

# CONTRATO DE MANTENIMIENTO PISCINAS Y ESTANQUES DECORATIVOS EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA DE ZARAGOZA

En Zaragoza, a 22 de diciembre de 2025

## REUNIDOS:

De una parte, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> José Abril Noguera, mayor de edad, provisto de N.I.F número 72.989.056-M, quien interviene en calidad de Apoderado de la Compañía Desatascos y Servicio Tubulares, SL (DESTUBA) con domicilio social en Zaragoza (50018), calle Rafael Alberti, 12, local y con C.I.F. nº B56756406, en lo sucesivo **EL MANTENEDOR**.

De otra parte D. Vicente Jesús Matute Albo, mayor de edad, con DNI nº [REDACTED] quien interviene en calidad de presidente 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 el Conserje Principal D. Juan Manuel Calvo, en cuanto al alcance y calidad de los servicios realizados y contablemente por el Administrador, en cuanto a la formalización de facturas y atención de pagos.

III. Que LA FLORESTA necesita asegurar el funcionamiento continuo, en perfectas condiciones de seguridad y cumpliendo puntualmente la reglamentación vigente de las piscinas y de las fuentes, depósitos y estanques decorativos ubicados en las distintas manzanas y zonas comunes.

IV. Que El MANTENEDOR tiene larga experiencia en el equipamiento de piscinas y fuentes ornamentales, así como en la operación y mantenimiento, conoce en detalle el estado de conservación de las instalaciones, se considera capacitado para llevarlo a cabo y está interesado en contratar el servicio.

En su virtud, los intervinientes se reconocen mutua y recíprocamente con capacidad jurídica y facultades suficientes para obligar a las empresas que representan al cumplimiento de este Contrato **para el mantenimiento de las piscinas y estanques**, con arreglo a las siguientes

## CLAUSULAS

**Primera.- Objeto del Contrato.** El CLIENTE contrata al MANTENEDOR, quien acepta ejecutar los trabajos detallados en el **Anexo I Condiciones particulares** en su apartado Alcance, a precio, forma de pago, condiciones 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.

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. Vicente Jesús Matute Albo

Por el MANTENEDOR:  
(Pp)

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> José Abril Noguera

**ANEXO I. CONDICIONES PARTICULARES**  
**CONTRATO DE MANTENIMIENTO PISCINAS Y ESTANQUES DECORATIVOS EN EL**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA DE ZARAGOZA.**

**Primera.- Alcance del Contrato.**

Instalaciones electromecánicas e hidráulicas de las 3 piscinas, un depósito, 4 estanques ornamentales ubicadas en las zonas comunes que conforman el Conjunto Residencial La Floresta.

Abarca las siguientes instalaciones:

- Piscinas: vasos —excepto obra civil—, sistema de llenado, vaciado, depuración y tratamiento de agua.
- Estanques ornamentales: exclusivamente tratamiento de agua.
- Depósito: exclusivamente tratamiento de agua para riego.

Incluye la automatización, la maniobra, arranque y protección de las bombas de presión, así como de los elementos de campo (filtros, presostatos, niveles, etc.) para garantizar el óptimo funcionamiento de éstas.

Las tareas objeto del contrato serán las siguientes:

- a. Mantenimiento predictivo, preventivo y correctivo necesario para que las instalaciones estén operativas en la temporada de uso con una disponibilidad próxima al 100%, incluyendo la mano de obra, insumos y materiales que sean necesarios, éstos últimos siempre bajo encargo expreso de LA FLORESTA.
- b. Dotación de dos bombas de repuesto, de idénticas características a las existentes, para las recirculaciones de los dos vasos mayores, que pasarán a ser propiedad del Conjunto Residencial La Floresta.
- c. Ejecución de las ampliaciones o mejoras que así le fueran encargadas por LA FLORESTA y con el alcance que ella estableciera.
- d. Sin perjuicio de las exigencias reglamentarias de aplicación: actualización de los manuales de O&M, como el protocolo de autocontrol, y elaboración de los borradores de comunicaciones a las Administraciones, en cuanto a revisiones e informes se refiere.
- e. Revisiones reglamentarias que corresponda ejecutar al mantenedor autorizado y emisión

de los documentos correspondientes, suscritos como tal. No incluye en el precio los equipos nuevos que por modificación de la normativa fuera necesario instalar.

- f. Cursillo de formación anual a los empleados del CLIENTE, para que conozcan el funcionamiento, operación y los riesgos asociados para operar los distintos elementos de los cuadros de mando y protección, de los sistemas dispensadores automáticos de regulación PH del agua, de los tratamientos específicos para mantener la calidad, así como de las válvulas para permitir una apertura o cierre manual de emergencia. Todo ello estará soportado y descrito en el Protocolo de autocontrol.
- g. Asistencia, información y documentación a LA FLORESTA para que ésta pueda repercutir a la compañía distribuidora de electricidad y/o a las aseguradoras cualquier daño a las instalaciones propias, consecuencia de un mal servicio de aquella.

**Segunda.- Duración del Contrato.**

El presente Contrato será de aplicación desde el 1 de enero de 2026 y tendrá una **duración inicial** hasta el 31 de diciembre de 2026.

Se prorrogará por períodos de tiempo de un año, salvo denuncia expresa de alguna de las partes con 15 días de antelación al vencimiento, enviada por escrito y de forma fehaciente al domicilio de la contraparte.

**Tercera.- Precio.**

El precio anual pactado será el resultante de aplicar los precios unitarios que siguen a la cantidad realmente ejecutada en el interior del Conjunto Residencial. Estarán vigentes hasta el 31 de enero de 2027.

