

**DOCUMENTO ADMINISTRATIVO DE FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
DE INMUEBLE PARA USO DISTINTO AL DE VIVIENDA.**

Nº DE EXPEDIENTE: CONTR 2025 ALQ/01-26

TÍTULO: ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA SEDE DE LOS SERVICIOS ADMINISTRATIVOS DEL
CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN

En Jaén, a fecha de firma electrónica

REUNIDOS:

DE UNA PARTE:

Don Sergio López Torres, en su calidad de Director Gerente del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén, con NIF P2300049J en nombre y representación del mismo y en virtud de las competencias que le confieren los Estatutos del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén aprobados por acuerdo de 30 de julio de 2019 del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía (BOJA nº 149 de 5 de agosto de 2019).

Y DE OTRA PARTE:

Don Rafael Cabrera Daoiz con DNI ° [REDACTED], con domicilio en la calle Fuente del Alamillo número 14, 10 P04 F, BAJO, de Jaén

INTERVIENEN:

Don Sergio López Torres en su calidad de Director Gerente del Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén, con NIF P2300049J, en nombre y representación de la misma como Arrendataria.

Don Rafael Cabrera Daoiz, como Arrendadora, actuando en representación de CONTRUCCIONES RACADA, S.L.

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

SERGIO LOPEZ TORRES		30/01/2026 10:45:37	PÁGINA: 1 / 70
RAFAEL CABRERA DAOIZ			
VERIFICACIÓN	[REDACTED] SIRECG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

EXPONEN:

- 1) Que CONTRUCCIONES RACADA, S.L. es propietaria de la siguiente finca sita en Jaén, calle Avenida de Madrid, 38 bajo

Identificación: LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA del edificio número treinta y ocho de la Avenida de Madrid, de Jaén

Finca Nº: 6.817

Descripción: El local comercial se ubica en la planta baja del edificio nº 38 de la Avenida de Madrid, Jaén (Finca Nº 6.817), ocupando la totalidad de la planta, incluyendo los espacios situados bajo los patios de la caja de luces, lo que garantiza una superficie continua y funcional.

Referencia Catastral: 0911836VG3801S0001FA

Titular: CONTRUCCIONES RACADA, S.L.


Superficie: 245,92 m²

- 2) Que CONTRUCCIONES RACADA, S.L. ha convenido con el Consorcio de Transporte Metropolitano del Área de Jaén el arrendamiento del inmueble descrito en el expositivo anterior, conforme a los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO. El inicio del expediente de contratación fue acordado por el Director Gerente del CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN, con fecha 31 de julio de 2025, 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 24 de octubre fue emitido informe favorable por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Hacienda y Administración Pública, con fecha 11 de septiembre de 2025 informe del Interventor General, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 159 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, de Reglamento para la aplicaran 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 22 de enero de 2026, por un importe de ochenta y seis mil ciento setenta y cuatro euros con ochenta y ocho euros (86.174,88 euros), IVA excluido. A esta cantidad le corresponde un IVA de dieciocho mil noventa y seis euros con setenta y tres céntimos euros (18.096,73 euros), por lo que el Importe total, IVA incluido, asciende a la cantidad de ciento cuatro mil doscientos setenta y un euros con sesenta y un céntimos euros (104.271,61 euros).

SERGIO LOPEZ TORRES		30/01/2026 10:45:37	PÁGINA: 2 / 70
RAFAEL CABRERA DAOIZ			
VERIFICACIÓN	 SIRECG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

CLAUSULAS:

PRIMERA. Que CONTRUCCIONES RACADA, S.L arrienda al CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN en Jaén 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 del CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN en Jaén.

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 veintiséis mil sesenta y siete euros con noventa céntimos (26.067,90 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 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 CUATRO años 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 término 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 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, a no ser que la Arrendadora pidiese otro menor.

SERGIO LOPEZ TORRES		30/01/2026 10:45:37	PÁGINA: 3 / 70
RAFAEL CABRERA DAOIZ			
VERIFICACIÓN	 SIRECG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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.

QUINTA. Finalizado el PRIMER 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 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 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 prórrogas, gastos que, en su caso, serán satisfechos directamente por este a la Comunidad de Propietarios.

SERGIO LOPEZ TORRES		30/01/2026 10:45:37	PÁGINA: 4 / 70
RAFAEL CABRERA DAOIZ			
VERIFICACIÓN	 SIRECG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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 está obligada 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.

NOVENA. La Arrendadora está 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 al CONSORCIO DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE JAÉN, 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.

SERGIO LOPEZ TORRES		30/01/2026 10:45:37	PÁGINA: 5 / 70
RAFAEL CABRERA DAOIZ			
VERIFICACIÓN	 IRECG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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 Pliegos de Condiciones 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,

D. Rafael Cabrera Daoiz

Fdo. Sergio López Torres

SERGIO LOPEZ TORRES		30/01/2026 10:45:37	PÁGINA: 6 / 70
RAFAEL CABRERA DAOIZ			
VERIFICACIÓN	[REDACTED]dSIRECG	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	