



Segismundo Álvarez Royo-Villanova
Notario

C/ Raimundo Fdez Villaverde Nº 61 – 2º
Tels. 915538303 Fax. 915544947
28003 Madrid
email: notarios@raimundo61.es

ES COPIA SIMPLE

I _____

NÚMERO: CUATRO MIL VEINTINUEVE. _____

Escritura de compraventa de **Edificio Abril y restaurante situados en La Moraleja (Alcobendas)** entre **Cofares Corporación, S.A. (Sociedad Unipersonal)** como Comprador y **Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, S.L. (Sociedad Unipersonal)** como Vendedor _____

En Madrid, a dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno _____

Ante mí, SEGISMUNDO ÁLVAREZ ROYO-VILLANOVA
Segismundo Álvarez Royo-Villanova, Notario de Madrid, _____

COMPARECEN _____

I. Don Eduardo Pastor Fernández, mayor de edad, de nacionalidad española, con DNI número 50.827.038-M, en vigor, con domicilio profesional en calle Santa Engracia 31, 28010 Madrid. _____

II. Don Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena, mayor de edad, de nacionalidad española, _____

con DNI número 5202675-Y, en vigor, con domicilio profesional en Madrid, calle José Ortega y Gasset N° 29, 4ª planta, 28006 Madrid..

INTERVIENEN

I. Don Eduardo Pastor Fernández, en nombre y representación de **Cofares Corporación, S.A. (Sociedad Unipersonal)**, sociedad española debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con la legislación española en virtud de escritura otorgada ante el notario de Madrid, don Francisco Javier Monedero Gil, el 27 de abril de 1992 con el número 1.450 de su protocolo. Tiene su domicilio social en Madrid, calle Santa Engracia, número 31, y está provista del número de identificación fiscal español (NIF) A80319650 (el "**Comprador**"). ———

Manifiesta el compareciente que el Comprador tiene por objeto social la realización de cualquier actividad directa o indirectamente relacionada con los servicios en el ámbito del sector de distribución farmacéutica, incluido, entre otras, las actividades de almacenamiento, depósito, distribución, venta, comercialización, importación y exportación,



3
fabricación, preparación y adquisición al por mayor de especialidades farmacéuticas y de medicamentos destinados al consumo humano, productos sanitarios y hospitalarios, productos dietéticos y químicos, apósitos, ortopedia, aguas mineromedicinales, drogas reactivos, material quirúrgico, científico y óptico, productos agrícolas, parafarmacia, perfumería, medicamentos destinados al consumo animal, productos veterinarios y accesorios e instalaciones de farmacia.-----

El compareciente asevera la vigencia de los datos anteriormente consignados.-----

Don Eduardo Pastor Fernández interviene en su condición de presidente del Consejo de Administración del Comprador y de apoderado en virtud de poder especial otorgado por el Consejo de administración de su representada de fecha 2 de diciembre de 2.021, que se elevaron a público en escritura otorgada el día 10 de -----

4

diciembre de 2021, ante la notaria de Madrid, doña Blanca Entrena Palomero, bajo el número 1.806 de orden de su protocolo, cuya copia autorizada tengo a la vista.-----

Asegura el compareciente que está vigente su cargo y subsistentes las facultades que en virtud del mismo le corresponden, así como que no ha variado la capacidad jurídica de su representada.-----

En el concepto en que interviene, le juzgo, bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para otorgar la presente escritura al inicio denominada.-----

TITULAR REAL: Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, cuyo resultado, consta en acta autorizada el día 10 de diciembre de 2021, por el notario de Madrid, doña Blanca Entrena Palomero, bajo el número 1.805 de orden de su protocolo manifestando no haberse modificado el contenido de la misma.-----



5

Asimismo, hago constar que he comprobado en la plataforma SIGNO (Sistema Integral de Gestión del Notariado) que el NIF del Comprador se mantiene vigente a la fecha del presente otorgamiento, no constando que haya sido recovado por la Administración Tributaria.——

ACTIVO ESENCIAL: A los efectos previstos en el artículo 160 de la Ley de Sociedades de Capital, el compareciente hace constar que los Inmuebles (según este término se define en el expositivo I) no constituyen un activo esencial para el Comprador y tampoco representa más del 25% del valor de los activos de su último balance aprobado. —————

II. Don Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena, en nombre y representación de **Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, S.L. (Sociedad Unipersonal)**, sociedad española debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con la legislación española en

6

virtud de escritura otorgada ante mí, el 11 de mayo de 2016 con el número 1.415 de mi protocolo. Tiene su domicilio social en Madrid, José Ortega y Gasset, 29, 4ª planta y está provista del número de identificación fiscal español B-87563383 (el "**Vendedor**").

Manifiesta el compareciente que el Vendedor tiene por objeto social el arrendamiento y explotación de bienes inmuebles integrantes del patrimonio de la Sociedad, entre otros.

El compareciente asevera la vigencia de los datos anteriormente consignados.

Don Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena interviene en su condición de administrador solidario del Vendedor, nombrado como tal en virtud de la escritura de constitución antes reseñada, cuya copia autorizada e inscrita tengo a la vista.

Asegura el compareciente que está vigente su cargo y subsistentes las facultades que en virtud del mismo le corresponden, así como que no ha variado la capacidad jurídica de su representada.

En el concepto en que interviene, le juzgo,



7_____
bajo mi responsabilidad, con facultades representativas suficientes para otorgar la presente escritura al inicio denominada._____

TITULAR REAL: Yo, el Notario, hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, cuyo resultado consta en el Registro de titular Real, consultado por mí y manifestando el compareciente no haberse modificado el contenido del mismo._____

Asimismo, hago constar que he comprobado en la plataforma SIGNO (Sistema Integral de Gestión del Notariado) que el NIF del Vendedor se mantiene vigente a la fecha del presente otorgamiento, no constando que haya sido recovado por la Administración Tributaria._____

ACTIVO ESENCIAL: A los efectos previstos en el artículo 160 de la Ley de Sociedades de

§ _____
Capital, los comparecientes me entregan a mí,
el Notario, un certificado, con firma que
considero legítima, del acuerdo adoptado por el
socio único de la sociedad autorizando la venta
que se formaliza por medio de esta escritura, y
yo incorporo una copia del citado certificado
como **Anexo 0** a esta escritura. _____

En adelante, el Vendedor y el Comprador
serán referidos conjuntamente como las "**Partes**"
e, individualmente cada uno de ellos como una
"**Parte**". _____

Identifico a los representantes del Vendedor
y del Comprador mediante sus respectivos
documentos de identidad. Y asimismo yo, el
Notario, doy fe de que los comparecientes
tienen la capacidad legal suficiente para
otorgar la presente escritura pública de
compraventa (la "**Escritura de Transmisión**" o la
"**Escritura**"). _____

EXPONEN _____

I- Que a la fecha de la presente Escritura,
el Vendedor es el titular de pleno dominio de
los dos (2) inmuebles que se describen a
continuación: _____



9

1- URBANA. NÚMERO DOS.- EDIFICIO DESTINADO A OFICINAS Y PLAZAS DE APARCAMIENTOS sito en la Avenida Europa Nº 17, término municipal de Alcobendas (Madrid), que consta de seis plantas más la planta de cubierta.-----

Tiene una superficie útil total de trece mil setecientos veintinueve metros cuadrados (13.729 m²) y una superficie construida de catorce mil seiscientos treinta y un metros cuadrados con doce decímetros cuadrados (14.631,12 m²). -----

El edificio de oficinas consta de cuatro plantas sobre rasante denominadas planta baja, planta primera, planta segunda y planta tercera y dos plantas de sótano denominadas sótano -1 y sótano -2.-----

La planta sótano -2 se distribuye en los siguientes espacios: zona aparcamiento, cuartos de instalaciones y núcleos de comunicaciones verticales. Tiene una superficie -----

útil total de dos mil ochocientos noventa y tres metros cuadrados (2893 m²) y una superficie construida de tres mil ciento treinta y tres metros cuadrados con cuarenta y cinco decímetros cuadrados (3.133,45 m²).-----

La planta sótano -1 se distribuye en los siguientes espacios: zona aparcamiento, zona de vestuarios, cuartos de instalaciones, núcleos de comunicaciones verticales control seguridad, cuartos de basuras y conserjería. Tiene una superficie útil total de dos mil ochocientos cuarenta y seis metros cuadrados (2846 m²) y una superficie construida de tres mil ciento veinte metros cuadrados con sesenta y seis decímetros cuadrados (3.120,66 m²).-----

La planta baja se distribuye en los siguientes espacios: el atrio de acceso al edificio, una superficie de oficinas divisible en 3 usuarios, y el núcleo central de comunicaciones, con ascensores, escaleras, aseos y cuartos de instalaciones. Tiene una superficie útil total de dos mil trescientos treinta y ocho metros cuadrados (2.338 m²) y una superficie construida de dos mil



11_____
cuatrocientos setenta y siete metros cuadrados
con veintidós decímetros cuadrados (2.477,22
m²)._____

La planta primera consta de una superficie
de oficinas divisible en 3 usuarios, y el
núcleo central de comunicaciones, con
ascensores, escaleras, aseos y cuartos de
instalaciones. Tiene una superficie útil total
de dos mil doscientos sesenta y seis metros
cuadrados (2.266 m²) y una superficie
construida de dos mil trescientos noventa y
tres metros cuadrados con sesenta y dos
decímetros cuadrados (2.393,62 m²)._____

La planta segunda consta de oficinas
divisibles en dos usuarios, y el núcleo central
de comunicaciones, con ascensores, escaleras,
aseos y cuartos de instalaciones. La Planta
Segunda tiene dos terrazas, orientadas a sur y
norte, accesibles desde cada una de las futuras
oficinas. Estas terrazas tienen una superficie

de quinientos treinta y siete metros cuadrados con treinta y siete decímetros cuadrados, (537,37 m²) orientada al sur, y ciento noventa y dos metros cuadrados con setenta y cuatro decímetros cuadrados (192,74 m²) orientada al norte. Tiene una superficie útil total de mil quinientos cinco metros cuadrados (1505 m²) y una superficie construida de mil seiscientos noventa y tres metros cuadrados con treinta y once decímetros cuadrados (1.693,11 m²).————

La planta tercera consta de oficinas divisibles en dos usuarios, y el núcleo central de comunicaciones, con ascensores, escaleras, aseos y cuartos de instalaciones. La Planta tercera dispone de una terraza en la cubierta con una superficie de quinientos treinta y seis metros cuadrados con treinta y cuatro decímetros cuadrados (536,34 m²). Tiene una superficie útil total de mil quinientos cinco metros cuadrados (1505 m²) y una superficie construida de mil seiscientos noventa y tres metros cuadrados con treinta y once decímetros cuadrados (1.693,11 m²).————

La planta de cubierta tiene una edificación



13 _____
cerrada de ciento diecinueve metros y noventa y
cinco decímetros cuadrados (119,95 m²)
destinado a instalaciones. _____

El edificio dispone de un espacio libre
exterior descubierto, a la altura de la planta
baja, destinado a jardín, espacios estanciales
y acceso rodado desde la calle, con una
superficie total de seis mil quinientos veinte
cuatro metros cuadrados con sesenta y cuatro
decímetros cuadrados (6.524,64 m²). _____

Linda: _____

- Al norte, con la finca número uno de la
presente escritura. _____

- Al sur, con la parcela libre. _____

- Al este, con el ramal de incorporación a
Al Vía de Servicio. _____

- Al oeste, con la Av. De Europa. _____

CUOTA de participación en el total edificio:
80,10 %. _____

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de

Alcobendas N° 2, tomo 1851, libro 1536, folio 188, finca número 57.041 (el "Edificio Abril").-

REFERENCIA CATASTRAL: 4553903VK4845N0143MI.-

2- URBANA. FINCA NÚMERO UNO.- EDIFICIO DESTINADO A RESTAURANTE sito en la Avenida Europa N° 17, término municipal de Alcobendas (Madrid), que consta de consta de tres plantas.-

El restaurante tiene una superficie de seiscientos un metros cuadrados con setenta y nueve decímetros cuadrados construidos (601,79 m2) en planta baja, setecientos sesenta y tres metros cuadrados y cuarenta y seis decímetros cuadrados (763,46 m2) en semisótano, de mil ciento treinta y cuatro metros cuadrados y treinta y dos decímetros cuadrados en planta sótano 1 (1.134,32 m2), y de mil ciento y treinta y seis metros cuadrados con setenta y nueve decímetros cuadrados (1.136,79 m2) en sótano 2. Por lo tanto, el restaurante tiene una superficie construida total de tres mil seiscientos treinta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados (3.636,36 m2).-----

- Al norte, con ramal incorporación Av. de Fuencarral.-----



15 _____
- Al sur, con la finca número dos de la presente escritura. _____

- Al este, con el ramal de incorporación a Al Vía de Servicio. _____

- Al oeste, con la Av. De Europa. _____

CUOTA de participación en el total edificio:
19,90 %. _____

INSCRIPCIÓN: Registro de la Propiedad de Alcobendas N° 2, tomo 1851, libro 1536, folio 185, finca número 57.039 (Restaurante). _____

REFERENCIA CATASTRAL: 4553903VK4845N0142XU. _____

En lo sucesivo, el Edificio Abril y el Restaurante se denominarán conjuntamente como los "Inmuebles" y cada uno de ellos individualmente como un "Inmueble". _____

Datos comunes a ambas fincas _____

TITULARIDAD DE LOS INMUEBLES. Los Inmuebles son propiedad del Vendedor en virtud de la escritura de obra nueva en construcción y división horizontal de fecha 14 de diciembre de _____

2018 otorgada ante el Notario de Madrid, don Segismundo Álvarez Royo-Villanova, con número de protocolo 4.121 (la "**Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal**").

REFERENCIAS CATASTRALES. Las referencias catastrales de los Inmuebles son las indicadas en los apartados precedentes relativas a la descripción de los mismos. Las referencias catastrales son las que aparecen en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas obtenidas por mí, el Notario, en la Sede Electrónica del Catastro, las cuales se adjuntan como **Anexo 1** a la presente Escritura.-

CARGAS Y GRAVÁMENES. Los Inmuebles se encuentran libres de cargas y gravámenes, sin sujeción a restricción alguna, a excepción de una servidumbre de paso y diversas afecciones fiscales descritas en las notas simples del Registro de la Propiedad y que las Partes declaran conocer (si bien el Vendedor mantendrá indemne al Comprador de la responsabilidad derivada de dichas afecciones fiscales hasta el vencimiento del plazo de prescripción legal).



17_____

Las referidas notas simples del Registro de la Propiedad se adjuntan a la presente Escritura como Anexo 2._____

Por lo que se refiere a la hipoteca que grava los Inmuebles que se describe en las notas simples del Registro de la Propiedad relativas a los Inmuebles, el Vendedor manifiesta que, simultáneamente con el otorgamiento de la presente Escritura, ha sido cancelada en el día de hoy, ante mí, el Notario, en virtud de la correspondiente escritura pública de cancelación de hipoteca, aplicando para ello parte de las cantidades recibidas por el Vendedor en virtud de lo previsto en esta Escritura._____

INFORMACIÓN REGISTRAL. Se informa a las partes de la imposibilidad técnica actual de acceder telemáticamente a los libros del Registro de la Propiedad por lo que se ha solicitado la información previa a que se _____

refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial mediante telefax remitido por este despacho notarial al Registro de la Propiedad, habiendo obtenido del Registro, mediante su telefax, la citada información, dejando éste unido a la presente escritura y haciendo saber a los comparecientes el contenido de tal información.

Hago la advertencia de la posible existencia de discordancia entre la información registral obtenida y los Libros del Registro de la Propiedad al no poderse efectuar el acceso telemático a éstos.

ASIENTO DE PRESENTACIÓN. Las partes solicitan que se practique la presentación de esta escritura en el Registro de la Propiedad por medio de copia autorizada electrónica de la presente.

SITUACIÓN ARRENDATICIA. El Restaurante se encuentra arrendado por la sociedad Cantabrana, S.A. (el "Arrendatario del Restaurante") conforme a lo dispuesto en el contrato de arrendamiento suscrito el 11 de julio de 2017 por el Vendedor y el Arrendatario del Restaurante (el "Contrato de Arrendamiento del



19_____

Restaurante") en el que se incluye, entre otra información, el nombre del arrendatario y el espacio que ocupa, la renta actual y el plazo de duración del contrato._____

El 2 de septiembre de 2020 las Partes suscribieron un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda del Edificio Abril, el cual ha sido terminado por las Partes, de mutuo acuerdo, en el día de hoy, simultáneamente con el otorgamiento de la presente Escritura (el **"Contrato de Arrendamiento del Edificio Abril"**). _____

Como consecuencia de la terminación del Contrato de Arrendamiento del Edificio Abril, el Vendedor manifiesta que no tiene nada que reclamar al Comprador y, por lo tanto, las Partes acuerdan cancelar, con efectos a la fecha del presente otorgamiento, el aval bancario a primer requerimiento por importe de UN MILLÓN OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS _____

TREINTA Y NUEVE EUROS (1.082.439,00 €) que el Comprador entregó de manera electrónica al Vendedor el 30 de julio de 2021 -junto con la firma del acta de entrega en conformidad del Edificio Abril suscrita por las Partes ese mismo día (el "**Acta de Entrega en Conformidad**")- en concepto de garantía adicional del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Arrendatario bajo el Contrato de Arrendamiento del Edificio Abril. Las Partes me requieren a mí, el Notario, para que comunique la cancelación del aval a la entidad avalista, de conformidad con el modelo de comunicación que se adjunta a la presente como

Anexo 3.

Asimismo, el Comprador manifiesta que no tiene nada que reclamar al Vendedor como consecuencia de la terminación del Contrato de Arrendamiento del Edificio Abril, a excepción de la obligación del Vendedor de reembolsar al Comprador: (i) la fianza legal arrendaticia al Comprador en el plazo previsto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (la "**LAU**"); y (ii) el



21_____

coste de los trabajos de subsanación de las deficiencias menores a las que se hace referencia en el acta de entrega en conformidad del Edificio Abril suscrita por las Partes el 30 de julio de 2021 (el "**Acta de Entrega en Conformidad**"), que será liquidado por ambas Partes en los términos previstos en el Acta de Entrega en Conformidad._____

DERECHOS DE ADQUISICIÓN PREFERENTE. Conforme al Contrato de Arrendamiento del Restaurante, el Arrendatario del Restaurante ha renunciado a su derecho de adquisición preferente contemplado en el artículo 31 (en relación con el artículo 25) de la LAU. Por consiguiente, el Arrendatario del Restaurante no es actualmente titular de un derecho de adquisición preferente, que pudiera ejercer como consecuencia de la consumación de la presente transacción._____

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS. En virtud de la _____

Escritura de Declaración de Obra Nueva y División Horizontal, el Vendedor dividió horizontalmente la finca resultante de la obra nueva en: (i) el Edificio Abril (finca registral número 57.041 del Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas), con una cuota de participación del 80.10 %; y (ii) el Restaurante (finca registral número 57.039 del Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas) con una cuota de participación del 19,90 %. El Vendedor manifiesta que no se han devengado gastos comunes en este sentido y que la comunidad de propietarios (que se rige por el régimen general previsto en la *Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal*, al no haber aprobado sus propios estatutos) no se encuentra operativa, de modo que no se giran cuotas a los propietarios de las fincas registrales que lo integran (i.e., el Vendedor).

SEGUROS. Hasta la fecha de la presente Escritura, los Inmuebles han permanecido asegurados por las pólizas de seguros relacionadas en el **Anexo 4** de esta Escritura



23

(las "Pólizas de Seguro"). Las Partes me requieren a mí, el Notario, para que comunique a cada una de las entidades aseguradoras bajo cada una de las Pólizas de Seguro que a partir de la fecha de otorgamiento de esta Escritura, el Comprador deberá constar como nuevo beneficiario de las Pólizas de Seguro en lo que respecta a los Inmuebles, todo ello de conformidad con el modelo de comunicación que se adjunta a la presente como Anexo 5.

ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN. La parcela sobre la que se sitúan los Inmuebles se encuentra dentro de un ámbito en el que el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización se encuentra encomendado a la Entidad de Conservación del Parque Empresarial La Moraleja. El Vendedor manifiesta encontrarse al corriente de pago de sus contribuciones a la referida entidad de conservación por razón de los Inmuebles, en prueba de lo cual me exhibe

una certificación acreditativa de que no existen importes debidos pendientes de pago a la Entidad de Conservación del Parque Empresarial La Moraleja, copia de la cual dejo unida a esta Escritura como Anexo 6. Asimismo, se acompaña, como parte de dicho Anexo 6, una copia de los estatutos por los que actualmente se rige la referida entidad urbanística de conservación.

DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO. Dada la colindancia de la parcela en la que se encuentran los Inmuebles con el dominio público viario, las condiciones esenciales de la presente transmisión le fueron notificadas fehacientemente al Ministerio de Fomento por el Vendedor el 22 de marzo de 2021, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras. Se adjunta a esta Escritura, como Anexo 7, copia de la notificación practicada en la fecha indicada. Con fecha de 29 de marzo de 2021, el Ministerio de Fomento ha comunicado formalmente su renuncia a sus derechos de adquisición preferente, según copia del documento que se



25_____

adjunta a esta Escritura como Anexo 8._____

Adicionalmente, y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 84 del Real Decreto 1093/1997, el Vendedor manifiesta que la parcela en la que se encuentran los Inmuebles no se encuentra incluida dentro de ningún área de tanteo y retracto delimitada conforme a la legislación urbanística._____

CONCESIÓN ADMINISTRATIVA. El Vendedor manifiesta ser titular registral de la totalidad de una concesión administrativa adjudicada por el Ayuntamiento de Alcobendas durante 75 años, computados a partir del 7 de febrero de 2011, para la utilización privativa de las cuatro parcelas dotacionales (cuya superficie conjunta asciende a 1.537,30 m²) segregadas de la antigua parcela H-1 del Polígono 18 (la "Concesión")._____

El objeto de la Concesión lo constituyen las siguientes fincas registrales:_____

(i) URBANA. Parcela de terreno destinada para redes locales (espacios libres). Tiene una superficie, de cesión al Ayuntamiento, de 362,70 m2. Inscripción: En el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas como finca registral 53.005.

(ii) URBANA. Parcela de terreno destinada para redes locales (servicios urbanos). Tiene una superficie, de cesión al Ayuntamiento, de 61,83 m2. Inscripción: En el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas como finca registral 53.007.

(iii) URBANA. Parcela de terreno destinada para redes locales (espacios libres). Tiene una superficie, de cesión al Ayuntamiento, de 1.031,57 m2. Inscripción: En el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas como finca registral 53.009.

(iv) URBANA. Parcela de terreno destinada para redes locales (servicios urbanos). Tiene una superficie, de cesión al Ayuntamiento, de 81,20 m2. Inscripción: En el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas como finca registral 53.011.



27

Se adjunta, como Anexo 9, una copia del decreto nº 6.463 de 8 de junio de 2010 por el que el Ayuntamiento de Alcobendas adjudicó la Concesión a sus titulares originales, así como del decreto nº 8.995 de 28 de julio de 2017 y el decreto nº 13.498 de 30 de noviembre de 2017 por el que el Ayuntamiento de Alcobendas autorizó su transmisión a favor del Vendedor.—

SITUACIÓN URBANÍSTICA. La parcela en la que se encuentran los Inmuebles está incluida dentro de la Actuación de Incremento AI-1 "Avenida de Europa nº 17" del vigente Plan General de Ordenación de Urbana de Alcobendas, estando clasificada como suelo urbano consolidado. Asimismo, las condiciones urbanísticas de los Inmuebles son las que derivan de la Norma Zonal 5 "Edificación para uso terciario específico" - Grado 12º "Polígono 18.III".—

CERTIFICADOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA. El

Vendedor entrega al Comprador una copia del certificado de eficiencia energética de todos los Inmuebles, la cual se adjunta como **Anexo 10** a la presente Escritura.

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES. El Vendedor entrega al Comprador una copia de: (i) un certificado del Ayuntamiento de Alcobendas de fecha 22 de abril de 2020 en el que se deja constancia de que a esta fecha el Vendedor se encontraba al corriente en el pago de las liquidaciones y recibos emitidos a su nombre en concepto de impuestos, tasas o precios públicos municipales gestionados por dicha unidad recaudatoria; y (ii) los recibos emitidos por el Ayuntamiento de Alcobendas en los que se deja constancia del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente a los ejercicios 2020 y 2021. Yo, el Notario, dejo incorporados a la presente, como **Anexo 11**, las copias de los referidos documentos.

SITUACIÓN AMBIENTAL DE LOS INMUEBLES Y EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN DE SUELOS. Hasta el día anterior al otorgamiento de la presente Escritura (i) no existen contingencias



29

medioambientales en relación con los Inmuebles, incluida la inexistencia de declaración o potencial declaración del suelo donde se ubican los Inmuebles como contaminado conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 22/2011, de residuos y suelos contaminados; y (ii) el Vendedor declara que no tiene conocimiento de que en ninguno de los suelos donde se ubican los Inmuebles se hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo de conformidad con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

II. Que, además de en la adquisición de los Inmuebles, el Comprador está interesado en la transmisión a su favor de la plena titularidad de la Concesión (la cual se encuentra sujeta a la preceptiva autorización por parte del

Ayuntamiento de Alcobendas) por recaer ésta sobre fincas que dan acceso a aquéllos y, por tanto, cuya posesión efectiva, uso y disfrute resulta esencial para la utilización de los Inmuebles.

III. Con anterioridad al otorgamiento de la presente Escritura, el Comprador ha llevado a cabo una *Due Diligence* de carácter jurídico, técnico, urbanístico y fiscal sobre los Inmuebles (la "***Due Diligence***"), para lo cual el Comprador ha solicitado al Vendedor, y ha obtenido de este, la documentación, información y aclaraciones que se incluyen en la VDR (conforme se define este término a continuación). La información y documentación se ha puesto a disposición del Comprador mediante una "virtual data room" habilitada en <http://dataroom.savills-aguirrenewman.es> desde el 7 de abril de 2020 hasta las 18:45 horas (CET) del 29 de abril de 2020 (la "**VDR**"), a la cual se ha dado acceso al Comprador durante dicho periodo. En relación con lo anterior, el 29 de noviembre de 2021, Savills Aguirre Newman, S.A. ha expedido un disco óptico no



31 _____
regrabable (el "DVD") en el que ha incluido el contenido íntegro de la VDR, así como todas las respuestas y aclaraciones facilitadas por el Vendedor al Comprador durante el proceso de *Due Diligence* en los correspondientes "Q&A" (preguntas y respuestas) de la VDR (la "Documentación de la VDR"). Tal y como se estipula más adelante en la presente Escritura, las Partes depositarán ante mí, el Notario el DVD en el día de hoy, inmediatamente después del otorgamiento de la presente Escritura de Transmisión. Asimismo, el Comprador, toda vez que viene ocupando el Edificio Abril como arrendatario desde el pasado 30 de julio de 2021 en virtud del Contrato de Arrendamiento del Edificio Abril (resuelto en unidad de acto con el presente otorgamiento, tal y como ha quedado señalado), conoce la situación física y técnica del Edificio Abril. _____

IV. Que de conformidad con todo lo anterior, _____

el Comprador desea adquirir los Inmuebles y la Concesión descritos en el Expositivo I y el Vendedor está igualmente interesado en transmitir los Inmuebles y la Concesión al Comprador, estando la transmisión de esta última sujeta a la preceptiva autorización del Ayuntamiento de Alcobendas, conforme a los términos de la presente Escritura de Transmisión que se formaliza a todos los efectos legales de conformidad con las siguientes,

CLÁUSULAS

1. OBJETO

1.1. COMPRAVENTA DE LOS INMUEBLES

Las Partes ratifican en este acto la información contenida en los expositivos de la presente Escritura, confiriéndoles carácter y eficacia vinculante a efectos de la presente Escritura.

Por la presente el Vendedor vende y transmite al Comprador, que compra y adquiere, en contraprestación por el pago del Precio de Compra, los Inmuebles, con sujeción a las disposiciones de la presente Escritura y a las



33 _____
siguientes condiciones: _____

A) Como cuerpo cierto; _____

B) En la situación jurídica, administrativa, fiscal, urbanística y de licencias reflejada en la Documentación de la VDR y, respecto del Edificio Abril, en la situación física y técnica que el Comprador conoce asimismo en su condición de arrendatario del Edificio Abril hasta la fecha. _____

C) Salvo por aquellos elementos pertenecientes al Arrendatario del Restaurante, junto con todos los derechos legales, los equipos, las instalaciones, la maquinaria, el mobiliario, los accesorios y enseres, incluyendo expresamente los elementos incluidos en el **Anexo 12** de la Escritura. _____

D) Libres de cualquier carga y gravamen (incluidas las urbanísticas), excepto aquellas que constan en las notas simples del Registro de la Propiedad y que se adjuntan a la presente _____

E) En la situación de ocupación que se indica en el Expositivo I de esta Escritura.—

F) Al corriente en el pago de todos los costes, gastos, tributos, impuestos municipales sobre bienes inmuebles (incluyendo, entre otros, y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) y gastos de comunidad de propietarios, así como los derivados de la pertenencia de los Inmuebles a la Entidad de Conservación del Parque Empresarial La Moraleja.—

G) Sin vinculación con cualesquiera empleados y libre de cualesquiera responsabilidades de carácter laboral y frente a la Seguridad Social por razón de los Inmuebles, o que pudieran resultar a cargo del Comprador por razón de la presente operación.—

H) Sin sujeción a cualesquiera derechos de tanteo y retracto urbanísticos y libre de cualesquiera otras restricciones a su libre transmisibilidad que pudieran existir en virtud de cualquier régimen urbanístico, en materia de



35_____

propiedad horizontal o legislación sectorial o en virtud de cualquier disposición contractual aplicable._____

I) Libres de cualquier demanda, litigio o reclamación frente a terceros, con excepción de la demanda de reclamación de cantidad presentada por el Vendedor frente al Arrendatario del Restaurante por el incumplimiento de su obligación de pago de la renta y de determinados gastos bajo el Contrato de Arrendamiento del Restaurante._____

J) Con sujeción a las Manifestaciones y Garantías del Vendedor._____

K) De conformidad con los términos y condiciones de la presente Escritura de Transmisión._____

1.2. TRADITIO_____

La presente Escritura supone la transmisión de la titularidad de los Inmuebles a favor del Comprador, de conformidad con lo dispuesto en _____

36_____

el párrafo segundo del artículo 1462 del Código Civil._____

2. PRECIO DE COMPRA Y PAGO_____

2.1. PRECIO DE COMPRA_____

El precio de compra de los Inmuebles, incluyendo la transmisión al Comprador de la Concesión, asciende a un total de CUARENTA Y TRES MILLONES DE EUROS (43.000.000,00 €) (el "Precio de Compra"). _____

2.2. DESGLOSE DEL PRECIO DE COMPRA_____

El Precio de Compra se desglosa entre los Inmuebles de la siguiente manera:_____

A) El importe de CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS MIL EUROS (40.200.000,00 €) se corresponde con el precio de compra del Edificio Abril; y_____

B) El importe de DOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL EUROS (2.800.000,00 €) se corresponde con el precio de compra del Restaurante._____

A efectos aclaratorios, manifiestan las Partes que la transmisión de la Concesión al Comprador (así como, transitoriamente, la cesión de la pacífica posesión, uso y disfrute de las fincas objeto de la Concesión) se _____



37_____

formalizará, una vez obtenida la preceptiva autorización del Ayuntamiento de Alcobendas, sin precio o contraprestación alguna, entendiéndose incluida por tanto en el Precio de Compra pactado, y ello en consideración al resto de condiciones de la presente Escritura y al hecho de que la citada Concesión no tiene un contenido lucrativo real, ya que como señaló el propio Ayuntamiento de Alcobendas al justificar su carácter gratuito, la utilización de las fincas objeto de la Concesión no genera por sí misma una plusvalía o beneficio económico para el concesionario._____

2.3. PAGO DEL PRECIO DE COMPRA_____

El Comprador paga total e íntegramente el Precio de Compra al Vendedor mediante transferencia bancaria con disponibilidad inmediata de fondos ordenada en la fecha de la presente Escritura._____

Se adjunta como Anexo 13 a esta Escritura

una copia del extracto bancario correspondiente a la recepción por el Vendedor de la citada transferencia.

El Vendedor otorga la más eficaz carta de pago por la totalidad del Precio de Compra.

2.4. FISCALIDAD

2.4.1. Fiscalidad del Edificio Abril

El Vendedor manifiesta que la transmisión del Edificio Abril constituye una entrega de bienes sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido ("IVA") y no exenta del mismo por tratarse de una primera entrega de edificación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.Uno.22º.A) de la Ley 37/1992, del Impuesto sobre el Valor Añadido (la "**Ley del IVA**"). En consecuencia, la transmisión del Edificio Abril al Comprador queda sujeta al IVA, al tipo vigente del 21%.

En atención a que parte del Precio de Compra abonado en este acto por el Comprador se destina por el Vendedor a la cancelación simultánea de la hipoteca que grava los Inmuebles y que ha quedado reseñada en el Expositivo I anterior, resulta de aplicación a



39

la transmisión del Edificio Abril el régimen de inversión del sujeto pasivo establecido por el artículo 84.Uno.2º e) de la Ley del IVA, según la redacción derivada de la Ley 7/2012, de 29 de octubre. En consecuencia, el Vendedor no repercute en este acto ningún importe al Comprador en concepto de IVA por el Precio de Compra del Edificio, quedando en todo caso obligado el Comprador a la auto-repercusión de dicho impuesto en los términos legal y reglamentariamente establecidos.-----

Asimismo, dicho mecanismo de inversión del sujeto pasivo resulta aplicable en la medida en que parte del Precio de Compra abonado en este acto por el Comprador se destina por el Vendedor a la cancelación simultánea de la hipoteca que grava los Inmuebles y que ha quedado reseñada en el Expositivo I anterior.—

El Vendedor entregará al Comprador una factura por la transmisión del Edificio Abril

cuyo contenido será acorde con lo previsto en el artículo 6 del Real Decreto 1619/2012, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación (el "**Reglamento de Facturación**"). El Vendedor entregará la referida factura al Comprador con anterioridad al término del plazo de expedición establecido por el artículo 11 del Reglamento de Facturación.

Subsidiariamente, y para el caso de que las autoridades fiscales competentes no consideren que la transmisión del Edificio Abril deba calificarse como una primera entrega de edificación de acuerdo con la Ley del IVA, sino como una segunda o ulterior entrega de edificaciones sujeta pero exenta de acuerdo con el artículo 20.Uno. 22º.A) de la Ley del IVA, de conformidad con el artículo 20.Dos de la Ley del IVA, el Vendedor renuncia en este acto a la exención del IVA aplicable a la compraventa del Edificio Abril llevada a cabo en la presente Escritura, lo que notifica fehacientemente al Comprador de conformidad con lo dispuesto en el



41 _____
artículo 8.1 del Real Decreto 1624/1992, de 29
de diciembre, que aprueba el Reglamento del
Impuesto sobre el Valor Añadido. _____

El Comprador declara y garantiza formalmente
que tiene la condición de sujeto pasivo del
IVA, que actúa en el ejercicio de sus
actividades empresariales y que tiene derecho a
la deducción total o parcial del IVA soportado
por la adquisición del Edificio Abril o, en su
defecto, que de acuerdo con el destino
previsible, el Edificio Abril va a ser
utilizado, total o parcialmente, en la
realización de operaciones que originan el
derecho a la deducción. _____

Como consecuencia de la renuncia a la
exención de IVA efectuada por el Vendedor y las
declaraciones realizadas por el Comprador, la
compraventa del Edificio Abril queda sujeta a
IVA, al tipo vigente en este momento, teniendo
el Comprador la condición de sujeto pasivo, en

aplicación del artículo 84.Uno.2º.e) de la Ley del IVA (siendo así de aplicación el mecanismo de inversión del sujeto pasivo), de conformidad con las modificaciones introducidas por la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude.-----

En cualquier caso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 18.1, párrafo segundo y artículo 30 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, la transmisión del Edificio Abril queda sujeta al Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados ("AJD") - Documentos Notariales Cuota Gradual, al tipo correspondiente.-----

2.4.2. Fiscalidad del Restaurante -----

El Vendedor manifiesta que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4.1 y



43_____

20.Uno.22° de la Ley del IVA, la compraventa del Restaurante está sujeta pero exenta de IVA, dado que constituye una segunda o ulterior entrega de edificios. _____

De conformidad con el artículo 20.Dos de la Ley del IVA, el Vendedor renuncia en este acto a la exención del IVA aplicable a la compraventa de los Inmuebles llevada a cabo en la presente Escritura, lo que notifica fehacientemente al Comprador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.1 del Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre el Valor Añadido. _____

El Comprador declara y garantiza formalmente que tiene la condición de sujeto pasivo del IVA, que actúa en el ejercicio de sus actividades empresariales y que tiene derecho a la deducción total o parcial del IVA soportado por la adquisición del Restaurante o, en su _____

defecto, que de acuerdo con el destino previsible, el Restaurante va a ser utilizado, total o parcialmente, en la realización de operaciones que originan el derecho a la deducción. —————

Como consecuencia de la renuncia a la exención de IVA efectuada por el Vendedor y las declaraciones realizadas por el Comprador, la compraventa del Restaurante queda sujeta a IVA, al tipo vigente en este momento, teniendo el Comprador la condición de sujeto pasivo, en aplicación del artículo 84.Uno.2º.e) de la Ley del IVA (siendo así de aplicación el mecanismo de inversión del sujeto pasivo), de conformidad con las modificaciones introducidas por la Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude. —————

El Vendedor entregará al Comprador una factura por el concepto transmisión del Restaurante, sin cuota de IVA, cuyo contenido será acorde con lo previsto en el artículo 6



45_____

del Reglamento de Facturación. Asimismo, se
hará constar en la citada factura, en
cumplimiento de lo previsto en el artículo
6.1.m del Reglamento de Facturación, que el
sujeto pasivo del impuesto es la parte
adquirente, incluyendo la expresión "*inversión
del sujeto pasivo*". El Vendedor entregará la
referida factura al Comprador con anterioridad
al término del plazo de expedición establecido
por el artículo 11 del Reglamento de
Facturación._____

Por último, de acuerdo con lo establecido en
el artículo 18.1, párrafo segundo y artículo 30
del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de
Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos
Documentados, aprobado por el Real Decreto
Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, la
transmisión del Restaurante queda sujeta al AJD
- Documentos Notariales Cuota Gradual, al tipo
correspondiente._____

3. INGRESOS Y COSTES EN RELACIÓN CON LOS INMUEBLES

Cualesquiera rentas, ingresos, costes de suministros e impuestos (incluyendo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles) relativos a los Inmuebles se dividirán entre las Partes, teniendo a tales efectos la presente fecha la condición de "**Fecha de Corte**". Serán de cuenta del Vendedor cualesquiera importes devengados hasta la Fecha de Corte y corresponderán al mismo cualesquiera ingresos hasta dicha fecha, mientras que el Comprador será responsable por cualesquiera importes devengados a partir de la Fecha de Corte (inclusive) y le corresponderán cualesquiera ingresos a partir de la Fecha de Corte (inclusive). Cualquier refacturación de gastos devengará el IVA correspondiente, en su caso.

A tales efectos, las Partes se comprometen a abonarse mutuamente entre sí, de conformidad con el párrafo anterior, cualesquiera importes que fueran indebidamente recibidos o satisfechos por las mismas tras el presente otorgamiento (incluido los gastos y cantidades



47 _____
asimiladas a la renta correspondientes a
Cofares en virtud del Contrato de Arrendamiento
del Edificio Abril). _____

4. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL RESTAURANTE

4.1 CESIÓN _____

De conformidad con el artículo 29 de la LAU,
mediante el otorgamiento de la presente
Escritura, el Comprador se subroga en la
posición jurídica del Vendedor, como nuevo
arrendador del Restaurante, con respecto a
todos los derechos y obligaciones dimanantes
del Contrato de Arrendamiento del Restaurante.
No obstante, las Partes dejan constancia de que
el Comprador no se subroga en: (i) la demanda
de reclamación de cantidad presentada por el
Vendedor frente al Arrendatario del Restaurante
a la que se hace referencia en la cláusula 1.1
(I) de la presente Escritura; ni en (ii) el
derecho de crédito que el Vendedor ostenta
frente al Arrendatario del Restaurante por el

impago de la renta y de determinados gastos por parte del Arrendatario del Restaurante hasta la fecha.

El Vendedor declara que el Arrendatario del Restaurante ya le ha abonado la integridad de la renta correspondiente al período comprendido entre el 1 y el 31 de diciembre de 2021, por lo que el Vendedor abonará al Comprador la parte proporcional de la renta correspondiente al periodo comprendido entre el 17 y el 31 de diciembre de 2021, en el marco de la liquidación de ingresos y gastos que llevarán a cabo las Partes con arreglo a lo dispuesto en la Cláusula 3 anterior.

