RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN-GERENCIA DE LA AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA DE ANDALUCÍA, POR LA QUE SE ACUERDA LA PRÓRROGA Y MODIFICACIÓN DEL CONTRATO DE FECHA 30 DE ENERO DE 2015 RELATIVO AL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE DESTINADO A SEDE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE LA AGENCIA EN LA PROVINCIA DE HUELVA. (Expdte: JC-07/2023).

En la tramitación del expediente de prórroga relativo al contrato de arrendamiento del inmueble sito en la Avenida de la Ría, n.º 8, 4ª planta, módulos 5 al 12 (antes Avd. De Tomás Domínguez, número 8) de la localidad de Huelva, sede del Servicio Territorial de la Agencia en dicha provincia, se han puesto de manifiesto los siguientes,

HECHOS

Primero.- Con fecha 30 de enero de 2015 se suscribió entre la entidad INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., como arrendador, y la AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA DE ANDALUCÍA, como arrendataria, contrato de arrendamiento de inmueble sito en la Avenida de la Ría, n.º 8, 4ª planta, módulos 5 al 12 (antes Avd. De Tomás Domínguez, número 8), de la localidad de Huelva a fin de destinarse a sede del Servicio Territorial de la Agencia en dicha provincia, en el que se integran el Servicio de Valoración de la Dependencia y la Unidad de Apoyo Administrativo. Exp. CA-15/2014.

Segundo.- Consta en el expediente administrativo escritura pública otorgada el 8 de junio de 2018 ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía Dña. Monserrat Álvarez Sánchez, bajo el numero 780 de su protocolo, de Constitución de la entidad INSUR PATRIMONIAL, S.L.U., íntegramente participada por la mercantil INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., mediante segregación de parte del patrimonio de ésta.
Con la formalización de la operación de Segregación de la mercantil Inmobiliaria del Sur, S.A., quedó atribuida una parte de su patrimonio, consistente en una rama de actividad (arrendamiento de activos terciarios -locales, oficinas y plazas de aparcamiento-; y venta o rotación de los activos afectos a la misma, una vez alcanzado su grado de madurez) a favor de la sociedad de nueva creación denominada Insur Patrimonial, S.L.U., que por esa escritura se constituyó.

Según el Proyecto de Segregación que acompaña a las escrituras, la designación precisa de los elementos patrimoniales de la sociedad segregada -Inmobiliaria del Sur, S.A.- que se atribuyen a la sociedad beneficiaria -Insur Patrimonial S.L.U.-, son los que se detallan en el Anexo 1 del referido Proyecto, y entre los que se encuentra el inmueble que es objeto del presente arrendamiento.

Tercero.- El citado contrato es de naturaleza privada según lo dispuesto en el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, siendo ésta la normativa vigente a la fecha de su celebración, y rigiéndose, en cuanto a sus efectos y extinción, por el derecho privado.

En este sentido, el articulo 4.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, relativo al régimen jurídico aplicable a los arrendamientos, establece que «*Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.*»

Es copia auténtica de documento electrónico

Cuarto.- La cláusula cuarta del contrato, relativa a su duración, estableció que *«la duración del contrato de arrendamiento será de dos años, con posibilidad de prórroga por sucesivos periodos de un año, comenzando a contar desde la la fecha de formalización del presente contrato o, en su caso, desde la ocupación efectiva por la Agencia del inmueble objeto del arrendamiento en las condiciones ofertadas de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas».*

De acuerdo con ello, y según la documentación obrante en el expediente, la fecha de entrada en vigor del referido contrato se produjo el 15 de marzo de 2015, coincidiendo con el momento de la ocupación efectiva del inmueble por la Agencia.

Y añade dicha cláusula en su último párrafo «Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato, el arrendamiento podrá prorrogarse, siempre que exista acuerdo expreso de prórroga emitido por la Administración»

Quinto.- Mediante memoria justificativa de fecha 15 de febrero de 2023 suscrita por la Secretaría General y la Jefatura de Servicios Generales y Atención a la Ciudadanía se justifica la necesidad de seguir disponiendo del inmueble para emplazar la sede del Servicio de Valoración de la Dependencia y la Unidad de Apoyo Administrativo en Huelva por no haberse modificado las necesidades y circunstancias que motivaron la firma del contrato, proponiéndose la prórroga por una anualidad, desde el 15 de marzo de 2023 hasta el 14 de marzo de 2024.

