



Nº 703400 H

0,06 Euros

## Ayuntamiento de Tres Cantos

CONVENIO DE COLABORACIÓN SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS Y LA MUTUALIDAD GENERAL DE LA ABOGACÍA, MUTUALIDAD DE PREVISIÓN SOCIAL A PRIMA FIJA.

EN TRES CANTOS,

29 de Septiembre de 2014

REUNIDOS

DE UNA PARTE, el **AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS**, con C.I.F.: P-2818400J, con domicilio a estos efectos en la Plaza del Ayuntamiento, nº 1, de Tres Cantos (28760- Madrid), y en su nombre y representación **D. Jesús Moreno García**, en su condición de Alcalde-Presidente; asistido por **D. Gerardo Fernández Llorente**, en su condición de Secretario General del Ayuntamiento, que da fe del acto; y al amparo de lo dispuesto en el Decreto de Alcaldía 380/2013, de 12 de febrero.

DE OTRA PARTE, la **MUTUALIDAD GENERAL DE LA ABOGACIA**, Mutualidad de previsión social a Prima Fija, con domicilio en Madrid, c/ Serrano nº 9 con CIF V-28024149, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, con el número 24875 en el Tomo 22 General, folio 115, de la Sección 8ª del Libro de Sociedades, hoja Nº 478, y en el Registro de Entidades de Previsión Social con el número 2.131, y actuando en su nombre y representación **DON RAFAEL NAVAS LANCHAS**, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio a estos efectos en la calle Serrano,9, 2ª planta, con N.I.F. nº 00798299-S y **DON LUIS EUGENA MARTIN**, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio a estos efectos en la calle Serrano,9, 2ª planta, con N.I.F. nº 5201564-E.

Ambas partes se reconocen la capacidad legal necesaria y convienen en formalizar el presente convenio con arreglo a las siguientes



mutualidad general de la abogacia



Nº 703401 H

0,06 Euros

## ESTIPULACIONES

### PRIMERA.- OBJETIVO

El objetivo del presente convenio lo constituye definir un marco de colaboración entre el Ayuntamiento de Tres Cantos y LA MUTUALIDAD para mejorar el desarrollo del tejido empresarial y comercial de Tres Cantos, a través de la habilitación de condiciones favorables, que más adelante se describen, por parte de LA MUTUALIDAD para la implantación de empresas en régimen de arrendamiento en el edificio de su propiedad denominado "LA ENCINA", ubicado en la Plaza de La Encina, 10, en Tres Cantos (Madrid).

Dicho edificio consta de oficinas y locales comerciales, con una superficie sobre rasante de 10.474,50 m<sup>2</sup>, distribuidos en planta baja, más cuatro plantas, y una superficie bajo rasante de 5.171,50 m<sup>2</sup>, con 163 unidades de aparcamiento, todo ello con una superficie registral total de 15.646 m<sup>2</sup>.

Se adjunta como **anexo** al presente Convenio, detalle de las superficies del inmueble, diferenciando las que se encuentran disponibles a la fecha de firma del presente Convenio, así como planos del mismo.

LA MUTUALIDAD se compromete a actualizar el detalle de superficies anexo citado, en el momento en que se produzca alguna variación en el mismo, remitiéndoselo al responsable o responsables que el Ayuntamiento de Tres Cantos designe para el objetivo acordado en el presente convenio.

Para cumplir el objetivo descrito, el Ayuntamiento de Tres Cantos llevará a efecto todas las actuaciones a su alcance, que igualmente se describen más adelante, para favorecer la atracción al citado inmueble del mayor número posible de empresas, en régimen de arrendamiento.

