

**Referencia:** 9008-04-01-LN-0002

**Cta. Facturación:** 0367

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO**

<b>A</b>	<b>Lugar, fecha y efectos jurídicos</b>										
Madrid, a 26 de mayo de 2025											
<b>B</b>	<b>Partes contratantes</b>										
<p>De una parte, comparece la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, y en su nombre y representación, su Director Gerente en uso de las facultades que le otorga el Acuerdo 20 de diciembre de 2017, adoptado por el Consejo de Administración del Organismo, publicado mediante Resolución 101/2018 de 9 de enero de la Dirección-Gerencia de la Agencia de Vivienda Social, en el B.O.C.M. nº 16 de fecha 19 de enero de 2018, como arrendador.</p> <p>Y de otra, <b>EL AYUNTAMIENTO DE MADRID</b> con CIF.: P2807900 B, y en su nombre y representación Doña Paloma García Romero, titular del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos, cuyas competencias para este acto le han sido atribuidas por Acuerdo del 29 de junio de 2023, de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos publicado en el BOCM nº 172 de fecha 21 de julio de 2023, en calidad de arrendatario.</p>											
<b>C</b>	<b>Datos del local</b>										
<table> <tr> <td>Grupo: PAN BENDITO</td> <td>Municipio: Madrid</td> </tr> <tr> <td>Calle: Besolla</td> <td>Número: 16</td> </tr> <tr> <td>Planta baja</td> <td>Puerta: LC</td> </tr> <tr> <td>Superficie Útil: 226,32 m<sup>2</sup></td> <td>Superficie Construida: 302,53 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Cuota de participación en los gastos del portal al que pertenece:</td> <td>10,26 %</td> </tr> </table>		Grupo: PAN BENDITO	Municipio: Madrid	Calle: Besolla	Número: 16	Planta baja	Puerta: LC	Superficie Útil: 226,32 m <sup>2</sup>	Superficie Construida: 302,53 m <sup>2</sup>	Cuota de participación en los gastos del portal al que pertenece:	10,26 %
Grupo: PAN BENDITO	Municipio: Madrid										
Calle: Besolla	Número: 16										
Planta baja	Puerta: LC										
Superficie Útil: 226,32 m <sup>2</sup>	Superficie Construida: 302,53 m <sup>2</sup>										
Cuota de participación en los gastos del portal al que pertenece:	10,26 %										
<b>D</b>	<b>Renta</b>										
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Renta anual del local .....: 2.715,84 €</li> <li>• Renta inicial mensual del local .....: 226,32 €</li> <li>• I.V.A. (21%) .....: 47,53 €</li> </ul> <p>• Interés legal desde vencimiento no atendido conforme al art. 32.2 in fine de la Ley de Hacienda de la Comunidad de Madrid.</p>											

 La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestion.comunidad.madrid/csv> mediante el siguiente código seguro de verificación:

**Información de Firmantes del Documento**

 EUSEBIO GONZÁLEZ CASTILLA - EMPLEADO PÚBLICO  
 PALOMA GARCIA ROMERO - DELEGADA DEL ÁREA DE GOBIERNO DE OBRAS Y EQUIPAMIENTOS

 Fecha Firma: 26/05/2025 13:54:04  
 Fecha Firma: 27/05/2025 14:09:04

Reunidas las partes contratantes en el lugar y fecha indicados, se reconocen capacidad legal necesaria para otorgar el presente contrato, cuyos datos de referencia y circunstancias se consignan anteriormente como integrantes del mismo, y, a tal efecto

### EXPONEN

1º.- La Agencia de Vivienda Social es propietaria del local cuya identidad y características se especifican en el Apartado C de los datos que figuran al principio de este contrato.

2º.- La Agencia de Vivienda Social como propietaria, y **EL AYUNTAMIENTO DE MADRID** como arrendatario, se reconocen recíprocamente suficiente capacidad legal para obligarse en los términos de este contrato y convienen contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

### ESTIPULACIONES

#### 1ª.- OBJETO DEL CONTRATO

La Agencia de Vivienda Social arrienda el local identificado en el apartado C a **EL AYUNTAMIENTO DE MADRID** que queda obligado a destinarlo a actividades de interés público y/o socio-cultural, en concreto, a desarrollar el proyecto "Educar en convivencia en el barrio de Pan Bendito".

