

## CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE COMERCIALIZACION

Sevilla, a 3 de abril de 2.023

**DE UNA PARTE:** Don Fernando González Regaña, mayor de edad, con D.N.I. nº 27.313.969-C, con domicilio a efectos del presente en Sevilla, Avda. Padre Garcia Tejero nº 9. Interviene en nombre y representación de la mercantil NOVALAR LA VEREDA, S.L.U., provista del C.I.F. nº B-06.843.338, en su calidad de apoderado, según escritura otorgada por el Notario D. Francisco Javier López Cano el día 6 de marzo de 2023 bajo el número de protocolo 622.

**DE OTRA PARTE:** Don Miguel Rus Palacios, mayor de edad, con DNI nº 28.879.046-Q, con domicilio a efectos del presente en Sevilla, Avenida Padre García Tejero nº 9. Intervienen en nombre y representación de la mercantil RUSVEL GESTIÓN INTEGRAL S.A., provista de CIF A-41.374.000. Actúan en su calidad de Apoderado, según Escritura de Poder General otorgada por el Notario D. Javier Lopez Cano el día 4 de abril de 2013, bajo el número de protocolo 675.

### EXPONEN

1. Que NOVALAR LA VEREDA, S.L.U. posee título de disposición de la **Manzana 15 del PERI "San José del Pino" de El Puerto de Santa María** (Cádiz), compuesta por las siguientes fincas:

1) Finca sita en Avenida Hermandad de la Oración en el Huerto, número 15:

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: "Urbana (solar). Parcela 15.A resultante de la ejecución del PERI "San José del Pino", sita en Avenida Hermandad de la Oración en el Huerto, número 15, con una superficie de terreno de tres mil quinientos cuarenta y cuatro metros con veintisiete decímetros cuadrados. Edificabilidad total: 5.196,81 m<sup>2</sup>/t, más 375 – comercial compatible – m<sup>2</sup>/t. Uso/tipología: Residencial Ciudad Jardín, compatible con uso Comercial en su planta baja. Linderos; Norte, Parcelas 15B y 15C; Sur, Viario resultante de nueva formación, identificado como vial 7; Este, Parcelas 15C y 15D; y Oeste, Viario resultante de nueva formación, identificado como vial 4. Referencia Catastral: 0569602QA5506H0001TE.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4, al tomo 2.118, libro 227, folio 138, finca registral número 8.564 de Puerto de Santa María inscripción 8ª.

2) Finca sita en calle Hermandad del Resucitado, número 15:

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: "Urbana (solar). Parcela 15.B resultante de la ejecución del

PERI "San José del Pino", sita en calle Hermandad del Resucitado, número 15, con una superficie de terreno de dos mil doscientos treinta y seis metros con treinta y seis decímetros cuadrados. Edificabilidad total: 3.307,07 m<sup>2</sup>/t. Uso/tipología: Residencial Ciudad Jardín. Linderos; Norte, Viario resultante de nueva formación, identificado como vial 11; Sur, Parcelas 15A y 15C; Este, Parcela 15E; y Oeste, Viario resultante de nueva formación, identificado como vial 4. Referencia Catastral: 0569604QA5506H0001ME.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4, al tomo 2.118, libro 227, folio 143, finca registral número 8.566 de Puerto de Santa María inscripción 8ª.

3) Finca sita en Avenida Hermandad de la Misericordia, número 15:

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: "Urbana (solar). Parcela 15.C resultante de la ejecución del PERI "San José del Pino", sita en Avenida Hermandad de la Misericordia, número 15, con una superficie de terreno de mil doscientos cincuenta metros cuadrados. Edificabilidad total: 35 m<sup>2</sup>/t. Uso/tipología: Uso exclusivo y complementario de la actividad de Espacio Libre Privado, tales como aseos, vestuarios, botiquín, instalaciones de piscinas, zona común, etc. Linderos; Norte, Parcelas 15B y 15E; Sur, Parcelas 15A y 15D; Este, Parcelas 15D y 15E; y Oeste, Parcelas 15A y 15B. Referencia Catastral: 0569607QA5506H0001RE.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4, al tomo 2.118, libro 227, folio 147, finca registral número 8.568 de Puerto de Santa María inscripción 4ª.