Asimismo, el Vendedor entrega en este acto, de conformidad con lo establecido en la cláusula 11 (C), el Contrato de Arrendamiento del Restaurante original junto con toda la documentación de carácter material asociada a los mismos (adendas, cartas de notificación, etc.).

4.2. NOTIFICACIONES

Las Partes me requieren a mí, el Notario, para que envíe al Arrendatario del Restaurante,



49_____

mediante correo certificado con acuse de recibo, la notificación de la transmisión del Restaurante y la subrogación del Comprador en la condición de arrendador en el Contrato de Arrendamiento del Restaurante. _____

Las Partes han acordado un modelo para la notificación al Arrendatario del Restaurante que se adjunta como Anexo 14 de la Escritura. Yo, el Notario, acepto el requerimiento de las Partes, que cumplimentaré en un acta notarial separada. _____

5. CESIÓN DE LA FIANZA LEGAL ARRENDATICIA y de otras garantías_____

5.1. FIANZA LEGAL ARRENDATICIA_____

A efectos de formalizar la cesión al Comprador (como nuevo arrendador) de la fianza legal arrendaticia relativa al Contrato de Arrendamiento del Restaurante, las Partes suscribirán conjuntamente una notificación (respecto de la cual requerirán al Notario para _____

que remita la misma a la autoridad competente de la Comunidad Autónoma de Madrid), en la que se informe a la autoridad competente acerca de: (i) la transmisión de los Inmuebles; y (ii) la cesión de la fianza al Comprador.——

Se adjunta como **Anexo 15** a la Escritura, la copia de notificación a dicho organismo acordado por las Partes. Yo, el Notario, acepto el requerimiento que me hacen las Partes de efectuar dicha notificación mediante correo certificado con acuse de recibo, que cumplimentaré en un acta notarial separada.——

5.2. GARANTÍAS ADICIONALES——

Tal y como consta en el Contrato de Arrendamiento del Restaurante, además de la fianza arrendaticia, el Arrendatario del Restaurante se obligó a constituir como garantía adicional un depósito en metálico por importe de 68.000€, a cuyos efectos debía abonar al Vendedor, en su condición de arrendador, (además del importe correspondiente a la renta y a determinados gastos) la cantidad mensual de 1.000€, hasta que el citado depósito alcanzase la cantidad señalada. ——



51

Ante los reiterados incumplimientos de las obligaciones de pago del Arrendatario del Restaurante bajo el Contrato de Arrendamiento del Restaurante, el Vendedor notificó a este la ejecución de la citada garantía adicional, e hizo suyo el importe de 37.695,16€ al que ascendía el depósito en garantía hasta el pasado mes de noviembre de 2021. Asimismo, el Vendedor ha hecho suya la cantidad de 1.000€ que el Arrendatario del Restaurante ha satisfecho en concepto de garantía adicional junto con la renta y los gastos correspondientes a la presente mensualidad de diciembre, al objeto de destinar el citado importe al cobro de las cantidades adeudadas por el Arrendatario del Restaurante.-----

Como consecuencia de lo anterior, a esta fecha no existe importe alguno entregado por el Arrendatario del Restaurante en concepto de garantía adicional, por lo que el Vendedor no

viene obligado a abonar al Comprador cantidad alguna por tal concepto. _____

Lo anterior, sin perjuicio de la subrogación del Comprador en la posición jurídica del Vendedor, como nuevo arrendador del Restaurante, con respecto a todos los derechos y obligaciones dimanantes del Contrato de Arrendamiento del Restaurante en los términos previstos en la cláusula 4.1. _____

6. LICENCIAS Y CAMBIOS DE TITULARIDAD_____

El Vendedor ha proporcionado al Comprador en el documento que se adjunta como Anexo 16 a la Escritura un listado de las licencias, permisos y autorizaciones concedidos para la construcción, reforma y/o ampliación de los Inmuebles (las "**Licencias**"), al margen de los títulos habilitantes (licencia, declaración responsable, etc.) concedidos a favor de o presentados por los actuales arrendatarios de los Inmuebles que amparen el desarrollo de su actividad. _____

Adicionalmente, y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el _____



53 _____
que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, las Partes me requieren a mí, el Notario, para que notifique fehacientemente a la Entidad Urbanística Colaboradora del Parque Empresarial La Moraleja el otorgamiento de la presente Escritura para que esta pueda tomar razón del cambio de titularidad producido. A tal efecto, el Vendedor firma en este acto, junto al Comprador, la notificación destinada a la referida entidad de conservación, de conformidad con el modelo que se adjunta como **Anexo 17** a la Escritura. _____

Las Partes acuerdan que la contribución a la Entidad Urbanística Colaboradora del Parque Empresarial La Moraleja por razón de los Inmuebles correspondiente al período de facturación en curso será satisfecha *prorrata temporis*, por lo que las Partes deberán proceder a la regularización del pago una vez _____

se haya facturado y requerido dicho pago por la entidad de conservación.

7. CERTIFICACIONES "LEED" Y "WELL"

De conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Arrendamiento del Edificio Abril, el Vendedor se ha comprometido a obtener en relación con dicho edificio las certificaciones "Leed Core&Shell v4 Gold" y "Well Core v2" (las "**Certificaciones**") dentro del plazo de doce (12) meses desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega en Conformidad del Edificio, es decir, antes del día 30 de julio de 2022. Durante dicho plazo y hasta la obtención de tales Certificaciones, el Vendedor mantendrá informado al Comprador de las gestiones realizadas y de la fecha estimada para dicha obtención. En todo caso, a efectos de su obtención, toda vez que ello depende de actuaciones de ambas partes y del cumplimiento de aspectos y requisitos que son respectivamente responsabilidad de una u otra, se acompaña como Anexo 18 una tabla con el listado de requerimientos y la asignación de responsabilidades a cada parte, así como copia



55_____

del documento de asunción de tales responsabilidades que requiere la entidad certificante, suscrito por ambas._____

Toda vez que el hecho de que el Edificio cuente con las citadas Certificaciones es un elemento relevante para el Comprador, en caso de que transcurrido el plazo de doce (12) meses desde la fecha de suscripción del Acta de Entrega en Conformidad no hubieren sido obtenidas las Certificaciones o bien el Vendedor obtuviese finalmente una calificación inferior a "Leed Gold" (por ejemplo, la calificación "Leed Silver"), todo ello por causa imputable al Vendedor o a alguno de sus contratistas o proveedores, ya fueren contratados directa o indirectamente por éste, se devengará a favor del Comprador y a cargo del Vendedor una penalización alzada y cerrada, por el importe que corresponda de entre los siguientes:_____

- Falta de obtención de Certificación Leed
"Gold": 1.000.000€

- Falta de obtención de la Certificación
Leed "Gold" pero obtención de la Certificación
Leed "Silver": 500.000€.

- Falta de obtención de Certificación Well:
500.000€.

El importe de la penalización o penalizaciones que, en su caso, se devengue/n deberá ser abonado por el Vendedor al Comprador dentro de los treinta (30) días siguientes a la primera de estas dos fechas: (i) en el caso de la certificación "Leed", la fecha de obtención de una certificación inferior a "Leed Gold", o (ii) si no se hubiese obtenido alguna de las Certificaciones o ninguna de ellas, el día 30 de julio de 2022 .

No obstante, en este último caso, si finalmente se obtuviesen la/s Certificación/es pendiente/s dentro de los doce (12) meses siguientes (i.e. antes de que transcurran 24 meses desde la suscripción del Acta de Entrega en Conformidad del Edificio) las Partes acuerdan que el Comprador reembolsará al



57_____

Vendedor la penalización que éste le hubiese abonado con motivo de la falta de obtención de la/s Certificación/es dentro del periodo inicial de doce (12) meses._____

A efectos aclaratorios, cualquier importe que, en su caso, hubiese sido abonado por el Vendedor al Comprador en concepto de penalización por la falta de obtención de las Certificaciones (o por su obtención con una calificación inferior) conforme a lo previsto en el Contrato de Arrendamiento del Edificio Abril, se entenderá realizado a cuenta de la penalización que, en su caso, se devengue a su cargo conforme a lo previsto en la presente cláusula, acordando expresamente las Partes, por tanto, que dichas penalizaciones no serán en ningún caso cumulativas._____

En relación con la certificación "Well", toda vez que su concesión depende no sólo de las características y prestaciones del

edificio, sino también de aspectos relativos al desarrollo de la actividad de los usuarios del mismo y requisitos operativos relacionados con dicha actividad (i.e. diseño de puestos de trabajo, prohibición de fumar en la cercanía del edificio, fomento de la actividad física y alimentación saludable, etc.), no se considerará incumplimiento del Vendedor, ni dará lugar al devengo de la penalización antes señalada, la falta de obtención de dicha certificación "Well" por aspectos relativos a la implantación y desarrollo de la actividad de la Compradora, imputables a la misma.-----

8. CONTRATOS DE SUMINISTRO Y SERVICIOS-----

En el documento que se adjunta como **Anexo 19** a la Escritura, el Vendedor ha proporcionado al Comprador un listado de todos los contratos de suministro y servicios del Edificio que han sido contratados por el Vendedor, incluidos, los contratos de servicios de mantenimiento (los "**Contratos de Suministro y Servicios**"). —

En la medida de lo posible, el Comprador se subrogará en los Contratos de Suministro y Servicios de los Inmuebles. El Vendedor



59_____

realizará los esfuerzos razonables que desde un punto de vista comercial procedan para ayudar al Comprador a los efectos de la suscripción de los correspondientes contratos de cesión y/o novación de dichos Contratos de Suministro y Servicios.

Con anterioridad al otorgamiento de la presente Escritura, el Vendedor ha procedido a la resolución de cualquier contrato de suministro, mantenimiento o servicios relativo a los Inmuebles que no se incluya en los Contratos de Suministro y Servicios. Por consiguiente, el Vendedor eximirá al Comprador de toda responsabilidad frente a cualesquiera daños que pudieran derivarse de contratos de suministro, mantenimiento y servicios que el Vendedor haya celebrado con relación a los Inmuebles._____

9. DAÑOS MATERIALES EN EL EDIFICIO ABRIL_____

Sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula _____

15 (B), en caso de que, tras el otorgamiento de la presente Escritura, el Comprador identifique daños materiales en el Edificio Abril de los previstos en el artículo 17 de la *Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*, deberá comunicárselo al Vendedor para que, en su condición de promotor de las Obras (según como este término se define más adelante), ejercite con carácter inmediato, frente a los contratistas encargados de la ejecución de las Obras (los "**Contratistas**"), las garantías y acciones de las que disponga para reparar los referidos daños materiales. En este caso, el Vendedor deberá observar los siguientes principios:_____

A) El Vendedor ejercitará las referidas garantías y acciones de buena fe con vistas a reparar los daños materiales a la mayor brevedad posible y, a tales efectos, estará asistido por cualquier letrado de reconocido prestigio si así fuera razonablemente exigido por las circunstancias y, en general, adoptará cualesquiera medidas razonables que procedan a efectos del debido ejercicio de las garantías y



61 _____
acciones frente a los Contratistas. _____

B) El Vendedor asumirá cualesquiera costes incurridos con ocasión del ejercicio de las referidas garantías y acciones. _____

C) Si como consecuencia del ejercicio de dichas garantías y acciones, los Contratistas vinieran finalmente obligados a indemnizar al Vendedor en su condición de promotor de las Obras, el Vendedor destinará los importes recibidos a la reparación de los daños materiales identificados por el Comprador en el Edificio Abril. _____

D) El Vendedor, en el marco del ejercicio de las referidas garantías y acciones frente a los Contratistas: (a) mantendrá al Comprador debidamente informado de las actuaciones llevadas a cabo; (b) pondrá inmediatamente a disposición del Comprador cualesquiera notificaciones, comunicaciones y documentación remitidas o proporcionadas por los _____

62 _____
Contratistas; y (c) considerará de buena fe y
tomará en cuenta las consideraciones realizadas
a este respecto por el Comprador o sus
asesores. _____

10. TRANSMISIÓN DE LA CONCESIÓN _____

10.1. TRANSMISIÓN DE LA CONCESIÓN _____

Una vez obtenida la preceptiva autorización
del Ayuntamiento de Alcobendas, el Vendedor se
obliga a formalizar la transmisión de la
Concesión al Comprador, constituyendo dicha
transmisión una condición esencial de la
presente Escritura. _____

A estos efectos, toda vez que, como se ha
reseñado, la cesión o transmisión de la
Concesión se encuentra sujeta a la previa
autorización del Ayuntamiento de Alcobendas,
las Partes han suscrito con esta misma fecha la
oportuna solicitud dirigida a dicho
Ayuntamiento, comunicando la compraventa de los
Inmuebles aquí formalizada y solicitando la
oportuna autorización para la transmisión de la
Concesión al Comprador. Copia del citado
escrito se acompaña a la presente Escritura
como Anexo 20. Cualesquiera tasas, costes y/o



63 _____
gastos que, en su caso, se devengasen por razón
de la concesión de la autorización, serán
asumidos por el Comprador a su exclusiva costa.

La transmisión de la Concesión al Comprador
se formalizará en todo caso libre de
cualesquiera cargas y gravámenes, al corriente
de pago de todos los gastos y obligaciones
derivados de la misma, y con todos los derechos
y obligaciones que le sean inherentes. _____

Al objeto de posibilitar la transmisión de
la Concesión al Comprador, el Vendedor asume
expresamente frente a éste las siguientes
obligaciones: _____

(i) Hasta el momento en que se formalice la
transmisión de la Concesión al Comprador, el
Vendedor seguirá obligado frente al
Ayuntamiento de Alcobendas en los términos en
ella previstos y en su condición de titular de
la misma. El Comprador, no obstante, se

compromete a adoptar las adecuadas medidas de conservación y mantenimiento de las fincas objeto de la Concesión, en los términos requeridos en el marco de ésta. _____

(ii) En caso de ser necesario, el Vendedor mantendrá la interlocución con el Ayuntamiento de Alcobendas en relación con cualquier cuestión relativa a la Concesión, si bien cualquier actuación o comunicación que deba realizarse en relación con la misma deberá contar con la previa autorización expresa del Comprador, siguiéndose las instrucciones de éste al efecto. _____

(iii) El Vendedor se compromete a emplear sus mayores esfuerzos en realizar cuantas actuaciones sean necesarias para que la autorización para la transmisión de la Concesión a favor del Comprador se otorgue lo antes posible. _____

(iv) El Vendedor asume expresamente frente al Comprador la obligación de otorgar cuantos documentos públicos y/o privados sean necesarios para formalizar la transmisión de la Concesión al Comprador dentro del plazo máximo _____



65 _____
de cinco (5) días hábiles desde la obtención de
la autorización necesaria. _____

Sin perjuicio de lo anterior, inmediatamente
después del otorgamiento de esta Escritura, y
en unidad de acto con la misma, el Vendedor
conferirá al Comprador un poder especial
irrevocable para que éste, en su caso, pueda
formalizar dicha transmisión sin la
comparecencia directa del Vendedor. _____

10.2 REGULACIÓN DEL PERIODO TRANSITORIO _____

Toda vez que la transmisión de la Concesión
al Comprador requiere de la autorización del
Ayuntamiento de Alcobendas, pendiente a esta
fecha, y no siendo de interés de las Partes
retrasar la presente compraventa de los
Inmuebles, el Vendedor garantiza al Comprador
(en lo necesario) el libre acceso y disposición
de las fincas objeto de la Concesión, así como
al arrendatario del Restaurante y a sus
clientes, desde la fecha del presente

otorgamiento y hasta el momento en que la transmisión efectiva de la Concesión sea formalizada. Dicha facultad de acceso y uso anticipados se confiere al Comprador sin coste adicional, al haber quedado ya fijada la contraprestación como parte del Precio de Compra.

El Vendedor mantendrá plenamente indemne al Comprador frente a cualquier daño, perjuicio o sanción impuesta por el Ayuntamiento de Alcobendas en caso de que éste considerase que los pactos relativos a la disposición, uso y disfrute de las fincas objeto de la Concesión prevista para el presente supuesto régimen transitorio hasta la obtención de la autorización municipal) constituye una cesión no consentida de ésta. El Comprador, por su parte, mantendrá plenamente indemne al Vendedor frente a cualquier daño, perjuicio o sanción impuesta por el Ayuntamiento de Alcobendas por razón del uso de las Fincas objeto de la Concesión durante el periodo transitorio en contravención de los términos o limitaciones establecidos en ésta.



67

11. OTRAS ACTUACIONES Y EFECTOS

CORRESPONDIENTES AL CIERRE

De conformidad con los términos y sujeto a las condiciones previstas en la presente Escritura de Transmisión, en el día de hoy se llevarán a cabo las siguientes actuaciones complementarias de forma simultánea (o previa) a la firma de la presente Escritura:—

a) Resolución de los contratos de gestión inmobiliaria y de activos. El Vendedor ha notificado tanto a los gestores de activos como a los correspondientes gestores inmobiliarios de los Inmuebles, la resolución de los contratos de gestión de activos o, en su caso, la exclusión de los Inmuebles del correspondiente contrato de gestión inmobiliaria, con efectos desde la fecha del presente otorgamiento.—

b) Depósito de DVD. Conforme a lo indicado en el Expositivo III anterior, las Partes han

acordado depositar ante mí, el Notario, el DVD que contiene la Documentación de la VDR mediante el otorgamiento de un acta de depósito (el "**Acta de Depósito**") (conforme al modelo ya acordado entre las Partes), que se otorgará inmediatamente tras el otorgamiento de la presente Escritura. Los gastos notariales relativos al Acta de Depósito se distribuirán por mitad entre las Partes.—

c) Entrega de documentación. En el presente acto, el Vendedor entrega al Comprador las llaves de los Inmuebles, así como la documentación original disponible de los mismos, identificada en el listado que se adjunta como **Anexo 21** a la Escritura.—

d) Colaboración. En relación con las actuaciones reseñadas anteriormente, las Partes acuerdan colaborar de buena fe, durante un plazo de seis (6) meses tras el otorgamiento de la presente Escritura, para hacer efectivas cualquiera de las acciones de cierre que hayan quedado pendientes tras el otorgamiento de la presente Escritura.—

12. MANIFESTACIONES Y GARANTÍAS RECÍPROCAS—



69

A) Las Partes realizan de forma recíproca las siguientes manifestaciones y garantías (las "**Manifestaciones y Garantías Recíprocas**") y declaran que, a fecha de la presente Escritura, son ciertas y correctas:_____

(i) Es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente conforme a la legislación española y debidamente inscrita en el Registro Mercantil con plena capacidad para desarrollar las actividades de su objeto social. La celebración de la presente Escritura no infringe ninguna ley, acto administrativo, acuerdo, contrato, acuerdo social (con independencia de que se haya elevado a público e inscrito en el Registro Mercantil o no) o compromiso exigido, habiéndose obtenido las autorizaciones necesarias a efectos de formalizar la presente Escritura._____

(ii) Tiene plena capacidad para otorgar la presente Escritura y las obligaciones

contempladas en ella son válidas y vinculantes para las Partes y recíprocamente exigibles. Se han obtenido todos los acuerdos sociales y consentimientos necesarios para el válido otorgamiento de la presente Escritura y sus documentos complementarios.

(iii) El otorgamiento de la presente Escritura no contraviene, ni contravendrá, ninguna ley, reglamento, resolución o disposición administrativa a la que se encuentre sujeta.

(iv) No se encuentra incurso en ningún procedimiento concursal ni en ninguna de las situaciones descritas en el artículo 583 del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal, ni tampoco tiene constancia de encontrarse en una situación de insolvencia que pueda derivar en un procedimiento concursal. No se encuentra afectada por ninguna de las causas de disolución de una sociedad de capital estipuladas en la Ley de Sociedades de Capital, ni en ninguna otra legislación aplicable, y que podría obligar o aconsejar la presentación de



71_____

la solicitud del concurso de acreedores._____

B) Cada una de las Partes manifiesta que las anteriores manifestaciones y garantías son ciertas y se compromete a indemnizar a la otra Parte por los daños en los que esta pudiera incurrir como consecuencia de la inexactitud o el incumplimiento de cualquiera de las Manifestaciones y Garantías Recíprocas. En este sentido, los términos de la cláusula 16 se aplicarán *mutatis-mutandis*._____

13. MANIFESTACIONES Y GARANTÍAS DEL VENDEDOR

El Vendedor realiza al Comprador las manifestaciones y garantías que se recogen en el Anexo 22 de la Escritura (estas, junto con las Manifestaciones y Garantías Recíprocas realizadas por el Vendedor en la cláusula 12, las "**Manifestaciones y Garantías del Vendedor**") y declara que, a fecha de la presente Escritura, son correctas, exactas, completas y no inducen a error._____

14. RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR

14.1. RESPONSABILIDAD DEL VENDEDOR

Con sujeción a las exclusiones y limitaciones establecidas en esta cláusula 14, el Vendedor se obliga a indemnizar y mantener indemne al Comprador frente a cualesquiera daños o perjuicios directos, obligaciones de pago, sanciones, intereses de demora, impuestos, tasas, recargos y gastos (incluyendo, sin ánimo limitativo, costes legales y de procedimiento, gastos y honorarios de abogados, procuradores y asesores, la constitución de garantías para recurrir o suspender la ejecución de resoluciones ejecutables), así como frente a cualesquiera costes o gastos en los que se tenga que incurrir para regularizar cualquier contingencia o incumplimiento y para poner al Comprador en la misma situación en la que hubieran estado de no existir dicha contingencia o incumplimiento (los "Daños") como consecuencia de:

A) cualquier falsedad, inexactitud, incorrección o falta de integridad, total o



73 _____
parcial, de cualquiera de las Manifestaciones y
Garantías del Vendedor (en adelante,
una "**Inexactitud de las Manifestaciones y
Garantías del Vendedor**"); y _____

B) el incumplimiento de las obligaciones
asumidas por el Vendedor en la presente
Escritura. _____

Los Daños relativos a cualquier Inexactitud
de las Manifestaciones y Garantías del Vendedor
incluyen los costes o gastos en los que se
tenga que incurrir para hacer que la
Manifestación y Garantía del Vendedor falsa,
incorrecta, inexacta o incompleta pase a ser
cierta, correcta, exacta y completa. _____

14.2. LÍMITES PECUNIARIOS _____

La responsabilidad del Vendedor por
Inexactitudes de las Manifestaciones y
Garantías del Vendedor relativas a la capacidad
y autoridad del Vendedor (cláusula 12 de la
presente Escritura), así como a la titularidad

y cargas existentes sobre los Inmuebles (apartado 1 del Anexo 22 de la Escritura) estará limitada cuantitativamente, para cada uno de los Inmuebles, al importe de su respectivo Precio de Compra. —————

Para cualesquiera otros Daños, derivados de reclamaciones por causa distinta a las señalados en el párrafo anterior, la responsabilidad del Vendedor estará limitada en su importe según lo establecido a continuación..

(a) *Reclamación mínima:* El Vendedor no responderá ante el Comprador respecto de aquellas reclamaciones interpuestas por este último conforme a la presente Escritura si el importe reclamado, ya sea respecto de una demanda individual o varias en conjunto, es inferior a SESENTA MIL EUROS (60.000.-€). —————

Además, no se computará ninguna reclamación por importe inferior a QUINCE MIL EUROS (15.000.-€) a la hora de determinar el importe mínimo de la reclamación. —————

(b) *Responsabilidad máxima.* La responsabilidad máxima que asume el Vendedor por cualquier reclamación será, para cada uno



75 _____
de los Inmuebles, equivalente al VEINTE por
ciento (20,00%) de su respectivo Precio de
Compra. _____

Ninguna de las limitaciones de la
responsabilidad de los Vendedores contenidas en
este Contrato (incluyendo, sin limitación,
cuantitativas, temporales, o de otro tipo)
serán de aplicación en caso de dolo o
negligencia del Vendedor. _____

El importe de los Daños con respecto a los
cuales se proporcione una indemnización en
virtud de la presente cláusula 14 excluirá
cualesquiera importes recuperados por el
Comprador de terceros (tales como compañías de
seguros, entre otros). A efectos aclaratorios:
(i) el Vendedor indemnizará al Comprador por el
exceso del Daño sobre la indemnización recibida
por el Comprador; y (ii) el Comprador no asume
obligación alguna frente al Vendedor de
asegurar Daños. _____

En el caso de que surja la obligación de indemnizar por parte del Vendedor según lo previsto en esta Escritura, el Vendedor no podrá alegar para dejar de indemnizar al Comprador, las posibles futuras indemnizaciones que el Comprador pudiera eventualmente recibir de terceros. Sin perjuicio de esto, cuando el Comprador recibiera en el futuro alguna indemnización de tercero por los mismos Daños, deberá reembolsar al Vendedor el importe de dicha indemnización (tras descontar todos los costes, gastos y cargos incurridos por el Comprador para su obtención)._____

14.3. LÍMITES TEMPORALES_____

La responsabilidad del Vendedor derivada de la presente Escritura prescribirá una vez transcurridos dieciocho (18) meses tras la fecha del presente otorgamiento. Por excepción, la responsabilidad del Vendedor por Daños derivados de cualquier falsedad o inexactitud de las siguientes Manifestaciones y Garantías del Vendedor previstas en la presente Escritura estará sujeta a los siguientes plazos de prescripción:_____



77

(A) la responsabilidad del Vendedor en cuanto a la capacidad y autoridad del Vendedor (cláusula 12 de la presente Escritura) y la ausencia de cargas, gravámenes y otros derechos de tercero sobre los Inmuebles (apartado 1 del Anexo 22 de la Escritura) que subsistirá sin limitación en el tiempo; y

(B) la responsabilidad del Vendedor en materia fiscal, laboral, de seguridad social, materias administrativas y medioambientales estará sujeta a los plazos de prescripción legalmente previstos.

Transcurridos dichos plazos, la responsabilidad del Vendedor frente al Comprador se extinguirá automáticamente, salvo en el caso de aquellas contingencias que hubieran sido notificadas al Vendedor antes de la finalización del plazo correspondiente, con independencia de que en tal caso el Vendedor hubiera o no respondido a dicha notificación,

en cuyo caso se interrumpirá el plazo de prescripción.

A los efectos del límite temporal de responsabilidad, se entenderá que una vez que el Comprador haya enviado al Vendedor una Notificación de Reclamación (tal y como este término se define más adelante) dentro de los plazos de responsabilidad referidos, el periodo de responsabilidad respecto a los hechos puestos de manifiesto en la correspondiente Notificación de Reclamación no expirará y subsistirá hasta la definitiva conclusión de la Reclamación, independientemente de cuándo se dicte la resolución judicial, arbitral o administrativa que en su caso imponga o determine una obligación de pago.

14.4. OTROS ACUERDOS

(A) Cada una de las Manifestaciones y Garantías del Vendedor está matizada, pero no complementada como garantía adicional, por hechos, circunstancias u omisiones que obran en conocimiento del Comprador o de sus administradores, directivos, representantes o asesores ("**Conocimiento del Comprador**"). A



estos efectos, se entiende que el Conocimiento del Comprador incluye hechos o circunstancias (i) que han sido comunicados o mencionados en la presente Escritura o cualquiera de sus Anexos, (ii) que constan en las notas simples del Registro de la Propiedad que se adjuntan a la presente Escritura como Anexo 2 o en el Catastro, (iii) que estén incluidos en el DVD o (iv) que conoce el Comprador en su condición de arrendatario del Edificio Abril hasta la fecha. Ningún hecho, circunstancia u omisión que forme parte del Conocimiento del Comprador constituirá en ningún caso una Inexactitud de las Manifestaciones y Garantías del Vendedor ni hará que el Vendedor incurra en responsabilidad por una Inexactitud de las Manifestaciones y Garantías del Vendedor (en particular, sin carácter limitativo, no excluye de la responsabilidad del Vendedor por los Daños sufridos por el Comprador que tengan como causa

cualquiera de las circunstancias descritas en la cláusula 15).

(B) El Comprador no tendrá derecho a ser indemnizado más de una vez por los mismos Daños.

(C) El Comprador adoptará diligentemente las medidas que fuesen razonables y que estén a su alcance para mitigar los Daños resultantes de cualesquiera reclamaciones, debiendo asumir expresamente el Vendedor el coste de dichas medidas.

(D) Con carácter adicional a lo dispuesto en la cláusula 14.4 (A) anterior, el Vendedor no será responsable por una Inexactitud de las Manifestaciones y Garantías del Vendedor en los siguientes casos:

(i) por los Daños sufridos por el Comprador en relación con el hecho de que cualquiera de las Manifestaciones y Garantías del Vendedor resulten no ser ciertas como resultado única y exclusivamente de la revocación o promulgación de cualquier ley o reglamento, siempre que la revocación o promulgación de dicha ley entrase en vigor con posterioridad a la fecha de firma



81 _____
de la presente Escritura: _____

(ii) por los Daños causados o motivados
única y exclusivamente por la actuación u
omisión del Comprador tras la fecha del
presente otorgamiento. _____

(E) El Comprador reconoce y acepta que las
disposiciones de indemnización establecidas en
la presente cláusula 14, sin perjuicio de las
establecidas en la cláusula 7, son las únicas
reparaciones del Comprador con relación a los
Daños que surjan en virtud de la presente
Escritura, que sustituye y excluye íntegramente
a cualesquiera otros derechos y reparaciones
que de otro modo puedan estar disponibles en
virtud de la legislación española, en
particular, las contempladas en el Código Civil
y en el Código de Comercio, incluido el derecho
a reclamar el saneamiento por vicios ocultos y
evicción y el derecho de resolución de la
compraventa. _____

No obstante lo anterior, el Comprador estará facultado para reclamar al Vendedor la indemnización de daños y perjuicios correspondiente, en caso de que los Daños causados al Comprador se deban a una actuación u omisión dolosa del Vendedor o como consecuencia de la falsedad o incorrección de la garantía relativa al título de los Inmuebles incluida en el apartado 1 (A) del Anexo 22, sin que en tal caso resulten de aplicación las limitaciones de responsabilidad previstas en las cláusulas 14.2 y 14.3 anteriores._____

(F) El Comprador manifiesta y reconoce ante el Vendedor:_____

(i) que, sin perjuicio de que el Comprador ha confiado y se apoya en las Manifestaciones y Garantías del Vendedor (según se definen más adelante), el Comprador: (a) ha realizado a su satisfacción la Due Diligence de los Inmuebles; y (b) en su condición de arrendatario del Edificio Abril hasta la presente fecha y, en particular, a través del procedimiento de recepción del dicho Edificio Abril regulado en el Contrato de Arrendamiento del Edificio



83 _____
Abril, conoce las condiciones físicas y técnicas de dicho Edificio Abril; _____

(ii) que, sin perjuicio de las obligaciones y responsabilidades el Vendedor en su condición de promotor del Edificio Abril, el Comprador compra y adquiere los Inmuebles en su estado actual; _____

(iii) que no depende de, ni se ha visto inducido a adquirir los Inmuebles en base a ningún tipo de garantías, manifestaciones, compromisos, u otras declaraciones explícitas o implícitas de ningún tipo distintas de las expresamente establecidas en la presente Escritura; y _____

(iv) que no tiene conocimiento de ningún hecho o circunstancia que contradiga las Manifestaciones y Garantías del Vendedor, o que sea susceptible de provocar que las mismas resulten falsas o incorrectas, y que pudiera por tanto facultarle a esta fecha para plantear _____

una reclamación contra el Vendedor por esta causa.

(G) La responsabilidad del Vendedor por los Daños en virtud de esta Escritura se asume exclusivamente frente al Comprador y no se podrá ceder a terceros.

(H) El Vendedor no podrá eximirse de su responsabilidad frente al Comprador por los Daños sufridos por el Comprador, por el hecho de que no tuviera conocimiento o entendimiento de la imprecisión, falsedad o incorrección de cualquiera de las Manifestaciones y Garantías del Vendedor.

15. RESPONSABILIDAD ADICIONAL DEL VENDEDOR –

15.1. INDEMNIDADES ESPECÍFICAS

Con exclusión expresa de las limitaciones a la responsabilidad previstas en las cláusulas 14.2 y 14.3, los Vendedores se obligan a asumir cualquier responsabilidad y a mantener totalmente indemne al Comprador por cualesquiera Daños sufridos por él, que tengan como causa cualquiera de las circunstancias que se indican a continuación:

(A) la falta de presentación de



85

declaraciones obligatorias al Catastro en los términos previstos en el *Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario*, incluyendo cualquier contingencia fiscal que pudiera surgir por la falta de actualización de la información catastral.

(B) de acuerdo con el proyecto de ejecución visado con fecha 15 de marzo de 2019, las obras de construcción del Edificio Abril, así como los trabajos de demolición y segregación que se describen en el referido proyecto (las "**Obras**"), en relación con las cuales el Vendedor asume expresamente frente al Comprador y frente a terceros la responsabilidad de promotor de las Obras en los términos previstos en la *Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación* durante los plazos de garantía legalmente previstos, exonerando al

Comprador de cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de la condición de promotor de las Obras.-----

(C) la potencial declaración de nulidad, en el marco del correspondiente procedimiento de impugnación o revisión, de las licencias de obra mayor concedidas para la construcción, reforma y/o ampliación de los Inmuebles por haber sido éstas concedidas con anterioridad a la aprobación definitiva del "Estudio de delimitación de tramo urbano y fijación de línea límite de edificación en la parcela sita en la Avda. Europa nº 17".-----

(D) La falta de presentación o la declaración falsa, errónea o incompleta, aun cuando dicho error provenga de la falta de actualización de un registro oficial incluyendo el Catastro Inmobiliario, así como la falta de pago de cualquier tributo que genere afección real y se haya devengado con antelación a la Fecha de Corte incluyendo, sin carácter limitativo, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el Impuesto



87 _____
sobre Sucesiones y Donaciones. _____

(E) Cualquier procedimiento administrativo o contencioso-administrativo relativo a los tributos que generen afección real sobre los Inmuebles devengados con antelación a la Fecha de Corte. _____

16. PROCEDIMIENTO PARA LAS RECLAMACIONES DEL Comprador _____

16.1. DISPOSICIÓN GENERAL _____

El Comprador notificará al Vendedor cualquier reclamación por Daños derivada de cualquier Inexactitud de las Manifestaciones y Garantías del Vendedor, o de cualquier incumplimiento por el Vendedor de sus obligaciones derivadas de la presente Escritura (en cada caso, una "**Reclamación**"): _____

(A) si la Reclamación derivara de cualquier Inexactitud de las Manifestaciones y Garantías que no esté relacionada con una Reclamación de Tercero, o estuviera basada en cualquier _____

incumplimiento de las obligaciones del Vendedor previstas en la presente Escritura, conforme a lo dispuesto en la cláusula 16.2; y

(B) si la Reclamación trajera causa de una Reclamación de un tercero distinto del Comprador (una "**Reclamación de Tercero**"), conforme a lo dispuesto en la cláusula 16.3.

16.2 RECLAMACIONES DIRECTAS DEL COMPRADOR

(A) Notificación de Reclamación. El Comprador notificará al Vendedor cualquier Reclamación (incluyendo, entre otras, cualquier obligación de indemnización) que no trajera causa de una Reclamación de Tercero (la "**Notificación de Reclamación**") en cuanto tuviera conocimiento de la existencia de dicha Reclamación y, en cualquier caso, en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles desde la fecha en que el Comprador advirtiera por primera vez los hechos que constituyeran la base de dicha Reclamación.

(B) Notificación de Contestación. En un plazo de treinta (30) días hábiles siguientes a la entrega de cualquier Notificación de Reclamación en particular, el Vendedor remitirá



89

una notificación al Comprador (la "**Notificación de Contestación**") manifestando si el Vendedor acepta la Reclamación o bien rechaza -total o parcialmente- dicha Reclamación. La falta de remisión por el Vendedor de la correspondiente Notificación de Contestación al Comprador en dicho plazo será considerada como un supuesto de oposición del Vendedor a la totalidad de la Reclamación.

(C) Negociación de buena fe. Si el Vendedor rechazara la Reclamación, las Partes, dentro del plazo del mes posterior a la fecha de entrega de la Notificación de Contestación (o, para el caso en que no se hubiera remitido ninguna Notificación de Contestación, durante el plazo de un mes posterior a la fecha en que finalizara el período referido en el apartado (ii) anterior), negociarán de buena fe a efectos de acordar un mecanismo adecuado que permita solucionar su discrepancia.

(D) Sometimiento a jurisdicción. A falta de acuerdo alcanzado durante el plazo de un mes referido en la cláusula 16.3 (C), el Comprador podrá someter la discrepancia al procedimiento previsto en la cláusula 18.2 de la presente Escritura.

16.3 RECLAMACIONES DE TERCEROS

(A) Notificación de Reclamación de Terceros. El Comprador notificará al Vendedor cualquier posible Reclamación por cualquier Inexactitud de las Manifestaciones y Garantías del Vendedor o cualquier obligación de indemnización que procediera en virtud de cualquiera de los compromisos al respecto previstos en la presente Escritura en relación con cualquier Reclamación de Tercero (una "**Notificación de Reclamación de Tercero**") en un plazo de diez (10) días hábiles tras (a) la recepción por el Comprador de la notificación de una posible reclamación, o (b) la apertura de cualquier procedimiento contra el Comprador (por ejemplo, el inicio de una inspección fiscal).

No obstante, si el primer tercio del plazo legalmente previsto para contestar o responder



91 _____
a la Reclamación de Tercero hubiera de finalizar antes de la fecha en que hubieran transcurrido diez (10) días hábiles desde el acaecimiento del supuesto referido en los apartados (a) o (b) anteriores, según proceda en cada caso, la notificación al Vendedor deberá realizarse a más tardar en la fecha en que finalizara el primer tercio del plazo disponible para contestar o responder a dicha Reclamación de Tercero. _____

(B) Asunción de la defensa por el Vendedor.

El Vendedor podrá asumir la defensa del Comprador frente a la Reclamación de Tercero mediante notificación al respecto efectuada al Comprador en un plazo de diez (10) días hábiles desde la recepción de la Notificación de la Reclamación de Tercero (o, para el caso en que fuera anterior, antes de que hubieran transcurrido dos tercios del plazo disponible para responder o contestar a la Reclamación de _____

Tercero). A falta de dicha notificación por el Vendedor, se entenderá que el Vendedor renuncia a su derecho a asumir la defensa frente a dicha Reclamación de Tercero. _____

(C) Defensa frente a la Reclamación de Tercero. Las siguientes disposiciones serán de aplicación a efectos de la defensa frente la Reclamación de Tercero y, a estos efectos, se entenderá por **"Parte Responsable de la Defensa"** aquella Parte que hubiera asumido dicha defensa: _____

(i) Principios de la defensa. La Parte Responsable de la Defensa desarrollará dicha defensa de buena fe con vistas a minimizar la posible responsabilidad de la otra Parte derivada de la Reclamación de Tercero y, a tales efectos, estará asistida por cualquier letrado de reconocido prestigio si así fuera razonablemente exigido por las circunstancias y, en general, adoptará cualesquiera medidas razonables que procedan a efectos de la debida defensa frente a la Reclamación de Tercero. _____

Si la Parte Responsable de la Defensa fuera el Vendedor, el Vendedor podrá admitir su



93_____

responsabilidad o bien alcanzar o suscribir cualquier acuerdo a efectos de poner fin a dicha Reclamación de Tercero sin el previo consentimiento del Comprador en relación con dicha Reclamación de Tercero, siempre que (a) aceptara por escrito su responsabilidad derivada de la presente Escritura por los Daños resultantes de la Reclamación de Tercero, (b) el único compromiso aceptado en dicho acuerdo fuera una obligación de pago, (c) cualquier pago que, en su caso, hubiera de efectuar el Comprador al tercero correspondiente en virtud del acuerdo alcanzado fuera satisfecho por adelantado por el Vendedor al Comprador y (d) el desistimiento, el allanamiento o la transacción no tenga ningún impacto adverso en para el Comprador que no sea el pago de una cantidad monetaria ni suponga un precedente que pueda tener un impacto adverso para reclamaciones futuras._____

En caso de que el Vendedor no asuma la defensa del Comprador, el Comprador tendrá plena libertad para decidir la estrategia de defensa de cualquier Reclamación de Tercero, y para decidir, en particular, sobre el desistimiento, el allanamiento o la transacción en relación con la Reclamación de Tercero sin el previo consentimiento del Vendedor, sin que ello excluya, limite o mitigue en modo alguno la responsabilidad del Vendedor bajo el presente Contrato respecto de la Reclamación en cuestión. —

(ii) Costes. La Parte Responsable de la Defensa asumirá cualesquiera costes incurridos con ocasión de la defensa frente a la Reclamación de Tercero incluyendo, a efectos de aclaración, cualesquiera costas judiciales. —

Si como consecuencia de la Reclamación de Tercero, el Vendedor viniera finalmente obligado a indemnizar al Comprador de conformidad con los términos de la presente Escritura, tales costes, en el caso de que hubieran sido satisfechos por el Comprador, se incluirán a efectos del cálculo de los Daños.—



Si la Parte Responsable de la Defensa hubiese sido el Comprador y el Vendedor no viniera finalmente obligado a indemnizar al Comprador, los costes incurridos con ocasión de la defensa frente a la Reclamación de Tercero serán asumidos por el Comprador. _____

(iii) Garantías. La Parte Responsable de la Defensa entregará, depositará o abonará (a) cualesquiera tasas judiciales, depósitos o garantías exigidas por el órgano judicial, arbitral o cualquier otro competente, y (b) en la medida en que ello fuera aplicable en el marco de la ejecución provisional de cualquier resolución judicial o arbitral que no tuviera carácter final, o en el marco de la ejecución de cualquier resolución administrativa, cualesquiera importes que hubieran de ser depositados o satisfechos de conformidad con dicha ejecución a efectos de permitir (y) impugnar la Reclamación de Tercero hasta la _____

96_____

obtención de una resolución final y vinculante, o (z) el aplazamiento de la ejecución de cualquier resolución vinculante. _____

Si como consecuencia de la Reclamación de Tercero, el Vendedor viniera finalmente obligado a indemnizar al Comprador de conformidad con los términos de la presente Escritura, tales costes se incluirán a efectos del cálculo de los Daños. _____

Si la Parte Responsable de la Defensa hubiese sido el Comprador y el Vendedor no viniera finalmente obligado a indemnizar al Comprador, los costes incurridos con ocasión de la defensa frente a la Reclamación de Tercero serán asumidos por el Comprador. _____

(iv) Colaboración. La Parte Responsable de la Defensa (a) mantendrá a la otra Parte debidamente informada de la marcha de tales procedimientos; (b) pondrá inmediatamente a disposición de la otra Parte cualesquiera notificaciones, comunicaciones y documentación presentada respecto de dicha Reclamación de Tercero y, en cualquier caso, con la suficiente antelación que permita a dicha Parte revisar y _____



comentar suficientemente toda la documentación con carácter previo a su presentación al órgano judicial, arbitral o cualquier otro aplicable; (c) considerará de buena fe y, cuando así lo entendiera razonable o conveniente, tomará en cuenta tales comentarios y cualquier otra consideración o asesoramiento estratégico que dicha otra Parte o sus abogados pudieran razonablemente y en plazo ofrecer respecto de dicha Reclamación de Tercero; y (d) permitirá a cualquier persona o personas señaladas por la otra Parte asistir y participar en todas las reuniones y vistas celebradas respecto de dicha Reclamación de Tercero siempre en la medida en que así lo permitiera la legislación aplicable. Asimismo, la Parte que no fuera Responsable de la Defensa colaborará con y asistirá de buena fe a la Parte Responsable de la Defensa en dicha defensa frente a la Reclamación de Tercero (incluyendo, en el caso de que la Parte

Responsable de la Defensa fuera el Vendedor, mediante el otorgamiento inmediato de cualesquiera poderes a favor de los abogados y procuradores que el Vendedor pudiera designar, así como mediante la entrega inmediata de cualquier documentación relevante que el Vendedor pudiera razonablemente solicitar a efectos de la defensa frente a la Reclamación de Tercero).

