

RESOLUCIÓN

Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se dictan Instrucciones en Materia de Arrendamientos

El artículo 84 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía¹ (LPCAA), establece:

“1. Los arrendamientos de bienes muebles e inmuebles en favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía y de las entidades públicas dependientes de la misma se acordarán por el titular del departamento o entidad interesada.

Cuando se trate de inmuebles, se requerirá previo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía y Hacienda.

Si el inmueble objeto del contrato va a ser utilizado por varios departamentos o entidades públicas, la competencia para el arrendamiento corresponderá al titular de la Consejería de Economía y Hacienda.

2. Los referidos contratos se adjudicarán con respeto a los principios de publicidad y concurrencia, salvo cuando por las peculiaridades de la necesidad a satisfacer, las limitaciones del mercado o la urgencia se considere preciso autorizar la adquisición directa. El arrendamiento de bienes inmuebles en estos supuestos excepcionales habrá de estar precedido de resolución motivada que se hará pública.

*Asimismo, podrá acordarse la adjudicación directa en aquellos casos en los que el bien objeto de arrendamiento sea de titularidad de una entidad instrumental de la Administración de la Junta de Andalucía».*²

3. El órgano competente para la adjudicación de estos contratos lo será para cuantas incidencias se produzcan en relación con los mismos”.

Por su parte, el artículo 177 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 276/1987, de 11 de noviembre (RPCAA) establece que *“para responder al arrendamiento de bienes será analógicamente aplicable el procedimiento previsto para las adquisiciones de bienes”*, regulado en el artículo 156 y concordantes RPCAA.

1. Redacción dada por el artículo 37 de la Ley 9/1996, 26 diciembre por la que se aprueban Medidas Fiscales en materia de Hacienda Pública, Contratación Administrativa, Patrimonio, Función Pública y Asistencia Jurídica a Entidades de Derecho Público, que modificaba sustancialmente el régimen competencial en materia de arrendamiento de bienes.

2. Nuevo supuesto de adjudicación directa incluido por la Disposición Final Séptima de la Ley 10/2016, de 27 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2017.



FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 1/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Con objeto de establecer unos criterios generales para la tramitación de estos expedientes, mediante Resolución de 12 de febrero de 1997, de la Dirección General de Patrimonio, se dictaron Instrucciones en materia de arrendamientos que, habida cuenta del tiempo transcurrido desde su aprobación, y las modificaciones habidas en la Ley 4/1986, de 5 de mayo del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, fue necesario actualizar.

Además, la necesaria actualización se justificaba también, por una parte, en la prolija normativa que se fue aprobando en estos años con incidencia en el régimen patrimonial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, incluida la propia Ley 33/2003, de 3 de noviembre del Patrimonio de la Administraciones Públicas (LPAP); y por otra, en la existencia de nuevos escenarios legales a los que hubo que aplicarse las citadas Instrucciones, derivados de la configuración del sector público andaluz y sus Entidades instrumentales por la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía³ (LAJA), algunas de las cuales tienen como objeto precisamente la gestión patrimonial de sus bienes.

En consecuencia, fue preciso dictar nuevas instrucciones que integraran las distintas regulaciones aplicables a los arrendamientos de bienes y concretaran y sistematizaran el procedimiento, sus distintas fases y los requisitos que deben seguirse tanto en los expedientes de contratación, así como en los de modificación, prórroga o resolución de los contratos celebrados.

Por otro lado, también pareció necesario incluir en la tramitación la exigencia de un informe previo de la Dirección General de Patrimonio en los expedientes de prórroga de los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles, con el objeto de que, en cumplimiento de las competencias que tiene atribuidas, se pudiera realizar un análisis de éstos que conllevara su optimización.

Como consecuencia de todo ello, por Resolución, de 15 de febrero de 2018, de la Dirección General de Patrimonio, se dictaron nuevas Instrucciones en Materia de Arrendamientos, que vivieron a sustituir a las anteriores.

La aplicación de las instrucciones durante estos años ha puesto de manifiesto la necesidad de aclarar determinados apartados de su articulado, al objeto de evitar interpretaciones no acordes con los criterios que mediante estas instrucciones se pretenden establecer.

3. LAJA Artículo 50. Delimitación

1. Tienen la consideración de entidades instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía, a los efectos de esta Ley, las entidades dotadas de personalidad jurídica propia, creadas, participadas mayoritariamente o controladas efectivamente por la Administración de la Junta de Andalucía o por sus entes públicos, con independencia de su naturaleza y régimen jurídico, que tengan por objeto la realización de actividades cuyas características por razones de eficacia justifiquen su organización y desarrollo en régimen de autonomía de gestión y de mayor proximidad a la ciudadanía, en los términos previstos en esta Ley.
2. Cuando se creen entidades instrumentales que supongan duplicación de la organización administrativa o de otras entidades ya existentes, habrán de suprimirse o reducirse debidamente las funciones o competencias de estas.
3. Corresponde a la Consejería competente en materia de Hacienda, en el ámbito de sus competencias específicas, el control económico-financiero del sector público andaluz, así como la emisión de informes y, en su caso, las autorizaciones, en relación con la creación, alteración y supresión de las entidades instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía y los consorcios adscritos a que se refiere el artículo 12 de esta Ley. En especial, corresponde a dicha Consejería el informe preceptivo para perfeccionar negocios de disposición o administración que impliquen la ubicación de sedes y subsedes de los consorcios adscritos a que se refiere el artículo 12.3 de esta Ley y de las entidades instrumentales de la Junta de Andalucía, así como para destinar inmuebles a los citados usos.

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 2/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Por ello, teniendo en cuenta las razones expuestas, y en virtud de las competencias atribuidas por el artículo 12 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, del Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y el artículo 15 del Decreto 153/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, se dictan, en materia de arrendamientos de bienes, las siguientes Instrucciones en Materia de Arrendamientos.

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 3/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



INSTRUCCIONES

Los expedientes de arrendamiento de bienes inmuebles carecen de normas específicas de procedimiento, siendo de aplicación a los mismos, por mor de lo previsto en el artículo 177 RPCAA, las disposiciones relativas a la adquisición de bienes, previstas en los artículos 156 y concordantes RPCAA. La aplicación analógica del procedimiento previsto para las adquisiciones en el RPCAA a los expedientes de arrendamiento, lo será en la medida que ésta no desvirtúe y sea compatible con el procedimiento y las competencias atribuidas por la LPCAA.

Con carácter general, con anterioridad al inicio de un expediente de contratación de arrendamiento, el Departamento, Entidad instrumental o Consorcio adscrito a la Administración de la Junta de Andalucía interesado, deberá remitir a la Dirección General de Patrimonio una memoria detallada de necesidades, que contenga la descripción del estado actual de la sede, situación, régimen, superficie, número de efectivos que alberga y deficiencias que pueda presentar la sede actual, la justificación de la necesidad de traslado y las Características del inmueble requerido, programa de necesidades, superficies y ubicación, solicitando informe relativo a la disponibilidad de inmuebles titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de sus entidades instrumentales, susceptibles de ser adscritos o arrendados conforme a la normativa patrimonial de aplicación, por reunir las condiciones constructivas, de situación, superficie y de otro orden, requeridas para el fin pretendido.

La Dirección General de Patrimonio a la vista de la citada memoria y en función de la disponibilidad de inmuebles de propiedad de la Comunidad Autónoma o de sus entidades instrumentales, comunicará la procedencia de la adscripción de estos espacios y, una vez descartada la existencia de inmuebles titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la procedencia de tramitar la contratación del arrendamiento con alguna entidad instrumental si ésta es propietaria de inmueble adecuado (según el procedimiento recogido en la Instrucción Primera), o con un tercero (según el procedimiento recogido en la Instrucción Segunda), sin que en ningún caso quepa la renovación o prórroga tácita o automática del contrato de arrendamiento .

