



## Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

Nº Expediente  
145/2010/01770

Nº de Contrato: 81/C/10

En Madrid, a 8 de julio de 2010

### REUNIDOS

De una parte, D. Juan Bravo Rivera, en calidad de Delegado del Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública, nombrado por Decreto del Alcalde de fecha 16 de junio de 2007, (BOAM de fecha 21 de junio de 2007), actuando en nombre y representación de la Corporación Municipal, en el ejercicio de las atribuciones que le han sido delegadas por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, por Acuerdo de fecha 18 de junio de 2007 de delegación de competencias específicas en los órganos superiores y directivos de las Áreas de Gobierno y de los Distritos (BOAM de fecha 21 de junio de 2007), con domicilio a efectos de notificaciones que hallen su causa en el presente contrato en la C/ Alcalá, 45, en adelante se le denominará arrendatario.

De otra parte, D. ...., con DNI número ....., y D. ...., con DNI número ....., en nombre y representación de la Mercantil COLPRADO INMOBILIARIA, S.L., con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, nº 93, 6ª planta y CIF B83541631, ambos actuando en su calidad de administradores mancomunados de la citada Sociedad, según Escritura de elevación a público de acuerdos sociales relativos al cese y nombramiento de cargos de la compañía mercantil COLPRADO INMOBILIARIA, S.L., otorgada ante el Notario D. Fernando Fernández Medina con fecha 5 de agosto de 2009 bajo su número de protocolo 1.472, en adelante se le denominará arrendadora.

Ambas partes, en la representación en que respectivamente intervienen, se reconocen mutuamente la necesaria capacidad jurídica y de obrar para formalizar validamente el presente documento, y a tal efecto,

### EXPONEN

- I.- Que la Mercantil COLPRADO INMOBILIARIA, S.L., es propietaria de un conjunto de edificaciones que forman un complejo inmobiliario, sito en Madrid,



## Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

C/Ramírez de Prado, nº 5, con los siguientes datos registrales: Registro de la Propiedad de Madrid número 3, Tomo 1594, Libro 133, Folio 3, finca 56575.

### Descripción de la finca:

Ocupa sobre la parcela una superficie de siete mil setecientos cincuenta y seis metros treinta y un decímetro cuadrado.- Tiene una superficie construida de cuarenta y siete mil ciento once metros cuadrados, distribuida en seis plantas sobre rasante y tres plantas bajo rasante, siguientes: Planta S3, Sótano tres, con una superficie de cinco mil cuatrocientos noventa y dos metros cuadrados, de dos metros treinta y ocho centímetros de altura, destinada a Garaje-Aparcamiento Privado.- Planta S2, Sótano dos, con una superficie de cinco mil cuatrocientos noventa y dos metros cuadrados, de dos metros treinta y ocho centímetros de altura, destinada a Garaje-Aparcamiento Privado.- Planta S1, Sótano uno, con una superficie de cinco mil cuatrocientos noventa y dos metros cuadrados, de dos metros treinta y ocho centímetros de altura, destinado a Garaje-Aparcamiento Privado.- Planta 0, Semisótano, con una superficie de cuatro mil novecientos veintitrés metros cuadrados, de tres metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados de altura, destinada a Servicios empresariales.- Planta 01, Planta primera, con una superficie de tres mil setecientos treinta y tres metros cuadrados, de tres metros sesenta y ocho centímetros de altura, destinada a Servicios empresariales.- Planta 02, Planta segunda, con una superficie de cuatro mil quinientos ochenta y ocho metros cuadrados, de tres metros cincuenta y seis centímetros de altura, destinada a Servicios empresariales.- Planta 03, Planta tercera, con una superficie de cuatro mil setecientos metros cuadrados, de tres metros treinta y cuatro decímetros cuadrados de altura, destinada a Servicios empresariales.- Planta 04, Planta cuarta, con una superficie de cuatro mil ochocientos noventa y nueve metros cuadrados, de tres metros treinta y cuatro centímetros de altura, destinada a Servicios empresariales.- Planta 05, Planta quinta, con una superficie de cuatro mil novecientos doce metros cuadrados, de tres metros treinta y cuatro centímetros de altura, destinada a Servicios empresariales.- Planta 06, Planta sexta, con una superficie de dos mil doscientos cuarenta y seis metros cuadrados, de tres metros treinta y cuatro centímetros de altura, destinada a Servicios Empresariales.- Planta Torreón, con una superficie de quinientos noventa y cuatro metros cuadrados. La citada edificación está unida a los antiguos edificios "A", "B", "C", "F" Y "ANEXO SUR", que se mantienen en la parcela: EDIFICACIONES EXISTENTES EN LA PARCELA.- EDIFICIO A. CINCO PLANTAS, MÁS UNA RETRANQUEADA Y UNA PLANTA DE SÓTANO, SUPERFICIE CONSTRUIDA: 7.076 METROS CUADRADOS. EDIFICIO B. CINCO PLANTAS MÁS UNA RETRANQUEADA Y UNA PLANTA DE SÓTANO. SUPERFICIE CONSTRUIDA: 5.655 METROS CUADRADOS. EDIFICIO C- CINCO



## Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

PLANTAS, MÁS UNA RETRANQUEADA Y UNA PLANTA DE SÓTANO. SUPERFICIE CONSTRUIDA: 9.025 METROS CUADRADOS. EDIFICIO F. SEIS PLANTAS MÁS UNA RETRANQUEADA, SUPERFICIE CONSTRUIDA: 8.652 METROS CUADRADOS. EDIFICIO INTERIOR DENOMINADO ANEXO SUR Y ADOSADO AL EDIFICIO F. POR LA FACHADA SUR DE ESTE, NAVE DE UNA PLANTA DE 897 METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE.

SEGÚN LA INSCRIPCIÓN TERCERA, LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DE DICHS EDIFICIOS ES DE OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS METROS CUADRADOS, DE LOS CUALES SOBRE RASANTE SON SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS Y BAJO RASANTE VEINTE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS, Y LA SUPERFICIE ÚTIL DE CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS, SIN CONSTAR CON GARAJE NI SÓTANOS.

Referencia catastral: 1625401VK4712F001JL

Título.- Escritura de compraventa autorizada el 28 de marzo de 2003 por el Notario de Madrid D. Andrés De la Fuente O'Connor, bajo el número 759 de orden de su protocolo.

- II.-** Que tiene convenido con el Ayuntamiento de Madrid el arrendamiento de una superficie de 25.643,98 m<sup>2</sup> en el complejo citado en el expositivo precedente, concretamente las plantas que a continuación se especifican con su correspondiente superficie, así como 140 plazas de garaje, que también se señalan, con entrada por la calle Bustamante, nº 16. Dicha entrada da acceso a la parte común y demás edificios del complejo.

### 1.- ÁREA DE GOBIERNO DE SEGURIDAD Y MOVILIDAD (Edificio C):

Local Planta baja (161 m <sup>2</sup> ) (SAMUR)
Local Planta acceso (135 m <sup>2</sup> ) (SAMUR)
TOTAL 296 m <sup>2</sup> .

### 2.- ÁREA DE GOBIERNO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (Edificios D y E):



## Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

Planta	Total
Planta 1ª	2.296,1 m <sup>2</sup>
Planta 2ª	4.688,00 m <sup>2</sup>
Planta 3ª	4.864,00 m <sup>2</sup>
TOTAL	11.848,1 m <sup>2</sup> .
PLAZAS DE GARAJE	80

### 3. ÁREA DE GOBIERNO DE MEDIO AMBIENTE (Edificios D y E) :

Planta	Total
Sótano	1.043,88 m <sup>2</sup>
Planta 4ª	5.010,00 m <sup>2</sup>
Planta 5ª	4.928,00 m <sup>2</sup>
Planta 6ª	2.518,00 m <sup>2</sup>
TOTAL	13.499,88 m <sup>2</sup>
PLAZAS DE GARAJE	60

TOTAL SUPERFICIE OFICINAS: 25.643,98 m<sup>2</sup>.

TOTAL PLAZAS DE GARAJE: 140.

**III-** Que, ante la finalización del contrato de subarrendamiento anterior, es voluntad del Ayuntamiento de Madrid regularizar su situación, mediante la firma del presente contrato de arrendamiento, con efectos desde el 13 de abril de 2.010, según las condiciones que a continuación se expresan.