#### 2ª.- DURACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, se pacta que la duración del presente contrato será de CINCO (5) AÑOS, a contar desde la fecha de formalización del presente contrato, prevista inicialmente para el **1 de mayo de 2025**, difiriéndose el inicio del contrato a la fecha de firma del mismo en caso de no coincidir ésta con la inicialmente prevista.

Con tres meses de antelación al vencimiento del plazo contractual podrán iniciarse los trámites para proceder a su prórroga por acuerdo expreso de las partes por otro periodo de CINCO AÑOS. Transcurrido el plazo anteriormente establecido, el contrato podrá prorrogarse por periodos sucesivos de un año, salvo que la Agencia de Vivienda Social manifieste su voluntad de no renovarlo con TRES MESES de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas. El arrendatario renuncia a cualquier indemnización que pudiera corresponderle como consecuencia de la extinción del arrendamiento por transcurso de su término convencional.

Llegado el día del vencimiento del plazo pactado o de cualquiera de sus prórrogas, o en caso de resolución de la relación arrendaticia derivada del presente contrato, incluyendo el desistimiento voluntario del arrendatario, éste, el arrendatario, quedará obligado a desalojar el local arrendado, y en el caso de que no lo hiciera, quedará sometido a la obligación de indemnizar al arrendador en el doble de la renta que en esos momentos se abonara y durante todo el tiempo que dure su ilegítima ocupación.

#### 3ª.- RENTA Y FORMA DE PAGO

La renta anual objeto del presente contrato es la fijada en el Apartado D de los datos que figuran al principio de este contrato.

El arrendatario viene obligado al pago de la renta, aumentos e incrementos legales, dentro de los quince días siguientes a la entrada en registro de la factura correspondiente para su tramitación. El pago de la renta, gastos e impuestos repercutibles, se realizará por transferencia bancaria.

Se establece un periodo de carencia durante los DOCE PRIMEROS MESES de la relación arrendaticia.

#### 4ª.- REVISIÓN DE LA RENTA

Durante la vigencia del contrato, y en el caso de prórrogas, el precio de renta se revisará cada año con referencia a la variación anual del índice de precios del alquiler de oficinas de la Comunidad de Madrid, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, tomando como trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha en que proceda la revisión. En el supuesto de que no se publique el índice anterior, se tomará como referencia el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial

La eventual rectificación de la renta será de aplicación a todos y cada uno de los años que el contrato vigente, calculándose sobre la renta pagada el último año (tras las actualizaciones pertinentes en su caso). Cada actualización será exigible a partir del mes siguiente a aquel en que el arrendador lo notifique por escrito, será válida la notificación efectuada por nota en el recibo de la mensualidad del pago precedente. El cálculo se realizará utilizando el último índice publicado por el organismo competente en la fecha en que se procese la facturación del mes correspondiente, esta actualización pondrá tener carácter retroactivo).

#### 5ª.- DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

El arrendatario renuncia expresamente a los derechos de tanteo y retracto y de adquisición preferente, en caso de aportación o cualquier tipo de transmisión del local arrendado a terceros.

### Información de Firmantes del Documento



EUSEBIO GONZÁLEZ CASTILLA - EMPLEADO PÚBLICO  
PALOMA GARCIA ROMERO - DELEGADA DEL ÁREA DE GOBIERNO DE OBRAS Y EQUIPAMIENTOS

Fecha Firma: 26/05/2025 13:54:04  
Fecha Firma: 27/05/2025 14:09:04

#### 6ª.- IMPAGOS

A tenor de lo establecido en el artículo 32.2 de la Ley 9/1990, de 8 de noviembre, reguladora de la Hacienda de la Comunidad de Madrid, y sin perjuicio de las acciones de desahucio establecidas, las cantidades adeudadas a la AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL, devengarán interés de demora desde el día siguiente al de vencimiento hasta el completo pago de los mismos.

#### 7ª.- FIANZA

Según lo dispuesto en el artículo 36.6 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, quedan exceptuadas de la obligación de prestar fianza la Administración General del Estado, las administraciones de las Comunidades Autónomas y las Entidades que integran la administración local, los organismos autónomos, las entidades públicas empresariales y demás entes públicos vinculados o dependientes de ellas, y las Mutuas colaboradoras de la Seguridad Social en su función pública de colaboración en la gestión de la Seguridad Social, así como sus Centros Mancomunados, cuando la renta ha de ser satisfecha con cargo a sus respectivos presupuestos.

