las Cabezas de San Juan	24	52	4,36 has.
41-Sevilla	20-Las Cabezas de San Juan	24	53	1,96 has.
41-Sevilla	20-Las Cabezas de San Juan	24	54	1,46 has.
41-Sevilla	20-Las Cabezas de San Juan	24	55	2,64 has.

En su interior existen las siguientes edificaciones:

Sobre la parcela catastral 41020A024000520000WT existe una superficie construida de dos mil setecientos sesenta metros y seis decímetros cuadrados (2.760,76 m²) destinada a almacén.

Sobre la parcela catastral 41020A024000530000WF existe una superficie construida de nueve mil novecientos cincuenta y tres metros y setenta y cinco decímetros cuadrados (9.953,75.-m²) de los que 2.309,75 se destinana a uso industrial y 7.271 m² se destinan a almacén y 373 m² se destinan a oficinas.

Sobre la parcela catastral 41020A024000540000WM existe una superficie construida de mil ochocientos treinta y un metros y ocho decímetros cuadrados (1.831,08 m²) destinada a almacén.

Sobre la parcela catrastral 41020A024000550000WO existe una superficie construida de cuatro mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados (4.148 m²) destinada a almacén.

La superficie total construida es de dieciocho mil seiscientos noventa y tres metros y cincuenta y nueve decímetros cuadrados (18.693,59m²). El sistema constructivo de las naves está formado por estructura metálica con cubierta de chapa.

El presente contrato ha sido pactado por ambas partes de forma expresa y detallada, sin suscripción general del mismo, sino previa negociación particular de las diferentes estipulaciones y pactos que conforman el mismo.

La maquinaria, instalaciones, útiles y herramientas que existen en las instalaciones son como se describen:

PLANTA 1

Planta marca CONSOLIDATED HGM para una capacidad de producción de 25 Balas/hora equipada con:

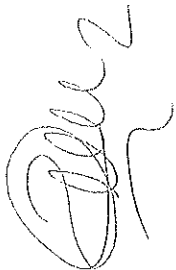
- Sistema de alimentación compuesto de un alimentado automático de 96".
- Primera etapa de prelimpieza y secado compuesta de: un quemador Macconell de 3 millones de BTU, una limpiadora inclinada HGM de 96", una despalilladora marca Rescuer modelo 320 de 96", dos ventiladores de 45/50 de aire frio y caliente y una torres de secado de 72".
- Segunda etapa de prelimpieza y secado compuesta de: un quemador Macconell de 3 millones de BTU, una limpiadora inclinada HGM de 96", una despalilladora marca Rescuer modelo 320 de 96", dos ventiladores de 45/50 de aire frio y caliente y una torres de secado de 72.

- o Sistema de distribución compuesto de: una limpiadora inclinada HGM de 96", una despalilladora modelo 320 de 96", un separador OVER flor de 72", un distribuidor para tres desmotadoras de 16" y un sobrante automático de 72".
- o Un sistema de desmotación compuesto de: dos desmotadoras Consolidated 112/12, dos alimentadores de 96", una desmotadora 164 Consolidated y alimentador de 96".
- o Un sistema de limpieza de fibras compuesto de: cuatro limpiadoras de fibras de 66" marca Moss y dos limpiadoras de fibras de 86" HGM. Un sistema de transporte compuesto de: un condensador de 50", una prensa de alta capacidad marca Murria modelo PCX para balas de densidad universal, un Lint Push de aire, una rampa de caída, un grupo de bombas para alimentar a la prensadora y un carro para sacar las balas totalmente automático con pesador incorporado.
- o Otros elementos constituyentes de la instalación como: grupo de ventiladores, motores, variadores, tuberías, conexiones entre maquinas y cuadros eléctricos.

PLANTA 2


Planta marca CONSOLIDATED HGM para una capacidad de 45/50 balas/hora equipada con:

