

CONTRATO DE CESION DE USO PARCIAL DE LAS INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO DEL GIMNASIO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA DE ZARAGOZA

En Zaragoza, a 23 de julio de 2026

REUNIDOS:

De una parte D. José Javier Iguacel Ramos, mayor de edad, provisto de N.I.F número 25.195.115-H quien interviene en calidad de Apoderado de la mercantil **S.D.C. ESMAS S.L.** con domicilio social en Zaragoza (50007) calle Ateca 34, Oficina, y con C.I.F. nº B50995638, en lo sucesivo **EI CESIONARIO**.

De otra parte, D^a. M^a Luisa Alonso López, mayor de edad, con DNI nº 12.699.213-Q, quien interviene en calidad de presidenta de la Comisión de Gobierno de la Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial La Floresta, con domicilio social en Zaragoza, calle Kentya, s/nº, 50.012 Zaragoza y provista de CIF H-50.630.862, en lo sucesivo y de forma indistinta **LA FLORESTA, LA PROPIEDAD o EL CLIENTE**.

Para la suscripción del presente documento, LA FLORESTA ha contado con el asesoramiento profesional e intervención de su secretario en la Comisión de Gobierno y Administrador NUMA CONSULTORES 2025 SL, con el CIF nº B99450587, en la persona física de su apoderado D. Ricardo Navarro Jorge, provisto del DNI nº 25172469-G, que también visa en el lateral cada una de las hojas de este contrato.

MANIFIESTAN

- I. Que El Conjunto Residencial La Floresta está compuesto por siete manzanas regidas cada una de ellas por sus propios estatutos y unas Normas comunes Reguladoras del Conjunto Residencial. De tal forma que la gestión de las instalaciones y servicios comunes del Conjunto Residencial, y también las de cada una de las manzanas, son encomendadas a la Comisión de Gobierno del Conjunto Residencial.
- II. Que si bien el presidente de turno del CR la Floresta es la persona que encarna "el representante legal", el desarrollo cotidiano del presente contrato será gestionado por uno de los propietarios del Conjunto Residencial designado al efecto por la Comisión de Gobierno, en cuanto al alcance y calidad de los servicios contratados; y contablemente por el Administrador, en cuanto a la formalización de facturas y atención de pagos / cobros.
- III. Que LA FLORESTA quiere asegurar la realización de actividades deportivas en interior y clases dirigidas, en perfectas condiciones de seguridad y cumpliendo puntualmente la reglamentación vigente, a desarrollar en el gimnasio comunitario ubicado en el sótano del club social.
- IV. Que EI CESIONARIO conoce en detalle el estado de conservación tanto del material como de las instalaciones, tiene experiencia acreditada, se considera capacitado para ejecutar el alcance de este contrato, y está interesado en su ejecución.

En su virtud, los intervinientes se reconocen mutua y recíprocamente con capacidad jurídica y facultades suficientes para obligar a las entidades que representan al cumplimiento de este Contrato **de cesión de uso parcial de las instalaciones y equipamiento del gimnasio**, con arreglo a las siguientes

CLAUSULAS

Primera.- Objeto del Contrato. El CLIENTE cede al CESIONARIO, el uso parcial de espacio, de las instalaciones, y equipamiento del gimnasio comunitario, quien lo acepta con el condicionado detallado en el **Anexo I Condiciones particulares** en su apartado Alcance, a precio, forma de pago, condiciones y programación allí establecida.

Segunda.- Condiciones del Contrato. Las incluidas en el **Anexo II**, siempre que no hayan sido desarrolladas o modificadas en el Anexo I Condiciones particulares, que prevalecerán sobre lo establecido en el Anexo II.

Tercera.- Equipamiento inicial propiedad de LA FLORESTA. La relación de material incluida en el Anexo III.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes suscriben el presente documento, extendido por duplicado y a un solo efecto, en la ciudad y fecha indicadas en el encabezamiento.

Por C.R. La Floresta.
(Pp)

D^a. M^a Luisa Alonso López.

21-7-26

Por el CESIONARIO:

(Pp)

JOSE JAVIER
JAVIER IGUACEL RAMOS
Firmado digitalmente por JOSE
JAVIER IGUACEL RAMOS
Fecha: 2026.07.21 10:06:01 +02'00'

D. José Javier Iguacel Ramos

ANEXO I. CONDICIONES PARTICULARES
CONTRATO CESION DE USO PARCIAL DE LAS INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO DEL
GIMNASIO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA DE ZARAGOZA

Primera.- Alcance del Contrato.

Atañe al uso del gimnasio comunitario y de los equipamientos allí existentes, de acuerdo a un programa o agenda semanal de actividades grupales (no como monitor personal), dirigidas por el CESIONARIO; con un mínimo de 15 horas semanales y un máximo de 20, distribuidas de lunes a viernes, ambos inclusive.

Esta cesión de uso parcial no es exclusiva, en el sentido de que LA FLORESTA podrá contratar con terceros cualquier otro servicio similar, fuera de los periodos temporales aquí concertados.

Sin embargo, La FLORESTA respetará como exclusivo del CESIONARIO, aquellas actividades (clases) que ya tuviera implementadas y que, efectivamente, se estén impartiendo

Segunda.- Duración del Contrato.

El presente Contrato será de aplicación desde el 1 de septiembre de 2026 y tendrá una **duración inicial** hasta el 31 de agosto de 2031.

Transcurrido el periodo inicial, se prorrogará por periodos de tiempo de un año, salvo denuncia expresa de alguna de las partes, con, al menos, 60 días de antelación al vencimiento preestablecido, enviada por escrito y de forma fehaciente al domicilio de la contraparte.

