

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE ASESORAMIENTO INMOBILIARIO

En Barcelona, a 20 de abril de 2005

REUNIDOS:

De una parte.- D. Francesc Capdevila Casas, mayor de edad, vecino de Barcelona, D.N.I. nº ***** actuando en calidad de Administrador de la Sociedad **"FERRAN BARCELONA, S.L."** (en adelante **FERRAN**), domiciliada en Barcelona, Av. Diagonal, nº 622, 3º, NIF nº B-60-711298, y D. Javier Bernades Carulla, mayor de edad, vecino de Barcelona D.N.I. nº ***** actuando en calidad de Apoderado de la Sociedad **"FERRAN BARCELONA, S.L."**. Ambos con domicilio a los efectos del presente contrato en Barcelona, Av. Diagonal, nº 622, 3º, actúan en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, D. Tomás Giménez Duart, en fechas 21 de diciembre de 2004 bajo el nº de protocolo 6.234 y 6.240 respectivamente.

y

De otra parte.- D. Javier De Zunzunegui Valero de Bemabé, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio a los efectos del presente contrato en Barcelona, Gran Vía de les Corts Catalanes nº 702, 2º 2ª y D.N.I. nº ***** actuando en calidad de Consejero Delegado de la Sociedad **"INMOFIBAN, S.A."** (en adelante **INMOFIBAN**) domiciliada en Gran Vía de les Corts Catalanes nº 702, 2º 2, NIF nº A-58846312. Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 10.597, Folio 4, hoja B-24.628. Actúa en virtud de consejero delegado cargo que fue nombrado por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 8 de julio de 2003, elevado a público ante el Notario de Barcelona, D. Antonio Roselló Mestres, en fecha 30 de julio de 2003 bajo el nº 3.464 de su protocolo.

Se reconocen los comparecientes en la representación con que actúan la capacidad legal suficiente para el presente otorgamiento y,

MANIFIESTAN:

- 1) Que INMOFIBAN es propietario de la (s) finca(s) que se indican en el ANEXO I de este contrato, sobre las que existe un Polígono Industrial denominado PARQUE INDUSTRIAL DE PROVEEDORES DE SEAT (en adelante identificado solamente como PIPS). Forma parte del ANEXO I un plano croquis de las naves industriales que lo componen y relación de las mismas.
- 2) Que INMOFIBAN ha decidido estudiar la posible venta total o parcial del PIPS, a cuyo fin necesita disponer del asesoramiento inmobiliario por parte de una firma especializada para que elabora un estudio previo que determine las actuaciones o alternativas a llevar a cabo en el PIPS, con el fin conseguir la mejor puesta en valor del mismo, y posteriormente organice el proceso de comercialización y venta del inmueble.
- 3) Que FERRAN en la actualidad está llevando la Gestión Patrimonial e Inmobiliaria del PIPS y por tanto tiene el conocimiento suficiente del inmueble y del mercado inmobiliario, disponiendo de los medios técnicos, materiales y humanos para prestar el asesoramiento requerido por INMOFIBAN, desde la elaboración del estudio previo hasta la organización del proceso de comercialización y venta posterior, llevar a cabo el estudio indicado en el apartado anterior, y ha ofrecido a INMOFIBAN, llevarlo a cabo, así como las gestiones de venta del inmueble.

- 4) Que puestas de acuerdo las partes respecto al modo y forma de llevar a cabo el encargo, formalizan el presente **CONTRATO DE ASESORAMIENTO INMOBILIARIO**, que llevan a efecto con arreglo a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA.- OBJETO