(v) No obstante lo anterior, el Vendedor no tendrá derecho a hacerse cargo de la defensa frente a la Reclamación de Tercero, sin que en tal supuesto pueda disponer de los derechos previstos a su favor en la presente cláusula, en el caso de aquellas Reclamaciones de Tercero: (a) que pudieran dañar la reputación del Comprador, incluyendo (entre otras) reclamaciones en relación con cualquier delito, daños medioambientales, etc.; o (b) de carácter fiscal, en aquellos casos en los que la defensa frente a dichas Reclamaciones de Tercero de carácter fiscal pudiera perjudicar la futura política fiscal del Comprador.

17. DISPOSICIONES GENERALES



17.1 CONFIDENCIALIDAD

Sin perjuicio de lo dispuesto en el segundo párrafo de la presente cláusula, tanto los términos y condiciones de la presente Escritura como cualquier información facilitada por cualquiera de las Partes a la otra Parte en relación con la presente Escritura y que hubiera sido identificada como confidencial por la Parte que revelara la misma con carácter anterior a dicha revelación a favor de la otra Parte, o que hubiera razonablemente de entenderse por las Partes como confidencial (la "**Información Confidencial**") deberá ser tratada con carácter estrictamente confidencial por la Parte receptora.

Ambas Partes acuerdan limitar la distribución de la Información Confidencial recibida (incluida la presente Escritura) a sus afiliadas, directivos, empleados, agentes, asesores profesionales y auditores, así como

los de sus sociedades vinculadas, en la medida que dicha distribución sea necesaria para el cierre, la ejecución y el cumplimiento de la presente Escritura y a efectos de auditoría, contabilidad o de cumplimiento de las políticas internas de cada una de las Partes. _____

Sin perjuicio de lo anterior, una Parte puede divulgar la Información Confidencial en la medida en que: (i) esa divulgación se exija por la legislación aplicable, una orden de naturaleza administrativa o judicial o por la normativa del mercado de valores u otro organismo regulador a cuya jurisdicción dicha Parte estuviera sujeta; (ii) dicha divulgación sea necesaria para realizar cualesquiera actuaciones, cumplir cualesquiera obligaciones o exigir el cumplimiento de cualesquiera derechos contemplados en la presente Escritura; o (iii) la Información Confidencial que fuera objeto de revelación pasara a ser de dominio público sin que medie incumplimiento alguno de la Parte que realiza la divulgación. _____

17.2. ANUNCIOS Y COMUNICADOS DE PRENSA _____

Ninguna de las Partes podrá emitir un _____



101

comunicado de prensa ni realizar una declaración pública con respecto a las compraventas contempladas en la presente Escritura sin el consentimiento previo por escrito de la otra Parte; entendiéndose, no obstante, que nada de lo aquí dispuesto prohíbe a ninguna de las Partes realizar cualquier divulgación exigida (i) por la legislación aplicable o (ii) por cualquier autoridad del mercado de valores, organismo regulador o autoridad gubernamental. En caso de que dicha divulgación sea necesaria y el Vendedor tenga que publicar un hecho relevante, el Vendedor, en la medida de lo posible, comunicará el contenido del hecho relevante al Comprador antes de su publicación.

17.3. IMPUESTOS Y GASTOS ASOCIADOS A LA OPERACIÓN

El Vendedor y el Comprador harán frente a sus propios gastos, costes y honorarios (incluyendo, entre otros, honorarios de

abogados y auditores) incurridos por dicha Parte por razón de la negociación y preparación de la presente Escritura. _____

Asimismo, las Partes acuerdan que cualesquiera impuestos, exacciones o tasas impuestas por cualquier legislación aplicable en relación con el otorgamiento y ejecución de la presente Escritura serán de cuenta de la Parte que legalmente viniera sujeta a tales impuestos, exacciones o tasas. _____

Cualesquiera honorarios notariales derivados del presente otorgamiento serán satisfechos por las Partes conforme a la distribución prevista en la Legislación. Los honorarios notariales derivados del otorgamiento del Acta de Depósito serán satisfechos por las Partes al cincuenta por ciento (50%)._____

17.4. MODIFICACIONES _____

La presente Escritura no podrá ser modificada ni alterada en forma alguna, salvo en virtud de escrito debidamente suscrito por el Comprador y el Vendedor._____

17.5. RENUNCIAS_____

Ninguna renuncia del cumplimiento de



103

cualquier disposición de la presente Escritura, ni de la obtención del consentimiento o aprobación para desviarse de lo acordado en ella, tendrá efecto salvo que se realice por escrito y esté firmada por la Parte frente a la que se pretenda aplicar dicha renuncia, consentimiento o aprobación. Esa renuncia, consentimiento o aprobación únicamente surtirá efecto en el caso específico y para el fin para el que fue concedida. El hecho de que cualquiera de las Partes no exija el cumplimiento de una condición, disposición o parte de la presente Escritura, o la demora en hacerlo, no se entenderá, en ningún caso, como (i) una renuncia del cumplimiento de esa condición, disposición o parte, o (ii) una renuncia a exigir su cumplimiento en el futuro.-

17.6. NOTIFICACIONES

Cualquier comunicación que proceda en virtud de la presente Escritura deberá realizarse por

escrito y habrá de ser entregada en persona con acuse de recibo, o bien remitida por correo certificado, burofax o por cualquier otro medio que permita dejar constancia de su contenido y de la fecha en que la comunicación hubiera sido enviada (por ejemplo, a través del correo electrónico), a las siguientes direcciones:_____

A efectos de recibir cualquier comunicación, las Partes han señalado las siguientes direcciones:_____

(A) En el caso de notificaciones dirigidas al Comprador:_____

A la atención de: don Álvaro Cosmen Fernández_____

Dirección: Avenida Europa nº 17, Alcobendas, Madrid_____

Correo electrónico: acosmen@cofares.es_____

(B) En el caso de notificaciones dirigidas al Vendedor: _____

A la atención de: D. Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena_____

D^a. Cristina Reina_____

Dirección: C/ José Ortega y Gasset, 29, 4^a planta - 28006 Madrid_____



105

Correo electrónico:
efcuesta@arcanopartners.com
creina@arcanopartners.com

Toda comunicación remitida a las direcciones indicadas anteriormente se entenderá debidamente entregada, salvo que el destinatario en cuestión hubiera notificado al remitente de dicha comunicación cualquier cambio de dirección, persona de contacto o dirección de correo electrónico con al menos quince (15) días hábiles de antelación de la fecha en que se hubiera enviado dicha comunicación.

17.7. NULIDAD PARCIAL

Si cualquiera de las disposiciones previstas en la presente Escritura fuera declarada nula, ilícita o ineficaz, ello no perjudicará ni afectará en forma alguna a la validez, legalidad o exigibilidad de sus restantes disposiciones. En tales supuestos, las Partes

negociarán de buena fe con vistas a sustituir las disposiciones inválidas, nulas o ineficaces en cuestión por nuevas disposiciones cuyo efecto comercial fuera lo más razonablemente posible similar al de las disposiciones inválidas, nulas o ineficaces en cuestión.——

17.8. INTEGRIDAD Y PRIMACÍA DE LA ESCRITURA

La presente Escritura contiene el acuerdo íntegro entre las Partes con respecto a las operaciones contempladas en ella y prevalece sobre todo acuerdo anterior, ya sea escrito o verbal, entre las Partes o sus sociedades vinculadas con respecto al objeto de la misma.—

Las Partes reconocen y acuerdan que la presente Escritura prevalecerá sobre cualquier otro documento que formalice las operaciones contempladas en ella y, por lo tanto, acuerdan no llevar a cabo ninguna actuación en virtud de dichos documentos con el propósito de reclamar o ejercitar derechos, o que pudiera derivar en una reclamación o ejercicio de derechos, frente a la otra Parte que no hayan adquirido en virtud de la presente Escritura. ———

18. LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN

**18.1. LEGISLACIÓN APLICABLE**

La presente Escritura se registrá por la legislación común española.

18.2. JURISDICCIÓN

Las Partes acuerdan, con renuncia a cualquier otro fuero y jurisdicción que les pudiera corresponder, someterse expresamente a los Juzgados y Tribunales de Alcobendas (Madrid) para la resolución de cualquier litigio, reclamación o controversia que pudiera derivarse de la presente Escritura, incluida cualquier cuestión respecto a su existencia, validez, terminación, nulidad o eficacia.

19. Inscripción parcial

Las Partes solicitan y autorizan expresamente al Registrador de la Propiedad a inscribir en el Registro de la Propiedad únicamente aquellas partes de la presente Escritura que tengan una trascendencia real (y, por lo tanto, omita y se abstenga de inscribir

aquellas disposiciones con trascendencia personal o carentes de trascendencia real); las Partes también solicitan expresamente al Registrador de la Propiedad que proceda a la inscripción parcial de la presente Escritura en caso de que se aprecien defectos que resulten en una calificación suspensiva y/o denegatoria.

Además, las Partes requieren al Notario autorizante del presente acto que envíe por medios telemáticos una copia de la presente Escritura a los Registros de la Propiedad que correspondan a los Inmuebles en el mismo día hábil de este otorgamiento, con el fin de obtener y causar de forma inmediata el correspondiente asiento de presentación. ———

Asimismo, si la calificación implicase la existencia de defectos subsanables y estos no se subsanasen en el plazo de sesenta (60) días desde el asiento de presentación de la presente Escritura, las Partes solicitan la anotación preventiva contemplada en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, salvo que el Registrador estime conveniente el otorgamiento de una nueva



109 _____
escritura. _____

COMUNICACIÓN.- A los efectos de dar cumplimiento a la D.F. Cuarta de la Ley 16/2012 que modifica el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, las partes me requieren para que en el caso de que fuera posible, remita al Ayuntamiento por medios telemáticos copia simple de esta escritura, incorporando a la presente justificante de la recepción de dicha comunicación. _____

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL. _____

La/s parte/s compareciente/s queda/n informada/s de lo siguiente: _____

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la _____

legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose la parte otorgante obligada a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial.

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar / intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las



III_____

autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo._____

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría._____

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda._____

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en (28003) Madrid, Calle Raimundo Fernández Villaverde, 61. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control._____

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal y Garantía de los derechos digitales (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

Hago constar yo, el Notario, en cumplimiento de lo dispuesto en la disposición general novena, nº 1, del Real Decreto 1.426/1.989, de 17 de noviembre, regulador de los Aranceles Notariales, y en la disposición adicional tercera de la Ley de Tasas 8/1.989, de 13 de Abril, que este documento ha devengado, sobre la base del valor consignado por las partes y con arreglo a los números 2, 7, 4 y 5 del Arancel, la suma total de euros.

RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES Y
REGLAMENTARIAS.



113

Hechas las reservas y advertencias legales y reglamentarias, en especial de orden fiscal, entre ellas las consecuencias fiscales o de otra índole que se derivarían, en su caso, de la inexactitud de sus declaraciones o de una comprobación de valores; de las obligaciones y responsabilidades tributarias que incumben a las partes en sus aspectos materia, formal y sancionador; de la obligación de la parte vendedora de liquidación, en su caso, del impuesto sobre incremento de valor de los terrenos (Plusvalía); y al comprador la comunicación que establece el artículo 111 de la Ley de Hacienda Locales.

O T O R G A M I E N T O

Así lo otorgan los comparecientes, quienes, cumplidos los requisitos de lectura de esta escritura, conforme a lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 193 del Reglamento Notarial, le prestan su consentimiento y la

114 _____
firman. _____

_____**A U T O R I Z A C I O N**_____

Yo, el Notario, DOY FE: _____

a) De haber identificado a los comparecientes por medio de sus documentos identificativos, reseñados en la comparecencia, que me han sido exhibidos. _____

b) Que los comparecientes, según intervienen, a mi juicio, tienen capacidad y están legitimados para el presente otorgamiento. _____

c) Que el consentimiento de los otorgantes ha sido libremente prestado. _____

d) Que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad libre y debidamente informada de los comparecientes. _____

e) Y de que este instrumento público queda extendido en cincuenta y siete folios de papel timbrado, exclusivo para documentos notariales, de la misma serie, numerados correlativamente en orden inverso al del presente. _____

Están las firmas de los comparecientes y la del Notario Autorizante. Signado, Rubricado y sellado. _____

_____*SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS*_____

Anexo 0

D. EDUARDO FERNÁNDEZ-CUESTA LUCA DE TENA, ADMINISTRADOR SOLIDARIO DE "ARCANO SOCIEDAD OPERATIVA INMOBILIARIA II, S.L.U." (LA "SOCIEDAD")

CERTIFICO

Que en Madrid, con fecha 10 de diciembre de 2021, el socio único de la Sociedad, la mercantil ARCANO REAL ESTATE HOLDING II, S.L. (el "Socio Único") ha adoptado y aprobado las siguientes DECISIONES, que constan en acta debidamente aprobada y firmada por el representante del Socio Único de la Sociedad, y que se transcriben literalmente a continuación:

"PRIMERA.- Aprobación de venta.

El Socio Único acuerda y autoriza, a los efectos del artículo 160, apartado f), de la Ley de Sociedades de Capital, la venta por la Sociedad de las siguientes dos (2) fincas de su propiedad situadas en el Parque Empresarial de La Moraleja, Avenida de Europa número 17, Alcobendas (Madrid) (conjuntamente, las "Fincas"):

- (i) Edificio de oficinas denominado "Edificio Abril", que se corresponde con la finca registral número 57.041 del Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas, inscrita al tomo 1.851, libro 1.536, folio 188.
- (ii) Restaurante "La Albufera", que se corresponde con la finca registral número 57.039 del Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas, inscrita al tomo 1.851, libro 1.536, folio 185.

Las Fincas deberán ser transmitidas por un precio total conjunto de CUARENTA Y TRES MILLONES DE EUROS (43.000.000,00 €) y en los demás términos y condiciones que decidan los dos Administradores Solidarios de la Sociedad o cualquier apoderado con facultades suficientes al efecto otorgadas por el órgano de administración.

SEGUNDA.- Delegación de facultades.

A estos efectos, el Socio Único decide facultar tan ampliamente como en derecho fuere menester a los dos Administradores Solidarios de la Sociedad, o cualquier apoderado con facultades suficientes al efecto otorgadas por el órgano de administración, para que las anteriores decisiones queden revestidas de la máxima eficacia jurídica, pudiendo realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos y privados fuesen precisos, formulando cuantas aclaraciones, adiciones, subsanaciones y, en general, cuantos actos se requieran a tal fin, incluso ante Fedatario Público, y expresamente facultándose para elevar a público las presentes decisiones, otorgando las escrituras públicas que resulten convenientes, incluso de rectificación, subsanación o aclaración de defectos subsanables que fuesen necesarias a la vista de la calificación verbal o escrita del Sr. Registrador.

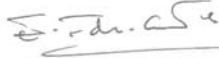


TERCERA.- Aprobación del acta.

El Socio Único aprueba la presente acta, en el mismo acto, en el ejercicio de sus competencias, de acuerdo con el artículo 15 de la LSC, tras lo cual es firmada por el representante del mismo, en el lugar y la fecha señalados al principio de la misma.²⁹

En el acta figura a continuación la firma del representante del Socio Único.

Y para que conste a los efectos oportunos, expido la presente certificación, en Madrid, a 10 de diciembre de 2021.



D. Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena
ADMINISTRADOR SOLIDARIO
ARCA SOCIEDAD OPERATIVA INMOBILIARIA II, S.L.U.

Anexo 1

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4553903VK4845N0143MI

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV EUROPA 17[B] Pl:00 Pl:17B 28108 ALCOBENDAS (MADRID)

Clase: Urbano

Uso principal: Oficinas

Superficie construida: 14.970 m2

Año construcción: 2021

Valor catastral [2021]: 12.066.101,60 €
Valor catastral suelo: 3.244.190,60 €
Valor catastral construcción: 8.821.911,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
ARCANO SOCIEDAD OPERATIVA INMOBILIARIA I.L.S.L.	887563383	100,00% de propiedad	CL JOSE ORTEGA Y GASSET 29 Pl:04 28006 MADRID (MADRID)

Construcción

Esc./Pta./Pta. Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Pta. Destino	Superficie m²
G1-1/03 APARCAMIENTO	3.139	G1-2/03 APARCAMIENTO	3.139
/02/02 OFICINA	2.513	/01/01 OFICINA	2.421
/02/01 OFICINA	1.644	/03/01 OFICINA	1.644
/04/01 ALMACEN	470		

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 12.240 m2 Parcela con varios inmuebles (división horizontal) Coeficiente de participación: 80,100 %



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARÍA 18 DE MADRID (Madrid)

Finalidad: notaria

Fecha de emisión: 14/12/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: K83Y2N8P8AE0314 (verificable en <http://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/12/2021



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 4553904VK4845S0001XY

Localización: AV EUROPA 19 G
ALCOBENDAS [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
A DE EUROPA INV 19 SL	B88299110	CL GENOVA 17 P13 P1A A 28004 MADRID [MADRID]



Referencia catastral: 4553907VK4845N0001EZ

Localización: AV EUROPA 17[Z] G
ALCOBENDAS [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
IBERDROLA SA	A48010615	PZ EUSKADI 5 48009 BILBAO [BIZKAIA]



Referencia catastral: 4553909VK4845N-----

Localización: AV EUROPA 13 G
ALCOBENDAS [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: KK8Y2N4SP8AEQ134 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 14/12/2021





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 4553903VK4845N0142XU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV EUROPA 17[A] Pl:00 Pt:17A 28108 ALCOBENDAS (MADRID)

Clase: Urbano

Uso principal: Comercial

Superficie construida: 3.931 m²

Año construcción: 1992

Valor catastral [2021]: 2.555.843,64 €

Valor catastral suelo: 1.050.212,80 €

Valor catastral construcción: 1.505.630,84 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

NIF/NIE

Derecho

Domicilio fiscal

ARCANO SOCIEDAD OPERATIVA INMOBILIARIA R.L.S.

887963383

100,00% de propiedad

CL JOSE ORTEGA Y GASSET 29 Pl:04 28006 MADRID (MADRID)

Construcción

Esc./Pta./Pta. Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Pta. Destino	Superficie m ²
A-1/01 ALMACEN	508	GA-1/01 APARCAMIENTO	697
GI-2/01 APARCAMIENTO	697	I-2/02 ALMACEN	508
IS/01 OCIO HOSTEL	858	IO/01 OCIO HOSTEL	858

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 12.240 m²

Parcela con varios inmuebles (división horizontal)

Coefficiente de participación: 19,900 %



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: NOTARÍA 18 DE MADRID (Madrid)

Finalidad: notaría

Fecha de emisión: 14/12/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: TRWVJFZK5SCFMAA (verificable en <http://www.sedelectronica.gob.es>) | Fecha de firma: 14/12/2021



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

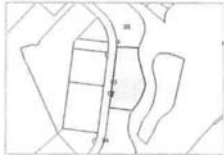


Referencia catastral: 4553904VK4845S0001XY

Localización: AV EUROPA 19 G
ALCOBENDAS [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
A DE EUROPA INV 19 SL	B88299110	CL GENOVA 17 P.I.3 P.I.A A 28004 MADRID [MADRID]

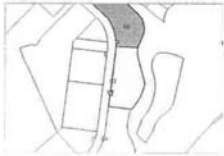


Referencia catastral: 4553907VK4845N0001EZ

Localización: AV EUROPA 17[Z] G
ALCOBENDAS [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
IBERDROLA SA	A48010615	PZ EUSKADI 5 48009 BILBAO [BIZKAIA]



Referencia catastral: 4553909VK4845N—

Localización: AV EUROPA 13 G
ALCOBENDAS [MADRID]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS		



Anexo 2

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCOBENDAS Nº 2

AVENIDA DE ESPAÑA Nº 17
ALCOBENDAS-MADRID C.P. 28100
TEL-916518581 / FAX-916515191

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA Nº 1730
ART. 175-1 R.H.**

Fecha de Petición: 10/12/2021
Fecha de Despacho: 14/12/2021 8:04:36
Fecha de Emisión: 14/12/2021
Petición nº Asela del Notario de Madrid, Ignacio Manrique Plaza.
NºFax Notario: 915.544.947
C.R.U.: 28135000723515
Número de finca: 57039 de ALCOBENDAS

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA NÚMERO UNO.- EDIFICIO DESTINADO A RESTAURANTE sito en la Avenida Europa Nº 17, término municipal de Alcobendas -Madrid-, que consta de consta de tres plantas. El restaurante tiene una superficie de seiscientos un metros cuadrados con setenta y nueve decímetros cuadrados construidos -601,79 m2- en planta baja, setecientos sesenta y tres metros cuadrados y cuarenta y seis decímetros cuadrados -763,46 m2- en semisótano, de mil ciento treinta y cuatro metros cuadrados y treinta y dos decímetros cuadrados en planta sótano -1.134,32 m2-, y de mil ciento y treinta y seis metros cuadrados con setenta y nueve decímetros cuadrados -1.136,79 m2- en sótano 2. Por lo tanto, el restaurante tiene una superficie construida total de tres mil seiscientos treinta y seis metros y treinta y seis decímetros cuadrados -3.636,36 m2-. Al Norte, con ramal incorporación Av. de Fuencarral. Al Sur, con la finca número dos de la presente escritura. Al Este, con el ramal de incorporación a A1 Vía de Servicio. Al Oeste, con la Av. De Europa. CUOTA de participación en el total edificio: 19,90 %.

REFERENCIA CATASTRAL:

La finca de este numero no se halla coordinada con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ARCANO SOCIEDAD OPERATIVA INMOBILIARIA II SL	B87563383	1851	1536	185	1
100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por titulo de division.					

. Formalizada en escritura con fecha 14/12/18, autorizada en MADRID, por el Notario DON SEGISMUNDO ALVAREZ ROYO-VILLANOVA, número de protocolo 4.121/2018.

CARGAS

De PROCEDENCIA por DIVISIÓN HORIZONTAL. HIPOTECA DE MAXIMO sobre la finca matriz y la cual se encuentra sin distribuir entre las resultantes: a favor de BANCO DE SABADELL SA para responder de: La Hipoteca se constituye en garantía del íntegro y puntual cumplimiento de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas, hasta un importe total máximo de responsabilidad hipotecaria de VEINTIDOS MILLONES CIENTO MIL EUROS, 22.100.000 EUROS -la "Responsabilidad Hipotecaria Máxima"-, establecido a efectos exclusivamente hipotecarios, que se distribuye entre los siguientes conceptos y por los siguientes importes: I. Para el Contrato de Financiación: hasta DIECISÉIS MILLONES QUINIENTO MIL EUROS -16.500.000 €- en concepto de principal; hasta un millón cuatrocientos ochenta y cinco mil euros -1.485.000 €- en concepto de intereses ordinarios; hasta DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL EUROS -2.640.000 €- en concepto de intereses moratorios; y hasta OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS -825.000 €- en concepto de costas y gastos, judiciales o extrajudiciales. II. Para el Contrato de Cobertura: a- hasta QUINIENTOS MIL EUROS -500.000.-€- en concepto de principal, constituido éste por el importe resultante de cualquier cantidad debida bajo el Contrato de

Cobertura ya sea resultante de su liquidación o de importes debidos bajo el mismo con carácter previo a la 30 liquidación; b- hasta CUARENTA Y CINCO MIL EUROS -45.000.-€- en concepto de intereses ordinarios devengados de conformidad con el Contrato de Cobertura; c- hasta OCHENTA MIL EUROS -80.000.-€- en concepto de intereses moratorios devengados de conformidad con el Contrato de Cobertura; y -d- hasta VEINTICINCO MIL EUROS -25.000.-€- en concepto de las costas procesales y, si procede, de los costes de ejecución extrajudicial, así como de gastos incurridos en un supuesto de incumplimiento -incluyendo, sin limitación, y el pago de las primas de las pólizas de seguro que aseguren la Finca-. La tasación para subasta asciende a veintinueve millones noventa y un mil seiscientos treinta euros con noventa y tres céntimos. El plazo de duración es hasta el día catorce de diciembre del año dos mil veinticinco... Por Procedencia de la Finca Nº: 34253 de Alcobendas, Asiento de Inscripción 5 Con Fecha 09/04/2019, Tomo: 687, Libro: 593, Folio: 100, Título Hipoteca Asiento 1000 y Diario 80, del Notario Don Segismundo Alvarez Rojo-Villanova, Nº de Protocolo 4129/2018, Fecha de Documento 14/12/2018

De PROCEDENCIA por **DIVISIÓN HORIZONTAL**. AFECCION: Pagados por autoliquidación, según copia que archivo, 160.875 euros, queda **afecta** esta finca por cinco años, al pago de la liquidación complementaria que en su caso se gire del **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, por el acto o contrato a que se refiere la inscripción 5ª. Alcobendas a 9 de Abril de 2019.

GRAVADA con una servidumbre de paso.

AFECTA al pago de la liquidación complementaria del Impuesto, según nota extendida al margen de la inscripción 4ª de la finca matriz numero 34263, con fecha 9 de abril de 2019.-

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.
Notas Simples Pendientes sobre esta finca:
No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.
Certificaciones Pendientes sobre esta finca:
No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 14/12/2021 8:04:36, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE: queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación

registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-
- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCOBENDAS Nº 2
AVENIDA DE ESPAÑA Nº 17
ALCOBENDAS-MADRID C.P. 28100
TEL-916518581 / FAX-916515191

NOTA SIMPLE INFORMATIVA Nº 1730
ART. 175-1 R.H.

Fecha de Petición: 10/12/2021
Fecha de Despacho: 14/12/2021 8:04:36
Fecha de Emisión: 14/12/2021
Petición nº Asela del Notario de Madrid, Ignacio Manrique Plaza.
NºFax Notario: 915.544.947
C.R.U.: 28135000723522
Número de finca: 57041 de ALCOBENDAS

DESCRIPCION DE LA FINCA

URBANA NÚMERO DOS.- EDIFICIO DESTINADO A OFICINAS Y PLAZAS DE APARCAMIENTOS sito en la Avenida Europa Nº 17, término municipal de Alcobendas -Madrid-, que consta de consta de Seis plantas más la planta de cubierta. Tiene una superficie útil total de trece mil setecientos veintinueve metros cuadrados -13.729 m²- y una superficie construida de catorce mil seiscientos treinta y un metros cuadrados con doce decímetros cuadrados -14.631,12 m²-. El edificio de oficinas consta de cuatro plantas sobre rasante denominadas planta baja, planta primera, planta segunda y planta tercera y la planta de cubierta y dos plantas de sótano denominadas sótano -1 y sótano -2. La Planta Sótano -2 se distribuye en los siguientes espacios: zona aparcamiento, cuartos de instalaciones y núcleos de comunicaciones verticales. Tiene una superficie útil total de dos mil ochocientos noventa y tres metros cuadrados -2893 m²- y una superficie construida de tres mil ciento treinta y tres metros cuadrados con cuarenta y cinco decímetros cuadrados -3.133,45 m²-. La Planta Sótano -1 se distribuye en los siguientes espacios: zona aparcamiento, zona de vestuarios, cuartos de instalaciones, núcleos de comunicaciones verticales control seguridad, cuartos de basuras y conserjería. Tiene una superficie útil total de dos mil ochocientos cuarenta y seis metros cuadrados -2846 m²- y una superficie construida de tres mil ciento veinte metros cuadrados con sesenta y seis decímetros cuadrados -3.120,66 m²-. La Planta Baja se distribuye en los siguientes espacios: el atrio de acceso al edificio, una superficie de oficinas divisible en 3 usuarios, y el núcleo central de comunicaciones, con ascensores, escaleras, aseos y cuartos de instalaciones. Tiene una superficie útil total de dos mil trescientos treinta y ocho metros cuadrados -2.338 m²- y una superficie construida de dos mil cuatrocientos setenta y siete metros cuadrados con veintidós decímetros cuadrados -2.477,22 m²-. La planta Primera consta de una superficie de oficinas divisible en 3 usuarios, y el núcleo central de comunicaciones, con ascensores, escaleras, aseos y cuartos de instalaciones. Tiene una superficie útil total de dos mil doscientos sesenta y seis metros cuadrados -2.266 m²- y una superficie construida de dos mil trescientos noventa y tres metros cuadrados con sesenta y dos decímetros cuadrados -2.393,62 m²-. La Planta Segunda consta de oficinas divisibles en dos usuarios, y el núcleo central de comunicaciones, con ascensores, escaleras, aseos y cuartos de instalaciones. La Planta Segunda tiene dos terrazas, orientadas a sur y norte, accesibles desde cada una de las futuras oficinas. Estas terrazas tienen una superficie de quinientos treinta y siete metros cuadrados con treinta y siete decímetros cuadrados, -537,37 m²- orientada al sur, y ciento noventa y dos metros cuadrados con setenta y cuatro decímetros cuadrados -192,74 m²- orientada al norte. Tiene una superficie útil total de mil quinientos cinco metros cuadrados -1505 m²- y una superficie construida de mil seiscientos noventa y tres metros cuadrados con treinta y once decímetros cuadrados -1.693,11 m²-. La Planta Tercera consta de oficinas divisibles en dos usuarios, y el núcleo central de comunicaciones, con ascensores, escaleras, aseos y cuartos de instalaciones. La Planta tercera dispone de una terraza en la cubierta con una superficie de quinientos treinta y seis metros cuadrados con treinta y cuatro decímetros cuadrados -536,34 m²-. Tiene una superficie útil total de mil quinientos cinco metros cuadrados -1505 m²- y una superficie construida de mil seiscientos noventa y tres metros cuadrados con treinta y once decímetros cuadrados -1.693,11 m²-. La planta de cubierta tiene una edificación cerrada de ciento diecinueve metros y noventa y cinco decímetros cuadrados -119,95 m²- destinado a instalaciones. El edificio dispone de un espacio libre exterior descubierto, a la altura de la planta baja, destinado a jardín, espacios estanciales y acceso rodado desde la calle, con una superficie total de seis mil quinientos veinte cuatro metros cuadrados con sesenta y cuatro decímetros cuadrados -6.524,64 m²-. Linda: Al Norte, con la finca número uno de la presente escritura. Al Sur, con la parcela libre. Al Este, con el ramal de incorporación a A1 Vía de Servicio. Al Oeste, con la Av. De Europa. CUOTA de participación en el total edificio: 80,10 %.

REFERENCIA CATASTRAL:

La finca de este numero no se halla coordinada con el catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ARCANO SOCIEDAD OPERATIVA INMOBILIARIA II S	B87563383	1851	1536	188	1

100,000000% (TOTALIDAD) del pleno dominio por título de división.

. Formalizada en escritura con fecha 14/12/18, autorizada en MADRID, por el Notario DON SEGISMUNDO ALVAREZ ROYO-VILLANOVA, número de protocolo 4.121/2018.

CARGAS

De PROCEDENCIA por **DIVISIÓN HORIZONTAL. HIPOTECA DE MAXIMO** sobre la finca matriz y la cual se encuentra sin distribuir entre las resultantes: La Hipoteca se constituye en garantía del íntegro y puntual cumplimiento de todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas, hasta un importe total máximo de responsabilidad hipotecaria de **VEINTIDOS MILLONES CIENTO MIL EUROS, 22.100.000 EUROS** -la "Responsabilidad Hipotecaria Máxima"-, establecido a efectos exclusivamente hipotecarios, que se distribuye entre los siguientes conceptos y por los siguientes importes: I. Para el Contrato de Financiación: **hasta DIECISÉIS MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS -16.500.000 €-** en concepto de principal; **hasta un millón cuatrocientos ochenta y cinco mil euros -1.485.000 €-** en concepto de intereses ordinarios; **hasta DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL EUROS -2.640.000 €-** en concepto de intereses moratorios; y **hasta OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS -825.000 €-** en concepto de costas y gastos, judiciales o extrajudiciales. II. Para el Contrato de Cobertura: a- **hasta QUINIENTOS MIL EUROS -500.000.-€-** en concepto de principal, constituido éste por el importe resultante de cualquier cantidad debida bajo el Contrato de Cobertura ya sea resultante de su liquidación o de importes debidos bajo el mismo con carácter previo a la 30 liquidación; b- **hasta CUARENTA Y CINCO MIL EUROS -45.000.-€-** en concepto de intereses ordinarios devengados de conformidad con el Contrato de Cobertura; c- **hasta OCHENTA MIL EUROS -80.000.-€-** en concepto de intereses moratorios devengados de conformidad con el Contrato de Cobertura; y -d- **hasta VEINTICINCO MIL EUROS -25.000.-€-** en concepto de las costas procesales y, si procede, de los costes de ejecución extrajudicial, así como de gastos incurridos en un supuesto de incumplimiento -incluyendo, sin limitación, y el pago de las primas de las pólizas de seguro que aseguren la Finca-. La **tasación para subasta** asciende a veintinueve millones noventa y un mil seiscientos treinta euros con noventa y tres céntimos. El **plazo de duración** es hasta el día catorce de diciembre del año dos mil veinticinco. Por Procedencia de la Finca N°: 34263 de Alcobendas, Asiento de Inscripción 5 Con Fecha 09/04/2019, Tomo: 687, Libro: 593, Folio: 100, Título Hipoteca Asiento 1000 y Diario 80, del Notario Don Segismundo Alvarez Royo-Villanova, N° de Protocolo 4129/2018, Fecha de Documento 14/12/2018

De PROCEDENCIA por **DIVISIÓN HORIZONTAL. AFECCION:** Pagados por autoliquidación, según copia que archivo, 160.875 euros, queda **afecta** esta finca por cinco años, al pago de la liquidación complementaria que en su caso se gire del **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**, por el acto o contrato a que se refiere la inscripción 5ª. Alcobendas a 9 de Abril de 2019.

GRAVADA con una servidumbre de paso.

AFECTA al pago de la liquidación complementaria del Impuesto, según nota extendida al margen de la inscripción 4ª de la finca matriz número 34263, con fecha 9 de abril de 2019.-

Documentos relativos a la finca **presentados y pendientes de despacho**, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:
NO hay documentos pendientes de despacho

Informaciones pendientes de contestar:

Notas Fax Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de información vigentes sobre esta finca.

Notas Simples Pendientes sobre esta finca:

No hay peticiones de Notas Simples pendientes sobre esta finca.

Certificaciones Pendientes sobre esta finca:

No hay Certificaciones pendientes sobre esta finca.

Informaciones remitidas en los 10 días naturales anteriores:
No hay notas de esta finca remitidas en este plazo.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 14/12/2021 8:04:36, antes de la apertura del diario.

MUY IMPORTANTE: queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El período de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos períodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpd@corpme.es

Anexo 3

Madrid, 16 de diciembre de 2021

Banco Santander, S.A.
Don Asier González Lianza y don Carlos Porras López
Sucursal 6099, Paseo Recoletos 19
28001 Madrid

Ref. Aval concedido el 30 de julio de 2021 por Banco Santander, S.A. a Cofares Corporación, S.A. (Sociedad Unipersonal), para el beneficiario Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, S.L., inscrito en el Registro Especial de Avaluos y Garantías de la referida entidad con el número 0049-6099-87-2110010670.

Estimados Sres.:

Hacemos referencia al aval concedido el 30 de julio de 2021 por Banco Santander, S.A. a Cofares Corporación, S.A. (Sociedad Unipersonal) ("Cofares"), para el beneficiario Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, S.L. ("Arcano") y esta sociedad, junto con Cofares, las "Partes", que figura inscrito en el Registro Especial de Avaluos y Garantías de la referida entidad con el número 0049-6099-87-2110010670 (el "Aval"). Se adjunta a la presente, como anexo, una copia del Aval.

El Aval había sido otorgado en cumplimiento de las obligaciones asumidas por Cofares frente a Arcano bajo el contrato de arrendamiento del edificio situado en el Parque Empresarial La Moraleja, Avenida de Europa, número 17, Alcobendas (Madrid) (el "Edificio") suscrito por las Partes el pasado 2 de septiembre de 2020 (el "Contrato de Arrendamiento").

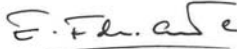
Por la presente, les comunicamos que con fecha de hoy y en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid, D. Segismundo Álvarez Rojo-Villanova, Arcano ha transmitido el pleno dominio del Edificio a Cofares, por lo que las Partes han dado por terminado el Contrato de Arrendamiento con efectos a la fecha de la presente.

Al respecto, y según se indica en la correspondiente escritura de compraventa del Edificio, el Vendedor manifiesta que no tiene nada que reclamar al Comprador como consecuencia de la terminación del Contrato de Arrendamiento, por lo que han decidido cancelar el Aval y que este deje de tener validez con efectos a la fecha de la presente.

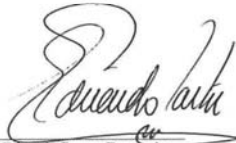
En consideración a lo anterior, le agradeceríamos que procediesen a realizar las gestiones que resulten necesarias o conveniente para formalizar la cancelación del aval.

Sin otro particular, reciban un cordial saludo.

Atentamente,

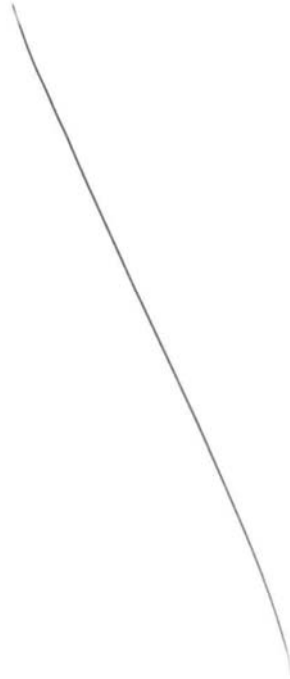


D. Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena
Arcano Sociedad Operativa
Inmobiliaria II, S.L.



D. Eduardo Pastor Fernández
Cofares Corporación, S.A. (Sociedad
Unipersonal)

ANEXO
COPIA DEL AVAL



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'E' or 'L' with a small flourish at the end.



