

HOUSE FLIPPING ESPAÑA

Sistema profesional de Gestión Inmobiliaria llave en mano

CONTRATO DE GESTIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA Y EJECUCIÓN DE OBRA EN HOUSE FLIPPING

Operación inmobiliaria nº _____
Suscrito en _____ a _____ de _____ de _____

Documento V3.0 · 2026
house-flipping.es · info@house-flipping.es · +34 604 997 922

CONTRATO DE GESTIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA Y EJECUCIÓN DE OBRA EN HOUSE FLIPPING

En la ciudad de _____, a _____ de _____ de _____.

REUNIDOS

DE UNA PARTE — la EMPRESA

Doña **ANA GISSELA TORRES CRUZ**, mayor de edad, de nacionalidad española, provista de Número de Identificación Fiscal (NIF) **Z1418497T**, con domicilio profesional en **Avinguda U, número 4 · 08794 Les Cabanyes, provincia de Barcelona, España**, en su condición de profesional autónoma dada de alta en el régimen especial de trabajadores autónomos y en el epígrafe correspondiente del Impuesto sobre Actividades Económicas, titular de la marca comercial "House Flipping España", con teléfono +34 604 997 922 y dirección de correo electrónico info@house-flipping.es, actuando en su propio nombre y representación.

En adelante, indistintamente, denominada "HOUSE FLIPPING", "LA EMPRESA" o "LA GESTORA".

DE OTRA PARTE — el CLIENTE

Don / Doña **[NOMBRE Y APELLIDOS DEL CLIENTE]**, mayor de edad, de nacionalidad **[nacionalidad]**, provisto/a de **DNI / NIE / Pasaporte número [_____]**, con domicilio en **[domicilio completo]**, teléfono **[_____]** y dirección de correo electrónico **[_____]**, actuando en su propio nombre y derecho [o, en su caso, en representación de la entidad mercantil _____ con CIF _____ y domicilio social en _____], en virtud de poder otorgado ante el Notario de _____ con fecha ____ de _____ de _____ y número de protocolo _____].

En adelante, denominado "EL CLIENTE" o "EL INVERSOR".

Ambas partes, en lo sucesivo y de manera conjunta denominadas "LAS PARTES", se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente Contrato de Gestión Integral Inmobiliaria y Ejecución de Obra en House Flipping (en adelante, "el Contrato"), y a tal efecto:

EXPONEN

I. Que HOUSE FLIPPING desarrolla profesionalmente la gestión integral de operaciones inmobiliarias bajo la modalidad denominada "house flipping", entendida como la adquisición de inmuebles a precio inferior al de mercado, su rehabilitación o reforma integral con el objetivo de incrementar su

valor de tasación, y su posterior comercialización mediante venta o arrendamiento, con la finalidad de obtener una plusvalía patrimonial o una renta sostenible para el inversor.

II. Que HOUSE FLIPPING dispone de la infraestructura técnica, comercial y operativa necesaria para llevar a cabo tales operaciones, incluyendo, entre otros recursos: (i) un sistema propietario de detección de oportunidades inmobiliarias en tiempo real (denominado "Radar") que monitoriza los principales portales españoles cada 3 segundos; (ii) una red profesional de más de 200 contactos colaboradores (agentes inmobiliarios, abogados de sucesiones, notarías y servicers bancarios); (iii) un equipo técnico de project management para la coordinación de obras de reforma; (iv) un conocimiento operativo, fiscal y de mercado de las principales 50 capitales españolas.

III. Que EL CLIENTE manifiesta su interés en realizar una operación de house flipping en territorio español, encomendando a HOUSE FLIPPING la gestión integral del proceso, desde la identificación del inmueble hasta su comercialización final, conforme al alcance descrito en la Cláusula Segunda del presente Contrato.

IV. Que LAS PARTES han alcanzado un acuerdo sobre las condiciones técnicas, económicas, temporales y de responsabilidad bajo las cuales se desarrollará dicha encomienda, deseando ahora reflejarlo de manera detallada y vinculante en un instrumento contractual.

V. Que en virtud de lo expuesto, LAS PARTES suscriben libre y voluntariamente el presente Contrato, con sometimiento expreso a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO

1.1. El presente Contrato tiene por objeto regular la prestación por parte de HOUSE FLIPPING al CLIENTE de los servicios profesionales de gestión integral inmobiliaria y ejecución de obra para una operación de house flipping (en adelante, "la Operación"), que comprende las tres fases consecutivas e interrelacionadas que se desarrollan en la Cláusula Segunda: Fase de Sourcing, Fase Técnica y Fase Comercial.

1.2. La Operación se referirá a un único inmueble situado en territorio español, sin restricción de plaza geográfica, que será identificado durante la Fase de Sourcing conforme a los criterios técnicos, económicos y de inversión consensuados entre LAS PARTES en el Plan de Inversión inicial.

1.3. EL CLIENTE manifiesta y reconoce que HOUSE FLIPPING actúa en calidad de **gestor profesional y mandatario**, y no como propietario, comprador, vendedor, constructor, contratista principal ni agente del inmueble. La titularidad jurídica del inmueble corresponderá en todo momento al CLIENTE, quien asumirá directamente los costes propios de la Operación distintos de los honorarios profesionales pactados con HOUSE FLIPPING en la Cláusula Tercera del presente Contrato.

1.4. Quedan expresamente fuera del objeto del presente Contrato las siguientes operaciones: (i) la inversión patrimonial directa por parte de HOUSE FLIPPING; (ii) la prestación de servicios financieros, fiscales o jurídicos reservados a profesiones colegiadas; (iii) la mediación inmobiliaria pura sin componente de gestión técnica de reforma; (iv) cualesquiera otras prestaciones no expresamente recogidas en la Cláusula Segunda.

SEGUNDA. ALCANCE DE LOS SERVICIOS

2.1. Los servicios profesionales contratados se estructuran en tres fases consecutivas e interrelacionadas, conforme al detalle siguiente:

2.1.1. Fase de Sourcing — búsqueda y adquisición del inmueble

- (a)** Reunión inicial y elaboración de un Plan de Inversión personalizado, incluyendo definición de plaza, presupuesto disponible, plazo objetivo y perfil de riesgo del CLIENTE.
- (b)** Búsqueda y prospección de inmuebles mediante el sistema Radar y la red profesional de contactos de HOUSE FLIPPING.
- (c)** Análisis del potencial de revalorización del inmueble candidato (Plan de Negocio) y proyección financiera detallada de la Operación (Plan Financiero).
- (d)** Revisión preliminar de la documentación legal del inmueble candidato: nota simple registral, cargas, embargos, cédula de habitabilidad, certificado energético, ITE si procede, estado de la comunidad de propietarios.
- (e)** Negociación del precio de adquisición con el vendedor o su representante, en nombre del CLIENTE.
- (f)** Acompañamiento al CLIENTE durante el proceso notarial de escrituración, debiendo el CLIENTE comparecer y firmar personalmente o mediante poder otorgado a tal fin.

2.1.2. Fase Técnica — proyecto y ejecución de la reforma

- (a)** Memoria de calidades y propuesta técnica de reforma.
- (b)** Gestión de la licencia municipal de obras y, cuando legalmente proceda, dirección facultativa contratada de manera independiente por el CLIENTE.
- (c)** Selección y propuesta de industriales para la ejecución material de la reforma, ya sean los integrantes de la red profesional de HOUSE FLIPPING o los aportados por el CLIENTE.
- (d)** Project management durante la ejecución: validación de presupuestos previa adjudicación, control de avance, validación de certificaciones mensuales, recepción técnica de la obra y elaboración del acta de recepción.
- (e)** Reportaje fotográfico profesional del inmueble reformado y home staging básico.