**IV.-** Ambas partes, reconociéndose capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, lo formalizan en base a las siguientes

## CONDICIONES

### **PRIMERA.- Régimen Aplicable.**

Este negocio jurídico, por su carácter de contrato privado, queda excluido en virtud de lo dispuesto por el artículo 4.1 apartado p) de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público, del ámbito de dicha Ley, por lo que se regirá por las normas de derecho privado, esto es, la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación patrimonial, es decir, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones



## Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

Públicas y el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Patrimonio, en relación con al Decreto 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y el Real Decreto 781/1986 de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.

### **SEGUNDA.- Objeto.**

La Mercantil COLPRADO, S.L., como parte arrendadora, cede en arrendamiento al Ayuntamiento de Madrid, como parte arrendataria, el objeto de este contrato fijado en el expositivo II del presente documento, libre de ocupantes y arrendatarios, para ser destinado por la parte arrendataria a oficinas o servicios propios de su competencia, por cualquier órgano del Ayuntamiento o sus Organismos Autónomos, y en particular, a su inicio, para oficinas dependientes del Área de Gobierno de Seguridad y Movilidad, oficinas del Área de Gobierno de Medio Ambiente y oficinas dependientes del Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública, sin que el cambio de ocupante suponga un incremento de la renta.

Los espacios ocupados por el Área de Gobierno de Seguridad y Movilidad, y destinadas a SAMUR, ubicados en el edificio C, podrán ser excluidos del objeto del contrato, con la reducción de la renta en la proporción correspondiente, a requerimiento de la arrendadora, que deberá notificarlo fehacientemente a la arrendataria con un preaviso de tres meses.

El inmueble se recibe por la arrendataria en perfecto estado, salvo las deficiencias de mantenimiento que se harán constar en acta aparte, que el arrendador se obliga a rectificar en el plazo más breve posible.

### **TERCERA.- Plazo.**

El presente contrato tendrá una duración, de obligado cumplimiento para ambas partes, de 5 años, a contar desde el 13 de abril de 2010, fecha a la que se retrotraen los efectos del mismo. En consecuencia, queda expresamente pactado que ninguna de las partes podrá desistir del contrato con anterioridad al día 12 de abril de 2015.

Para el supuesto de que cualquiera de las partes deseara prorrogar el contrato a su vencimiento, deberá dirigir una carta a la otra por medio fehaciente, al menos con 18 meses de antelación al vencimiento del plazo pactado. La parte receptora podrá rechazar o aceptar el inicio de las conversaciones, en un plazo de un mes desde su recepción, mediante comunicación fehaciente. Caso afirmativo, el régimen de la prórroga deberá acogerse a las siguientes condiciones: i) la renta aplicable será la “Renta de Mercado”, que se determinará conforme al procedimiento previsto en la presente condición y ii) el



## Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

plazo de prórroga será de cinco años, quedando expresamente excluida la tácita reconducción. Transcurrido un plazo de 3 meses desde la aceptación de la carta indicada sin que las partes hayan formalizado el acuerdo de prorrogar el contrato, la arrendadora podrá disponer libremente del inmueble arrendado a su vencimiento.

Al objeto de determinar la “Renta de Mercado”, las partes acuerdan el siguiente procedimiento

- (i) En los diez días siguientes a la aceptación del inicio de las conversaciones para la prórroga del contrato, ambas partes designarán de común acuerdo una empresa especializada y de reconocido prestigio en el asesoramiento inmobiliario que actuará como experto independiente (el “Experto independiente”) y que determinará la Renta de Mercado en los veinte días siguientes a su designación.
- (ii) Si las partes no se pusieran de acuerdo en la designación del Experto Independiente, cada una de ellas designará un Experto Independiente, y ambos dispondrán de un plazo conjunto de 20 días para determinar, cada uno de ellos, mediante informe escrito, la Renta de Mercado. Dichos informes se trasladarán a ambas partes. En el caso de que la Renta de Mercado fijada por cada uno de los Expertos Independientes no difirieran más de un 5% de la más alta, se considerará como Renta de Mercado la media aritmética de ambas.

Si por el contrario la Renta de Mercado determinada por ambos Expertos Independientes difiriera más de un 5% de la más alta, las partes dispondrán de un plazo de un mes para la fijación de la renta de mercado, al término del cual, de no haberse llegado a un acuerdo, la arrendadora podrá disponer libremente del inmueble arrendado a su vencimiento.