### SEGUNDA.- APORTACIONES DE LA MUTUALIDAD GENERAL DE LA ABOGACÍA

LA MUTUALIDAD, al objeto de cumplir con el Objetivo del presente acuerdo descrito en la ESTIPULACIÓN anterior, facilitará la implantación del máximo número posible de empresas en el edificio "LA ENCINA" mediante las siguientes aportaciones, sobre la base de un contrato marco de arrendamiento con unas características básicas:

- No exigencia de garantías bancarias, cuando en general, en todos los contratos de arrendamiento, LA MUTUALIDAD pacta dichas garantías con los arrendatarios, para asegurarse la mayor liquidez en el cobro de las rentas.
- Ofertar rentas en rangos bajos de mercado:



mutualidad general de la abogacia socios

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Nº 703402 H

0,06 Euros

- o 4,5 €/m2/mes (cuatro euros y medio por metro cuadrado y mes), más 3 €/m2/mes (tres euros por metro cuadrado y mes) de gastos, y 40 euros/mes por plaza de garaje.
- o 5,5 €/m2/mes (cinco euros y medio por metro cuadrado y mes), más 3 €/m2/mes (tres euros por metro cuadrado y mes) de gastos, y 40 euros/mes por plaza de garaje.
- Asumir carencias, y por tanto lucro cesante en el cobro de la renta, en los contratos de arrendamiento a suscribir con los potenciales arrendatarios, desde un 10% (diez por ciento), hasta un 20% (veinte por ciento), de la renta anual, en base al obligado cumplimiento del contrato de arrendamiento, para el arrendatario, según el escalado siguiente:
  - Un 10 % (diez por ciento), si el obligado cumplimiento es de, al menos, un año.
  - Un 15 % (quince por ciento), si el obligado cumplimiento es de, al menos, dos años.
  - Un 20 % (veinte por ciento), si el obligado cumplimiento es de tres años, o más.
- Divulgar el presente acuerdo a través de la Revista de LA MUTUALIDAD, con acceso a más de 140.000 mutualistas. Dicha publicación, distribuida bimensualmente entre los citados mutualistas, se financia mediante la publicación de servicios y productos ofertados por terceros entre dichos mutualistas, asumiendo sin embargo LA MUTUALIDAD la publicación del presente acuerdo durante toda su vigencia, con el consiguiente ahorro para el Ayuntamiento de Tres Cantos.

LA MUTUALIDAD manifiesta que la concesión de las ventajas descritas (no exigencia de garantías; ofertar rentas por debajo de mercado; asumir carencias de renta; y divulgación gratuita del presente acuerdo entre sus mutualistas) se adoptan, conjuntamente de forma exclusiva, para la consecución del objetivo pactado en el presente acuerdo, sin que se concedan habitualmente en los contratos de arrendamiento actualmente vigentes en el patrimonio inmobiliario de LA MUTUALIDAD.

### TERCERA.- DERECHO DE RESERVA

Adicionalmente, LA MUTUALIDAD concede un Derecho de Reserva al Ayuntamiento de Tres Cantos sobre una superficie mínima disponible de 1.500 m2 de oficinas sobre rasante, y 25 plazas de garaje, en las condiciones anteriormente citadas y durante la duración del presente Acuerdo. Dicha superficie estará permanentemente disponible, tanto para actividades propias del Ayuntamiento, como para los potenciales arrendatarios que el Ayuntamiento facilite para el edificio objeto del presente acuerdo, siempre y cuando LA MUTUALIDAD no manifieste de manera expresa al Ayuntamiento y con anterioridad a la petición escrita de éste, la necesidad de disponer de dicha superficie para otros potenciales arrendatarios. De manifestarse,



mutualidad general de la abogacía



Nº 703403 H

0,06 Euros

también expresamente, por parte de LA MUTUALIDAD, dicha necesidad de superficie, el Ayuntamiento dispondrá de un plazo de 15 días para ejercer de forma preferente el derecho de tanteo, y arrendar para los interesados que vengan a través suya, en las mismas condiciones que la Mutualidad le exprese, con la posibilidad de que dichas condiciones sean algo menos beneficiosas que las expresadas en el presente acuerdo.