2.1.3. Fase Comercial — estudio de mercado y comercialización

- (a) Elaboración del Informe de Estudio de Mercado conforme al modelo recogido en el Anexo II del presente Contrato.
- (b) Determinación consensuada del Precio Objetivo de Venta o Renta (en lo sucesivo, "ARV", del inglés After Repair Value) conforme a la Cláusula Novena.
- (c) Estrategia y ejecución de la comercialización: publicación en los principales portales inmobiliarios, redes propias de HOUSE FLIPPING, canales profesionales del sector.
- (d) Atención de visitas presenciales y virtuales y negociación con compradores o arrendatarios potenciales.
- (e) Acompañamiento al CLIENTE en la firma de contrato de arras, escritura de compraventa o contrato de arrendamiento, según resulte procedente.

2.2. Quedan expresamente excluidas del alcance de los servicios profesionales contratados:

- (a) La formalización jurídica directa del contrato de compraventa, que será suscrita personalmente por el CLIENTE.
- (b) El desembolso del precio de compra del inmueble y de los costes propios de la Operación (impuestos asociados a la compraventa, notaría, registro, gestoría, costes de financiación, materiales y mano de obra de los industriales).
- (c) La asunción de cualquier obligación tributaria propia del CLIENTE derivada de la titularidad o transmisión del inmueble (ITP, IRPF, IVA, plusvalía municipal, IBI proporcional).
- (d) La dirección facultativa, cuando esta requiera por imperativo legal la intervención de profesional colegiado distinto, en cuyo caso será contratada directamente por el CLIENTE bajo presupuesto independiente.
- (e) La asesoría jurídica, fiscal o financiera del CLIENTE, que deberá ser obtenida por este de profesionales colegiados independientes.

TERCERA. HONORARIOS

3.1. La contraprestación económica que el CLIENTE abonará a HOUSE FLIPPING por los servicios profesionales descritos en la Cláusula Segunda se compone de dos conceptos diferenciados:

3.1.1. Tarifa Fija de Gestión: 4.990 € (cuatro mil novecientos noventa euros) más el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) legalmente aplicable. Esta tarifa retribuye la orquestación integral del proyecto y resulta exigible con independencia del importe final del PEM, del precio de compra del inmueble o del precio final de venta o renta.

3.1.2. Honorarios de Reforma: el 10% (diez por ciento) sobre el Presupuesto de Ejecución Material (en adelante, "PEM") de la reforma, con un **umbral mínimo garantizado de 2.490 €**

(dos mil cuatrocientos noventa euros) más el IVA legalmente aplicable. Estos honorarios retribuyen la coordinación técnica, supervisión de obra y control de calidad, y resultan exigibles tanto si se utilizan los industriales de la red profesional de HOUSE FLIPPING como si el CLIENTE aporta sus propios proveedores, dada la naturaleza profesional del servicio prestado de project management que se realiza en ambos supuestos.

3.2. El cálculo de los Honorarios de Reforma se realizará exclusivamente sobre el PEM cerrado y aprobado por escrito por el CLIENTE con anterioridad a la adjudicación de la obra. Cualquier modificación posterior del PEM dará lugar a recálculo proporcional de los Honorarios de Reforma, siempre que dicha modificación traiga causa de los supuestos contemplados en la Cláusula Séptima.

3.3. La aplicación del IVA superreducido del 10%, en lugar del general del 21%, sobre los Honorarios de Reforma podrá proceder cuando la operación cumpla los requisitos legales para ser calificada como rehabilitación a efectos del artículo 91.Uno.2.10º de la Ley 37/1992, del IVA, esto es, principalmente: (i) que el inmueble tenga más de dos años de antigüedad; (ii) que la reforma supere el 25% del valor de adquisición o del valor de mercado del inmueble previo a la obra; (iii) que el destino sea uso vivienda. La calificación tributaria final corresponderá al CLIENTE, debiendo este aportar la documentación justificativa cuando proceda.

3.4. Los importes recogidos en la presente Cláusula se entienden netos de cualquier impuesto, retención o gravamen que, conforme a la legislación vigente, pudiera resultar aplicable y que será asumido íntegramente por el CLIENTE.

3.5. Las cifras económicas concretas, calendario detallado de pagos y datos bancarios figuran en el Anexo I del presente Contrato, que forma parte inseparable del mismo.

CUARTA. CALENDARIO DE PAGOS Y DATOS BANCARIOS

4.1. La Tarifa Fija de Gestión se desembolsará por el CLIENTE en dos plazos iguales del 50%, conforme al detalle siguiente:

4.1.1. Primer Pago — 2.495 € + IVA, exigible al inicio de la Operación, en la fecha de firma del presente Contrato. El abono efectivo del Primer Pago constituye condición suspensiva del inicio efectivo de los trabajos de la Fase de Sourcing por parte de HOUSE FLIPPING.

4.1.2. Segundo Pago — 2.495 € + IVA, exigible al inicio de la Fase Comercial, una vez emitido el Informe de Estudio de Mercado conforme al Anexo II y consensuado el ARV conforme a la Cláusula Novena.

4.2. Los Honorarios de Reforma (10% sobre PEM, con mínimo de 2.490 € + IVA) se abonarán conforme al calendario que se acuerde caso por caso entre LAS PARTES en función de las condiciones de pago pactadas con los industriales seleccionados, debiendo en todo caso ser totalmente satisfechos antes del inicio de la Fase Comercial.

4.3. La activación anticipada del Segundo Pago de la Tarifa Fija podrá producirse en los supuestos previstos en la Cláusula Decimoctava (Resolución y supuestos especiales).

4.4. El abono de todos los pagos derivados del presente Contrato se realizará mediante transferencia bancaria a la cuenta titularidad de HOUSE FLIPPING que figura a continuación:

Titular: Ana Gissela Torres Cruz

Entidad bancaria: ING (INGDESMXXX)

IBAN: ES82 1465 0100 9917 7053 0141

4.5. Cualquier modificación de los datos bancarios será comunicada por HOUSE FLIPPING al CLIENTE por escrito y por medio fehaciente, con quince (15) días naturales de antelación. Cualquier transferencia realizada a una cuenta no comunicada formalmente por escrito por HOUSE FLIPPING al CLIENTE será considerada nula a efectos liberatorios.

4.6. El retraso superior a quince (15) días naturales en el abono de cualquiera de los pagos exigibles facultará a HOUSE FLIPPING para suspender la prestación de los servicios contratados, sin perjuicio de las demás acciones que en derecho correspondan, incluyendo el devengo de intereses moratorios al tipo legal del dinero.

QUINTA. DURACIÓN DEL CONTRATO

5.1. El presente Contrato tendrá una duración máxima de veinticuatro (24) meses contados desde su fecha de firma, y se entenderá referido a una única Operación inmobiliaria.

5.2. Sin perjuicio de la duración máxima anterior, el Contrato se prorrogará automáticamente de mes a mes en caso de que la Fase Comercial no haya concluido en plazo, hasta un máximo adicional de seis (6) meses, salvo denuncia expresa y por escrito de cualquiera de LAS PARTES con quince (15) días naturales de antelación.

5.3. La gestión de operaciones adicionales por parte del mismo CLIENTE requerirá la formalización de un nuevo Contrato con sus propias condiciones económicas, técnicas y temporales específicas.