- (iii) Los Expertos Independientes utilizarán las técnicas de valoración habituales en el mercado inmobiliario para valorar las rentas de los inmuebles, y tendrán en consideración los términos de este contrato para valorar las rentas de los inmuebles, y en particular la duración obligatoria de 5 años, la revisión de la renta conforme a IPC (sin que pueda resultar negativa) y la distribución de gastos pactada.
- (iv) A requerimiento de cualquiera de las partes, la renta así obtenida podrá ser revisada, utilizando el procedimiento descrito, a fin de que su importe quede definitivamente fijado antes de los seis meses anteriores a la finalización del



## Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

plazo, sin que dicha revisión pueda motivar el desistimiento del contrato por ninguna de las partes.

- (v) Los gastos y honorarios incurridos en la determinación de la Renta de Mercado serán pagados por mitad por las partes.

### **CUARTA.- Fijación de la renta inicial y su revisión.**

#### **A) RENTA.**

Se fija una renta total de 16.228.524,59 €, más IVA, de la cual 15.388.524,59 € más IVA corresponden a la superficie destinada a oficinas y 840.000 € más IVA corresponden a las plazas de garaje.

Las partes acuerdan aplicar a las superficies arrendadas destinadas a oficinas un período de carencia de seis meses a computar desde el día 13 de abril de 2010, por lo que la renta aplicable a dichas superficies comenzará a devengarse a partir del día 13 de octubre de 2010.

Por el contrario, respecto de las plazas de garaje objeto también de arrendamiento, la renta se devengará a partir del 13 de abril de 2010, al no afectar a las mismas el período de carencia pactado. La renta devengada correspondiente a dichas plazas será facturada por la arrendadora, a partir de la firma del presente contrato, para su abono por la arrendataria, en recibo específico.

El pago de la renta se realizará por mensualidades adelantadas mediante transferencia bancaria que la Arrendataria deberá efectuar a favor de la Arrendadora en la cuenta corriente que ésta designe al efecto. En los recibos mensuales se incluirán, desglosadas, las cantidades establecidas en la condición QUINTA, puntos A) y C), para su abono conjuntamente con la renta.

La arrendadora facilitará a la arrendataria las facturas y los recibos correspondientes.

La arrendadora podrá notificar el cambio de domiciliación de pago de los recibos, surtiendo efecto tal cambio de domiciliación desde el mes siguiente al de la fecha de recepción de la notificación para la arrendataria.

#### **B) REVISIÓN DE LA RENTA.**

**A.-** La renta será objeto de actualización anual en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de



## Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

Índices de Precios de Consumo en el período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, y en los sucesivos el que corresponda al último aplicado. No obstante, queda expresamente pactado que en caso de que el IPC resultara negativo, dicho Índice no será de aplicación, por lo que la renta actualizada en ningún caso podrá ser inferior a la renta vigente antes de la actualización. Las actualizaciones serán acumulativas, tomándose como base la renta que se abonara en el mes inmediatamente anterior a cada actualización.

B.- Por la demora con que se publica el IPC, las partes convienen que las revisiones anuales se girarán en el recibo del mes siguiente al que se publique el mencionado índice, aportando la propiedad la publicación del INE y tendrán efectos retroactivos a la fecha en que hubiera correspondido su aplicación.

La revisión de renta pactada será aplicada por la arrendadora en la fecha prevista de forma automática, sin necesidad de previo requerimiento por la arrendataria. La primera actualización de la renta se llevará a cabo con efectos de 13 de abril de 2011.

La arrendadora facilitará a la arrendataria las facturas y los recibos correspondientes y podrá notificar el cambio de domiciliación de pago de los recibos, surtiendo efecto para la arrendataria tal cambio de domiciliación desde el mes siguiente al de la fecha de recepción de la notificación.

La arrendataria renuncia a realizar cualquier tipo de compensación, deducción, retención o disminución en relación con la renta o cualquier otra cantidad debida por la arrendadora de acuerdo con este contrato.

### **QUINTA.- Gastos, Servicios y Suministros.**

Quedan incluidos en el presente contrato los gastos de conservación y mantenimiento que se expresan a continuación, según detalle que figuran en los Anexos I, II y III.

