

**CONVENIO QUE DESARROLLA EL USO CONJUNTO DE LOS ESPACIOS Y SERVICIOS COMUNES DE LAS OFICINAS DEL EDIFICIO SITO EN EL PASEO DE LA CASTELLANA Nº 278 DE MADRID**

En Madrid, a 5 de marzo de 2014

**REUNIDOS**

De una parte,

Dña. María del Coriseo González-Izquierdo Revilla, mayor de edad, con N.I.F. 9.403.219-Z y domicilio a estos efectos en Paseo de la Castellana, 14-16, 28001 de Madrid.

Y de otra parte,

D. Salvador Marín Hernández, mayor de edad, con N.I.F. 22966487-K y domicilio a estos efectos en C/Príncipe de Vergara, 132 de Madrid.

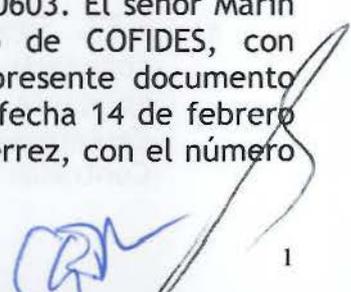
**INTERVIENEN**

De una parte,

Dña. María del Coriseo González-Izquierdo Revilla, en nombre y representación de ICEX ESPAÑA EXPORTACION E INVERSIONES (en adelante, "ICEX"), con domicilio en Madrid, Paseo de la Castellana, 14-16, y CIF Q-28091001-F, que es una entidad pública empresarial creada mediante Real Decreto-Ley 4/2011, de 8 de abril, adscrita al Ministerio de Economía y Competitividad a través de la Secretaría de Estado de Comercio y que tiene como misión promover la internacionalización de las empresas españolas. La Sra. González-Izquierdo actúa en su condición de consejera delegada de ICEX y está facultada para este acto por delegación del Consejo de Administración de la entidad, por acuerdo del Consejo de Administración de 23 de enero de 2014,

Y de otra parte.

D. Salvador Marín Hernández, en nombre y representación de COMPAÑÍA ESPAÑOLA DE FINANCIACIÓN DEL DESARROLLO, COFIDES, S.A. (en adelante, "COFIDES"), con domicilio en Madrid, C/Príncipe de Vergara, 132 y CIF A-78990603. El señor Marín Hernández actúa en su condición de consejero delegado de COFIDES, con facultades de representación suficientes para la firma del presente documento según manifiesta, en virtud de escritura pública otorgada en fecha 14 de febrero de 2012, por el Notario de Madrid, D. Antonio-Luis Reina Gutiérrez, con el número



setecientos tres de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 27.748, Folio 142, Sección 8, Hoja M 60251, INSCRIPCIÓN 133,

En adelante, ICEX y COFIDES serán designados conjuntamente como las “Partes” y cada una de ellas, individualmente, como una “Parte”.

### MANIFIESTAN

- I.- Que las Partes y Sociedad Estatal España, Expansión Exterior, S.A. ( en adelante “**Expansión Exterior**”), con fecha 27 de febrero de 2014, han suscrito con la inmobiliaria METROVACESA, S.A. (en adelante, “**METROVACESA**”) sendos contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda (en adelante los “**Contratos de arrendamiento**”) en el edificio de oficinas sito en el Paseo de la Castellana de Madrid, número 278 así como el alquiler de un número determinado de plazas de garaje (en adelante “**el Edificio**”).
- II.- Que METROVACESA en la actualidad se encuentra realizando unas obras de acondicionamiento y modificación de las instalaciones generales del Edificio (en lo sucesivo, las “**Obras de Acondicionamiento**”). Estas Obras de Acondicionamiento se están ejecutando con arreglo a un proyecto técnico que incluye un plan de trabajo y cronograma de avance y cumplimiento presentado por METROVACESA y que se ha incorporado a los Contratos de arrendamiento (en adelante, el “**Proyecto**”).
- III.- Que la fecha prevista y estipulada en cada uno de los Contratos de arrendamiento suscritos por ICEX y COFIDES para la entrega de las plantas 2ª y 3ª del Edificio por parte de METROVACESA es el próximo 1 de noviembre de 2014 y para la entrega total y definitiva de las oficinas del Edificio es el próximo día 1 de enero de 2015. Para ello, será preceptiva la presentación por parte de METROVACESA de la declaración responsable y en su caso, la obtención de todos los permisos y autorizaciones referidas a las acometidas generales, ramales, contadores y líneas que son necesarias para los suministros necesarios para el uso de oficinas que resultan necesarios para que las Partes puedan desempeñar su actividad profesional en el Edificio. La obtención de las autorizaciones necesarias conforme a la normativa que resulte de aplicación será a cargo de METROVACESA.
- IV.- Que en los Contratos de arrendamiento suscritos, METROVACESA arrienda a ICEX, Expansión Exterior y COFIDES 140 plazas de aparcamiento mas una superficie total de m<sup>2</sup> construidos conforme a la siguiente distribución:
  - a) ICEX. Superficie arrendada de 10.301,66 m<sup>2</sup> construidos (útiles más comunes) con la siguiente distribución: (i) planta baja del edificio completa, a excepción de zona con posible acceso independiente, denominado Local 1 según planos incorporados al Proyecto anexo a los Contratos de arrendamiento (en adelante, “**Local 1**”); (ii) los módulos A,