#### 8ª.- OBRAS

La parte arrendataria declara conocer el estado del local arrendado y presta su conformidad con el mismo, por consiguiente acepta el local arrendado en el estado que mantiene en el momento de celebrarse este contrato, renunciando a formular reclamación alguna al arrendador y obligándose, sin excepción alguna, a realizar todos los gastos de acabado, acondicionamiento, instalación y reparación del local y sus servicios y en general todos los que se deriven de la presente adjudicación, incluso las que sean consecuencia de daños causados o producidos por terceras personas, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad de éstas.

Será necesaria la autorización de la Agencia de Vivienda Social para aquellas obras que se precisen realizar en el local que afecten a elementos comunes, siempre sujetas a las pertinentes licencias municipales y realizadas bajo la correspondiente dirección técnica, y de modo que no perjudiquen ni durante su realización ni después de terminadas la seguridad del edificio ni la de los restantes pisos o locales que pudieran existir en el mismo.

Una vez terminada la obra de adecuación del local por parte del adjudicatario, deberá entregar toda la documentación que se haya elaborado durante la obra para reflejar la realmente ejecutada, de modo que se pueda conocer, tras su conclusión y con el debido detalle, por parte de la Agencia de Vivienda Social, cuantos datos sean precisos para poder llevar a cabo posteriormente, una vez que el local revierta al arrendador, los trabajos de mantenimiento, conservación y, en su caso, de reparación o rehabilitación. Deberá entregar específicamente copia de los planos finales de obra, estado reformado, y acompañar una pequeña memoria descriptiva a fin de tener conocimiento de las obras ejecutadas.

El arrendatario no podrá realizar obra alguna que afecte a la estructura o estabilidad del edificio, bajo pena de resolución contractual

Cualquier licencia o autorización necesaria para la implantación y el ejercicio de la actividad que se pretenda ejercer en el local deberán ser obtenidas por su cuenta y medios, sin que sobre este punto asuma ninguna responsabilidad de la Agencia de Vivienda Social, ni garantice su concesión por el hecho del arrendamiento. Dichas licencias, una vez obtenidas, deberán ser aportadas a la Agencia, junto con la documentación, incluidos planos, presentados para su obtención.

Será de cuenta del arrendatario, sin posibilidad de repercusión a la propiedad, las reparaciones necesarias a fin de conservar el local arrendado en estado de servir al uso convenido, así como las responsabilidades derivadas del incumplimiento de tal obligación.

En cualquier caso, las instalaciones fijas y permanentes incorporadas al local, así como las obras realizadas por el arrendatario quedarán a beneficio de la finca, sin derecho de reintegro en favor de los mismos.

En el supuesto de obras incontestadas se faculta al arrendador a optar entre dejar las mismas a beneficio de la finca o exigir a los inquilinos el importe de las obras, consistentes en la restitución al estado originario del local arrendado, sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato.

Cuando el arrendatario tenga alquilado además de este local otro u otros locales colindante/s con este y que estén o puedan estar unidos al mismo podrá exigirse a cargo del arrendatario el importe de las obras para la reposición a su estado primitivo. Igualmente podrá ser exigido a cargo del arrendatario la restitución de las acometidas de los suministros, si éstas hubieran sufrido alguna modificación que impidiera su uso adecuado.

#### 9ª.- SERVICIOS Y SUMINISTROS

A) Servicios y suministros individuales. Los gastos y costes de administración, conservación, contratación y consumo de servicios y suministros y en general todos los que deriven del presente arrendamiento (la presente adjudicación) serán por cuenta y cargo del arrendatario, acreditándose a la finalización del contrato estar al corriente de su abono. También se obliga al arrendatario a reparar por su cuenta las averías de esos servicios y suministros. Este gasto tendrá el carácter de cantidad asimilada a la renta, y su impago facultará a la propiedad a promover el correspondiente desahucio por falta de pago.

Serán a cargo del arrendatario, sin posibilidad de repercusión a la propiedad, en su caso, la realización de las obras que fuesen exigidas por cualquiera de las compañías suministradoras a la contratación del servicio o posteriormente.