La entidad **BANCO SANTANDER, S.A.**, con C.I.F. A-39000013, con domicilio social en Paseo de Pereda, 9-12 de Santander, y con domicilio a efectos de este aval en la **Sucursal 6009, sita en Pº de Recoletos, nº 19 de Madrid**, y en su nombre **D. ASIER GONZÁLEZ LINAZA**, con N.I.F. 78880194-S, y **D. CARLOS PORRAS LÓPEZ**, con N.I.F. 32839218-W, con poderes suficientes para obligarle en este acto, según resulta de la escritura de poder otorgada ante el Notario D. Juan de Dios Valenzuela García, en fecha 19/02/2020 y bajo el número 385 de su protocolo,

AVALA

El pago por las dos partes **COFARES CORPORACIÓN, S.A.**, domiciliada en Madrid, calle Santa Encracia, 31 con NIF número A-80319550 (el "Avalador"), a la mercantil **ARCANO SOCIEDAD OPERATIVA INMOBILIARIA II, S.L.**, domiciliada en Madrid, Calle José Ortega y Gasset, 29, 4ª planta, 28006, con NIF número B-87563383 (el "Beneficiario"), de hasta la cantidad de **// 1.082.439,00/ EUROS (UN MILLÓN OCHENTA Y DOS MIL CINCUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS)** (la "Cantidad Máxima Garantizada"), en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el Avalado frente al Beneficiario conforme al contrato de arrendamiento suscrito por ambos con fecha 2 de septiembre de 2020 en relación con el edificio de oficinas en construcción sito en el Parque Empresarial La Moraleja, Avenida de Europa, número 17, de Alcobendas (Madrid) (el "Edificio" y el "Contrato de Arrendamiento", respectivamente).

(1) **Carácter abstracto y renuncia a beneficios**

El presente aval a primera demanda se presta de forma solidaria, incondicional e irrevocablemente, y con renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión, constituyendo una obligación del Banco abstracta, autónoma e independiente, con carácter no accesorio a la obligación principal.

(2) **Procedimiento de ejecución del aval y obligación de pago**

El Banco renuncia irrevocablemente a alegar cualquier excepción a la ejecución total o parcial del presente aval (incluida la oposición del Avalado), obligándose a pagar hasta la Cantidad Máxima Garantizada, sin retención o descuento alguno, en el improrrogable plazo de tres (3) días hábiles desde la presentación por el Beneficiario de un requerimiento en el que requiera el pago al Banco y manifieste, bajo su responsabilidad, que el Avalado ha incumplido sus obligaciones conforme al Contrato de Arrendamiento.

El requerimiento de pago que realice el Beneficiario podrá referirse a la total Cantidad Máxima Garantizada o sólo a parte de ésta, en cuyo caso el presente aval mantendrá plenamente su vigencia, garantizando el pago de la cantidad remanente en los términos aquí regulados.

Sin perjuicio del domicilio a efectos de notificaciones señalado a continuación, el Beneficiario podrá requerir la ejecución del presente aval en cualquier oficina del Banco.

La ejecución y pago por el Banco de las cantidades reclamadas no prejuzga los respectivos derechos de las partes intervinientes.

(3) Notificaciones

Cualesquiera notificaciones o requerimientos que deban realizarse las partes en relación con el presente aval deberán dirigirse a los siguientes domicilios:

(i) Para el Avalado:

COFARES CORPORACIÓN, S.L.U.

Att: D. Álvaro Cosmen

Calle Santa Engracia, número 31

28010. Madrid



(ii) Para el Beneficiario:

ARCANO SOCIEDAD OPERATIVA INMOBILIARIA II, S.L.U.

Att: D. Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena / D^a. Cristina Reina
C/ José Ortega y Gasset, 29, 4^a planta
28006 Madrid

(iii) Para el Banco: Sucursal 6099, sita en P^o. de Recoletos, n^o 19 de Madrid

(4) Vigencia

El presente aval a primera demanda permanecerá vigente hasta el día 30 de noviembre de 2026.

La vigencia del presente Aval sólo podrá ser cancelada anticipadamente si se produce cualquiera de las siguientes circunstancias: (i) que concurra el consentimiento expreso del Beneficiario para dicha cancelación, manifestado mediante escrito fehaciente dirigido al Banco y suscrito por representante autorizado al efecto; o (ii) en el momento en que el Banco, en su calidad de emisor del Aval, entregue al Beneficiario, previo requerimiento de éste, la totalidad de la Cantidad Máxima Garantizada.

El Aval se mantendrá en pleno vigor aun cuando se produzca la declaración de concurso del Avalado o se inicie un procedimiento de insolvencia equivalente en relación con el Avalado, sin que el Banco pueda oponer al Beneficiario en estos casos ninguna quita, espera o reducción de deuda acordada por el Banco, el Beneficiario y/o el Avalado en el seno de dichos procedimientos.

(5) Cesión automática de la garantía

El Banco reconoce expresamente que, sin perjuicio de la naturaleza señalada en el apartado (1) anterior, el presente Aval se emite en consideración al Contrato de Arrendamiento y, en consecuencia, reconoce la condición de Beneficiario del mismo a la entidad que ostente en cada momento la posición arrendadora en el Contrato de Arrendamiento, autorizando por tanto la cesión de la presente garantía de forma automática con la mera transmisión de la titularidad del Edificio objeto del Contrato de Arrendamiento y su notificación al Banco.

(6) Ley y jurisdicción

El presente aval estará sujeto a la legislación española.

Las partes, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a los Juzgados y Tribunales de Madrid-capital para la resolución de cualquier litigio que pudiera surgir en la interpretación o ejecución de la presente garantía.

El presente aval ha sido inscrito en el Registro Especial de Avals y Garantías de esta Entidad con el número 0049-6099-87-2110010670.

En Madrid, a treinta de julio de dos mil veintiuno.

BANCO SANTANDER S.A.

P.P.

Fdo. D. ASIER GONZÁLEZ LINAZA

D. CARLOS PORRAS LÓPEZ

ASIER GONZALEZ LINAZA

30/07/2021 11:45:10

Signer

CN=78880194S ASIER GONZALEZ (C=ES)

C=ES

PUBSANTO SANTANDER S.A.

CARLOS PORRAS LOPEZ

30/07/2021 13:15:35

Signer

CN=3283218W CARLOS PORRAS (C=ES)

C=ES

PUBSANTO SANTANDER S.A.

Logo seguro de verificación: enc0861b-3990-435f-8bba-8b084460c058. Puede comprobar la autenticidad del documento en <https://verifilesant.com/verificacion>
442 - 08-18 Banco Santander S.A. Domicilio Social: Paseo de Pereda 3-12, 28004 Santander - A.M. de Cantabria, N.º 186. Folio 84, Libro 9º de Registros, Inc. 31-12-18, A. 3000023

Sencillo Personal Justo. Como un banco debería ser.

Anexo 4

ANEXO 4
PÓLIZAS DE SEGURO

1. Edificio Abril

- i. Póliza de seguro decenal número 103261210, suscrita el 20 de abril de 2021 (con entrada en vigor el 5 de abril de 2021) con Zurich Public Limited Company.
- ii. Póliza de seguro de responsabilidad civil número 83984351 suscrita el 7 de febrero de 2021 con Axa Seguros Generales, S.A. de Seguros y Reaseguros.
- iii. Póliza de seguro de daños número 84036291 suscrita el 1 de abril de 2021 con Axa Seguros Generales, S.A. de Seguros y Reaseguros.

2. Restaurante

- i. Póliza de seguro de negocio número 81940204 suscrita el 14 de julio de 2017 con Axa Seguros Generales, S.A. de Seguros y Reaseguros.

Anexo 5

Madrid, 16 de diciembre de 2021

[*ENTIDAD ASEGURADORA]

Att. [*]

[*Dirección]

[*CP - Ciudad]

Ref. Póliza de seguro [*] – Transmisión del Edificio Abril y el Restaurante “La Albufera” sitos en el Parque Empresarial “La Moraleja” (Alcobendas, Madrid)

Estimados Sres.:

Hacemos referencia a la póliza de seguro [* de Daños Materiales / de Responsabilidad Civil] número [*], con un periodo cobertura desde el [*] hasta el [*] (la “Póliza”) suscrita con fecha [*] entre Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, S.L. (“Arcano”), como tomador y asegurado y [*entidad aseguradora], como aseguradora, sobre el edificio de oficinas denominado “Edificio Abril” [* y el restaurante explotado bajo la enseña “La Albufera”), situados en el Parque Empresarial “La Moraleja”, Avenida de Europa, número 17, de Alcobendas (Madrid) y correspondientes a las fincas 57.041 y 57.039, respectivamente, del Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas (las “Fincas”).

Por la presente, les comunicamos que con fecha de hoy y en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid, D. Segismundo Álvarez Royo-Villanova, Arcano ha transmitido el pleno dominio de las Fincas a la sociedad Cofares Corporación, S.A. (Sociedad Unipersonal) (“Cofares”).

Como consecuencia de la referida transmisión, Cofares ha quedado subrogada en la posición de asegurado y beneficiario de la Póliza suscrita con Uds.

Por consiguiente, les rogamos que tomen conocimiento de la citada subrogación a los efectos oportunos, en particular a efectos del cobro futuro de la prima correspondiente a la Póliza.

Asimismo, les informamos de que, en adelante, a los efectos de notificaciones y comunicaciones relacionadas con la citada Póliza deberán dirigirse a Cofares en su condición de nuevo propietario de las Fincas y asegurado, a la dirección y datos siguientes:

Cofares Corporación, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Att.: D. Álvaro Cosmen Fernández

Calle Santa Engracia número 31

28010 Madrid

acosmen@cofares.es



Sin otro particular, reciban un cordial saludo.

Atentamente,

D. Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena
Arcano Sociedad Operativa
Inmobiliaria II, S.L.

D. Eduardo Pastor Fernández
Cofares Corporación, S.A. (Sociedad
Unipersonal)

Anexo 6



ENTIDAD DE CONSERVACIÓN
PARQUE EMPRESARIAL LA MORALEJA
Avda. de Europa, 8
28108 Alcobendas (MADRID)
Telf.: +34 91 661 60 49
entidad@ecpelm.com
G-79543658



Alcobendas, a 13 de Diciembre de 2021

Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, SL
C/José Ortega y Gasset, nº29
28006 MADRID
C.I.F.: B-87563383

Muy Sres. nuestros:

Atendiendo su solicitud, por medio de la presente, confirmamos que, **Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria SL.**, está al corriente de pago de las facturas emitidas, hasta la fecha, por esta Entidad de Conservación, correspondientes a las parcelas de su propiedad, en el Parque Empresarial La Moraleja: H-1, H-1', H-1''.

Atentamente,

POOLE
DERQUI
JAVIER -
00813057F
00813057F
Fdo.: Javier Poole Derqui
GERENTE

Firmado
digitalmente por
POOLE DERQUI
JAVIER -
00813057F
Fecha: 2021.12.09
13:24:24 +01'00'



El Secretario,

F. D.

5



gub
R237283



ESTATUTOS DE LA ENTIDAD DE CONSERVACION
DEL PARQUE EMPRESARIAL LA MORALEJA
CLASE 8ª POLIGONO 18 ALCOBENDAS. MADRID.

TITULO PRIMERO:

Artículo 1º. Denominación.

Entidad de Conservación del Parque Empresarial La Moraleja.

Artículo 2º. Domicilio.

En la propia Urbanización.

Artículo 3º. Objeto y fines.

La conservación de las obras de urbanización y de los --
bienes y servicios que formen parte de su equipamiento --
como bienes de dominio y uso público y común, así como --
la administración de esta conservación.

Artículo 4º. Organismo Urbanístico bajo cuya tutela se actúa.

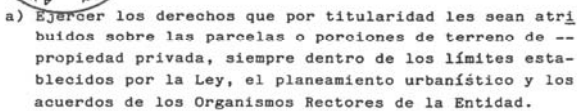
El Ayuntamiento de Alcobendas (Madrid), en cuyo término municipal están situados los terrenos del Parque Empresarial La Moraleja. Este Organismo Actuante designará un representante en la Junta de Gobierno.

DILIGENCIA - Para acreditar que la presente fotocopia concuerda bien y fielmente con el original que obra en el Departamento de Urbanismo.

Alcobendas, 11 JUL 1990

El Secretario P.D.





DILIGENCIA. Para saber más, que la presente fotocopia concuerda bien y fielmente con el original que obra en el Departamento de Urbanismo.

Alcobendas, 11 JUL 1990

El Secretario P.D.

AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS 26 FEB 1990
El Secretario,



P.D.

[Signature]



ACUERDO INTERMUNICIPAL POR EL PLENO MUNICIPAL EN SU SESION DEL 28 NOV 1989
El Secretario,

[Signature]

4.

blea General y la Junta de Gobierno, y acatar la autoridad de los Organos rectores y de sus representantes.

- c) Satisfacer puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que se impongan para atender a los gastos de conservación y mantenimiento de los servicios urbanos y de las instalaciones generales, así como de cualesquiera otras del mismo carácter.
- d) Someter a la Junta de Gobierno, a título de laudo arbitral, las diferencias surgidas con otros miembros de la Entidad en el uso y aprovechamiento de los elementos propios o comunes de la Urbanización.
- e) Designar un domicilio a efectos de notificaciones y definición de competencia territorial en materia jurisdiccional. Si el propietario no hubiese designado un domicilio se entenderán correctamente practicadas cualesquiera notificaciones remitidas al emplazamiento de la parcela de que sea titular, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

DILIGENCIA. Para efectos de la presente licencia concedida por y firmada con el original que obra en el Departamento de Urbanismo.
Alcobendas, 1.1 JUL 1990
El Secretario P.D.



Artículo 10º. Participación en la Entidad.

1. La participación en los derechos y obligaciones establecidos en estos Estatutos, o que en lo sucesivo puedan acordarse, será la misma para todos los titulares de parcelas u otros espacios de propiedad privada, -- salvo en la adopción de acuerdos por la Asamblea General y en el pago de las cantidades que se señalen para atender a los gastos comunes, a cuyo efecto se estará a la clase de los espacios cuya titularidad se ostente.

26 FEB 1990

Secretario,

5.



2. Las clases de espacios de propiedad privada serán:

- Clase A: Parcelas destinadas a uso de oficinas.
- Clase B: Parcelas destinadas a uso comercial.
- Clase C: Parcelas destinadas a uso hotelero.
- Clase D: Parcelas destinadas a uso deportivo.
- Clase E: Parcelas destinadas a uso dotacional.

3. La repercusión de los gastos comunes sobre los titulares de las distintas clases de espacios, señalados en el apartado 2 de este artículo se efectuará en razón de los metros cuadrados de edificabilidad de cada parcela, que darán lugar a la formación de la cuota que cada propietario ha de satisfacer, aplicando el coeficiente corrector que aquí se establece en función de la clase de propiedad de que se trate.

El cálculo de esta cuota figura como anexo inseparable a estos Estatutos.

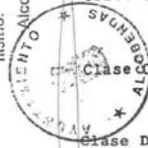
4. Los coeficientes correctores son:

- Clase A: La unidad (1 punto) para cada metro cuadrado de superficie con derecho a edificabilidad.
- Clase B: Uno con cincuenta centésimas (1,50 puntos) -- para cada metro cuadrado de superficie con derecho a edificabilidad.
- Clase C: Uno con cincuenta centésimas (1,50 puntos) para cada metro cuadrado de superficie con derecho a edificabilidad.
- Clase D: La unidad (1 punto) para cada metro cuadrado de superficie con derecho a edificabilidad.
- Clase E: La unidad (1 punto) para cada metro cuadrado de superficie con derecho a edificabilidad.

5. Las reclamaciones que se susciten por los propietarios, bien por errónea calificación del espacio o extensión atribuida a su parcela serán resueltas por la Entidad de Conservación, considerándose firme la cuota si transcurridos quince días desde la fecha de la-

El presente Estatuto de Alcobendas, bien y fielmente con el original que obra en el Departamento de Urbanismo.

Alcobendas, 11 de febrero de 1990.
El Secretario P.D.



MUNICIPAL EN SU SESION DEL 26 FEB. 1990

El Secretario,



[Signature]



MUNICIPAL EN SU SESION DEL 28 NOV. 1989

El Secretario,

[Signature]

notificación, no se hubiera presentado reclamación alguna.

6. La clase de espacio de propiedad privada y la participación de la Entidad en los derechos y obligaciones a que se refieren los Estatutos, se incorporarán al título de propiedad, atribuyéndose al propietario en la adopción de acuerdos por la Entidad (tanto en Asamblea ordinaria como extraordinaria) los votos que le correspondan en proporción a su participación en la Entidad.

Artículo 11º. Elementos privativos.

Los propietarios de parcelas ostentarán la titularidad -- privada de la superficie de su parcela así como de cuantas edificaciones, instalaciones, plantaciones, viario -- interior y redes de distribución de servicios puedan ser situados en ella hasta la conexión con las redes gener-- ales de los mismos.

Artículo 12º. Elementos de dominio público.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen -- del Suelo y Ordenación Urbana, serán cedidos gratuitamente a la Corporación municipal con destino al dominio y -- uso público la red viaria y las zonas verdes de uso públi -- co, así como los servicios e infraestructuras que hayan -- de ser objeto de cesión obligatoria por precepto legal. -- Esta cesión se efectúa de acuerdo con lo previsto en los -- arts. 100 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 124 -- del Reglamento de Gestión Urbanística.

DILIGENCIA.- Para acreditar que la
presente fotocopia concuerda bien
y fielmente con el original que
obra en el Departamento de Urbanismo.
11 JUL 1990
Alcobendas

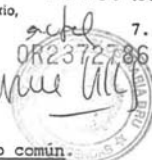


APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO
MUNICIPAL EN SU SESION DEL

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO
MUNICIPAL EN SU SESION DEL 2-3-NOV 1989

El Secretario,
DEL ESTADO

El Secretario,

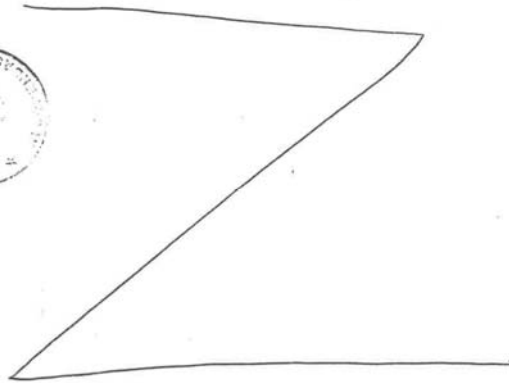
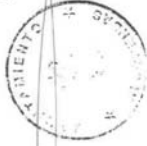


Artículo 139. Elementos de propiedad y uso común.

1. Para atender a su objeto la Entidad podrá adquirir o utilizar, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho, toda clase de bienes muebles o inmuebles, -- los cuales tendrán naturaleza de elementos de propiedad común y se destinarán al servicio y uso común de los miembros de la Entidad.
2. Las instalaciones y edificaciones construidas por la Entidad en terrenos definidos por el planeamiento como elementos de dominio público, mediante concesión otorgada por el Organismo Actuante para fines no lucrativos, vinculados a sus objetivos y que no impidan el uso fijado por el planeamiento, tendrán naturaleza de elementos de propiedad común sujetos a lo dispuesto en estos Estatutos.

DILIGENCIA. Para acreditar que la presente fotocopia concuerda bien y fielmente con el original que obra en el Departamento de Urbanismo.

Akoberdas
El Secretario P.D.



MUNICIPAL EN SU SESION DEL 2.º DE JULIO 1989

El Secretario,

P.D.

[Signature]



APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENARIO MUNICIPAL EN SU SESION DEL 2.º DE NOVIEMBRE 1989

El Secretario,



[Signature]

TITULO TERCERO: DE LOS ORGANOS DE LA ENTIDAD.

Artículo 14. Organos rectores.

Los órganos rectores de la Entidad serán:

- La Asamblea General.
- La Junta de Gobierno.

CAPITULO I. De la Asamblea General.

Artículo 15. Naturaleza.

La Asamblea General es el órgano deliberante supremo de la Entidad y estará compuesta por todos los propietarios de parcelas y otras porciones de terreno de propiedad -- privada, con la participación establecida en los Estatutos, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia.

Artículo 16. Clases de Asambleas Generales.

Las Asambleas Generales podrán ser ordinarias y extraordinarias.

Artículo 17. La Asamblea General Ordinaria.

1. La Asamblea General Ordinaria se reunirá una vez al año.

2. Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio celebrará sesión para censurar la gestión común y -- aprobar, en su caso, la Memoria y cuenta del ejercicio anterior, y el presupuesto del ejercicio siguiente.

DILIGENCIA.- Para acreditar que la presente fotocopia concuerda bien y fielmente con el original que obra en el Departamento de Urbanismo.

Alcobendas, 11 JUL 1990
El Secretario P.D.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO MUNICIPAL EN SU SESION DEL 26 FEB 1989



CLASE 8.ª

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO MUNICIPAL EN SU SESION DEL 28 NOV 1989



te, así como para atender al reglamentario nombramiento y renovación de los componentes de la Junta de Gobierno.

3. No obstante, en estas Asambleas se podrán incluir, en el orden del día, otros puntos para su discusión y -- adopción de los acuerdos que correspondan.

Artículo 18. La Asamblea General Extraordinaria.

1. Toda reunión de la Asamblea General que no sea de las señaladas en el artículo anterior, tendrá la consideración de Asamblea General Extraordinaria.
2. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuando la Junta de Gobierno lo estime conveniente a los intereses comunes o cuando lo soliciten de aquella Junta miembros de la Entidad que representen al menos, el 20% de las participaciones definidas en los presentes Estatutos, expresando en la solicitud los asuntos a tratar.
3. Serán atribuciones de la Asamblea General Extraordinaria:
 - a) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de su aprobación posterior por los Organos Urbanísticos competentes.
 - b) La imposición de derramas para atender a gastos no previstos en el presupuesto anual, o enjugar el déficit temporal de éste.
4. La Asamblea General Extraordinaria se reunirá cuantas veces sean precisas cumpliendo los requisitos establecidos en el número 2. de éste artículo sin límite en=

Se ha verificado la copia con el original que se encuentra en el Departamento de Urbanismo.

11 JUL 1990
Alcobendas F.D.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO
MUNICIPAL EN SU SESION DEL 26 FEB. 1990
El Secretario,



P.D.
[Signature]

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO
MUNICIPAL EN SU SESION DEL 28 NOV 1989
El Secretario,



10.
[Signature]

el número de ellas para tratar de asuntos cuyo conoci-
miento y resolución escapen a la competencia de la --
Asamblea General o de la Junta de Gobierno.

Artículo 19. Convocatoria y Constitución.

1. La Asamblea General será convocada por el Presidente= de la Entidad mediante carta certificada remitida a - los miembros de la Entidad, con siete días de antela- ción, cuando menos, a la fecha en que haya de cele- brarse.
2. La convocatoria señalará lugar, día y hora de la reu- nióñ, así como los asuntos que han de someterse a co- nocimiento y resolución de la Asamblea General.
3. La Asamblea General quedará válidamente constituida - en primera convocatoria cuando concurran a ella miem- bros de la Entidd que representen, al menos, la mitad de las participaciones.
4. Transcurrida una hora sin alcanzar el "quorum" indica- do, se entenderá válidamente constituida la Asamblea= General en segunda convocatoria, cualquiera que sea - el número de asistentes y participaciones.
5. Los miembros de la Entidad podrán designar a otra per- sona para que los represente en la Asamblea General, - por escrito y con carácter especial para cada reunión. Una misma persona no podrá ostentar la representación de más de dos coparticipes.
6. En la convocatoria para Asamblea General se deberá -- consignar, tanto la hora de celebración de la misma - en primera como en segunda convocatoria; así como el= hecho de que tendrá lugar en segunda convocatoria, y= sus acuerdos serán válidos cualquiera que sea el núme

DILIGENCIA.- Para acreditar que la presente fotocopia concuerda bien y fielmente con el original que obra en el Departamento de Urbanismo.

Alcobendas, 11 JUL 1990
El Secretario P.D.
[Signature]

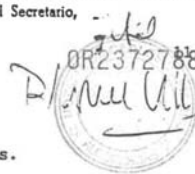


APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO
MUNICIPAL EN SU SESION DEL 26 FEB 1990

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO
MUNICIPAL EN SU SESION DEL 28 NOV 1989

El Secretario,

El Secretario,



CLASE de asistentes PARTICIPACIONES.

Artículo 20. Adopción de acuerdos.

1. El Presidente de la Junta de Gobierno presidirá la --
Asamblea General, dirigirá los debates y declarará --
los asuntos suficientemente considerados, pasando a --
la votación para el acuerdo, si procediere.
2. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas de --
presentes y representados, computando las participa--
ciones en la forma señalada por los Estatutos.
3. No obstante, la modificación de los Estatutos, y la --
realización de obras extraordinarias de nueva planta,
salvo cuando vengan impuestas por órgano competente, --
requerirán el voto favorable de los dos tercios del --
número de participaciones que integran la Comunidad.
4. Los acuerdos de la Asamblea General serán inmediata--
mente ejecutivos, siempre que hayan sido adoptados --
con arreglo a lo previsto en estos Estatutos y consta--
rán en el Libro de Actas, que autorizarán con su fir--
ma el Presidente y el Secretario de la Junta de Go--
bierno y dos de los propietarios asistentes.
5. Los acuerdos de la Asamblea General serán recurribles
en alzada ante el Ayuntamiento de Alcobendas conforme
a lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento de --
Gestión Urbanística. El plazo para la interposición --
del recurso será de quince días.

El presente documento es copia
fidelmente con el original que
obra en el Departamento de Urbanismo.

Alcobendas 1 JUL 1990
El Secretario P.D.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO
MUNICIPAL EN SU SESION DEL 26.FEB.1990

El Secretario,

r. d.

[Signature]



MUNICIPAL EN SU SESION DEL 28.NOV.1989

El Secretario,



[Signature] 12.

CAPITULO II: De la Junta de Gobierno.

Artículo 21. Composición.

1. La Junta de Gobierno está compuesta por un máximo de once y un mínimo de cinco personas, designadas por la Asamblea General, por un período de cuatro años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente por períodos iguales. Asimismo formará parte de la Junta el representante del órgano de tutela.
2. De entre sus miembros, designará un Presidente y un Secretario, y determinará el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc...
3. En cualquier caso, podrá la Asamblea General acordar el cese de uno o más componentes de la Junta de Gobierno.

Artículo 22. Competencia.

1. Corresponden a la Junta de Gobierno las más amplias facultades de gestión y representación de la Entidad, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le estén reservados.
2. La representación de la Junta de Gobierno ante los Organos de la Administración y de los particulares será ostentada por su Presidente, quien podrá delegar en cualquiera de los miembros de la Junta.
3. Serán funciones específicas de la Junta de Gobierno:
 - a) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
 - b) Proponer a la Asamblea General el presupuesto - anual de ingresos y gastos, y aplicarlo en la me-

DILIGENCIA - Para acreditar que la presente fotocopia con Verdad bien y fielmente con el original que obra en el Departamento de Urbanismo.

Alcobendas, 11.IV.1990
El Secretario R.D.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO
MUNICIPAL EN SU SESION DEL 26 FEB 1990

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO
MUNICIPAL EN SU SESION DEL 28 NOV 1989



El Secretario,
DEL ESTUDIO
P.D.

[Signature]



El Secretario,

[Signature]
OR267789

CLASE 8da correspondiente.

El Sr. Alcalde, para acreditar que la
presente fotocopia concuerda bien
y fielmente con el original que
obra en el Departamento de Urbanismo.

Alcobendas 11 JUL 1990
El Secretario P.D.



- c) Velar por el estricto cumplimiento de las Ordenanzas sobre Uso del Suelo, Edificación y Servicios, así como conocer e informar, en su caso, los proyectos de edificación que le sean remitidos por los miembros de la Entidad.
- d) Decidir por vía de arbitraje en los conflictos que se le sometan, sin perjuicio de los que le sean sometidos directamente al Organismo Actante.
- e) Ordenar y vigilar la ejecución de las obras de conservación de los servicios urbanísticos, instalaciones comunes, etc.
- f) Administrar los fondos de la Entidad, formalizando la Memoria y cuentas correspondientes a cada ejercicio económico.
- g) Nombrar y separar, en su caso, un Gerente así como el personal administrativo y laboral al servicio de la Entidad, y fijar su retribución y régimen de trabajo.
- h) La Junta de Gobierno llevará con carácter obligatorio dos libros:
1. El de propietarios, en el que se hará constar el nombre del propietario de cada parcela y los sucesivos cambios de titularidad.
 2. El de Actas en el que se extenderán los acuerdos que adopten la Asamblea y la Junta de Gobierno, firmadas por el Presidente y el Secretario.

Artículo 23. Régimen de sesiones.

1. La Junta de Gobierno se reunirá cuantas veces sea ne-

MUNICIPAL EN SU SESION DEL 26 FEB 1990

MUNICIPAL EN SU SESION DEL 28 NOV 1989

El Secretario,

El Secretario,

14.



cesario para el interés de la Entidad, a iniciativa - del Presidente o a petición de dos de sus miembros. Sus acuerdos se adoptarán por mayoría presente y representada. Obligatoriamente se celebrará una sesión ordinaria en cada trimestre.

2. La convocatoria, con indicación de los asuntos a tratar, del lugar, fecha y hora de la sesión, será cursada por carta certificada con un mínimo de cuatro días de antelación, quedando válidamente constituida la Junta cuando concurren a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros, quienes podrán delegar por escrito y para cada sesión en alguno de los restantes componentes de la Junta.

3. Los acuerdos de la Junta constarán en el Libro de Actas, que serán autorizadas con la firma del Presidente y del Secretario.

4. Los acuerdos de la Junta de Gobierno serán recurribles con el mismo régimen jurídico que el establecido en el art. 20.5 de estos Estatutos.

TITULO CUARTO: EL PRESIDENTE.

Artículo 24.

El Presidente ostentará la representación legal de la Entidad. También será función del Presidente representar en juicio a la Entidad de Conservación ante toda clase de tribunales y jurisdicciones designando y otorgando poderes a letrados y procuradores, separándose o desistiendo en los procedimientos, sea como actor o como demandado, confesando en los mismos y recurriendo de las sentencias que recaigan hasta las últimas instancias, incluso cuando se trate de acuerdos de Organismos Urbanísticos, administrativos o jurisdiccionales que afecten a los derechos y

El Secretario P.D.

Alcobendas, 11 JUL 1991



• El Secretario.

El Secretario,

c) Conservación de los servicios urbanísticos.

Alcobendas, 11 JUL 1990

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL CONCEJO MUNICIPAL EN SU SESION DEL 26.F.F.B. 1989

El Secretario,

R.D.



[Signature]

ACORDADO INICIALMENTE POR EL CONCEJO MUNICIPAL EN SU SESION DEL 28.NOV. 1989

El Secretario,



[Signature]

Administración, vigilancia y guardería, jardinería, --
mantenimiento y conservación y limpieza y recogida de
basuras no domésticas ni de origen privado en zonas de
dominio público.

e) Cuantos vengan exigidos por el cumplimiento del objeto
de la Entidad.

Artículo 28. Pago de cuotas.

1. La Asambela General, al señalar las cuotas que deban
satisfacer los componentes de la Entidad, determinará
la forma y condiciones de pago de aquéllas.

La demora en el pago de las cuotas por alguno de los
componentes de la Entidad, permitirá a ésta la adopción
de medidas que impidan al moroso el uso de los servi-
cios e instalaciones generales sin perjuicio de exigir
le, en vía civil, el abono de las cantidades adecuadas
con la consiguiente indemnización de daños y perjui-
cios, o por el procedimiento arbitrado por el Reglame-
nto de Gestión Urbanística.

TITULO SEXTO: DE LAS OBRAS, SERVICIOS E INSTALACIONES.

Artículo 28. Obras de urbanización.

Las obras de urbanización previstas en el Planeamiento
del Parque Empresarial La Moraleja (Polígono 18 de Alco-
bendas. Madrid.) serán efectuadas por el sistema de coope-
ración a cargo de los propietarios.

Las demás obras de urbanización que en lo sucesivo se dis-
pongan, se efectuarán por la Entidad de Conservación y a
su costa.

Urgencia. Para acreditar que la
presente fotocopia concuerda bien
y fielmente con el original que
obra en el Departamento de Urban-
ismo.

Alcobendas 4 JUL 1990
El Secretario R.D.



APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO
TIMBRE DEL ESTADO
26 FEB 1990 5

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO
MUNICIPAL EN SU SESION DEL 22 NOV 1989
El Secretario,



OR 2372 17
R. M. U. S.

Artículo 30. Conservación.
CLASE 8ª

Correrá a cargo de la Entidad la conservación de la red viaria, espacios libres destinados a zonas verdes de uso público, los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, aún cuando dichas obras e instalaciones hubieran sido cedidas a la Corporación municipal.

Artículo 31.

La prestación de servicios comunes y públicos de titularidad municipal quedará en todo acorde a los principios de legislación local, sin perjuicio del compromiso de conservación que se asume en el artículo anterior, pudiendo la Entidad, si lo estima oportuno y de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, recabar la concesión preferente de su instalación o construcción y explotación.

DISPOSICIONES FINALES.

Primera. La adquisición, incluso por documento privado, de una parcela o porción de terreno, implicará el sometimiento del adquirente a estos Estatutos, haciéndose constar así en el contrato que se otorgue.

Segunda. La primera reunión de la Asamblea tendrá lugar, con carácter extraordinario, cuando se dé el su puesto determinado en el Reglamento de Gestión, artículo 26.2. La citación correspondiente será hecha por el Órgano Actuante.

En la primera reunión se adoptarán necesariamente los si

El Encargado. - Para acreditar que la presente fotocopia concuerda bien y fielmente con el original que obra en el Departamento de Urbanismo.

Alcobendas, 11 JUL 1990

El Secretario P.D.

PALENTO

APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO
MUNICIPAL EN SU SESION DEL 26 FEB. 1990
El Secretario,



P.D.
[Signature]

APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO
MUNICIPAL EN SU SESION DEL 28 NOV. 1989
El Secretario,



actel
[Signature] 18.

guientes acuerdos:

- Constitución de la Junta de Gobierno de la Comunidad de Propietarios.
- Señalamiento del domicilio social a todos los efectos.

Tercera. Los presentes Estatutos, una vez aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Alcobendas, e inscritos en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, tendrán naturaleza obligatoria para la Administración y los propietarios de la Entidad de Conservación en los términos establecidos en el artículo 57 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1.976 y disposiciones concordantes-.

Cualquier modificación de estos Estatutos que por la Asamblea General se acuerde requerirá las formalidades administrativas enunciadas en los mismos para surtir pleno efecto.

DILIGENCIA - Para acreditar que la presente fotocopia concuerda bien y fielmente con el original que se ha en el Departamento de Urbanismo.

11 JUL 1990

Alcobendas, P.D.
El Secretario P.D.



19 OCT 1990

674543658

Polígono 18° - Alcobendas

OR237279

El Ayuntamiento de Alcobendas
presenta el Plan de Conservación
y fomento de la obra en el Departamento de Urbanismo.

11 JUL 1990

El Secretario F.D.



MUNICIPAL EN SU SESION DEL 26 FEB 1990

El Secretario, F.D.

Parcela	Clase	Uso	Edificabilidad	Índice corrector	Base para Cálculo de cuota	Cuota de Participación
H-1	C	Hotelero	3.597,940 M2.	1,50	5.396,910	4,181 %
C-1	B	Comercial	1.441,054 M2.	1,50	2.161,581	1,673 %
C-2	B	Comercial	4.555,516 M2.	1,50	6.833,274	5,293 %
D-1	D	Deportivo	10.793,820 M2.	1,00	10.793,820	8,361 %
1-1	A	Oficinas	16.640,930 M2.	1,00	16.640,930	12,891 %
1-2	A	Oficinas	4.609,280 M2.	1,00	4.609,280	3,571 %
1-3	A	Oficinas	10.928,000 M2.	1,00	10.928,000	8,465 %
1-4	A	Oficinas	11.474,803 M2.	1,00	11.474,803	8,889 %
1-5	A	Oficinas	20.257,795 M2.	1,00	20.257,795	15,695 %
1-6	A	Oficinas	6.239,490 M2.	1,00	6.239,490	4,878 %
1-7	A	Oficinas	1.917,622 M2.	1,00	1.917,622	1,485 %
1-8	A	Oficinas	2.214,349 M2.	1,00	2.214,349	1,715 %
1-9	A	Oficinas	3.676,522 M2.	1,00	3.676,522	2,848 %
1-10	A	Oficinas	772,250 M2.	1,00	772,250	0,598 %
1-11	A	Oficinas	761,331 M2.	1,00	761,331	0,590 %
1-12	A	Oficinas	1.985,473 M2.	1,00	1.985,473	1,523 %
1-13	A	Oficinas	1.501,800 M2.	1,00	1.501,800	1,163 %
1-14	A	Oficinas	1.772,295 M2.	1,00	1.772,295	1,373 %
1-15	A	Oficinas	2.119,703 M2.	1,00	2.119,703	1,642 %
1-16	A	Oficinas	9.139,296 M2.	1,00	9.139,296	7,080 %
RO	E	Dotacional	3.485,575 M2.	1,00	3.485,575	2,708 %
			4.381,139 M2.	1,00	4.381,139	3,378 %
			124.292,963 M2.		129.090,218	100,000 %

Madrid, febrero 1.990

ES CO-

PIA de su matriz, con la que concuerda literalmente. donde dejo nota de esta saca. Y para y a instancia de la Sociedad "MAGNUM, S.A.", la libro, en la libro, en la misma sustitución, en catorce folios de clase 8ª., Serie OR., números 2.372.779 y los trece siguientes en orden, último, presente, que signo, firmo y rubrico en Alcobendas, el día veintiseis de Julio de mil novecientos noventa, DOY FE.-



Isidoro Alvarez Rojo



Ayuntamiento de ALCOBENDAS

URBANISMO IS/SMA



TRASLADO DE ACUERDO

El Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria celebrada el pasado día 27 de mayo de 1997, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

" 19.- Aprobar inicialmente la modificación del artículo 17 de los Estatutos de la Entidad de Conservación del Parque Empresarial la Moraleja, promovida por dicha Entidad, quedando redactado en los siguientes términos:

Artículo 17.- La Asamblea General Ordinaria:

- 1.- La Asamblea General Ordinaria se reunirá al menos una vez al año.
 - 2.- Dentro del último trimestre de cada ejercicio, se celebrará sesión para la aprobación del presupuesto del ejercicio siguiente, así como para atender al reglamentario nombramiento y renovación de la Junta de Gobierno.
 - 3.- Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio celebrará reunión para censurar la gestión y aprobar, en su caso, la Memoria y cuentas del ejercicio anterior.
 - 4.- No obstante, en estas Asambleas se podrán incluir, en el Orden del Día, otros puntos para su discusión y adopción de los acuerdos correspondientes.
- 29) Abrir un periodo de información pública por plazo de quince días, mediante anuncio que se insertará en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, así como con notificación personal a los miembros de la Entidad; plazo aquél durante el cual el expediente podrá examinarse, al objeto de formular cuantas alegaciones se estimen oportunas.

Lo que se notifica para que, según lo previsto en el punto 29. del citado acuerdo y durante el plazo mencionado, pueda examinar el expediente de referencia en el Ayuntamiento de Alcobendas (Plaza Mayor, 1.2ª planta-Departamento de Urbanismo) y formular cuantas alegaciones estimen pertinentes".



Alcobendas a 18 de Junio de 1997
EL SECRETARIO

Fdo.: Ismael González Herranz

ENTIDAD DE CONSERVACIÓN PARQUE EMPRESARIAL LA MORALEJA
AVDA. DE EUROPA, 8
28108-ALCOBENDAS (MADRID)

ENTIDAD DE CONSERVACION DEL
PARQUE EMPRESARIAL LA MORALEJA

AL 191005 X

28100 ALCOBENDAS
(Madrid)

AA-Mad-005

IMPRESO PARA EL
BOLETIN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID
AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS (MADRID) URBANISMO RR/AMB

EPIGRAFE	1. Organización y funcionamiento	<input type="checkbox"/>
	2. Régimen Económico	<input type="checkbox"/>
	3. Ofertas Empleo y Personal	<input type="checkbox"/>
	4. Urbanismo y Licencias	<input checked="" type="checkbox"/>
	5. Contratación	<input type="checkbox"/>
	6. Otros Anuncios.	<input type="checkbox"/>

(A rellenar por el Boletín Oficial)

TEXTO
(Escribir a dos espacios)

Por acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 18 de enero del año en curso, se dictó el siguiente acuerdo:

"1º.- Aprobar definitivamente la modificación de las cuotas de Participación de las parcelas del Parque Empresarial La Moraleja en los gastos de conservación de dicho polígono; cuadro con los nuevos índices correctores y las cuotas de participación resultantes que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 162 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978, a continuación se reproduce:

Parcela	Uso	Índice Corrector	Edificabilidad m ²	Base para el cálculo	Cuota de Participación en %
H-1	Hotelero	1'50	1.806,453	2.709,680	1,8375
H-1'	Hotelero	1'50	660,978	991,467	0,6723
H-1''	Hotelero	1'50	1.130,509	1.695,764	1,1499
C-1	Comercial	1'50	3.604,696	5.407,044	3,6666
C-2	Comercial	1'50	11.395,304	17.092,956	11,5912
D-1	Deportivo	1'00	1.762,000	1.762,000	1,1949
C-3	Comercial	1'50	8.068,000	12.102,000	8,2067
T-17	Oficinas	1'00	1.800,000	1.800,000	1,2206
T-1	Oficinas	1'00	16.640,930	16.640,930	11,2846
T-2	Oficinas	1'00	4.609,260	4.609,260	3,1257
T-3	Oficinas	1'00	10.928,000	10.928,000	7,4105
T-4	Oficinas	1'00	11.474,803	11.474,803	7,7813
T-5 A1	Oficinas	1'00	7.500,480	7.500,480	5,0663
T-5 A2	Oficinas	1'00	3.757,790	3.757,790	2,5482
T-5 B	Oficinas	1'00	8.999,525	8.999,525	6,1028
T-6	Oficinas	1'00	6.296,490	6.296,490	4,2658
T-7	Oficinas	1'00	1.917,622	1.917,622	1,3004
T-8	Oficinas	1'00	2.214,349	2.214,349	1,5016

T-9	Oficinas	1'00	2.344,546	2.344,546	1,5899
T-9'	Oficinas	1'00	2.344,546	2.344,546	1,5899
T-9''	Oficinas	1'00	521,011	521,011	0,3533
T-11	Oficinas	1'00	1.100,665	1.100,665	0,7464
T-11'	Oficinas	1'00	864,808	864,808	0,5864
T-12 a	Oficinas	1'00	18.028,669	18.028,669	12,2257
T-16	Oficinas	1'00	4.361,139	4.361,139	2,9574
T-18	Oficinas	1'00	4.361,139	4.361,139	2,9574
SUMA			134.132,573	147.465,543	100,0000

2º.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con notificación individualizada a los propietarios de las parcelas del Parque Empresarial La Moraleja*.