- B y C de la primera planta; y (iii) cuatro módulos de la planta segunda y dos módulos de la planta tercera del Edificio, junto con 50 plazas de aparcamiento. Tiene asignado un coeficiente sobre el total de metros arrendados del 73,46%.
- b) COFIDES. Superficie arrendada de 2.761,19 m<sup>2</sup> construidos (útiles más comunes) con la siguiente distribución: (i) en planta baja comprende el hall de entrada al Edificio, el Patio central, Jardín colindante exterior, 788,67 m<sup>2</sup> (útiles más comunes) correspondientes a Local 1, (ii) en planta tercera del Edificio, 1.972,52 m<sup>2</sup> (útiles más comunes) correspondientes a dos módulos, junto con 45 plazas de aparcamiento. Tiene asignado un coeficiente sobre el total de metros arrendados del 19,69%.
- c) Expansión Exterior. Superficie arrendada de 960 m<sup>2</sup> construidos (útiles con comunes), ubicada en el módulo D de la planta primera, junto con 45 plazas de aparcamiento. Tiene asignado un coeficiente sobre el total de metros arrendados del 6,85%.
- V.- Que, por medio del presente documento, las Partes tienen intención de establecer el marco regulador de aquellas cuestiones relacionadas con la entrega del Edificio en las condiciones pactadas con METROVACESA, así como los aspectos relacionados con el uso compartido de ciertos espacios y la contribución a los gastos comunes, junto con otras cuestiones concernientes al Edificio.
- VI.- En consecuencia, las Partes, reconociéndose mutua y recíproca capacidad legal necesaria para contratar y obligarse, acuerdan suscribir el presente convenio marco, que se regirá por las siguientes

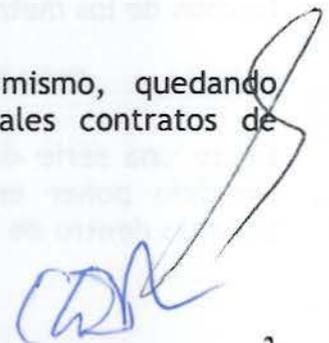
## CLÁUSULAS

### PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO

Por el presente Convenio las Partes manifiestan su voluntad de pactar un marco de regulación de las relaciones que se produzcan entre ellas, en su condición de arrendatarias de las oficinas sitas en el Edificio.

### SEGUNDA.- DURACIÓN DEL CONVENIO

El presente Convenio entrará en vigor a la firma del mismo, quedando automáticamente extinguido al extinguirse cualquiera de tales contratos de arrendamiento.



### **TERCERA.- OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO DEL EDIFICIO Y DE IMPLANTACIÓN EN EL MISMO**

Sin perjuicio de los derechos que conceden a cada Parte los respectivos Contratos de arrendamiento, las Partes acuerdan que el ICEX asuma la coordinación con METROVACESA de todas las cuestiones relacionadas con las Obras de Acondicionamiento en el Edificio y con su entrega conforme al Proyecto Técnico presentado por METROVACESA y que forma parte integrante de los Contratos de arrendamiento. A estos efectos ICEX repercutirá a COFIDES los gastos que proporcionalmente le correspondan por superficie derivados de esta coordinación.