En el caso de comunicar la procedencia de tramitar la contratación del arrendamiento con un tercero el procedimiento a seguir dependerá del destino de la sede:

En inmuebles destinados a sede de un programa propio de Consejerías y Agencias, tras la emisión del informe preceptivo de la procedencia de tramitar la contratación del arrendamiento al que se refiere el artículo 84.1 LPCAA, dicha contratación se tramitará conforme a los apartados 1 y 3 de la Instrucción Segunda.

En aquellos inmuebles que vayan a ser destinados a sede administrativa de los Servicios Centrales o de Servicios Periféricos de Consejerías y Agencias, tras la emisión del informe de no disponibilidad de inmueble por la Dirección General de Patrimonio, se debe remitir a ésta el expediente completo para la emisión del informe preceptivo sobre el arrendamiento al que se refiere el artículo 84.1 LPCAA. De la misma forma se tramitarán los arrendamientos de inmuebles destinados a almacén, archivo y aparcamiento vinculados con los Servicios Centrales o de Servicios Periféricos de Consejerías y Agencias, que son necesarios e imprescindibles para el desempeño de las funciones propias de estos Servicios. En estos casos, la contratación del arrendamiento se tramitará conforme a los apartados 2 y 3 de la Instrucción Segunda.

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 4/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



PRIMERA: PROCEDIMIENTO ESPECIAL PARA LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO CON ENTIDADES INSTRUMENTALES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.

1ª.- En el caso de existir inmuebles titularidad de las Entidades instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía que puedan ser arrendados por reunir las condiciones constructivas, de situación, superficie y de otro orden, requeridas para el fin pretendido, la Dirección General de Patrimonio lo comunicará al órgano competente del Departamento, Entidad instrumental o Consorcio adscrito a la Administración de la Junta de Andalucía interesado en el arrendamiento, acompañando el informe preceptivo sobre el arrendamiento al que se refiere el artículo 84.1 LPCAA y documento con las condiciones técnicas y administrativas del contrato, para que se adopte Acuerdo de Inicio de expediente de contratación directa de arrendamiento, conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 84.2 LPCAA. El contrato para la formalización del arrendamiento se ajustará al modelo adjunto como Anexo 1 a esta Instrucción.

Como quiera que este supuesto de contratación directa se fundamenta en una causa objetiva, que no precisa ser valorada, la misma se justificará con la acreditación de la titularidad del inmueble a favor de la entidad instrumental.

En aras de la mejor coordinación y eficacia en estos casos, la interlocución con la entidad instrumental propietaria se realizará por la Dirección General de Patrimonio, conforme a la memoria de necesidades aportada por el interesado, que deberá contener una descripción de los servicios y efectivos que van a ubicarse y la superficie estimada necesaria, con desglose justificado por actividades y usos en base a la que la entidad instrumental propietaria elaborará el documento con las condiciones técnicas y administrativas del contrato. Con carácter general, estos contratos de arrendamiento conllevarán el mantenimiento, suministros y demás gastos asociados, salvo que excepcionalmente la Dirección General de Patrimonio no lo considere conveniente o necesario.

Si en función de las necesidades manifestadas por el Departamento, entidad instrumental o Consorcio adscrito a la Administración de la Junta de Andalucía interesado en el arrendamiento, fuera necesario ejecutar obras de acondicionamiento o adaptación en el inmueble a arrendar, se suscribirá un acuerdo al efecto entre las partes, señalándose en el contrato que el mismo entrará en vigor a la fecha de finalización de las citadas obras.

Posteriormente, por el Departamento o entidad interesada se continuará con la tramitación del expediente, al que deberá incorporarse informe de sus servicios técnicos⁴, e informe de la Intervención General⁵. A este fin, deberá remitir a dicha Intervención, copia de la documentación antes citada (memoria, condiciones técnicas y administrativas, borrador de contrato, informe de la Dirección General de Patrimonio); obtenidos los informes preceptivos y 159.1 RPCAA, por el órgano gestor se continuará la tramitación del expediente de contratación, de acuerdo a la normativa aplicable.

4. El informe de los servicios técnicos de la Dirección General de Patrimonio, a que se refiere el artículo 159.1 RPCAA corresponderá a los del Departamento o Entidad interesada, que es la competente para acordar los arrendamientos, según el artículo 84.1 LPCAA

5. Informe de la Intervención General referido en el art. 159.1 RPCAA, estando, respecto al gasto, a lo dispuesto en la Ley General de la Hacienda Pública. Cuando el gasto esté sometido a fiscalización previa y ésta compete a la Intervención General, el informe patrimonial se entenderá realizado en dicho acto de fiscalización.

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 5/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



2ª.- Concluida la tramitación, la persona titular del Departamento o entidad interesada adoptará el correspondiente Acuerdo de arrendamiento mediante contratación directa, fundamentado en lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 84.2 LPCAA.⁶

Una vez formalizado el correspondiente contrato, deberá remitirse copia a la Dirección General de Patrimonio; asimismo, el órgano gestor del Departamento o entidad interesado deberá proceder a dar de alta el arrendamiento en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el plazo máximo de diez días para su debida constancia en el mismo.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 218 RPCAA, deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la contratación del arrendamiento.

6. A este respecto, señalar la no procedencia de la aplicación a estos supuestos de arrendamiento por contratación directa regulados en el segundo párrafo del apartado 2 del artículo 84 LPCAA, de lo dispuesto en el artículo 156.4 RPCAA, relativo a la necesidad de informes de la Dirección General de Patrimonio y de la Intervención General sobre la concurrencia de los presupuestos para la contratación directa que se recogen el apartado 1º de dicho artículo 156 RPCAA.

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 6/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



SEGUNDA: PROCEDIMIENTO GENERAL PARA LA CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO.

1º.- En el caso de no existir inmuebles titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de sus Entidades instrumentales adecuados para las necesidades manifestadas que puedan ser adscritos o arrendados, la Dirección General de Patrimonio lo comunicará al órgano competente del Departamento, Entidad instrumental o Consorcio adscrito a la Administración de la Junta de Andalucía interesado, acompañando el informe preceptivo sobre el arrendamiento al que se refiere el artículo 84.1 LPCAA, para que acuerde el inicio del expediente de contratación de arrendamiento, al que habrá de incorporar la siguiente documentación mínima:

1. Acuerdo de Inicio⁷, adoptado por el órgano competente del Departamento o entidad interesado
2. Memoria-Informe justificativa que, en caso de inmuebles, deberá contener al menos los siguientes extremos:
 - 2.1. Descripción de los servicios y efectivos que van a ubicarse.
 - 2.2. Superficie estimada necesaria, con desglose justificado por actividades y usos.
 - 2.3. Fundamentación del precio máximo de licitación, indicando la repercusión mensual por superficie construida, por referencia al mercado, debiendo aportarse Estudio de Mercado, que deberá reflejar las prospecciones realizadas, con descripción de los inmuebles en arrendamiento analizados, indicación de ubicación, superficie, características y precio de los mismos, así como el análisis de dicha información y la homogeneización de los valores, que como resultado arrojará el precio de mercado, que permitirá verificar que el precio del arrendamiento que se propone está ajustado a este. Los importes deben reflejarse con el impuesto sobre el valor añadido y otros tributos excluidos. En el caso de que se prevean otros gastos a repercutir en el contrato deberán figurar desglosados.
3. Pliego de Prescripciones Técnicas, en el que se explicitará:
 - 3.1. Objeto del arrendamiento, superficie, programa de necesidades y ubicación preferente.
 - 3.2. Calificación urbanística, valores arquitectónicos y funcionales, características constructivas e instalaciones.
 - 3.3. Documentación técnica a aportar por los licitadores.
 - 3.4. Posibilidad de ocupación, con referencia, en su caso, a plazo y condiciones.
4. Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, en el que deberá figurar el baremo de valoración.
5. Borrador del Contrato de arrendamiento a suscribir que, en ningún caso, podrá contener expectativas de derechos sobre el inmueble arrendado que supongan la asunción de nuevas obligaciones de contenido económico en el futuro distintas de las que figuran en el propio contrato. Se acompaña modelo de contrato de arrendamiento como Anexo 2 a esta Resolución.