Así mismo, La MUTUALIDAD, concede una cesión gratuita de espacios a la CONCEJALÍA DE ECONOMÍA y su servicio de PAE para poder implantar a emprendedores, profesionales o sociedades que hayan cumplido con las fases previas de estancia en el CEM (Centro de Empresas Municipal) cuya acción y capacidad se limita, conforme a la propuesta y reglamento del mismo, a "tutelar" proyectos empresariales en una primera fase, para que posteriormente puedan ocupar espacios en otros lugares de la ciudad y dar continuidad a su camino y proyecto empresarial.

El módulo de oficinas cedido por LA MUTUALIDAD a la CONCEJALIA DE ECONOMIA es el identificado como Núcleo 2B en planta 1ª, de 325 m2 de superficie total construida respecto a la cual, LA MUTUALIDAD bonificará, no sólo la totalidad de la renta durante el período de ocupación que se acuerde con los emprendedores, profesionales o sociedades indicadas por la CONCEJALÍA DE ECONOMÍA y su servicio de PAE, sino también los gastos de comunidad (tres euros por metro cuadrado y mes -3€/m2/mes-), debiendo ser asumidos los de consumo privativo (energía, teléfono, Internet, y similares) por los ocupantes citados.

La CONCEJALIA DE ECONOMIA comunicará a LA MUTUALIDAD la identificación del emprendedor, profesional o sociedad que, en cada caso, se beneficiará de la cesión gratuita, la cual siempre tendrá la supervisión de la MUTUALIDAD y de los técnicos del Ayuntamiento designados al efecto, para limitar en función del proyecto, el uso temporal de estos espacios con estas características, para finalizar la maduración del proyecto empresarial "tutelado" y que el mismo sea un ocupante posteriormente del espacio La Encina a todos los efectos, sin mayor protección que lo acordado en los servicios que preste dicho inmueble y sus servicios adheridos.

#### CUARTA.- APORTACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE TRES CANTOS

Por su parte, el Ayuntamiento de Tres Cantos, con el común objetivo de cumplir con el Objetivo del presente acuerdo descrito en la ESTIPULACIÓN PRIMERA, facilitará la implantación del máximo número posible de empresas en el edificio "LA ENCINA" a través de las actuaciones siguientes:





0,06 Euros

Nº 703404 H

- Divulgación, a través de todos los medios a su alcance, de la posibilidad de arrendar superficies de oficinas en el Edificio objeto del presente Convenio, en condiciones muy ventajosas respecto al mercado, entre otras:

- Publicaciones periódicas o puntuales que se divulguen entre los ciudadanos.
- Anunciar las superficies disponibles en el edificio objeto del presente acuerdo, al menos trimestralmente, en la base de datos municipal de empresas, particulares, y otros colectivos que actual o potencialmente desarrollen actividades que requieran espacio en el edificio.
- Incluir enlace en la página web del Ayuntamiento de Tres Cantos.
- Cualquier otro cauce divulgativo que el Ayuntamiento estime conveniente.

#### QUINTA.- IDENTIFICACIÓN. DESARROLLO Y SEGUIMIENTO DE LAS ACTUACIONES

Con carácter cuatrimestral, entre el Ayuntamiento de Tres Cantos y LA MUTUALIDAD, se llevará a cabo una reunión en la que se analizarán las acciones llevadas a cabo por una y otra parte y los resultados obtenidos así, como en su caso, actuaciones adicionales a las que se describen en el presente acuerdo que puedan definirse por las partes en el desarrollo del presente Convenio, actuaciones que las partes podrán acordar anexionar al mismo.