- o Un sistema de alimentación compuesto de: dos telescópicos completos, un alimentador automático de algodón bruto, un quemador de gasoil marca Samuel Jackson, una caja caliente marca Samuel Jackson, dos separadores de entrada de 96" y dos ventiladores de 60".
- o Una primera etapa de prelimpieza y secado compuesta de: dos quemadores marca Samuel Jackson de 7 millones de BTU, dos fuentes de secado marca Samuel Jackson de acero inoxidable, dos limpiadoras inclinadas HGM de 96, dos despalilladoras marca Rescuer de 96" y dos ventiladores de 60".
- o Una segunda etapa de prelimpieza y secado compuesta de: dos limpiadoras inclinadas HGM de 96", dos despalilladoras marca Rescuer modelo 220 y dos ventiladores de 60".
- o Un sistema de distribución compuesto de: un distribuidor para tres desmotadoras de alta capacidad de 16", un sobrante automático HGM de 72" y un separador Overflow de 72" HGM.
- o Un sistema de desmotación compuesto de: dos alimentadores CONSOLIDATED de 10 de alta capacidad. Un alimentador CONSOLIDATED HGM de 198 discos de sierra y una desmotadora CONSOLIDATED HGM de 112 discos de sierra.
- o Un sistema de limpieza de fibras compuesto de: dos limpiadoras marca Super Mout HGM 9800, cinco limpiadoras de fibras HGM de 86", dos ventiladores de 60", un sistema de transporte de basura, un sistema de transporte de semilla y un lanzador de semilla modelo 8L.

- 
- Un sistema de humedad y condensador de batería compuesto de: un quemador marca Samuel Jackson de 3 millones de BTU con microprocesador, un Lint Flue con scanner HGM de 30", un condensador HGM de 72 con sistema de humedad de Yandergriff para restauración de humedad.
 - Un sistema de prensado compuesto de: un empujador hidráulico de 54"x54", un enfriador de aceite de alta capacidad, un tramper hidráulico de 5"x120", una bomba para el tramper de 130 galones/minuto, una prensa de alta capacidad de doble caja modelo CDP, un grupo de bombas para el pistón, dos bombas de 130 galones, un carro saca. balas automático con pesador y un control programable.
 - Otros elementos constituyentes de la Planta: una caja caliente para el control de alimentación de entrada, un quemador de 3 millones de BTU de Samuel Jackson, una consola de control con PLC y monitores para la prensa, una consola de control con PLC y monitores para la planta, un Lint Flue desde las desmotadores hasta el condensador de batería, un grupo de ventiladores para el funcionamiento de la planta, un grupo de motores, variadores, tuberías entre maquinas, conexiones y cuadros eléctricos.

PLANTA 3

Planta de recuperación de fibras de algodón compuesta de:

- 
- Una cargadora abridora marca Trutzchler modelo GBR
 - Un Arxiflow marca Marzoli modelo B 31/1
 - Dos batidoras inclinadas marca Tritschler modelo SRS6
 - Dos porcupinas marca Rieter modelo ERM
 - Tres imanes.
 - Un condensador L YS
 - Dos cotonias Trutzchler
 - Una limpiadora de fibras de 66" Moss
 - Dos prensas.
 - Un cuadro eléctrico.
 - Motores.
 - Tuberías para conexiones.
 - Sistema eléctrico.

CENTRO DE TRANSFORMACIÓN Y ANEXOS

Un centro de transformación y línea de alta tensión con las siguientes características:

- Línea de alta tensión subterránea.
- Centro de Transformación con cabinas prefabricadas en SFG
- Transformador de 2.000 KV A con medida en alta tensión

- Cuadro General de distribución
- Cuadro de maniobra y control de motores, líneas de Rv 0,6/1 Kv en bandeja y tuberías de acero.

INSTALACIÓN DE DEPOLVERIZACIÓN POR CICLONES

Instalación destinada a depurar el aire movido por los ventiladores centrifugos con una presión disponible de 100 mmm.c.a.

Ciclones para ventiladores de basura:

- 26 ciclones simples de diferentes diámetros.
- Un colector de entrada de 2 ciclones
- 6 colectores de entrada de 4 ciclones
- 26 de tubos para salida de la basura.

Ciclones para ventiladores de basura:

- 10 ciclones simples de diferentes diámetros.
- Tres colectores de entrada para dos ciclones
- Un colector de entrada de 4 ciclones
- 10 tubos salida de basura.

Estructura para soporte de ciclones:

- Una estructura de acero para soporte de 40 ciclones, con dos escaleras y pasarela.

Tolva de recogida de basuras:

- Una tolva para recogida de basura de los 36 ciclones
- Sistema de transporte de basura en la tolva.
- Un transportador sin-fin carenado con motoreductor y transmisión.
- Una valvula de vacio para salida basura y colector recogida de transporte neumático.

Ciclón de basura:

- Un ciclón simple.
- Un colector de entrada.
- Un tubo salida de basura.
- Estructura soportación ciclón de basura.
- Una estructura de acero para soporte del ciclón, con dos escaleras y dos pasarelas de mantenimiento.