En el caso de que se pretenda la contratación directa del arrendamiento, la Memoria-Informe antes citada (punto 2), deberá contener, además, la justificación de la concurrencia de alguna o algunas de las causas previstas en el párrafo primero del artículo 84.2 LPCAA (peculiaridades de la necesidad a satisfacer, limitaciones del mercado o urgencia) para acudir a dicho procedimiento.

7. Conforme a lo previsto en el artículo 177 RPCAA para responder al arrendamiento de bienes -aplicación analógica del procedimiento previsto para su adquisición, en la medida que no desvirtúe y sea compatible con el procedimiento y las competencias atribuidas por la LPCAA, el inicio del expediente de arrendamiento a que refiere el artículo 159.1 RPCAA corresponderá a la persona titular del Departamento o Entidad interesada, que es la competente para acordar los arrendamientos, según el artículo 84.1 LPCAA.

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 7/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Dicha Memoria-Informe justificativa deberá especificar las razones por las que procede la contratación directa del arrendamiento, acreditándose en caso de que se alegue limitación de mercado o urgencia que se han interesado al menos tres ofertas o que la contratación se ha anunciado en prensa de la localidad, y contener un análisis pormenorizado, en su caso, de las ofertas presentadas y de la justificación de la seleccionada. Si el motivo aducido es la peculiaridad de la necesidad a satisfacer deberá acreditarse esta circunstancia.

En tal caso, además, por dicho Departamento o entidad, habrá de solicitarse el informe de la Intervención General sobre la autorización para la contratación directa, exigido en el artículo 156.4 RPCAA; la competencia para emitir este informe está delegada en la Intervención Delegada de la Consejería de Hacienda y Administración Pública⁸.

2º.- En el caso de que el Departamento, Entidad instrumental o Consorcio adscrito a la Administración de la Junta de Andalucía interesado en el arrendamiento vaya a destinar el inmueble a sede de la Administración de la Junta de Andalucía (edificio administrativo, sede de Servicios Centrales o de Servicios Periféricos de Consejerías o Agencias), tras la comunicación de la Dirección General de Patrimonio, referida en el apartado anterior, indicando que no existe inmueble titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de sus Entidades instrumentales adecuado para las necesidades manifestadas que pueda ser adscrito o arrendado, deberá remitir a la Dirección General de Patrimonio, para que ésta, de proceder la tramitación del expediente, emita el preceptivo informe del artículo 84.1 LPCAA, la documentación descrita en los puntos 1 al 5 del apartado anterior, y además, si fuera el caso, la justificación de la concurrencia de alguna o algunas de las causas previstas en el párrafo primero del artículo 84.2 LPCAA (peculiaridades de la necesidad a satisfacer, limitaciones del mercado o urgencia) para acudir a la contratación directa, acreditando, en el caso de que se alegue limitación de mercado o urgencia, que se han interesado al menos tres ofertas o que se ha puesto un anuncio en la prensa de la localidad, y contener un análisis pormenorizado, en su caso, de las ofertas presentadas y de la justificación de la seleccionada. Si el motivo aducido es la peculiaridad de la necesidad a satisfacer deberá acreditarse esta circunstancia.

Emitido el informe del artículo 84.1 LPCAA citado, que en caso de tratarse de una contratación directa versará, además, sobre la idoneidad de dicha contratación, la Dirección General de Patrimonio lo trasladará al Departamento o entidad interesada con objeto de que prosiga la tramitación del expediente; en caso de que el informe fuera desfavorable, deberá procederse al archivo del expediente iniciado.

En tal caso, además, por dicho Departamento o entidad, habrá de solicitarse el informe de la Intervención General sobre la autorización para la contratación directa, exigido en el artículo 156.4 RPCAA; la competencia para emitir este informe está delegada en la Intervención Delegada de la Consejería de Hacienda y Administración Pública.

3º.- En todos los expedientes de arrendamiento, debe incorporarse informe de los servicios técnicos de la Consejería o entidad que instruye el expediente⁹, e informe de la Intervención General¹⁰. A este fin, el

8. En virtud de Resolución de la Intervención General de 16 de abril de 1991.

9. Por las mismas razones expuestas en la nota 4, el informe de los servicios técnicos de la Dirección General de Patrimonio, a que se refiere el artículo 159.1 RPCAA corresponderá a los del Departamento o Entidad interesada, que es la competente para acordar los arrendamientos, según el artículo 84.1 LPCAA

10. Informe de la Intervención General referido en el art. 159.1 RPCAA, estando, respecto al gasto, a lo dispuesto en la Ley General de la Hacienda Pública. Cuando el gasto esté sometido a fiscalización previa y ésta compete a la Intervención General, el informe patrimonial se

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 8/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Departamento o Entidad interesada deberá remitirle copia de la documentación del expediente obrante en el mismo; obtenidos todos los informes preceptivos, y fiscalizado el gasto que supone el arrendamiento de conformidad el órgano gestor continuará la tramitación en los términos que correspondan al expediente, de conformidad con la normativa aplicable.

Concluida la tramitación, la persona titular del Departamento o Entidad interesada dictará el correspondiente Acuerdo de arrendamiento que, en caso de contratación directa, deberá incorporar la autorización de la misma¹¹, conforme lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 84.2 LPCAA en relación con el 156.4 RPCAA.

Una vez formalizado el correspondiente contrato deberá remitirse copia a la Dirección General de Patrimonio; asimismo, el órgano gestor del Departamento o entidad interesado deberá proceder a dar de alta el arrendamiento en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el plazo máximo de diez días para su debida constancia en el mismo.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 218 RPCAA, deberá publicarse la contratación del arrendamiento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

entenderá realizado en dicho acto de fiscalización.

11. Por las mismas razones expuestas en las nota 6, la autorización para la adquisición directa a que refiere el artículo 156.1 RPCAA corresponderá a la persona titular del Departamento o Entidad interesada, competente para acordar los arrendamientos, según el artículo 84.1 LPCAA.

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 9/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



TERCERA: PROCEDIMIENTO PARA LA MODIFICACIÓN, PRÓRROGA O RESCISIÓN DE CONTRATO ARRENDAMIENTO.

De conformidad con el apartado f del artículo 15 del Decreto 153/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, corresponde a la Dirección General de Patrimonio, entre otras, la competencia para la emisión de informes en materia de adquisiciones y arrendamientos, de acuerdo con lo previsto en la legislación del patrimonio.

Así, le compete efectuar el seguimiento de la evolución de todos los contratos de arrendamiento de inmuebles suscritos por la Administración de la Junta de Andalucía, con objeto de poder determinar cuáles de ellos deben ser revisados.

A tal efecto, con carácter general, las Consejerías, Entidades instrumentales y los Consorcios adscritos a la Administración de la Junta de Andalucía deberán remitir, al inicio de cada semestre, un listado actualizado de todos los contratos de arrendamiento de inmuebles adscritos, acompañando las propuestas de revisión que permitan la optimización de los mismos, mediante la adecuación de sus importes al mercado.

El listado a remitir, en formato tabla, contendrá los siguientes datos:

- N° Inventario
- Referencia Catastral
- Propietario
- Organismo (1)
- Provincia
- Municipio
- Dirección
- Fecha del Contrato
- Fecha de Inicio del Contrato(2)
- Fecha Final del Contrato (3)
- Superficie Construida Sobre Rasante
- Superficie Construida Bajo rasante
- Superficie Construida Total
- Plazas Aparcamiento
- Importe Total Actual (4)
- Importe Mensual (5)

- 1) Se indicará el organismo o la parte del mismo que ocupa el inmueble: SS.CC. Consejería | Delegación Territorial | Agencia | Consorcio
- 2) Se indicará la fecha inicial del arrendamiento. En el caso de prórroga se indicará la fecha inicial del periodo en curso.
- 3) Se indicará la fecha final del arrendamiento. En el caso de prórroga se indicará la fecha final del periodo en curso.
- 4) Se indicará el importe actual del contrato vigente, para el periodo del contrato, o en su caso de la prórroga en curso, IVA incluido.
- 5) Se indicará el importe mensual actual del contrato, sin IVA.