SEXTA. PLAZO DE BÚSQUEDA Y DEVOLUCIÓN PARCIAL DEL PRIMER PAGO

6.1. HOUSE FLIPPING dispondrá de un plazo máximo de **ocho (8) meses**, contados desde la firma del presente Contrato, para identificar y proponer al CLIENTE un inmueble que cumpla los criterios consensuados en el Plan de Inversión.

6.2. Transcurrido dicho plazo sin que se haya identificado un inmueble adecuado por causas no imputables al CLIENTE, este podrá optar libremente entre las siguientes alternativas:

- (a) Resolver el Contrato y solicitar la devolución del Primer Pago abonado, neto de los gastos efectivamente soportados y debidamente acreditados por HOUSE FLIPPING durante la Fase de Sourcing (visitas, desplazamientos, due diligence documental, gastos notariales preparatorios, informes técnicos preliminares), con un tope máximo de retención del 50% del Primer Pago abonado.
- (b) Prorrogar el plazo de búsqueda por un período adicional de tres (3) meses, sin coste adicional para el CLIENTE.

6.3. Para que la devolución parcial proceda conforme al apartado 6.2.(a), HOUSE FLIPPING deberá presentar al CLIENTE, en un plazo de quince (15) días naturales desde la solicitud, un detalle pormenorizado de los gastos a retener, acompañado de los justificantes documentales correspondientes (facturas, tickets, dietas).

6.4. Si el incumplimiento del plazo de búsqueda obedeciera a causas imputables al CLIENTE (rechazo reiterado e injustificado de propuestas razonablemente alineadas con el Plan de Inversión, falta de aportación de fondos en plazo, ausencia de respuesta superior a treinta (30) días naturales a comunicaciones formales), HOUSE FLIPPING tendrá derecho a conservar íntegramente el Primer Pago en concepto de compensación por los servicios efectivamente prestados, sin perjuicio de lo dispuesto en la Cláusula Decimoctava.

SÉPTIMA. PLAZO DE OBRA Y MODALIDAD LLAVE EN MANO A PRECIO CERRADO

7.1. El plazo máximo para la finalización completa y recepción técnica de la reforma será de **seis (6) meses naturales** contados desde la firma de la escritura de compraventa del inmueble, salvo causas de fuerza mayor reguladas en la Cláusula Vigesimosegunda.

7.2. Cuando se utilicen los industriales de la red profesional de HOUSE FLIPPING, la reforma se ejecutará bajo la modalidad de obra "**llave en mano**" a **precio cerrado**. El PEM aprobado por el CLIENTE con carácter previo al inicio de la obra será inamovible para los industriales, y eventuales desviaciones por subida de precios de materiales, errores de medición, errores de cálculo en mediciones u oferta original, serán asumidas íntegramente por los industriales correspondientes.

7.3. No obstante lo anterior, podrán dar lugar a modificación del PEM, exclusivamente, las siguientes circunstancias, debiendo todas ellas ser previamente comunicadas por escrito al CLIENTE, presupuestadas de manera separada y aprobadas expresamente por el CLIENTE antes de su ejecución:

- (a) Modificaciones de proyecto solicitadas o aprobadas por el CLIENTE.
- (b) **Vicios estructurales ocultos no detectables en visita técnica razonable previa a la adjudicación de la obra.** A título enunciativo y no limitativo: humedades severas o filtraciones no visibles, problemas estructurales en muros de carga, instalaciones eléctricas obsoletas no visibles bajo

revestimientos, defectos en la red de saneamiento, presencia de amianto u otros materiales no permitidos por la normativa vigente, plagas de termitas o xilófagos, problemas en cubiertas o forjados detectables únicamente al abrir falsos techos.

- (c) Imprevistos técnicos sobrevenidos por causa ajena a la pericia profesional del industrial seleccionado y no detectables mediante visita previa razonable.
- (d) Cambios normativos sobrevenidos durante la ejecución de la obra que requieran adecuaciones técnicas no previstas inicialmente.

7.4. En todos los supuestos del apartado 7.3 anterior (vicios ocultos, imprevistos técnicos, cambios normativos), el coste adicional será asumido **íntegramente por el CLIENTE** conforme a presupuesto separado y por él aprobado, sin que ello suponga responsabilidad alguna para HOUSE FLIPPING ni para los industriales adjudicatarios respecto del precio cerrado original. EL CLIENTE reconoce expresamente que los riesgos derivados de circunstancias ajenas a la diligencia profesional del industrial son inherentes a la actividad de rehabilitación inmobiliaria y, como tales, son riesgos del propietario del inmueble.

7.5. Cuando el CLIENTE aporte sus propios industriales, las condiciones técnicas y económicas serán las que el CLIENTE haya pactado directamente con dichos proveedores, manteniendo HOUSE FLIPPING su rol de project manager (validación de presupuestos previa adjudicación, control de avance, validación de certificaciones, recepción técnica final) sin asumir en ningún caso responsabilidad por la calidad, plazo, ejecución material ni cumplimiento de la prestación material por parte de tales industriales.

OCTAVA. RELACIÓN CON LOS INDUSTRIALES Y RÉGIMEN DE FACTURACIÓN

8.1. El CLIENTE asume directamente la relación contractual y económica con los industriales que ejecuten la reforma, ya sean propios o de la red profesional de HOUSE FLIPPING. En consecuencia:

- (a) Los presupuestos de obra serán emitidos a nombre del CLIENTE.
- (b) Las facturas correspondientes serán giradas por los industriales directamente al CLIENTE.
- (c) EL CLIENTE realizará el pago directamente a los industriales conforme al calendario que pacte con ellos.
- (d) Las garantías legales y contractuales sobre los trabajos ejecutados serán otorgadas por los industriales directamente al CLIENTE.

8.2. HOUSE FLIPPING no actuará en ningún caso como intermediaria económica de los pagos a industriales, ni como deudora frente a estos, ni como responsable solidaria o subsidiaria de las obligaciones contractuales asumidas por el CLIENTE frente a aquellos.

8.3. La elección final del industrial corresponderá en última instancia al CLIENTE, sobre la base de las propuestas presentadas por HOUSE FLIPPING en el supuesto de proveedores de la red propia.

NOVENA. CLÁUSULA DE PROTECCIÓN COMERCIAL — ESTUDIO DE MERCADO Y FIJACIÓN DEL ARV

9.1. Con carácter previo al inicio de la Fase Comercial y a la activación del Segundo Pago de la Tarifa Fija, HOUSE FLIPPING entregará al CLIENTE un Informe de Estudio de Mercado conforme al modelo recogido en el Anexo II del presente Contrato. Dicho informe contendrá, como mínimo:

- (a) Análisis de comparables actualizados procedentes de los principales portales inmobiliarios (Idealista, Fotocasa, Habitacía, Indomio) del mes inmediatamente anterior.
- (b) Valoración cruzada con datos del Índice de Precios Tinsa correspondiente al trimestre en curso.
- (c) Histórico de precios del barrio y/o zona durante los últimos doce (12) meses.
- (d) Análisis del comportamiento comercial (tiempo medio de venta, ratio de ajuste sobre precio de salida) de los cinco (5) a diez (10) inmuebles vendidos más recientes en la misma zona y con tipología similar.
- (e) Propuesta razonada del Precio Objetivo de Venta o Renta (ARV) con horquilla mínima y máxima.

9.2. EL CLIENTE podrá, si así lo decide, **aportar a su propio coste una tasación profesional independiente** realizada por sociedad de tasación homologada por el Banco de España, que se incorporará al expediente del proyecto como tercer dato de referencia. La tasación independiente no sustituirá al Informe de Estudio de Mercado de HOUSE FLIPPING, sino que se integrará en el proceso de consenso del ARV.