Para el desarrollo y seguimiento del presente Convenio, se acuerda la creación de una Comisión Mixta de Seguimiento, que estará integrada por uno o dos miembros de cada una de las partes, la cual tendrá las siguientes funciones:

1. Revisar el resultado de las actuaciones desarrolladas.
2. Proponer a las partes otras actividades de interés común que contribuyan al buen fin del objeto del presente acuerdo, así como el plazo de duración de cada proyecto y las aportaciones no económicas.
3. Seguimiento y evaluación de los proyectos, de las actividades programadas, y de la evolución de los objetivos señalados, proponiendo cuantas medidas se estimen necesarias para su mejor cumplimiento.
4. Resolver las cuestiones que puedan plantearse en la interpretación y aplicación del presente Convenio.



mutualidad general de la abogacía



Nº 703405 H

0,06 Euros

Con independencia de las funciones descritas, las partes podrán definir otros sistemas de seguimiento, fases de desarrollo y calendario de actuaciones, así como de intercambio de información, que consideren oportunos, para el buen fin del presente Convenio.

Por parte del Ayuntamiento, serán uno o dos miembros del denominado PUNTO de ASESORAMIENTO EMPRESARIAL (PAE).

Por parte de LA MUTUALIDAD, los miembros de la Comisión Mixta citada podrán ser:

Luis Eugena Martín. Director de Inversiones Inmobiliarias.

Ángel Sánchez García. Gestor Patrimonial.

Carlos Pérez-Baz. Analista, y Responsable de Comercialización

#### SEXTA.- DURACIÓN

Este convenio tendrá una duración inicial de dos años, a contar desde la fecha de su firma, prorrogable por sucesivos periodos anuales. Llegando el vencimiento de su vigencia o de cualquiera de sus prórrogas y con al menos dos meses de preaviso a la finalización de cada uno de los vencimientos, ambas partes tendrán que comunicar expresamente su intención de renovar el presente convenio, no otorgándose dicha continuidad, en el supuesto de que ambas partes no manifiesten su intención expresa de la misma.

#### SEPTIMA.- Fueros y Jurisdicción.

Para cualquier controversia que pudiera surgir sobre la interpretación, cumplimiento, efectos y extinción del presente contrato, ambas partes renuncian a cualquier foro que por Ley pudiera corresponderles y acuerdan someterse a la jurisdicción y competencias de los Juzgados y Tribunales de Madrid.

Así mismo, las partes podrán modificar el contenido del convenio y sus anexos de mutuo acuerdo.





Nº 703406 H

0,06 Euros

Y en prueba de la conformidad de cuanto antecede, ambas partes firman el presente acuerdo en tres ejemplares y a un solo efecto en el lugar y fecha señalados en el encabezamiento.

**Por el Ayuntamiento de Tres Cantos**

D. Jesús Moreno García (Alcalde – Presidente)

D. Gerardo Fernández Llorente (Secretario General)

**Por la Mutualidad General de la Abogacía**

D. Rafael Navas Lanchas (Director General)

D. Luis Eugena Martín (Director Inversiones Inmobiliarias)



mutualidad general de la abogacía



Nº 703407 H

0,06 Euros

**ANEXO: DETALLE DE SUPERFICIES DEL INMUEBLE CON SU DISPONIBILIDAD ACTUAL,**

**Y PLANOS**

LA ENCINA



Superficie 10.474,50

Situación actual 23/09/2014

Inquilino	Planta	Núcleo/Letra/Nº	Superficie (m²)	% Ocupación	Plazas parking
Ocupado	PB	LOCAL A-1	437,50	4,16%	0
Ocupado		LOCAL A-2	340,50	3,25%	0
Ocupado		LOCAL B-1	254,00	2,42%	2
Ocupado		LOCAL B-2	300,00	2,86%	0
Disponibles próximamente		NUCLEO 1-A	374,00	3,57%	0
Disponible	1ª	NUCLEO 2-A	364,50		
Disponible		NUCLEO 2-B	325,00		
Ocupado		NUCLEO 3-A	293,75	2,80%	9
Disponible		NUCLEO 4-A	293,75		
Disponible		NUCLEO 5-A	175,00		
Ocupado	2ª	NUCLEO 5-B	418,00	3,99%	6
Disponible		NUCLEO 1-A	374,00		
Disponible		NUCLEO 2-A	364,50		
Disponible		NUCLEO 2-B	325,00		
Disponible		NUCLEO 3-A	374,50		
Disponible	3ª	NUCLEO 4-A	374,00		
Ocupado		NUCLEO 5-A	325,00	3,10%	0
Ocupado		NUCLEO 5-B	268,00	2,56%	0
Disponible		NUCLEO 1-A	374,00		
Disponible		NUCLEO 2-A	364,50		
Disponible	4ª	NUCLEO 2-B	325,00		
Ocupado		NUCLEO 3-A	374,50	3,58%	
Ocupado		NUCLEO 4-A	374,00	3,57%	
Ocupado		NUCLEO 5-A	325,00	3,10%	30
Ocupado		NUCLEO 5-B	268,00	2,56%	
Disponible	5ª	NUCLEO 1-A	342,00		
Disponible		NUCLEO 2-A	657,00		
Disponible		NUCLEO 3-A	281,00		
Disponible		NUCLEO 4-A	281,00		
Disponible		NUCLEO 5-A	527,50		
			<b>10.474,50</b>	<b>41,55%</b>	<b>47</b>