Tercera.- Precios.

El precio anual pactado será:

- (i) Cifra alzada de 500,00 € anuales + IVA que el CESIONARIO pagará a LA FLORESTA.
- (ii) Cifra variable, a razón de un máximo de 38,00 € (iva incluido) / mes y alumno o usuario, que la CESIONARIA cobrará directamente al referido usuario (en agosto 10 €). La cuota mensual es independiente de las actividades a que asista el alumno. La matrícula de un nuevo usuario no podrá exceder de 10,00 € (IVA incluido)

Los precios iniciales estarán vigentes hasta el 31 de agosto de 2027.

El Cesionario, a su criterio exclusivo, podrá

sustituir la renta que corresponde a la FLORESTA mediante aportación de equipamiento necesario para las actividades desarrolladas, por valor no inferior a la cifra preestablecida, y adquirido directamente a mayoristas de equipamiento fitness o distribuidores de maquinaria deportiva. Este material quedará en poder de LA FLORESTA, y ubicado en el espacio cuyo uso se cede.

Los precios indicados incluyen todo tipo de gastos, de gestiones, soporte técnico, accesorios, fungibles, mano de obra directa e indirecta, seguros, seguridad social, gastos generales y beneficio industrial; corriendo a riesgo y ventura del CESIONARIO las variaciones que estos puedan sufrir a lo largo del Contrato.

Llegados al 31 de agosto de 2027, anualmente y en las sucesivas renovaciones, los precios unitarios serán actualizados de forma automática por el IPC interanual para el conjunto del Estado correspondiente al último año natural (enero-diciembre).

No están incluidos en el alcance del Contrato, y por ende en el precio, aquellas tasas e impuestos que corresponden al propietario de las instalaciones.

Cuarta.- Facturación.

El CESIONARIO facturará mensualmente (a primeros de mes) la cuota individual a los usuarios de sus actividades programadas. En la primera mensualidad podrá incluir la matrícula o alta. Corresponde al CESIONARIO establecer cómo se realiza el pago: bien por domiciliación bancaria, bizum, transferencia, en metálico, o cualquier otra forma de transacción.

El 30 de septiembre de cada año, se devengará la renta establecida por la cesión de uso para el periodo anual. El CESIONARIO deberá hacerla efectiva en un plazo de 5 días por transferencia bancaria a la cuenta corriente de la Cdad. Prop. Conjunto Residencial La Floresta de Zaragoza. C/C 0081 4184 25 0001435650 del Banco de Sabadell. Realizada la transferencia, LA FLORESTA emitirá la correspondiente factura o nota de cargo.

El referido pago en metálico, podrá sustituirse por

la aportación de una copia completa de las facturas de equipamiento suministrado en los 10 meses anteriores, valorado según las condiciones establecidas en la cláusula tercera y el correspondiente albarán de recepción del material firmado por la persona designada por la FLORESTA.

El CESIONARIO podrá adelantar sus pagos anuales por la vía de la aportación de equipamiento con anterioridad a los devengos. Es decir, si lo estima oportuno, puede dotar de equipamiento el primer año con la totalidad exigido para la vigencia del contrato (5 años), antes de sus eventuales prórrogas.

En su caso, las facturas de suministro de equipamiento y sus albaranes de entrega, se enviarán a la dirección postal del Administrador de la Floresta, inicialmente a:

D. Ricardo Navarro. NUMA ADMINISTRADORES DE FINCAS,
C/ José María Lacarra de Miguel, 2
50.008 ZARAGOZA.
administracion3@numaconsultores.com

Tanto la dirección postal para remisión de las facturas, como la cuenta corriente de domiciliación, podrán ser modificadas por el CLIENTE en cualquier momento, mediante carta al domicilio del CESIONARIO

Aunque no aplica la Legislación vigente frente a blanqueo de capitales por el escaso monto estimado de la renta pactada, en aras de la trazabilidad no se admite como forma de pago CESIONARIO <> FLORESTA, el contado o en metálico.

En cuanto a la forma de pago de la matrícula y las mensualidades de los usuarios de la actividad, será el CESIONARIO quien, a su libre criterio establezca la forma de pago. En todo caso, el perfeccionamiento de esta transacción queda fuera del alcance de este contrato, y en ningún caso la FLORESTA avala o garantiza el pago de ningún usuario.

El CESIONARIO se obliga a realizar los pagos a LA FLORESTA en las fechas pactadas; bien en dinero o en equipamiento. De no producirse, y sin necesidad de comunicación ni reclamación específica previa, EL CESIONARIO se hará cargo de todos los gastos irrogados, así como de los de reclamación y de los intereses, incluso los correspondientes al periodo en que discurriera un procedimiento de reclamación o de dilucidación de una controversia, y hasta que se produzca el pago efectivo que corresponda, al tipo de interés

nominal establecido para cada semiperiodo de seis meses por la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, de lucha contra la morosidad, modificada por la Ley 15/2010, de 5 de julio y el Real Decreto Ley 4/2013, de 22 de febrero; sin que quepa, en ningún supuesto, sustituir el tipo de interés antes pactado, por ningún otro, y en particular por el conocido como interés legal.

Quinta.- Garantías

En su caso, la prestación de la garantía sobre equipamientos aportados se entiende en el propio gimnasio comunitario. El CESIONARIO garantizará los equipamientos suministrados durante un plazo de 12 meses. Si en ese periodo requiere alguna corrección, terminación o reparación ajena a lo que es el desgaste normal por uso, el contador de garantía se reiniciará para otros 12 meses.