Lo que se publica en cumplimiento de lo establecido en el artículo 108 del Reglamento de Gestión Urbanística, significando que contra ese acuerdo, podrá interponerse recurso de reposición en el plazo de UN MES, a contar desde el día siguiente a la publicación de esta resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y ante el mismo órgano administrativo autor de la resolución; o bien, para el supuesto de no interposición del recurso anterior, podrá acudir directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa mediante recurso a interponer en el plazo de DOS MESES ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, a contar desde el día siguiente a la publicación de este acto en el Boletín Oficial indicado.



Alcobendas, 21 de enero de 2.000
ALCALDE PRESIDENTE,

Fdo.: José Caballero Domínguez

Anexo 7

Asunto: notificación de operación a efectos del derecho de tanteo administrativo sobre bienes colindantes con el dominio público viario

A LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID
MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

C/ Josefa Valcárcel, 11
CP 28027 - Madrid

Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, S.L. (en adelante, Arcano), provista de N.I.F. número B-87563383 con domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, José Ortega y Gasset, 29, 4ª planta, y dirección a efectos de notificaciones electrónicas en creina@arcanopartners.com y lcerezo@arcanopartners.com, y en su nombre y representación, D. Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena, en su condición de administrador solidario de la compañía, tal y como se acredita mediante escritura de constitución de la misma (en la que se le nombró administrador solidario por tiempo indefinido), que se acompaña como **Documento nº 1**, ante esa Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid comparece y, como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

- I. Que, con fechas 11 de julio de 2017 y 8 de noviembre de 2017, en virtud de los títulos reseñados a continuación, Arcano adquirió la totalidad de fincas que en tales fechas integraban la división horizontal de la edificación que estaba construida sobre la finca matriz de 11.063,71 m2 situada en el Parque Empresarial La Moraleja, Avenida de Europa 17, coincidente con la finca registral número 34.263 del Registro de la Propiedad nº 2 de Alcobendas (la "Finca Matriz"), y correspondiéndose con la parcela catastral con referencia número 4553903VK4845N, aproximadamente a la altura del p.k. 13,650 de la autovía A-1, colindando además con el dominio público viario en el ramal del enlace de la A-1 con la Avda. de Fuencarral, en particular:
- (i) En virtud de escritura de compraventa otorgada con fecha 11 de julio de 2017 autorizada por el Notario de Madrid, D. Luis Quiroga Gutiérrez, con el número 1.488 de protocolo, Arcano adquirió de la sociedad Cantabrana, S.A. las fincas numeradas del 1 al 57 de la división horizontal (i.e. 56 plazas de aparcamiento situadas en las plantas de sótano y 1 finca destinada a restaurante); y
 - (ii) En virtud de escritura de compraventa otorgada con fecha 8 de noviembre de 2017 ante el notario de Madrid, D. Segismundo Álvarez Royo-Villanova, con el número 3.643 de su protocolo, Arcano adquirió: (a) de la sociedad Niesa, Nueva Inmobiliaria Española, S.A., las fincas numeradas del 58 al 121 de la división horizontal (i.e. 27 apartamentos destinados a uso hotelero, que formaban parte del "Hotel La Moraleja" y 37 plazas de aparcamiento situadas en las plantas de sótano de dicho "Hotel La Moraleja") y (b) de la sociedad Jomapaís, S.A., las fincas numeradas del 122 al 141 de la división horizontal (i.e. 10 apartamentos destinados a uso hotelero, integrantes del citado hotel, y 10 plazas de aparcamiento en las plantas de sótano del mismo).

Se acompaña al presente escrito, como **Documento nº 2**, copias simples de las citadas escrituras de compraventa, en las que constan todos los términos y condiciones de dicha adquisición.

- II. Que, con posterioridad, y en virtud de escritura de declaración de obra nueva en construcción y división en régimen de propiedad horizontal otorgada por Arcano con fecha 14 de diciembre de 2018 ante el Notario de Madrid, D. Segismundo Álvarez Rojo-Villanova, con el número 4.121 de su protocolo: (a) tras la demolición parcial de las construcciones existentes en la Finca Matriz, se declaró la construcción de un nuevo edificio de oficinas con aparcamiento, manteniéndose la edificación de dos plantas destinada a restaurante (junto con las dos plantas de aparcamiento que le corresponden) y (b) se procedió nuevamente a la división horizontal de las edificaciones en construcción declaradas sobre la Finca Matriz, de la que resultaron dos fincas registrales independientes (las "Fincas"):
- Un edificio de oficinas (el "Edificio de Oficinas"), que se corresponde con la finca registral número 57.041 inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas; y
 - Un restaurante (el "Restaurante"), que se corresponde con la finca registral número 57.039 inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas.
- III. Que, de conformidad con el artículo 30.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, "[e]l Ministerio de Fomento tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas inter vivos de los bienes colindantes con el dominio público viario, a cuyo efecto deberá ser notificada por escrito por los cedentes, o en su defecto por el notario que intervenga en la transmisión. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que comprenderá las condiciones esenciales de la transmisión".
- IV. Que la sociedad Cofares Corporación, S.L. ("Cofares") tiene intención de adquirir las Fincas en virtud de un contrato de opción de compra suscrito entre Arcano y Cofares con fecha 2 de septiembre de 2020. En consideración a lo anterior, Arcano pretende transmitir a ésta el Edificio de Oficinas y el Restaurante, por un precio conjunto de CUARENTA Y TRES MILLONES DE EUROS (43.000.000€), y demás condiciones recogidas en el referido contrato de opción compra que se adjunta como Documento nº 3, junto con todos sus anexos (incluido el borrador de escritura de compraventa).
- V. Que, además de las condiciones que se describen en el expositivo anterior, el Ministerio de Fomento debe tener en cuenta que eventualmente deberá subrogarse en los contratos de arrendamiento que Arcano tiene suscritos con Cantabrana, S.A. (en relación con el Restaurante) y Cofares (en relación con el Edificio de Oficinas), copia de los cuales se adjuntan como Documento nº 4.
- VI. Que, entendiéndose que la citada transmisión pudiera encontrarse en uno de los supuestos que requieren notificación al Ministerio de Fomento, por colindar la Finca Matriz con el dominio público viario en el ramal del enlace de la A-1 con la Avda. de Fuencarral, mediante el presente escrito se efectúa la notificación requerida por el artículo 30.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

En virtud de lo anterior,

SOLICITA



PRIMERO.- Que, admitiendo el presente escrito, junto con la documentación que lo acompaña, tenga por efectuadas las manifestaciones que en él se contienen y, en su virtud, tenga por debidamente cumplimentada la notificación requerida por el artículo 30.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras a los efectos de poder comunicar su voluntad o no de ejercer los derechos de tanteo y retracto derivados de las transmisiones anteriormente descritas.

SEGUNDO.- Que, a los efectos de comunicar la voluntad del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de ejercer o no los referidos derechos de tanteo y retracto se sirvan dirigir dicha notificación a la atención de:

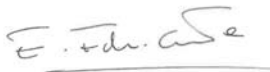
Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, S.L.

A/a: D. Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena / D.ª Cristina Reina Olmedo

Dirección: C/ Ortega y Gasset, 29, 4ª planta, 28006 Madrid

Teléfono: 91 353 21 40

E-mail: efcuesta@arcanopartners.com / creina@arcanopartners.com



En Madrid, a 22 de marzo de 2021.

D. Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena

Anexo 8



O F I C I O

S/REF.

N/REF. E- 1704-2021

FECHA 29/03/2021

ASUNTO Certificado sobre derecho de tanteo
en la finca registral 57041 y 57039
del Registro de la propiedad nº 2 de
Alcobendas

DESTINATARIO:

D. Eduardo Fernandez-Cuesta Luna de Tena/
Dª Cristina Reina Olmedo
E/R Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, SL
C/Ortega y Gasset 29, 4ª planta
28006 Madrid

Con fecha 22.03.2020 ha tenido entrada en esta Demarcación, con nº de registro 1704-2021, su escrito de fecha 22 de marzo de 2021 en el que se pone en conocimiento de la posibilidad de ejercer el derecho de tanteo y retracto establecido en el artículo 30.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras sobre la compraventa que se realizó respecto a la finca registral nº 57041 y 57039 del Registro de la propiedad nº 2 de Alcobendas, consistentes en un edificio de oficinas y un restaurante, edificaciones que se encuentran incluidas dentro de la parcela catastral con nº de referencia 4553903VK4845N.

Se informa que la finca referida colinda con el dominio público concretamente con el ramal de incorporación a la autovía A-1 a la altura del p.k. 13,500.

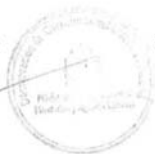
La Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras establece en su artículo 30.9 "El Ministerio de Fomento tendrá derecho de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas intervivos de los bienes colindantes con el dominio público viario, a cuyo efecto deberá ser notificada por escrito por los cedentes, o en su defecto por el notario que intervenga en la transmisión. El derecho de tanteo podrá ejercerse en el plazo de tres meses y el de retracto en el de un año, ambos a contar desde la correspondiente notificación, que comprenderá las condiciones esenciales de la transmisión".

Esta Demarcación de Carreteras informa que dado que no está prevista la ejecución de ninguna actuación de ampliación de la autovía A-1 en ese tramo, no se estima necesaria el ejercicio del derecho de tanteo y retracto sobre las fincas registrales 57041 y 57039 que se encuentran situadas en la parcela matriz con nº de referencia catastral 4553903VK4845N.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.

V. Bº La Jefa de la Demarcación

Gloria Ramos Palop



El Ingeniero del Área de Conservación

Jose Ignacio Cufiado Arroyo

Anexo 9

A10436601

10/2010

Plazo De Ingreso	Código Emisor	Nº Liquidación	Identificación	Importe
------------------	---------------	----------------	----------------	---------

Nº de Registro:

Fecha:

Hora:

Diligencia.- Para acreditar que la presente fotocopia concuerda bien y fielmente con el original que obra en el Departamento de Urbanismo.

Atobendas, 20 JUL 2010

El Secretario General del Pleno

Datos del Documento	Datos del Interesado
Decreto N°: 6463 Fecha: 08/06/2010 Dependencia: URBANISMO (INFODECRETO) N° Propuesta: 89599 Persona de quien emana el Decreto: RAMÓN CUBIÁN MARTÍNEZ Delegación por Acuerdo Junta Gobierno: 23/06/2009	VARIOS INTERESADOS

ASUNTO

ACEPTACIÓN CESIÓN DE LAS FINCAS OFRECIDAS POR PROMOTORAUNO, SA; JOMAPAI, SA Y CANTABRANA, SA Y ADJUDICACION DIRECTA A ESTAS ENTIDADES

TEXTO DEL DECRETO

Con fecha 2 de diciembre de 2009 y número de registro de entrada 41.325, se presenta ante esta Corporación escrito de D. Juan Antonio García-Obregón Fernández, quien dice actuar en representación de las mercantiles PROMOTORAUNO, S.A -antes ALFA MAGNUM, S.A- JOMAPAI, S.A y CANTABRANA, S.A; escrito en el que, en cumplimiento del convenio urbanístico suscrito por aquéllas en el marco del proceso de revisión del vigente Plan General de 2009, se ofrece a este Ayuntamiento, por un lado, la cesión de los terrenos destinados a redes locales incluidos en la parcela de su propiedad H-1 del Polígono 18, una vez segregados de la finca matriz de la que provienen, así como, por otro, se insta el otorgamiento a favor de aquéllas empresas de una concesión demanial sobre esos terrenos, en los términos de la legislación sobre patrimonio de las Administraciones Públicas.

Pues bien, una vez que mediante Decreto nº 1624/2010, de 17 de febrero, del primer teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo se resolvió conceder a la citada PROMOTORAUNO, S.A. la licencia solicitada para la segregación de la finca matriz referida en el párrafo anterior; segregación de la que resultan cinco fincas resultantes de las que cuatro de ellas -fincas nos 1, 2, 3 y 4 - son las de cesión a este Ayuntamiento y la quinta, como resto de finca matriz, de propiedad de las sociedades interesadas y teniendo, en fin, al informe evacuado por los Servicios Jurídicos municipales, es por lo que, en ejercicio de la competencia delegada por la Junta de Gobierno Local en su acuerdo de 23 de junio de 2009

HE RESUELTO

1.- Aceptar la cesión de las fincas ofrecidas por PROMOTORAUNO, S.A, JOMAPAI, S.A y CANTABRANA, S.A. en el escrito arriba citado; oferta de cesión que se realiza en cumplimiento del convenio suscrito el pasado 10 de enero de 2005 y de su anejo de 30 de septiembre de 2009, en el marco del proceso de revisión del vigente Plan General.

Plazo De Ingreso	Código Emisor	Nº Liquidación	Identificación	Importe
------------------	---------------	----------------	----------------	---------

Nº de Registro:
 Fecha:
 Hora:

Datos del Documento	Datos del Interesado
Decreto Nº: 4443 Fecha: 08/04/2010 Dependencia: URBANISMO (INFODECRETO) Nº Propuesta: 89599 Persona de quien emana el Decreto: RAMÓN CUBIÁN MARTÍNEZ Delegación por Acuerdo Junta Gobierno: 23/04/2009	VARIOS INTERESADOS

Las descripciones de la finca matriz de las que provienen las porciones cuya cesión aquí se acepta, de éstas últimas y del resto de parcela original son las siguientes:

FINCA MATRIZ PARCELA H-1

URBANA: Parcela de terreno "H-1" en el Polígono 18 del término Municipal de Alcobendas, señalado con el número diecisiete de la Avenida de Europa. Tiene una extensión superficial de doce mil seiscientos uno con cero dieciocho metros cuadrados, de los cuales mil seiscientos noventa y ocho con ciento setenta metros cuadrados están destinados a zonas de protección de sistemas generales.

Linda:

- al norte, en línea recta de 60,51 metros con la parcela "C-2";
- al este, en línea curva de 185,13 metros con el nudo de enlace de la carretera N-I con la de Fuencarral a Alcobendas;
- al sur en línea recta de 61,83 metros, con la parcela T-1;
- al oeste, en línea recta de 162,98 metros, con vial interior.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de los de Alcobendas, al tomo 597, libro 521, folio 167, inscripción 1ª. Es la finca 34.263.

Uso urbanístico: Terciario, según la Ordenanza Zona 5, Grado 12 "Polígono 18, III".

Finca Resultante Nº 1:

Superficie de terreno de cesión al Ayuntamiento destinada a Redes Locales (Espacios Libres), con una superficie de 362,70 m².

Linda:

- al norte, en línea recta de 11,22 m. con parcela situada en la Avda: Europa nº 15, propiedad del Centro Comercial;

A10436600

10/2010

Plazo De Ingreso	Código Emisor	Nº Liquidación	Identificación	Importe

Nº de Registro:
Fecha:
Hora:

Datos del Documento	Datos del Interesado
Decreto Nº: 4443 Fecha: 08/04/2010 Dependencia: URBANISMO (INFODECRETO) Nº Propuesta: 89599 Persona de quien emana el Decreto: RAMÓN CUBIÁN MARTÍNEZ Delegación por Acuerdo Junta Gobierno: 23/06/2009	VARIOS INTERESADOS

- al oeste, en línea sensiblemente recta de 34,65 m. con la Avenida Europa;
- al sur, en línea sensiblemente recta de 6,20 m con Finca Resultante Nº 2 procedente de esta misma segregación y con rotonda de distribución y acceso de vehículos, perteneciente a la Finca resultante Nº 5, Resto de la Finca Matiz;
- al este, en línea sensiblemente recta de 30,32 m con Finca resultante Nº 5, Resto de la Finca Matiz y con rotonda de distribución de acceso de vehículos, perteneciente a la Finca Resultante Nº 5.

Finca Resultante Nº 2:

Superficie de terreno de cesión al Ayuntamiento destinada para Redes Locales (Servicios Urbanos), con una superficie de 61,83 m².

Linda:

- al norte, en línea sensiblemente recta de 6,20 m, con Finca Resultante Nº 1 procedente de esta misma segregación;
- al oeste, en línea sensiblemente recta de 9,89 m con la Avenida Europa;
- al sur, en línea sensiblemente recta de 6,23 m, con Finca Resultante Nº 3 procedente de esta misma segregación;
- al este, en línea sensiblemente recta de 10,01 m con rotonda de distribución de acceso de vehículos, perteneciente a la Finca Resultante Nº 5.

Finca Resultante Nº 3:

Superficie de terreno de cesión al Ayuntamiento destinada para Redes Locales (Espacios Libres), con una superficie de 1.031,57 m².

Linda:

Plazo De Ingreso	Código Emisor	Nº Liquidación	Identificación	Importe
------------------	---------------	----------------	----------------	---------

Nº de Registro:
 Fecha:
 Hora:

Datos del Documento	Datos del Interesado
Decreto N°: 4443 Fecha: 08/06/2010 Dependencia: URBANISMO (INFODECRETO) N° Propuesta: 89599 Persona de quien emana el Decreto: RAMÓN CUBIÁN MARTÍNEZ Delegación por Acuerdo Junta Gobierno: 23/06/2009	VARIOS INTERESADOS

- al norte, en línea recta de 6,23 m con la Finca Resultante N° 2, procedente de esta misma segregación y con rampa de acceso a aparcamiento, perteneciente a la Finca Resultante N° 5;
- al oeste, en línea sensiblemente recta, compuesta de otras líneas rectas en los siguientes tramos: 9,54 m, 67,92 m, 10,47 m y 20,31 m, con la Avenida Europa;
- al sur, en línea sensiblemente recta de 10,72 m, con Finca Resultante N° 4 procedente de esta misma segregación;
- al este, en línea sensiblemente recta de 89,20 m con resto de Finca Matriz o Finca Resultante N° 5.

Finca Resultante N° 4:

Superficie de terreno de cesión al Ayuntamiento destinada para Redes Locales: (Servicios Urbanos), con una superficie de 81,20 m².

Linda:

- al norte, en línea sensiblemente recta de 10,72 m, con Finca Resultante N° 3 procedente de esta misma segregación;
- al oeste, en línea sensiblemente recta de 8,57 m con la Avenida Europa;
- al sur, en línea sensiblemente recta de 10,61 m con parcela situada en la Avenida Europa n° 19, actualmente ocupada por CITIBANK;
- al este, en línea sensiblemente recta de 11,46 m, con Finca Resultante N° 5 que es el Resto de la Finca matriz y que procede de esta misma segregación.

Finca Resultante N° 5, Resto de la Finca Matriz:

Urbana: Resto de la Finca Matriz H-1, descrita anteriormente y resultante de la segregación de las fincas N° 1, N° 2, N° 3 y N° 4 descritas anteriormente, situada en la Avenida Europa n° 17, del término municipal de Alcobendas. Tiene una superficie de 11.063,71 m², de las cuales 1.698,17 m² corresponden a zona de protección de carreteras.



A10436599

10/2010

Plazo De Ingreso	Código Emisor	Nº Liquidación	Identificación	Importe
------------------	---------------	----------------	----------------	---------

Nº de Registro:
Fecha:
Hora:

Datos del Documento	Datos del Interesado
Decreto Nº: 6463 Fecha: 08/04/2010 Dependencia: URBANISMO (INFODECRETO) Nº Propuesta: 89599 Persona de quien emana el Decreto: RAMÓN CUBIÁN MARTÍNEZ Delegación por Acuerdo Junta Gobierno: 23/04/2009	VARIOS INTERESADOS

Linda:

- al norte, en línea sensiblemente recta de 47,02 m con parcela perteneciente al Centro Comercial;
- al oeste, en línea sensiblemente recta, formada por otras líneas rectas y dos curvas con las Fincas Resultantes de esta misma segregación, en los siguientes tramos: Finca Resultante Nº 1 en líneas rectas de 30,32 y curva que forma la rotonda de distribución y acceso de vehículos; Finca Resultante Nº 2 en línea recta de 10,01 m; Finca Nº 3 en líneas rectas de 10,31 m, curva que forma la rotonda de distribución y acceso de vehículos y recta de 89,20 m y Finca Nº 4 en línea recta de 11,46 m;
- al sur en línea sensiblemente recta de 50,52 m con parcela perteneciente a CITIBANK;
- al este en línea sensiblemente curva en distintos tramos rectos y una longitud total de 180,49 m metros con el nudo de enlace de la carretera N-1 con la de Fuencarral a Alcobendas.

Uso urbanístico: Terciario, según la Ordenanza Zona 5, Grado 12 "Polígono 18, III".

2.- Adjudicar directa y gratuitamente a las sociedades PROMOTORAUNO, S.A, JOMAPAI, S.A y CANTABRANA, S.A una concesión demanial sobre las porciones de terreno descritas en el ordinal anterior bajo los números 1 a 4; concesión que se registrará por éstas condiciones:

1.- Objeto de la concesión.

Como se deja referido, la concesión se cede a la utilización privativa de las cuatro porciones resultantes de la segregación de la finca matriz H-1 del Polígono 18, previamente cedidas al Ayuntamiento, que suponen una superficie total de 1.537,30 m².

2.- Duración.

Plazo De Ingreso	Código Emisor	Nº Liquidación	Identificación	Importe
------------------	---------------	----------------	----------------	---------

Nº de Registro:
 Fecha:
 Hora:

Datos del Documento	Datos del Interesado
Decreto N°: 4443 Fecha: 08/04/2010 Dependencia: URBANISMO (INFODECRETO) N° Propuesta: 89599 Persona de quien emana el Decreto: RAMÓN CUBIÁN MARTÍNEZ Delegación por Acuerdo Junta Gobierno: 23/04/2009	VARIOS INTERESADOS

La concesión se otorga por un período de 75 años; duración máxima de éstos títulos concesionales en los términos del artículo 93 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

3.- Obligaciones del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento se obliga a poner a disposición de los concesionarios los terrenos objeto de esta autorización, permitiendo a los mismos su posición pacífica durante el período de vigencia de la concesión.

4.- Obligaciones de las empresas concesionarias.

- Mantener en buen estado de uso y conservación los terrenos concedidos, debiendo realizar, en su caso, las obras necesarias para la realización de tal fin.
- Devolver el objeto de la concesión en perfectas condiciones y, en caso contrario, satisfacer al Ayuntamiento, en metálico, el importe de los desperfectos que existan. En caso de disconformidad, dicho importe se fijará definitivamente por el técnico que designe esta Corporación.
- No ceder, arrendar, hipotecar o transmitir el derecho de la concesión, salvo autorización expresa que efectúe en cada caso el órgano municipal competente.
- No dedicar los terrenos concedidos a usos distintos de los urbanísticos asignados a aquéllos por el planeamiento aplicable.
- Comparecer al acto de otorgamiento de la escritura pública de segregación, aceptación de la cesión y concesión de las fincas tantas veces citadas e inscribir en el Registro de la Propiedad dichas operaciones jurídico-reales.

Los gastos generados por el otorgamiento de aquella escritura y su acceso al Registro correrán por cuenta de las empresas concesionarias.

Plazo De Ingreso	Código	Emisor	Nº Liquidación	Identificación	Importe
Ayuntamiento de ALCOBENDAS					
DECRETO		Digitally signed by "C=E		REGISTRO DE SALIDA	
Nº: 8995		Date: 2017.07.31 13:05		Nº: 1019183	
Fecha: 28/07/2017		Region: Documento P		Fecha: 31/07/2017	
NOTIFICACION					
Datos del Documento			Datos del Interesado		
Propuesta: 384866 Dependencia: URBANISMO(INFODEC) Órgano Firmante: DELEGACIÓN URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS Y LICENCIAS Delegación por: Acuerdo Junta Gobierno: 30/06/2015			CANTABRANA, S.A. D. José Ignacio Pérez García Avda. Europa, 17 bis Alcobendas		

ASUNTO

varios

RESUMEN

AUTORIZACIÓN TRANSMISIÓN CONCESIÓN DEMANIAL UTILIZACIÓN PRIVATIVA

TEXTO DEL DECRETO

Con fecha 25 de julio de 2017 y número de registro de entrada 9602, se presenta ante esta Corporación escrito de D. José Ignacio Pérez García, representando a CANTABRANA, S.A. y D. Eduardo Fernández-Cuesta, en nombre y representación de ARCANO SOCIEDAD OPERATIVA INMOBILIARIA II, S.L., solicitando que "teniendo por presentado esté escrito con su copia y con los documentos que al mismo se acompañan, se sirva admitirlos y, en consideración a las manifestaciones que en el cuerpo del mismo se contienen, tramite y conceda su autorización para la transmisión a favor de ARCANO de la participación indivisa de la concesión demanial para la utilización privativa de las cuatro fincas identificadas con anterioridad (registrales números 53.005, 53.007, 53.009 y 53.011 del Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas) que actualmente ostenta CANTABRANA".

Como se señala el escrito presentado, mediante Decreto 6463 de fecha 8 de junio de 2010, del Primer Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo y Vivienda de este Ayuntamiento, se resolvió adjudicar directa y gratuitamente a las sociedades PROMOTORAUNO, S.A., JOMAPAI, S.A. y CANTABRANA, S.A. una concesión demanial que se cede a la utilización privativa de las cuatro fincas resultantes de la segregación de la finca matriz H-1 del Polígono 18, previamente cedidas al Ayuntamiento, que suponen una superficie total de 1.537,27 m2, y que se concreta en las siguientes porciones de terreno:

- Finca Resultante N. 1, Superficie de terreno de cesión al Ayuntamiento destinada a Redes Locales (Espacios Libres), con una superficie de 362,70 m2.
- Finca Resultante N. 2, Superficie de terreno de cesión al Ayuntamiento destinada para Redes Locales (Servicios Urbanos), con una superficie de 61,81 m2.
- Finca Resultante N. 3, Superficie de terreno de cesión al Ayuntamiento destinada para Redes Locales (Espacios Libres), con una superficie de 1.031,57 m2.
- Finca Resultante N. 4, Superficie de terreno de cesión al Ayuntamiento destinada para Redes Locales (Servicios Urbanos), con una superficie de 81,19 m2.

En escritura de segregación, cesión de fincas y concesión demanial otorgada con fecha 7 de febrero de 2011 por las mercantiles Promotorauno, S.A. (actualmente NIESA), JOMAPAI y Cantabrana, S.A., por una parte, y por el Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas, por otra, ante la Notario de Alcobendas, Dña. Pilar M. Ortega Rincón, con el número 194 de protocolo, se formalizaron las operaciones citadas y la concesión demanial otorgada.

Entre las obligaciones de las empresas concesionarias, el citado Decreto recoge la de "no ceder, arrendar, hipotecar o transmitir el derecho de la concesión, salvo autorización expresa que efectúe en cada caso el

Plazo De Ingreso	Código	Emisor	Nº Liquidación	Identificación	Importe
Ayuntamiento de ALCOBENDAS					
DECRETO			REGISTRO DE SALIDA		
Nº: 8995			Nº: 1019183		
Fecha: 28/07/2017			Fecha: 31/07/2017		
NOTIFICACIÓN					
Datos del Documento			Datos del Interesado		
Propuesta: 384866 Dependencia: URBANISMO(INFODEC) Órgano Firmante: DELEGACIÓN URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS Y LICENCIAS Delegación por: Acuerdo Junta Gobierno: 30/06/2015			CANTABRANA, S.A. D. José Ignacio Pérez García Avda. Europa, 17 bis Alcobendas		

órgano municipal competente". Igualmente, en el artículo 100 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se requiere autorización administrativa para la transmisión del derecho de concesión, manteniéndose inalterados los términos y condiciones de ésta.

Cumpliendo con esta obligación, la mercantil CANTABRANA ha presentado el 25 de julio de 2017 el mencionado escrito en el que se comunica que, mediante escritura otorgada el 11 de julio de 2017 ante el notario don Luis Quiroga Gutiérrez, con el nº 1488 de orden de su protocolo, fue elevada a pública la compraventa de fincas urbanas, por la que CANTABRANA ha transmitido a la sociedad ARCANO la totalidad de las fincas de su propiedad construidas en la parcela H-1 del Polígono 18 de Alcobendas, siendo su intención transmitir igualmente su participación indivisa en la concesión demanial citada, toda vez que la misma trae causa, precisamente, de la titularidad del resto de la parcela.

Por ello, visto el Decreto de esta Concejalía nº 6463/2010, de 8 de junio y la documentación aportada por la sociedad adquirente, y en ejercicio de la competencia atribuida por la Disposición Adicional Segunda 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 y delegada mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno de 30 de junio de 2015,

HE RESUELTO

1. Autorizar la transmisión a favor de la mercantil ARCANO SOCIEDAD OPERATIVA INMOBILIARIA II, S.L., sociedad adquirente de la totalidad de las fincas propiedad de CANTABRANA, S.A. construidas en la parcela H-1 del Polígono 18, de la participación indivisa que corresponde a esta sociedad en la concesión demanial para la utilización privativa de las cuatro fincas resultantes de la segregación de la finca matriz H-1 del Polígono 18, adjudicada directa y gratuitamente en los términos regulados en el Decreto de esta Concejalía nº 6463/2010, de 8 de junio.
2. Notificar la presente resolución a los interesados.

Código de Verificación Electrónica (CVE) ukUJH7AB-jynFVIES8lg2 Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: http://verifirma.alcobendas.org/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica			
ID. FIRMA	ukUJH7AB-jynFVIES8lg2	FECHA	28/07/2017
FIRMADO POR	RAMÓN CUBIÁN MARTÍNEZ (CONCEJAL DELEGADO) PABLO VAGUERO PINTO (LETRADO/A CONSISTORIAL)		



REGIMEN DE RECURSOS AL DECRETO N° 8995/2017

A) EN MATERIA DE INGRESOS MUNICIPALES:

1. Cuando se trate de actos de gestión, inspección y liquidación de tributos y demás ingresos de derecho público, sólo podrá interponer recurso de reposición ante la misma autoridad que haya adoptado la resolución, en el plazo de un mes a partir de la fecha siguiente a la de recibo de la notificación conforme a lo dispuesto en los artículos 108 de la ley 785 de 2 de abril Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y 142 del Real Decreto 204 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. La interposición de este recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado, a menos que el interesado solicite la suspensión dentro del plazo para interponer el recurso, a cuyo efecto deberá acompañar los justificantes de las garantías constituidas de acuerdo con la letra f) del artículo 14 del citado Texto Refundido.
2. Frente a la resolución del recurso de reposición podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en el plazo de dos meses a partir de la fecha siguiente a la de su notificación, en los términos fijados por los artículos 8 y 46.1 de la ley 29/1998 de 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

B) CON CARÁCTER GENERAL:

1. Frente a otro tipo de acuerdos podrá presentar potestativamente recurso de reposición ante la misma autoridad que haya adoptado la resolución en el plazo de un mes, o directamente recurso contencioso-administrativo ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir de la fecha siguiente a la de su notificación, y transcurrido dicho plazo, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo según establecen los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 8, 10 y 46.1 de la ley 29/1998 de 13 de julio Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. La interposición de este recurso no suspenderá la ejecución del acto impugnado, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117.2 de la citada ley 39/2015.
 2. Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo conforme se indica en el apartado anterior, en el plazo de dos meses a partir de la fecha siguiente a la de su notificación.
- C) Contra esta resolución, por tratarse de materia en que así se dispone, podrá interponer recurso de alzada ante el Sr. Alcalde o Ayuntamiento-Pleno, en su caso, en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de la notificación, de acuerdo con los artículos 112.1, 121 y 122 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- D) No obstante, podrá ejercitar a tenor del artículo 40.2 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas cualquier otro que estime pertinente.

INFORMACION ADICIONAL

A) LIQUIDACIONES A INGRESAR

1. **PLAZO DE PAGO EN PERIODO VOLUNTARIO.**
Las notificaciones entre los días 1 y 15 de cada mes, desde la fecha de notificación hasta el día 20 del mes posterior o el inmediato hábil siguiente. Las notificaciones entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de notificación hasta el día 5 del segundo mes posterior o el inmediato hábil siguiente. (Art. 62.2 a) y b) de la LGT)

2. FORMA DE PAGO:

En dinero de curso legal u otros medios habituales en el tráfico bancario.

3. LUGAR DE PAGO:

EN VOLUNTARIA:

a) Liquidaciones con banda de identificación

En las entidades colaboradoras: Bankia, Banco Santander, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (BBVA), La Caixa e Ibercaja.

b) Liquidaciones sin banda de identificación (con carta de pago).

En Bankia y La Caixa (sucursales de ALCOBENDAS). En caso de que se pretenda realizar mediante transferencia bancaria, deberá contactar previamente con el Departamento de Tesorería del Ayuntamiento de Alcobendas en el tlfno. 91 659 76 00 extensiones 2121 y 2118; o tesoreria@aytoalcobendas.org y seguir las indicaciones al respecto.

OBSERVACIONES: Se podrá realizar el pago con cheque bancario o talón conformado en la sucursal de La Caixa situada en Ruperto Chapí, 59 de Alcobendas.

EN EJECUTIVA: En las entidades colaboradoras: Bankia y Banco Santander.

B) LIQUIDACIONES A DEVOLVER

REQUISITOS INDISPENSABLES: Para proceder a la devolución, deberá aportar en cualquiera de las oficinas del Servicio de Atención Ciudadana (SAC), los datos bancarios del titular de la misma, para efectuar la transferencia, consistentes en la denominación y código de la sucursal y nº de cuenta corriente. También tiene a su disposición el formulario para comunicar estos datos a través de la página Web municipal (www.alcobendas.org). En caso de que el pago de la deuda objeto de devolución lo haya hecho efectivo un tercero, se deberá acompañar la autorización de cobro a favor de éste. Si existen deudas pendientes en la Recaudación Municipal, se compensará su importe con la presente devolución, conforme establece el art. 63 del R.G.R.

Plazo De Ingreso	Código Emisor	Nº Liquidación	Identificación	Importe
Ayuntamiento de ALCOBENDAS				
DECRETO		REGISTRO DE SALIDA		
Nº: 13498	Digitally signed by "C=E	Date: 2017.11.30 12:53	Nº: 1029297	
Fecha: 30/11/2017	Reason: Documento P		Fecha: 30/11/2017	
NOTIFICACION				
Datos del Documento		Datos del Interesado		
Propuesta: 391140		VARIOS INTERESADOS		
Dependencia: URBANISMO(INFODEC)				
Órgano Firmante:				
DELEGACIÓN URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS Y				
LICENCIAS				
Delegación por: Acuerdo Junta Gobierno: 30/06/2015				

ASUNTO
varios

RESUMEN
AUTORIZACIÓN TRANSMISIÓN CONCESIÓN DEMANIAL PARA LA UTILIZACIÓN PRIVATIVA DE PARCELAS SEGREGADAS DE LA FINCA H-I POLÍGONO 18.

TEXTO DEL DECRETO

Con fecha 27 de noviembre de 2017 y número de registro de entrada 14054, se presenta ante esta Corporación escrito de D. Juan Antonio García Obregón, Dña. Celia García Obregón y Dña. Carmen Díaz de Magdalena, representando a NIESA Nueva Inmobiliaria Española, S.A.; Dña. Alicia Lombardía, representando a JOMAPAI, S.A. y D. Eduardo Fernández-Cuesta, en nombre y representación de ARCANO SOCIEDAD OPERATIVA INMOBILIARIA II, S.L., solicitando que "teniendo por presentado este escrito con su copia y con los documentos que al mismo se acompañan, se sirva admitirlos y, en consideración a las manifestaciones que en el cuerpo del mismo se contienen, tramite y conceda su autorización para la transmisión a favor de ARCANO de la participación indivisa de la concesión demanial para la utilización privativa de las cuatro fincas identificadas con anterioridad (registrales números 53.005, 53.007, 53.009 y 53.011 del Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas) que actualmente ostentan NIESA y JOMAPAI".

Como se señala el escrito presentado, mediante Decreto 6463 de fecha 8 de junio de 2010, del Primer Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo y Vivienda de este Ayuntamiento, se resolvió adjudicar directa y gratuitamente a las sociedades PROMOTORAUNO, S.A, JOMAPAI, S.A y CANTABRANA, S.A una concesión demanial que se cede a la utilización privativa de las cuatro fincas resultantes de la segregación de la finca matriz H-I del Polígono 18, previamente cedidas al Ayuntamiento, que suponen una superficie total de 1.537,27 m2, y que se concreta en las siguientes porciones de terreno:

- Finca Resultante N. 1, Superficie de terreno de cesión al Ayuntamiento destinada a Redes Locales (Espacios Libres), con una superficie de 362,70 m2.
- Finca Resultante N. 2, Superficie de terreno de cesión al Ayuntamiento destinada para Redes Locales (Servicios Urbanos), con una superficie de 61,81 m2.
- Finca Resultante N. 3, Superficie de terreno de cesión al Ayuntamiento destinada para Redes Locales (Espacios Libres), con una superficie de 1.031,57 m2.
- Finca Resultante N. 4, Superficie de terreno de cesión al Ayuntamiento destinada para Redes Locales (Servicios Urbanos), con una superficie de 81,19 m2.

Plazo De Ingreso	Código Emisor	Nº Liquidación	Identificación	Importe
Ayuntamiento de ALCOBENDAS				
DECRETO		REGISTRO DE SALIDA		
Nº: 13498		Nº: 1029297		
Fecha: 30/11/2017		Fecha: 30/11/2017		
NOTIFICACION				
Datos del Documento		Datos del Interesado		
Propuesta: 391140 Dependencia: URBANISMO(INFODEC)		VARIOS INTERESADOS		
Órgano Firmante: DELEGACIÓN URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS Y LICENCIAS Delegación por: Acuerdo Junta Gobierno: 30/06/2015				

En escritura de segregación, cesión de fincas y concesión demanial otorgada con fecha 7 de febrero de 2011 por las mercantiles Promotorauo, S.A. (actualmente NIESA), JOMAPAIS y Cantabrana, S.A., por una parte, y por el Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas, por otra, ante la Notario de Alcobendas, Dña. Pilar M. Ortega Rincón, con el número 194 de protocolo, se formalizaron las operaciones citadas y la concesión demanial otorgada.

Entre las obligaciones de las empresas concesionarias, el citado Decreto recoge la de "no ceder, arrendar, hipotecar o transmitir el derecho de la concesión, salvo autorización expresa que efectúe en cada caso el órgano municipal competente". Igualmente, en el artículo 100 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se requiere autorización administrativa para la transmisión del derecho de concesión, manteniéndose inalterados los términos y condiciones de ésta.

Cumpliendo con esta obligación, las mercantiles NIESA y JOMAPAIS han presentado el 27 de noviembre de 2017 el mencionado escrito en el que se comunica que, mediante escritura otorgada el 8 de noviembre de 2017 ante el notario don Segismundo Álvarez Royo-Villanova, con el nº 3643 de orden de su protocolo, fue elevada a pública la compraventa de fincas urbanas, por la que NIESA y JOMAPAIS han transmitido a la sociedad ARCANO la totalidad de las fincas de su propiedad construidas en la parcela H-I del Polígono 18 de Alcobendas, siendo su intención transmitir igualmente su participación indivisa en la concesión demanial citada, toda vez que la misma trae causa, precisamente, de la titularidad del resto de la parcela.


Con ello, y tras la adquisición por ARCANO de la cuota de la concesión de la que era titular Cantabrana, S.A., autorizada mediante Decreto nº 8995 de esta Concejalía, dicha mercantil será titular del 100% de la concesión otorgada mediante Decreto 6463 de fecha 8 de junio de 2010.

