

Nº Expediente  
145/2019/02230

Nº de Contrato: 03/C/20

En Madrid, a 6 de abril de 2020

### REUNIDOS

De una parte, doña Paloma García Romero, en calidad de Delegada del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, nombrada por Decreto del Alcalde de fecha 15 de junio de 2019 (BOAM de fecha 17 de junio de 2019), 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 27 de junio de 2019, de organización y competencias del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, con domicilio a efectos de notificaciones que hallen su causa en el presente contrato, en la calle Alcalá, 45 de Madrid, en adelante se denominará subarrendataria.

En adelante, el “Ayuntamiento de Madrid” o la “Arrendataria”.

De otra parte, -----, con DNI número -----, y D. -----, con DNI número ----, en nombre y representación de la Mercantil **AHORRO FAMILIAR, S.A.**, con NIF A-28.203.198 y domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 93, 6ª planta, en su condición de administradores mancomunados de la compañía, cargo para el que fueron designados en virtud de acuerdos de la Junta General Extraordinaria de accionistas de la compañía celebrada el 17 de diciembre de 2015, que fueron elevados a público mediante escritura otorgada con fecha 29 de enero de 2016 ante el Notario de Madrid, D. -----, con el número 92 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 10.897, libro 0, folio 190, Hoja M-172.020.

En adelante, “Ahorro Familiar” o la “Arrendadora”.

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

## EXPONEN

- I. Que la Mercantil **AHORRO FAMILIAR, S.A.**, es propietaria de un conjunto de edificaciones que forman un complejo inmobiliario, sito en Madrid, 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 56.575.

### Descripción registral de la finca:

URBANA: CONJUNTO DE EDIFICIOS formado por una edificación principal unida a los edificios "A", "B", "C", "F", en la CALLE RAMÍREZ DE PRADO NÚMERO CINCO de Madrid, ubicados en la manzana limitada por las calles Ramírez de Prado por el Sur, Bustamante por el Norte, Juan Martín El Empecinado por el Este y Vara del Rey por el Oeste y que linda al Este, con la calle Juan Martín El Empecinado, y por el Norte, con la calle Bustamante y por el Sur y Oeste, con los edificios existentes en la parcela.

EL EDIFICIO PRINCIPAL, tiene una superficie construida de cuarenta y seis mil quinientos cuarenta y nueve con setenta y cuatro metros cuadrados distribuida en tres plantas bajo rasante, planta semisótano, seis plantas sobre rasante y torreón, siguientes: - Planta S3, Sótano tres, con una superficie de cinco mil ciento setenta y siete con sesenta y seis metros cuadrados, destinada a Garaje-Aparcamiento Privado. - Planta S2, Sótano dos, con una superficie de cinco mil ciento setenta y siete con sesenta y cinco metros cuadrados, destinada a Garaje-Aparcamiento Privado. - Planta S1, Sótano uno, con una superficie de cinco mil doscientos ochenta y nueve con setenta y un metros cuadrados, destinado a Garaje-Aparcamiento Privado. - Planta 0, Semisótano, con una superficie de cuatro mil seiscientos veintidós con cuarenta y tres metros cuadrados, destinada a Servicios empresariales. - Planta 01, Planta primera, con una superficie de cuatro mil ochenta y dos con cuarenta y cinco metros cuadrados, destinada a Servicios empresariales. - Planta 02, Planta segunda, con una superficie de cuatro mil seiscientos nueve con cero tres metros cuadrados, destinada Servicios empresariales. - Planta 03, Planta tercera, con una superficie de cuatro mil setecientos sesenta y un con cero seis metros cuadrados, destinada a Servicios empresariales. - Planta 04, Planta cuarta, con