Al mismo tiempo, el importe total de la prórroga anual se establece en CIENTO QUINCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (115.237,08€) IVA excluido, siendo la renta mensual de NUEVE MIL SEISCIENTOS TRES EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (9.603,09 €/mes) IVA excluido; esta renta será revisada al inicio de la prórroga aplicando a la renta la variación anual del indice de precios de 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 indice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato, y hasta que se publique el indice de alquiler de oficinas, el indice de precios de alquiler de la vivienda del Indice de Precios al Consumo de Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial.

Asimismo, se recoge en la Memoria la necesidad de modificación de la cláusula quinta.- "Revisión de la renta" conforme a la Resolución de la Dirección General de Patrimonio por la que se dictan Instrucciones en Materia de Arrendamientos de fecha 10 de noviembre de 2022.

Sexto.- Con fecha 9 de noviembre de 2022 se remitió comunicación por la Agencia a la parte arrendadora, la notificación para continuar con el arrendamiento por un año, para el periodo del 15 de marzo de 2023 hasta el 14 de marzo de 2024.

Con fecha de 27 de enero de 2023, la parte arrendadora, remite la aceptación de la prórroga y actualización de la renta conforme a la variación anual del indice de precios de 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 indice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato, y hasta que se publique el indice de alquiler de oficinas, el indice de precios de alquiler de la vivienda del Indice de Precios al Consumo de Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial.

Es copia auténtica de documento electrónico

Séptimo.- En relación con el procedimiento de prórroga y modificación resulta de aplicación lo dispuesto en la Instrucción en materia de arrendamientos aprobada por la Dirección General de Patrimonio mediante Resolución de 10 de noviembre de 2022.

En este sentido la Instrucción de la Dirección General de Patrimonio fechada el 10/11/2022 *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 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.*

Consta en el expediente Informe emitido por la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos el 16 de febrero de 2023 de carácter favorable a la prórroga anual del contrato, esto es, desde el 15 de marzo de 2023 hasta el 14 de marzo de 2024 y la modificación de la renta en los términos expresados en el hecho quinto, que será objeto de actualización.

Octavo.- Asimismo, bajo el número de expediente 22.07.02 se aprueba el gasto preciso para hacer frente a las obligaciones económicas que derivan de la prórroga.

Noveno.- De acuerdo con la citada Instrucción y en consonancia con lo dispuesto en el articulo 218 del Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley del Patrimonio de la Junta de Andalucía, la prórroga y modificación del contrato deberá formalizarse mediante Adenda al contrato y publicarse en el Boletín Oficial de la Junta de la Andalucía.

Décimo.- El articulo 15 de los Estatutos de la Agencia, apartados s) y u), dispone que le corresponde a la Dirección Gerencia la gestión de su patrimonio y la celebración de los contratos relativos a los asuntos propios de la misma.

En virtud de cuanto antecede, y en uso de las facultades que le confieren los Estatutos de la Agencia aprobados mediante Decreto 101/2011 de 19 de abril, modificados posteriormente mediante Decreto 44/2022 de 15 de marzo,

RESUELVO

PRIMERO.- ACORDAR la prórroga por una anualidad, esto es desde el 15 de marzo de 2023 hasta el 14 de marzo de 2024, del contrato de arrendamiento de fecha 30 de enero de 2015 de inmueble sito en la Avenida de la Ría número 8, 4ª planta, módulos 5 al 12 (antes Avd. De Tomás Domínguez, número 8) de la localidad de Huelva, suscrito entre la entidad INSUR PATRIMONIAL S.L.U. y la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía para su destino a Sede del Servicio Territorial de la Agencia en dicha provincia. y por un importe anual de CIENTO QUINCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON

Es copia auténtica de documento electrónico

OCHO CÉNTIMOS (115.237,08€) IVA excluido, siendo la renta mensual de NUEVE MIL SEISCIENTOS TRES EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (9.603,09 €/mes) IVA excluido; esta renta será revisada al inicio de la prórroga aplicando a la renta la variación anual del indice de precios de 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 indice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato, y hasta que se publique el indice de alquiler de oficinas, el indice de precios de alquiler de la vivienda del Indice de Precios al Consumo de Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial.

SEGUNDO.- APROBAR la modificación del contenido de la cláusula quinta del contrato de 30 de enero de 2015, conforme a la Instrucción de la Dirección General de Patrimonio fechada el 10/11/2022, para establecer que el precio de la renta anual será revisado, de acuerdo a lo establecido en el art. 4.6 de la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, tomando como referencia 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.