Si incorpora algún equipo o material con garantía específica que ofrezca un plazo mayor, trasladará esa mejor garantía al CLIENTE, y se compromete a hacer las reclamaciones a su proveedor que fueran necesarias, exonerando al CLIENTE de estas gestiones.

El CESIONARIO se obliga a devolver a los usuarios la mensualidad completa, en el caso de que éste suspendiera las actividades antes de finalizar el mes natural pagado, por causas imputables a éste. Esta devolución podría sustituirse compensando la parte proporcional del próximo recibo, para aquellos usuarios que continuaran con la actividad.

Sexta.- Obligaciones del CESIONARIO

1. El CESIONARIO se compromete a cumplir los compromisos y garantías recogidos en este documento, el cuerpo del contrato y en la oferta realizada; así como a realizar los servicios contratados con la debida diligencia, proactividad, prudencia y calidad técnica.
2. Corresponde al CESIONARIO estar dado de alta en los registros competentes, tanto a nivel autonómico como central, si fuera el caso, para realizar las actividades objeto del contrato; así como disponer de los equipos técnicos para ejecutarlas.
3. El CESIONARIO designará un **interlocutor con el CLIENTE**, a todos los efectos, mientras dure la actividad.

po [signature]
NUNCA CONSULTORES 2025 SL
C/ JOSE M. LACARRA DE AQUEL, 2 Local
50005 ZARAGOZA
C.F. 677430587

4. La fijación de horarios y tipo de actividad dirigida será consensuada entre los usuarios de esa actividad y el monitor designado. Si no fuera posible el acuerdo, será LA FLORESTA quien lo dirima, tras escuchar al CESIONARIO, las diferentes opiniones de los usuarios, pero respetando siempre el equilibrio del contrato.-
5. Mantendrá actualizado el programa semanal de actividades, así como la identificación del monitor asignado. Esta información se facilitará a LA FLORESTA para publicarla en sus plataformas digitales.
6. No podrá incorporar como asistentes a sus cursos a personas no residentes en el Conjunto Residencial. Se entenderá como residente el criterio histórico de LA FLORESTA, esto es, todo propietario, inquilino, o invitado que pernocta en la urbanización.
7. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier propietario podrá invitar a una persona externa, siendo el referido propietario quien satisfará la cuota de matrícula y la o las mensualidades. El recibo por parte del CESIONARIO será único, incluyendo allí las matrículas y cuotas del propietario y de su invitado. El hecho de invitar y pagar la cuota, implica para el propietario que él es el único responsable ante su invitado, de cuanto pudiera acontecerle en la urbanización; y a su vez, el propietario es el único responsable, ante LA FLORESTA, de las actuaciones que el invitado lleve a cabo. La persona invitada no tiene por qué ser única, y podrá sustituirse tantas veces como el propietario considere.
8. El máximo número de asistentes a una clase dirigida será el aforo oficial del local. Si el número de interesados fuera superior, el CESIONARIO deberá establecer un método o regla entre los usuarios que garantice que no se va a superar el aforo citado en ningún momento.
9. Deberá controlar que las actividades tuteladas o la forma de realización por algún usuario, no deterioren, más allá de por el simple uso, el local, las instalaciones y los equipamientos propiedad de LA FLORESTA. La CESIONARIA responderá de los daños que se irroguen, consecuencia del uso del espacio, y/o de las actividades que se desarrollen.
10. Al terminar cada clase, el monitor realizará la limpieza del equipamiento utilizado, y se asegurará de que los referidos equipos queden recogidos en el lugar que esté dispuesto para ello, las luces apagadas, y cerrada la puerta de acceso.
11. El Cesionario no es responsable de la custodia del equipamiento depositado en el gimnasio. Sin perjuicio de ello, realizará un control trimestral (septiembre, enero, marzo y junio) acerca del estado de los equipamientos, así como su propuesta de los que deban reponerse, bien por su estado, o por haber desaparecido. Este listado lo entregará a LA FLORESTA.
12. Junto al control anterior, entregará un listado con los deficiencias y averías que se hayan detectado en las instalaciones del recinto, al objeto de que LA FLORESTA proceda a programar su reparación.
13. El CESIONARIO propondrá a LA FLORESTA aquellas actuaciones, relacionadas con la actividad, que estime puedan aportar valor para el conjunto de los propietarios.
14. El CESIONARIO podrá **subcontratar**, siempre bajo su exclusiva responsabilidad, determinadas actividades, bien por su especificidad, por acumulación, o cualquier otra causa, siempre que sea con carácter puntual y que no se extienda a más del 40% de las clases realizadas a lo largo de un año natural.
15. El CESIONARIO deberá entregar en conserjería cualquier efecto que encuentre **abandonado o extraviado** dentro del gimnasio comunitario.
16. El CESIONARIO se obliga a dar cumplimiento a toda la **normativa legal**, social, laboral y fiscal vigente, así como de seguridad y salud en el trabajo y prevención de riesgos laborales para sus propias actividades, aplicado a cuantos empleados desplace a las instalaciones objeto del contrato. Estos empleados estarán adscritos en todo momento a la plantilla de aquel, sin relación ni dependencia alguna con el CLIENTE.
17. Todo el personal del CESIONARIO estará adecuadamente **formado para la prestación de los servicios realizados**. Y en particular, dispondrá de titulación en primeros auxilios y conocimiento del manejo del equipo de reanimación cardiaca existente en Conserjería.
18. EL CESIONARIO se compromete a dar **estabilidad laboral** a los empleados formados

NUMA CONSULTORES 2025, SL
C.I.F. B00456587
58008 - ZARAGOZA
p. 2
y conocedores de las instalaciones del CLIENTE para la prestación del presente contrato. Sin perjuicio de ello, sustituirá en el plazo de 5 días aquellos que, a criterio unilateral de LA FLORESTA, faltaran al respeto a algún vecino, hagan dejación de sus funciones, o no reúnan las mínimas condiciones para prestar los servicios encomendados.