9.3. Sobre la base del Informe de Estudio de Mercado y, en su caso, de la tasación independiente aportada por el CLIENTE, LAS PARTES **consensuarán por escrito el ARV de salida del inmueble al mercado**. Dicho ARV consensuado tendrá carácter vinculante para LAS PARTES.

9.4. En el caso de que el CLIENTE pretenda fijar unilateralmente un precio de salida superior al ARV consensuado, podrá hacerlo **única y exclusivamente mediante renuncia expresa y por escrito** que: (i) reconozca su decisión unilateral; (ii) asuma íntegramente el riesgo de estancamiento comercial del inmueble; (iii) exonere a HOUSE FLIPPING de toda responsabilidad derivada de tal decisión, incluido el riesgo de no venta en plazo razonable. En tal caso, el Segundo Pago de la Tarifa Fija resultará igualmente exigible.

9.5. La negativa injustificada del CLIENTE a consensuar el ARV, transcurridos quince (15) días naturales desde la entrega formal del Informe de Estudio de Mercado, facultará a HOUSE FLIPPING para considerar el ARV propuesto como aceptado tácitamente y proceder al inicio de la Fase Comercial, devengándose el Segundo Pago.

DÉCIMA. COMERCIALIZACIÓN SIN EXCLUSIVIDAD

10.1. La comercialización del inmueble por parte de HOUSE FLIPPING se realizará **sin régimen de exclusividad**. EL CLIENTE podrá libremente, durante toda la duración del Contrato, encomendar la comercialización adicional del inmueble a otras agencias inmobiliarias, intermediarios o profesionales del sector, así como llevar a cabo gestiones comerciales por cuenta propia.

10.2. La venta o arrendamiento del inmueble por canal distinto al de HOUSE FLIPPING no afectará en modo alguno a la exigibilidad ni al importe de los honorarios pactados en el presente Contrato, que se devengarán íntegramente conforme a lo establecido en las Cláusulas Tercera y Cuarta.

10.3. Cualesquiera honorarios que el CLIENTE pacte con terceras agencias inmobiliarias para la comercialización adicional del inmueble serán íntegramente asumidos por el CLIENTE, sin afectar a los honorarios de HOUSE FLIPPING.

UNDÉCIMA. OBLIGACIONES DEL CLIENTE

EL CLIENTE se obliga a:

- (a) Aportar la información personal, financiera y patrimonial necesaria para la elaboración del Plan de Inversión, garantizando su veracidad y vigencia.
- (b) Disponer de los fondos suficientes para la adquisición del inmueble, los costes asociados (impuestos, notaría, registro, gestoría) y la reforma, conforme al Plan Financiero acordado, justificando documentalmente su disponibilidad cuando le sea razonablemente requerido.
- (c) Responder a las propuestas, presupuestos, comunicaciones y consultas de HOUSE FLIPPING en un plazo razonable, no superior a diez (10) días hábiles, salvo justificación adecuada.
- (d) Abonar puntualmente los honorarios pactados conforme al Calendario de Pagos del Anexo I.
- (e) Suscribir personalmente la escritura de compraventa del inmueble y los presupuestos de obra que apruebe, o, en su caso, otorgar poder específico a tal fin.
- (f) Respetar los acuerdos sobre ARV consensuados conforme a la Cláusula Novena.
- (g) Cumplir con sus obligaciones fiscales propias derivadas de la Operación (ITP, IRPF, plusvalía municipal, IVA cuando proceda y demás tributos aplicables).
- (h) Mantener la confidencialidad recíproca conforme a la Cláusula Decimoquinta.

DUODÉCIMA. OBLIGACIONES DE LA EMPRESA

HOUSE FLIPPING se obliga a:

- (a) Prestar los servicios profesionales con la diligencia debida, conforme a los estándares de calidad propios del sector inmobiliario y de gestión de obra.

- (b) Proporcionar al CLIENTE información clara, veraz y oportuna sobre el desarrollo de cada Fase, comunicándole con la antelación razonable los hitos relevantes y las decisiones que requieran su pronunciamiento.
- (c) Mantener vigente, durante la ejecución de cada Operación, una póliza de Seguro de Responsabilidad Civil profesional contratada al efecto, conforme a la Cláusula Decimotercera.
- (d) Velar por la coordinación técnica, supervisión de obra y control de calidad de la reforma, sin perjuicio de la asunción de responsabilidad material por parte de los industriales.
- (e) Respetar la confidencialidad recíproca conforme a la Cláusula Decimoquinta.
- (f) Cumplir con la normativa aplicable en materia de protección de datos personales, conforme al Anexo IV del presente Contrato.

DECIMOTERCERA. SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL PROFESIONAL

13.1. HOUSE FLIPPING dispondrá, durante toda la ejecución del presente Contrato, de un Seguro de Responsabilidad Civil profesional contratado específicamente al inicio de cada Operación con una entidad aseguradora homologada y en vigor.

13.2. La póliza correspondiente cubrirá los daños patrimoniales que pudieran derivarse de la actuación profesional de HOUSE FLIPPING en su rol de gestora del proyecto.

13.3. El coste de la prima del seguro asociada a la Operación concreta será repercutido al CLIENTE como gasto adicional, debidamente justificado mediante certificado emitido por la entidad aseguradora, en concepto separado de los honorarios profesionales pactados en la Cláusula Tercera. La cifra concreta se incorporará al Anexo I.

13.4. La póliza no extiende su cobertura a la actividad material de los industriales que ejecuten la obra, quienes deberán contar con sus propios seguros de responsabilidad civil y, en su caso, de afianzamiento decenal previstos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en lo sucesivo, "LOE").

DECIMOCUARTA. RESPONSABILIDAD POR VICIOS Y DEFECTOS DE LA OBRA

14.1. La responsabilidad por vicios o defectos en la ejecución material de la reforma, así como por vicios ocultos descubiertos con posterioridad a la entrega del inmueble, **corresponderá íntegramente al industrial o industriales que hayan ejecutado materialmente la obra**, incluyendo los plazos legales decenal, trienal y anual previstos en los artículos 17 y siguientes de la LOE, así como las garantías legales del Código Civil sobre vicios ocultos.

14.2. HOUSE FLIPPING actúa exclusivamente como project manager y coordinadora del proyecto, y **no asume responsabilidad alguna** por la calidad, durabilidad, ejecución material o vicios ocultos de

la reforma. Las eventuales reclamaciones del CLIENTE o del comprador final del inmueble en relación con tales defectos deberán dirigirse directamente al industrial responsable.

14.3. EL CLIENTE reconoce y acepta que los industriales mantendrán con él la relación contractual y económica directa (presupuesto, factura, cobro y garantía), siendo por tanto los únicos responsables frente al CLIENTE de la prestación material y de las garantías legales y contractuales correspondientes.

14.4. En consecuencia, el CLIENTE exonera expresamente a HOUSE FLIPPING de cualquier reclamación derivada de la ejecución material de la obra, comprometiéndose a canalizar tales reclamaciones directamente frente al industrial o constructora correspondiente, sobre la base de las garantías legales y contractuales que con dicho industrial se hayan establecido. En el supuesto de que HOUSE FLIPPING fuera demandada o requerida por terceros (incluido el CLIENTE) por causas materiales imputables al industrial, el CLIENTE se compromete a comparecer en el procedimiento, mantener indemne a HOUSE FLIPPING y ejercer las acciones de regreso correspondientes frente al industrial.