4) Finca sita en Avenida Hermandad de la Oración en el Huerto, número 15:

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: "Urbana (solar). Parcela 15.D resultante de la ejecución del PERI "San José del Pino", sita en Avenida Hermandad de la Oración en el Huerto, número 15, con una superficie de terreno de tres mil quinientos dieciséis metros con setenta y nueve decímetros cuadrados. Edificabilidad total: 5.078,80 m<sup>2</sup>/t, más 375 – comercial compatible – m<sup>2</sup>/t. Uso/tipología: Residencial Ciudad Jardín, compatible con uso Comercial en su planta baja. Linderos; Norte, Parcelas 15C y 15E; Sur, Viario resultante de nueva formación, identificado como vial 7; Este, Viario resultante de nueva formación, identificado como vial 6; y Oeste, Parcelas 15A y 15C. Referencia Catastral: 0569601QA5506H0001LE.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4, al tomo 2.118, libro 227, folio 153, finca registral número 8.570 de Puerto de Santa María inscripción 8ª.

5) Finca sita en calle Hermandad del Resucitado, número 15:

DESCRIPCIÓN REGISTRAL: "Urbana (solar). Parcela 15.E resultante de la ejecución del PERI "San José del Pino", sita en calle Hermandad del Resucitado, número 15, con una superficie de terreno de dos mil doscientos treinta metros con cincuenta decímetros cuadrados. Edificabilidad total: 3.307,06 m<sup>2</sup>/t. Uso/tipología: Residencial Ciudad Jardín. Linderos; Norte, Viario resultante de nueva formación, identificado como vial 11; Sur,

Parcelas 15C y 15D; Este, Viario resultante de nueva formación, identificado como vial 6; y Oeste, Parcelas 15C y 15B. Referencia Catastral: 0569605QA5506H0001OE.

INSCRIPCIÓN: En el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 4, al tomo 2.118, libro 227, folio 158, finca registral número 8.572 de Puerto de Santa María inscripción 8ª.

2. Que, sobre las referidas fincas NOVALAR LA VEREDA, S.L.U está llevando a cabo una promoción inmobiliaria y residencial, denominada **"FASE 1 DEL RESIDENCIAL PINEA PUERTO"** disponiendo del anteproyecto redactado por el arquitecto D. Carlos Carbajosa Fernández.
3. Que, dado que NOVALAR LA VEREDA, S.L.U. no dispone de medios materiales y humanos para gestionar, en su totalidad, la citada promoción, ambas están interesadas en formalizar un contrato de prestación de servicios de comercialización de la misma.

Y a tal fin, las partes, convienen y otorgan el presente CONTRATO que se sujetará a las siguientes,

#### ESTIPULACIONES

##### PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato consiste en la prestación de servicios de PUBLICIDAD Y COMERCIALIZACIÓN de la promoción citada en el expositivo I de este documento, los cuales deberán ser realizadas por RUSVEL GESTION INTEGRAL S.A., que pondrá a disposición de NOVALAR LA VEREDA, S.L.U. todos sus medios materiales, humanos y económicos para el desarrollo de la misma con objeto de desarrollar las tareas que se detallan a continuación:

##### PUBLICIDAD Y COMERCIALIZACIÓN:

1. Elaboración y ejecución de los planes de negocio; estrategias comerciales y de marketing; planificación y ejecución comercial y publicitaria; presupuestos.
2. Elaboración de informes para la dirección.
3. Elaboración, seguimiento y control de Objetivos y Presupuestos; corrección de desviaciones.
4. Elaboración, control y seguimiento de las acciones estratégicas.
5. Canal de Comunicación con los clientes.
6. Dirección y coordinación de equipos de venta y postventa.
7. Firma de de reservas y contratos con Clientes.