LA ENCINA



Situación actual 23/09/2014  
 Nº de Inquilinos 47  
 Nº de Locales 47  
 Porcentaje de Ocupación 41,55%

PLANTA SOTANO -1



PLANTA SOTANO -3



Ayuntamiento de Tres Cantos  
 (MADRID)  
 mutua general de la abogacia  
 sotano



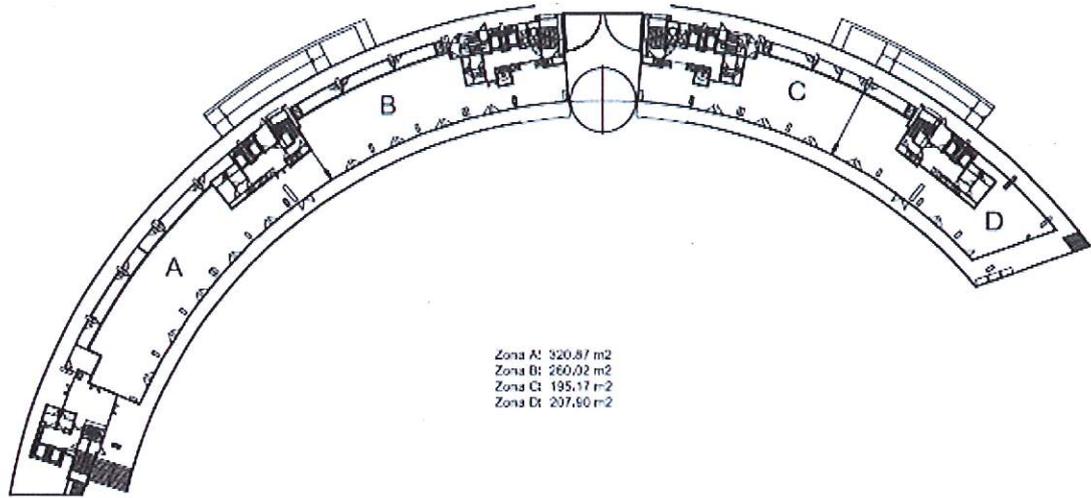
Nº 703408 H

0,06 Euros

### EDIFICIO LA ENCINA TRES CANTOS



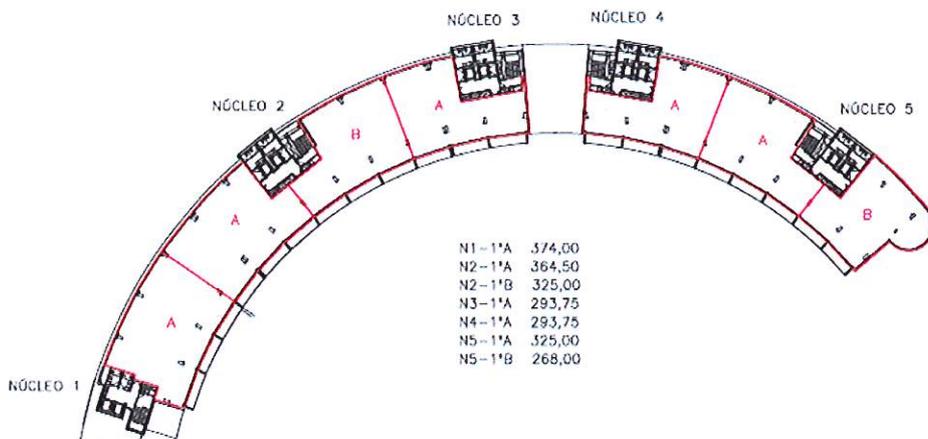
PLANTA BAJA



### EDIFICIO LA ENCINA - TRES CANTOS



PLANTA 1º



Ayuntamiento de Tres Cantos  