DECIMOQUINTA. CONFIDENCIALIDAD MUTUA Y AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN

15.1. LAS PARTES se comprometen recíprocamente a tratar como Información Confidencial cualquier dato, documento, comunicación, estrategia, presupuesto, identidad de proveedores, identidad de inversores, datos económicos, datos patrimoniales o cualesquiera otros intercambiados en el marco del presente Contrato.

15.2. La obligación de confidencialidad subsistirá durante toda la vigencia del Contrato y por un período adicional de tres (3) años desde su finalización, por cualquier causa.

15.3. No se considerará Información Confidencial aquella que: (i) sea o pase a ser de dominio público sin culpa de la Parte receptora; (ii) ya estuviera en poder de la Parte receptora con anterioridad de forma lícita; (iii) sea obtenida lícitamente de un tercero no obligado a confidencialidad; (iv) sea desarrollada de forma independiente por la Parte receptora sin referencia a la información confidencial; (v) deba ser revelada por imperativo legal o por requerimiento de autoridad judicial o administrativa, en cuyo caso la Parte requerida lo notificará a la otra con la mayor antelación posible y limitará la divulgación al mínimo legalmente exigido.

15.4. Sin perjuicio de la confidencialidad recíproca establecida en los apartados anteriores, EL CLIENTE podrá **autorizar expresamente a HOUSE FLIPPING, mediante consentimiento separado y por escrito**, la publicación del proyecto inmobiliario como reportaje online (en la página web house-flipping.es, redes sociales propias o publicaciones del sector). La autorización podrá referirse a:

(i) Descripción técnica y comercial del proyecto.

(ii) Imágenes "antes" y "después" de la reforma.

(iii) Cifras económicas relevantes (importe de compra, PEM, ARV, plazo, ROI obtenido), siempre que la publicación de tales cifras se haga sin identificar al CLIENTE personalmente.

(iv) Datos identificativos del CLIENTE, exclusivamente cuando este lo autorice expresamente. En su defecto, la publicación mantendrá el anonimato sobre la identidad personal del CLIENTE, refiriéndose a este, en su caso, como "el inversor" o expresión equivalente.

15.5. EL CLIENTE podrá revocar la autorización de publicación en cualquier momento, mediante comunicación escrita a HOUSE FLIPPING. La revocación obligará a HOUSE FLIPPING a retirar el contenido publicado en un plazo razonable no superior a quince (15) días naturales desde la recepción de la solicitud, sin perjuicio de las publicaciones que ya hayan tenido difusión por terceros, sobre las que HOUSE FLIPPING no podrá actuar.

15.6. El incumplimiento de la obligación de confidencialidad dará derecho a la Parte perjudicada a reclamar los daños y perjuicios efectivamente causados, debidamente acreditados.

DECIMOSEXTA. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

16.1. El tratamiento de los datos personales intercambiados entre LAS PARTES en el marco del presente Contrato se regirá por el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016 (en adelante, "RGPD"), por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales ("LOPDGDD"), y por la demás legislación nacional y europea aplicable.

16.2. El régimen detallado de tratamiento, finalidades, bases legales, plazos de conservación, cesiones a terceros, transferencias internacionales, derechos de los interesados y demás extremos exigidos por la legislación vigente se recoge en el Anexo IV del presente Contrato, que forma parte inseparable del mismo y debe ser firmado simultáneamente por LAS PARTES.

DECIMOSÉPTIMA. PROPIEDAD INTELECTUAL E INDUSTRIAL

17.1. Los signos distintivos, marcas comerciales registradas, logotipos, materiales metodológicos, manuales operativos y herramientas tecnológicas (incluido el sistema Radar de monitorización inmobiliaria) titularidad de HOUSE FLIPPING permanecerán en su exclusiva propiedad. EL CLIENTE no adquiere derecho alguno sobre los mismos por la mera suscripción del presente Contrato.

17.2. Los entregables específicos generados para la Operación (Plan de Inversión, Plan de Negocio, Plan Financiero, Informe de Estudio de Mercado del Anexo II, reportaje fotográfico del inmueble) se entregarán al CLIENTE en formato digital con licencia de uso no exclusiva, limitada y no transferible para los fines propios de la Operación contratada.

17.3. Las fotografías profesionales del inmueble reformado realizadas por HOUSE FLIPPING podrán ser utilizadas por LAS PARTES en sus respectivas comunicaciones comerciales, salvo que el CLIENTE manifieste expresamente lo contrario por escrito en el momento de la entrega.

DECIMOCTAVA. RESOLUCIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO

18.1. Sin perjuicio de la duración pactada en la Cláusula Quinta, el presente Contrato podrá ser resuelto anticipadamente en los siguientes supuestos:

- (a) Por mutuo acuerdo escrito de LAS PARTES, en cualquier momento.
- (b) Por incumplimiento grave de cualquiera de LAS PARTES de las obligaciones esenciales del Contrato, previa notificación escrita a la Parte incumplidora y plazo de subsanación de quince (15) días naturales, salvo que el incumplimiento sea por su naturaleza insubsanable.
- (c) Por imposibilidad sobrevenida de cumplimiento por causa de fuerza mayor que se prolongue durante más de tres (3) meses, conforme a la Cláusula Vigésimosegunda.
- (d) Por las causas específicas establecidas en la Cláusula Sexta (transcurso del plazo de búsqueda sin éxito y sin prórroga acordada).
- (e) Por desistimiento unilateral del CLIENTE sin causa imputable a HOUSE FLIPPING.
- (f) Por bloqueo del avance del proyecto causado por el CLIENTE conforme al apartado 18.3.
- (g) Por situación de insolvencia, declaración de concurso, embargo o liquidación de cualquiera de LAS PARTES.

18.2. En caso de resolución por desistimiento unilateral del CLIENTE sin causa imputable a HOUSE FLIPPING (apartado 18.1.(e)), HOUSE FLIPPING **retendrá el Primer Pago abonado** en concepto de compensación por los servicios efectivamente prestados durante la Fase de Sourcing y/o Técnica, sin que el CLIENTE pueda reclamar su devolución total o parcial.

18.3. Se entenderá producido el bloqueo del avance del proyecto por el CLIENTE en los siguientes supuestos:

- (a) Falta de respuesta del CLIENTE a comunicaciones formales de HOUSE FLIPPING durante un período superior a treinta (30) días naturales.
- (b) Falta de aportación de los fondos necesarios para la compra o reforma del inmueble en el plazo razonable indicado en el Plan Financiero.
- (c) Negativa injustificada y reiterada a aprobar propuestas razonables alineadas con el Plan de Inversión consensuado.

En tales casos, HOUSE FLIPPING notificará al CLIENTE el bloqueo y otorgará un plazo de quince (15) días naturales para subsanarlo. Transcurrido dicho plazo sin subsanación, HOUSE FLIPPING podrá optar entre:

(i) Resolver el Contrato y reclamar la totalidad de los honorarios pactados como si la Operación hubiera concluido, en concepto de daños y perjuicios derivados del bloqueo.

(ii) Mantener el Contrato y exigir anticipadamente el Segundo Pago del 50% de la Tarifa Fija.

18.4. La resolución se notificará por escrito y producirá efectos a partir de la recepción de la notificación correspondiente, sin perjuicio de las acciones que en derecho puedan corresponder a cualquiera de LAS PARTES.

DECIMONOVENA. CESIÓN DEL CONTRATO

19.1. EL CLIENTE podrá ceder su posición contractual a un tercero (incluyendo a familiares directos en línea recta o colateral hasta segundo grado, sociedades patrimoniales propias, vehículos de inversión propios o cónyuge) previa autorización expresa y por escrito de HOUSE FLIPPING, autorización que no podrá ser denegada sino por causa razonable.