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 10/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Cuando se entienda necesaria la modificación, prórroga o rescisión de un contrato de arrendamiento vigente, en el supuesto de que se trate de arrendamiento de inmueble destinado a sede de la Administración de la Junta de Andalucía (edificio administrativo, sede de Servicios Centrales o de Servicios Periféricos de Consejerías o Agencias), se deberá incorporar al expediente, con carácter previo, la autorización de la Dirección General de Patrimonio.

A tal fin, se deberá remitir Propuesta justificativa de la necesidad de modificar, prorrogar o rescindir el contrato, que deberá contener la siguiente documentación, según el caso:

MODIFICACIÓN

Acreditación de dicha necesidad, acompañando la documentación oportuna, señalando la fundamentación, por referencia al mercado, de la repercusión mensual de la renta del contrato por superficie construida. Los importes deben reflejarse con el impuesto sobre el valor añadido y otros tributos excluidos. En el caso de que el precio del contrato incluya otros gastos, estos deberán figurar desglosados. Asimismo, deberá acompañarse el modelo de contrato objeto de modificación.

La documentación a aportar a la Dirección General de Patrimonio será:

- Memoria-Informe.
- Estudio de Mercado, en el caso en que se proponga la modificación del precio del contrato. El Estudio de Mercado deberá reflejar las prospecciones realizadas, con descripción de los inmuebles en arrendamiento analizados, indicación de ubicación, superficie, características y precio de los mismos, así como el análisis de dicha información y la homogeneización de los valores, que como resultado arrojará el precio de mercado, que permitirá verificar que el precio del arrendamiento que se propone está ajustado a este.
- Borrador de la Adenda al Contrato de arrendamiento.

PRÓRROGA

En estos casos, la solicitud de autorización a la Dirección General de Patrimonio deberá efectuarse con al menos tres meses de antelación a la fecha en que finalice el contrato, o en su caso, a la prevista en el contrato para comunicar al propietario del inmueble la voluntad de prorrogar.

- Memoria-Informe.
- Estudio de Mercado, que deberá reflejar las prospecciones realizadas, con descripción de los inmuebles en arrendamiento analizados, indicación de ubicación, superficie, características y precio de los mismos, así como el análisis de dicha información y la homogeneización de los valores, que como resultado arrojará el precio de mercado, que permitirá verificar que el precio del arrendamiento que se propone está ajustado a este.
- Borrador de la Adenda al Contrato de arrendamiento.

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 11/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



RESOLUCIÓN

En estos casos, deberá asimismo solicitarse la autorización con al menos tres meses de antelación, al objeto de que la Dirección General de Patrimonio, pueda valorar convenientemente la oportunidad de acceder a dicha rescisión o de mantener la vigencia del arrendamiento por ser útil el inmueble para la ubicación de otras dependencias administrativas. Deberá solicitarse previamente la aceptación de la propiedad para su constancia en el expediente.

A la vista de la propuesta y documentación remitidas, la Dirección General de Patrimonio, emitirá el correspondiente informe que, en caso de ser desfavorable, implicará el archivo del expediente. En otro caso, se tramitará el expediente de que se trate, siendo competencia de la persona titular del Departamento o Entidad interesada dictar el correspondiente Acuerdo, conforme al artículo 84.1 LPCAA en relación con el 156.4 RPCAA, o al párrafo segundo del artículo 84.2 LPCAA.

Hay que tener en cuenta que tanto en los expedientes de prórrogas de contratos de arrendamiento, como en los de modificación que supongan la asunción de nuevas obligaciones de contenido económico, deberá, con carácter previo a la finalización del plazo de vigencia inicial o de su anterior prórroga, tramitarse el correspondiente expediente de gasto público.

De la modificación y/o prórroga, que se formalizará mediante Adenda al contrato vigente y del documento de rescisión de contrato, el órgano gestor del Departamento o entidad interesado deberá proceder a su alta o baja, según proceda, en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el plazo máximo de diez días para su debida constancia en el mismo.

Una vez formalizado la correspondiente Adenda deberá remitirse copia a la Dirección General de Patrimonio.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 218 RPCAA, la modificación y/o prórroga del contrato deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 12/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



CUARTA: ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA.

De acuerdo con el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, el índice de referencia para la revisión de la renta será la variación anual del 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 de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los citados contratos. De acuerdo con el apartado 2 de la Disposición Transitoria de dicha Ley, hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas, previsto en el artículo 4 de la Ley, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial.

El régimen de revisión de las rentas a satisfacer por los contratos de arrendamiento suscritos entre la Junta de Andalucía y propietarios de inmuebles, perfeccionados antes de 1 de abril de 2015, fecha de entrada en vigor de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, es el previsto en el correspondiente contrato, sin que les resulte de aplicación la previsión contenida en el artículo 4 de la citada Ley, según lo previsto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria de la misma.

Las cláusulas contractuales en contratos perfeccionados antes de 1 de abril de 2015 suelen prever revisión de precio referida al Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística.

Uno de los principales objetivos que se prevén en la exposición de motivos de la Ley 2/2015 es precisamente que las cláusulas de revisión de precios previstas en los contratos no respondan a una evolución de los costes y la demanda, que no tengan en cuenta la evolución concreta en el sector de que se trate, sino que trasladen de forma homogénea la evolución de precios agregada en el conjunto de la economía.

En un contexto de fuerte subida de los precios, como el actual, esto supone además una contribución perjudicial a la espiral inflacionista, que las Administraciones Públicas no deben fomentar, siendo ese precisamente uno de los fines que pretende alcanzar la referida Ley 2/2015.

La norma al configurar su régimen transitorio, fue plenamente respetuosa con principios constitucionales como el de seguridad jurídica. De ahí que en la disposición transitoria no extienda de forma retroactiva indiscriminada el nuevo régimen de revisión de precios, restringiéndolo a los contratos perfeccionados con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley.

Ahora bien, las partes podrán pactarlo libremente en cualquier momento, pues ello no solo no es contrario al ordenamiento jurídico, sino que precisamente lo que se orienta es a una solución equilibrada prevista por el legislador.

La evolución que está teniendo últimamente la variación anual del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, debido a la situación económica actual, está dando como resultado unos índices totalmente desproporcionados con la evolución de los precios de arrendamiento en el sector inmobiliario, y en concreto con el del mercado de arrendamiento de oficinas.

Por ello se considera necesario modificar los contratos de arrendamiento perfeccionados antes de 1 de abril de 2015, ajustando la cláusula de revisión de la renta a lo establecido en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 13/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



30 de marzo, de desindexación de la economía española, de tal modo que el índice de referencia para la revisión de la renta sea la variación anual del 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 y, de acuerdo con el apartado 2 de la Disposición Transitoria de dicha Ley, hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas, el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial. Este índice se debe aplicar desde la próxima prorroga.

En el caso de que algún contrato de arrendamiento perfeccionado con posterioridad al 1 de abril de 2015 previera revisión de precio referida al Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, lo que contravendría lo establecido en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, si fuera necesario prorrogarlo por persistir la necesidad de disponer del inmueble, será preciso modificarlo, ajustando la cláusula de revisión de la renta a lo establecido en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española. Dicha modificación se deberá acordar con la propiedad de cada inmueble y, en el caso de que dicha negociación no prospere, se debe plantear no prorrogar el contrato, iniciando a continuación el procedimiento establecido en estas Instrucciones.

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 14/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Esta Resolución deja sin efecto expresamente la Resolución de la Dirección General de Patrimonio de 15 de febrero de 2018, por la que se dictan Instrucciones en Materia de Arrendamientos, y entrará en vigor el día siguiente al de su firma.

Sevilla, a la fecha de la firma electrónica.

