NOTA DE ENCARGO CON CARÁCTER DE EXCLUSIVA PARA LA COMERCIALIZACIÓN DE EDIFICIO PLAZA DE ESPAÑA 12D - CÁDIZ
PROMOTOR : REHABILITACIONES RESIDENCIALES S.L.

En Cádiz, a 10 de septiembre de 2024

REUNIDOS

DE UNA PARTE, CONSULTING INMOBILIARIO GILMAR HISPALIS, S.L., C.I.F. B-87402301, con domicilio en Madrid, Calle Goya, nº47 -6º y dirección electrónica a los efectos , sevilla@gilmar.es, en su representación como apoderado firma Carlos González Marín, con D.N.I. nº 71.157.601V

Y DE OTRA PARTE REHABILITACIONES RESIDENCIALES, S.L., C.I.F. B-09898834, con domicilio en Madrid, Calle San Andrés nº35, 1º izquierda y dirección electrónica rehabilitacionesresidenciales@hotmail.com , en su representación firma Eduardo Gutiérrez Cruz, con D.N.I. nº 01829318J.

EXPONEN

PRIMERO.- Que EL PROMOTOR es titular de las fincas de uso residencial multifamiliar, sita entre la Plaza de España número 12 del término municipal de Cádiz capital. (El número es 12. B (duplicado)

SEGUNDO.- Que EL PROMOTOR, sobre dicho edificio ha desarrollado una promoción de 14 viviendas y 14 trasteros asignados a cada vivienda y desglosados en el **Anexo I** del presente contrato. Cualquier opción admitida por el promotor se incorporan en el precio definitivo de cada unidad a vender. EL PROMOTOR dispone de licencia de obras para realizar la ejecución de las mismas.

TERCERA.- Que EL PROMOTOR está interesado en la venta de las viviendas señalado en el exponendo PRIMERO y GILMAR en su comercialización y venta para lo que las partes convienen en suscribir el presente encargo de venta con **carácter de exclusiva (salvo las excepciones a incluir antes de la firma respecto a interesados potenciales aportados por el promotor)** con acuerdo a las siguientes:

* Se facilitará a cálculo un listado con las excepciones incluidas.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto.-

EL PROMOTOR por el presente documento encarga a GILMAR, **con carácter de exclusiva**, la gestión de venta de las 14 viviendas y 14 trasteros informados en el ANEXO 1.

SEGUNDA.- Duración.-

La duración del presente encargo se pacta, con carácter de exclusiva por .....6.....**meses** a contar desde el día del inicio de la comercialización, que se establece el .....10-9..... **de 2024**, finalizando, por tanto, el .....10-3..... **de 2025**. No obstante, las Partes acuerdan que se podría realizar una precomercialización desde la firma del presente contrato.

Este encargo de venta se renovará tácitamente por .....6..... meses más una vez se consigan los objetivos establecidos en la Estipulación SEXTA.

TERCERA.- Honorarios.-

GILMAR percibirá de EL PROMOTOR en concepto de honorarios, gastos de promoción y publicidad el tres por ciento **(3%)** más el IVA correspondiente del precio de venta de las unidades vendidas y formalizadas en Contrato privado de Compra- Venta y en Escritura Pública de Compraventa.

El **devengo de los honorarios** de GILMAR se realizará sobre el fijo del 3% acordado, abonando el 50% a la formalización del Contrato de Compra-Venta*, y el 50% restante a la entrega de llaves o la formalización de la escritura de Compra-Venta. El **pago** de los mismos será realizado por el PROMOTOR en un plazo no superior a **30 días** desde la presentación de la correspondiente factura. Dichas facturas deberán ser abonadas por EL PROMOTOR mediante transferencia bancaria a nombre de CONSULTING INMOBILIARIO GILMAR HISPALIS, S.L. a la siguiente cuenta bancaria: ES49 0081 5077 7800 0162 3871. * No se formalizan contratos de compraventa sino de Arras por el 10% del valor.

Las preventas o reservas se formalizarán, según el modelo de reserva redactado por EL PROMOTOR a dichos efectos. En el caso de que la venta, objeto y fin del presente documento, se produzca de cualquiera de las formas posibles, directamente o indirectamente, a través de un cliente facilitado por GILMAR, aun cuando se realice trascurrido el periodo de vigencia del encargo de venta, EL PROMOTOR vendrá obligada al pago íntegro de los honorarios pactados en la Estipulación precedente, exclusivamente durante un plazo de **12 meses** a contar desde la finalización del presente encargo. Para ello GILMAR deberá entregar a EL PROMOTOR a la finalización del presente encargo de venta lista de los clientes facilitados por aquella.