19.2. La autorización de cesión será resuelta por HOUSE FLIPPING en un plazo de diez (10) días hábiles desde la recepción de la solicitud, debiendo aportar el cedente los datos identificativos completos del cesionario y, en su caso, justificación razonable de su solvencia para asumir las obligaciones pendientes.

19.3. La cesión no liberará al cedente original de las obligaciones pendientes de cumplimiento al momento de la cesión, salvo que HOUSE FLIPPING manifieste expresamente lo contrario por escrito al autorizar la cesión.

19.4. HOUSE FLIPPING no podrá ceder su posición contractual a un tercero sin el consentimiento expreso del CLIENTE, salvo en los siguientes supuestos: (i) sucesión patrimonial; (ii) reorganización societaria que mantenga la titularidad efectiva del negocio en la persona de Doña Ana Gissela Torres Cruz o en una sociedad mercantil cuya titularidad mayoritaria corresponda a la misma.

VIGÉSIMA. MEDIACIÓN OBLIGATORIA PREVIA AL LITIGIO

20.1. Cualquier controversia, discrepancia o reclamación derivada del presente Contrato, su interpretación, ejecución o resolución, deberá someterse de forma **previa y obligatoria a un proceso de mediación profesional**, conforme a lo previsto en la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

20.2. La mediación se desarrollará ante un mediador acreditado de la Cámara de Comercio de Barcelona o, en su defecto, de cualquier institución de mediación reconocida que LAS PARTES acuerden.

20.3. El plazo máximo del proceso de mediación será de sesenta (60) días naturales, contados desde la fecha del acta inicial de la sesión informativa. Transcurrido dicho plazo sin acuerdo, LAS PARTES

quedarán liberadas de la obligación de mediación previa y podrán acudir a la vía judicial conforme a la Cláusula Vigésimotercera.

20.4. Los costes del mediador y del procedimiento se sufragarán por mitades iguales entre LAS PARTES, sin perjuicio de lo que en su caso pueda acordarse en el seno del propio procedimiento.

VIGESIMOPRIMERA. NOTIFICACIONES

21.1. Toda comunicación o notificación derivada del presente Contrato se realizará por escrito y se considerará válidamente efectuada cuando sea remitida a las direcciones (postal y de correo electrónico) indicadas a continuación, o a aquellas que LAS PARTES comuniquen formalmente en sustitución:

EMPRESA — HOUSE FLIPPING

Titular: **Ana Gissela Torres Cruz**

Domicilio: **Avinguda U, número 4 · 08794 Les Cabanyes (Barcelona)**

Teléfono: **+34 604 997 922**

Correo electrónico: **info@house-flipping.es**

CLIENTE

Nombre: **[Nombre completo del CLIENTE]**

Domicilio: **[Domicilio completo del CLIENTE]**

Teléfono: **[Teléfono del CLIENTE]**

Correo electrónico: **[Correo del CLIENTE]**

21.2. Tendrán plena validez las comunicaciones cursadas por correo electrónico con confirmación de recepción, así como por servicios de mensajería con acuse de recibo o por correo certificado con acuse de recibo.

21.3. Las modificaciones de las direcciones de notificación deberán ser comunicadas por escrito a la otra Parte con al menos cinco (5) días naturales de antelación a su efectividad.

VIGESIMOSEGUNDA. FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO

22.1. Ninguna de LAS PARTES será responsable por incumplimiento de obligaciones cuya causa derive de un evento de fuerza mayor o caso fortuito, entendiéndose como tales aquellos sucesos imprevisibles o, aun siendo previsibles, inevitables, que escapen del control razonable de la Parte afectada.

22.2. A título enunciativo y no limitativo, se considerarán supuestos de fuerza mayor:

- (a) Catástrofes naturales (terremotos, inundaciones, incendios, fenómenos meteorológicos extremos).
- (b) Conflictos bélicos, actos de terrorismo o disturbios civiles graves.
- (c) Pandemias o emergencias sanitarias declaradas por autoridad competente.
- (d) Huelgas generales o sectoriales que afecten al desarrollo del proyecto.
- (e) Decisiones administrativas de carácter restrictivo: suspensiones de licencias, moratorias urbanísticas, declaraciones de zona tensionada que impacten en la operación, cambios normativos sustanciales sobrevenidos durante la ejecución del Contrato.
- (f) Escasez documentada de materiales por motivos de mercado o alteraciones en cadenas de suministro derivadas de causas geopolíticas.

22.3. La Parte afectada por un evento de fuerza mayor lo comunicará a la otra Parte en un plazo máximo de cinco (5) días naturales desde su acaecimiento, junto con una estimación razonada de su duración estimada y de sus efectos sobre la ejecución del Contrato.

22.4. Durante la duración del evento de fuerza mayor, las obligaciones afectadas **quedarán suspendidas sin penalización para ninguna de LAS PARTES**, reanudándose automáticamente al cesar el evento. Los plazos contractuales se interrumpirán durante el período de suspensión y se reanudarán por el tiempo restante una vez cesada la causa.

22.5. Si el evento de fuerza mayor se prolongara durante más de tres (3) meses, cualquiera de LAS PARTES podrá resolver el Contrato conforme a la Cláusula Decimoctava 18.1.(c), procediéndose en tal caso a la liquidación amistosa de los servicios efectivamente prestados hasta ese momento.

VIGESIMOTERCERA. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

23.1. El presente Contrato se regirá e interpretará conforme a la legislación española.

23.2. Para la resolución de cualquier controversia que pudiera derivarse de su interpretación, ejecución o cumplimiento, una vez agotado el proceso de mediación previa de la Cláusula Vigésima, LAS PARTES, con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles, se someten a la jurisdicción de los **Juzgados y Tribunales de la ciudad de Barcelona**.

VIGESIMOCUARTA. FIRMA Y FORMA

24.1. El presente Contrato se firma por LAS PARTES en formato manuscrito sobre soporte físico o, alternativamente, mediante archivo PDF firmado a mano y digitalizado, reconociéndose mutuamente plena validez jurídica a ambas modalidades.

24.2. Asimismo, LAS PARTES reconocen plena eficacia jurídica a la firma electrónica avanzada o cualificada en los términos de la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados

aspectos de los servicios electrónicos de confianza, así como del Reglamento (UE) 910/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo (eIDAS).

24.3. El Contrato se firmará en dos (2) ejemplares igualmente válidos, uno en poder de cada Parte. Cuando la firma se realice en formato digital, ambas Partes recibirán copia idéntica del Contrato firmado.

VIGESIMOQUINTA. DISPOSICIONES FINALES

25.1. Integridad. El presente Contrato, junto con sus Anexos I, II y IV, constituye el acuerdo íntegro y exclusivo entre LAS PARTES respecto del objeto contratado, y deja sin efecto cualesquiera otros acuerdos, comunicaciones, propuestas u ofertas anteriores, verbales o escritas, sobre el mismo objeto.

25.2. Modificaciones. Cualquier modificación del Contrato requerirá acuerdo expreso y por escrito de LAS PARTES, materializado mediante adenda firmada por ambas.

25.3. Independencia de cláusulas. La eventual nulidad, invalidez o ineficacia de alguna cláusula del Contrato no afectará a la validez del resto, debiendo LAS PARTES sustituir la cláusula afectada por otra que respete la voluntad original en la medida más amplia que la legalidad permita.