PLANTA CICLONAL PARA FILTRACIÓN DE AIRE

La Planta está equipada con los siguientes elementos:

- o Estructura de soporte compuesta de una estructura de acero para el soporte de los ciclones, con una escalera y una pasarela para mantenimiento.
- o Una tolva para recogida de residuos de los 10 ciclones.
- o Sistema de descompresión de la tolva, con tuberías y válvulas de regulación
- o Un transportador sin-fin carenado, motoreductor y transmisión.
- o Una valvula de vacio para salida de basura y colector de recogida para transporte neumático.
- o Dos filtros rodantes de limpieza automática de tipo FRP.
- o Bocas de aspiración accionadas por pistón neumático.
- o Motoreductor de 0,37 Kw.
- o Presostato.
- o Tuberías
- o Dos ventiladores centrífugos con paletas tipo abierto y sistema antichispa, con una potencia eléctrica instalada de 5,5 Kw.
- o Dos electro ventiladores axiales compuestos de: Un rotor, cubierta para el cubo de aluminio, motor eléctrico tipo cerrado con ventilación exterior de 45 Kw y una polaridad de 6 polos.
- o Dos ventiladores de captación.
- o Cuatro redes metálicas protectoras, para aplicar a los ventiladores de retorno.
- o Dos módulos de filtración compuestos de tambor perforado y medios filtrantes.
- o Un electro ventilador axial compuesto por rotor, motor y cubierta de aluminio.
- o Un ventilador de captación.
- o Dos redes metálicas de protección.

CARRETILLAS Y PALAS CARGADORAS

- o Carretilla elevadora de 2500 Kg Komastu.
- o Carretilla elevadora de 2500 Kg Daewo.
- o Dos palas cargadoras JCB.
- o Pala cargadora Carterpillar.

Segunda: INDESA ALGODÓN 2012 SL, cede en arrendamiento a INDUSTRIA DESMOTADORA ANDALUZA SL que la toma, la planta desmotadora antes reseñada, con todos los elementos que se citan en el inventario mencionado, considerado como unidad patrimonial, y susceptible de ser explotada por INDUSTRIA DESMOTADORA ANDALUZA SL.

Este contrato a tenor de lo establecido en su artículo 64 queda excluido de la Ley de arrendamientos urbanos y se registrará por lo pactado entre las partes y lo dispuesto en el Código Civil.

Tercero: El presente contrato entrará en vigor en el día de hoy y tendrá un duración de CINCO años, transcurridos los cuales quedará tácitamente renovado por nuevos periodos de cinco años automáticamente, salvo comunicación de alguna de las parte de su voluntad de no renovarlo, con una antelación mínima de un mes a cada vencimiento.

Si transcurrido el término del arrendamiento pactado por la parte arrendatario no desaloja el negocio arrendado, procederá el desahucio sin necesidad de requerimiento alguno.

Cuarto: La parte arrendataria entrega en este acto a la parte arrendadora que recibe, la cantidad de cinco mil euros (5.000 €) en concepto de fianza, para responder de sus obligaciones contractuales y en particular de los deterioros que puedan causarse a los elementos del negocio que se le cede, cantidad que queda en poder de la parte arrendadora con la obligación de restituirla al arrendatario una vez terminado el contrato, en su integridad o descontando el importe que proceda por las responsabilidades a que se encuentra afecta.

La parte arrendadora tendrá acceso a la totalidad del negocio arrendado en cualquier momento, preavisando con veinticuatro horas de antelación a la parte arrendataria, acompañada de las personas que estime convenientes para verificar el cumplimiento de lo convenido en este documento.

Quinto.- El precio anual del arrendamiento de los inmuebles será el de ciento treinta y dos mil (132.000.-euros más el I.V.A. correspondiente. El pago se realizará anualmente en una sola cuota, entre los días 1 y 5 del mes de diciembre de cada año, mediante transferencia bancaria.

Se pacta que anualmente y debido al uso y deterioro que se hace de la maquinaria detallada en el inventario, durante los meses de la campaña de algodón, se devengará un importe a favor de la arrendadora que se pactará de mutuo acuerdo anualmente. Este variará dependiendo de los kilogramos de algodón procesados.

Para ello la arrendataria pondrá a disposición de la arrendadora los listados oficiales de la Junta de Andalucía de los kilogramos de algodón bruto procesados.