CUARTA.- De las obligaciones de GILMAR.-

En virtud del presente encargo de venta, entre otras GILMAR desarrollará las siguientes funciones:

- Asistir al PROMOTOR tanto en la definición del proyecto definitivo y diseño de la promoción como de su Plan de Marketing y Comunicación Comercial.
- Formar al equipo de consultores especializados de Gilmar en relación a las particularidades y características de este proyecto.
- Asignar un equipo de consultores en exclusiva, integrados en el *Departamento de Promociones y Obra Nueva de Gilmar*, ubicados en nuestras oficinas de Cádiz en el Puerto de Santa María, Calle Girasol 6 Centro Comercial Vistahermosa y en Sevilla, en Av. De la República Argentina nº11, para el seguimiento y desarrollo de todo el proceso de gestión y administración comercial.
- Realización un informe mensual de seguimiento de actividad comercial para EL PROMOTOR, que recogerá datos sobre el estado y número de llamadas recibidas, clientes captados, clientes potenciales, visitas web, visitas presenciales, ofertas realizadas.
- Asesoramiento financiero, legal y fiscal al cliente durante todo el proceso de compra-venta. Seguimiento y atención al cliente hasta la entrega de llaves.
- Coordinación de todo el proceso de reservas, formalización de contratos de compra-venta, notaría, escrituraciones y servicios post – venta.
- Visita a la vivienda con el cliente, una vez finalizada la construcción, antes de la entrega de la misma.

Todas las acciones relativas al proceso de gestión y administración comercial, cualquiera que sea el alcance y contenido de las mismas, deberán ser supervisadas y aprobadas previamente a su implantación por EL PROMOTOR, y su coste será exclusivamente de cuenta de GILMAR.

QUINTA.- De las obligaciones de EL PROMOTOR.-

EL PROMOTOR se compromete a realizar las siguientes acciones:

Facilitar a GILMAR el material comercial necesario según los formatos solicitados (planos comerciales en formatos .dwg y .pdf, memoria de calidades, infografías y perspectivas de las promociones, fotos). EL PROMOTOR autoriza a GILMAR a publicar cualquier documento anterior que le sea facilitado.

Entregar copias de los siguientes documentos cuando estén disponibles: escrituras de constitución de la sociedad, escritura de apoderamiento para la firma de la formalización de las escrituras de compra- venta, escritura de la división horizontal y obra nueva, copia de la licencia de obra, de primera ocupación y de actividades.

Facilitar a cualquier posible comprador que así lo requiera la información y, en su caso, copia, de la documentación contenida en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, o cualquier otra normativa autonómica o municipal del consumidor a la que EL PROMOTOR venga obligada por Ley.

Entrega de documentación legal a efectos de Ley de Prevención de Blanqueo de Capitales: Escritura de Constitución, Acta de Titularidad Real, Ficha de datos fiscales y Ley Orgánica de Protección de Datos.

Comunicar inmediatamente a GILMAR cualquier tipo de alteración del proyecto, obra, estado de cargas, licencias administrativas y municipales.

SEXTA.- Objetivos.-

Una vez comenzada la comercialización, GILMAR se compromete a ofrecer en venta los Inmuebles que haya disponibles de la promoción en ese momento, así como cualesquiera que pudieran resultaran disponibles más adelante y siempre dentro de la vigencia del presente encargo.

Si una vez iniciado el periodo de comercialización, EL PROMOTOR decidiera NO continuar con el desarrollo de la promoción por decisión propia y se resolviera el presente acuerdo, vendrá obligado a abonar a GILMAR el 100% de los honorarios de las unidades reservadas o con contrato de compra-venta realizadas por GILMAR hasta el momento de la resolución de este contrato. En este caso, el pago de dichos honorarios se realizará en el plazo no superior a 15 días desde la resolución del contrato, tras la presentación de la correspondiente factura.

SEPTIMA.- Plan de Marketing y Publicidad.-

GILMAR, se compromete a definir y desarrollar campañas de publicidad y promoción de este proyecto en los principales medios de prensa e internet, haciendo hincapié especialmente en ofrecer este producto a la importante cartera de clientes con la que cuenta GILMAR para este tipo de producto.

- Publicar la información relativa a la promoción a través de la web corporativa ***www.gilmar.es***. ubicada en el apartado "*Promociones Destacadas*".
- Diseño y envío de Newsletters Promocionales de este proyecto a nuestra BBDD de clientes.
- Colocación de Vallas y/o Lonas Publicitarias en la promoción, así como cualquier elemento de señalización que GILMAR considere necesario para la adecuada comercialización y promoción del proyecto, de acuerdo con la normativa municipal existente.
- Publicidad relativa al proyecto en las *Screens* ubicadas en las fachadas de las oficinas de Gilmar más cercanas a la promoción.
- Dar a conocer las Promoción a través de diversos medios y acciones publicitarias a definir, según calendario de eventos patrocinados por GILMAR en las distintas ciudades de influencia.