#### **A) GASTOS COMUNES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.**

Según se establece en el expositivo II, la superficie arrendada al Ayuntamiento de Madrid, con entrada por la C/ Bustamante, nº 16, forma parte de un complejo de edificios que cuentan con instalaciones generales compartidas, por lo que es necesario determinar la participación del Ayuntamiento en los gastos derivados de la conservación y mantenimiento del citado complejo.

El Ayuntamiento de Madrid deberá participar en los gastos de conservación y mantenimiento referidos a las instalaciones generales siguientes:





## Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

- Climatización: enfriadoras.
- Centros de transformación
- Instalación central de incendios.
- Ascensores (sólo los pertenecientes al complejo).
- Grupo de presión de incendios.
- Grupo electrógeno.
- Unidad de Alimentación Ininterrumpida (UPS).
- Seguridad del edificio
- En el garaje: instalación de aire y protección contra incendios.
- Pararrayos.

Los gastos comunes que asume el Ayuntamiento de Madrid por el mantenimiento de las referidas instalaciones serán satisfechos previamente por la arrendadora y reembolsados posteriormente por la arrendataria.

Asimismo, el Ayuntamiento participará en los gastos de gestión del edificio, consistentes en la relación con las empresas proveedoras y suministradoras, sistemas de facturación, etc., cuyo importe se ha incluido en la cantidad alzada que se indica a continuación.

Las partes acuerdan que el conjunto de estos gastos, que incluyen tanto el mantenimiento preventivo como el correctivo, representa una cantidad alzada, no sujeta a liquidación posterior, de 5,59 €/mes/m<sup>2</sup>. Dicho importe será actualizado anualmente durante la vigencia de este contrato conforme al mismo índice que resulte de aplicación a la renta, y se incrementará con el IVA que resulte aplicable. Las partes pactan expresamente que el importe pactado podrá incrementarse como consecuencia de modificaciones normativas u otras causas de carácter extraordinario, debidamente justificadas.

La fecha de inicio de prestación de estos servicios por la arrendadora será el 30 de julio de 2010.

En el caso de que una vez vencido el contrato, las partes acordaran su prórroga, la Arrendadora se reserva en todo caso el derecho a no prestar servicio de limpieza, con el consiguiente ajuste en el importe de los gastos acordados.

### **B) SERVICIOS QUE SERÁN OBJETO DE CONTRATOS INDEPENDIENTES.**

El Ayuntamiento de Madrid satisfará directamente a sus respectivos proveedores, a partir del 1 de julio de 2010, los gastos que se indican a continuación, sin que en ningún caso resulten exigibles a la arrendadora:



## Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

- Mantenimiento ascensores (6 alta velocidad y 4 convencionales, no incluye montacargas de uso de la propiedad).
- Mantenimiento de instalaciones no generales.
- Mantenimiento elementos de seguridad
- Mantenimiento de voz y datos.
- Desinsectación.

Dichos servicios se especifican en el Anexo II que forma parte del presente contrato.

### **C) GASTOS POR CONSUMOS ENERGÉTICOS.**

El Ayuntamiento de Madrid abonará, a partir del 30 de julio de 2010, los consumos energéticos (electricidad, agua y gas) individualizados. En aquéllos casos en los que los consumos no estén individualizados, el Ayuntamiento de Madrid abonará la parte correspondiente a dichos consumos, fijándose la cantidad a abonar a partir del importe resultante de las lecturas de contador y en proporción a las superficies arrendadas, estableciéndose una entrega a cuenta mensual de 2,37 €/ m<sup>2</sup> que quedará sujeto a liquidación una vez se giren las facturas correspondientes. Dicho importe se actualizará anualmente durante la vigencia de este contrato conforme al mismo índice que resulte de aplicación a la renta, facturándose con el IVA que resulte aplicable en cada momento.

Los referidos consumos se especifican en el Anexo III que así mismo forma parte del presente contrato.

La arrendadora facilitará a la arrendataria, con periodicidad mensual, la lectura de los consumos energéticos.