B) Servicios comunes. Del mismo modo, el arrendatario vendrá obligado a satisfacer las cantidades derivadas de la prestación de los servicios y los gastos que se deriven, en su caso, por limpieza y conservación del inmueble al que pertenece el local, así como de viales, parques, jardines y demás superficies vinculadas a la construcción, en la proporción que le corresponda de acuerdo con el porcentaje que tenga asignado el local en la Comunidad de Propietarios o Junta Administradora de que forma parte.

El arrendatario deberá abonar la cantidad girada por la Comunidad de Propietarios o Junta Administradora en concepto de gasto de agua, en el supuesto de suministro común o colectivo de la misma, a la presentación por el propietario o por la citada Comunidad o Junta del aviso o recibo de pago por ese concepto.

El arrendatario satisfará directamente a la Junta Administradora o en su caso a la Comunidad de Propietarios, los gastos derivados del mantenimiento de los servicios comunes del inmueble en los términos expresados en la presente estipulación.

Cuando por la Comunidad o Junta se decidiera la suspensión, total o parcial, de cualquiera de sus servicios, la propiedad queda exenta de responsabilidad alguna, y liberada de la eventual obligación de indemnizar o compensar al arrendatario.

Igual efecto liberatorio de la eventual responsabilidad de la propiedad se producirá cuando concorra avería con origen en los servicios comunitarios o en los privativos del local arrendado.

#### Información de Firmantes del Documento



EUSEBIO GONZÁLEZ CASTILLA - EMPLEADO PÚBLICO  
PALOMA GARCIA ROMERO - DELEGADA DEL ÁREA DE GOBIERNO DE OBRAS Y EQUIPAMIENTOS

Fecha Firma: 26/05/2025 13:54:04  
Fecha Firma: 27/05/2025 14:09:04

#### 10ª.- TRIBUTOS.

El arrendatario deberá abonar en cada recibo de la renta pactada el IVA que le sea aplicable.

Los impuestos, tasas, contribuciones y demás cargas que se impongan correspondientes al negocio y/o actividad del arrendatario o por razón de los mismos son de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario.

Igualmente será a cargo del arrendatario el importe del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que grave el local comercial. Dicho importe, sin necesidad de notificación previa, se repercutirá en el recibo o recibos de alquiler que corresponda.

Por lo que se refiere a la tasa por prestación del servicio de gestión de residuos urbanos, 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. En caso de que se gire liquidación al propietario, este procederá a su pago y lo repercutirá al arrendatario en el recibo de renta.

#### 11ª.- RESPONSABILIDADES

I. El arrendatario se hace responsable exclusivo de cuantos daños puedan ocasionarse, directa o indirectamente, a terceras personas o cosas dentro del local arrendado o fuera del mismo cuando sean consecuencia del uso del local o de la actividad en él realizada por el arrendatario o sus empleados.

II. El arrendador no asume ninguna clase de responsabilidad en cuanto a seguridad del local ni por los daños que puedan ocasionarse directa o indirectamente en las personas, mercancías o cosas existentes en el local o fuera del mismo cuando sean consecuencia del uso del local o de la actividad en él realizada por el arrendatario o demás ocupantes del local, o en su caso de incendio, robo o hurto.

III. El arrendatario tiene prohibido el almacenamiento o manipulación de materias explosivas, inflamables o de cualquier otra clase que representen un peligro para las personas, objetos o inmuebles.

#### 12ª.- CAUSAS DE RESOLUCIÓN DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA

El arrendador podrá resolver la relación arrendaticia, además de por las causas legalmente establecidas, por las siguientes:

- La falta de pago de la renta y de las cuotas complementarias que sean exigibles por servicios y gastos comunes.
- La falta de pago de las cuotas exigidas por las Juntas Administradoras o Comunidades de Propietarios.
- La falta de comunicación y aportación de las licencias y documentación correspondientes a la Agencia de Vivienda Social.
- La cesión o subarriendo total o parcial del local arrendado, sea ésta onerosa o gratuita, salvo previa autorización de la Agencia de Vivienda Social.
- El cambio de destino del local arrendado, salvo autorización previa por la Agencia de Vivienda Social.
- El incumplimiento de las obligaciones que han servido de base para efectuar la adjudicación en régimen de arrendamiento del referido local implicará la resolución del presente contrato, salvo expreso consentimiento de la Agencia a dicho cambio de uso.
- La falta de actividad en el local por un período superior a 6 meses a contar desde el inicio de la facturación, salvo causa justificada aceptada expresamente por la Agencia de Vivienda Social.
- La realización de obras, que afecten a elementos comunes, sin contar con el consentimiento escrito de la propiedad.
- La realización de obras que afecten a la estructura o estabilidad del edificio.
- La comisión de cualquier delito o falta en el interior del local arrendado.
- La realización de actividades no permitidas en los Estatutos de la finca, dañosas para las mismas, peligrosas, molestas o insalubres.
- La producción por el arrendatario, o las personas a él vinculadas, de daños dolosos en el inmueble o en los edificios, instalaciones o servicios complementarios.
- La expropiación forzosa del inmueble.
- La declaración de ruina de la finca.

#### 13ª.- RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Para la resolución de cualquier litigio que pudiera derivarse de la interpretación o aplicación del presente contrato, las partes se someten, de mutuo acuerdo, a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales del lugar en el que se halle ubicado el inmueble objeto del mismo.

#### 14ª.- 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 noviembre, 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 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, 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 Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y el Real Decreto Legislativo 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 la Comunidad de Madrid, 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, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

#### Información de Firmantes del Documento



EUSEBIO GONZÁLEZ CASTILLA - EMPLEADO PÚBLICO  
PALOMA GARCIA ROMERO - DELEGADA DEL ÁREA DE GOBIERNO DE OBRAS Y EQUIPAMIENTOS

Fecha Firma: 26/05/2025 13:54:04  
Fecha Firma: 27/05/2025 14:09:04

## 15ª.- PROTECCIÓN DE DATOS

Las partes afirman que el presente Contrato no supone el tratamiento de datos de carácter personal de ninguna de ellas. En caso de que, en cualquier momento, durante la prestación de los servicios objeto del presente Contrato, fuera necesario el acceso o tratamiento de datos de carácter personal titularidad de una de las Partes por la otra, ambas convienen que se firmará un Anexo que regule debidamente tal tratamiento.

Sin perjuicio de lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), las partes se informan mutuamente 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.

Una vez finalizada la vigencia del presente Contrato, los datos personales referidos anteriormente se conservarán durante el plazo mínimo de conservación establecido por la legislación vigente y, en todo caso, hasta la conclusión del último plazo de prescripción de acciones penales y civiles, así como de sanciones administrativas, que resulte aplicable, sin perjuicio de su debido bloqueo.

Los datos podrán ser comunicados a organismos públicos, entre otros el Instituto Nacional de la Seguridad Social, a la Agencia Tributaria, a la Tesorería de la Seguridad Social, en los términos establecidos por la legislación vigente.

Las Partes y los empleados o colaboradores de éstas podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, limitación, oposición, portabilidad, o retirada del consentimiento mediante comunicación por correo postal dirigida a cada una de las partes en la dirección identificada en el encabezado del presente Contrato.

Asimismo, podrán presentar reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), autoridad competente en materia de protección de datos.

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

- Respecto al Ayuntamiento: Francisco Javier Hernández Martínez, Coordinador General de Vicealcaldía, [oficprotecciondatos@madrid.es](mailto:oficprotecciondatos@madrid.es).
- Respecto a la Agencia de Vivienda Social.: Paloma de la Roca Ranz, [protecciondatosagvivienda@madrid.org](mailto:protecciondatosagvivienda@madrid.org)

Y para que así conste y en señal de conformidad, firman el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicado.

**EL DIRECTOR GERENTE**

**AYUNTAMIENTO DE MADRID**  
**Titular del Área de Gobierno de Obras y Equipamientos**

**Fdo: Eusebio Gonzalez Castilla**

**Fdo: Paloma Garcia Romero**

La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/csv> mediante el siguiente código seguro de verificación:

### Información de Firmantes del Documento



EUSEBIO GONZÁLEZ CASTILLA - EMPLEADO PÚBLICO  
PALOMA GARCIA ROMERO - DELEGADA DEL ÁREA DE GOBIERNO DE OBRAS Y EQUIPAMIENTOS

Fecha Firma: 26/05/2025 13:54:04  
Fecha Firma: 27/05/2025 14:09:04