TERCERO.- FORMALIZAR la presente modificación y prórroga mediante Adenda al contrato vigente, y PUBLICAR en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

EL DIRECTOR GERENTE

Es copia auténtica de documento electrónico

Junta de Andalucía

Consejería de Salud y Consumo

Consejería de Inclusión Social, Juventud, Familias e Igualdad

Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía

ADENDA AL CONTRATO DE FECHA 30 DE ENERO DE 2015 DE PRÓRROGA DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE SITO EN AVENIDA DE LA RÍA, N.º 8, 4ª PLANTA, (MÓDULOS 5 AL 12), DE LA LOCALIDAD DE HUELVA, DESTINADO A SEDE DEL SERVICIO TERRITORIAL DE LA AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA DE ANDALUCÍA EN DICHA PROVINCIA.

En Sevilla, a fecha de la firma

REUNIDOS

De una parte, la **AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA DE ANDALUCÍA**, en adelante la Arrendataria, entidad instrumental creada al amparo de la Ley 1/2011, de 17 de febrero, de Reordenación del sector público de Andalucía, y representada en este acto por el Ilmo. Sr. Don José Luis Prieto Rivera, en calidad de Director-Gerente, nombrado por Decreto 12/2023, de 31 de enero, (BOJA nº 23, de 3 de febrero), en virtud de lo dispuesto en el artículo 42 de los estatutos de la citada Agencia aprobados por Decreto 101/2011, de 19 de abril, modificado por Decreto 44/2022, de 15 de marzo.

De otra parte, **INSUR PATRIMONIAL, S.L.U**, con sede social en calle Ángel Gelán, nº 2, 41013 de Sevilla y CIF B90383290 y en su nombre y representación Don Francisco Pumar López, con DNI , como persona física representante de la Administradora Única de la citada sociedad, Inmobiliaria del Sur, S.A., según se desprende de la escritura pública otorgada ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, doña Montserrat Álvarez Sánchez, de fecha 8 de junio de 2018, número setecientos ochenta de su orden de protocolo, cuyas facultades asegura que no han sido revocadas o anuladas.

E X P O N E N

Primero.- Con fecha 30 de enero de 2015 se suscribió entre la entidad INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., como arrendadora, y la AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA DE ANDALUCIA, como arrendataria, contrato de arrendamiento de inmueble sito en la Avenida de la Ría número 8, plt. 4ª módulos 5 al 12 (antes Avd. de Tomás Domínguez), de la localidad de Huelva a fin de destinarse a sede del Servicio Territorial de la Agencia en dicha provincia.

Segundo.- Consta en el expediente administrativo Escritura pública otorgada el 8 de junio de 2018 ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía Dña. Monserrat Álvarez Sánchez, bajo el numero 780 de su protocolo, de Constitución de la entidad INSUR PATRIMONIAL, S.L.U., íntegramente participada por la mercantil INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., mediante segregación de parte del patrimonio de ésta.
Con la formalización de la operación de Segregación de la mercantil Inmobiliaria del Sur, S.A., quedó atribuida una parte de su patrimonio, consistente en una rama de actividad (arrendamiento de activos terciarios -locales, oficinas y plazas de aparcamiento-; y actividad de venta o rotación de los activos afectos a la misma, una vez alcanzado su grado de madurez) a favor de la sociedad de nueva creación denominada Insur Patrimonial, S.L.U., que por esa escritura se constituyó.

Según el Proyecto de Segregación que acompaña a las escrituras, la designación precisa de los elementos patrimoniales de la sociedad segregada -Inmobiliaria del Sur, S.A.- que se atribuyen a la sociedad beneficiaria -Insur Patrimonial S.L.U.-, son los que se detallan en el Anexo 1 del referido Proyecto, y entre los que se encuentra el inmueble que es objeto del presente arrendamiento.

Tercero.- La cláusula cuarta del contrato, relativa a su duración, estableció que «La duración del contrato de arrendamiento será de dos años, con posibilidad de prórroga por sucesivos periodos de un año, comenzando a contar desde la fecha de formalización del presente contrato o, en su caso, desde la ocupación efectiva por la Agencia del inmueble objeto del arrendamiento en las condiciones ofertadas de acuerdo con el Pliego de Prescripciones Técnicas».

Su entrada en vigor se produjo el 15 de marzo de 2015, coincidiendo con el momento de ocupación efectiva del inmueble por parte de la Agencia.

En relación con la prórroga, el ultimo párrafo de la referida cláusula cuarta establece que «Finalizado el plazo pactado para la duración del contrato, el arrendamiento podrá prorrogarse, siempre que exista acuerdo expreso de prórroga emitido por la Administración».