una superficie de cuatro mil novecientos veinte con veintinueve metros cuadrados, destinada a Servicios empresariales. - Planta 05, planta quinta, con una superficie de cuatro mil novecientos treinta y tres con sesenta y dos metros cuadrados, destinada a Servicios empresariales. - Planta 06, Planta sexta, con una superficie de dos mil trescientos ochenta y dos con cero tres metros cuadrados, destinada a Servicios empresariales. - Planta Torreón, con una superficie de quinientos noventa y tres con ochenta y un metros cuadrados.- La citada edificación está unida a los antiguos edificios "B", "C", "F" y al edificio A con una superficie construida de seis mil cuatrocientos diez y siete con noventa y cinco metros cuadrados que ha sido actualmente construido, a la vez que ha sido demolido el "ANEXO SUR", siendo la superficie construida de los citados edificios, una vez eliminada la correspondiente al anexo sur e incorporada la del nuevo Edificio "A" de ochenta y un mil setecientos ochenta y tres con sesenta y ocho metros cuadrados, de los cuales sobre rasante son sesenta y un mil ochocientos veintiuno con noventa y ocho metros cuadrados y bajo rasante diecinueve mil novecientos sesenta y uno con setenta metros cuadrados; el conjunto de edificios ocupa una superficie del solar de nueve mil cuatrocientos cuarenta y dos metros con cuarenta y tres decímetros cuadrados, y cuya descripción es como sigue: "EDIFICIO SEÑALADO CON LA LETRA A", con fachadas acristaladas.- Edificio de planta sótano, baja y cinco más, cubierta transitable y casetón, con una superficie construida de seis mil cuatrocientos diez y siete con noventa y cinco metros cuadrados, sobre rasante y mil seiscientos veintinueve con veinticuatro metros cuadrados bajo rasante, encontrándose ubicado en la calle Ramírez de Prado y siendo medianero con los edificios B y C. "EDIFICIO SEÑALADO CON LA LETRA B".- Edificio con fachadas protegidas de planta de sótano, baja y cinco más, cubierta transitable y casetón, con una superficie construida de cinco mil quinientos cuarenta y nueve con cincuenta y cuatro metros cuadrados sobre rasante y novecientos once con veintitrés metros cuadrados bajo rasante formando la esquina de la calle Ramírez de Prado con la antigua calle de Empecinado. "EDIFICIO CON FACHADA A LA CALLE VARA DEL REY, SEÑALADO CON LA LETRA C.- Edificación de planta rectangular y fachadas protegidas, con una superficie construida de nueve mil doscientos treinta y siete con cuarenta y dos metros cuadrados sobre rasante y mil quinientos noventa y dos con treinta y siete metros cuadrados bajo rasante. Consta de planta sótano, baja, seis plantas cubierta transitable y casetón. "EDIFICIO INTERIOR SEÑALADO CON LETRA F".- Edificación de planta rectangular, con fachadas protegidas, con una superficie construida de nueve mil setecientos doce con treinta y cinco metros cuadrados sobre rasante y ciento ochenta y tres con ochenta y cuatro metros cuadrados bajo rasante. Consta de planta sótano -galerías y aljibes-, baja, seis

plantas, cubierta transitable y casetones. Todas las plantas están unidas con el edificio C, con la que comparte los ascensores. Hay un patio interior, denominado patio sur, donde se encontraba anteriormente el "edificio interior denominado anexo sur y adosado al edificio F", el cual ha sido demolido. Y en su lado norte, junto al edificio principal se ubica otro patio denominado patio norte donde se ubicaba anteriormente un auditorio ahora demolido.- La parcela sobre la que se levanta el conjunto de edificios tiene una superficie de doce mil ciento noventa y cinco metros cuadrados, si bien, según la representación gráfica georreferenciada de la finca obtenida de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que se inserta a la escritura que se inscribe, su cabida es de doce mil ciento noventa y cuatro metros cuadrados, la cual no excede del diez por ciento de la cabida inscrita.- El conjunto de edificios tiene los mismos linderos que el solar sobre el que están construidos, si bien según antes se dice, enclavados en el solar se encuentran dos patios, denominados patio norte y patio sur. La superficie total construida de los citados edificios, es de ochenta y un mil setecientos ochenta y tres con sesenta y ocho metros cuadrados, sobre rasante más bajo rasante, según antes se dice, y ocupa una superficie del solar de nueve mil cuatrocientos cuarenta y dos metros con cuarenta y tres decímetros cuadrados, estando el resto no edificado destinado a los dos patios del Conjunto.- Funcionalmente, el conjunto de edificios, se divide en: EDIFICIO SUR, con una superficie total sobre rasante de once mil setecientos cuarenta y tres con cincuenta y cuatro metros cuadrados, compuesto por la unión de edificio A, menos una parte de planta baja que corresponde al que se denomina Edificio Oeste de superficie doscientos veintitrés con noventa y cinco metros cuadrados, y con el edificio B. Este edificio cuenta con una terraza de uso privativo en planta sexta con una superficie útil de trescientos cuarenta y tres con treinta y seis metros cuadrados. El EDIFICIO OESTE, con una superficie total sobre rasante de dieciocho mil ochocientos ochenta con cuarenta y dos metros cuadrados compuesto por la unión del edificio C y con el edificio F, añadiendo la superficie bajo la huella de edificio A de doscientos veintitrés con noventa y cinco metros cuadrados comentada en el párrafo anterior, y quitando el local comercial bajo la huella del edificio F con una superficie de doscientos noventa y tres con treinta metros cuadrados. Este edificio cuenta con una terraza de uso privativo en planta sexta con una superficie útil de doscientos noventa y ocho con veintiséis metros cuadrados. El EDIFICIO NORTE, o edificio principal con una superficie construida total sobre rasante de treinta y un mil ciento noventa y ocho con cero dos metros cuadrados, compuesto por la unión de edificios D y E o edificio principal según descripción anterior, de los cuales dos mil ochocientos dieciocho con sesenta y un metros cuadrados son destinados para uso comercial, distribuidos de la siguiente manera: En planta baja LOCAL 06-0 con una superficie construida de ochocientos