Por ello, visto el citado Decreto de esta Concejalía nº 6463/2010, de 8 de junio y la documentación aportada por la sociedad adquirente, y en ejercicio de la competencia atribuida por la Disposición Adicional Segunda 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 y delegada mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno de 30 de junio de 2015,

Plazo De Ingreso	Código Emisor	Nº Liquidación	Identificación	Importe
Ayuntamiento de ALCOBENDAS				
DECRETO		REGISTRO DE SALIDA		
Nº: 13498		Nº: 1029297		
Fecha: 30/11/2017		Fecha: 30/11/2017		
NOTIFICACIÓN				
Datos del Documento		Datos del Interesado		
Propuesta: 391140		VARIOS INTERESADOS		
Dependencia: URBANISMO(INFODEC)				
Órgano Firmante:				
DELEGACIÓN URBANISMO, VIVIENDA, OBRAS Y LICENCIAS				
Delegación por: Acuerdo Junta Gobierno: 30/06/2015				

HE RESUELTO

1. Autorizar la transmisión a favor de la mercantil ARCANO SOCIEDAD OPERATIVA INMOBILIARIA II, S.L., sociedad adquirente de la totalidad de las fincas propiedad de NIESA, Nueva Inmobiliaria Española, S.A y JOMAPAI, S.A., construidas en la parcela H-I del Polígono 18, de la participación indivisa que corresponde a estas sociedades en la concesión demanial para la utilización privativa de las cuatro fincas resultantes de la segregación de la finca matriz H-I del Polígono 18, adjudicada directa y gratuitamente en los términos regulados en el Decreto de esta Concejalía nº 6463/2010, de 8 de junio.
2. Notificar la presente resolución a los interesados.

Código de Verificación Electrónica (CVE): C71u5-dHnzu3_55evpaMtg2 Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: http://verifirma.alcobendas.org/ Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica				
ID. FIRMA	C71u5-dHnzu3_55evpaMtg2	FECHA	30/11/2017	
FIRMADO POR	RAMÓN CUBIÁN MARTÍNEZ (CONCEJAL DELEGADO) MARTÍN MAYOR BARBA (LETRADO/A CONSISTORIAL)			

Anexo 10

CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA DE EDIFICIOS

IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO O DE LA PARTE QUE SE CERTIFICA:

Nombre del edificio	EDIFICIO OFICINAS PARQUE EMPRESARIAL LA MORALEJA		
Dirección	EMPRESARIAL LA MORALEJA -17 - - - -		
Municipio	Alcobendas	Código Postal	28108
Provincia	Madrid	Comunidad Autónoma	Madrid
Zona climática	D3	Año construcción	Posterior a 2013
Normativa vigente (construcción / rehabilitación)	CTE HE 2013		
Referencia/s catastral/es	4553903VK4845N		

Tipo de edificio o parte del edificio que se certifica:

<input checked="" type="checkbox"/> Edificio de nueva construcción		<input type="checkbox"/> Edificio Existente	
<input type="checkbox"/> Vivienda		<input checked="" type="checkbox"/> Terciario	
<input type="checkbox"/> Unifamiliar		<input checked="" type="checkbox"/> Edificio completo	
<input type="checkbox"/> Bloque		<input type="checkbox"/> Local	
<input type="checkbox"/> Bloque completo			
<input type="checkbox"/> Vivienda individual			

DATOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR:

Nombre y Apellidos	Antonio Montero Quesada	NIF/NIE	53687616G
Razón social	-	NIF	-
Domicilio	IVAN PAVLOV 8 - - 2 1ª C-D-E		
Municipio	Málaga	Código Postal	29590
Provincia	Málaga	Comunidad Autónoma	Andalucía
e-mail:	amontero@lynka.net	Teléfono	952020454
Titulación habilitante según normativa vigente		Ingeniero Técnico Industrial	
Procedimiento reconocido de calificación energética utilizado y versión:		HU CTE-HE y CEE Versión 1.0.1564.1124, de fecha 3-mar-2017	

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA OBTENIDA:



El técnico abajo firmante declara responsablemente que ha realizado la certificación energética del edificio o de la parte que se certifica de acuerdo con el procedimiento establecido por la normativa vigente y que son ciertos los datos que figuran en el presente documento, y sus anexos:

Fecha 23/04/2021

Firma del técnico certificador:



- Anexo I.** Descripción de las características energéticas del edificio.
Anexo II. Calificación energética del edificio.
Anexo III. Recomendaciones para la mejora de la eficiencia energética.
Anexo IV. Pruebas, comprobaciones e inspecciones realizadas por el técnico certificador.



Registro del Órgano Territorial Competente:

ANEXO I

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ENERGÉTICAS DEL EDIFICIO

En este apartado se describen las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones de funcionamiento y ocupación y demás datos utilizados para obtener la calificación energética del edificio.

1. SUPERFICIE, IMAGEN Y SITUACIÓN

Superficie habitable (m²)	13719,84
Imagen del edificio	Plano de situación
	

2. ENVOLVENTE TÉRMICA

Cerramientos opacos

Nombre	Tipo	Superficie (m²)	Transmitancia (W/m²K)	Modo de obtención
Muro hormigón (80)	Suelo	541,80	1,93	Usuario
Muro hormigón (80)	Suelo	52,52	1,93	Usuario
Muro hormigón (80)	Suelo	243,72	1,93	Usuario
Muro hormigón (80)	Suelo	575,63	1,93	Usuario
Muro hormigón (80)	Suelo	287,74	1,93	Usuario
Suelo con barrera granular sin aislamiento	Suelo	2992,19	0,47	Usuario
Forjado entreplantas sin aislamiento	Fachada	933,47	0,46	Usuario
Fab.lad.hueco(9),lad.mac.(11,5) cam.aisl.	Fachada	24,06	0,56	Usuario
Fab.lad.hueco(9),lad.mac.(11,5) cam.aisl.	Fachada	42,82	0,56	Usuario
Fab.lad.hueco(9),lad.mac.(11,5) cam.aisl.	Fachada	24,06	0,56	Usuario
Fab.lad.hueco(9),lad.mac.(11,5) cam.aisl.	Fachada	42,82	0,56	Usuario
Fab. bloque macizo (20)	Fachada	52,08	1,13	Usuario
Fab. bloque macizo (20)	Fachada	121,34	1,13	Usuario
Fab. bloque macizo (20)	Fachada	51,39	1,13	Usuario
Fab. bloque macizo (20)	Fachada	116,27	1,13	Usuario
Forjado entreptas sin aislam. (falso techo)	Fachada	3,76	0,42	Usuario
Sustentacion Muro Cortina	Fachada	64,22	1,53	Usuario
Sustentacion Muro Cortina	Fachada	22,10	1,53	Usuario
Sustentacion Muro Cortina	Fachada	35,44	1,53	Usuario
Sustentacion Muro Cortina	Fachada	30,42	1,53	Usuario
Azotea invertida transitable	Cubierta	2669,83	0,35	Usuario



Huecos y lucernarios

Nombre	Tipo	Superficie (m²)	Transmitancia (W/m²K)	Factor Solar	Modo de obtención transmitancia	Modo de obtención factor solar
HUECO-1	Hueco	3,86	3,00	0,04	Usuario	Usuario
HUECO-2	Hueco	80,33	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-3	Hueco	3,78	1,24	0,17	Usuario	Usuario
HUECO-3	Hueco	3,78	1,24	0,17	Usuario	Usuario
HUECO-3	Hueco	2,52	1,24	0,17	Usuario	Usuario
HUECO-3	Hueco	3,78	1,24	0,17	Usuario	Usuario
HUECO-4	Hueco	33,08	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-6	Hueco	42,53	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-6	Hueco	11,34	1,13	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-6	Hueco	7,56	1,13	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-7	Hueco	105,53	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-8	Hueco	9,45	1,12	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-9	Hueco	28,35	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-10	Hueco	94,50	1,80	0,70	Usuario	Usuario
HUECO-11	Hueco	40,95	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-12	Hueco	34,65	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-13	Hueco	17,33	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-14	Hueco	56,70	2,20	0,70	Usuario	Usuario
HUECO-15	Hueco	48,83	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-16	Hueco	11,34	1,24	0,17	Usuario	Usuario
HUECO-17	Hueco	6,30	1,62	0,62	Usuario	Usuario
HUECO-18	Hueco	12,60	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-19	Hueco	11,18	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-20	Hueco	11,97	1,12	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-21	Hueco	41,32	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-22	Hueco	108,75	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-22	Hueco	108,75	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-23	Hueco	115,27	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-24	Hueco	5,22	1,13	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-24	Hueco	5,22	1,13	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-25	Hueco	9,45	1,12	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-26	Hueco	145,72	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-27	Hueco	56,55	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-27	Hueco	56,55	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-28	Hueco	130,50	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-29	Hueco	47,85	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-30	Hueco	76,12	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-31	Hueco	9,45	1,12	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-32	Hueco	144,90	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-32	Hueco	144,90	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-33	Hueco	10,71	1,25	0,17	Usuario	Usuario
HUECO-33	Hueco	10,71	1,25	0,17	Usuario	Usuario
HUECO-34	Hueco	195,30	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-34	Hueco	195,30	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-35	Hueco	130,72	1,11	0,20	Usuario	Usuario
HUECO-36	Hueco	129,15	1,11	0,20	Usuario	Usuario

3. INSTALACIONES TÉRMICAS

Fecha de generación del documento
Ref. Catastral

23/04/2021
4553903VK4845N

Página 3 de 10

Generadores de calefacción

Nombre	Tipo	Potencia nominal (kW)	Rendimiento Estacional (%)	Tipo de Energía	Modo de obtención
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_1_PL_BAJA	Expansión directa aire-aire bomba de calor	94,00	399,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_4_PL_1	Expansión directa aire-aire bomba de calor	94,00	399,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_7_PL_2	Expansión directa aire-aire bomba de calor	82,50	399,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_9_PL_3	Expansión directa aire-aire bomba de calor	82,50	399,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Agua_BDC_ZONA_NOBLES	Expansión directa bomba de calor aire-agua	30,90	399,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_2_PL_BAJA	Expansión directa aire-aire bomba de calor	56,00	399,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_3_PL_BAJA	Expansión directa aire-aire bomba de calor	63,00	399,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_5_PL_1	Expansión directa aire-aire bomba de calor	75,00	399,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_6_PL_1	Expansión directa aire-aire bomba de calor	69,00	399,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_8_PL_2	Expansión directa aire-aire bomba de calor	75,00	399,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_10_PL_3	Expansión directa aire-aire bomba de calor	75,00	399,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_MENSAJERIA	Expansión directa aire-aire bomba de calor	3,20	399,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_SEGURIDAD	Expansión directa aire-aire bomba de calor	3,20	399,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
TOTALES		803,30			

Generadores de refrigeración

Nombre	Tipo	Potencia nominal (kW)	Rendimiento Estacional (%)	Tipo de Energía	Modo de obtención
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_1_PL_BAJA	Expansión directa aire-aire bomba de calor	83,90	412,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_4_PL_1	Expansión directa aire-aire bomba de calor	83,90	412,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_7_PL_2	Expansión directa aire-aire bomba de calor	73,50	412,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_9_PL_3	Expansión directa aire-aire bomba de calor	73,50	412,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_2_PL_BAJA	Expansión directa aire-aire bomba de calor	56,00	412,00	ElectricidadPeninsular	Usuario

Generadores de refrigeración

EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_3_PL_BAJA	Expansión directa aire-aire bomba de calor	58,00	412,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_5_PL_1	Expansión directa aire-aire bomba de calor	67,00	412,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_6_PL_1	Expansión directa aire-aire bomba de calor	61,50	412,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_8_PL_2	Expansión directa aire-aire bomba de calor	67,40	412,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_10_PL_3	Expansión directa aire-aire bomba de calor	67,40	412,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_MENSAJERIA	Expansión directa aire-aire bomba de calor	2,40	412,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
EQ_ED_Aire_Aire_BDC_ZONA_SEGURIDAD	Expansión directa aire-aire bomba de calor	2,40	412,00	ElectricidadPeninsular	Usuario
TOTALES		694,90			

Instalaciones de Agua Caliente Sanitaria

Demanda diaria de ACS a 60° C (litros/día)	1848,00
--	---------

Nombre	Tipo	Potencia nominal (kW)	Rendimiento Estacional (%)	Tipo de Energía	Modo de obtención
SIS13_EQ1_EQ_ED_AireAgua_BDC_ACS Defecto	Expansión directa bomba de calor aire-agua	30,00	420,00	ElectricidadPeninsular	Usuario

4. INSTALACIÓN DE ILUMINACION

Nombre del espacio	Potencia instalada (W/m²)	VEEI (W/m²100lux)	Iluminancia media (lux)
P1_E4	5,00	3,00	50,00
P1_E5	1,36	0,80	187,50
P1_E6	6,00	3,00	50,00
P1_E7	6,00	3,00	50,00
P2_E1	5,32	2,50	60,00
P2_E2	10,00	2,50	60,00
P2_E3	6,00	3,00	50,00
P2_E4	6,00	3,00	50,00
P2_E6	1,36	0,80	187,50
P2_E12	10,00	3,00	50,00
P2_E13	10,00	3,00	50,00
P2_E14	4,35	3,00	50,00
P3_E2	5,36	0,90	166,67
P3_E3	6,10	0,90	166,67
P3_E4	5,24	0,90	166,67
P3_E5	6,00	3,00	50,00
P3_E6	6,00	3,00	50,00
P3_E7	6,00	3,00	50,00
P4_E1	6,00	3,00	50,00
P4_E2	6,00	3,00	50,00

4. INSTALACIÓN DE ILUMINACION

P4_E3	6,00	3,00	50,00
P4_E4	5,36	0,90	166,67
P4_E5	6,10	1,00	150,00
P4_E6	5,24	0,90	166,67
P4_E7	6,00	3,00	50,00
P4_E8	6,00	3,00	50,00
P5_E1	6,00	3,00	50,00
P5_E2	5,58	1,00	150,00
P5_E3	5,00	0,90	166,67
P5_E4	6,00	3,00	50,00
P5_E5	6,00	3,00	50,00
P6_E1	6,00	3,00	50,00
P6_E2	5,58	1,00	150,00
P6_E3	5,00	0,90	166,67
P6_E4	6,00	3,00	50,00
P6_E5	6,00	3,00	50,00

5. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

Espacio	Superficie (m²)	Perfil de uso
P1_E1	65,76	perfileusuario
P1_E2	27,38	perfileusuario
P1_E3	23,02	perfileusuario
P1_E4	13,70	noresidencial-8h-baja
P1_E5	2685,10	noresidencial-8h-baja
P1_E6	30,69	noresidencial-8h-baja
P1_E7	19,74	noresidencial-8h-baja
P1_E8	126,79	perfileusuario
P2_E1	13,55	noresidencial-8h-baja
P2_E2	11,71	noresidencial-8h-baja
P2_E3	6,45	noresidencial-8h-baja
P2_E4	2,85	noresidencial-8h-baja
P2_E5	24,12	perfileusuario
P2_E6	2680,90	noresidencial-8h-baja
P2_E7	19,50	perfileusuario
P2_E8	52,24	perfileusuario
P2_E9	48,33	perfileusuario
P2_E10	42,39	perfileusuario
P2_E11	38,50	perfileusuario
P2_E12	28,40	noresidencial-8h-baja
P2_E13	28,04	noresidencial-8h-baja
P2_E14	14,70	noresidencial-8h-baja
P2_E15	11,00	perfileusuario
P2_E16	57,42	perfileusuario
P3_E1	12,48	perfileusuario
P3_E2	941,32	noresidencial-8h-baja
P3_E3	485,27	noresidencial-8h-baja
P3_E4	545,17	noresidencial-8h-baja
P3_E5	296,08	noresidencial-8h-baja
P3_E6	91,24	noresidencial-8h-baja

5. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN

Espacio	Superficie (m²)	Perfil de uso
P3_E7	89,50	noresidencial-8h-baja
P4_E1	100,55	noresidencial-8h-baja
P4_E2	38,70	noresidencial-8h-baja
P4_E3	31,15	noresidencial-8h-baja
P4_E4	1035,83	noresidencial-8h-baja
P4_E5	451,54	noresidencial-8h-baja
P4_E6	628,40	noresidencial-8h-baja
P4_E7	91,23	noresidencial-8h-baja
P4_E8	89,33	noresidencial-8h-baja
P5_E1	39,30	noresidencial-8h-baja
P5_E2	745,76	noresidencial-8h-baja
P5_E3	667,91	noresidencial-8h-baja
P5_E4	89,30	noresidencial-8h-baja
P5_E5	92,07	noresidencial-8h-baja
P6_E1	39,29	noresidencial-8h-baja
P6_E2	745,79	noresidencial-8h-baja
P6_E3	667,93	noresidencial-8h-baja
P6_E4	89,30	noresidencial-8h-baja
P6_E5	92,06	noresidencial-8h-baja

6. ENERGÍAS RENOVABLES

Térmica

Nombre	Consumo de Energía Final, cubierto en función del servicio asociado (%)			Demanda de ACS cubierta (%)
	Calefacción	Refrigeración	ACS	
Sistema solar térmico	-	-	-	51,00
TOTALES	0	0	0	51,00

Eléctrica

Nombre	Energía eléctrica generada y autoconsumida (kWh/año)
Panel fotovoltaico	0,00
TOTALES	0

ANEXO II CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

Zona climática	D3	Uso	CertificaciónVerificaciónNuevo
----------------	----	-----	--------------------------------

1. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN EMISIONES

INDICADOR GLOBAL		INDICADORES PARCIALES			
<div><div><8.39 A</div><div>8.39-13.64 B</div><div>13.64-20.89 C</div><div>20.89-27 B</div><div>27-28-33.58 D</div><div>33.58-41.97 F</div><div>>=41.97 G</div></div> <div><div>5.99 A</div></div>		CALEFACCIÓN		ACS	
		Emisiones calefacción (kgCO ₂ /m ² año)	B	Emisiones ACS (kgCO ₂ /m ² año)	A
		2,22		0,10	
		REFRIGERACIÓN		ILUMINACIÓN	
Emisiones globales (kgCO ₂ /m ² año) ¹		Emisiones refrigeración (kgCO ₂ /m ² año)	A	Emisiones iluminación (kgCO ₂ /m ² año)	A
		0,58		3,10	

La calificación global del edificio se expresa en términos de dióxido de carbono liberado a la atmósfera como consecuencia del consumo energético del mismo.

	kgCO ₂ /m ² .año	kgCO ₂ /año
Emisiones CO2 por consumo eléctrico	4,80	65876,33
Emisiones CO2 por combustibles fósiles	3,83	52603,50

2. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE

Por energía primaria no renovable se entiende la energía consumida por el edificio procedente de fuentes no renovables que no ha sufrido ningún proceso de conversión o transformación.

INDICADOR GLOBAL		INDICADORES PARCIALES			
<div><div><52.49 A</div><div>52.49-85.3 B</div><div>85.30-131.2 C</div><div>131.23-170.8 D</div><div>170.60-209.97 E</div><div>209.97-262.46 F</div><div>=>262.46 G</div></div> <div>39,37 A</div>		CALEFACCIÓN		ACS	
		Energía primaria no renovable calefacción (kWh/m²año)	C	Energía primaria no renovable ACS (kWh/m²año)	A
		13,08		0,62	
		REFRIGERACIÓN		ILUMINACIÓN	
		Energía primaria no renovable refrigeración (kWh/m²año)	A	Energía primaria no renovable iluminación (kWh/m²año)	A
		3,40		22,28	
Consumo global de energía primaria no renovable (kWh/m²año) ¹					

3. CALIFICACIÓN PARCIAL DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

La demanda energética de calefacción y refrigeración es la energía necesaria para mantener las condiciones internas de confort del edificio.

DEMANDA DE CALEFACCIÓN	DEMANDA DE REFRIGERACIÓN
Demanda de calefacción (kWh/m ² año)	Demanda de refrigeración (kWh/m ² año)

¹El indicador global es resultado de la suma de los indicadores parciales más el valor del indicador para consumos auxiliares, si los hubiera (sólo ed. terciarios, ventilación, bombeo, etc...). La energía eléctrica autoconsumida se descuenta únicamente del indicador global, no así de los valores parciales.

ANEXO III

RECOMENDACIONES PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA GLOBAL

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE (kWh/m ² ·año)	EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO (kgCO ₂ /m ² ·año)
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><52.49 A</p> <p>52.49-85.3 B</p> <p>85.30-131.23 C</p> <p>131.23-170.80 D</p> <p>170.80-209.97 E</p> <p>209.97-262.46 F</p> <p>>=262.46 G</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p><8.39 A</p> <p>8.39-13.64 B</p> <p>13.64-20.99 C</p> <p>20.99-27.28 D</p> <p>27.28-32.58 E</p> <p>32.58-41.97 F</p> <p>>=41.97 G</p> </div> </div>	

CALIFICACIONES ENERGÉTICAS

DEMANDA DE CALEFACCIÓN (kWh/m ² ·año)	DEMANDA DE REFRIGERACIÓN (kWh/m ² ·año)
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><5.47 A</p> <p>5.47-8.89 B</p> <p>8.89-13.68 C</p> <p>13.68-17.78 D</p> <p>17.78-21.89 E</p> <p>21.89-27.36 F</p> <p>>=27.36 G</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p><16.77 A</p> <p>16.77-27.2 B</p> <p>27.26-41.93 C</p> <p>41.93-54.51 D</p> <p>54.51-67.09 E</p> <p>67.09-83.86 F</p> <p>>=83.86 G</p> </div> </div>	

ANÁLISIS TÉCNICO

Indicador	Calefacción		Refrigeración		ACS		Iluminación		Total	
	Valor	% respecto al anterior	Valor	% respecto al anterior	Valor	% respecto al anterior	Valor	% respecto al anterior	Valor	% respecto al anterior
Consumo Energía primaria (kWh/m ² ·año)										
Consumo Energía final (kWh/m ² ·año)										
Emisiones de CO ₂ (kgCO ₂ /m ² ·año)										
Demanda (kWh/m ² ·año)										

Nota: Los indicadores energéticos anteriores están calculados en base a coeficientes estándar de operación y funcionamiento del edificio, por lo que solo son válidos a efectos de su calificación energética. Para el análisis económico de las medidas de ahorro y eficiencia energética, el técnico certificador deberá utilizar las condiciones reales y datos históricos de consumo del edificio.

DESCRIPCIÓN DE MEDIDA DE MEJORA
Características técnicas de la medida (modelo de equipos, materiales, parámetros característicos)
Coste estimado de la medida
Otros datos de interés

ANEXO IV
PRUEBAS, COMPROBACIONES E INSPECCIONES REALIZADAS POR EL
TÉCNICO CERTIFICADOR

Se describen a continuación las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo por el técnico certificador durante el proceso de toma de datos y de calificación de la eficiencia energética del edificio, con la finalidad de establecer la conformidad de la información de partida contenida en el certificado de eficiencia energética.

Fecha de realización de la visita del técnico certificador	22/04/21
--	----------



IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO O DE LA PARTE QUE SE CERTIFICA:

Nombre del edificio		Restaurante LAbuena	
Dirección		Avenida Europa número 17 bis	
Municipio		Alcobendas	Código Postal 28108
Provincia		Madrid	Comunidad Autónoma Comunidad Madrid
Zona climática		D3	Año construcción 1992
Normativa vigente (rehabilitación)		NBE-CT-79	
Referencia/s catastral/es		4553903VK4845N0104LR	

Tipo de edificio o parte del edificio que se certifica:	
<input type="radio"/> Edificio de nueva construcción	<input type="radio"/> Edificio Existente
<input type="radio"/> Vivienda <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Unifamiliar <input type="radio"/> Bloque <input type="radio"/> Bloque completo <input type="radio"/> Vivienda independiente 	<input type="radio"/> Terciario <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Edificio completo <input type="radio"/> Local

DATOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR:

DATOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR:			
Nombre y Apellidos		NIF(NIE)	45107095L
-		NIF	-
Razón social	Avenida de la Aviación número 24 bloque B 3ªM		
Domicilio	Madrid	Código Postal	28054
Municipio	Madrid	Comunidad Autónoma	Comunidad Madrid
Provincia	santon@suhaa.es	Teléfono	657603610
e-mail:	Arquileco		
Titulación habilitante según normativa vigente		Arquileco	
Procedimiento reconocido de calificación energética utilizado y versión:		CEXv2.3	

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA OBTENIDA:

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE [kWh/m² año]		EMISIONES DE DÍOXIDO DE CARBONO [kgCO ₂ /m² año]	

El técnico abajo firmante declara responsablemente que ha realizado la certificación energética del edificio o de la parte que se certifica de acuerdo con el procedimiento establecido por la normativa vigente y que son ciertos los datos que figuran en el presente documento, y sus anexos:

Fecha: 10/07/2017

SANTOS JUAREZ DAVID -
45107895L

Formas digitalizadas por SATIUM, RAE22 (RAE) - 45167996.
Número de reconocimiento (RAE) = 451, verificación = RAE22-45167996.
grupos=RAE22, url=RAE22, RAE22, url=RAE22, RAE22 (RAE) - 45167996.
Fecha: 2012.03.10 17:24:42Z

Firma del técnico certificador

Anexo I. Descripción de las características energéticas del edificio.
Anexo II. Calificación energética del edificio.

Anexo II. Calificación energética del edificio.
Anexo III. Recomendaciones para la mejora.
Anexo IV. Pruebas, comprobaciones e inspecciones.

Registro del Órgano Territorial Competente:

Fecha
Ref. Control



10/07/2017
4553903VK4845N0104LR

Página 1 de 8

ANEXO I DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ENERGÉTICAS DEL EDIFICIO

En este apartado se describen las características energéticas del edificio, envolvente térmica, instalaciones, condiciones de funcionamiento y ocupación y demás datos utilizados para obtener la calificación energética del edificio.

1. SUPERFICIE, IMAGEN Y SITUACIÓN

Superficie habitable [m²]	1191.0
Imagen del edificio	Plano de situación
	

2. ENVOLVENTE TÉRMICA

Cerramientos opacos

Nombre	Tipo	Superficie [m²]	Transmitancia [W/m²·K]	Modo de obtención
Cubierta con aire plana	Cubierta	140.51	0.90	Por defecto
Cubierta con aire inclinada	Cubierta	611.99	0.90	Por defecto
Muro con terreno	Fachada	131.12	2.00	Por defecto
Muro de fachada Norte	Fachada	0.21	1.40	Por defecto
Muro de fachada Sur	Fachada	9.74	1.40	Por defecto
Muro de fachada Oeste	Fachada	29.53	1.40	Por defecto
Muro de fachada Este	Fachada	94.23	1.40	Por defecto
Cerramiento vertical con el hotel	Fachada	56.144	0.00	
Suelo con terreno	Suelo	518.29	1.00	Por defecto
Partición inferior con garaje	Partición Interior	672.7247	1.20	Por defecto

Huecos y lucernarios

Nombre	Tipo	Superficie [m²]	Transmitancia [W/m²·K]	Factor solar	Modo de obtención, Transmitancia	Modo de obtención, Factor solar
Ventana Oeste	Huaco	7.27	3.78	0.63	Estimado	Estimado
Ventana Oeste 2	Huaco	7.27	3.78	0.63	Estimado	Estimado
Ventana Oeste 3	Huaco	3.53	3.78	0.63	Estimado	Estimado
Puerta Oeste	Huaco	5.17	2.55	0.14	Estimado	Estimado
Ventana Oeste 4	Huaco	9.64	5.70	0.69	Estimado	Estimado
Ventana Oeste 5	Huaco	12.37	5.70	0.69	Estimado	Estimado
Puerta Oeste 2	Huaco	6.5	2.55	0.14	Estimado	Estimado

Fecha
Ref. Catastral

10/07/2017
4553903VK4845N0104LR

Página 2 de 8

Nombre	Tipo	Superficie [m ²]	Transmitancia [W/m ² -K]	Factor solar	Modo de obtención, Transmisión	Modo de obtención, Factor solar
Ventana Oeste 1	Huico	3.18	5.70	0.69	Estimado	Estimado
Galería exterior Oeste	Huico	32.94	5.70	0.79	Estimado	Estimado
Galería Interior Oeste	Huico	43.87	5.70	0.79	Estimado	Estimado
Ventana Este	Huico	7.27	3.78	0.63	Estimado	Estimado
Ventana Este 2	Huico	7.27	3.78	0.63	Estimado	Estimado
Puerta Este	Huico	1.89	5.70	0.17	Estimado	Estimado
Galería exterior Este	Huico	8.16	5.70	0.79	Estimado	Estimado
Galería Interior Este	Huico	10.87	5.70	0.79	Estimado	Estimado
Ventana Este 3	Huico	7.27	3.78	0.63	Estimado	Estimado
Puerta Este 2	Huico	1.89	5.70	0.17	Estimado	Estimado
Galería exterior Sur	Huico	30.26	5.70	0.79	Estimado	Estimado
Galería exterior Norte	Huico	58.3	5.70	0.79	Estimado	Estimado
Galería Interior Norte	Huico	45.13	5.70	0.79	Estimado	Estimado
Galería Interior Sur	Huico	45.13	5.70	0.79	Estimado	Estimado

3. INSTALACIONES TÉRMICAS

Generadores de calefacción

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
clima terraza cubierta	Bomba de Calor		153.7	Electricidad	Estimado
clima general	Bomba de Calor		135.6	Electricidad	Estimado
TOTALES	Calefacción				

Generadores de refrigeración

Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
clima terraza cubierta	Bomba de Calor		203.9	Electricidad	Estimado
clima general	Bomba de Calor		170.3	Electricidad	Estimado
TOTALES	Refrigeración				

Instalaciones de Agua Caliente Sanitaria

Demanda diaria de ACS a 60° (litros/día)		5192.0			
Nombre	Tipo	Potencia nominal [kW]	Rendimiento Estacional [%]	Tipo de Energía	Modo de obtención
Equipo ACS	Efecto Joule		100.0	Electricidad	Estimado
TOTALES	ACS				

4. INSTALACIÓN DE ILUMINACIÓN (sólo edificios terciarios)

Espacio	Potencia instalada [W/m²]	VEEI [W/m²·100lux]	Iluminación media [lux]	Modo de obtención
Edificio Objeto	16.03	16.02	89.00	Conocido
TOTALES	16.03			

5. CONDICIONES DE FUNCIONAMIENTO Y OCUPACIÓN (sólo edificios terciarios)

Espacio	Superficie [m²]	Perfil de uso
Edificio	1191,0	Intensidad Media - 12h

ANEXO II CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

Zona climática	D3	Uso	Intensidad Media - 12h
----------------	----	-----	------------------------

1. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN EMISIONES

INDICADOR GLOBAL	INDICADORES PARCIALES			
	CALEFACCIÓN		ACS	
	Emissiones calefacción [kgCO2/m² año]	D	Emissiones ACS [kgCO2/m² año]	G
	22.61		20.92	
	REFRIGERACIÓN		ILUMINACIÓN	
Emissiones globales [kgCO2/m² año]	Emissiones refrigeración [kgCO2/m² año]	E	Emissiones iluminación [kgCO2/m² año]	G
	8.90		15.83	

La calificación global del edificio se expresa en términos de dióxido de carbono liberado a la atmósfera como consecuencia del consumo energético del mismo.

	kgCO2/m² año	kgCO2/año
Emissiones CO2 por consumo eléctrico	70.27	94408.47
Emissiones CO2 por otros combustibles	0.00	0.00

2. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE

Por energía primaria no renovable se entiende la energía consumida por el edificio procedente de fuentes no renovables que no ha sufrido ningún proceso de conversión o transformación.

INDICADOR GLOBAL	INDICADORES PARCIALES			
	CALEFACCIÓN		ACS	
	Energía primaria calefacción [kWh/m² año]	F	Energía primaria ACS [kWh/m² año]	G
	133.50		170.73	
	REFRIGERACIÓN		ILUMINACIÓN	
Consumo global de energía primaria no renovable [kWh/m² año]	Energía primaria refrigeración [kWh/m² año]	E	Energía primaria iluminación [kWh/m² año]	G
	52.56		111.16	

3. CALIFICACIÓN PARCIAL DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

La demanda energética de calefacción y refrigeración es la energía necesaria para mantener las condiciones internas de confort del edificio.

DEMANDA DE CALEFACCIÓN	DEMANDA DE REFRIGERACIÓN
Demanda de calefacción [kWh/m² año]	Demanda de refrigeración [kWh/m² año]
	47.5 E

El indicador global es resultado de la suma de los indicadores parciales más el valor del indicador para consumos auxiliares, si los hubiera (edil. terciario, ventilación, bombeo, etc.). La energía eléctrica autoconsumida se descuenta únicamente del indicador global, no así de los valores parciales.

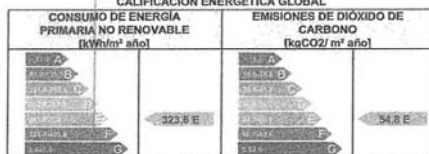
Fecha: 10/07/2017
Ref. Catastral: 4503903V/K4840N104LR

Página 5 de 8

ANEXO III RECOMENDACIONES PARA LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Medidas de mejora 1

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA GLOBAL



CALIFICACIONES ENERGÉTICAS PARCIALES



ANÁLISIS TÉCNICO

Indicador	Calefacción		Refrigeración		ACS		Iluminación		Total	
	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original	Valor	ahorro respecto a la situación original
Consumo Energía final [kWh/m² año]	90.78	25.7%	22.88	14.6%	34.95	60.0%	56.89	0.0%	165.60	30.9%
Consumo Energía primaria no renovable [kWh/m² año]	99.22 E	25.7%	44.80 D	14.6%	68.29 D	60.0%	111.16 G	0.0%	323.58 E	30.9%
Emissiones de CO2 [kgCO2/m² año]	16.81 C	25.7%	7.61 D	14.6%	11.57 D	60.0%	18.83 G	0.0%	54.81 E	30.9%
Demanda [kWh/m² año]	70.67 F	25.7%	40.59 E	14.6%						

Nota: Los indicadores energéticos anteriores están calculados en base a coeficientes estándar de operación y funcionamiento del edificio, por lo que solo son válidos a efectos de su calificación energética. Para el análisis económico de las medidas de ahorro y eficiencia energética, el técnico certificador deberá utilizar las condiciones reales y datos históricos de consumo del edificio.

DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MEJORA

Características de la medida (modelo de equipos, materiales, parámetros característicos)

Mejora de huecos y aportación mediante energías renovables para ACS

Coste estimado de la medida

—

Otros datos de interés

Medidas de mejora 2



ANÁLISIS TÉCNICO

Indicador	Calefacción		Refrigeración		ACS		Iluminación		Total	
	Valor	ahorro energético a la situación original	Valor	ahorro energético a la situación original	Valor	ahorro energético a la situación original	Valor	ahorro energético a la situación original	Valor	ahorro energético a la situación original
Consumo Energía final [kWh/m² año]	88.33	19.0%	19.17	20.7%	87.37	0.0%	9.47	63.3%	171.35	28.4%
Consumo Energía primaria no renovable [kWh/m² año]	108.1 E	19.0%	37.46 D	20.7%	170.73	0.0%	18.51 C	63.3%	334.82	28.4%
Emissiones de CO ₂ [kgCO ₂ /m² año]	18.31	19.0%	6.35 D	20.7%	28.92	0.0%	3.14 C	63.3%	56.72	28.4%
Demanda [kWh/m² año]	77.60	19.0%	33.66 D	20.7%						

Nota: Los indicadores energéticos anteriores están calculados en base a coeficientes estándar de operación y funcionamiento del edificio, por lo que solo son válidos a efectos de su calificación energética. Para el análisis económico de las medidas de ahorro y eficiencia energética, el técnico certificador deberá utilizar las condiciones reales y datos históricos de consumo del edificio.

DESCRIPCIÓN DE LA MEDIDA DE MEJORA	
Características de la medida (modelo de equipos, materiales, parámetros característicos)	
Mejora de aislamiento por el interior, más mejora de huecos y cambio de sistema de iluminación por uno más eficiente.	
Coste estimado de la medida	
Otros datos de interés	

ANEXO IV
PRUEBAS, COMPROBACIONES E INSPECCIONES REALIZADAS POR EL
TÉCNICO CERTIFICADOR

Se describen a continuación las pruebas, comprobaciones e inspecciones llevadas a cabo por el técnico certificador durante el proceso de toma de datos y de calificación de la eficiencia energética del edificio, con la finalidad de establecer la conformidad de la información de partida contenida en el certificado de eficiencia energética.

Fecha de realización de la visita del técnico certificador	08/07/2017
--	------------

COMENTARIOS DEL TÉCNICO CERTIFICADOR
Visita de toma de datos al local de referencia.

Anexo 11




ISIDRO VALENZUELA VILLARRUBIA, Tesorero del Ayuntamiento de Alcobendas (Madrid), **HAGO CONSTAR:**

Que según los antecedentes contables obrantes en la aplicación de ingresos de esta Recaudación Municipal, **ARCANO SDAD. OPERATIVA INMOBILIARIA II, S.L.** con C.I.F.- **B87563383**, está al corriente en el pago de las liquidaciones/recibos emitidos a su nombre en concepto de impuestos, tasas o precios públicos municipales, gestionados por esta unidad recaudatoria.

La presente certificación no se hace extensiva a: liquidaciones que se encuentren en período voluntario de pago; deudas domiciliadas para las que no haya finalizado el plazo de rechazo de la domiciliación; a obligaciones exigibles pendientes de liquidar; ni a posibles deudas gestionadas desde otros departamentos municipales: por lo que no producirá los efectos de exención de responsabilidades a los que se refiere el artículo 175.2 de la Ley General Tributaria, para los supuestos de sucesión en la responsabilidad de pago de las deudas tributarias por adquisición de explotaciones o actividades económicas y herencia.

Y para que conste a los efectos oportunos, expido el presente, en Alcobendas en la fecha que consta en el pie de firma.