El Director General de Patrimonio

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 15/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO 1

Contrato de arrendamiento de inmueble, mediante adjudicación directa, con Entidades instrumentales de la Administración de la Junta de Andalucía, para uso distinto al de vivienda.

En, a de de

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

LA ENTIDAD INSTRUMENTAL DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA
....., con domicilio en,
representada en este acto por, con NIF en su
calidad de, y, con NIF en su
calidad de, ambos en uso de los poderes a su favor conferidos por acuerdo de
en su sesión, (En lo sucesivo, LA ARRENDADORA)

Y DE OTRA PARTE:

..... (En lo sucesivo, LA ARRENDATARIA)

Los intervinientes se reconocen mutuamente capacidad suficiente para suscribir el presente contrato, y al efecto,

EXPONEN

I. Que, LA ARRENDADORA es propietaria en pleno dominio del inmueble
.....



FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 16/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Identificación:

Finca N°:

IDUFIR:

Descripción:

Referencia Catastral:

Titular:

Superficie:

II. Que, LA ARRENDATARIA está interesado en ocupar en régimen de arrendamiento dicho inmueble con una superficie de m² incluida la repercusión de zonas comunes, para albergar la sede de dependiente de la Consejería de de la Junta de Andalucía.

III. Que la celebración del presente contrato ha sido informada favorablemente por la Dirección General de Patrimonio (informe de fecha y n.º, que se adjunta como Anexo 4 a este contrato), la Intervención General de la Junta de Andalucía (informe de fecha y n.º) y (*en su caso, dado su carácter facultativo*) la Asesoría Jurídica de la Consejería de.....(informe de fecha y n.º

IV. Que, los comparecientes, con el carácter con el que respectivamente intervienen, formalizan el presente contrato de arrendamiento que, sin perjuicio de las normas legales imperativas, se registrá por las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA: OBJETO.

1. Por el presente documento LA ARRENDADORA arrienda a LA ARRENDATARIA, quien a su vez acepta el arrendamiento, el inmueble....., situado en, para albergar la sede de, dependiente de la Consejería de de la Junta de Andalucía.

La superficie computada a efectos de alquiler asciendem², correspondiente a la superficie privativa construida más la repercusión de zonas de uso común en la cuota de participación que le corresponde. El inmueble se arrienda en el estado en que se encuentra, libre de cargas y gravámenes y al corriente de pagos.

Se adjuntan los Planos descriptivos de la superficie objeto de arrendamiento como Anexo I, declarando LA ARRENDATARIA conocer y aceptar su situación física, jurídica, urbanística y administrativa.

Para el caso de que el objeto del arrendamiento este constituido no por un local autónomo, sino formando parte integrante de un edificio, con la configuración, servicios, instalaciones y servidumbres propias de un edificio unitario, LA ARRENDADORA repercutirá a LA ARRENDATARIA el importe de los suministros de electricidad, agua bruta, potable y contraincendios facturado por las empresas suministradoras resultante del calculado como porcentaje en función de los m² ocupados/m² totales del inmueble. Igualmente se procederá

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 17/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



para el Servicio de Limpieza si de ello se obtienen economías de escala.

En todo caso dichos importes deberán estar debidamente desglosados y diferenciados del precio del alquiler.

2. Para la implantación de la actividad de la Dirección General deen el inmueble se ha hecho preciso la realización de determinadas obras y actuaciones de adecuación, respecto a las cuales LA ARRENDADORA ha asumido su ejecución y coste.

SEGUNDA: PLAZO.

1. Al amparo de la libertad de pactos consagrada en el artículo 4, apartado 3º, de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, las partes convienen que el plazo de duración del presente arrendamiento es de años, contados desde el día siguiente al de la fecha en que se suscriba o de la finalización de las obras de adaptación del inmueble, si las hubiera, sin que quepa su renovación o prórroga tácita o automática.

No obstante, a partir del LA ARRENDATARIA podrá resolver anticipadamente el contrato preavisando por escrito a LA ARRENDADORA con, al menos, 60 días de antelación, sin que ésta tenga derecho a reclamar cualquier tipo de indemnización y/o compensación alguna con motivo de dicha resolución.

2. Expresamente se hace constar que no se dará, en ningún caso a favor de LA ARRENDATARIA derecho a indemnización a la extinción por transcurso del término convencional del arrendamiento regulada en el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ni prórroga obligatoria, salvo en lo que aquí se regula.

3. LA ARRENDATARIA se obliga a desalojar los espacios arrendados llegada la fecha de vencimiento del contrato, dejándolos libres y expeditos de personas y enseres y a disposición de la parte arrendadora, haciendo entrega de las llaves a LA ARRENDADORA y ello sin necesidad de ningún requerimiento del propietario dirigido a LA ARRENDATARIA.

4. Si los espacios arrendados no fueran desalojados en la fecha de vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, LA ARRENDADORA podrá ejercitar contra LA ARRENDATARIA, y en su caso contra los ocupantes del inmueble, las correspondientes acciones reclamando los daños y perjuicios que se ocasionen, así como cualesquiera otras acciones que le correspondan conforme al ordenamiento jurídico. Las cantidades que resulten a favor de LA ARRENDADORA por aplicación de las penalidades antes señaladas tendrán la cualidad de líquidas, vencidas y exigibles por el mero transcurso de cada uno de los días de demora.

5. LA ARRENDATARIO devolverá el inmueble en el mismo estado de conservación en que lo recibe, siendo responsable de los deterioros producidos en el mismo salvo los debidos al paso del tiempo, derivados de un uso normal del inmueble.

TERCERA: PRECIO.

1. El precio o renta del contrato contendrá, en su caso, separadamente las cantidades abonadas por los

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 18/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



distintos conceptos que compongan la totalidad del pago, y específicamente la renta en vigor, conforme a lo establecido en el artículo 17.4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Para este contrato el precio del arrendamiento del inmueble se establece en la cantidad mensual de euros (..... euros), cantidad no sujeta a IVA o, en su caso IVA excluido.

Además del precio establecido en el párrafo anterior, LA ARRENDADORA repercutirá al ARRENDATARIO mensualmente el coste de los gastos comunes del edificio, no susceptibles de contratación independiente por los arrendatarios, que asciende a euros (..... euros) mensuales, cantidad no sujeta a IVA., e incluyen:

- Climatización de lunes a viernes.
- S.A.I. para equipos informáticos.
- Alta inmediata en líneas telefónicas
- Seguridad y vigilancia de zonas comunes 24 horas del día, 7 días a la semana.
- Limpieza y mantenimiento de zonas comunes.
- Mantenimiento de las instalaciones del edificio.
- Control de Plagas.

2. El importe a repercutir por suministros de electricidad, agua bruta, potable y contra incendios, si el pago no se hace directamente a las empresas suministradoras, será el realmente facturado por las mismas (puede establecerse como porcentaje en función de los m² ocupados/m² totales si el arrendamiento no es de un inmueble completo y están contratado para todo el inmueble).

3. El importe a repercutir por el servicio de limpieza, si el pago no se hace directamente a las empresas que lo realice, será el realmente facturado por la misma (puede establecerse como porcentaje en función de los m² ocupados/m² totales si el arrendamiento no es de un inmueble completo y está contratado para todo el inmueble)

4. Finalizado el año de vigencia, la renta que se satisfaga podrá ser objeto de actualización. El índice de referencia para la revisión de la renta será la variación anual del 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. Hasta que se publique dicho índice, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial, a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

La primera actualización se llevara a cabo a partir del año desde la formalización del contrato o la puesta a disposición del inmueble, si esta fuera posterior, tomándose como base la renta pactada de euros anuales, y como modulo la variación experimentada por el índice de referencia en el periodo anual inmediato anterior a la fecha de revisión. A tal efecto, la arrendadora notificara a la arrendataria el resultado de la actualización, acompañando la información del Instituto Nacional de Estadística sobre variación del índice de referencia en el periodo anual objeto de revisión. Para solicitar la elevación de la renta. el arrendador se atenderá a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 19/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



5. El abono de las mensualidades que correspondan, deberá ser realizado por mensualidades anticipadas, entre los días 1 y 7 de cada mes, mediante transferencia a la cuenta bancaria de LA ARRENDADORA en el

6. LA ARRENDATARIA está obligado al pago del precio del arrendamiento aún en el supuesto de que por cualquier causa o motivo, distinto de la fuerza mayor y no imputable a LA ARRENDADORA, no utilizase los espacios arrendados durante el tiempo estipulado en este contrato. Si LA ARRENDATARIA no abonara las correspondientes mensualidades, LA ARRENDADORA queda facultada para resolver el presente contrato, reclamando las cantidades debidas y las que pudieren, además, corresponderle por los daños y perjuicios que se ocasionen.