noventa y cinco con cincuenta y cinco metros cuadrados, LOCAL 07 con una superficie construida de ciento setenta y cuatro con sesenta y seis metros cuadrados, y LOCAL 08 con una superficie construida de seiscientos setenta y nueve con noventa y tres metros cuadrados. En planta primera LOCAL 06-1 con una superficie construida total de mil sesenta y ocho con cuarenta y siete metros cuadrados de los cuales cuarenta y seis con sesenta y dos están en planta baja como acceso al mismo.-

**Referencia catastral:** 1625401 VK4712F001JL

**Título.-** Escritura de compraventa autorizada el 15 de febrero de 2012 por el Notario de Madrid D. Enrique Rafael García Romero bajo el número 306 de orden de su protocolo.

- II.** Que tiene en la actualidad convenido con el Ayuntamiento de Madrid el arrendamiento de una superficie de 24.354,10 m<sup>2</sup> y 140 plazas de garaje en el complejo citado en el expositivo precedente, concretamente en los edificios D y E con entrada por la calle Bustamante, nº 16. Dicha entrada da acceso a la parte común y demás edificios del complejo. Se adjunta al presente contrato como **Anexo 0**, plano identificativo del número y ubicación de cada una de las 140 plazas de aparcamiento arrendadas.

La referida superficie será destinada por la parte arrendataria a oficinas o servicios propios de su competencia, pudiendo ser ocupada por cualquier órgano del Ayuntamiento o sus Organismos Autónomos, sin que el cambio de ocupante suponga un incremento de la renta.

Sin perjuicio de lo anterior, las Partes suscribirán el día 13 de abril de 2020 un acta en la que se detallarán los importes de renta que la Arrendadora deba facturar en ese momento a cada organismo del Ayuntamiento, según las indicaciones que éste le dé, de manera que quede repartida la totalidad de la renta fijada en este Contrato. A partir de ese momento, cualquier cambio que se produzca en la facturación de la renta como consecuencia de un cambio en la ocupación de un determinado espacio por un nuevo órgano del Ayuntamiento deberá ser comunicada por parte de la Arrendataria a la Arrendadora de manera fehaciente a la mayor brevedad posible tan pronto se produzca dicho cambio a efectos de realizar los correspondientes cambios en la facturación de la renta, y procurando en todo caso que tales cambios no supongan retraso en el pago de la renta por parte del Ayuntamiento.

TOTAL SUPERFICIE OFICINAS: 24.354,10 m<sup>2</sup>

TOTAL PLAZAS DE GARAJE: 140.

En adelante, las superficies descritas serán referidas conjuntamente como el **“Inmueble”**.

El arrendamiento del Ayuntamiento de Madrid sobre el Inmueble resulta del contrato de arrendamiento suscrito por el Ayuntamiento de Madrid (como arrendatario) con la sociedad Colprado, S.L. (antiguo propietario del Complejo descrito en el Expositivo I, como arrendador) el 8 de julio de 2010, novado posteriormente en virtud de diversos acuerdos suscritos con fecha 22 de septiembre de 2011, 30 de agosto de 2013, 28 de noviembre de 2014 y 14 de septiembre de 2017 (conjuntamente, el **“Contrato de 2010”**), el cual tiene un plazo de vigencia hasta el 12 de abril de 2020.