19. El CESIONARIO instruirá a sus empleados acerca del compromiso de confidencialidad y no divulgación de la información que pudieran tener acceso por el hecho de prestar sus servicios. En concreto, no podrán transmitir, divulgar, ni facilitar a terceros ningún dato personal (direcciones, teléfonos, horarios de entrada y salida, nº o identificación de visitas, conversaciones, imágenes de todo tipo, etc.) tomado en el interior del Conjunto Residencial, y tanto para vecinos como para visitantes. Tampoco podrán hacer declaraciones en redes sociales, en medios de comunicación públicos ni privados sobre vecinos residentes, ni de eventos acaecidos en el interior.
20. El CESIONARIO y sus empleados se abstendrán de prestar o entregar cualquier tipo de **atención comercial** a los empleados del CLIENTE, a los empleados de las subcontratas del CLIENTE, al administrador y a los miembros de la Comisión de Gobierno del Conjunto Residencial de la Floresta. Esta limitación no afecta a los productos publicitarios con la imagen de marca grabada de forma permanente, visible y coste unitario inferior a 50 €.
21. El CESIONARIO no está obligado a participar ni económicamente, ni con regalos publicitarios para la **organización de las fiestas de la Floresta**. En caso de que con fines exclusivamente publicitarios, considerara oportuno realizar alguna aportación, si es económica, deberá hacerlo mediante ingreso en la cuenta corriente de la Comunidad de Propietarios, contra la correspondiente factura o nota de cargo.

Séptima. Obligaciones del Cliente:

1. El Cliente deberá obtener por sus medios las autorizaciones y licencias de carácter municipal y de cualquier otro tipo que así se requirieran para la ejecución de cualquier actividad amparada por este contrato.

2. Son a cargo de LA FLORESTA, el suministro de energía, agua, limpieza (excepto del equipamiento) y mantenimiento de las instalaciones objeto de uso. También permitirá el uso de vestuarios y aseos, si bien estos no forman parte del alcance del contrato.

3. LA FLORESTA deberá ordenar el uso temporal del espacio cuyo uso se cede parcialmente por este contrato. En concreto, deberá regular el acceso al gimnasio, de forma que durante las actividades organizadas en base a este contrato, solo puedan acceder aquellos propietarios que hayan satisfecho su cuota directamente al CESIONARIO. Sin perjuicio de lo anterior, LA FLORESTA no será responsable en modo alguno de los impagos y quebrantos en que un usuario pudiera incurrir.
4. El Cliente designará a un interlocutor frente al CESIONARIO, a todos los efectos, para la gestión cotidiana del contrato, y resolver las eventuales incidencias que pudieran surgir.
5. LA FLORESTA autoriza al CESIONARIO, durante las actividades programadas, a utilizar el equipamiento de su propiedad depositado en el espacio cedido.
6. LA FLORESTA autoriza al CESIONARIO a aportar equipamiento en calidad de prestado, para la mejor realización de las actividades. Este material podrá guardarlo en el gimnasio, si bien LA FLORESTA no se hace responsable de su custodia.
7. El Cliente autoriza al CESIONARIO a hacer referencia publicitaria de este contrato; pero sin detallar contenido del mismo, más allá de las actividades impartidas.
8. El CESIONARIO será el único responsable ante sus usuarios, del cumplimiento de lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales. LA FLORESTA no facilita ningún dato personal, sin perjuicio de que ésta pueda difundir a sus propietarios la información que EL CESIONARIO le facilite, a fin de difundir las actividades programadas.

Octava.- Seguros

El CESIONARIO contratará y mantendrá vigente por su cuenta y a su cargo en todo momento mientras preste servicios al amparo de este

Contrato, los seguros adecuados para la realización de la actividad, con compañías aseguradoras de reconocido prestigio y solvencia, legalmente autorizadas a emitir pólizas en España y en términos y condiciones de cobertura a satisfacción del CLIENTE, Entre ellos se encontrarán:

1. De Accidentes de Trabajo y seguros sociales de todos sus trabajadores asignados a la actividad conforme a la legislación en vigor, con la indemnización mínima marcada en convenio provincial por fallecimiento o invalidez permanente.
2. De Responsabilidad Civil a terceros, por lesiones corporales y/o daños materiales y sus perjuicios económicos consecuenciales, con una cifra no inferior a 300.000 euros por siniestro.

La existencia de las citadas pólizas de seguros no limitará, en ningún caso, las responsabilidades asumidas por el CESIONARIO conforme al presente Contrato.

Novena. Notificaciones.

Todos los avisos y comunicaciones que deban hacerse entre las Partes con los fines previstos en este Contrato, se realizarán por escrito, por correo certificado, fax o mensajería, dirigido a los representantes legales y domicilios sociales de las Partes que figuran en el cuerpo del Contrato, dentro del capítulo "Reunidos".