CUARTA: CESIÓN Y SUBARRIENDO.

1. Será necesaria la autorización escrita y expresa de LA ARRENDADORA para que LA ARRENDATARIA pueda ceder o subarrendar total o parcialmente a terceros la superficie arrendada y podrá suponer el incremento de la renta en el 10% o el 20% previsto en la L.A.U.

No obstante, LA ARRENDATARIA podrá ceder el presente contrato de arrendamiento a organismos o entidades incluidas dentro de la Administración de la Junta de Andalucía así como a cualquiera de sus Entidades instrumentales públicas o privadas, sin necesidad de autorización de LA ARRENDADORA y con renuncia de ésta a la elevación de la renta. Dicha cesión se notificará con carácter previo a LA ARRENDADORA

2. De producirse dicha cesión o subarrendamiento total o parcial, LA ARRENDATARIA, garantizará solidariamente a LA ARRENDADORA el cumplimiento por el cesionario o subarrendatario de todas las obligaciones previstas en el presente contrato.

QUINTA: MANTENIMIENTO.

1. Conviene las partes que en la regulación de las obligaciones en materia de conservación del inmueble y sus instalaciones regirá lo establecido en el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en los términos establecidos en Apartado 2.- MANTENIMIENTO del Anexo II (Normas de Régimen Interior del Edificio).

2. Conforme a lo establecido en el mencionado Anexo II, LA ARRENDADORA asume la limpieza de las zonas de ocupación privativa del ARRENDATARIA, por tener dicho servicio contratado para el conjunto del inmueble.

3. Cualquier tarea de mantenimiento no incluida en el Anexo II que LA ARRENDATARIA demande de LA ARRENDADORA con carácter puntual, solo será realizada por LA ARRENDADORA previa aceptación por LA ARRENDATARIA del presupuesto a tal efecto elaborado por LA ARRENDADORA, y será facturado por ésta, y abonado por LA ARRENDATARIA, junto a la mensualidad siguiente a la de realización del servicio.

4. LA ARRENDATARIA recibe el inmueble objeto del contrato y sus instalaciones fijas en perfecto estado y en las mismas condiciones se obliga a conservarlos y devolverlos, salvo el desgaste natural producido por el

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 20/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



buen uso. Todas aquellas reparaciones que sean consecuencias del mal uso serán por cuenta de LA ARRENDATARIA, respondiendo éste del personal a sus órdenes por los daños y perjuicios que se causen en el edificio arrendado.

5. LA ARRENDATARIA autoriza expresamente a LA ARRENDADORA a inspeccionar y revisar la superficie arrendada, así como sus instalaciones, previo aviso cursado con al menos 48 horas de antelación, sin perjuicio de las obligaciones que en virtud del presente contrato le corresponden al ARRENDATARIO en cuanto a la vigilancia, mantenimiento y conservación de las mismas.

Las referidas visitas se realizarán en el horario indicado por LA ARRENDATARIA, para que afecte lo menos posible a su actividad. De las mismas se realizarán Actas de Revisión, que serán firmadas por ambas partes.

Para el caso de que, como resultado de dicha inspección y revisión, resultaren defectos en cuanto a la vigilancia, mantenimiento y conservación imputables al ARRENDATARIO, LA ARRENDADORA se lo comunicará a éste, dándole un plazo no superior a veinticinco (25) días para su subsanación, pudiendo ampliarse dicho plazo cuando por causas ajenas al ARRENDATARIO fuera imposible la subsanación en el plazo indicado.

Si transcurrido el mencionado plazo no se hubiera producido dicha reparación, LA ARRENDADORA procederá a efectuarla con cargo al ARRENDATARIO, que deberá reintegrar su importe a LA ARRENDADORA en el plazo de treinta (30) días. Ello sin perjuicio de que si el defecto apreciado fuese grave y no fuese subsanado en plazo por LA ARRENDATARIA tal incumplimiento constituirá causa de resolución del contrato.

6. Cuando en los locales objeto de este contrato hayan de realizarse obras por cuenta de LA ARRENDADORA, LA ARRENDATARIA permitirá la entrada de personal técnico y obrero encargado de realizarla, durante las horas que habitualmente rijan en el trabajo y otras horas, caso de urgencia o necesidad justificada.

SEXTA: OBRAS.

1. LA ARRENDADORA ha asumido a su costa la inversión inicial necesaria para llevar a cabo las obras de adecuación y distribución de los espacios objeto de arrendamiento con el fin de facilitar la primera implantación de LA ARRENDATARIA en el inmueble, corriendo por su cuenta el proyecto de ejecución, las licencias y los permisos oportunos.

No obstante y con carácter general, LA ARRENDATARIA no podrá realizar obras e instalaciones en el inmueble arrendado sin autorización expresa y escrita de LA ARRENDADORA. La solicitud de autorización para la realización de obras deberá ir acompañada necesariamente del correspondiente proyecto básico y de ejecución visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, cuando sea necesario.

2. La ejecución de las obras, en su caso, será por cuenta exclusiva de LA ARRENDATARIA no significando, en ningún caso, la autorización de LA ARRENDADORA asunción de responsabilidad alguna frente a los suministradores, empleados o contratistas de LA ARRENDATARIA, quienes mantendrán relación única y exclusivamente con éste.

También para este caso, será de cuenta exclusiva de LA ARRENDATARIA recabar cuantas licencias sean

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 21/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



precisas ante las distintas Administraciones según la naturaleza de las obras y abonar las tasas preceptivas para la realización de las obras proyectadas y, en general, el cumplimiento de cuantas obligaciones incumben al “dueño de la obra”.

3. Una vez realizadas las obras o reformas, LA ARRENDATARIA se compromete a entregar a LA ARRENDADORA los Planos y demás documentación escrita que refleje fielmente las modificaciones realizadas y copia de las autorizaciones legales necesarias.

4. Igualmente pactan las partes que, realizadas las obras y/o instalaciones, éstas quedarán en beneficio del inmueble, salvo que al autorizarlas LA ARRENDADORA hubiera condicionado su ejecución a que LA ARRENDATARIA a la finalización del contrato, ejecute a su costa las obras necesarias para devolver las instalaciones al estado en que se encontraban a la firma del contrato.

5. LA ARRENDATARIA, conoce y acepta que por causas de mantenimiento del Centro de Transformación y de los cuadros eléctricos del inmueble, se producirá, una vez al año, un corte total de energía eléctrica en el edificio que podrá realizarse entre las 15:00 horas de un viernes y las 07:00 horas del lunes siguiente. Para ello, LA ARRENDADORA informará previamente al inquilino con al menos 15 días de antelación. Durante dicho corte, no se suministrará ninguna alimentación eléctrica a las instalaciones ni servicios al ARRENDATARIO.

SÉPTIMA: RELACIONES GENERALES ENTRE LA ARRENDADORA Y LA ARRENDATARIA.

1. Serán de cuenta y responsabilidad de LA ARRENDATARIA las específicas licencias y autorizaciones oficiales que afecten a su concreta actividad, obligándose igualmente al cumplimiento de las normas legales aplicables.