- III.** Que, ante la finalización del contrato de arrendamiento anterior el 12 de abril de 2020, es voluntad del Ayuntamiento de Madrid y de Ahorro Familiar firmar un nuevo contrato de arrendamiento, que vincula a las Partes desde la presente fecha, sin perjuicio de que desplegará sus efectos en la relación arrendaticia desde el 13 de abril de 2020, 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.**

El contrato de arrendamiento cuya formalización se propone, a tenor de lo dispuesto en el art. 9.2 de la Ley 9/2017, de 8 de diciembre, de Contratos del Sector Público por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, queda excluido del ámbito de dicha Ley.

Este contrato se rige, en aplicación de lo preceptuado por el artículo 4 del citado texto legal, por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse.

Concretamente y en cuanto a su preparación y adjudicación este negocio jurídico se rige por la legislación patrimonial, es decir, la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, y el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Patrimonio, todo ello en relación con el Decreto 1372/1986, de 13 de junio, 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. En cuanto a sus efectos y extinción, y por tratarse de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, se regirá, por la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas y las normas de derecho privado, esto es, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

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

La Mercantil AHORRO FAMILIAR, S.A., como parte arrendadora, cede en arrendamiento al Ayuntamiento de Madrid, como parte arrendataria, el Inmueble objeto de este contrato fijado en el expositivo II del presente documento, libre de ocupantes y arrendatarios distintos del propio Ayuntamiento de Madrid (el cual viene ocupando el Inmueble en virtud del Contrato de 2010), para ser destinado por la parte arrendataria a oficinas o servicios propios de su competencia, por cualquier órgano del Ayuntamiento de Madrid o sus Organismos Autónomos y en particular, a su inicio, para oficinas dependientes de las Área de Gobierno de Hacienda y Personal, de Portavoz, Seguridad y Emergencias, de Medio Ambiente y Movilidad y de Desarrollo Urbano, sin que el cambio de ocupante dentro de los órganos u organismos propios del Ayuntamiento de Madrid suponga un incremento de la renta.

A los efectos del presente Contrato, la entrega por parte de la Arrendadora del Inmueble a favor de la Arrendataria tendrá lugar el próximo 13 de abril de 2020, en el estado físico, de conservación y de mantenimiento en que se encuentre en dicho momento, lo que declara expresamente aceptar y conocer la Arrendataria al venir ocupando ya el Inmueble en virtud del Contrato de 2010.

Sin perjuicio del carácter firme y definitivo del presente Contrato y de lo dispuesto en el mismo, las Partes acuerdan que los efectos del presente Contrato comenzarán desde la finalización de la vigencia del Contrato de 2010, y por tanto a partir del 13 de abril de 2020.

#### **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 2020, fecha a partir de la cual se computará el plazo de vigencia del contrato.

Si con una antelación mínima de 24 meses a la fecha de finalización del expresado plazo inicial de 5 años, la Arrendataria no hubiera notificado fehacientemente a la Arrendadora su voluntad de no renovar el contrato, éste se prorrogará automáticamente por un plazo de 3 años, siéndole de aplicación el régimen legal y convencional previsto en el presente documento.

Prorrogado el plazo contractual en los términos anteriormente señalados, si con una antelación mínima de 24 meses a la fecha de finalización de la expresada prórroga, la arrendataria no hubiera notificado fehacientemente a la Arrendadora su voluntad de no renovar el contrato, éste se prorrogará automáticamente por otro plazo de 3 años. Al contrato así prorrogado le será aplicable el régimen legal y convencional previsto en el presente documento.

De conformidad con lo anterior, el plazo inicial y las citadas prórrogas, en caso de producirse, supondrán un plazo total de vigencia del contrato de 11 años.

Tanto el plazo inicial como las prórrogas previstas, en caso de producirse, serán de obligado cumplimiento para ambas partes.

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

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

Se fija una renta unitaria inicial (aplicable a partir del 13 de abril de 2020) de 18€/mes/m<sup>2</sup> para la superficie de oficinas actualmente arrendada (i.e. 24.354,10 m<sup>2</sup>) y de 119,38€/plaza/mes para las 140 plazas de aparcamiento actualmente arrendadas.

En consecuencia, la renta anual correspondiente a la superficie de oficinas será de un total de **CINCO MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS DE EURO (5.260.485,60 €)**, más IVA, y la renta anual correspondiente a la totalidad de las plazas de aparcamiento será de **DOSCIENTOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS DE EURO (200.558,40€)**, más IVA.