### **SEXTA.- Licencias e Impuestos.**

Corresponderá a la parte arrendataria la obtención de cuantas licencias y autorizaciones sean necesarias en orden a la apertura y utilización del edificio arrendado conforme al destino pactado, no haciéndose la Arrendadora responsable de la denegación por parte de los Organismos correspondientes de tales licencias y autorizaciones, salvo en el caso de que la denegación traiga causa de incumplimientos imputables a la parte arrendadora, o de que la normativa urbanística vigente no permita la utilización del edificio arrendado conforme al destino pactado.

Serán a cargo de la parte arrendadora los impuestos, tasas, contribuciones, arbitrios y otros tributos que graven la propiedad de la finca durante la vigencia del presente contrato. Expresamente se especifica que será abonado por la Arrendadora el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.



## Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

Por lo que se refiere a la tasa por prestación del servicio de gestión de residuos urbanos y la de utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, o cualquier otra tasa que pudiera establecerse en el futuro de similar naturaleza y objeto, la parte arrendataria girará notificación a la Agencia Tributaria de la firma del presente contrato de arrendamiento, a fin de que por la misma y durante la vigencia del contrato de arrendamiento, no se proceda a girar liquidación a la propiedad por dicho concepto y únicamente respecto de los espacios arrendados con entrada por la C/ Bustamante, nº 16. En caso de que se girase liquidación, los arrendadores la harán llegar a la arrendataria quien se encargará de su gestión.

### **SÉPTIMA.- Fianza.**

De conformidad con lo previsto en el artículo 145 de la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales Administrativas y del Orden Social, que modifica el artículo 36, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la parte arrendataria queda exonerada de la obligación de prestar fianza.

### **OCTAVA.- Domicilio.**

A los efectos de notificaciones, comunicaciones, traslados, etc., el arrendatario designa al Departamento de Gestión Patrimonial del Ayuntamiento de Madrid, sito en C/ Alcalá, 45.

### **NOVENA.- Impuesto sobre el Valor Añadido.**

Este arrendamiento se halla sujeto al Impuesto sobre el Valor Añadido por lo que en consecuencia, la renta que haya de satisfacer la Arrendataria por razón del presente contrato se incrementará con el Impuesto sobre el Valor Añadido que grave las mismas, según el tipo legal tributario vigente en cada momento.

### **DÉCIMA.- Cesión, subarriendo, tanteo y retracto.**

La arrendataria se obliga a no ceder ni subarrendar todo o parte del inmueble arrendado, y renuncia expresamente al ejercicio de los derechos de tanteo y/o retracto en el supuesto de que la arrendadora, por cualquier título, transmitiera en favor de una tercera persona la propiedad del inmueble arrendado, de conformidad con los artículos 25, 31 y 32 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.



## Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

### **UNDÉCIMA.- Obras.**

1.- El local se entrega en el estado que la parte arrendataria conoce y acepta, obligándose a su conservación y mantenimiento con los estándares habituales para complejos de oficinas de este tipo.

2.- La parte arrendataria podrá efectuar a su costa todas las obras de adaptación que estime convenientes, siempre que no afecten a la estructura y seguridad de la edificación, ni a elementos comunes e instalaciones generales del edificio, y siempre que antes de ejecutarlas lo pongan en conocimiento de la arrendadora para que ésta pueda comprobar que se cumplen las condiciones antes especificadas. Todas las obras quedarán en beneficio de la propiedad, sin que la arrendataria tenga derecho a indemnización alguna al término del contrato de arrendamiento.

3.- La arrendataria conoce la intención de la arrendadora de proceder a la individualización de las instalaciones del inmueble arrendado respecto del complejo del que forma parte, así como de realizar obras de remodelación, demolición y acondicionamiento de los edificios colindantes, incluida la reconstrucción del edificio A, autorizando expresamente a la arrendadora para que lleve a cabo dichas obras, sin que la arrendataria tenga derecho a reclamar indemnización ni reducción de renta alguna por causa de las mismas, siempre que la ejecución de las obras se ajuste a toda la normativa vigente en materia de construcción y de seguridad e higiene en el trabajo, y no se haga inaccesible o inhabitable el inmueble arrendado.

4.- Si, en algún momento, durante el plazo de vigencia del arrendamiento, se pusiesen de manifiesto vicios, defectos de construcción, incumplimientos de la legislación vigente o cambios normativos que motiven la necesidad de realizar alguna obra por parte de la arrendadora que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, se estará a lo dispuesto en el artículo 1.558 del Código Civil.