A criterio unilateral de cada parte y con objeto de agilizar la relación entre las mismas, podrán realizarse las comunicaciones de asuntos que puedan entenderse como cotidianos y del devenir ordinario, verbalmente, telefónicamente, por correo electrónico, u otras aplicaciones como WhatsApp, Meet, Teams, Zoom, Viber, SMS, etc. Estas comunicaciones de índole menor, salvo aceptación expresa de la receptora, solo tendrán el valor de una primera información, que, si su trascendencia lo recomendará, deberá notificarse como se ha indicado en el primer párrafo

A Estos efectos, por parte del CESIONARIO, para dirigirse a LA FLORESTA, pueden utilizarse los siguientes:

Conserje Principal: D. Juan Manuel Calvo. CR La Floresta, C/ Kentya, s/nº. 50.012 Zaragoza.
E-mail: floresta.conserje@gmail.com
Tels. 976.752.656 y 672.135.266

Persona designada Gimnasio: D. Rafael Buera Baranguan.

E-mail: rbuera@gmail.com. Tel. 607 99 38 61

Administrador la Floresta: D. Ricardo Navarro. NUMA ADMINISTRADORES DE FINCAS, C/ José María Lacarra de Miguel, 2 50.008 ZARAGOZA.

administracion3@numaconsultores.com

Las comunicaciones verbales, telefónicas, por mail y por aplicaciones o plataformas, se entienden basadas en la mutua confianza, de tal forma que no podrá exigirse responsabilidad empresarial alguna entre las partes por lo transmitido, la no atención a lo requerido o a lo solicitado en las mismas, salvo que en el caso de los correos electrónicos se haya dado acuse de recibo de forma explícita y no automática.

Las comunicaciones se entenderán recibidas, cuando se hayan remitido por mensajería y la entrega esté justificada por comprobante, o el día hábil siguiente a la fecha en que conste su recepción en el caso del fax y del correo certificado. Idéntico valor tendrá el "Recibido" expreso emitido por el destinatario a un mail recibido.

Décima. Resolución anticipada del Contrato:

Serán causas de resolución anticipada del presente Contrato las siguientes:

- a. El mutuo acuerdo de las Partes, con los efectos que en el mismo se establezcan.
- b. A petición de cualquiera de las Partes, si el número de usuarios (entiéndase matrículas anuales) fuera inferior a 60 personas en un curso (septiembre-agosto), o a 60 de promedio en dos cursos consecutivos. Sin perjuicio de lo indicado, esta situación permitiría ajustar una reducción de las horas semanales, o de los tipos de actividad dirigida, en los términos que las Partes acordaran para mantener el equilibrio del contrato.
- c. El incumplimiento por cualquier de las Partes contratantes de alguna de las cláusulas y condiciones fijadas en Contrato, siempre que así lo exija la parte no incumplidora.
- d. La extinción de la personalidad jurídica de cualquiera de las Partes contratantes.
- e. El concurso de acreedores de cualquiera de las Partes contratantes, sin perjuicio de los

derechos y acciones que a cada una pueda corresponder.

- f. La extinción o sucesión de empresas en la figura del CESIONARIO.
- g. El embargo de los posibles créditos del CESIONARIO por parte de cualquier juzgado, ente, o administración pública.
- h. A criterio unilateral de una cualquiera de las partes, llevando los devengos a la fecha de resolución, saldándolos y, adicionalmente, abonando a la otra el 20% del importe del contrato pendiente de ejecución, en el momento de la comunicación, si se produce antes del vencimiento inicial, o si se produjera en el transcurso de cualquiera de las prórrogas. Se entiende por importe del contrato la cifra de la cláusula tercera apartado (i), de contraprestación económica a LA FLORESTA.

Cualquiera de las causas de resolución contractual antedichas, salvo las dos primeras y la última, dará derecho a la otra Parte contratante que no hubiera incurrido en ella o no la hubiera provocado, a la indemnización por daños y perjuicios derivados de la misma.

Undécima. Prevalencia y Nulidad parcial

Las cláusulas detalladas en el presente Anexo I "Condiciones particulares" prevalecen sobre el cuerpo del contrato genérico y sobre las condiciones generales facilitados por el CESIONARIO; y también sobre la oferta inicial que da origen al mismo y que se incluyen en el Anexo II.

Toda estipulación o acuerdo anterior a la fecha de este Contrato queda sin efecto. Cualquier modificación a las cláusulas o al Contrato deberá convenirse de mutuo acuerdo con carácter no retroactivo y por escrito, permaneciendo válidas aquellas partes que no hayan sido derogadas expresamente.

Si cualquier cláusula, sección o disposición del presente Contrato es o pasa a ser inválida con arreglo a la ley aplicable, dicha invalidez no afectará a validez de las demás cláusulas, secciones y disposiciones del presente Contrato. Las Partes se comprometen a sustituir la disposición inválida o inaplicable por otra que sea efectiva y que –atendiendo al objeto y a la

finalidad del presente Contrato- se aparte lo menos posible de la disposición inválida.

Lo dispuesto anteriormente no será de aplicación en el supuesto de que, considerando la invalidez o inaplicabilidad de la disposición correspondiente, no se hubiera podido esperar razonablemente que la Parte perjudicada por dicha invalidez o inaplicabilidad hubiera firmado el Contrato.

Duodécima. Jurisdicción y Ley aplicable:

Para la resolución de cualquier controversia o conflicto que se suscite en relación con la interpretación o ejecución del presente Contrato, las partes se comprometen a agotar las medidas tendentes a poner fin al conflicto de buena fe; y en el caso de no poder alcanzar una solución de este modo, podrán intentar la mediación, utilizando, si es posible, un mediador que sea aceptable para ambas partes.