Asimismo, acuerdan que ICEX mantenga puntualmente informará a COFIDES del avance de las Obras de Acondicionamiento y reuniones que se pretendan celebrar relacionadas con la evolución de las Obras de Acondicionamiento, para que pueda participar en ellas, si así lo considerara oportuno.

Asimismo, COFIDES colaborará con ICEX en todas aquellas cuestiones que estuvieran a su alcance para garantizar la consecución de la ejecución de las Obras de Acondicionamiento conforme a lo pactado con METROVACESA.

### **CUARTA.- SUMINISTROS BÁSICOS**

#### **Energía eléctrica.**

Según lo dispuesto en el Proyecto, las Obras de Acondicionamiento incluyen la instalación en el mismo de un sistema eléctrico de media tensión (MT), lo que en principio exige un contrato único con la Cía. Eléctrica. No obstante, salvo imposibilidad técnica, se instalarán contadores individuales para cada arrendatario a fin de poder determinar el consumo real individualizado. De no poder individualizarse el consumo eléctrico real de cada arrendatario o resto de gastos comunes de energía, la imputación de gastos se realizará por coeficiente en función de los metros cuadrados arrendados por cada uno de los arrendatarios.

#### **Agua**

El servicio de agua, tanto la fría corriente como la caliente sanitaria, será centralizado. No obstante, salvo imposibilidad técnica, se instalarán contadores específicos para cada arrendatario a fin de poder determinar el consumo real individualizado. De no poder determinarse el consumo de agua real de cada arrendatario, el reparto de los m<sup>3</sup> consumidos se realizará por coeficiente en función de los metros cuadrados arrendados por cada arrendatario.

### **QUINTA.- ESPACIOS COMPARTIDOS**

Existe una serie de zonas donde se prestan servicios en las que las Partes han decidido poner en común para su aprovechamiento conjunto. Estas estarán situadas dentro de la superficie arrendada y serían las siguientes:

- Sala de informática/servidores

La sala de informática/servidores será compartida para todas las Partes. Dicha sala estará ubicada en el Local 2 de la planta baja, según planos incorporados al Proyecto anexo a los Contratos de arrendamiento (en adelante el "Local 2"), y en ella se integrarán todo el equipamiento y los sistemas informáticos necesarios para abastecer al resto de unidades dentro del Edificio (CPD, sala fría, sala de montaje y laboratorio, almacén de equipos. etc...). La sala se computará como superficie de ICEX, aunque se reservará un espacio individualizado específico de aproximadamente 20 m<sup>2</sup> útiles para las instalaciones informáticas de COFIDES. Al espacio individualizado de COFIDES solo tendrá acceso el personal autorizado por esta.

- Auditorio/espacio multisalas:

El auditorio/espacio multisalas estará situado en el Local 1 y se computará a todos los efectos como superficie arrendada de COFIDES. El uso del auditorio estará regulado para que pueda ser utilizado tanto por COFIDES como por ICEX, y en su caso, por Expansión Exterior. Lindando con el auditorio y formando parte del Local 1 se habilitará una sala independiente, adecuadamente insonorizada y de uso exclusivo de COFIDES de aproximadamente 100 m<sup>2</sup>.

El uso y funcionamiento del Auditorio será regulado por medio de un protocolo de actuación específico, que deberá ser aprobado *ad hoc* por ICEX y COFIDES en el plazo previsto en la estipulación Décima del presente convenio. Este protocolo podrá ser utilizado por las Partes mediante una aplicación informática para facilitar su gestión.

- Archivos y almacenes

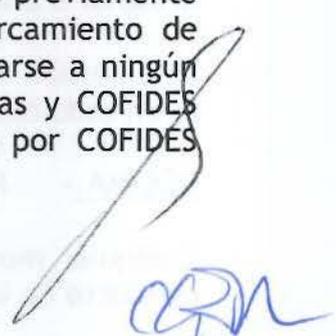
Se habilitará un espacio para el archivo de documentación y para almacenes en el Local 2 de la planta baja. El espacio destinado a exclusivo archivos y almacenes se computará como superficie de ICEX, aunque se habilitará una sala independiente, de aproximadamente 20 metros útiles para uso de COFIDES.