- Se realizará un Publireportaje de la promoción en aquellos soportes que se considere oportunos para el éxito de la comercialización.

- Presencia destacada en los principales portales internacionales como destacados, así como elaboración de dossier informativo a colaboradores internacionales, actualmente 19 países.

- Promoción del proyecto en aquellas Ferias Nacionales e Internacionales en las que Gilmar tenga presencia, así como en aquellas actuaciones de carácter promocional que puedan desarrollarse por parte de Gilmar.

Todos los gastos en los que se incurra por parte de GILMAR vinculados al cumplimiento de las obligaciones asumidas por esta en el presente contrato, incluso las acciones comerciales y publicitarias, cualquiera que sea el alcance y contenido de las mismas que necesariamente deben ser supervisadas y aprobadas previamente a su implantación por EL PROMOTOR, **serán de exclusiva cuenta de GILMAR**.

OCTAVA.- Ley de Prevención de Capitales y Financiación del Terrorismo.-

La PROMOTORA, como sujeto obligado por su actividad de Promotora, declara conocer y cumplir todas las obligaciones establecidas en la normativa vigente en materia de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, en especial la Ley 10/2010, de 28 de abril, el RD 925/1995 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 19/1993, la Ley 12/2003 de 21 de mayo, de prevención y bloqueo de la financiación del terrorismo, así como el Real Decreto 304/2014 de 5 de mayo por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo (BOE 5/5/14) y demás disposiciones complementarias en la materia; comprometiéndose a facilitar a la GILMAR su manual de blanqueo de capitales en vigor por el que se rige, y al que debe adaptarse la comercializadora en el cumplimiento de sus funciones de comercialización. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento por parte de la GILMAR, como sujeto obligado por su actividad de agencia, comisión o intermediación en la compraventa de inmuebles, de conocer y cumplir con la citada normativa y con su propio manual de blanqueo de capitales en el desarrollo de su actividad.

GILMAR, en relación con este contrato, se compromete expresamente a adoptar las medidas oportunas para cumplir y hacer cumplir a sus empleados y/o dependientes la legislación y normativa vigente en cada momento sobre Prevención del Blanqueo de Capitales y de la Financiación del Terrorismo; especialmente en lo relativo a las obligaciones de identificación y conocimiento de los clientes, de acuerdo con las directrices que le proporcione la PROMOTORA, en cumplimiento de sus normas internas establecidas a tal fin.

GILMAR se compromete a comunicar a la PROMOTORA todas las operaciones inmobiliarias intervenidas profesionalmente por ella, sobre las que sospeche que se encuentran incluidas en alguno de los supuestos contemplados en la referida legislación y en el Manual de la PROMOTORA.

Sin perjuicio de lo expuesto, ambas partes se exoneran recíprocamente de cuantas responsabilidades se le pudieran exigir por la Administración Pública por el incumplimiento de las obligaciones que les corresponden, recíprocamente, en esta materia.

A los efectos de lo previsto en la normativa vigente, con ocasión de la firma de cada documento de reserva por compra, o de la conclusión de cualesquiera otros acuerdos destinados a la venta de inmuebles (como promesas de venta, ejercicio de opciones de compra o similares), y en todo caso, con carácter previo al establecimiento de la relación de negocio, GILMAR deberá al menos:

a) Comprobar la identidad de los intervinientes mediante documentos fehacientes que se encuentren en vigor y obtener copia de los mismos:
   - Respecto de las Personas Físicas: Fotocopia del DNI/NIF, pasaporte, permiso de residencia expedido por el Ministerio del Interior o documento de identificación válido en el país de procedencia, que incorpore fotografía de su titular, y poderes de las personas que actúen en su nombre.
   - Respecto de las Personas Jurídicas: Documento fehaciente acreditativo de la denominación de la persona jurídica, forma jurídica, domicilio y objeto social (CIF, escritura de constitución, etc.) y poderes de las personas que actúen en su nombre, DNI/NIF, permiso de residencia expedido por el Ministerio de Interior, pasaporte o documento de identificación valido en el país de procedencia que incorpore fotografía de su titular.

b) Obtener de los clientes información a fin de conocer la naturaleza de su actividad profesional o empresarial.

c) Recabar información de los clientes para determinar si actúan por cuenta propia o de terceros.

d) Identificar a los titulares reales en cada caso:

- La persona o personas físicas por cuya cuenta se pretenda establecer la relación de negocio.
- La persona o personas físicas que, en último término, posean o controlen, directa o indirectamente, un porcentaje superior al 25% del capital o de los derechos de voto de una persona jurídica, o que por otros medios ejerzan su control (Acta Manifestaciones titularidad Real)

A fin de facilitar la recopilación de información exigida por la legislación vigente, así como otros datos requeridos por normativa interna, la PROMOTORA tienen establecidos sendos Formularios de Información obligatoria del Cliente (F.I.C.), para personas físicas o jurídicas, que GILMAR se compromete a que los clientes cumplimenten debidamente.