8. Acompañamiento a escrituras.
9. Control de contratos y facturación con proveedores comerciales.
10. Seguimiento y Análisis de la competencia.
11. Información y venta.
12. Gestión del archivo comercial.
13. Administración del cliente.
14. Pre-contabilización.

#### **SEGUNDA. - NATURALEZA DEL CONTRATO**

La presente relación contractual tiene el carácter de arrendamiento de servicios y participa de la naturaleza mercantil. En lo no previsto en este documento, las partes se someten a la Teoría General de Obligaciones y Contratos del Código Civil, y muy expresamente en lo establecido en los artículos 1542, ss y concordantes de dicho Texto Legal. Las gestiones encomendadas deben realizarse con la mayor brevedad, y dentro de lo niveles de calidad y rentabilidad deseables.

#### **TERCERA. - DURACIÓN**

El plazo de ejecución del trabajo objeto del presente contrato será indefinido, permaneciendo vigente hasta la obtención de la licencia de primera ocupación, la puesta en marcha del edificio y la entrega de las viviendas a sus compradores. Se prevé una duración de 36 meses a contar desde la firma de la presente.

Sin perjuicio de ello, podrá ser causa de resolución unilateral en los supuestos contemplados en la estipulación 10ª.

#### **CUARTA. - HONORARIOS Y CONDICIONES DE PAGO**

Los honorarios de RUSVEL GESTION INTEGRAL, S.A. por los conceptos de PUBLICIDAD Y COMERCIALIZACIÓN consistirán en la aplicación del 3% sobre el total de los ingresos por ventas de la promoción.

Siendo actualmente el presupuesto provisional de 15.691.500 Euros, se considera que los honorarios mínimos que se devengarán por los servicios de RUSVEL GESTION INTEGRAL, S.A. serán del 3%, esto es, un mínimo de CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (435.875,00 €).

Por tanto, estas cantidades podrán ser revisadas al alza, en caso de que el presupuesto de ventas de la promoción pueda sufrir algún incremento respecto al presupuesto provisional indicado.

Dichos honorarios mínimos se devengarán, desde el mes siguiente a la firma del presente contrato, y durante los 36 meses siguientes, mediante devengos mensuales consecutivos a razón de 12.107,64 euros/mes, más I.V.A.

Sin perjuicio de que el devengo de los honorarios se produzca de la manera descrita anteriormente, el abono de los mismos por parte de NOVALAR LA VEREDA, S.L.U. requerirá el cumplimiento previo de la siguiente condición: la concesión de la financiación necesaria para el desarrollo de la promoción, mediante el otorgamiento por entidad financiera de la correspondiente escritura pública de constitución del préstamo promotor.

Serán por cuenta de NOVALAR LA VEREDA, S.L. aquellos gastos que debidamente autorizados se devenguen por acciones publicitarias específicas, pudiendo Rusvel Gestión Integral, S.A. anticiparlos y repercutirlos a NOVALAR LA VEREDA, S.L.U.



#### **QUINTA. - ENTREGA DE APODERAMIENTOS Y DOCUMENTACIÓN:**

A efectos del cumplimiento del objeto de este contrato, se deberán otorgar a RUSVEL GESTION INTEGRAL, S.A. o a las personas que ésta designe, los poderes notariales que sean suficientes para la realización de todas las gestiones que se le encomienden. Así mismo, se le deberá proveer de la documentación que solicite para el buen fin de las gestiones que se le encomiendan en este contrato.

#### **SEXTA. - ORGANIZACIÓN Y EQUIPO**

Para el correcto cumplimiento de sus obligaciones contractuales RUSVEL GESTION INTEGRAL, S.A. utilizará sus propios medios y recursos necesarios. El personal que designe al servicio del desarrollo del presente contrato deberá ser plenamente cualificado, con la adecuada formación y necesaria presencia y conocimientos. En ningún caso tendrá dependencia o relación laboral con respecto a NOVALAR LA VEREDA, S.L.U. ninguno de los profesionales o administrativos o cualquier personal que RUSVEL GESTION INTEGRAL, S.A. utilice para dar cumplimiento al presente contrato.