En cualquier caso, ninguna de estas dos formas de solución, podrán extenderse en su conjunto, más de 15 días naturales desde la constatación fehaciente de la controversia.

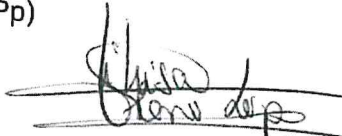
Finalmente, y en el supuesto de que, aún de ese modo no se logre resolver tal controversia, las partes aceptan someter la misma antes de que transcurran seis meses de constatada, fecha en que se considerará prescrita, renunciando a cualquier otro fuero que por derecho propio pudiera corresponderles, a un arbitraje de equidad, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 60/2003, de 23 de diciembre, modificada por la Ley 11/2011 de 20 de mayo, en el marco de la Corte Aragonesa de Arbitraje y Resolución de Conflictos, a la que se encomienda la administración y la designación de un único árbitro, de acuerdo con su Reglamento Simplificado (o mejor Reglamento Rápido si la cuantía es menor a 6.000 €), perteneciente al Colegio de Ingenieros Industriales, y que el plazo para dictar laudo será de dos (2) meses, contados desde la fecha de la aceptación del Árbitro de su nombramiento, sin perjuicio de la ampliación que de dicho plazo las Partes puedan acordar.

Con carácter subsidiario, las partes se someten al fuero y jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Zaragoza Ciudad, con renuncia a cualquier otro fuero legal que pudiera corresponderles

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, los comparecientes suscriben el presente documento, extendido por duplicado y a un solo efecto, en la ciudad y fecha indicadas en el encabezamiento.

Zaragoza, 21 de julio de 2026

Por C.R. La Floresta.
(Pp)



D^a. M^a Luisa Alonso López.

21-07-2026

Por el CESIONARIO:
(Pp)

JOSE JAVIER
IGUACEL RAMOS

Firmado digitalmente por JOSE
JAVIER IGUACEL RAMOS
Fecha: 2026.07.21 10:06:18
+02'00'

D. José Javier Iguacel Ramos

NUMA NUMA CONSULTORES 2025, SL
C/JOSE M^a LACARRA DE MIGUEL, 2 Local
50008 - ZARAGOZA
C.I.F. B99450587



¿QUÉ PODEMOS OFRECER EN LA URBANIZACIÓN LA FLORESTA?

UNA PROGRAMACIÓN DEPORTIVA DE PROXIMIDAD

La Urbanización La Floresta cuenta con un **perfil idóneo** para implantar una **oferta deportiva estable, cercana y flexible**, orientada tanto a la mejora de la salud como a la dinamización social de la comunidad.

La **propuesta de ESMAS** está basada en aquellas actividades que han demostrado alta demanda, aunque pueden ampliarse en función de la participación real de los vecinos.

¿QUÉ SUELE NECESITAR UNA URBANIZACIÓN COMO LA FLORESTA?

- **Iniciativas cercanas**, que no requieran desplazamiento a gimnasios externos.
- **Compatibles** con horarios laborales y escolares.
- **Orientadas a familias, adultos y personas mayores.**
- **Con inscripción sencilla y grupos viables.**
- **Que generen comunidad**, no solo prestación deportiva.
- **Un control profesional de asistencia, seguridad y garantía de continuidad en el servicio.**



EL PAPEL DE ESMAS ANTE ESTAS NECESIDADES:

1. **Cercanía geográfica y conocimiento del entorno:** estamos ubicados en Zaragoza, y contamos con una extensa experiencia en servicios deportivos en Aragón, así como con contacto directo con entidades públicas y privadas.
2. **Programación flexible:** posibilidad de iniciar el servicio con las actividades planteadas y ampliar/modificar la oferta según demanda real.
3. **Profesionales especializados:** monitores/as titulados/as y seleccionados según la actividad, perfil de usuarios/as y características del espacio.
4. **Continuidad en el servicio:** capacidad de sustitución y respaldo de una estructura empresarial, evitando que el servicio dependa exclusivamente de un monitor/a o monitores/as concretos.
5. **Gestión integral:** no solo se imparten sesiones, sino que se controlan asistencias, incidencias, satisfacción, comunicación y evolución de la actividad.
6. **Dinamización comunitaria:** las actividades pueden convertirse en un elemento de convivencia y pertenencia dentro de la urbanización.

4

PROGRAMACIÓN PREVISTA

MAÑANAS

PROGRAMACIÓN PREVISTA HORARIO DE MAÑANAS				
LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES
08:30-09:30				
09:30-10:30				
11:30-13:00	RPG	FUERZA		PILATES

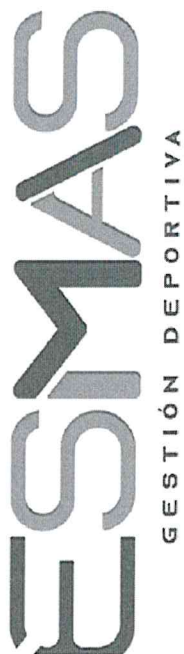
TARDES

PROGRAMACIÓN PREVISTA HORARIO DE TARDES				
LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES
15:00-16:00				
17:30-18:30	ZUMBA		PILATES	
18:30-19:00			PILATES	
18:30-19:15				
18:30-19:30	CROSSFIT	BARREFIT	BARREFIT	
18:30-19:40		ZUMBA		
19:15-20:00		STEP		
18:30-20:30		PILATES	FIT TRAINING	
20:00-20:45			CROSSFIT	

ESMAS plantea la **continuidad** de las **actividades deportivas** previstas en La Floresta, aportando una gestión profesional, seguimiento de la participación y capacidad de adaptación durante el desarrollo del servicio. No obstante, la programación está pensada como una **propuesta viva**, que podrá ajustarse en función de la demanda real de los residentes, la asistencia a cada actividad y las necesidades detectadas por la urbanización.

