

## CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE GESTION

Sevilla, a 29 de diciembre 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 PUERTO NUEVO, S.L.U., provista del C.I.F. nº B-44.881.795, en su calidad de apoderado, según escritura otorgada por el Notario D. Francisco Javier López Cano el día 16 de marzo de 2023, bajo el número de protocolo 825.

**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 PUERTO NUEVO, S.L.U. posee título de disposición de las siguientes parcelas de la **Manzana 15 del PERI "San José del Pino" de El Puerto de Santa María (Cádiz)** :

1) 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.

2) 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

m2/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: 0569605QA5506H00010E.

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 PUERTO NUEVO, S.L.U está llevando a cabo una promoción inmobiliaria y residencial, denominada “FASE 2 DEL RESIDENCIAL PINEA PUERTO” disponiendo del anteproyecto redactado por el arquitecto D. Carlos Carbajosa Fernández.
3. Que, dado que NOVALAR PUERTO NUEVO, S.L.U. no dispone de medios materiales y humanos para gestionar la citada promoción, ambas están interesadas en formalizar contrato de prestación de servicios de gestión 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 ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN 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 PUERTO NUEVO, 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:

##### GESTIÓN ECONÓMICA-JURÍDICA - ADMINISTRATIVA

1. Contabilidad General y Analítica.
2. Seguimiento, comprobación y obtención de documentación adicional de certificaciones y facturas.
3. Presentación de impuestos y obligaciones tributarias. Gestiones con Administraciones: Licencias, permisos de obra, etc.
4. Administración Comercial.
5. Preparación y atención de inspecciones y auditorias.
6. Gestion de archivo y registro de toda la documentación de la promoción.
7. Seguimiento y control presupuestario de la promoción; seguimiento de la facturación e imputación de gastos.

8. Control de cobros y pagos.
9. Confección y control de Cuenta de Tesorería; previsiones.
10. Revisión y control de desviaciones en los Presupuestos.
11. Facturación clientes.
12. Interlocución con las entidades financieras y aseguradas.
13. Gestión y convenios con las Compañías Suministradoras
14. Cumplimiento de las obligaciones legales, seguros, etc.
15. Puesta en marcha del edificio y de las comunidades de propietarios; manual de uso y mantenimiento; contratación de suministros comunes; etc.
16. Dirección integral del proyecto inmobiliario.
17. Análisis económico financiero de la promoción
18. Control de la gestión técnica y coordinación de la dirección facultativa de la promoción, con objeto de optimizar la relación calidad/precio de la ejecución material de la obra.
19. Control de todas las autorizaciones y comunicaciones, seguros y obligaciones del promotor.
20. Propuestas de contratación de seguro decenal y de seguro/avales de cantidades entregadas a cuenta, así como afianzamiento de los titulares ante las compañías aseguradoras.
21. Recopilación de la documentación necesaria para la obtención de la póliza definitiva del seguro decenal.
22. Confección de reservas, contratos y escrituras.
23. Gestión y formalización de documentos públicos: Obras nuevas, divisiones horizontales, préstamos.

## **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 los 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 ECONÓMICO–JURÍDICOS–ADMINISTRATIVOS, consistirán en la aplicación del 4% sobre el total de los ingresos por ventas de la promoción.

Siendo actualmente el presupuesto provisional de 16.390.250,00 Euros, se considera que los honorarios mínimos que se devengarán por los servicios de RUSVEL GESTION INTEGRAL, S.A. serán del 4%, esto es, un mínimo de SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DIEZ EUROS (655.610,00 €).

Por tanto, estas cantidades serán revisadas al alza, en caso de que el presupuesto de ventas de la promoción pueda sufrir algún incremento respecto al presupuesto provisional indicado, regularizándose en este caso a la finalización de la promoción.

Dichos honorarios mínimos se devengarán desde la firma del presente contrato y durante 20 meses, mediante devengos mensuales consecutivos a razón de 19.282,65 euros/mes, más I.V.A. El resto de los honorarios se devengarán durante los 24 meses siguientes al inicio de la obra, a razón de 11.248,21 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 PUERTO NUEVO, 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.

De esta forma, al cumplimiento de la anterior condición se producirá el abono de los honorarios que se hayan devengado, mediante el pago de la cantidad de 18.211,00 euros mensuales, más I.V.A., durante los 18 meses siguientes a la firma del préstamo promotor. Igualmente, a la finalización de la promoción, con el otorgamiento del "Acta Notarial de Terminación de Obra", se abonará el resto de honorarios devengados que no hubieran sido efectuados mediante los pagos mensuales. Asimismo, se abonarán en ese momento los honorarios adicionales que pudieran resultar de su posible regularización, como consecuencia del aumento del presupuesto de los ingresos por ventas de la promoción.

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

A efectos del cumplimiento del objeto de este contrato, se podrán otorgar a RUSVEL GESTION INTEGRAL S.A. o a la persona 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., utilizarán 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 PUERTO NUEVO, 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 PUERTO NUEVO, S.L.U. Sin perjuicio de ello, NOVALAR PUERTO NUEVO, 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 PUERTO NUEVO, 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 PUERTO NUEVO, 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**

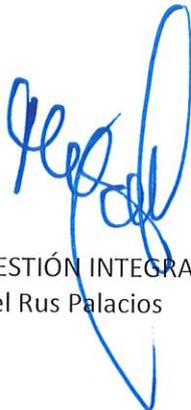
El presente contrato no podrá ser subrogado o cedido, salvo acuerdo escrito entre las partes.

**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 PUERTO NUEVO, S.L.U.  
P.p. Fernando González Regaña

  
**NOVALAR  
PUERTO NUEVO, S.L.U.**  
C.I.F.: B44881795  
Avda. Padre García Tejero, 9  
41012 Sevilla  
Tfno.: 954 29 66 30

  
RUSVEL GESTIÓN INTEGRAL, S.A.  
P.p. Miguel Rus Palacios

  
**RUSVEL GESTIÓN INTEGRAL, S.A.U.**  
Avda. Padre García Tejero, 9  
41012 Sevilla  
Tfno.: 954 29 66 30  
Fax: 954 62 31 02