 (MADRID)  
 mutua general de la abogacia

*[Handwritten signature]*

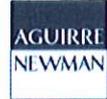
*[Handwritten signature]*



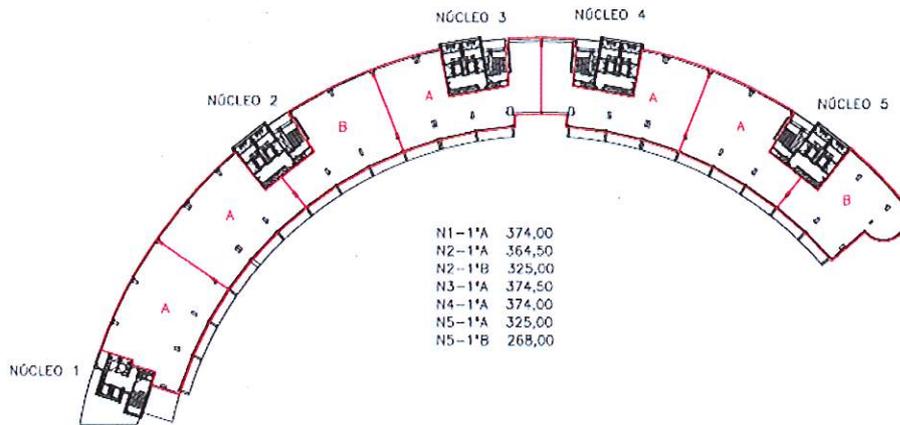
Nº 703409 H

0,06 Euros

### EDIFICIO LA ENCINA - TRES CANTOS



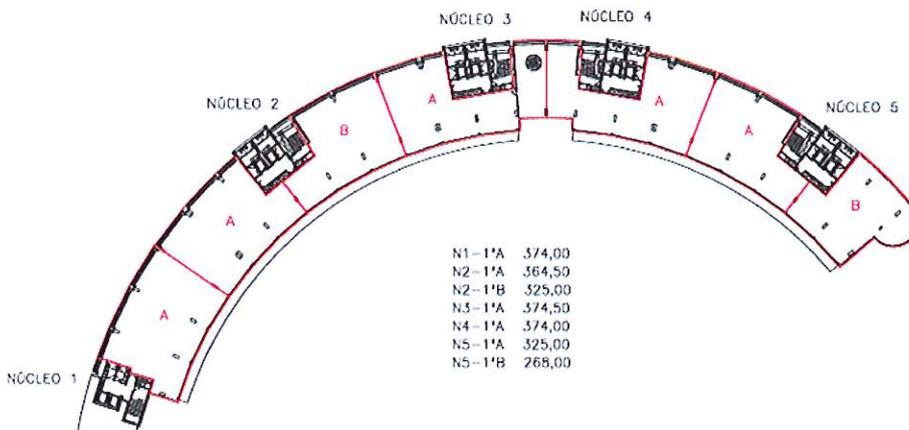
PLANTA 2º



### EDIFICIO LA ENCINA - TRES CANTOS



PLANTA 3º



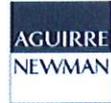
Ayuntamiento de Tres Cantos  
 (MADRID)  
 mutua general de la abogacia