Además de las actividades inicialmente previstas, **ESMAS** cuenta con experiencia en **modalidades deportivas actuales y complementarias**, pudiendo valorar nuevas propuestas o modificaciones de horarios y grupos si la evolución del servicio así lo recomienda.

5



Servicios Deportivos y Culturales ESMAS S.L.

C/Ateca 34 (Oficina)

50007, Zaragoza

Formas de contacto:

658 44 22 29

976 37 01 43

esmas@esmasgestiondeportiva.com

www.esmasgestiondeportiva.com

Puede visitar también nuestras redes sociales en:



@sdcesmas (ESMAS Gestión Deportiva)



ESMAS Gestión Deportiva



@esmasgestiondeportiva3878 (ESMAS Gestión Deportiva)



ESMAS Gestión Deportiva

Zaragoza, 6-23 de julio de 2026

Por C.R. La Floresta.
(Pp)

D^a. M^a Luisa Alonso López.

Por el CESIONARIO:
(Pp)

D. José Javier Iguacel Ramos

OFERTA ACTUAL	ENFOQUE DE CONTINUIDAD DE ESMAS
RPG y Pilates	Mantener la línea de salud postural, movilidad y bienestar
Zumba y Step	Reforzar actividades sociales, dinámicas y de alta adherencia
Crossfit, HIIT y Fit Training	Consolidar el bloque de entrenamiento funcional e intensidad
Barrefit	Mantener propuestas de tonificación actual y diferencial
Nuevas demandas	Valorar ajustes o nuevas actividades según planificación

PRESUPUESTO ESMAS

PRECIO USUARIO/A	
€/ MES	38,00 €
MANTENIMIENTO	
MES DE AGOSTO	10 €

ENTREGA DE MATERIAL	ANUAL
500 €	

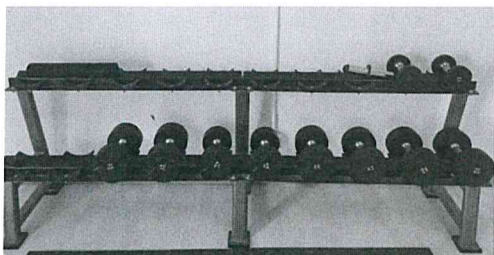
*ESMAS asumirá un mantenimiento anual gratuito de las máquinas del centro, contribuyendo a la adecuada conservación del equipamiento y al correcto desarrollo de las actividades

Forma de pago para usuarios/as: las cuotas se girarán mediante recibo bancario, facilitando una gestión ordenada y cómoda para los participantes

Cuota de mantenimiento / agosto: establecida mensualmente para aquel usuario/a que quiera seguir manteniendo su plaza ante la imposibilidad de acudir a las actividades de forma puntual. Durante el mes de agosto, abonarán dicha cuota reducida, vinculada a la inscripción y reserva de plaza.

**ANEXO III. EQUIPAMIENTO INICIAL. PROPIEDAD DE LA FLORESTA.
CONTRATO CESION DE USO PARCIAL DE LAS INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO
DEL GIMNASIO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA DE ZARAGOZA**

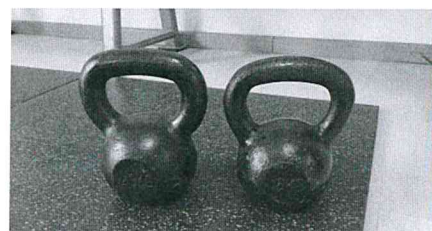
Un banco para ejercicios de fuerza



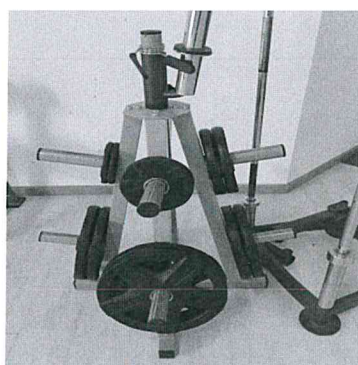
Soporte con pesas hay 10 de diversos pesos , entre 10 y 20 kilos y faltan otras 10, las de menor peso, para completar la colección



Pesas con asa, una de 16 y otra de 20 KG



Columna con pesas circulares



2 de 1,25 kg

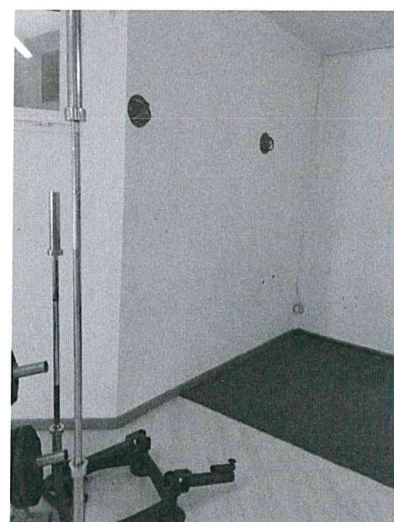
2 de 2,5 kg

2 de 5 kg

4 de 10 kg

2 de 15 kg

Dos barras para poner pesas



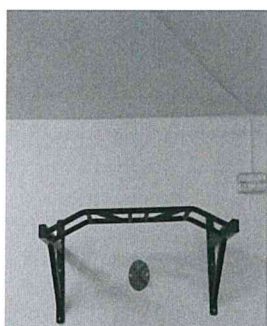
Dos cajones de madera



Un saco de boxeo



-Un soporte anclado a la pared para hacer brazos



10 anclajes en a pared para hacer fuerza



-dos vallas altas

-6 vallas bajas

-Una colchoneta (azul y plegada)