### **DUODÉCIMA.- Protección de datos.**

De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre sobre protección de datos de carácter personal, la arrendadora queda informada y acepta la incorporación de sus datos aportados a este contrato en los ficheros automatizados que tiene la arrendataria y que se conservarán en los mismos con carácter confidencial.

### **DECIMOTERCERA.- Retención fiscal.**

La arrendadora manifiesta que se encuentra dada de alta y al corriente de sus obligaciones tributarias en relación con el Impuesto sobre Actividades Económicas, en la Agrupación 86 “Alquiler de bienes inmuebles “, Grupo 861 “Alquiler de bienes



## Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

inmuebles de naturaleza urbana” y Epígrafe 861.2 “Alquiler de locales industriales y otros alquileres n.c.o.p.” siendo la suma de los valores catastrales que la arrendadora destina a la actividad de arrendamiento descrita en ese epígrafe superior a 601.012,1 euros, por lo que la arrendataria queda exonerada de practicar la retención establecida en el artículo 58.1.e del Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

### **DÉCIMO CUARTA.- Devolución.**

La arrendataria entregará el inmueble arrendado el primer día hábil siguiente a la finalización de este contrato, en el estado normal de conservación en que se encuentre en ese momento teniendo en cuenta el desgaste por el uso y en el nivel de mantenimiento acordado. Dicha entrega se documentará en la oportuna acta.

Antes de su devolución a la arrendadora, la arrendataria retirará del inmueble arrendado el mobiliario, enseres, equipamiento y otros elementos de su propiedad, así como los sistemas de seguridad u otras instalaciones de su propiedad que no estén integrados de forma permanente en la estructura del edificio.

En la devolución del inmueble, la arrendataria entregará a la arrendadora copia de toda la documentación razonablemente necesaria para el mantenimiento de sus instalaciones, y colaborará con la arrendadora en facilitar toda la información que ésta pudiera necesitar a efectos de continuar sin merma alguna en el mantenimiento del inmueble arrendado.

Transcurridos 15 días desde la fecha prevista de desalojo sin haberse éste realizado, se devengará a favor de la arrendadora el doble de la renta diaria que estuviere entonces vigente por cada día de demora, y ello sin perjuicio de cualesquiera otras acciones legales que pudieran corresponder a la arrendadora.

### **DÉCIMO QUINTA.- Seguros.**

Durante la vigencia de este contrato, la arrendataria asegurará en calidad de tomadora y asegurada, su actividad, instalaciones de su propiedad y enseres, incluyendo la responsabilidad civil que pudiera derivarse del ejercicio de su actividad en el inmueble arrendado. A este efecto, manifiesta la arrendataria que, en la actualidad, tiene suscrita una póliza que cubre los riesgos descritos en todos los inmuebles, propios o arrendados.

Por su parte, la arrendadora manifiesta que tiene concertado un seguro de daños, responsabilidad civil y pérdida de rentas.



Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

**DECIMOSEXTA.- Competencia jurisdiccional.**

Para cualquier litigio o diferencia que tenga su origen en el presente Contrato, se estará a lo dispuesto en el artículo 110.3 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, siendo competentes los Tribunales de Madrid-capital, y renunciando las partes a cualquier otro fuero que pueda corresponderles.

Para la debida constancia de todo lo convenido, se firma este contrato, en tres ejemplares, en el lugar y fecha mencionados en el encabezamiento.

POR EL ARRENDATARIO  
EL DELEGADO DEL ÁREA DE  
GOBIERNO DE HACIEDNA Y  
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

POR EL ARRENDADOR

Juan Bravo Rivera

.....



## Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

### ANEXO I

#### GASTOS COMUNES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

##### **Mantenimiento general**

Mantenimiento enfriadoras

Mantenimiento preventivo-correctivo sistemas de climatización

Conducción de instalaciones

Sala de calderas

Calderas

Quemadores

Bombas

Grupo gasoil

Equipos de producción de frío

Climatizadores

Control de temperatura y humedad según Ordenanza de Seguridad y

Salud en el

Trabajo

Bombas

Fancoils y cajas

Difusores, rejillas y compuertas cortafuegos

Extractores

Mantenimiento preventivo-correctivo de instalaciones eléctricas

Cuadros generales

Cuadros de alumbrado

Cuadros de fuerza

Cuadros ascensores

Cuadros equipos de climatización

Alumbrado de emergencia

Alumbrado ascensores

Cuadros y equipos de bombeo

Tierras

Lecturas contadores

Nivel de Iluminación según Ordenanza de Seguridad y Salud en el Trabajo

Revisión de luminarias y sustitución de fluorescentes

Mantenimiento preventivo-correctivo de instalaciones otras instalaciones

Lectura de contadores de agua y gas

Arquetas de pozos



## Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

- Compresores de aire
- Conductos de alcantarillado
- Desagües pluviales
- Fachadas de edificio
- Falsos techos
- Galerías alcantarillado
- Limas tejados
- Pozos
- Puertas de cristal
- Barras antipánico
- Puertas deslizantes
- Limpieza sala contadores de agua

Mantenimiento preventivo-correctivo de instalaciones de protección  
contraincendios

- Bomba contraincendios
- Red sprinklers
- Red BIES
- Detectores de humo
- Extintores
- Hidrantes
- Pulsadores de alarma

Control del mantenimiento  
Avisos de mantenimiento (call desk)

### **Mantenimientos especiales**

Sistemas de seguridad (excepto los que se describen en el apartado 2 como  
privativos)

- Sistemas intrusión y cctv
- Gestión de accesos (incluido tornos)
- Sistema de acreditaciones
- Visores de rayos X
- Radio teléfonos

Mantenimiento centros de transformación

- Revisión centros
- Termografía, apriete cuadros baja tensión
- Inspección técnica oficial cada 3 años

### **Mantenimiento tratamiento de aguas**

Tratamiento contra legionelosis en torre de laboratorio de calibración





## Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

### **Limpieza**

Limpieza en zonas comunes.

Limpieza de patios interiores del complejo, sótanos y garajes (trimestral).

Limpieza puertas de acceso diario

Barrido húmedo de halls de entrada diario

Barrido húmedo de escaleras diario

Fregado de escaleras y limpiezas de barandillas y pasamanos (2 veces/semana)

Limpieza de ascensores diaria

Limpieza general de ascensores mensual

Limpieza de cristales cara exterior anual

Limpieza oficinas

Limpieza de puesto de trabajo diario

Limpieza de servicios, lavabos y altos de cabinas con reposición de jabón, papel

higiénico y secamanos 3 veces/día

Limpieza general de aseos cuatrimestral

Barrido húmedo de suelos diario

Limpieza de superficies horizontales

Limpieza de techos y luminarias anual

Limpieza de cristales interiores

Abrillantado con máquina de suelos encerados

Retirada de papel para reciclar

Desinfección de teléfonos

Suministro de material de aseo (jabón, papel higiénico y secamanos)

**Mantenimiento de garaje, sótanos y patios interiores del edificio.**

**Retirada de basuras y de papel para reciclado (2 recogidas semanales).**

### **Seguridad**

Control de acceso peatonal incluidos tornos.

Servicio de rondas.

Centro de control.

Supervisión y gestión.

### **Mantenimiento de scanners**

Mantenimiento scanners rayos X control acceso personas al recinto.



Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

## **ANEXO II**

### **SERVICIOS QUE SERÁN OBJETO DE CONTRATOS INDEPENDIENTES**

#### **2.1 Mantenimiento ascensores (6 alta velocidad y 4 convencionales; no incluye montacargas de uso de la propiedad).**

Contrato preventivo mantenimiento.  
Inspecciones técnicas cada dos años.

#### **2.2 Mantenimiento de instalaciones no generales.**

Termos eléctricos.  
Aseos.

#### **2.3 Mantenimiento elementos de seguridad.**

Servidor/PC control entrada.  
Electrónica de los tornos de acceso.  
Lectores de acceso en plantas.

#### **2.4 Mantenimiento de voz y datos.**

#### **2.5 Desinsectación.**

Desinsectación, desratización.



Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública

### ANEXO III

#### GASTOS POR CONSUMOS ENERGÉTICOS

Electricidad	Costes de edificio (centro de transformación, alumbrado emergencia,
sistemas	de vigilancia).
	Costes de generación de frío y calor.
	Consumo oficinas (alumbrado, fuerza, climatización).
Gas	Calefacción.
Agua	Costes red agua PCI.
	Consumo.