EL TESORERO

Código Seguro De Verificación	FPJVG7rdKTvOmAEFWU2K4Hw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Isidro Valenzuela Villarrubia	Firmado	22/04/2020 17:46:27	
Observaciones	EL TESORERO	Página	1/1	
Url De Verificación	https://verifirma.alcobendas.org/FPJVG7rdKTvOmAEFWU2K4Hw==			

**Recaudación Municipal**

Pz Pueblo 1
28100 ALCOBENDAS
Tel. 91 651 06 58
91 653 64 34
Fax. 91 654 02 06

Ayuntamiento de ALCOBENDAS**IBIUL-Imp. Bienes Inm. Urbana (Liquidaciones)****REFERENCIAS DEL DEBITO TRIBUTARIO**

SUJETO PASIVO:	ARCANO SOAD OPERATIVA INMOBILI	6040618
N.I.F./C.I.F.:	B87563383	AÑO 2021
SIT. OBJ TRIBUTARIO:	AV EUROPA, 17A Planta Baja 17A	
REF.CATASTRAL:	4553903VK4845N0142XU	TIPO GRAVAMEN: 0,650%
NUM FIJO:	81439674	COEF.PARTIC.: 19,90%
VAL. CAT:	2.575.586,44	CUOTA INTEGRAL: 16.741,31€
BASE LIQUIDABLE:	2.575.586,44	BONIFICACION/ES TOTAL/ES: 00,00
PERIODO LIQUIDADO:	2021	DEUDA TRIBUTARIA: 16.741,31

Fecha de Cobro	Importe Principal	Recargo	Intereses	Costas	Importe Total
14/12/2021	16741,31€	0 €	0€	0 €	16741,31€
TOTAL	16741,31€	0 €	0€	0 €	16741,31€

RECIBO SATISFECHO EN SU TOTALIDAD

COPIA

Alcobendas, 15 de diciembre de 2021
Recaudación Municipal





IBIUL-Imp. Bienes Inm. Urbana (Liquidaciones)

REFERENCIAS DEL DEBITO TRIBUTARIO

SUJETO PASIVO:	ARCANO SDAD OPERATIVA INMOBILI	6040619		
N.I.F./C.I.F.:	B87563383	AÑO 2021		
SIT. OBJ TRIBUTARIO:	AV EUROPA, 17A Planta Baja 17A			
REF. CATASTRAL:	4553903VK4845N0142XU	TIPO GRAVAMEN:		
NUM FIJO:	81439674	COEF. PARTIC.: 19,90%	USO: C	0,6504
VAL. CAT:	2.575.586,44	CUOTA INTEGRAL:	16.741,31€	
BASE LIQUIDABLE:	2.575.586,44	BONIFICACION/ES TOTAL/ES:	00,00	
PERIODO LIQUIDADO:	2020	DEUDA TRIBUTARIA:	16.741,31	

Fecha de Cobro	Importe Principal	Recargo	Intereses	Costas	Importe Total
01/12/2021	16741,31€	0 €	0€	0 €	16741,31€
TOTAL	16741,31€	0 €	0€	0 €	16741,31€

RECIBO SATISFECHO EN SU TOTALIDAD

COPIA

Alcobendas, 15 de diciembre de 2021
Recaudación Municipal



**Recaudación Municipal**

Pz Pueblo 1
28100 ALCOBENDAS
Tel. 91 651 06 58
91 653 84 34
Fax. 91 654 02 06

Ayuntamiento de ALCOBENDAS**IBIUL-Imp. Bienes Inm. Urbana (Liquidaciones)****REFERENCIAS DEL DEBITO TRIBUTARIO**

SUJETO PASIVO:	ARCANO SOAD OPERATIVA INMOBILI	6040620
N.I.F./C.I.F.:	B87563383	ARG 2021
SIT. OBJ TRIBUTARIO:	AV EUROPA, 17B Planta Baja 17B	
REF. CATASTRAL:	4553903VK4845N0143MI	TIPO GRAVAMEN: 0,4004
NUM FIJO:	81439675	COEF. PARTIC.: 80,104
VAL. CAT:	2.344.812,50	CUOTA INTEGRAL: 9.379,25€
BASE LIQUIDABLE:	2.344.812,50	BONIFICACION/ES TOTAL/ES: 00,00
PERIODO LIQUIDADO:	2021	DEUDA TRIBUTARIA: 9.379,25

Fecha de Cobro	Importe Principal	Recargo	Intereses	Costas	Importe Total
14/12/2021	9379,25€	0 €	0€	0 €	9379,25€
TOTAL	9379,25€	0 €	0€	0 €	9379,25€

RECIBO SATISFECHO EN SU TOTALIDAD

COPIA

Alcobendas, 15 de diciembre de 2021
Recaudación Municipal



Pz Pueblo 1
28100 ALCOBENDAS
Tel. 91 651 06 58
91 653 84 34
Fax. 91 654 02 06

**IBIUL-Imp. Bienes Inm. Urbana (Liquidaciones)****REFERENCIAS DEL DEBITO TRIBUTARIO**

SUJETO PASIVO:	ARCANO SDAD OPERATIVA INMOBILI	6040621
N.I.F./C.I.F.:	B87563383	AÑO 2021
SIT. OBJ TRIBUTARIO:	AV EUROPA, 17B Planta Baja 17B	
REF. CATASTRAL:	4553903VK4043N0143MI	TIPO GRAVAMEN: 0,400%
NUM FIJO:	81439675	COEF.PARTIC.: 80,10% USO: M
VAL. CAT:	2.344.812,50	CUOTA INTEGRAL: 9.379,25€
BASE LIQUIDABLE:	2.344.812,50	BONIFICACION/ES TOTAL/ES: 00,00
PERIODO LIQUIDADO:	2020	DEUDA TRIBUTARIA: 9.379,25

Fecha de Cobro	Importe Principal	Recargo	Intereses	Costas	Importe Total
01/12/2021	9379,25€	0 €	0€	0 €	9379,25€
TOTAL	9379,25€	0 €	0€	0 €	9379,25€

RECIBO SATISFECHO EN SU TOTALIDAD

COPIA

Alcobendas, 15 de diciembre de 2021

Recaudación Municipal



Anexo 12

ANEXO 12
LISTADO DE DERECHOS LEGALES, EQUIPOS, INSTALACIONES, MAQUINARIA,
MOBILIARIO, ACCESORIOS Y ENSERES QUE SE TRANSMITEN AL COMPRADOR

EQUIPOS Y MAQUINARIA		
Instalación	Equipos principales	Cantidad (uds)
Instalación de energía solar térmica	Depósito agua solar (1500 l)	1
	Paneles solares térmicos	Según proyecto
	Grupo bombeo	1
Instalación de protección contra incendios	Aljibe (12 m3)	1
	Grupo de presión	1
	Depósito de agua tratada (2000 l)	4
Instalación de fontanería y ACS	Depósito de agua tratada (3000 l)	1
	Grupo presión 2 bombas	1
	Depósito de ACS (500 L)	1
	Depósito de ACS (1500 L)	1
	Unidad interior conductos	Según proyecto
Instalación de climatización	Climatizadores	2
	Bomba de calor	2
	Unidades exteriores VRV	Según proyecto
Instalación de recarga de vehículos	Cargadores eléctricos	2
Instalación de suelo radiante	Fancoil	2
	Bomba de calor	1
Tornos de acceso al Edificio Abril		3
Barrera de acceso al parking		1
Puerta giratoria circular de acceso al Edificio Abril		1
Ascensores de cinco paradas		4
Ascensores tres paradas		2
Puerta automática de garaje		1
Instalación de detección de incendios		Según proyecto
Instalación de ventilación de garaje con diez extractores		Según proyecto
Instalación de riego automático del jardín		Según proyecto
Instalación de telecomunicaciones		Según proyecto

Anexo 13

El Sr./la Sra. GOMEZ GALAN SERGIO JOSE, en calidad de Apoderado/a de BANCO DE SABADELL, S.A., oficina de MADRID, SERRANO 71, con domicilio en C. SERRANO, 71,

CERTIFICA:

Documento obtenido electrónicamente. Válido, excepto discrepancia con los registros del Banco.

Que, según consta en los registros del Banco, y salvo error u omisión, el día 16 de Diciembre de 2021 en la cuenta número ES64 0081 5240 0600 0233 4742, SWIFT/BIC BSABESBBXXX, a nombre del titular ARCANO SOCIEDAD OPERATIVA INMOBILIARIA II, S.L., con número de identificación B87563383, se efectuaron los siguientes apuntes:

Abono/Cargo	Importe	Divisa	Concepto
Abono	43.000.000,00	EUR	TRANSFERENCIA TARGET2 DE COFARES CORPORACIÓN S.A
Cargo	12.413.562,84	EUR	PRESTAMOS AMORTIZACIÓN ANTICIPADA N.B076369932
Cargo	3.000.333,33	EUR	PRESTAMOS AMORTIZACIÓN ANTICIPADA N.B076640924

Y para que así conste, a petición del Sr./de la Sra. EDUARDO FERNANDEZ-CUESTA LUCA DE TENA, se expide el presente en MADRID el día 16 de Diciembre, de 2021.

Banco de Sabadell, S.A.
p.p.

1.211216-KCCD-402-00815240-010V 152400000023347-63274768972121719869-1/1-11



211216-KCCD-402-00815240-010V 152400000023347-63274768972121719869-1/1-11

Banco de Sabadell, S.A. - Av. Diagonal, 670 - 08017 Barcelona - España - CIF: B-080000013

Anexo 14

Madrid, 16 de diciembre de 2021

CANTABRANA, S.A.
Att. D. José Ignacio Pérez García / Dña. Paloma Pérez García-Alemaný
Avenida de Europa, 17 bis
28108 Alcobendas (Madrid)

Ref. Transmisión del Restaurante "La Albufera" sito en el Parque Empresarial "La Moraleja" (Alcobendas, Madrid) y subrogación en el Contrato de Arrendamiento

Estimados Sres.:

Hacemos referencia al contrato de arrendamiento (el "Contrato de Arrendamiento") para uso distinto del de vivienda suscrito con fecha 11 de julio de 2017 entre Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, S.L. ("Arcano"), como arrendadora, y Cantabrana, S.A., como arrendataria, sobre la edificación destinada a restaurante y explotado por Uds. bajo la enseña "La Albufera" situado en el Parque Empresarial La Moraleja, Avenida de Europa, número 17, de Alcobendas (Madrid) (el "Restaurante").

Por la presente, les comunicamos que con fecha de hoy y en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid, D. Segismundo Álvarez Royo-Villanova, Arcano ha transmitido el pleno dominio del Restaurante a la sociedad Cofares Corporación, S.A. (Sociedad Unipersonal) ("Cofares").

Como consecuencia de la referida transmisión, Cofares se ha subrogado en la posición arrendadora del Contrato de Arrendamiento que hasta la fecha ostentaba Arcano, asumiendo por tanto desde esta fecha la totalidad de los derechos y obligaciones que corresponden al arrendador en virtud del referido contrato. No obstante, Cofares no se subroga en: (i) la demanda de reclamación de cantidad presentada por Arcano frente a Uds. por el incumplimiento de su obligación de pago de la renta y de determinados gastos bajo el Contrato de Arrendamiento; ni en (ii) el derecho de crédito que el Vendedor ostenta frente a Uds. por tales impagos.

Asimismo, como consecuencia de la compraventa, se han cedido a Cofares todos los derechos derivados de las garantías entregadas por Uds. en el marco del Contrato de Arrendamiento, por lo que en caso de que, conforme a lo dispuesto en dicho Contrato de Arrendamiento, deban Uds. entregar nuevas garantías o renovar las entregadas con anterioridad, éstas deberán ser emitidas a nombre de Cofares y entregadas a esta. En particular, les recordamos que, de conformidad con la cláusula 13.2 del Contrato de Arrendamiento, deben restituir el importe de la Garantía Adicional (según como este término se define en el Contrato de Arrendamiento) ejecutado por Arcano (esto es, 38.695,16€) y entregárselo a Cofares, así como continuar abonando a Cofares la cantidad mensual de 1.000€ hasta completar el importe total de la Garantía Adicional (es decir, 68.000€).

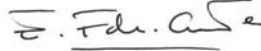
Sin perjuicio de que en los próximos días un representante de Cofares se pondrá en contacto con Uds. a los efectos oportunos, les rogamos tomen nota de los datos de la cuenta que tiene abierta Cofares en la entidad Banco Santander, S.A. (sucursal ubicada en Paseo de Recoletos 19, 28004 Madrid), IBAN número ES9600491809252410233494, para que a partir de la próxima mensualidad de enero de 2021, procedan a abonar la renta y demás cantidades asimiladas en la citada cuenta bancaria.

Por último, les informamos que, en adelante, cualesquiera notificaciones y comunicaciones relacionadas con el Contrato de Arrendamiento deberán dirigirse a Cofares en su condición de nueva propietaria y arrendadora, a la dirección y datos siguientes:


Cofares Corporación, S.A. (Sociedad Unipersonal)
Att.: D. Álvaro Cosmen Fernández
Calle Santa Engracia número 31
28010 Madrid
acosmen@cofares.es

Sin otro particular, reciban un cordial saludo.

Atentamente,



D. Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena
Arcano Sociedad Operativa
Inmobiliaria II, S.L.



D. Eduardo Pastor Fernández
Cofares Corporación, S.A. (Sociedad
Unipersonal)

Anexo 15

A LA AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

C/ Basilica, 23
28020 Madrid

DE UNA PARTE, DON EDUARDO FERNÁNDEZ-CUESTA LUCA DE TENA, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle José Ortega y Gasset, 29, 4ª planta, y DNI- NIF número 5.202.675-Y, actuando en nombre y representación de la mercantil **ARCANO SOCIEDAD OPERATIVA INMOBILIARIA II, S.L.**, con NIF número B-87563383 y domicilio social en Madrid, calle José Ortega y Gasset, 29, 4ª planta. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34729, folio 139, Hoja nº M-624645, inscripción 1ª. En adelante, "**Arcano**" o el "**Vendedor**".

Hace uso de las facultades que le han sido conferidas en su condición de Administrador Solidario de la compañía, cargo para el que fue designado en la escritura de constitución de la compañía, otorgada con fecha 11 de mayo de 2016 ante el Notario de Madrid, D. Segismundo Álvarez Royo-Villanova, con el número 1.415 de protocolo.

DE OTRA PARTE, DON EDUARDO PASTOR FERNÁNDEZ, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en calle Santa Engracia, número 31, 28010 Madrid, y DNI número 50.827.038-M, quien actúa en nombre y representación de **COFARES CORPORACIÓN, S.A. (Sociedad Unipersonal)**, sociedad mercantil de nacionalidad española, con domicilio social en calle Santa Engracia, número 31, 28010 Madrid, provista de N.I.F. número A80319650. Constituida en virtud de escritura otorgada con fecha 27 de abril de 1992 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Javier Monedero Gil, con el número 1.450 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 2.933, folio 112, hoja M-50.332. En adelante, "**Cofares**" o el "**Comprador**".

Hace uso de las facultades que le han sido conferidas en virtud de la escritura de poder otorgada el día 10 de diciembre de 2021, ante el notario de Madrid, doña Blanca Entrena Palomero, bajo el número 1.805 de orden de su protocolo.

Comparecemos ante la **AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID** en la representación señalada y que consta acreditada en la documentación que se incorpora a la presente, y en virtud de la misma,

MANIFESTAMOS

- I. Que Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, S.L. tiene depositado en régimen general la cantidad de **TREINTA Y CUATRO MIL EUROS (34.000 €)**, correspondiente a la fianza arrendaticia (la "**Fianza**") entregada por la mercantil denominada Cantabrama, S.A. en virtud del contrato de arrendamiento suscrito con fecha 11 de julio de 2017 sobre el edificio destinado a restaurante y explotado bajo la enseña "**La Albufera**" situado en el Parque Empresarial "**La Moraleja**", Avenida Europa, número 17, Alcobendas (Madrid), correspondiente con la finca registral número 57.039 del Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas (el "**Restaurante**" y el "**Contrato de Arrendamiento**", respectivamente).

Se incorpora a efectos identificativos como **Anexo** copia del justificante acreditativo del depósito de la Fianza.



- II. Que en virtud de escritura de compraventa otorgada con fecha de hoy ante el Notario de Madrid, D. Segismundo Álvarez Royo-Villanova (la "**Escritura de Compraventa**"), Arcano ha transmitido a Cofares Corporación, S.A. (Sociedad Unipersonal) el pleno dominio del Restaurante.
- III. Que como consecuencia de la transmisión del Restaurante, Cofares se ha subrogado en la posición arrendadora que hasta ahora ostentaba el Vendedor en el Contrato de Arrendamiento y, en consecuencia, en la posición de beneficiario de la Fianza prestada por el arrendatario en virtud del referido Contrato de Arrendamiento.
- IV. Que, tal y como ha quedado reseñado en la Escritura de Compraventa, y como consecuencia de la subrogación del Comprador en la posición arrendadora del Contrato de Arrendamiento, Arcano ha cedido a Cofares los derechos sobre la totalidad de la Fianza que se encuentra depositada, por importe total de **TREINTA Y CUATRO EUROS (34.000 €)**.

Por lo expuesto,

SOLICITAMOS

A LA AGENCIA DE LA VIVIENDA SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID que se tenga por presentado este escrito, se admita a los efectos oportunos tras los trámites necesarios, y en su virtud:

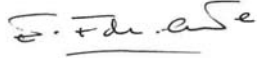
- (i) Se dé por notificada de la transmisión del Restaurante a favor de Cofares y, en consecuencia, de la subrogación de la referida sociedad en la posición arrendadora del Contrato de Arrendamiento suscrito sobre el Restaurante.
- (ii) Se dé por notificada de la cesión a favor de Cofares de la Fianza del Contrato de Arrendamiento, la cual se encuentra depositada en la Agencia de la Vivienda Social de la Comunidad de Madrid.

En caso de que precisen ponerse en contacto con el Vendedor o el Comprador para cualquier cuestión relativa al presente escrito, pueden hacerlo en los siguientes datos de contacto:

Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, S.L.U.
D. Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena / D^a. Cristina Reina
C/ José Ortega y Gasset, 29, 4^a planta - 28006 Madrid
E-mail: efcuesta@arcanopartners.com
creina@arcanopartners.com

Cofares Corporación, S.A. (Sociedad Unipersonal)
D. Álvaro Cosmen Fernández
Calle Santa Engracia, número 31
28010 Madrid
E-mail: acosmen@cofares.es

Lo que solicitamos en Madrid, a 16 de diciembre de 2021.



D. Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena
Arcauo Sociedad Operativa
Inmobiliaria II, S.L.



D. Eduardo Pastor Fernández
Cofares Corporación, S.A. (Sociedad
Unipersonal)



DEPÓSITO DE FIANZAS DE ARRENDAMIENTOS

1.- Datos de el/la arrendador/a:

NIF/NIE	B87563383	Primer Apellido		Segundo Apellido	
Nombre/Razón Social	Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II S.L.				
Correo electrónico					País
					ESPAÑA
Dirección	Tipo vía	CALLE	Nombre vía	José Ortega y Gasset	
Nº	29	Portal	Escalera	Piso	4
			Puerta		
Código Postal	28006				
Localidad	Madrid			Provincia	Madrid
Teléfono fijo	913532140			Teléfono móvil	

2.- Datos de el/la representante:

NIF/NIE	05202675Y	Primer Apellido	Fernández-Cuesta	Segundo Apellido	Luca de Tena
Nombre/Razón Social	Eduardo				
Correo electrónico	efcuesta@arcanopartners.com				País
					ESPAÑA
Dirección	Tipo vía	CALLE	Nombre vía	José Ortega y Gasset	
Nº	29	Portal	Escalera	Piso	4
			Puerta		
Código Postal	28006				
Localidad	Madrid			Provincia	Madrid
Teléfono fijo				Teléfono móvil	

3.- Medio de notificación:

La notificación se deberá realizar a nombre de: ☐ Arrendador ☒ Representante

<input type="radio"/>	Deseo ser notificado/a de forma telemática (sólo para usuarios dados de alta en el Sistema de Notificaciones Telemáticas de la Comunidad de Madrid)					
<input checked="" type="radio"/>	Deseo ser notificado/a por correo certificado (rellene los datos sólo si es diferente al domicilio)					
Tipo de vía		CALLE	Nombre vía	José Ortega y Gasset		
Nº	29	Portal	Esc.	Piso	4	Puerta
			Código Postal	28006		
Localidad	Madrid			Provincia	Madrid	

4.- Datos de el/la arrendatario/a:

NIF/NIE	A79202446	Primer Apellido		Segundo Apellido	
Nombre/Razón Social	Cantabrana S. A.		Correo electrónico	jperezgarcia@hotmail.com	
Teléfono fijo			Teléfono móvil		

5.- Contrato

Destino del contrato:	<input type="radio"/> Vivienda <input checked="" type="radio"/> Uso distinto	
Dirección	Tipo vía	AVENIDA
Nombre vía	Europa	
Nº	17bis	Portal
Escalera	Piso	
Puerta	Nave	
Código Postal	28108	Municipio
Alcobendas	Provincia	Madrid
Renta mensual	17.000,00	Fecha contrato
11/07/2017	Ref. Catastral	4553903VK485N0104LR

6.- Autoliquidación

FIANZA	34.000,00	IMPORTE	34.000,00
RECARGO ⁽¹⁾	0,00	TOTAL:	

(1) Incluido recargo al procede.

Decreto

2% fuera de los 30 días desde la celebración del contrato o producción efectos jurídicos

5% transcurrido más de un año desde la celebración del contrato o producción efectos jurídicos



7.- Ingreso:

0224 04/08/2017 00000092037055*****34.000,00-2038195302*72000*B87563383 COBRD
CODIGO NCCM : 95EB842A

Información Institucional

Marque el recuadro en el caso de no estar interesado en recibir Información Institucional de la Comunidad de Madrid.

☒ No deseo recibir información Institucional de la Comunidad de Madrid

Si usted no ha marcado este recuadro, sus datos se integrarán en el fichero "Información Institucional" cuya finalidad es ofrecerle aquellas informaciones relacionadas con actuaciones y servicios de la Comunidad de Madrid, recordándole que usted podrá revocar el consentimiento otorgado en el momento que lo estime oportuno. El responsable del fichero es la Dirección General de Calidad de los Servicios y Atención al Ciudadano, ante este órgano podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

En Madrid, 02 de agosto de 2017

20

FIRMA

Los datos personales recogidos serán incorporados y tratados en el fichero FIANZAS (1973170299), cuya finalidad es el control de depósitos de fianzas por arrendamiento, los datos podrán ser objeto de cesión a la Hacienda Pública y Administración Tributaria. El responsable del fichero es la Dirección-Gerencia de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, órgano ante el que podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, todo lo cual se informa en cumplimiento del artículo 5 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

EJEMPLAR INTERESADO

DESTINATARIO	CONSEJERÍA DE TRANSPORTES, VIVIENDA E INFRAESTRUCTURAS Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid
--------------	--

Anexo 16

ANEXO 16
LISTADO DE LAS LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES CONCEDIDOS PARA LA
CONSTRUCCIÓN, REFORMA Y/O AMPLIACIÓN DE LOS INMUEBLES

• **Finca Registral 57.041 (Edificio Abril):**

- i. Licencia de obra mayor (decreto nº 10353) de fecha 17 de septiembre de 2018 (expediente nº 02024/2018).
- ii. Autorización de servidumbres aeronáuticas de 21 de agosto de 2018 (expediente nº E18-2448).
- iii. Autorización de obra menor para apertura de puerta peatonal de 3 de marzo de 2021 (referencia nº 0334/2020/AC).
- iv. Declaración de conformidad (decreto nº 9522) de 25 de junio de 2021 en relación con la declaración responsable de primera ocupación presentada el 11 de mayo de 2021 (expediente nº 04589/2021).

• **Finca Registral 58.039 (Restaurante La Albufera):**

- i. Licencia de actividad (decreto nº 4815) concedida a Cantabrana, S.A. el 12 de mayo de 2015 (expediente nº 4305/2013).
- ii. Licencia de funcionamiento (decreto nº 7250) concedida a Cantabrana, S.A. el 22 de junio de 2017 (expediente nº 4305/2013).
- iii. Licencia de obra mayor (decreto nº 365) concedida a Cantabrana, S.A. el 18 de enero de 2016 (expediente nº 4305/2013).
- iv. Licencia de actividad y obra menor (decreto nº 13701) concedida a Cantabrana, S.A. el 5 de diciembre de 2017 (expediente nº 4908/2017).
- v. Licencia de funcionamiento (decreto nº 7632) concedida a Cantabrana, S.A. el 25 de junio de 2018 (expediente nº 2290/2018).

Anexo 17

Madrid, 16 de diciembre de 2021

Entidad Urbanística de Conservación "Parque Empresarial La Moraleja"
Avenida de Europa, 17 bis
Parque Empresarial La Moraleja
28108 - Alcobendas (Madrid)

Ref. Transmisión de fincas en el Parque Empresarial La Moraleja

Estimados Sres.:

Por la presente les notificamos que con fecha de hoy y en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid D. Segismundo Álvarez Royo-Villanova, **ARCANO SOCIEDAD OPERATIVA INMOBILIARIA II, S.L.** ("Arcano") ha transmitido a **COFARES CORPORACIÓN, S.A. (SOCIEDAD UNIPERSONAL)** ("Cofares") el edificio de oficinas denominado "Edificio Abril" (construido en sustitución del antiguo "Hotel La Moraleja") y el restaurante explotado bajo la enseña "La Albufera", situados en el Parque Empresarial "La Moraleja", Avenida de Europa, número 17, de Alcobendas (Madrid) y correspondientes con las fincas 57.041 y 57.039, respectivamente, del Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas (conjuntamente, las "Fincas"), en el resto de la Parcela H-1 del antiguo Polígono 18 de Alcobendas.

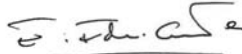
De conformidad con lo anterior y a los efectos oportunos, por la presente les comunicamos el cambio de titularidad de las Fincas a favor de Cofares, que asume desde la presente fecha cuantos derechos y obligaciones se deriven de su pertenencia a la citada Entidad Urbanística de Conservación.

Asimismo, a los efectos de las notificaciones y comunicaciones que sean precisas en relación con lo anterior, les indicamos a continuación los datos de contacto del nuevo propietario de las Fincas:

Cofares Corporación, S.A. (Sociedad Unipersonal)
Att.: D. Álvaro Cosmen Fernández
Calle Santa Engracia número 31
28010 Madrid
acosmen@cofares.es

Sin otro particular, reciban un cordial saludo.

Atentamente,



D. Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena
Arcano Sociedad Operativa
Inmobiliaria II, S.L.



D. Eduardo Pastor Fernández
Cofares Corporación, S.A. (Sociedad
Unipersonal)

Anexo 18

1. SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN	Los equipos de climatización, incluidos sus sistemas de control, deben cumplir los requisitos de los esquemas que se encuentran a continuación, en su caso, para los equipos instalados por el CONTRATADOR: • ASHRAE 90.1-2010, versión 6.6 • ASHRAE 62.1-2010, versiones 6 y 7. Los valores de los espacios indicados en la tabla 6-2 de ASHRAE 62.1-2010 deben seguir en un 30% los valores mínimos indicados en dicha tabla (teniendo en cuenta el impacto de la eficiencia de la ventilación, según la tabla 6-2 de dicho norma). Los flujos de extracción de los espacios anclados en la Tabla 6-4 de ASHRAE 62.1-2010 (por ejemplo, WC) deben mostrar los valores indicados en esa tabla.	LEED	VENDEDOR (Sin perjuicio de la responsabilidad del CONTRATADOR de su mantenimiento posterior a la transmisión del edificio)
2. SISTEMAS DE AGUA CALIENTE SANITARIA	Los equipos de ACS cumplirán con los requisitos de ASHRAE 90.1-2010 Sección 7.4 cuando sea aplicable al sistema instalado por el Comprador.	LEED	VENDEDOR (Sin perjuicio de la responsabilidad del CONTRATADOR de su mantenimiento posterior a la transmisión del edificio)
3. SISTEMAS DE ILUMINACIÓN	Los equipos de iluminación, incluyendo sus sistemas de control, deberán cumplir con los requisitos de ASHRAE 90.1-2010 Sección 7.4 cuando sea aplicable a los equipos instalados por el CONTRATADOR. La potencia instalada para el alumbrado artificial de los espacios interiores (edificios) será inferior a 8 W/m ² . Nota: en su caso se aplica a los espacios comerciales (por ejemplo, tiendas).	LEED	VENDEDOR (Sin perjuicio de la responsabilidad del CONTRATADOR de su mantenimiento posterior a la transmisión del edificio)
4. DATOS DE CONSUMO	Comparar con el USGBC los datos de uso de agua resultantes de todo el proyecto durante un período de cinco años a partir de la fecha en que el proyecto acepta la certificación LEED o se inicia la ocupación, lo que ocurra primero. Este comparativo debe continuarse durante cinco años o hasta que el edificio cambie de propietario u ocupante. Comparar con el USGBC los datos de consumo de energía y de demanda eléctrica resultantes durante un período de cinco años a partir de la fecha en que el proyecto acepta la certificación LEED o se inicia la ocupación, lo que ocurra primero. Como mínimo, el consumo de energía debe ser menor o equivalente al de un mes. Este comparativo debe continuarse durante cinco años o hasta que el edificio cambie de propietario u ocupante.	LEED	CONTRADOR (Sin responsabilidad del CONTRATADOR la recuperación de estos datos de consumo y facilitarlos a LEED).
5. PUESTA EN MARCHA (COMMISSIONING)	En caso de que el Plan de Commissioning incluya pruebas estacionales, enviar todos los servicios del edificio en condiciones de carga completa, es decir, el modo de calefacción en pleno invierno, el equipo de refrigeración y ventilación en pleno verano, y en condiciones de carga parcial (primavera y otoño). Cuando presente, los ensayos tendrán lugar antes de iniciar los períodos de ocupación estacional alta o baja. La autoridad de commissioning (Commissioning Authority) de la fase de proyecto debe participar en los ensayos estacionales. En caso de que el Plan de Puesta en Commissioning incluya la verificación de los servicios del edificio 30 meses después de su puesta en marcha, repetir los procedimientos de ensayo de rendimiento funcional. Estos trámites pueden ser realizados por el personal operativo interno (básicamente por las actividades normales de mantenimiento preventivo) o por una tercera autoridad de commissioning (Commissioning Authority).	LEED	VENDEDOR (El Plan de commissioning será facilitado por el VENDEDOR. Sin perjuicio de lo anterior, el seguimiento del Plan y la realización de los pruebas deberán ser responsabilidad del CONTRATADOR).
6. PROTECCIÓN SOLAR (STONES)	En los espacios acogidos regularmente se cumplen los siguientes requisitos: • Todos los edificios en la circulación exterior tienen protección solar. Los aleros o verticales pueden ser móviles. • La protección solar es controlada por los ocupantes o está configurada para actuar automáticamente al deterioramiento. Si el controlado es controlado por los ocupantes, todos los techados se limpian o se retiran manual o automáticamente al menos dos veces por semana.	LEED y WELL	VENDEDOR (Los aleros de los techados del edificio cumplen los requisitos, sin perjuicio de lo anterior, la instalación y mantenimiento de la protección solar construida por el cliente mediante otros será responsabilidad del CONTRATADOR y formará parte del proyecto de implementación).
7. PROHIBICIÓN DE FUMAR	Establecer una política de no fumar aplicable a todo el edificio y las áreas interiores. Esta política incluye al menos lo siguiente: • Está estrictamente prohibido fumar dentro del edificio y en todas las cubiertas, patios, balcones, terrazas y galerías con acceso directo por el interior. • En el exterior del edificio está prohibido fumar una distancia de hasta 7,3 metros de cualquier puerta que ventile el edificio. • Si se crean zonas exteriores para fumadores, deberán identificarse adecuadamente mediante señales y marcas en el suelo y a la distancia mínima mencionada anteriormente.	LEED y WELL	CONTRADOR (La implementación de la política de no fumar y de su cumplimiento es responsabilidad del CONTRATADOR).
8. PRODUCTOS QUÍMICOS	No se permite el almacenamiento de productos químicos peligrosos dentro del edificio. En los espacios en los que puedan existir o emplearse gases peligrosos o productos volátiles (como gases, áreas de limpieza o lavanderías, salas de fotocopias o impresión) se debe evitar el aire interior cuando las tasas de extracción de aire adecuadas, de acuerdo con el estándar ASHRAE 62.1-2010, o un mínimo de 2,34 l/s por metro cuadrado para crear una presión negativa con respecto a los espacios adyacentes cuando las puertas de la habitación están cerradas, incluido un sello entre los espacios puertas con cierre automático, tabiques de planta o un techo de panel duro continuo.	LEED y WELL	VENDEDOR (Los espacios previstos en proyecto en los que existen gases peligrosos o productos químicos cumplen los requisitos de ventilación, presión negativa y cierre automático requeridos, la prohibición de no almacenar productos químicos peligrosos o su cumplimiento es responsabilidad del CONTRATADOR).
9. FILTROS DE AIRE	El sistema de ventilación está equipado con filtros con sensores de presión o con un indicador de cambio de WELL. Oferece la prueba que el filtro ha sido reemplazado de acuerdo a la recomendación del fabricante.	VENDEDOR	VENDEDOR (Sin perjuicio de la responsabilidad del CONTRATADOR de su mantenimiento posterior a la transmisión del edificio)

10. SISTEMAS DE CONTROL DE CONTAMINANTES PARA EL INTERIO	<p>En la entrada principal del edificio, así como en el acceso a través del garaje, se han instalado sistemas de retención de contaminantes. En el caso de que se creen accesos regulares al exterior del edificio en los espacios alquilados, estos accesos deben tener instalados en las entradas: trampas, rejillas o otros sistemas de retención de contaminantes fáciles de limpiar, con una longitud mínima de 3 m en el sentido principal del tráfico.</p> <p>Todos los sistemas de retención de contaminantes se limpiarán como se indica a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> Las Rejillas de entrada se limpiarán una o dos veces en ambas direcciones al menos una vez al día. Las trampas, tanto de interior como de exterior, se limpiarán en húmedo, al menos una vez cada dos días y se vaciarán completamente antes de su uso. La parte inferior de las alfombras de entrada se limpiarán al menos una vez al día. 	LEED y WELL	VENDEDOR (sin perjuicio de la responsabilidad del COMPRADOR de su mantenimiento posterior a la transmisión del Edificio)
11. VENTILACIÓN	<p>En la entrada principal del edificio se han instalado puertas giratorias. En el caso de que se creen accesos regulares al exterior del edificio en los espacios alquilados con una superficie superior a 300m², estos accesos deben tener equipos que aseguren la separación física entre el exterior y el interior. Entre ventiladores tendrán puertas apaisadas con un sistema de cierre automático y tendrán un tamaño tal que la distancia entre puertas (cuando estén cerradas) sea de al menos 2,00 m. Como alternativa, se pueden utilizar puertas giratorias.</p>	LEED	VENDEDOR (sin perjuicio de la responsabilidad del COMPRADOR de su mantenimiento posterior a la transmisión del Edificio)
12. MEDICIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE Y COMFORT TÉRMICO	<p>Mantendrá en los espacios regularmente ocupados, a intervalos no mayores de una vez por año, PM2.5, PM10, Formolaldehído, total de COV, Monóxido de Carbono y Ozono.</p> <p>Mide la temperatura de bombilla única, la humedad relativa, la velocidad del aire y la temperatura media de radiación en los espacios regularmente ocupados dentro del edificio a intervalos no inferiores a dos veces al año. Una vez en la temporada de invierno y otra en la de verano.</p> <p>(El número y la ubicación de los puntos de muestreo para la vigilancia continua cumple con los requisitos indicados en la Guía de verificación del cumplimiento de WELL. Los resultados se presentarán anualmente a través de la plataforma WELL Online.</p>	WELL	VENDEDOR Y COMPRADOR (Las mediciones iniciales realizadas al final de la obra se realizarán por el VENDEDOR como parte de la obtención de la certificación. Será responsabilidad del COMPRADOR las mediciones posteriores, su recopilación y facilitación a WELL.
13. PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA	<p>El edificio está equipado con una planta de tratamiento de agua potable, que incluye un filtro de sedimentos, un filtro de carbono y una lámpara UV. Proverán el agua potable a través de la plataforma WELL. Online prueba de que los dispositivos de tratamiento de agua han recibido el mantenimiento adecuado según la recomendación del fabricante.</p>	WELL	VENDEDOR (sin perjuicio de la responsabilidad del COMPRADOR de su mantenimiento posterior a la transmisión del Edificio)
14. EQUIPOS SANITARIOS Y DE COCINA	<p>Si procede, los aparatos sanitarios instalados por el Comprador deberán, por el tipo o en combinación con accesorios específicos (por ejemplo: reductores de caudal, afluencia), respetar los requisitos de eficiencia que se enumeran a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> Grifos de lavabo Control automático (temporizador o sensor de presencia) Caudal nominal máximo de 2,5 l/min a una presión de 4 bar Cabezales de ducha Caudal nominal máximo: 6,0 l/min a una presión de 6 bar Limpiavidas Control automático (temporizador o sensor de presencia) Desagüe máximo 12 l/desagüe baño (WC) Grifos de cocina Caudal nominal máximo: 6,0 l/min a una presión de 6 bar 	LEED	VENDEDOR (sin perjuicio de la responsabilidad del COMPRADOR de su mantenimiento posterior a la transmisión del Edificio)
15. LEGISLACIÓN	<p>Establecer un programa de gestión eficaz que esté o consulte adecuadamente el riesgo de exposición a la bacteria de la legionella. Elaborar un documento operativo que describa al menos lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Formación de un equipo para el manejo de la Legionella en el edificio. Inspección del sistema. Análisis de riesgos y puntos de control críticos. Medidas de mantenimiento y control, vigilancia, establecimiento de límites de rendimiento y acciones correctivas. Procedimientos de documentación, verificación y validación. 	WELL	VENDEDOR Y COMPRADOR (El Plan de mantenimiento será facilitado por el VENDEDOR. El mantenimiento del sistema y la implantación del programa en su conjunto es responsabilidad del COMPRADOR.
16. LAVADO DE MANOS	<p>En todos los lavabos, coloque en los dispensadores jabón de mano sin fragancia, con cartuchos de jabón desechables y volantes, y hojas de papel para secarse las manos.</p>	WELL	COMPRADOR (La instalación y mantenimiento de los equipos para el lavado de manos será responsabilidad del COMPRADOR y formará parte del proyecto de implementación.
17. RECOLECCIÓN Y SEPARACIÓN DE RESIDUOS	<p>Se deben crear áreas destinadas a la separación, recolección y almacenamiento de materiales reciclables, de al menos papel / cartón, vidrio y otros. Colocar los bins de recolección y almacenamiento en lugares de fácil acceso para los ocupantes del edificio y cerca de la fuente de desechos reciclables. Si procede, tomar las medidas apropiadas para la recolección, el almacenamiento y la eliminación de forma segura de líquidos, líquidos con mensajería o desechos electrónicos.</p> <p>Dependiendo de los servicios de recogida de residuos existentes en el momento de la ocupación del edificio, deberá evaluarse la posibilidad de implantar el contenedor móvil para residuos compostables. Si resulta factible, se debe considerar el respectivo servicio de recolección y los ocupantes deben tener la posibilidad de exponer esos desechos dentro del edificio.</p>	LEED	COMPRADOR (La creación y mantenimiento de los bins destinados a la recolección y separación de residuos será responsabilidad del COMPRADOR y formará parte del proyecto de implementación.



18. PLAN DE AUTOPROTECCIÓN	<p>Establecer un plan de autoprotección en el que se describa la respuesta en caso de situaciones de emergencia en el edificio o en la comunidad circundante, que incluya al menos los siguientes riesgos:</p> <ul style="list-style-type: none">• Incendios (por gasera, lavadora, lavavajillas, lavadora frontal, lavadora, etc. de agua).• Inundación.• Sismo (por ejemplo, emergencia médica aguda, falta de enfermedades infecciosas).• Tercerismo (por ejemplo, pérdida de energía, derrame químico, explosión).• Desastres (por ejemplo, sismos causados por el hombre). <p>Identificar cómo se incorporan los siguientes elementos en el plan de autoprotección:</p> <ul style="list-style-type: none">• Funciones y responsabilidades del equipo de respuesta a emergencias.• Peligros potenciales y amenazas de emergencia.• Las necesidades de los ocupantes o grupos vulnerables (por ejemplo, adultos mayores, personas con discapacidad, mujeres embarazadas, niños).• La creación de capacidades de respuesta, incluida la evacuación de los residentes, el personal especializado y la estructura física.• Planes para la aplicación de protocolos y la comunicación a los ocupantes de los edificios, incluida la capacitación de los ocupantes en el plan de gestión de emergencias y los ejercicios prácticos.	WELL	COMPRADOR El establecimiento y cumplimiento del plan de autoprotección será responsabilidad del COMPRADOR y deberá darse del proyecto de implementación.
19. POLÍTICAS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	<p>Establecer las siguientes políticas de operación y mantenimiento para el edificio y su entorno:</p> <ul style="list-style-type: none">• Establecer una política de operación y mantenimiento de los instalaciones que cubra la información necesaria para el funcionamiento eficiente del edificio.• Establecer una política de reparación y renovación de los instalaciones. Las actividades de reparación incluyen la reparación y el reemplazo general. Las actividades de renovación incluyen mejoras en el edificio y el mantenimiento del Comedor de forma integral. La política debe cubrir al menos los siguientes productos que están bajo el control del edificio y de la dirección de la obra. La política debe abordar el procesamiento, la gestión de residuos y la calidad del aire interior.• Establecer una política de compra ambientalmente preferible para los productos adquiridos durante las operaciones regulares del edificio.• Establecer una política de gestión de desechos sólidos ambientalmente preferible que aborde la recolección, el reciclaje o el compostaje de los productos adquiridos durante las operaciones regulares del edificio.• Establecer una política de gestión del agua que emplee las mejores prácticas de gestión para reducir el uso de productos plásticos, el desperdicio de energía, el desperdicio de agua, la contaminación del aire, los residuos sólidos y/o la contaminación química para los elementos operativos en el edificio y su entorno.• Establecer una política de limpieza ecológica para el edificio y el sitio que aborde estrategias y estrategias de limpieza ecológica. Como mínimo, la política debe abordar los procedimientos, materiales y servicios de limpieza ecológica que están bajo el control de la administración del edificio y el sitio, e incluir a la organización responsable de la limpieza del edificio y el sitio.• Establecer una política de manejo integral de plagas para el edificio y los terrenos dentro del límite del proyecto.	LEED y WELL	VENDEDOR y COMPRADOR El Plan de mantenimiento será el facilitado por el VENDEDOR. El seguimiento del Plan y la realización de las pruebas de calidad serán responsabilidad del COMPRADOR.
20. EDUCACIÓN SOBRE SALUD Y BIENESTAR	<p>Preparar una educación a través de una biblioteca digital y/o física apropiada para los empleados o el tipo de trabajo que se realiza en el espacio. Los temas se adaptan a las preocupaciones de salud de los ocupantes de los edificios (sobre la base de los datos demográficos y estadísticas disponibles a nivel regional, local y de los edificios) y deben centrarse en la prevención primaria. Como mínimo, debe haber 10 publicaciones y temas los temas:</p> <ul style="list-style-type: none">• Iniciativas de salud y bienestar y cuestiones ambientales.• Importancia de la exposición a la luz del día en la salud circadiana y mental.• Temas, signos y síntomas de estrés, ansiedad, ansiedad y abuso/subuso de sustancias. <p>Si es físico, la biblioteca está abierta durante el horario de trabajo.</p>	WELL	COMPRADOR La formación de los usuarios del edificio abordando los temas requeridos será responsabilidad del COMPRADOR.
21. ENCUESTA POST-OCCUPACIÓN	<p>Realizar una encuesta post-ocupación por lo menos una vez al año que abarque por lo menos los siguientes temas:</p> <ul style="list-style-type: none">• Información general sobre el edificio y la ocupación, incluido el tipo de trabajo y el tiempo pasado en el edificio.• Comfort térmico en el interior (por preguntas sobre el confort térmico abarca las condiciones de al menos dos veces al año, incluyendo una vez en junio, julio o agosto y una vez en diciembre, enero o febrero, por lo menos seis meses después de la ocupación).• Calidad ambiental del aire, el agua, la luz y el sonido.• Espacios, dispositivos y edificios.• Mantenimiento y limpieza.• Servicios accesibles a la naturaleza, vistas y servicios de alimentación.• Iniciativas o esfuerzos de bienestar en el lugar de trabajo.• Comportamiento saludable y acciones que apoyan los cambios en el comportamiento, la actividad física y la alimentación saludable.• Productividad y compromiso a través de medidas de horas trabajadas, motivación o satisfacción.• Salud y bienestar autoevaluados.• Información socio-demográfica estándar (edad y género como mínimo).	LEED y WELL	COMPRADOR Las encuestas, una vez ocupado el edificio, abordando los temas requeridos serán responsabilidad del COMPRADOR.