Dos tablas para el equilibrio

-Una rueda con su eje

-Un balón medicinal

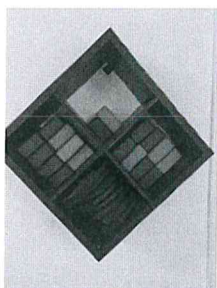
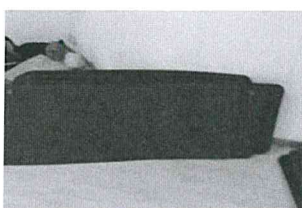
bolas de plástico y colores de 7, 5 y 3,5 kg respectivamente

-dos cuerdas de fuerza (No se distinguen bien detrás de las colchoneta)



13 colchonetas para el suelo delgadas 10

colchonetas para el suelo gruesas



18 tacos para el suelo 9 Aros

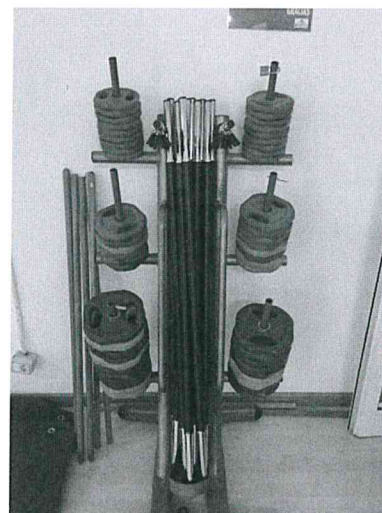
Columna de pesas

11 palos de acero para poner pesas 19 sujetas
 pesas de los palos de acero 7 palos de cilíndricos
 de madera

8 discos de pesas de 2,5 kg con candado 11
 discos de 5 kg con candado

9 discos de 1,25 kg con candado 9 discos de 5
 kg sin candado

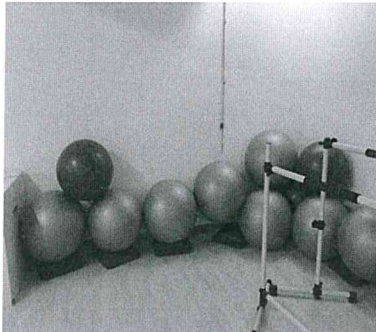
6 discos de 2,5 kg sin candado 9 discos de 1.25 kg sin candado



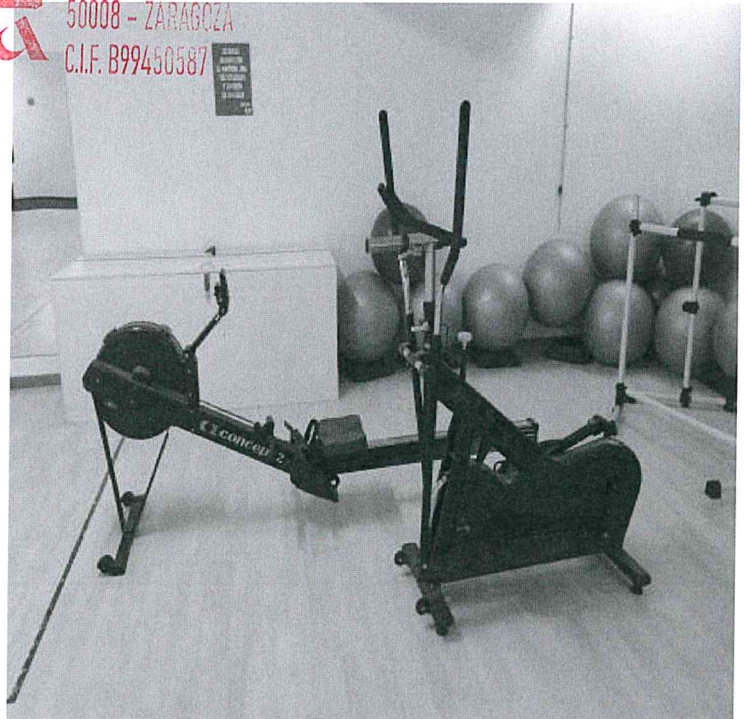
2 ruedas de tractor

una máquina de remo

una máquina de marcha



11 pelotas de Pilates



42 bases negras

13 plataformas de step



8 barras de balet

2 juegos de barras paralelas

Un cajón con candado que contiene

Un altavoz

10 Mancuernas 1,25 kg

8 palos de madera

14 aros



po Rell
MMA

NUMA CONSULTORES 2025, SL
C/JOSE M^a LACARRA DE MICHEL 21
50000 - ZARAGOZA
C.I.F. B97458567

10 pelotas de silicona pequeñas

9 juegos de cuerdas para sujetar en las
sujeciones dela pared



Una cajonera

Dos sillas altas de bar

Zaragoza, 23 de julio de 2026

Por C.R. La Floresta.
(Pp)

D^a. M^a Luisa Alonso López.

31-7-26

Por el CESIONARIO:
(Pp)

JOSE JAVIER
IGUACEL RAMOS

Firmado digitalmente por
JOSE JAVIER IGUACEL RAMOS
Fecha: 2026.07.21 10:06:37
+02'00'

D. José Javier Iguacel Ramos