

DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA SEDE DE LOS SERVICIOS CENTRALES DE LA CONSEJERÍA DE EMPLEO, EMPRESA Y TRABAJO AUTÓNOMO. EXPEDIENTE Nº: ARREN/2024/0001.

En Sevilla, a fecha de la firma electrónica.

REUNIDOS:

De una parte, Doña María Elena Lobillo Chacón en su calidad de titular de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo (CIF S4111001F), en nombre y representación de la misma, según nombramiento efectuado mediante Decreto 19/2023, de 14 de febrero, actuando por delegación de la Excm. Sra. Consejera de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo, efectuada mediante Orden de 14 de octubre de 2022, publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 201, de 19 de octubre por la que se delegan competencias en órganos directivos y entidades de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo. ARRENDATARIA

De otra parte, Don Jaime Trueba Bustamante, con DNI 27297228T, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil World Trade Center Sevilla S.A, con CIF A41423336, domicilio en Avda. Diego Martínez Barrio, 4, 4º Planta, Sevilla, según poder otorgado ante el Notario del Ilustre Colegio de Sevilla Don Rafael José Díaz Escudero mediante escritura de fecha de 3 de diciembre de 2021, bajo el nº 2052 de su protocolo y bastanteado por el Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía. ARRENDADORA

INTERVIENEN:

Doña María Elena Lobillo Chacón en su calidad de titular de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo de la Junta de Andalucía, con NIF S4111001F, en nombre y representación de la misma como Arrendataria.

Don Jaime Trueba Bustamante, con DNI 27297228T como Arrendadora, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil World Trade Center Sevilla S.A, con CIF A41423336 (en adelante WTC).

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:

EXPONEN:

1) WTC es propietaria de la siguiente finca sita en Sevilla, calle Albert Einstein del Parque Tecnológico Cartuja 93 de Sevilla

Identificación: Edificio World Trade Center

Finca Nº: TA-16.2



MARIA ELENA LOBILLO CHACON		16/01/2025	PÁGINA 1/5
VERIFICACIÓN	BndJAAGZSR5U2WVMRXFGFHRUVM3FE2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



Código registral único: 41033000124183. Inscrito en el Registro de la Propiedad de Sevilla n.º 10 con el n.º de finca 1/13506
Descripción: Edificio denominado Worl Trade Center, desarrollado en cuatro plantas sobre rasante, semisótano y un sótano de aparcamiento
Referencia Catastral: 4040208TG3444S 0001B0
Titular: WORLD TRADE CENTER SEVILLA S.A.
Superficie: 11.306,38 m²

2) Doña María Elena Lobillo Chacón ha convenido con la arrendadora el arrendamiento del inmueble descrito en el expositivo anterior, conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. El inicio del expediente de contratación fue acordado por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo, con fecha 31 de julio de 2024 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 31 de octubre de 2024 fue emitido informe favorable por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos y con fecha 6 de septiembre de 2024 informe de la Interventora adjunta de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos, 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 18 de diciembre de 2024, por un importe de diez millones ciento cincuenta y nueve mil doscientos diecinueve euros con veinte céntimos (10.159.219,20 euros), IVA excluido. A esta cantidad le corresponde un IVA de dos millones ciento treinta y tres mil cuatrocientos treinta y seis euros con tres céntimos (2.133.436,03 euros), por lo que el Importe total, IVA incluido, asciende a la cantidad de doce millones doscientos noventa y dos mil seiscientos cincuenta y cinco euros con veintitrés céntimos euros (12.292.655,23 euros).

CLAUSULAS:

PRIMERA. Que WTC arrienda a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo en Sevilla el inmueble descrito en el expositivo 1º del presente documento, por precio cierto y demás condiciones que se expresan más adelante.

SEGUNDA. El Inmueble objeto del presente contrato se destinará a sede de los servicios centrales de la Consejería de Empleo, Empresa y Trabajo Autónomo en Sevilla.

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 dos millones cuatrocientos cincuenta y ocho mil quinientos treinta y un euros con cinco céntimos (2.458.531,05 euros), incluido IVA, incluido mantenimiento en las condiciones previstas en el Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante PPT), gastos de comunidad y demás tributos que sean de aplicación conforme a la Ley, excepto la tasa de recogida de basuras que será a cargo de la Arrendataria.