2. LA ARRENDADORA no responderá de las obligaciones, ni adquirirá la titularidad de los derechos frente a terceros, que por razón de actividades desarrolladas en el inmueble arrendado puedan corresponder al ARRENDATARIO. De igual modo, y por idéntico motivo, no se subrogará en las obligaciones de cualquier clase ni en las relaciones laborales establecidas por LA ARRENDATARIA, siendo por cuenta de este último las indemnizaciones que, en su caso, pudieran corresponder por cualquier causa.

3. En todo caso, LA ARRENDATARIA mantendrá indemne a LA ARRENDADORA de toda cantidad que se viera obligada a pagar por el incumplimiento de las obligaciones referidas en el apartado precedente, tanto por él mismo como por su personal, así como cualquier reclamación directa o subsidiaria que contra LA ARRENDATARIA se dirigiere por los trabajadores o por cualquier órgano o autoridad.

OCTAVA: LIQUIDACIÓN FINAL.

Dentro de los quince (15) días anteriores a la finalización del período de ocupación del inmueble, ya sea por extinción del plazo convenido por las partes en virtud del presente contrato, ya por cualquier otra causa, se procederá por personal de LA ARRENDADORA a realizar una inspección de los espacios arrendados verificando los desperfectos ocasionados, si los hubiere, y cuantificando los importes de su reparación, así como cualquier otro pago pendiente de abono por LA ARRENDATARIA incluidas, en su caso, las mensualidades pendientes, cantidades todas ellas que deberán ser abonadas por LA ARRENDATARIA con anterioridad al abandono del

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 22/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



edificio.

La liquidación final se practicará dentro de los cinco días posteriores a la fecha en que LA ARRENDATARIA hubiera desalojado los locales y entregado las llaves.

NOVENA: PROHIBICIONES.

Queda prohibido expresamente:

- a) Ceder, gravar, transmitir o traspasar el derecho de LA ARRENDATARIA, subarrendar total o parcialmente, o subrogar en el mismo a un tercero sin autorización expresa y escrita de LA ARRENDADORA, salvo la previsión establecida en la Estipulación Cuarta.
- b) Realizar obras o reparaciones en los locales, por pequeñas que éstas sean, sin autorización escrita de LA ARRENDADORA.
- c) Realizar cualquier actividad que atente a las normas usuales de convivencia, moralidad, decencia y orden público.
- d) Introducir materias o sustancias explosivas o inflamables y otras que puedan causar daños o molestias a los demás ocupantes del inmueble.

DÉCIMA: CAUSAS DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Serán causas de resolución del Contrato las siguientes:

- a) El mutuo acuerdo de las partes.
- b) La falta de pago del precio convenido.
- c) La realización de obras sin autorización escrita de LA ARRENDADORA, cualquiera que sea la importancia de las mismas; así como la prevista en la Estipulación Quinta 5.
- d) El incumplimiento por cualquiera de las partes de sus obligaciones, que no sea subsanado en el plazo de treinta (30) días desde la recepción de la comunicación de la otra parte.
- e) Cualquier otra causa de resolución prevista por la legislación aplicable.

Previamente a la resolución del presente contrato, en el caso de que cualquiera de las partes incumpliera con alguna de sus obligaciones contractuales, la otra parte requerirá a la incumplidora para subsanar su incumplimiento, en el plazo de treinta (30) días naturales desde la fecha del envío del requerimiento. La resolución llevará aparejada la correspondiente indemnización por daños y perjuicios para la parte perjudicada.

DECIMOPRIMERA: EXENCIÓN¹

A efectos de lo previsto en el artículo 61 i) 3º del Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, los rendimientos procedentes de los arrendamientos de inmuebles urbanos que realice LA ARRENDADORA están exentos de la retención a cuenta a que se refiere dicho

1. Se estará a la actividad de la arrendadora en cada caso concreto para analizar si es de aplicación la exención.

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 23/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



artículo, por concurrir las circunstancias previstas en mismo. A efectos acreditativos se entrega al ARRENDATARIO, como Anexo III fotocopia de la certificación expedida por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

DUODÉCIMA: PROTECCIÓN DE DATOS.

1. Las partes manifiestan que conocen, cumplen y se someten de forma expresa a la legislación española y europea en materia de Protección de Datos de carácter personal, comprometiéndose a dar un uso debido a los datos de tal naturaleza que obtengan como consecuencia del desarrollo del presente contrato.

2. Asimismo y de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales y en 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, las partes informan que los datos personales derivados de este contrato serán incluidos en los respectivos ficheros titularidad de LA ARRENDADORA y de la Dirección General dede la Junta de Andalucía, para su tratamiento a los efectos de realizar la gestión jurídica, económica, administrativa y contable del contrato, y cuyos responsables son la LA ARRENDADORA y la Dirección General de de la Junta de Andalucía.

Los firmantes podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición (ARCO) de la forma prevista en la normativa vigente, dirigiendo la correspondiente solicitud al domicilio de las partes, con la referencia “Protección de Datos”. Las partes declaran que tienen implantadas las medidas de seguridad de índole técnica y organizativas necesarias que garantizan la seguridad de sus datos de carácter personal y evitan su alteración, pérdida, tratamiento y/o acceso no autorizado, habida cuenta del estado de la tecnología, la naturaleza de los datos almacenados y los riesgos a que están expuestos.

DECIMOTERCERA: DOMICILIO ADICIONAL.

LA ARRENDATARIA, cuyo domicilio social figura en la comparecencia, designa también, con carácter indistinto y con plenitud de efectos, como domicilio para cualquier clase de comunicación, ya sea judicial o extrajudicial y se trate de notificaciones, emplazamientos, citaciones, requerimientos, mandamientos u oficios, y en general cualquier acto de comunicación que con motivo del contrato de arrendamiento hubiera de realizarse, el domicilio sito en

DECIMOCUARTA: NATURALEZA Y RÉGIMEN JURÍDICO.

1. El presente contrato tiene naturaleza privada y se someterá –en cuanto a sus efectos y extinción, a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos y demás normas de derecho privado.

2. El contrato está integrado, además de este documento y sus anexos, por el Pliego de Prescripciones Técnicas aprobado en el expediente de contratación, expresamente aceptado por LA ARRENDADORA, que lo firma. Las

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 24/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



discrepancias entre dichos documentos se resolverán atendiendo en primer lugar a lo establecido en este documento y sus anexos.

3. De conformidad con lo establecido en el artículo 36.6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos LA ARRENDATARIA no estará obligada a prestar fianza por motivo del arrendamiento objeto de este contrato.

DECIMOQUINTA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Las partes se comprometen a tratar de resolver amistosamente cualquier diferencia que sobre el presente contrato pueda surgir.

En el caso en que no fuera posible llegar a una solución amistosa, las partes, con renuncia expresa a cualquier fuero que pudiera corresponderles, se someten a los Juzgados y Tribunales de Sevilla.

El presente contrato queda extendido en dos ejemplares; aprobándose por las partes y firmándose en prueba de conformidad, previa su lectura, en el lugar y fecha al principio indicados.

Por LA ARRENDADORA,

Por LA ARRENDATARIA,

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 25/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ANEXO I

PLANOS DEL INMUEBLE

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 26/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ANEXO II

NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 27/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ANEXO III

CERTIFICADO

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 28/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



ANEXO IV

AUTORIZACIÓN

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 29/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO 2

Documento administrativo de formalización del contrato de arrendamiento de inmueble para uso distinto al de vivienda.

En, a de de

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

Don/Doña..... en su calidad de de la Consejería de de la Junta de Andalucía, con NIF en nombre y representación de la misma y en virtud de las competencias que le confiere el Decreto/ la Orden /

Y DE OTRA PARTE:

Don/Doña..... con DNI, con domicilio en la calle de

INTERVIENEN

Don/Doña..... en su calidad de de la Consejería de de la Junta de Andalucía, con NIF, en nombre y representación de la misma como Arrendataria.

Don / Doña como Arrendadora, actuando en su propio nombre y derecho.