Tras sucesivas prórrogas el presente contrato se encuentra vigente hasta el 14 de marzo de 2023, en virtud de su última prórroga acordada mediante Resolución de la Dirección Gerencia de fecha 9 de marzo de 2022.

Cuarto.- Mediante memoria de fecha 15 de febrero de 2023 suscrita por la responsable de Servicios Generales y Atención a la Ciudadanía y el Secretario General de la Agencia, se pone de manifiesto el interés de prorrogar el contrato por una anualidad, desde el 15 de marzo de 2023 hasta el 14 de marzo de 2024, al persistir la necesidad de seguir disponiendo del inmueble para emplazar la sede del Servicio de Valoración de la Dependencia y la Unidad de Apoyo Administrativo en Huelva por no haberse modificado las necesidades y circunstancias que motivaron la firma del contrato.
El importe total de la prórroga anual asciende a CIENTO QUINCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (115.237,08€) IVA excluido, siendo la renta mensual de NUEVE MIL SEISCIENTOS TRES EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (9.603,09 €/mes) IVA excluido; esta renta será revisada al inicio de la prórroga aplicando a la renta la variación anual del indice de precios de 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 indice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato, y hasta que se publique el indice de alquiler de oficinas, el indice de precios de alquiler de la vivienda del Indice de Precios al Consumo de Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial.

Quinto.- Con fecha 16 de febrero de 2023 se ha emitido informe favorable de la Dirección General de Patrimonio, en su Exp. n.º 14/23, a la prórroga y modificación del contrato de 30 de enero de 2015 para el periodo de 15 de marzo de 2023 a 14 de marzo de 2024, por un importe de 115.237,08 euros IVA excluido, que será objeto de actualización .

Sexto.- Mediante Resolución de la Dirección General de Patromonio fechada el 10/11/22, se aprueba Instrucción de la Dirección General de Patrimonio en la que 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, de30 de marzo, de desindexación de la economía española.

Séptimo.- Mediante Resolución de fecha 14 de marzo 2023 del Director Gerente de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía ha sido acordada la prórroga anual y modificación del contrato de arrendamiento de fecha 30 de enero de 2015, esto es desde el 15 de marzo de 2023 hasta el 14 de marzo de 2024, por un importe total de CIENTO QUINCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (115.237,08€) IVA excluido, siendo la renta mensual de NUEVE MIL SEISCIENTOS

TRES EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (9.603,09 €/mes) IVA excluido. La renta establecida será objeto de actualización al inicio de la prórroga.

Por todo lo expuesto, ambas partes contratantes de común acuerdo formalizan la presente adenda al contrato de fecha 30 de enero de 2015 que se regirá por las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Prórroga del contrato de arrendamiento

Ambas partes acuerdan la prórroga por una anualidad, esto es desde el 15 de marzo de 2023 hasta el 14 de marzo de 2024, del contrato de fecha 30 de enero de 2015 de arrendamiento del inmueble sito en la Avenida de la Ría, número 8, plt. 4ª, módulos 5 al 12 (antes Avd. De Tomás Dominguez) de la localidad de Huelva, destinado a sede del Servicio Territorial de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía en dicha provincia.

TERCERA.- Renta

El importe económico de la prórroga del contrato asciende a una cantidad total de CIENTO QUINCE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (115.237,08€) IVA excluido, siendo la renta mensual de NUEVE MIL SEISCIENTOS TRES EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (9.603,09 €/mes) IVA excluido; esta renta será revisada al inicio de la prórroga aplicando a la renta la variación anual del indice de precios de 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 indice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato, y hasta que se publique el indice de alquiler de oficinas, el indice de precios de alquiler de la vivienda del Indice de Precios al Consumo de Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial.

CUARTA. Modificación de la estipulación quinta. Actualización de la Renta.

El precio de la renta anual será revisado, de acuerdo a lo establecido en el artículo 4.6 de la Ley 2/2015, de 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.

Los efectos de la modificación del contrato se producirán a la fecha de producirse su prórroga, es decir, a partir del 15 de marzo de 2023.

QUINTA.- Remisión al contrato principal

Queda expresamente pactado que el Contrato de Arrendamiento de fecha 1 de diciembre de 2008 continuará vigente en todos los extremos no modificados expresamente, en los mismos términos y condiciones en su día acordados.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, ambas partes firman la presente Adenda, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

ARRENDATARIA **AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA DE ANDALUCÍA**	**ARRENDADORA** **INSUR PATRIMONIAL, S.L.U.**
José Luis Prieto Rivera **Director Gerente**	Fdo.: Francisco Pumar López **Persona fisica Administradora Única** **Inmobiliaria del Sur, S.A**