25.4. Renuncia. La omisión o tolerancia por cualquiera de LAS PARTES en el ejercicio de un derecho derivado del Contrato no implicará renuncia al mismo, ni podrá invocarse como precedente para futuros incumplimientos.

25.5. Idioma. El Contrato se firma en lengua española, lengua en la que se redactará igualmente cualquier comunicación, notificación o documentación derivada de su ejecución.

25.6. Anexos. Forman parte inseparable del presente Contrato los siguientes Anexos:

- Anexo I — Honorarios, Calendario de Pagos y Datos Bancarios.
- Anexo II — Plantilla de Informe de Estudio de Mercado y ARV.
- Anexo IV — Acuerdo de Protección de Datos Personales (RGPD).

Y en prueba de conformidad con todo lo anterior, LAS PARTES firman el presente Contrato en la fecha y lugar indicados al inicio, en dos ejemplares igualmente válidos.

POR LA EMPRESA

Ana Gissela Torres Cruz
NIE Z1418497T
HOUSE FLIPPING ESPAÑA

POR EL CLIENTE

[Nombre y apellidos del CLIENTE]
DNI / NIE / Pasaporte: [Número]
[En su propio nombre o como representante de...]

Firma

Firma

ANEXO I — HONORARIOS, CALENDARIO DE PAGOS Y DATOS BANCARIOS

El presente Anexo forma parte inseparable del Contrato de Gestión Integral Inmobiliaria y Ejecución de Obra en House Flipping suscrito entre HOUSE FLIPPING (Doña Ana Gissela Torres Cruz, NIE Z1418497T) y EL CLIENTE.

1. Tabla resumen de honorarios

Concepto	Base de cálculo	Importe (sin IVA)	IVA	Total con IVA
Tarifa Fija — Primer Pago (50%)	Al inicio de la operación	2.495,00 €	21%	3.018,95 €
Tarifa Fija — Segundo Pago (50%)	Al inicio de la fase comercial	2.495,00 €	21%	3.018,95 €
Honorarios de Reforma	10% sobre PEM cerrado (mín. 2.490 €)	Variable	21% / 10% (*)	Variable
Prima Seguro RC profesional	Por operación	Variable	21%	Variable

(*) IVA aplicable a los Honorarios de Reforma: **21% con carácter general**. El tipo superreducido del 10% podrá aplicarse cuando la operación cumpla los requisitos del artículo 91.Uno.2.10º LIVA (rehabilitación de vivienda con más de dos años de antigüedad).

2. Calendario de pagos

Pago 1 — Tarifa Fija de Gestión, primer 50%: 2.495,00 € + IVA (3.018,95 € IVA incluido al 21%) — al inicio de la Operación, en la fecha de firma del Contrato.

Pago 2 — Tarifa Fija de Gestión, segundo 50%: 2.495,00 € + IVA (3.018,95 € IVA incluido al 21%) — al inicio de la Fase Comercial, una vez emitido el Informe de Estudio de Mercado y consensuado el ARV.

Pago 3 — Honorarios de Reforma: 10% sobre el PEM cerrado (con un mínimo de 2.490,00 € + IVA), pagaderos conforme al calendario que LAS PARTES acuerden caso por caso en función de las condiciones pactadas con los industriales seleccionados, debiendo en todo caso quedar totalmente satisfechos antes del inicio de la Fase Comercial.

Pago 4 — Prima del Seguro de Responsabilidad Civil profesional: su importe concreto será comunicado al CLIENTE mediante certificado de la entidad aseguradora una vez contratada la póliza específica de la Operación. El abono se realizará junto con el Pago 1.

3. Datos bancarios para los pagos

Titular: Ana Gissela Torres Cruz

NIF: Z1418497T

Entidad: ING (España)

IBAN: ES82 1465 0100 9917 7053 0141

BIC/SWIFT: INGDESMXXX

Concepto sugerido: [Operación nº _____] · [Pago 1/2/3/4]

4. Datos para emisión de factura

Razón fiscal: Ana Gissela Torres Cruz

NIF: Z1418497T

Domicilio fiscal: Avinguda U, 4 · 08794 Les Cabanyes (Barcelona)

Régimen fiscal: Estimación directa simplificada · IVA general

5. Datos del CLIENTE para emisión de factura (a completar)

Nombre / Razón social: _____

DNI / NIE / CIF: _____

Domicilio fiscal: _____

Correo electrónico para envío de factura: _____

El presente Anexo I se entiende actualizable por HOUSE FLIPPING para futuras operaciones, sin necesidad de modificar el cuerpo del Contrato principal, debiendo ser firmado simultáneamente con cada nueva operación contratada.

POR LA EMPRESA

Ana Gissela Torres Cruz
NIE Z1418497T
HOUSE FLIPPING ESPAÑA

POR EL CLIENTE

[Nombre y apellidos del CLIENTE]
DNI / NIE / Pasaporte: [Número]
[En su propio nombre o como representante de...]

Firma

Firma

ANEXO II — PLANTILLA DE INFORME DE ESTUDIO DE MERCADO Y ARV

El presente Anexo establece la estructura mínima del Informe de Estudio de Mercado que HOUSE FLIPPING entregará al CLIENTE con carácter previo al inicio de la Fase Comercial, conforme a la Cláusula Novena del Contrato.

1. Identificación del inmueble

- Dirección completa, distrito, barrio.
- Referencia catastral.
- Superficie construida, superficie útil, distribución.
- Año de construcción y, en su caso, año de la última rehabilitación.
- Calificación urbanística, certificación energética y, en su caso, ITE.
- Estado actual del inmueble tras la reforma ejecutada.
- Reportaje fotográfico profesional adjunto.

2. Análisis de comparables — portales inmobiliarios

- Mínimo cinco (5) inmuebles comparables actualmente publicados en Idealista, Fotocasa, Habitacalia o Indomio (datos del mes inmediatamente anterior).
- Para cada comparable: dirección, superficie, precio publicado, precio por m², estado del inmueble, antigüedad de la publicación.
- Cálculo del precio medio por m² ponderado, mediana y rango (mínimo–máximo).
- Análisis de descuentos sobre precio de salida observados en los últimos comparables retirados con venta confirmada.

3. Tasación cruzada con datos Tinsa

- Valor estimado conforme al Índice de Mercados Inmobiliarios Españoles (IMIE) Tinsa del trimestre en curso.
- Comparativa con el precio medio de la zona (provincia, capital, distrito, barrio si disponible).
- Tendencia de los últimos doce (12) meses.

4. Histórico de precios del barrio (12 meses)

- Evolución mensual del precio medio por m² del barrio durante los últimos doce meses.
- Identificación de tendencia (alcista, estable, bajista) y velocidad de cambio.

5. Análisis de inmuebles vendidos recientemente

- Datos de cinco (5) a diez (10) inmuebles con tipología similar vendidos en los últimos seis meses en la misma zona.

- Para cada uno: precio inicial de salida, precio final de venta, ratio de ajuste, tiempo en el mercado hasta la venta.
- Cálculo del tiempo medio de venta (DOM, days on market) y del ratio de ajuste medio sobre precio de salida.

6. Propuesta de ARV (After Repair Value)

- Propuesta de Precio Objetivo de Venta razonado, con horquilla mínima y máxima.
- Propuesta de Renta Mensual Objetivo (en caso de salida en alquiler), con horquilla.
- Tiempo estimado de venta o alquiler en función del análisis comparativo.
- Recomendación de estrategia comercial (canales prioritarios, perfil de comprador objetivo, marketing específico).