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.- En aplicación de lo dispuesto por el artículo 4.6 de Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española, la renta será objeto de actualización anualmente, a partir del primer año de vigencia del presente contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por 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. En defecto del anterior se aplicará el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo, o el Índice que resulte aplicable conforme a la legislación vigente en el momento de efectuar dicha revisión de renta (el índice aplicable, en lo sucesivo, el “**Índice de Referencia**”).

Las actualizaciones serán acumulativas, tomándose como base la renta que se abonara en el mes inmediatamente anterior a cada actualización, practicándose la primera actualización una vez cumplida la primera anualidad de vigencia, resultando éstas de aplicación de manera automática, sin que sea preciso notificación ni acreditación por parte de la Arrendadora, distinta de la presentación de las correspondientes facturas, en las que deberán figurar debidamente desglosados los conceptos correspondientes a la revisión, es decir, el periodo revisado y el índice de revisión aplicado.

A estos efectos, se tendrá en cuenta la variación experimentada por el Índice de Referencia 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 Índice de Referencia 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.

**B.-** Por la demora con que se publica el Índice de Referencia, 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 2021.

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 asimilada a renta 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 1, 2 y 3.

#### **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 de Madrid 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:

- 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 de Madrid 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 hacen constar que el conjunto de estos gastos, que incluyen tanto el mantenimiento preventivo como el correctivo, representa una cantidad alzada en el ejercicio 2019, no sujeta a liquidación posterior, de 6,97€/mes/m<sup>2</sup>. Dicho importe será actualizado anualmente durante la vigencia de este contrato conforme al mismo Índice de Referencia 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.

En el caso de que resulten de aplicación alguna de las prórrogas previstas en la Cláusula Tercera anterior, 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 los gastos que se indican a continuación, sin que en ningún caso resulten exigibles a la Arrendadora:

- 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.

Dichos servicios se especifican en el **Anexo 2** que forma parte del presente contrato.

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

El Ayuntamiento de Madrid abonará los consumos energéticos (electricidad, agua y gas) individualizados. En aquellos 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 [\*1,87]€/ m<sup>2</sup> que quedará sujeto a liquidación trimestral una vez se giren las facturas correspondientes. Dicho importe se actualizará anualmente durante la vigencia de este contrato conforme al mismo Índice de Referencia que resulte de aplicación a la renta, facturándose con el IVA que resulte aplicable en cada momento.

Por tanto, con respecto a los consumos no individualizados, las Partes convienen expresamente que la Arrendadora facilitará a la Arrendataria, con periodicidad mensual, la

lectura de los consumos energéticos, pudiendo realizar la Arrendataria en dicho plazo, si en algún momento lo estima conveniente, la revisión de los medidores de consumo. Todo ello a fin de que se practiquen por las Partes liquidaciones con carácter trimestral, en las que se producirá un ajuste entre las cantidades efectivamente satisfechas por la Arrendataria por este concepto y aquellas otras que hubieran debido satisfacerse, produciéndose el pago de las cantidades que resulten por exceso o por defecto, una vez se preste conformidad por ambas partes a la liquidación, lo que deberá ocurrir en todo caso en un plazo no inferior a 2 meses a contar desde cada una de las liquidaciones practicadas.

Asimismo, las Partes acuerdan que al emitirse las facturas por los consumos de agua cada dos (2) meses, la Arrendadora facilitará a la Arrendataria la lectura de dichos consumos con periodicidad bimensual.

Los referidos consumos se especifican en el **Anexo 3** que así mismo forma parte del presente contrato.

#### **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.

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 del Ayuntamiento de Madrid 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, la Arrendadora la hará 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., la Arrendataria 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 y demás cantidades que haya de satisfacer la Arrendataria a la Arrendadora 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.

#### **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 ponga 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.- 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.**

A los efectos de lo que dispone la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE, el Ayuntamiento informa al Arrendador del tratamiento de datos de carácter personal de las personas firmantes del presente contrato, así como de cualquier empleado que participe en la prestación de los Servicios objeto del presente contrato, con la finalidad de dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en el contrato.

El Ayuntamiento incorporará los datos personales referidos en ficheros de su responsabilidad. El Arrendador podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad, en los domicilios indicados en el encabezamiento del presente contrato. En el supuesto de que no obtenga una respuesta satisfactoria o deseen formular una reclamación, pueden acudir a la Agencia Española de Protección de Datos ([www.aepd.es](http://www.aepd.es)).