- Plazas de aparcamiento y sus accesos

Las plazas de aparcamiento que serán distribuidas y señalizadas previamente entre las Partes, se destinarán única y exclusivamente a aparcamiento de vehículos de tracción mecánica y bicicletas, no pudiendo destinarse a ningún otro uso, ni aun parcialmente. ICEX dispondrá de 50 plazas fijas y COFIDES dispondrá de 30 plazas fijas. El resto de las plazas arrendadas por COFIDES hasta 45 se destinarán a visitas y otros usos necesarios.

## SEXTA.- SERVICIOS COMUNES

### 6.1 Servicios comunes repercutibles



Entre los servicios comunes repercutibles gestionados por ICEX se puede citar:

- Vigilancia y Seguridad
- Megafonía interior
- Limpieza de zonas comunes del Edificio.
- Mantenimientos generales (ascensores, jardines cuyo mantenimiento no sea responsabilidad de METROVACESA , mantenimientos preventivos y correctivos, tales como electricidad, fontanería, , contenedores higiénicos, detector explosivos, audiovisuales, desinfección y desratización, fuentes de agua)
- Retirada de Residuos de zonas comunes del Edificio.

#### **SÉPTIMA.- IMPUTACION DE COSTES /GASTOS**

La repercusión del coste de los espacios compartidos y la de los gastos comunes entre las Partes se realizará entre ellas por compensación, teniendo en cuenta, para los espacios compartidos, el uso estimado de cada espacio por cada Parte y los costes reales incurridos por cada una de ellas asociados a tales espacios y respecto de los servicios comunes, los consumos efectivos incurridos por cada Parte respecto de gastos comunes individualizables o el coeficiente de cada una de las Partes en función de los respectivos metros arrendados respecto de los gastos comunes no individualizables.

La forma de liquidar tales costes y gastos, se incluirá en un protocolo que las partes deberán consensuar en un plazo no superior a dos meses a contar de la fecha de firma del presenta acuerdo.

#### **OCTAVA.- RÓTULOS Y SIGNOS DE SEÑALÉTICA**

Los rótulos corporativos a instalar en la cubierta o fachada del Edificio así como los signos de señalética que serán incorporados en el interior del mismo han de seguir todos ellos una imagen homogénea, coordinada por ICEX previamente consensuada por las Partes.

#### **NOVENA.- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL CONVENIO**

Las Partes se comprometen a facilitar la creación de una Comisión de Seguimiento paritaria, integrada por dos miembros, de los cuales cada parte tendrá derecho a designar a uno (1).

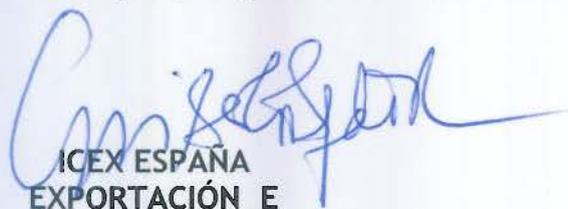
La Comisión de Seguimiento se reunirá cuando lo solicite cualquiera de las Partes y, en todo caso, al menos dos (2) veces al año y tomará decisiones por consenso.

#### **DÉCIMA.- MODIFICACIÓN DEL CONVENIO**

Cualquier modificación al presente Convenio deberá realizarse por escrito y por conducto de los respectivos representantes debidamente autorizados de las Partes.

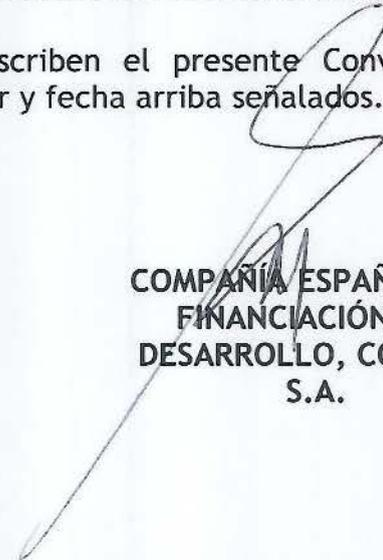
Las partes se comprometen a desarrollar este convenio en un plazo máximo de dos meses donde se recogerá el desarrollo de las previsiones en el mismo contenidas.

Y en prueba de conformidad, las Partes suscriben el presente Convenio en duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha arriba señalados.



ICEX ESPAÑA  
EXPORTACIÓN E  
INVERSIONES

P. p.



COMPañA ESPAÑOLA DE  
FINANCIACIÓN DEL  
DESARROLLO, COFIDES,  
S.A.