#### **SÉPTIMA. - INFORMACIÓN, SEGUIMIENTO Y APROBACIÓN**

Las distintas actuaciones que lleve a cabo RUSVEL GESTION INTEGRAL, S.A. a través de su personal, deberán ejecutarse en todo momento bajo las directrices que fije NOVALAR LAS LA VEREDA, S.L.U. Sin perjuicio de ello, NOVALAR LAS LA VEREDA, S.L.U. deberá proponer y asesorar sobre el sentido óptimo de las mismas en relación a los fines que tiene encomendados. RUSVEL GESTION INTEGRAL, S.A. mantendrá permanentemente informada a

NOVALAR LA VEREDA, S.L.U. del desarrollo y situación de las distintas actividades que tiene encomendadas. Ambas partes se mantendrán permanentemente informadas de los contratos, reuniones y negociaciones que pudieran celebrar con terceros.

**OCTAVA. - AUTONOMÍA CONTRACTUAL**

RUSVEL GESTION INTEGRAL, S.A. y NOVALAR LA VEREDA, S.L.U., constituyen entidades autónomas e independientes, debiendo cada una de ellas contar con sus respectivas licencias y autorizaciones administrativas y tributarias, para desempeñar las labores encomendadas, y asumir las obligaciones que derivan del presente Contrato, declinando recíprocamente cualquier responsabilidad derivada de la trasgresión de lo aquí pactado.

**NOVENA. - PERSONAL**

RUSVEL GESTION INTEGRAL, S.A. que por la presente manifiesta cumplir con sus obligaciones fiscales, con la Seguridad Social y con sus propios trabajadores, es responsable plenamente para el pago de las obligaciones derivadas de las relaciones de trabajo que tenga establecidas con el personal que desempeñe los servicios contratados.

**DÉCIMA. - RESCISIÓN DE CONTRATO:**

El presente contrato se resolverá por las causas previstas en el Código Civil y Legislación concordante, y además por el incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones contenidas en el mismo. Especialmente constituirá causa de resolución el sobreseimiento general en el cumplimiento de sus obligaciones o incursión en situación de insolvencia por cualquiera de las partes firmantes.

No obstante, lo anterior, y dada la relación de confianza entre las partes firmantes, el presente contrato podrá resolverse a instancias de cualquiera de las partes sin motivo alguno, mediando un preaviso de 15 días, a cuyo término se procederá a la liquidación a favor de la gestora de los trabajos hasta dicha fecha realizados.

**DECIMOPRIMERA. - CONFIDENCIALIDAD DE LA INFORMACIÓN:**

RUSVEL GESTION INTEGRAL, S.A. se obliga a guardar secreto y a hacerlo guardar al personal que emplee o colabora con él, del que responde, con respecto de toda información referente o derivada del objeto de este contrato que, como consecuencia de sus trabajos con motivo del presente y durante el curso de los mismos, llegue a su conocimiento, no pudiendo utilizarla para sí ni en nombre de terceros, ni revelarla a ninguna otra persona, entidad o firma.

**DECIMOSEGUNDA. - SUBROGACIONES/CESIONES**

El presente contrato no podrá ser subrogado o cedido, salvo acuerdo escrito entre las partes.

**DECIMOTERCERA. - LEGISLACIÓN Y ARBITRAJE**

Para el conocimiento de los litigios derivados de este documento, los que suscriben pactan el expreso sometimiento a los Juzgados o Tribunales de Sevilla, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.



NOVALAR LA VEREDA, S.L.U.  
P.p Fernando González Regaña



**RUSVEL GESTIÓN INTEGRAL, S.A.U.**

Avda. Padre García Tejero, 9  
41012 Sevilla  
Tfno.: 954 29 66 30  
Fax: 954 62 31 02



RUSVEL GESTION INTEGRAL S.A.  
P.p. Miguel Rus Palacios

RUSVEL GESTIÓN INTEGRAL, S.A.U.  
Avda. Padre Ceballos, 2  
41013 Sevilla  
Tlfno.: 954 52 66 32  
Fax: 954 52 31 03



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*