Las Partes se informan mutuamente de los datos de contacto de sus Delegados de Protección de Datos:

- Respecto de AHORRO FAMILIAR, S.L.: Paseo de la Castellana 93, 6ª planta (Madrid), DPOAXA@axa.es
- Respecto del Ayuntamiento de Madrid: Director General de Transparencia [\*]

Asimismo, el Arrendador, por su parte, en aplicación del Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, y de acuerdo con la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, hace constar que los datos que se consideren de carácter personal facilitados por la Arrendataria como consecuencia de la formalización del presente contrato, son responsabilidad de AHORRO FAMILIAR, S.A., con domicilio indicado en el encabezamiento del presente contrato, y serán tratados por ésta para la gestión de la relación contractual entablada, siendo la base jurídica de dicho tratamiento el cumplimiento de la relación contractual y la gestión administrativa de la misma.

A tal efecto, la Arrendadora podrá ceder dichos datos personales a terceros prestatarios de servicios para dicha sociedad; podrá realizar transferencias internacionales de sus datos personales a sociedades de su Grupo; e igualmente podrá comunicarlos a organismos oficiales en cumplimiento de sus obligaciones legales.

Los datos proporcionados serán conservados por el tiempo que resulte necesario a efectos de garantizar el cumplimiento de las obligaciones legales que le corresponden a las partes, o para atender las responsabilidades que de dicha relación contractual se pudieran derivar.

Los datos facilitados por la Arrendataria como consecuencia de la presente relación contractual, son extensibles no sólo a los datos personales de los firmantes del presente contrato, sino a todos aquellos datos personales que fueran necesarios para la consecución de la relación contractual, debiendo la Arrendataria comunicarlo a sus titulares, si así lo considerara adecuado, garantizando a la Arrendadora, en todo caso, que cuenta con los consentimientos que pudieran resultar necesarios.

Los intervinientes, en los términos establecidos en la normativa sobre protección de datos vigente en cada momento, podrán revocar en cualquier momento la autorización concedida para el tratamiento, así como ejercer los derechos de acceso, rectificación, la supresión, oposición, derecho a solicitar la limitación del tratamiento de sus datos personales, el derecho a la portabilidad y el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. Para ello se podrán dirigir por escrito a Ahorro Familiar, S.A., Paseo de la Castellana 93, 6ª planta (Madrid), indicando la referencia “Derechos LOPDGDD”, y adjuntando copia de su DNI.



**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 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.

**DECIMOCUARTA.- 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.

**DECIMOQUINTA.- 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 los Inmuebles arrendados. 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.

