



madrid

Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública.
Secretaría General Técnica

Servicio de Contratación

Nº de Contrato: 74/C/2008.

En Madrid, a 26 de junio de 2008.

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 nº, actuando en nombre y representación, de la Mercantil LACAZETTE, S.A., (CIF A-33001165), con domicilio en la C/ Gran Vía, nº 26, 28013-Madrid, en virtud de las facultades que le confiere la escritura de poder otorgada ante el Notario de Madrid D. Antonio Crespo Monerri, el día 23 de noviembre de 1994, bajo el número 3888 de los de su protocolo, en adelante se le denominará arrendador.

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 LACAZETTE, S.A. es propietaria del local sito en Madrid, C/ Atocha, nº 70, con una superficie de 1.847 m², distribuidos en planta sótano, baja y entreplanta.

Inscrito el Local: Registro de la Propiedad nº 37 de Madrid.

- Tomo 1443; Libro 67; Folio 110; Inscripción 1ª; Finca 2919 Bis.
- Tomo 1443; Libro 67; Folio 106; Inscripción 1ª; Finca 2917 Bis.
- Tomo 1282; Libro 1218; Folio 45; Inscripción 1ª Finca 42648.

Título.- Escritura de declaración de obra nueva y propiedad horizontal del edificio de Atocha, 70, otorgada por la Sociedad "Lacazette, S.A." ante el



madrid

notario de Madrid don Manuel Sáinz López-Negrete, con número de orden de protocolo 655, de fecha 30 de marzo de 1977.

Escritura de compraventa otorgada por “Antosa, S.A.”, a favor de “Lacazette, S.A.”, ante el Notario de Madrid don Manuel Sáinz López- Negrete, con número de orden de protocolo 2.469, de fecha 17 de diciembre de 1981.

Referencia catastral: 0838604 VK 4703H 0002 TT y 0838607 VK 4703H 0003 PY

- II.-** Que el Ayuntamiento de Madrid, y la Mercantil LACAZETTE S.A. han convenido el arrendamiento del referido local, en los términos y condiciones que más adelante se dirán, con sumisión a los pactos contenidos en el presente contrato.

En virtud de lo expuesto y habiendo llegado a un acuerdo, formalizan el presente documento conforme 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, y se regirá por la legislación patrimonial, es decir, por la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas 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, y en su defecto por las normas de derecho privado, esto es, la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos y el Código Civil.

SEGUNDA.- Objeto

La mercantil LACAZETTE S.A. como parte arrendadora, cede en arrendamiento al Ayuntamiento de Madrid, como parte arrendataria, el objeto de este contrato fijado en el expositivo I 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, para la Oficina de Atención al Ciudadano –Línea Madrid –del Distrito de Centro, dependiente del Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública, sin que el cambio de ocupante suponga un incremento de la renta.



madrid

TERCERA.- Plazo

El presente contrato tendrá una duración de 10 años, desde la formalización del contrato de arrendamiento, prevista inicialmente para el 26 de junio de 2008, difiriéndose la fecha de vigencia a la de dicha firma en caso de no coincidir con la prevista inicialmente. El referido plazo será de obligado cumplimiento para ambas partes.

CUARTA.- Fijación de la renta inicial y su revisión

Se fija una renta total de 3.186.725,80 €, (27.000€/mes, más IVA) exigible transcurrido el período de carencia de 2 meses acordado por las partes, como consecuencia de las obras que precisa ejecutar el Ayuntamiento de Madrid, desde la fecha de vigencia del presente contrato.

El pago de la renta se realizará por mensualidades (31.320 €/mes IVA incluido), mediante transferencia bancaria que la arrendataria deberá efectuar a favor de la arrendadora en la cuenta corriente que ésta designe al efecto.

El comienzo del devengo de la renta tendrá lugar transcurrido el periodo de carencia de dos meses, es decir, desde el 26 de agosto de 2008, o en su caso, transcurridos dos meses desde la fecha de formalización si ésta no coincidiera con la inicialmente prevista.

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.

A.- 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 el Índice General Nacional del Sistema de 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. 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.

C.- Con independencia de las revisiones anuales según IPC, las partes convienen que en el sexto año de vigencia del contrato, la renta entonces vigente será actualizada para ajustarla a la renta de mercado, si bien la nueva renta ajustada a mercado nunca podrá ser inferior a la renta vigente a la fecha de la actualización. El procedimiento de revisión



madrid

para determinar la renta de mercado deberá iniciarse a requerimiento de cualquiera de las partes con una antelación de tres (3) meses a la fecha en que deba surtir efecto.