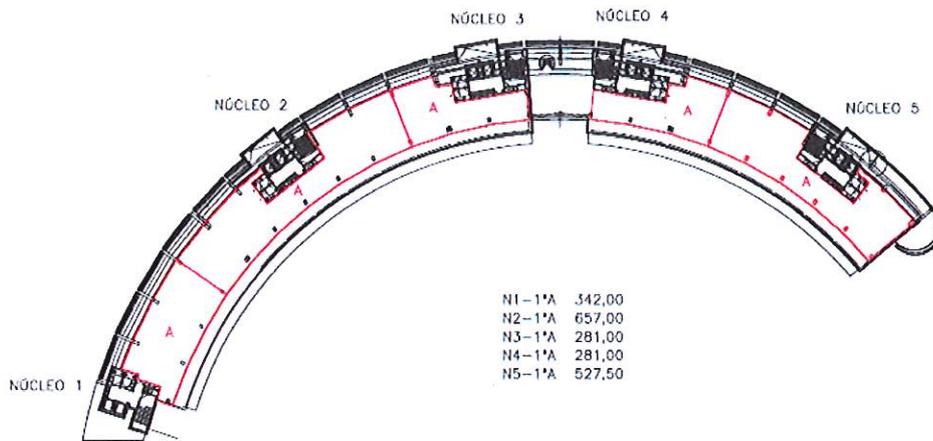
0,06 Euros

Nº 703410 H

## EDIFICIO LA ENCINA - TRES CANTOS



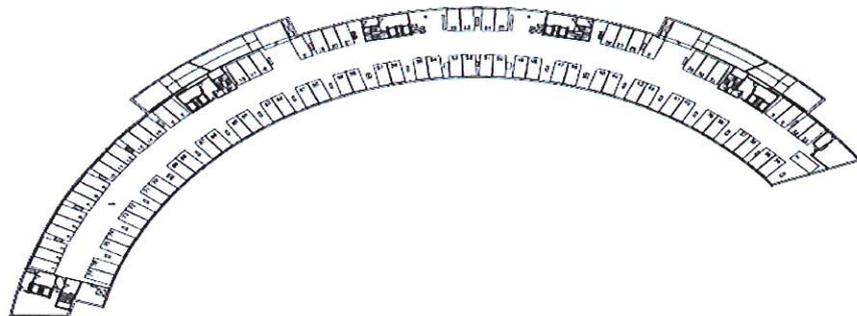
PLANTA 4º



## EDIFICIO LA ENCINA - TRES CANTOS



SOTANO 1º



mutualidad general de la abogacía



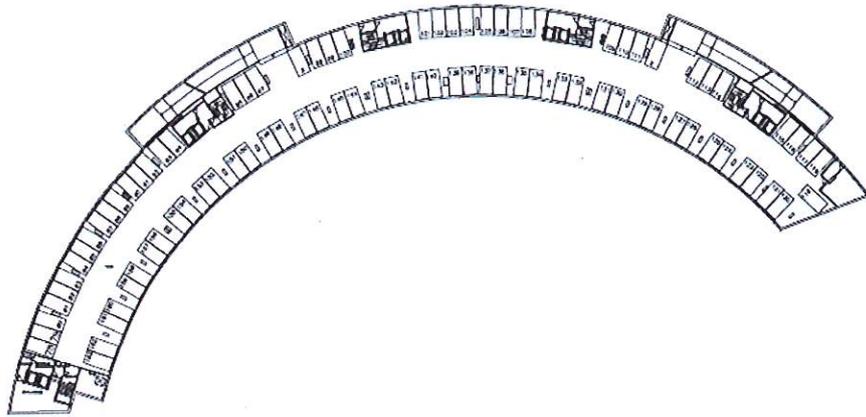
Nº 703411 H

0,06 Euros

## EDIFICIO LA ENCINA - TRES CANTOS



SOTANO 2º



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

mutualidad general de la abogacia