MARIA ELENA LOBILLO CHACON		16/01/2025	PÁGINA 2/5
VERIFICACIÓN	BndJAAGZSR5U2WVMRXFGFHRUVM3FE2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



La renta anual convenida se fraccionará en doce mensualidades que la Arrendataria pagará a la Arrendadora por meses anticipados, 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 los gastos de mantenimiento “extras” o no incluidos en la renta, figurarán desglosados, IVA excluido.

CUARTA. La duración del contrato de arrendamiento será de CINCO años con posibilidad de prórrogas anuales por mutuo acuerdo de las partes, comenzando a contar desde el 26 de enero de 2025 o, en su caso, desde la puesta a disposición de los locales en las condiciones ofertadas, de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas, si esta fecha fuere posterior.

Si llegado el término del plazo de puesta a disposición del inmueble la arrendadora hubiera incurrido en mora por causas imputables a ella, el órgano de contratación podrá optar, indistintamente, por la resolución del contrato o por la imposición de las penalidades previstas en el apartado 12.1 del Pliego de Cláusulas 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 por los referidos motivos no imputables a ella, a no ser que la Arrendadora pidiese otro menor.

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

Finalizado el plazo de cinco años pactado para la duración del contrato, el arrendamiento podrá prorrogarse de mutuo acuerdo entre las partes. A este respecto, la Arrendataria deberá manifestar fehacientemente y por escrito su deseo de prorrogar el contrato con una antelación mínima de SEIS meses.

Expirado el plazo inicial del arrendamiento o la última de sus prórrogas anuales, sin que la arrendataria haya desalojado total o parcialmente el inmueble arrendado, poniéndolo a disposición de la arrendadora, ésta tendrá derecho a percibir, en concepto de penalización, la fracción diaria (considerando meses de 30 días) de la renta vigente a esa fecha hasta el efectivo desalojo integral, pudiendo la arrendadora, a su elección, dejar de prestar el servicio de mantenimiento a la arrendataria sin que el importe de la referida penalización se vea minorado por tal motivo. La arrendadora podrá, además, exigir a la arrendataria la indemnización de todos los daños y perjuicios sufridos por el retraso en la devolución del inmueble arrendado. La mora de la arrendataria en la devolución de la posesión del inmueble arrendado tampoco requerirá requerimiento o interpelación de la arrendadora.

QUINTA. Finalizado el primer año de vigencia, la renta que se satisfaga será 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 llevará a cabo a partir del primer 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 módulo la variación experimentada por el índice de referencia en el periodo anual inmedia-

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		16/01/2025	PÁGINA 3/5
VERIFICACIÓN	BndJAAGZSR5U2WVMRFXFGFHRUVM3FE2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



to anterior a la fecha de revisión. A tal efecto, la Arrendadora notificará 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 a cargo de la Arrendadora 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. Será a cargo de la Arrendataria la tasa de recogida de basura.

OCTAVA. La Arrendadora está obligada a realizar en el Inmueble el mantenimiento del edificio en las condiciones definidas en el PPT. Las obligaciones de mantenimiento de la Arrendadora se ceñirán a lo expresamente previsto en el PPT.

La Arrendadora autorizará al órgano de contratación a realizar durante todo el plazo de duración del contrato y sus prórrogas, las obras e instalaciones de acondicionamiento y adecuación que sean necesarias para el mejor cumplimiento de los servicios que se instalen, siempre y cuando haya solicitud previa por escrito y cuente con el visto bueno, también por escrito, de 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, ni provocar una disminución de la estabilidad o seguridad del inmueble arrendado. Quedan incluidas en este consentimiento las obras a que se refiere el art. 23 de la LAU.

NOVENA. 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.

DÉCIMA. 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 Pliegos de Condiciones Cláusulas 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 y IV (exceptuando la obligación de prestar fianza conforme al artículo 36.6 al ser arrendataria la Administración) 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.

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		16/01/2025	PÁGINA 4/5
VERIFICACIÓN	BndJAAGZSR5U2WVMRXFGFHRUVM3FE2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



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 ***9722**
JAIME TRÚEBA (R:
****2333*) el día
15/01/2025

MARIA ELENA LOBILLO CHACON		16/01/2025	PÁGINA 5/5
VERIFICACIÓN	BndJAAGZSR5U2WVMRXFGFHRUVM3FE2	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	