7. Documento de consenso del ARV

La última página del Informe contendrá el siguiente apartado, a firmar conjuntamente por LAS PARTES como confirmación del ARV consensuado:

«LAS PARTES, sobre la base del Informe de Estudio de Mercado precedente y, en su caso, de la tasación profesional independiente aportada por el CLIENTE, consensuan los siguientes precios objetivo de salida al mercado:

- ARV de venta: _____ € (horquilla: _____ – _____ €).
- Renta mensual objetivo: _____ € (horquilla: _____ – _____ €), si aplica.
- Tiempo estimado de comercialización: _____ semanas.

EL CLIENTE manifiesta su conformidad expresa con el ARV consensuado y autoriza el inicio de la Fase Comercial.»

POR LA EMPRESA

Ana Gissela Torres Cruz
NIE Z1418497T
HOUSE FLIPPING ESPAÑA

POR EL CLIENTE

[Nombre y apellidos del CLIENTE]
DNI / NIE / Pasaporte: [Número]
[En su propio nombre o como representante de...]

Firma

Firma

ANEXO IV — ACUERDO DE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES (RGPD)

El presente Anexo regula el tratamiento de datos personales en el marco del Contrato de Gestión Integral Inmobiliaria y Ejecución de Obra suscrito entre HOUSE FLIPPING y EL CLIENTE, conforme al Reglamento (UE) 2016/679 (RGPD) y a la Ley Orgánica 3/2018 (LOPDGDD).

1. Responsables del tratamiento

Responsable A — HOUSE FLIPPING:

Identidad: **Ana Gissela Torres Cruz · NIE Z1418497T**

Domicilio: **Avinguda U, 4 · 08794 Les Cabanyes (Barcelona)**

Email de contacto RGPD: **info@house-flipping.es**

Responsable B — CLIENTE:

Identidad: **[Nombre del CLIENTE]**

DNI/NIE: **[Número]**

Domicilio: **[Domicilio completo]**

Email: **[Email]**

2. Categorías de datos tratados

- Datos identificativos (nombre, DNI/NIE, fecha de nacimiento, nacionalidad).
- Datos de contacto (domicilio, teléfono, correo electrónico).
- Datos económico-financieros (capital disponible, capacidad de inversión, datos bancarios).
- Datos profesionales (actividad, situación laboral).
- Datos sobre el inmueble (referencia catastral, datos registrales, fotografías).
- Datos derivados del proceso (preferencias, comunicaciones, decisiones del CLIENTE).

No se tratan categorías especiales de datos (salud, ideología, religión) salvo en la medida en que el CLIENTE las facilite voluntariamente como parte del Plan de Inversión.

3. Finalidades del tratamiento

- (a) Ejecución del Contrato suscrito entre LAS PARTES.
- (b) Comunicación entre LAS PARTES en relación con la Operación.
- (c) Cumplimiento de obligaciones legales (fiscales, contables, prevención del blanqueo de capitales).
- (d) Gestión administrativa, contable y de facturación.
- (e) Atención de reclamaciones y ejercicio de derechos.

- (f) Cuando el CLIENTE haya autorizado expresamente, publicación del proyecto como reportaje (conforme a la Cláusula 15.4 del Contrato).

4. Bases legales del tratamiento

- Ejecución del Contrato (artículo 6.1.b RGPD).
- Cumplimiento de obligaciones legales aplicables a HOUSE FLIPPING (artículo 6.1.c RGPD).
- Consentimiento expreso del CLIENTE para finalidades secundarias (publicación del reportaje, comunicaciones comerciales). El CLIENTE podrá retirar el consentimiento en cualquier momento sin afectar a la licitud del tratamiento previo.
- Interés legítimo de HOUSE FLIPPING en la defensa de derechos en caso de reclamación.

5. Plazos de conservación

- Durante toda la vigencia del Contrato y la prestación de los servicios.
- Tras la finalización del Contrato, los datos se conservarán bloqueados durante los plazos legales aplicables (cinco años por obligaciones fiscales y contables, plazo de prescripción de acciones del Código Civil para la defensa de derechos), tras los cuales serán suprimidos definitivamente.
- Los datos tratados sobre la base del consentimiento serán suprimidos en el momento en que el CLIENTE retire dicho consentimiento.

6. Cesiones de datos a terceros

HOUSE FLIPPING podrá comunicar datos del CLIENTE estrictamente necesarios a los siguientes terceros en el marco de la ejecución del Contrato:

- Notarías y Registros de la Propiedad para la formalización de la operación.
- Industriales y proveedores de la reforma para emitir presupuestos y facturas a nombre del CLIENTE.
- Asesoría fiscal y laboral de HOUSE FLIPPING para el cumplimiento de obligaciones contables y tributarias.
- Entidad bancaria para la gestión de cobros.
- Compañía aseguradora para la contratación del Seguro de Responsabilidad Civil.
- Administración Pública cuando exista obligación legal (Hacienda, AEAT, Seguridad Social).

7. Transferencias internacionales

No se realizan transferencias internacionales de datos fuera del Espacio Económico Europeo, salvo que sean estrictamente necesarias para la ejecución del Contrato (por ejemplo, en el caso de inversores residentes en países no EEE), en cuyo caso se aplicarán las garantías adecuadas previstas en el RGPD.

8. Derechos del interesado

Cualquier interesado podrá ejercitar, en cualquier momento, los siguientes derechos respecto de sus datos personales:

- Acceso, rectificación y supresión.
- Limitación del tratamiento.
- Oposición al tratamiento.
- Portabilidad de los datos.
- Retirada del consentimiento, cuando el tratamiento se base en el mismo.
- No ser objeto de decisiones individuales automatizadas.

El ejercicio de estos derechos podrá realizarse mediante solicitud por escrito dirigida a Ana Gissela Torres Cruz (info@house-flipping.es), aportando copia del DNI/NIE u otro documento identificativo. La respuesta se proporcionará en el plazo de un (1) mes desde la recepción de la solicitud, prorrogable a dos meses por la complejidad o número de solicitudes.

9. Reclamaciones ante la AEPD

En caso de discrepancia con el tratamiento de sus datos, el interesado tiene derecho a presentar reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD), C/ Jorge Juan, 6 · 28001 Madrid · www.aepd.es.

10. Medidas de seguridad

LAS PARTES adoptarán las medidas técnicas y organizativas adecuadas para proteger los datos personales contra acceso no autorizado, pérdida, destrucción accidental, alteración o divulgación. En caso de brecha de seguridad, la Parte afectada lo notificará a la otra y, cuando proceda, a la AEPD en el plazo de setenta y dos (72) horas desde su conocimiento.

11. Manifestaciones del CLIENTE

EL CLIENTE manifiesta haber sido informado del tratamiento de sus datos personales conforme al presente Anexo, prestando su consentimiento expreso para el tratamiento descrito.

- ☐ Acepto el tratamiento de mis datos personales para la ejecución del Contrato.
- ☐ Acepto recibir comunicaciones comerciales sobre nuevas operaciones de HOUSE FLIPPING.
- ☐ Autorizo la publicación del proyecto como reportaje, conforme a la Cláusula 15.4 del Contrato.
- ☐ En caso afirmativo del punto anterior, autorizo la publicación con identificación de mi nombre.
- ☐ En caso afirmativo del punto anterior, autorizo la publicación con cifras económicas.

POR LA EMPRESA

Ana Gissela Torres Cruz
NIE Z1418497T
HOUSE FLIPPING ESPAÑA

POR EL CLIENTE

[Nombre y apellidos del CLIENTE]
DNI / NIE / Pasaporte: [Número]
[En su propio nombre o como representante de...]

Firma

Firma