Sexto: La parte arrendataria declara que todos y cada uno de los bienes inventariados así como las maquinarias, instalaciones, enseres, útiles y herramientas existentes en la planta desmotadora se hallan en estado de uso y funcionamiento y en tal estado de funcionamiento deberán ser devueltos a la parte arrendadoras al finalizar el contrato.

Los elementos inventariados que desaparezca o se inutilicen por cualquier causa, habrán de ser repuestos por otros semejantes de igual o superior calidad.

Las obras de conservación y reparación de las instalaciones que tengan el carácter de menores serán de cuenta y cargo exclusivo de la parte arrendataria siendo por cuenta de la propiedad aquellas que tengan el carácter de mayores y afecten a la solidez y estructura del inmueble.

La parte arrendataria se obliga a suscribir con la una compañía aseguradora póliza de seguros sobre la finca arrendada (continente) contra incendios y cualquier otro riesgo que pudiera afectar a aquel, por un valor de dos millones de euros mínimo (2.000.000.-€) para el continente y un millón de euros (1.000.000.-€) para el contenido. A estos efectos la parte arrendadora podrá exigir de la arrendataria la exhibición den cualquier momento de los justificantes de encontrarse al corriente en el pago de las primas del mismo.

Séptimo: La industria se entrega a la parte arrendataria sin personal alguno asalariado o de otra clase. Por lo que deberá ser devuelta aquella en su día, en iguales condiciones.

Octavo: Queda expresamente prohibido al arrendatario ceder, subarrendar o traspasar el negocio objeto de contrato y en general subrogar a alguien los derechos que hoy adquiere.

De igual modo y salvo las de reparación y conservación del edificio antes mencionadas, queda prohibido a la arrendataria realizar todo tipo de obras, sean de reformas, sean de mejoras, salvo que cuente para ellas con el permiso previo, expreso y por escrito de la arrendadora. Tales obras, caso de ser autorizadas, quedarán en beneficio de las instalaciones al final del arrendamiento, sin tener derecho la parte arrendataria a exigir a la parte arrendadora indemnización o compensación económica alguna por ellas.

Noveno: Serán de cuenta y cargo de la parte arrendataria cuantos impuestos y tasas graven o tengan su origen en la explotación de la industria desmotadora, así como el pago de los recibos que se giren por consumo de agua, teléfono o de cualquier otro servicio con que cuente o pueda contar dicha industria.

El impuesto sobre bienes inmuebles será repercutido por la propiedad a la parte arrendataria.

Décimo: Si la parte arrendadora decidiera vender el negocio arrendado durante la vigencia del arrendamiento, libre y espontáneamente, se compromete a ofrecerla en primer lugar a la parte arrendataria quien en el plazo de quince días a dicha notificación fehaciente e compromete a contestar de igual forma. A partir de dicha contestación, si fuese negativa, la parte arrendadora queda totalmente libre para vender dicho negocio a quien o quienes estime conveniente para sus intereses.

El compromiso anterior expirará en el mismo plazo que el arrendamiento. En todo caso, si la parte arrendataria dejara libre y expedito el negocio arrendado antes del término convencional de este contrato quedará igualmente anulado y sin efecto el compromiso de ofrecimiento anterior. Igualmente, en caso de que la parte arrendadora denunciara el incumplimiento de lo convenido en este documento, tuviera que ejecutar la fianza o instar el desahucio quedará anulado y sin efecto dicho compromiso de ofrecimiento.

Undécimo: Para las dudas y divergencias que pudieran surgir respecto a la correcta interpretación y aplicación del contenido del presente contrato, ambas partes con renuncia expresa al propio fuera si fuere preciso, se someten a las jurisdicción de los tribunales correspondientes al partido judicial de Lebrija.

Y en prueba de conformidad con la que antecede, las partes firman y rubrican, por duplicado ejemplar a un solo efecto, el presente contrato de industria desmotadora en el lugar y fecha al comienzo indicados.

LA ARRENDADORA

LA ARRENDATARIA.

INDESA ALGODÓN 2012

INDUSTRIA DESMOTADORA ANDALUZA SL



Indesa algodón 2012 S.L.
B-90073651 Apdo. 134, cp. 41730
Las Cabezas de San Juan
41006 Sevilla

José Ramírez Pérez.



Industria Desmotadora Andaluza, S.L.
Telf. +34 95 687 18 70
C.I.F. B-91607275 - Apdo. de Correos, 134
41730 LAS CABEZAS DE SAN JUAN (Sevilla)

Cristóbal Cordero Ramírez.