GILMAR se obliga a remitir a la PROMOTORA a la mayor brevedad, por cada relación comercial iniciada, el F.I.C., debidamente cumplimentado y suscrito por los clientes, así como los documentos identificativos.

Además de la documentación citada anteriormente, se adoptarán medidas adecuadas a fin de verificar el origen del patrimonio y de los fondos con los que se llevará a cabo la relación de negocio u operación, sobre aquellos clientes que se consideren de "Riesgo Alto".

Asimismo, se incluirá siempre copia legible de los medios de pago entregados por los compradores en concepto de reserva; es decir, cheque bancario nominativo a favor de la PROMOTORA o transferencia bancaria enviada a la cuenta que la PROMOTORA designe. En ningún caso se admitirán pagos en efectivo.

GILMAR se compromete a no establecer relación de negocio alguna cuando no pueda aplicar las medidas de diligencia debida previstas en la legislación vigente.

NOVENA.- Protección de Datos Personales.-

EL PROMOTOR se compromete a no ceder ni utilizar los datos personales con los que trate con ocasión de la comercialización prevista en el presente contrato, para fines distintos a los de dicha actividad.

Asimismo, GILMAR cumplirá en todo momento las previsiones del Reglamento Europeo 25 de mayo de 2016 de Protección de Datos de carácter personal y en particular las relativas al deber de informar a los clientes acerca de que su finalidad última de la recogida de sus datos, es la cesión de los mismos al Promotor con el fin de que entre ellos se inicie una relación jurídica consistente en la compraventa del inmueble objeto de la comercialización.

DECIMA.- Comunicaciones.-

Para cuantas comunicaciones, notificaciones o requerimientos puedan derivarse del cumplimiento del presente contrato, las partes fijan expresamente como domicilios a los señalados en la intervención del presente contrato.

Y en prueba de conformidad con lo aquí escrito, las Partes intervinientes firman este Contrato en la fecha y lugar señalados al comienzo, comenzando la relación profesional con esta firma, por duplicado y a un solo efecto.

CONSULTING INMOBILIARIO GILMAR S.A. ***REHABILITACIONES RESIDENCIALES, S.L.***





ANEXO 1

DIRECCION CADIZ	UBICACIÓN	DORM	M2	P.V.P. SIN I.V.A.
PLAZA DE ESPAÑA 12	ENTREPLANTA INTERIOR	1	80	285.000 €
PLAZA DE ESPAÑA 12	BAJO EXTERIOR	1	83	295.000 €
PLAZA DE ESPAÑA 12	BAJO EXTERIOR	2	92	360.000 €
PLAZA DE ESPAÑA 12	1 PLANTA EXT.	2	111	370.000 €
PLAZA DE ESPAÑA 12	BAJO EXTERIOR	2	106	375.000 €
PLAZA DE ESPAÑA 12	1 PLANTA EXT.	2	110	430.000 €
PLAZA DE ESPAÑA 12	3 PLANTA EXT.	2	101	444.000 €
PLAZA DE ESPAÑA 12	1 PLANTA EXT.	2	105	470.000 €
PLAZA DE ESPAÑA 12	ATICO EXT.	1	74	525.000 €
PLAZA DE ESPAÑA 12	2 PLANTA EXT.	3	145	525.000 €
PLAZA DE ESPAÑA 12	3 PLANTA EXT.	2	108	540.000 €
PLAZA DE ESPAÑA 12	3 PLANTA EXT.	2	104	550.000 €
PLAZA DE ESPAÑA 12	2 PLANTA EXT.	2	125	575.000 €
PLAZA DE ESPAÑA 12	2 PLANTA EXT.	2	159	575.000 €
				6.319.000 €
	14 TRASTEROS		108,64	201.031 €
				6.520.031 €

TRASTEROS NUMERADOS Y ASIGNADOS A CADA VIVIENDA.

CONSULTING INMOBILIARIO GILMAR S.A.

REHABILITACIONES RESIDENCIALES, S.L