Cláusulas de edificio verde

El edificio de oficinas Avenida de Europa 17, 28100 Alcobendas, Madrid está siendo certificado por el sistema LEED Building Design and Construction: Core & Shell v4 y el sistema WELL Core v2. Este documento presenta los requisitos técnicos que el Vendedor y el Comprador deben tener en cuenta, en su caso, para satisfacer los requisitos de las certificaciones.

1. SISTEMAS DE CLIMATIZACIÓN:

- o Los equipos de climatización, incluidos sus sistemas de control, deberán cumplir los requisitos de las normas que se enumeran a continuación, en su caso, para los equipos instalados por el Comprador:
 - ASHRAE 90.1-2010, sección 6.4
 - ASHRAE 62.1-2010, secciones 4 a 7.
- o Los caudales de los espacios indicados en la tabla 6-1 de ASHRAE 62.1-2010 deben superar en un 30% los valores mínimos indicados en dicha tabla (teniendo en cuenta el impacto de la eficiencia de la ventilación, según la tabla 6-2 de dicha norma).
- o Los flujos de extracción de los espacios enumerados en la Tabla 6-4 de ASHRAE 62.1-2010 (por ejemplo, WCs) deben exceder los valores indicados en esa tabla.

2. SISTEMAS DE AGUA CALIENTE SANITARIA:

Los equipos de ACS cumplirán con los requisitos de ASHRAE 90.1-2010 Sección 7.4 cuando sea aplicable al sistema instalado por el Comprador.

3. SISTEMAS DE ILUMINACIÓN:

- o Los equipos de iluminación, incluyendo sus sistemas de control, deberán cumplir con los requisitos de ASHRAE 90.1-2010 Sección 9.4 cuando sea aplicable a los equipos instalados por el Comprador.
- o La potencia instalada para el alumbrado artificial de los espacios interiores (oficinas) será inferior a 8 W/m². Nota: no se aplica a los espacios comerciales (por ejemplo, tiendas).

4. DATOS DE CONSUMO:

Compartir con el USGBC los datos de uso de agua resultantes de todo el proyecto durante un período de cinco años a partir de la fecha en que el proyecto acepte la certificación LEED o se inicie la ocupación, lo que ocurra primero. Este compromiso debe continuar durante cinco años o hasta que el edificio cambie de propietario u ocupante.

Compartir con el USGBC los datos de consumo de energía y de demanda eléctrica resultantes durante un período de cinco años a partir de la fecha en que el proyecto acepte la certificación LEED o se inicie la ocupación, lo que ocurra primero. Como mínimo, el consumo de energía debe ser

medido a intervalos de un mes. Este compromiso debe continuar durante cinco años o hasta que el edificio cambie de propietario u ocupante.

5. PUESTA EN MARCHA (COMMISSIONING):

En caso de que el Plan de Comisionamiento incluya pruebas estacionales, ensayar todos los servicios del edificio en condiciones de carga completa, es decir, el equipo de calefacción en pleno invierno, el equipo de refrigeración y ventilación en pleno verano, y en condiciones de carga parcial (primavera y otoño). Cuando proceda, los ensayos también deben realizarse durante los períodos de ocupación extrema (alta o baja). La autoridad de comisionamiento (Commissioning Authority) de la fase de proyecto debe participar en los ensayos estacionales.

En caso de que el Plan de Puesta en Comisionamiento incluya la verificación de los servicios del edificio 10 meses después de su puesta en marcha, repita los procedimientos de ensayo de rendimiento funcional. Estas actividades pueden ser realizadas por el personal operativo interno (además de sus actividades normales de mantenimiento preventivo) o por una tercera autoridad de comisionamiento (Commissioning Authority).

6. PROTECCIÓN SOLAR (ESTORES):

En los espacios ocupados regularmente se cumplen los siguientes requisitos:

- Todos los vidrios de la envolvente exterior tienen protección solar. Los atrios o vestíbulos pueden ser excluidos.
- La protección solar es controlable por los ocupantes o está configurada para evitar automáticamente el deslumbramiento. Si el sombreado es controlado por los ocupantes, todos los sombreados se levantan o se retraen manual o automáticamente al menos dos veces por semana.

7. PROHIBICIÓN DE FUMAR:

Establecer una política de no fumar aplicable a todo el edificio y las áreas exteriores. Esta política incluirá al menos lo siguiente:

- Está estrictamente prohibido fumar dentro del edificio y en todas las cubiertas, patios, balcones, tejados y galerías con acceso directo por el interior.
- En el exterior del edificio está prohibido fumar una distancia de hasta 7,5 metros de cualquier puerta y/o ventana del edificio.
- Si se crean zonas exteriores para fumadores, deberán identificarse adecuadamente mediante señales y marcas en el suelo y a la distancia mínima mencionada anteriormente.

8. PRODUCTOS QUÍMICOS:

No se permite el almacenamiento de productos químicos peligrosos dentro del edificio. En los espacios en los que puedan existir o emplearse gases peligrosos o productos químicos (como garajes, áreas de limpieza o lavanderías, salas de fotocopiadoras e impresoras) se debe extraer el aire interior usando las tasas de extracción de aire adecuadas, de acuerdo con el estándar ASHRAE 62.1-2010, o un mínimo de 2,54 l/s por metro cuadrado para crear una presión negativa con respecto

a los espacios adyacentes cuando las puertas de la habitación estén cerradas. Instalar en cada uno de estos espacios puertas con cierre automático, tabiques de planta o un techo de panel duro continuo.

9. FILTROS DE AIRE

El sistema de ventilación está equipado con filtros con sensores de presión a bordo o con un indicador de cambio de filtro que señala cuándo hay que cambiar el filtro. Evidenciar de que el filtro ha sido reemplazado de acuerdo a la recomendación del fabricante se presenta anualmente a través de la plataforma WELL Online.

10. SISTEMAS DE CONTROL DE CONTAMINANTES PARA EL INGRESO:

En la entrada principal del edificio, así como en el acceso a través del garaje, se han instalado sistemas de retención de contaminantes. En el caso de que se creen accesos regulares al exterior del edificio en los espacios alquilados, estos accesos deben tener instaladas en las entradas felpudos, rejillas u otros sistemas de retención de contaminantes fáciles de limpiar, con una longitud mínima de 3 m en el sentido principal del tráfico.

Todos los sistemas de retención de contaminantes se limpian como se indica a continuación:

- Los felpudos de entrada se aspiran con una aspiradora en ambas direcciones al menos una vez al día.
- Los sistemas, tanto de interior como de exterior, se limpian en húmedo, al menos una vez cada dos días y se secan completamente antes de su uso.
- La parte inferior de las alfombras de entrada se limpian al menos una vez al día.

11. VESTÍBULOS:

En la entrada principal del edificio se han instalado puertas giratorias. En el caso de que se creen accesos regulares al exterior del edificio en los espacios alquilados con una superficie superior a 300m², estos accesos deben tener espacios que aseguren la separación física entre el exterior y el interior. Estos vestíbulos tendrán puertas equipadas con un sistema de cierre automático y tendrán un tamaño tal que la distancia entre puertas (cuando estén cerradas) sea de al menos 2,10 m. Como alternativa, se pueden utilizar puertas giratorias.

12. MEDICIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE Y CONFORT TÉRMICO:

Monitorizar en los espacios regularmente ocupados, a intervalos no mayores de una vez por año, PM2.5, PM10, Formaldehído, total de VOCs, Monóxido de Carbono y Ozono.

Medir la temperatura de bombilla seca, la humedad relativa, la velocidad del aire y la temperatura media de radiación en los espacios regularmente ocupados dentro del edificio a intervalos no inferiores a dos veces al año (una vez en la temporada de invierno y otra en la de verano).

El número y la ubicación de los puntos de muestreo para la vigilancia continua cumple con los requisitos indicados en la Guía de Verificación del Rendimiento de WELL. Los resultados se presentan anualmente a través de la plataforma WELL Online.

13. PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA:

El edificio está equipado con una planta de tratamiento de agua potable, que incluye un filtro de sedimentos, un filtro de carbono y una lámpara UV. Presentar anualmente a través de la plataforma WELL Online pruebas de que los dispositivos de tratamiento de agua han recibido el mantenimiento adecuado según la recomendación del fabricante.

14. EQUIPOS SANITARIOS Y DE COCINA:

Si procede, los aparatos sanitarios instalados por el Comprador deberán, por sí solo o en combinación con accesorios específicos (por ejemplo: reductores de caudal, aireadores), respetar los requisitos de eficiencia que se enumeran a continuación:

- Grifos de lavabo:
 - Control automático (temporizador o sensor de presencia)
 - Caudal nominal máximo de 2,5L/min a una presión de 4 bar
- Cabezales de ducha:
 - Caudal nominal máximo: 8,0 L/min a una presión de 6 bar
- Urinarios:
 - Control automático (temporizador o sensor de presencia)
 - Descarga máxima: 1L/descarga
- Inodoro (WC):
 - Doble descarga: 3 litros (media descarga) y 6 litros (descarga completa)
- Grifos de cocina:
 - Caudal nominal máximo: 6,0 L/min a una presión de 4 bar

15. LEGIONELA:

Establecer un programa de gestión eficaz que evite o controle adecuadamente el riesgo de exposición a la bacteria de la legionela. Elaborar un documento operativo que describa al menos lo siguiente:

- Formación de un equipo para el manejo de la Legionella en el edificio.
- Inventario del sistema.
- Análisis de riesgos y puntos de control críticos.
- Medidas de mantenimiento y control, vigilancia, establecimiento de límites de rendimiento y acciones correctivas.

- Procedimientos de documentación, verificación y validación.

16. LAVADO DE MANOS:

En todos los lavabos, coloque en los dispensadores jabón de manos sin fragancia, con cartuchos de jabón desechables y sellados, y toallas de papel para secarse las manos.

17. RECOLECCIÓN Y SEPARACIÓN DE RECICLABLES:

Se deben crear áreas destinadas a la separación, recolección y almacenamiento de materiales reciclables, de al menos papel / cartón, envases y vidrio. Colocar las áreas de recolección y almacenamiento en locales de fácil acceso para los ocupantes del edificio y cerca de la fuente de desechos reciclables. Si procede, tomar las medidas apropiadas para la recolección, el almacenamiento y la eliminación de forma segura de baterías, lámparas con mercurio o desechos electrónicos.

Dependiendo de los servicios de recogida de residuos existentes en el momento de la ocupación del edificio, deberá evaluarse la posibilidad de implantar el contenedor marrón para residuos compostables. Si resulta factible, se debe contratar el respectivo servicio de recolección y los ocupantes deben tener la posibilidad de separar esos desechos dentro del edificio.

18. PLAN DE AUTOPROTECCIÓN

Establecer un plan de autoprotección en el que se describa la respuesta en caso de situaciones de emergencia en el edificio o en la comunidad circundante, que incluya al menos los siguientes riesgos

- Naturales (por ejemplo, tornado, inundación, incendio forestal, terremoto, ola de calor).
- Incendio.
- Salud (por ejemplo, emergencia médica aguda, brote de enfermedades infecciosas).
- Tecnológicos (por ejemplo, pérdida de energía, derrame químico, explosión).
- Deliberados (por ejemplo, amenaza causada por el hombre).

Identificar cómo se incorporan los siguientes elementos en el plan de autoprotección:

- Funciones y responsabilidades del equipo de respuesta a emergencias.
- Peligros potenciales y situaciones de emergencia.
- Las necesidades de los ocupantes o grupos vulnerables (por ejemplo, adultos mayores, personas con discapacidad, mujeres embarazadas, niños).
- La creación de capacidades de respuesta, incluida la evaluación de los suministros, el personal especializado y la estructura física.
- Planes para la aplicación de políticas y la comunicación a los ocupantes de los edificios, incluida la capacitación de los ocupantes en el plan de gestión de emergencias y los ejercicios prácticos.

Anexo 19

ANEXO 19

LISTADO DE TODOS LOS CONTRATOS DE SUMINISTRO Y SERVICIOS DEL INMUEBLE

CONTRATOS DE MANTENIMIENTO

- i. Fachadas oficinas: Celimac (orden de compra)
 - a. Firmantes:
Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, S.L. CIF: B87563383
Celimac
 - b. Fecha de firma: 31/05/2021
 - c. Objeto: Mantenimiento preventivo fachadas edificio oficinas

Anexo 20

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS

COMPARECEN

- (1) **DON EDUARDO PASTOR FERNÁNDEZ**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en calle Santa Engracia 31, 28010 Madrid, y DNI número 50.827.038-M.
- (2) **Y DON EDUARDO FERNÁNDEZ-CUESTA LUCA DE TENA**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle José Ortega y Gasset, 29, 4ª planta, y DNI-NIF número 5.202.675-Y.

INTERVIENEN

- (1) El Sr. Pastor Fernández, en nombre y representación de **Cofares Corporación, S.A. (Sociedad Unipersonal)**, sociedad mercantil de nacionalidad española, con domicilio social en calle Santa Engracia número 31, 28010 Madrid, provista de N.I.F. número A80319650. Constituida en virtud de escritura otorgada con fecha 27 de abril de 1992 ante el Notario de Madrid D. Francisco Javier Monedero Gil, con el número 1.450 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 2.933, folio 112, hoja M-50332. En adelante, "**COFARES**".

El Sr. Pastor Fernández hace uso de las facultades que le han sido conferidas en virtud de la escritura de poder otorgada el día 10 de diciembre de 2021, ante el notario de Madrid, doña Blanca Entrena Palomero, bajo el número 1.805 de orden de su protocolo.

- (2) El Sr. Fernández-Cuesta Luca de Tena, en nombre y representación de la mercantil **ARCANO SOCIEDAD OPERATIVA INMOBILIARIA II, S.L.**, con NIF número B-87563383 y domicilio social en Madrid, calle José Ortega y Gasset, 29, 4ª planta. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 34729, folio 139, Hoja nº M-624645, inscripción 1ª. En adelante, "**ARCANO**".

Hace uso de las facultades que le han sido conferidas en su condición de Administrador Solidario de la compañía, cargo para el que fue designado en la escritura de constitución de la compañía, otorgada con fecha 11 de mayo de 2016 ante el Notario de Madrid, D. Segismundo Álvarez Royo-Villanova, con el número 1.415 de protocolo.

Se adjunta como Anexo I al presente escrito copia de las respectivas escrituras de representación de los señores comparecientes.

Los señores comparecientes, en la representación en la que intervienen, ante el Ilmo. Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas, comparecen y como mejor proceda en Derecho,

EXPONEN

- I. Que en virtud de escritura de segregación, cesión de fincas y concesión demanial otorgada con fecha 7 de febrero de 2011 por las mercantiles Promotorauno, S.A. (actualmente NIESA, Nueva Inmobiliaria Española, S.A. - "**NIESA**"), Jomapais, S.A. y

Cantabrana, S.A. ("CANTABRANA"), por una parte, y por el Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas, por otra, ante la Notario de Alcobendas, Dña. Pilar M. Ortega Rincón, con el número 194 de protocolo, se formalizó: (i) la segregación de la parcela H-1 del Polígono 18 de Alcobendas, titularidad de las citadas sociedades mercantiles, de las cuatro (4) fincas que se relacionan a continuación, (ii) la cesión gratuita de dichas cuatro fincas a favor del Ayuntamiento de Alcobendas, para su adscripción a la red pública local de espacios libres y de servicios urbanos, y (iii) la adjudicación a las citadas mercantiles de una concesión demanial para la utilización privativa de dichas fincas por un plazo de setenta y cinco (75) años, conforme a las condiciones establecidas en el Decreto 6463 de fecha 8 de junio de 2010, del Primer Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo y Vivienda:

- (i) Finca resultante nº 1, destinada para redes locales (espacios libres), con una superficie de 362,70 m². Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas como finca registral número 53.005.
- (ii) Finca resultante nº 2, destinada para redes locales (servicios urbanos), con una superficie de 61,83 m². Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas como finca registral número 53.007.
- (iii) Finca resultante nº 3, destinada para redes locales (espacios libres), con una superficie de 1.031,57 m². Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas como finca registral número 53.009.
- (iv) Finca resultante nº 4, destinada para redes locales (servicios urbanos), con una superficie de 81,20 m². Inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas como finca registral número 53.011.

II. Que la citada escritura de segregación, cesión de fincas y adjudicación de concesión demanial trae causa del convenio suscrito con fecha 10 de enero de 2005 (y su anejo de fecha 30 de septiembre de 2009) por las citadas Promotorauo, S.A. (hoy NIESA), Jomapais, S.A. y CANTABRANA con el Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas, para la modificación de las determinaciones urbanísticas de la parcela H-1 del Polígono 18 de Alcobendas, titularidad de aquéllas, conforme al cual, y como compensación por el reconocimiento de edificabilidad asignado al resto de la citada parcela H-1 (tras la segregación realizada), las citadas mercantiles se obligaron a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Alcobendas de las parcelas segregadas para su adscripción a las redes locales.

III. Que mediante certificado de fecha 30 de mayo de 2011 expedido por el Secretario General del Pleno para la inscripción registral de la segregación y concesión demanial, se aclaró que la proporción en la que cada una de las sociedades adquirieron dicha concesión es la misma que la participación que ostentaba cada una de ellas en el referido Convenio suscrito con el Ayuntamiento, esto es:

- (i) Promotorauo, S.A. (hoy NIESA) ostentaba una participación indivisa del 64,6692%.
- (ii) Jomapais, S.A. ostentaba una participación indivisa del 23,9516%.
- (iii) CANTABRANA ostentaba una participación indivisa del 11,3792%.

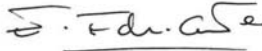
- IV. Que, posteriormente, y conforme la solicitud presentada por NIESA, el Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas, mediante Decreto nº 4597 de fecha 23 de mayo de 2013, autorizó la cesión a favor de NIESA de la participación que ostentaba Promotorauno, S.A. en la citada concesión demanial (64,6692%), como consecuencia de la absorción de ésta por NIESA.
- V. Que en la actualidad el 100% de la concesión demanial es titularidad de ARCANO, en virtud de los siguientes títulos: (i) escritura de transmisión de una cuota indivisa del 11,3792% de la concesión (de la que era originariamente propietaria CANTABRANA) otorgada con fecha 27 de octubre de 2017 ante el Notario de Madrid, Don Ignacio Gil-Antuñano Vizcaino, con el número 4.239 de su protocolo, habiendo sido autorizada dicha transmisión por el Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas mediante Decreto nº 8995 de fecha 28 de julio de 2017 y (ii) escritura de transmisión de la restante cuota indivisa del 88,6208% de la concesión (de la que eran propietarias conjuntamente NIESA y Jomapais, S.A.) otorgada con fecha 29 de enero de 2018 ante el mismo Notario citado, Sr. Álvarez Royo-Villanova, con el número 285 de su protocolo, habiendo sido autorizada dicha transmisión por el Excmo. Ayuntamiento de Alcobendas mediante Decreto nº 13.498, de 30 de noviembre de 2017.
- VI. Que con fecha de hoy, 16 de diciembre de 2021, y en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid, D. Segismundo Álvarez Royo-Villanova, ARCANO ha transmitido a COFARES el pleno dominio de los dos inmuebles de su propiedad construidos en la citada parcela H-1 del Polígono 18 de Alcobendas (sobre la que se declaró la oportuna obra nueva y constitución de régimen de división horizontal, en virtud de escritura pública otorgada el 14 de diciembre de 2018 ante el Notario citado, Sr. Álvarez Royo-Villanova, con el número 4.121 de su protocolo, y en la que se encuentran actualmente construidos un edificio de oficinas y un restaurante, ambos con su correspondiente aparcamiento bajo rasante). Se acompaña a efectos informativos, como Anexo 2, copia parcial de la citada escritura.
- VII. Que en consideración a la venta citada, es asimismo intención de ARCANO transmitir a COFARES la titularidad de la concesión demanial constituida sobre las cuatro (4) fincas identificadas en el Expositivo I anterior, toda vez que la condición de concesionario de éstas sólo tiene sentido en la medida en que se ostente la titularidad de todas o alguna de las fincas resultantes de la división horizontal de la matriz de la que fueron segregadas, parcela H-1 del Polígono 18 de Alcobendas, al traer causa dicha concesión demanial, precisamente, de la titularidad del resto de la parcela.
- VIII. Que conforme se dispone en el Decreto 6463 de fecha 8 de junio de 2010 y en el artículo 100 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y en el propio título concesional, se requiere autorización administrativa para la transmisión del derecho de concesión, manteniéndose inalterados los términos y condiciones de ésta.

* * * * *

Por todo ello, en virtud de lo expuesto y por medio de este escrito, las Partes, en la representación que ostentan:

SOLICITAN AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCOBENDAS que, teniendo por presentado este escrito con su copia y con los documentos que al mismo se acompañan, se sirva admitirlos y, en consideración a las manifestaciones que en el cuerpo del mismo se contienen, tramite y conceda su autorización para la transmisión a favor de COFARES del 100% de la titularidad de la concesión demanial para la utilización privativa de las cuatro fincas identificadas con anterioridad (registrales números 53.005, 53.007, 53.009 y 53.011 del Registro de la Propiedad número 2 de Alcobendas) que actualmente ostenta ARCANO.

En Madrid, a 16 de diciembre de 2021.



D. Eduardo Fernández-Cuesta Luca de Tena
Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, S.L.



D. Eduardo Pastor Fernández
Cofares Corporación, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Anexo 21

ANEXO 21

LISTADO DE DOCUMENTACIÓN ORIGINAL Y COPIA DE LAS LLAVES DE LOS INMUEBLES

ENTREGA DE LLAVES Y DOCUMENTACIÓN	
Tipo	Cantidad (Uds)
Blister con llaves de distintos grados (ver listado abajo)	7
Llaves de las puertas de las terrazas	Indefinido
Llaves de las puertas de las barandillas de vidrio	Indefinido
Llaves de las puertas de las corederas de vidrio de GEZE	Indefinido
Mando a distancia de la puerta abatible de la entrada principal de vehículos	4
Licencia de Dorlet con su disco de instalación	1
Tarjetas de identificación de Dorlet	500
Tarjeta de seguridad de Dormakaba para la realización de copias de seguridad de llaves amaestradas	1
Seguros CM10 de las líneas de vida instaladas en el edificio	2
Documentación en papel del grupo electrógeno	-
Libros de inspecciones de las puertas correderas de vidrio GEZE	-
Llaves de iberdrola de los cuartos de contadores	4
Llaves de los bombines de los motores de la puerta de garaje principal	2
Mando de la instalación de DALI	3

LLAVES EN LOS BLISTERS		
Código	Uso	Cantidad (Uds)
0	Gran maestra	2
1000	Maestra Explotación	5
2000	Maestra Oficinas	3
1100	General Mantenimiento	3
1200	General Limpieza	5
1300	General Vigilancia	5
1101	RITI	3
1102	Cuarto técnico sin uso	3
1103	Limpieza	3
1104	Instalaciones varias	3
1105	Basura	3
1106	Cuadros eléctricos	3
1107	Grupo de presión	3
1108	Cuarto de instalación de incendios	3
1109	Ventilación	3
1110	Cuarto de riego	3
1111	Grupo electrógeno	3
1201	Baño 1	3
1202	Baño 2	3
1203	Baño 3	3

1204	Baño 4	3
1205	Vestuarios	3
1301	Perímetro	3
1302	Garita seguridad	3
2101	Oficinas PB1	3
2102	Oficinas PB2	3
2103	Oficinas PB3	3
2201	Oficinas P1-1	3
2202	Oficinas P1-2	3
2301	Oficinas P2-1	3
2302	Oficinas P2-2	3
2401	Oficinas P3-1	3
2402	Oficinas P3-2	3

OTROS DOCUMENTOS	
Tipo	Cantidad (Uds)
Contrato de arrendamiento suscrito el 11 de julio de 2017 entre Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, S.L. y Cantabrana, S.A.	1
Acuerdo complementario relativo a la ejecución de obras suscrito el 11 de julio de 2017 entre Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, S.L. y Cantabrana, S.A.	1
Escritura de declaración de obra nueva en construcción y división en régimen de propiedad horizontal otorgada por Arcano Sociedad Operativa Inmobiliaria II, S.L.U. el 14 de diciembre de 2018 ante el Notario de Madrid, D. Segismundo Álvarez Royo-Villanova, con el número 4.121 de su protocolo.	1

Anexo 22

ANEXO 22
MANIFESTACIONES Y GARANTÍAS DEL VENDEDOR

1. TITULARIDAD Y CARGAS

- (A) El Vendedor es titular de pleno dominio de los Inmuebles.
- (B) Los Inmuebles se encuentran libres de cualesquiera cargas y gravámenes, responsabilidades, hipotecas, derechos a favor de tercero, derechos de garantía u opciones de compra o venta a favor de terceros, en cada caso inscritos o no en el Registro de la Propiedad, a excepción de una servidumbre y diversas afecciones fiscales identificadas las notas simples del Registro de la Propiedad que se adjuntan como Anexo 2 a la Escritura y que el Comprador declara conocer y la hipoteca referida en el Expositivo I y que ha sido cancelada en el día de hoy. Ninguna afección fiscal podrá derivar en una responsabilidad fiscal.
- (C) Los Inmuebles se encuentran inscritos en el Catastro y el Vendedor no ha recibido ni tiene conocimiento de notificación alguna del Catastro respecto a la existencia de ninguna discrepancia entre la descripción que constare en el mismo y las características físicas de los Inmuebles.

2. SEGUROS

- (A) Los Inmuebles han estado debidamente asegurados durante el periodo en el que han pertenecido al Vendedor.
- (B) Los Inmuebles han permanecido debidamente asegurados en virtud de las pólizas de seguro que se relacionan en el Anexo 4 de esta Escritura, sin que existan primas pendientes de pago ni reclamaciones en curso por parte de la aseguradora.
- (C) El Vendedor no tiene conocimiento ni ha recibido notificación alguna de ningún daño sufrido por los Inmuebles que se encontrara cubierto por dichas pólizas de seguro y cuya indemnización no hubiera sido aún reclamada al asegurador o que, habiendo sido reclamada por el Vendedor al asegurador o aseguradores, hubiera sido denegada por tales aseguradores.

3. DIVISIÓN HORIZONTAL

Si bien los Inmuebles se encuentran en régimen de división horizontal, no se han devengado gastos comunes en este sentido y la comunidad de propietarios a la que pertenecen (que se rige por el régimen general previsto en la *Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal*, al no haber aprobado sus propios estatutos) no se encuentra operativa, no existiendo en consecuencia gasto alguno al respecto.

4. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO Y OTROS CONTRATOS

- (A) El Comprador no se subrogará, en virtud del presente otorgamiento, en ningún contrato (entre otros, en ningún contrato de mantenimiento, servicios y de gestión), a excepción de en el Contrato de Arrendamiento del Restaurante.
- (B) El Vendedor ha observado y cumplido, en todos los aspectos, los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento de Restaurante.

5. OCUPANTES

Los Inmuebles se encuentran libres de cualesquiera ocupantes (con o sin título) -distintos del Vendedor, - u "okupas", a excepción del Restaurante que está ocupado por el Arrendatario del Restaurante de conformidad con lo establecido en el Contrato de Arrendamiento del Restaurante.

6. SUMINISTROS

Los Inmuebles cuentan con los suministros necesarios para su explotación.

7. ASPECTOS FISCALES

- (A) El Vendedor no ha recibido ninguna notificación o reclamación relativa a cualesquiera responsabilidades fiscales en relación con los Inmuebles o tributos que los gravan, ni ninguna información relativa al inicio de ninguna inspección fiscal por las autoridades competentes (en relación con los Inmuebles o tributos que los gravan) y/o a ninguna obligación del Vendedor de abonar importe alguno al respecto.
- (B) El Vendedor ha presentado en tiempo y forma las liquidaciones correspondientes al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y a cualquier otro tributo en relación con los Inmuebles que pudieran dar lugar a cualquier responsabilidad fiscal por razón de los valores declarados.
- (C) El Vendedor se encuentra al corriente en el pago de cualesquiera impuestos debidos por razón de la adquisición y titularidad de los Inmuebles, incluyendo aquellos impuestos que pudieran dar lugar a cualquier afección real, y el Vendedor no tiene conocimiento de la existencia de ninguna inspección fiscal abierta respecto de cualesquiera impuestos, obligaciones fiscales o pasivos fiscales de ninguna naturaleza en relación con la adquisición y titularidad de los Inmuebles; de forma adicional, no existe a esta fecha ninguna disputa con ninguna autoridad relativa a tales impuestos, contribuciones, obligaciones y afecciones fiscales en relación con la titularidad de los Inmuebles.
- (D) El Vendedor ha realizado los pagos de los tributos en los plazos estipulados y dispone de toda la documentación necesaria para acreditar la veracidad de la información y los datos mencionados en cualesquiera declaraciones tributarias o autoliquidaciones.
- (E) El Vendedor ha declarado y satisfecho todos los impuestos relevantes en relación con los Inmuebles, habiendo igualmente presentado todas las declaraciones fiscales, realizado todas las manifestaciones necesarias a efectos de inscribir y modificar el Registro de la Propiedad y el Catastro en cuanto a la superficie construida de los Inmuebles, de forma que ambas superficies coincidan y reflejen las superficies reales de los Inmuebles, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- (F) Las declaraciones tributarias o autoliquidaciones, informes, estimaciones, estados financieros o comunicaciones de información fueron, en el momento de su presentación y según el leal saber y entender del Vendedor, completas y correctas, y no han surgido a fecha de la formalización de la presente Escritura circunstancias posteriores que hayan modificado dichas declaraciones tributarias o autoliquidaciones, informes, estimaciones, estados financieros o comunicaciones de información.

- (G) El Vendedor no ha realizado actos o incurrido en circunstancias que pudieran generar responsabilidad solidaria o subsidiaria, por cualquier naturaleza, debido de deudas tributarias de terceros.
- (H) El Vendedor es un empresario o profesional a los efectos de la Ley del IVA, y los Inmuebles se encuentran afectos a las actividades empresariales o profesionales del Vendedor.
- (I) El Vendedor destina parte del Precio de Compra abonado por el Comprador a la cancelación de la hipoteca que grava el Edificio Abril que ha sido formalizada simultáneamente al otorgamiento de la presente Escritura.

8. URBANISMO

- (A) El Vendedor no tiene conocimiento ni ha recibido ninguna notificación o requerimiento relativo a la existencia de obligaciones urbanísticas vinculadas al desarrollo urbanístico de la Actuación de Incremento Al-1 "Avenida de Europa nº 17" del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas pendientes de cumplimiento.
- (B) El Vendedor se encuentra al corriente de pago de sus contribuciones por razón de los Inmuebles a la entidad urbanística de conservación del ámbito al que éstos pertenecen.
- (C) Dicha entidad de conservación se rige por los estatutos incorporados a la presente Escritura como Anexo 6, sin que existan modificaciones estatutarias o pactos adicionales aprobados que modifiquen o desvirtúen en modo alguno la citada regulación, a excepción del acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Alcobendas de 18 de enero de 2000 por el que se aprobaron nuevas cuotas de participación en dicha entidad.
- (D) En relación con las contribuciones a la referida entidad urbanística de conservación, no hay derramas extraordinarias aprobadas cuyos importes no hayan sido ya íntegramente reclamados al Vendedor, ni éste tiene constancia de que se encuentren en proceso de tramitación y/o aprobación nuevas derramas extraordinarias por tales conceptos.
- (E) El Vendedor no tiene constancia de que se haya interpuesto recurso administrativo o contencioso-administrativo contra ninguno de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanísticos que resultan de aplicación a la parcela en la que se encuentran los Inmuebles, ni tiene constancia de que se haya incoado (ni tiene conocimiento de ningún indicio de que se vaya a incoar) ningún expediente de revisión o de cualquier otra naturaleza que pudiera afectar a la validez y eficacia de los mismos.
- (F) El Vendedor no ha iniciado, ni tiene conocimiento de que se encuentre en trámite a esta fecha, ninguna actuación que pudiera conllevar la modificación de los parámetros urbanísticos de la parcela en la que se encuentran los Inmuebles.
- (G) El Vendedor no ha suscrito ningún convenio urbanístico ni con el Ayuntamiento de Alcobendas ni con ninguna otra administración pública en relación con la parcela en la que se encuentran los Inmuebles.
- (H) Los Inmuebles no se encuentran sujetos a ningún derecho de tanteo o retracto a favor de ninguna autoridad pública en virtud de ninguna normativa aplicable en materia de urbanismo, patrimonio histórico u otras disposiciones similares, a excepción del contemplado en el Expositivo I de esta Escritura.

9. LICENCIAS

- (A) Los Inmuebles disponen de los permisos, autorizaciones y licencias necesarios para su destino a las actividades de oficinas (el Edificio Abril) y restauración (el Restaurante), sin perjuicio de los títulos habilitantes con los que deban contar sus actuales ocupantes para el desarrollo de aquéllas.
- (B) Los Inmuebles han sido construidos (el Edificio Abril) o reformados/ampliados (el Restaurante) de conformidad con los proyectos técnicos autorizados al amparo de los permisos, autorizaciones y licencias concedidos o tramitados en relación con los Inmuebles y cumplen con los estándares de plazas de aparcamiento dotacionales necesarias, sin que ninguno de aquéllos se encuentre en situación de fuera de ordenación o régimen asimilado.
- (C) El Vendedor no ha realizado obras en los Inmuebles sin los preceptivos permisos, autorizaciones o licencias necesarios para ello, ni tiene conocimiento de que los actuales ocupantes de aquéllos hayan realizado obras o desarrollen actividades sin los correspondientes permisos, autorizaciones o licencias.
- (D) El Vendedor no tiene conocimiento ni ha recibido ninguna notificación relativa a la existencia de procedimientos administrativos o contenciosos-administrativos que puedan afectar a los permisos, autorizaciones o licencias concedidos a favor del Vendedor o tramitados por este en relación con los Inmuebles, ni tampoco se ha notificado al Vendedor la existencia de ninguno de aquellos procedimientos en relación a aquellos otros permisos, autorizaciones o licencias concedidos a favor de ninguno de los ocupantes de los Inmuebles, por lo que todos ellos siguen siendo plenamente válidas y eficaces.
- (E) El Vendedor no tiene constancia de ningún incumplimiento o circunstancia que pudiera afectar en el futuro a la validez o eficacia de los permisos, autorizaciones o licencias concedidos o tramitados en relación con los Inmuebles.
- (F) No existe ningún procedimiento sancionador (contra el Vendedor), de expropiación forzosa, de reversión, de restablecimiento de la legalidad urbanística, orden de ejecución o de ejecución subsidiaria en relación con los Inmuebles. No se ha notificado al Vendedor la existencia de ningún procedimiento sancionador contra ninguno de los ocupantes de los Inmuebles ni orden de clausura en relación con la actividad por ellos desarrollada.
- (G) El Vendedor ha entregado toda la documentación (original o no) de carácter material disponible en relación con todos los permisos, autorizaciones y licencias concedidos y tramitados en relación con los Inmuebles.

10. CONCESIÓN

- (A) El Vendedor es titular de la totalidad de la Concesión, constando dicha titularidad debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente. En su condición de titular de la Concesión, el Vendedor tiene la posesión y el uso y disfrute pacífico de las fincas sobre las que se halla constituida ésta.
- (B) El Vendedor se encuentra al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones en relación con la Concesión, sin que haya recibido ningún tipo de comunicación o requerimiento del Ayuntamiento de Alcobendas en relación con el incumplimiento de tales obligaciones.

- (C) El Vendedor no ha recibido comunicación o requerimiento alguno en relación con ningún tipo de hechos o circunstancias que pudiesen afectar a la vigencia de la Concesión o a las condiciones en las que ésta ha sido constituida, ni tiene conocimiento de la existencia a esta fecha (o de causas que pudiesen determinar la existencia) de ningún tipo de procedimiento administrativo que pudiese afectar a la Concesión, en los términos en los que actualmente se encuentra configurada.
- (D) Con sujeción a la necesaria autorización del Ayuntamiento de Alcobendas, el Vendedor transmitirá la Concesión al Comprador en las condiciones pactadas en la presente Escritura, sin que tenga conocimiento de que exista ningún tipo de derechos (tanto de naturaleza pública como privada) que pudieran impedir o afectar a dicha transmisión, o ejercitarse por terceros en perjuicio del Vendedor y/o el Comprador como consecuencia de la misma.

11. ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

- (A) Según el leal saber y entender del Vendedor, los Inmuebles cumplen (y no ha habido ningún incumplimiento cuyo plazo de prescripción no hubiese transcurrido hasta la fecha del otorgamiento de la presente Escritura) con todas las obligaciones aplicables tanto de conformidad con la normativa administrativa y ambiental como con las condiciones impuestas en las licencias y permisos obtenidos, sin que hayan existido o existan circunstancias que pudieran derivar en la imposición de responsabilidad alguna, ya sea de naturaleza civil, penal o administrativa. En ese sentido, el Vendedor no ha recibido comunicaciones de las autoridades públicas sobre la incoación, tramitación o resolución de ningún procedimiento administrativo – sancionador, inspector o de otro tipo–, relativo a los aspectos ambientales de los Inmuebles.
- (B) El Vendedor no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que pudiese motivar que el suelo o las aguas subterráneas donde se ubican los Inmuebles sean declarados legalmente contaminados ni de que se impongan obligaciones de remediación o vigilancia ambiente. No existen en los Inmuebles sustancias tóxicas o peligrosas (como, por ejemplo, amianto) de las que pudiera derivarse la imposición de obligaciones de protección de la salud de las personas o del medio ambiente.
- (C) Todos los equipos e instalaciones del Edificio Abril cumplen plenamente con su respectiva normativa de aplicación y han superado satisfactoriamente las revisiones periódicas oportunas, que se encuentran actualmente en vigor, sin que se haya identificado la necesidad de inversiones adicionales para su sustitución, reparación, actualización o ampliación.

12. LITIGIOS

- (A) Con excepción de la demanda de reclamación de cantidad presentada por el Vendedor frente al Arrendatario del Restaurante según se indica en la cláusula 1.1 I) de la presente Escritura, no existe ningún procedimiento judicial, arbitral, administrativo o extrajudicial, en cada caso pendiente o que hubiera sido anunciado, ni ninguna reclamación, comunicación o notificación relativa al Inmueble, incluyendo entre otros en relación con (i) el mantenimiento por el Vendedor de su condición de titular de los Inmuebles libre de cualesquiera cargas y gravámenes, y (ii) el derecho del Vendedor a transmitir los Inmuebles a cualquier tercero. No existen sentencias o resoluciones judiciales pendientes de ejecución sobre los Inmuebles.
- (B) El Vendedor no tiene conocimiento de la existencia de ningún procedimiento judicial o administrativo, inspección fiscal, otro procedimiento o requerimiento que viniera referido a cualesquiera impuestos devengados en relación con los Inmuebles.

13. ASPECTOS LABORALES

- (A) No existe ningún empleado del Vendedor que esté o haya sido asignado, directa o indirectamente, total o parcialmente, a los Inmuebles y en cuyo contrato laboral hubiera de subrogarse legal, convencional o contractualmente el Comprador, como empleador, como consecuencia de la presente Escritura.
- (B) Los Inmuebles se transmiten en este acto libres de cualesquiera obligaciones o responsabilidades de carácter laboral, en materia de seguridad social y de prevención de riesgos laborales, cargas, pagos u otros pasivos, que en cada caso pudieran existir respecto de cualquier empleado que preste o hubiera prestado sus servicios, total o parcialmente, directa o indirectamente, en relación con los Inmuebles.

14. CALIDAD DE LA INFORMACIÓN

Toda la información sobre los Inmuebles que le ha sido revelada hasta esta fecha al Comprador durante la *Due Diligence* es completa, veraz y exacta en todos sus aspectos materiales, sin que se haya omitido información alguna de carácter esencial relativa al Inmueble. El Vendedor no tiene conocimiento de ninguna circunstancia que no haya sido revelada al Comprador antes de la fecha de la presente Escritura que (a) pudiera comprometer la veracidad y exactitud de dicha información o hacer que la misma resultase errónea, o (b) que, de haberla conocido, implicaría que un comprador diligente y razonable desistiera de la compraventa que se formaliza en la presente Escritura o abonara un menor precio por la compraventa de los Inmuebles.