Ambas partes se reconocen mutuamente la capacidad legal para obligarse y otorgar el presente contrato de arrendamiento de finca urbana para uso distinto del de vivienda, en la representación con que respectivamente intervienen, por lo que



FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 30/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



EXPONEN:

1) Que Don/Doña..... es propietario(a) de la siguiente finca sita en....., calle.....

Identificación:

Finca N°:

IDUFIR:

Descripción:

Referencia Catastral:

Titular:

Superficie:

2) Que Don/Doña..... ha convenido con la el arrendamiento del inmueble descrito en el expositivo anterior, conforme a los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO. El inicio del expediente de contratación fue acordado por de la Consejería de, con fecha de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84.1 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Con fecha fue emitido informe favorable por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, posteriormente, con fecha informe del Interventor de la Consejería de, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 159 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, de Reglamento para la aplicación de la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

SEGUNDO. La celebración de este contrato se fijó mediante acuerdo de adjudicación definitiva de fecha, por un importe de euros (..... euros), IVA excluido. A esta cantidad le corresponde un IVA de euros (..... euros), por lo que el importe total, IVA incluido, asciende a la cantidad de euros (..... euros).

CLAUSULAS:

PRIMERA. Que D./Dña..... arrienda a la de la Consejería de en el inmueble descrito en el expositivo 1º del presente documento, por

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 31/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



precio cierto y demás condiciones que se expresan mas adelante.

SEGUNDA. El Inmueble objeto del presente contrato se destinara a sede de de la Consejería de en

TERCERA. El precio o renta del contrato contendrá, en su caso, separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos que compongan la totalidad del pago, y específicamente la renta en vigor, conforme a lo establecido en el artículo 17.4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Para este contrato el precio o renta se cifra en la cantidad anual de euros (..... euros), incluido IVA, gastos de comunidad y demás tributos que sean de aplicación conforme a la Ley. Dicho precio incluye, asimismo, los gastos de adecuación del local que realizará el propietario.

La renta anual convenida se fraccionará en doce mensualidades que la Arrendataria pagará a la Arrendadora por meses anticipados/vencidos, previa presentación de la correspondiente factura mensual. En supuesto de duración inferior a la mensual, se prorrateará la renta entre los días de vigencia del contrato.

Los gastos derivados por otros conceptos, como seguridad, limpieza, mantenimiento u otros, figurarán desglosados, IVA excluido.

CUARTA. La duración del contrato de arrendamiento será de un año con posibilidad de prórrogas, comenzando a contar desde la fecha de formalización del presente contrato o, en su caso, desde la puesta a disposición del local en las condiciones establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas, plazo que se fija en 30 días, a contar desde la fecha de formalización del contrato.

Si llegado el termino del plazo de entrega el adjudicatario hubiera Incurrido en mora por causas imputables al mismo, el órgano de contratación podrá optar, indistintamente, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades previstas en el Pliego de Clausulas Administrativas Particulares. Si el retraso fuese producido por motivos no imputables a la Arrendadora, se le concederá un plazo que será, por lo menos, igual al tiempo perdido, a no ser que la Arrendadora pidiese otro menor.

En todo caso la constitución en mora del contratista, no requerirá interpelación previa por parte del órgano de contratación.

Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato, el arrendamiento podrá prorrogarse. A este respecto, si no se manifestara nada en contrario por la Arrendadora con antelación mínima de tres meses respecto de la fecha de terminación del contrato o del comienzo de cualquier prórroga, se entenderá que ésta se llevara a efecto, siempre que, por otra parte, exista acuerdo expreso de prórroga emitido por la Administración dentro de los tres meses anteriores a la terminación del contrato, sin que quepa su renovación o prórroga tácita o automática.

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 32/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



QUINTA.

Finalizado el año de vigencia, la renta que se satisfaga podrá ser objeto de actualización. El índice de referencia para la revisión de la renta será la variación anual del 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. Hasta que se publique dicho índice, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial, a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

La primera actualización se llevara a cabo a partir del año desde la formalización del contrato o la puesta a disposición del inmueble, si esta fuera posterior, tomándose como base la renta pactada de euros anuales, y como modulo la variación experimentada por el índice de referencia en el periodo anual inmediato anterior a la fecha de revisión. A tal efecto, la Arrendadora notificara a la arrendataria el resultado de la actualización, acompañando la información del Instituto Nacional de Estadística sobre variación del índice de referencia en el periodo anual objeto de revisión. Para solicitar la elevación de la renta la Arrendadora se atenderá a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

SEXTA. La arrendataria contratará directamente con las compañías suministradoras de energía eléctrica, telecomunicaciones, gas, etc. y demás que disfrute el inmueble, siendo de su cargo los gastos que ello origine y el pago de los recibos correspondientes a dichos suministros, siempre que sean individualizados para el local arrendado.

SÉPTIMA. Serán de cuenta y cargo exclusive de la Arrendadora la participación en los gastos extraordinarios del edificio que correspondan al local objeto del contrato, que pudieran producirse durante la vigencia del contrato y en sus prorrogas, gastos que, en su caso, serán satisfechos directamente por este a la Comunidad de Propietarios.

Asimismo, serán a cargo de la Arrendadora todos los gastos a que de lugar o se deriven del contrato, así como los impuestos, tasas, las contribuciones especiales y los arbitrios que graven la propiedad del Inmueble arrendado, en particular la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

En cuanto a los gastos de conservación, la Arrendadora esta obligado a realizar, sin derechos a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar el inmueble en condiciones de servir al uso convenido. En lo referente a obras y mejoras, se estará a lo dispuesto en la LAU.

OCTAVA. La arrendataria se obliga a observar y respetar las normas contenidas en los Estatutos que regulan el Régimen de Comunidad del Edificio, en que se encuentra enclavado el inmueble objeto del presente contrato y los acuerdos que adopten los órganos de gobierno y administración de la Comunidad de Propietarios con los requisitos legales.

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 33/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



NOVENA. La Arrendadora esta obligada a realizar en el Inmueble las reparaciones necesarias a fin de conservarlo en estado de servir al uso convenido, según los términos previstos por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La Arrendadora autoriza a la Consejería de, en su caso, expresamente y sin necesidad de que en cada ocasión haya de manifestarlo por escrito, a realizar en el inmueble arrendado durante todo el plazo de duración del contrato o en sus prórrogas, las obras e instalaciones de acondicionamiento y adecuación que se consideren necesarias para el mejor cumplimiento de los servicios que se instalen, bastando su comunicación a la Arrendadora. Dichas obras no podrán afectar a los elementos comunes del inmueble ni debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción.

DÉCIMA. La Administración de la Junta de Andalucía, sus Organismos Autónomos, las Entidades de Derecho Público, y demás entes públicos dependientes de ella, quedan exceptuados de la obligación de prestar fianza, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36.6 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en el artículo 81 de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros.

UNDÉCIMA. El presente contrato tiene el carácter de arrendamiento de finca urbana para uso distinto del de vivienda, rigiéndose en cuanto a sus efectos y extinción por lo aquí pactado, así como por lo establecido en los el Pliegos de Condiciones Clausulas Administrativas Particulares y en el Pliego de Prescripciones Técnicas. En su defecto se estará a lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, aplicándose de forma imperativa los Títulos I, IV (exceptuando la obligación de prestar fianza conforme al artículo 36.6 al ser arrendataria la Administración) y V de la Ley y, respetando lo anterior, al constituir un arrendamiento para uso distinto de vivienda se rige por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil (artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre), siendo el orden jurisdiccional contencioso-administrativo el competente para resolver las cuestiones litigiosas relativas a la preparación y adjudicación de este contrato.

Y en señal de conformidad, después de leído y ratificarse en su contenido, firman el presente documento por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en lugar y fecha al principio indicados.

Por LA ARRENDADORA,

Por LA ARRENDATARIA,

FIRMADO POR	ANTONIO MANUEL CASTRO JIMENEZ	10/11/2022	PÁGINA 34/34
VERIFICACIÓN	Pk2jmR8Q96DVWQ6ALLUARWDRUXNTKM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	