- 1) INMOFIBAN, en este acto, contrata a FERRAN, que lo acepta por medio de su legal representante, el asesoramiento inmobiliario consistente en
 - i) La elaboración de un estudio previo que determine las actuaciones o alternativas a llevar a cabo en el PIPS, con el fin conseguir la mejor puesta en valor del mismo. Este estudio deberá contener la opinión profesional de FERRAN respecto a las alternativas de precio para cada una de las opciones o actuaciones que se propongan a INMOFIBAN
 - ii) La organización y puesta en marcha del proceso de comercialización y venta del PIPS, total o parcialmente, todo ello según la decisión que tomará INMOFIBAN a la vista del estudio que elaborará FERRAN, y de las alternativas que en el mismo se propongan.
- 2) FERRAN se obliga a la aportación de los medios técnicos, materiales y humanos que razonablemente sean necesarios para la prestación del asesoramiento a que el presente contrato se refiere.
- 3) **EXCLUSIVIDAD:** El presente contrato de asesoramiento es exclusivo para FERRAN, en cuya virtud, INMOFIBAN se obliga a que durante su vigencia, no llevar a cabo personalmente ni encargar o solicitar a tercero ninguna de las gestiones, prestaciones o funciones a que el mismo se refiere. Esta exclusividad afecta y abarca a cualquier potencial comprador del PIPS, presente, pasado o futuro.

SEGUNDA.- DURACIÓN

- 1) La prestación de servicios a que el presente contrato se refiere, lo será por el plazo **DOCE MESES** contados desde la fecha de este documento, que se considera suficiente para llevar a cabo el estudio previo (**3 meses**) y el proceso de comercialización y venta posterior (**9 meses**). El plazo contractual se renovará de tácita por periodos de 6 meses salvo renuncia de alguna de las dos partes.
- 2) En el supuesto que las conclusiones del estudio a realizar recomienden un plazo de espera antes de iniciar el proceso de venta, por la causa que sea, e INMOFIBAN decida atender la recomendación, el plazo de 12 meses se prorrogará el tiempo necesario para cubrir el periodo de espera recomendado.
- 3) Se entenderá que se ha producido la intervención de FERRAN en el supuesto de venta directa o indirecta del PIPS que, otorgándose después de expirado el contrato por la causa y dentro del plazo de los 12 meses naturales siguientes a la fecha de la expiración, se haga siguiendo los criterios, formas o parámetros establecidos por FERRAN.

TERCERA.- GASTOS

- 1) Son de cargo de FERRAN los gastos de rótulos anunciadores, "mailings", presentaciones personales, confección de dossiers informativos, visitas de personal autorizado a la finca etc..
- 2) Cualquier otro gasto no descrito en el apartado primero que FERRAN considere necesario para la prestación del asesoramiento objeto de este documento, será de cargo de INMOFIBAN pero deberá autorizarlo y consentirlo previamente por escrito.

CUARTA.- PRECIO DE SALIDA DE LA FINCA

1. El estudio previo que elaborará FERRAN deberá determinar las opciones de precio a obtener por la venta del PIPS en cada una de las alternativas que se proponga.
2. Sin perjuicio del precio que en su momento quede establecido como de salida, FERRAN comunicará por escrito a INMOFIBAN todas las ofertas y propuestas que obtenga al objeto de dar la conformidad a la que considere aceptable y rechazar aquellas que a su exclusivo criterio, no fueren aceptables.

QUINTA.- REMUNERACIÓN

1. El asesoramiento convenido devenga a favor de FERRAN, la remuneración siguiente:

A).- Por la venta total del PIPS, FERRAN percibirá una cantidad consistente en la mayor de las cantidades siguientes: el **0,75%** sobre el precio de venta de los inmuebles que sean objeto de venta, o **60.000 €**.

B).- Por la venta parcial del PIPS, FERRAN percibirá una cantidad adicional al pago inicial hasta completar la mayor de las cantidades siguientes: el **1'5%** sobre el precio de venta de los inmuebles que sean objeto de venta, o **60.000 €**.

2. El derecho a percibir honorarios por parte de FERRAN, será exigible en su totalidad a INMOFIBAN en el momento de llevarse a cabo la venta del inmueble, debiendo ser satisfecha en el acto del otorgamiento del contrato privado o de la escritura pública de compraventa, contra la presentación de la correspondiente factura.
3. Además de las cantidades indicadas anteriormente, FERRAN, en el momento de percibir los honorarios por la venta, FERRAN percibirá el coste de los trabajos llevados a cabo para la elaboración del estudio-informe previo, según factura que presentará en su momento. El coste de tales gastos se establece en 15.000 € (IVA no incluido).