**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 LA ARRENDATARIA**

**POR LA ARRENDADORA**

**LA DELEGADA DEL ÁREA DE GOBIERNO  
DE OBRAS Y EQUIPAMIENTOS**

**AHORRO FAMILIAR, S.A.**

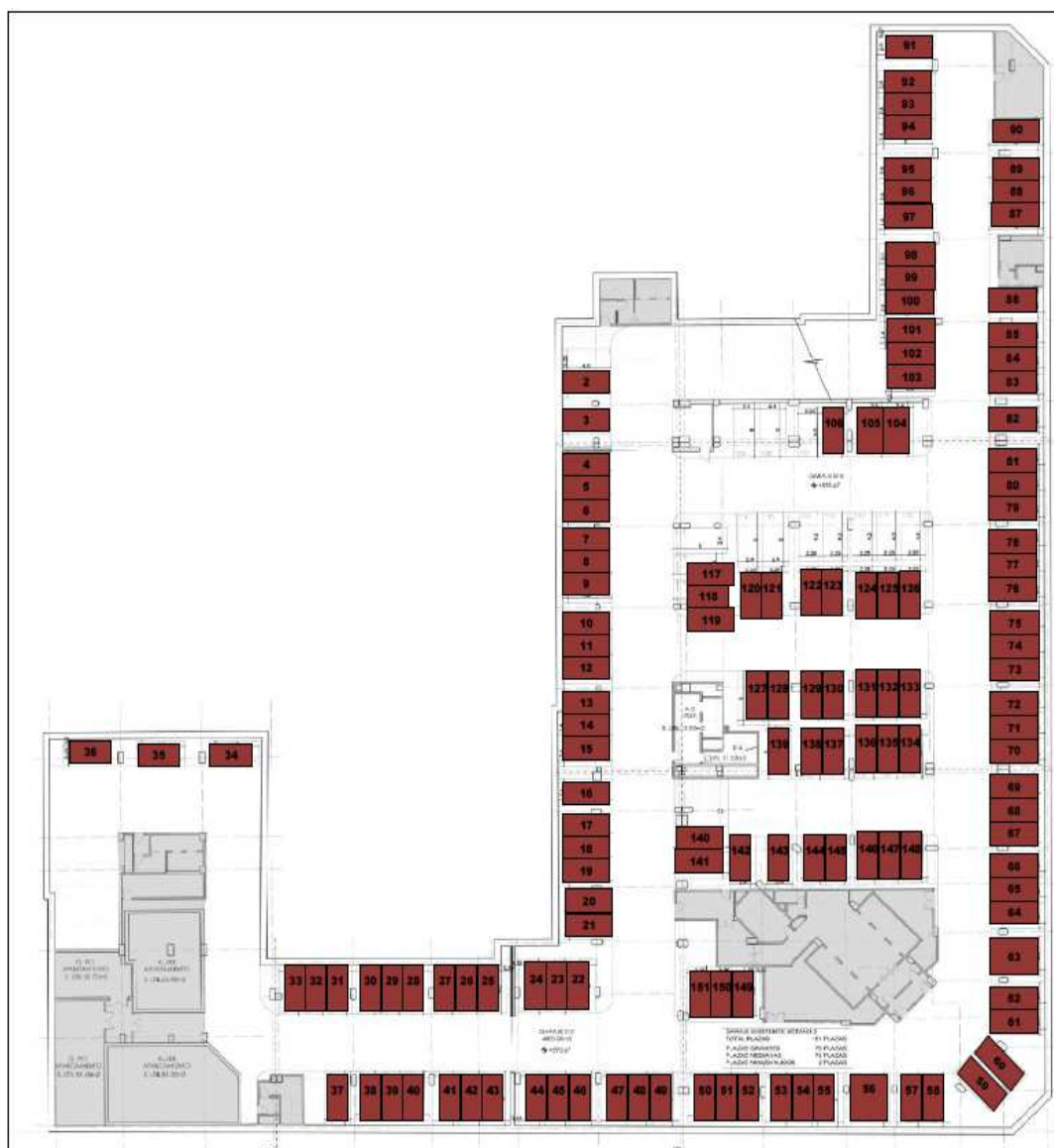


**ANEXO 0**

**PLANO IDENTIFICATIVO DE LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO**

**SÓTANO 3**

AYUNTAMIENTO DE MADRID



## ANEXO 1

### GASTOS COMUNES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

#### 1. **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

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  
contra incendios

Bomba contra incendios

Red sprinklers

Red BIES

Detectores de humo

Extintores

Hidrantes

Pulsadores de alarma

Control del mantenimiento

Avisos de mantenimiento (call desk)

Desratización

## **2. 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

### **3. Mantenimiento tratamiento de aguas**

Tratamiento contra legionelosis en torre de laboratorio de calibración

### **4. 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)

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

Incluyendo (i) la parte proporcional del OPEX en las zonas comunes (i.e. seguridad, mantenimiento, PCI, limpieza, gastos del gimnasio, consumos de luz y agua, marketing, etc.) y (ii) la parte proporcional de gastos del OPEX del Parking (seguridad, PCI, limpieza, mantenimientos, etc.)

## **6. Retirada de basuras y de papel para reciclado (5 recogidas semanales).**

## **7. Seguridad**



Control de acceso peatonal incluidos tornos.  
Servicio de rondas.

Centro de control.

Supervisión y gestión.

## **8. Mantenimiento de scanners**

Mantenimiento scanners rayos X control acceso personas al recinto.

## ANEXO 2

### **SERVICIOS QUE SERÁN OBJETO DE CONTRATOS INDEPENDIENTES POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO**

**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.**

**2.3 Mantenimiento elementos de seguridad.**

Servidor/PC control entrada,

Electrónica de los tomos de acceso,

Lectores de acceso en plantas.

**2.4 Mantenimiento de voz y datos.**

### ANEXO 3

## GASTOS POR CONSUMOS ENERGÉTICOS

### 1. Electricidad

Costes de edificio (centro de transformación, alumbrado emergencia, sistemas de vigilancia).

Costes de generación de frío y calor.

Consumo oficinas (alumbrado. fuerza, climatización).

### 2. Gas

Calefacción.

### 3. Agua

Costes red agua PCI.

Consumo.