La “Renta de Mercado” será determinada de común acuerdo entre las partes en el plazo de quince días a partir del requerimiento realizado al inicio del plazo de tres meses establecido en el párrafo anterior. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera alcanzado un acuerdo, ambas partes de común acuerdo designarán, en el plazo máximo de cinco días hábiles a una empresa especializada como Experto Independiente, que se encargará de determinar la renta de mercado, este Experto contará con un nuevo plazo de quince días, siendo los gastos incurridos en su determinación por cuenta y cargo de ambas partes, correspondiendo la mitad a cada uno de ellos. La renta así determinada entrará en vigor en la fecha en que deba surtir efecto, para ser objeto de las revisiones anuales según IPC reguladas en esta misma cláusula.

Para el caso en que no se alcanzase el referido acuerdo entre arrendadora y arrendataria, en los plazos pactados, en lo que se refiere a la determinación de la renta de mercado y a la designación de Experto Independiente, ambas partes convienen libremente que se someterán de forma voluntaria al arbitraje que resulte del criterio profesional de tres sociedades especializadas en actividades de agencia e intermediación inmobiliaria de reconocido prestigio en el mercado de oficinas de Madrid, tomando irrevocablemente como nueva renta del presente contrato la media aritmética que resulte de los tres criterios obtenidos. Siendo igualmente los gastos incurridos en su determinación por cuenta y cargo de ambas partes, correspondiendo la mitad a cada uno de ellos.

La revisión de renta pactada se aplicará por la arrendadora en la fecha prevista de forma automática, sin necesidad de previo requerimiento a la arrendataria.

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.

QUINTA.- Gastos, Servicios y Suministros

En lo que respecta a los gastos, servicios y suministros correspondientes a servicios individuales de que estén dotados los locales arrendados, tales como suministros propios, consumos de agua, electricidad, fuerza, seguridad, limpieza y otros conceptos similares, no incluidos en el precio del arrendamiento, la arrendataria satisfará los mismos directamente a sus respectivos proveedores o compañías suministradoras, a partir de la fecha en que se pongan a su disposición. No obstante lo anterior, en tanto se produzca el cambio de titularidad de los respectivos contratos por parte de las empresas suministradoras a nombre del Ayuntamiento de Madrid, la arrendataria pagará los gastos por consumo directamente al propietario arrendador.

Por su parte, los gastos de comunidad serán asimismo satisfechos por la arrendataria durante la vigencia del contrato; a título informativo se expresa que dichos gastos ascienden a un importe mensual aproximado de 1.115,49 euros, sin IVA.

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.

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 del Patrimonio del Ayuntamiento de Madrid 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 incrementarán 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.

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.- Concretamente la arrendadora concede en este acto a la arrendataria la autorización correspondiente para demoler la entreplanta, debiendo la arrendataria, a la finalización del contrato de arrendamiento, restablecer dicha entreplanta al estado en que la misma se encuentra en el momento en que se suscribe el presente contrato, de acuerdo con la descripción de su situación y características constructivas que figuran en el Anexo I que se adjunta.

En el caso de no restablecer la entreplanta a la fecha de extinción del contrato de arrendamiento se indemnizará a la propiedad con una cantidad equivalente al valor de los 343 m² de entreplanta destruidos, cuya entreplanta figura descrita en el Anexo I, con las condiciones especificadas en el mismo. La indemnización se fija en la cantidad de 471.625 € (1.375 €/m² x 343 m²), incrementada con la revisión resultante de considerar el IPC hasta el momento de pago de la indemnización.

4.- Si en algún momento, durante el plazo de vigencia del arrendamiento, se pusiesen de manifiesto vicios, defectos de construcción o incumplimientos de la legislación vigente sobre edificación que dificulten gravemente o impidan destinar el local al objeto previsto, el Ayuntamiento se reserva la facultad de rescindir el contrato sin indemnización obligándose exclusivamente al abono de las rentas devengadas hasta el momento en que se aprecien los mencionados vicios, defectos o incumplimientos.

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, el arrendador queda informado y acepta la incorporación de sus datos aportados a este contrato en los ficheros automatizados que tiene el arrendatario y que se conservarán en los mismos con carácter confidencial.

DÉCIMO TERCERA.- Competencia jurisdiccional.

Para cualquier litigio o diferencia que tenga su origen en el presente contrato, serán competentes los Tribunales de Madrid, renunciando las partes a cualquier otro fuero que pueda corresponderles.



Leído este contrato por los otorgantes al que muestran su conformidad, lo firman por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha consignados en el encabezamiento, de todo lo cual doy fe.

POR EL ARRENDADOR

POR EL ARRENDATARIO

EL DELEGADO DEL ÁREA DE
GOBIERNO DE HACIENDA Y
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

Juan Bravo Rivera

.....

DOY FE:

LA JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
CONTRATACIÓN II

P.D. Resolución del Director de la Oficina del Secretario
de la Junta de Gobierno del 30 de Junio de 2004

Pilar Hontanilla Torres