SEXTA.- OTRAS PRESTACIONES

- 1) INMOFIBAN y FERRAN se comprometen a colaborar estrecha y regularmente para llevar a buen término el presente contrato, comprometiéndose ambos a tenerse puntualmente informados de cuantas cuestiones se produzcan.
- 2) INMOFIBAN facilitará a FERRAN cuanta documentación se considere necesaria para el buen fin del mandato, con exclusión de aquella que INMOFIBAN considere que es confidencial.

- 3) FERRAN comunicará a INMOFIBAN la identidad de aquellos terceros que muestren efectivo interés por la adquisición del inmueble y la marcha de las negociaciones en curso.
- 4) FERRAN se encargará de obtener todos aquellos informes, dictámenes urbanísticos o registrales, planos etc. que sean necesarios para la prestación objeto del presente contrato, comprometiéndose INMOFIBAN a facilitar cuanta documentación le sea solicitada para ello y suscribir los documentos que le sean presentados con el mismo fin. El coste de tales dictámenes serán de cargo de INMOFIBAN siempre que previamente acepte el presupuesto correspondiente.
- 5) INMOFIBAN podrá solicitar de FERRAN informes, asesoramientos u otras actuaciones suplementarias a las previstas en este contrato, en cuyo supuesto se establecerá el presupuesto de honorarios y gastos para cada actuación solicitada.

SÉPTIMA.- REPRESENTANTES DE LAS PARTES, NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES

- Cualquier notificación importante que las partes tuvieran que hacerse en relación con el presente acuerdo se considerará bien hecha y surtirá plenos efectos, si se realiza por escrito, mediante carta certificada urgente con acuse de recibo, o por telefax (en este último caso deberá enviarse, también una copia confirmatoria por correo) dirigida a las personas responsables de cada parte que más adelante se indican y a los siguientes domicilios:
 - a) **FERRAN:**
D. Javier Bernades Carulla
Telf 936 004 800 ; Fax 93.600.48.09
E/MAIL: jbernades@ferran.es
Av. Diagonal, nº 622-3º
08021-BARCELONA
 - b) **INMOFIBAN:**
D. Javier De Zunzunegui Valero de Bernabé
Telf: 91.789.33.33; Fax: 91.436.37.61
E/MAIL: jzunzunegui@venture.es
C/ Gran Via de les Corts Catalanes 702, 2º 2ª
08010- BARCELONA
- 2) Las comunicaciones hechas por fax se considerarán hechas el día laborable siguiente, en el lugar de recepción, a aquel en que se reciba una copia legible por los telefax del destinatario, sin perjuicio de la obligación de enviar una copia confirmatoria por correo.
- 3) Las partes designan expresamente como interlocutores y representantes válidos de cada una de ellas para tomar todos los acuerdos que sean precisos en ejecución de lo pactado en este documento a las personas indicadas en el apartado anterior.
- 4) Sin perjuicio del régimen de comunicaciones establecido, las partes podrán efectuarse comunicaciones por cualquier medio que consideren idóneo, aunque en caso de duda respecto a la emisión/recepción de alguna comunicación, se estará al régimen establecido.

OCTAVA.- REGULACIÓN

En todo lo no previsto en el presente contrato las partes se remiten a lo dispuesto en el Código Civil para el contrato de de arrendamiento de servicios.

NOVENA.- SUMISION A FUERO

Las partes contratantes, con renuncia expresa y terminante a su propio fuero, para el caso de ser distinto, se someten expresamente a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de la Ciudad de Barcelona, puesto que ésta la del lugar de cumplimiento del contrato.

Bajo cuya forma y pactos se afirman y ratifican los otorgantes firmando el presente documento por duplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha al principio indicados.

INMOFIBAN

FERRAN

ANEXO I

1. Finca 6.041.Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Martorell al Tomo 2.440, Libro 94, Folio 23,
2. Finca nº 4.883.nscrita: n el Registro de la Propiedad nº 1 de Martorell, al tomo 2.269 libro 80 de Abrera, folio 26.