A título meramente orientativo, se estima que la facturación anual promedio oscilará entre los 10.000 y 20.000 euros.

**Relación de precios unitarios iniciales (2026)**

- Limpieza prellenado anual de los tres vasos,



IMPRESIONES 2026-21  
C.I.F. B56756406  
C/ Juan José Arenas, 23  
50011 Zaragoza

NÚMERO DE LICENCIA: 1727 SI  
 CLASE: 1.1.1.1.1.1.1.1.1.1  
 LOCAL: LA FLORESTA, 2 Local  
 C.I.F. B56785406  
 DEBATABASCO Y SERVICIOS TUBULARES, S.L.

con agua alta presión: 1.800,00 €/año

- Suplemento por limpieza vasos a baja presión mediante tratamiento químico de superficies: 200,00 €/año
- Mantenimiento predictivo: 7.000,00 €/año. Este precio incluye la reposición y colocación, en caso necesario, de hasta dos nuevas bombas para repuesto por año, si hubieran sido utilizadas las de reserva, consecuencia de avería, según se establece en el párrafo b de la cláusula primera Alcance.
- Verificación microbiológica reglamentaria de la calidad agua en laboratorio al inicio temporada, para cada uno de los tres vaso: 350 €/año.
- Actualización manual Protocolo de autocontrol: 400 €, pago único tras contratación.
- Certificaciones, informes, boletines y memorias técnicas en calidad de Mantenedor autorizado: 100 €/ud.
- Hora de trabajo de Mantenedor autorizado, encargado o jefe de equipo, efectiva en el recinto para mantenimiento correctivo y averías producidas por terceros, incluyendo desplazamientos, vehículo, equipos, maquinas herramientas y fungibles a 52 €/hora-hombre  
Ídem Oficial primera, a 35,00 €/hora-hombre  
Ídem. Oficial segunda, 28,00 €/hora-hombre
- Hora Oficial primera o segunda en taller, para reparación o preparación de equipos o piezas especiales, a 28,00 €/hora-hombre.

Transcurrido este periodo y en las sucesivas renovaciones, serán actualizados de forma automática por el IPC interanual para el conjunto del Estado, correspondiente al último año natural

Los precios unitarios incluyen todo tipo de gastos de gestiones, soporte técnico en gabinete, accesorios, fungibles, alquileres de maquinaria, equipos de medida, vehículos especiales, mano de obra, seguros, seguridad social, gastos generales y beneficio industrial, corriendo a riesgo y ventura del MANTENEDOR las variaciones que estos puedan sufrir a lo largo del Contrato.

Las reparaciones, consecuencia de manipulaciones inadecuadas de terceros, sabotajes, gamberrismo, incendios o explosiones ajenas a los equipos objeto del contrato, daños ambientales y por agua, fallos estructurales del edificio y cualquier otra de origen externo a los citados equipos, serán facturadas explicitando los trabajos realizados previa presentación y aprobación de presupuesto a los precios unitarios convenidos.

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.

Suplidos de terceros: coste suplido más el 10% en concepto de gastos de gestión.

Materiales e insumos: al precio unitario indicado en el cuadro adjunto, incluyendo la tasa de residuos. Aquellos otros necesarios y no incluidos se facturarán al coste de adquisición al mejor precio de la red local de distribución (en el caso de bombas, filtros, grandes válvulas y dispensadores, la red se entiende nacional), más el 15%, en concepto de gastos de gestión y beneficio industrial.

CLORO PISCINA (hipoclorito sódico 160/180 g/l) en suministro de 1500 a 2000 litros viaje	Litro	0,92
HIPOCLORITO SÓDICO (160-180 g/l) 30 KG. GARRAFA	Ud.	28,33
INCREMENTADOR PH PISCINA KG. (ácido clorhídrico 32-35%) en suministro de 750 a 1000 litros viaje	Litro	1,04
CTX200 DICLORO GRANULADO RÁPIDO 5 KG.	Ud.	46,45
ALGICIDA 5 LITROS GARRAFA	Ud.	20,60
CTX198 CLORO MULTIACTIION PASTILLAS 25 KG.	Ud.	139,05
NATURAL FLOCULANTE CRISTAL WATER 1 LITRO	Litro	18,54
CTX370 TRICLORO PASTILLAS DISOLUCION LENTA 25 KG.	Ud.	139,05
FLOCULANTE 30 KG. GARRAFA	Ud.	46,35
MASCARA CON FILTRO (CLORO)	Ud.	123,60
FILTRO RECAMBIO FT1977	Ud.	41,20
DPD1 POOLTESTER	Ud.	20,60
DPD3 POOLTESTER	Ud.	20,60
PHENOL RED	Ud.	20,60
CTX75 LIMPIADOR BORDES	Ud.	28,33
INCREMENTADOR PH (ácido clorhídrico 32-35%) Garrafa 5 KG.	Ud.	17,53

En cuadro, importes en euros, para ejercicio 2026

#### Cuarta.- Facturación.

El MANTENEDOR facturará el mantenimiento predictivo trimestralmente a primeros de febrero, abril, julio y octubre, a razón de 1.750,00. €/trimestre durante 2026.


Las limpiezas anuales, las analíticas, los suministros, y los trabajos de mantenimiento correctivo realizados a lo largo de cada mes se facturarán al final del mismo, en tantas facturas como actuaciones distintas haya realizado.

En el concepto facturado se detallará como "Trabajos según contrato de diciembre 2025, y encargo de D. (persona que lo pide) de fecha \_\_\_\_\_ correspondiente a \_\_\_\_\_".

En cada factura el MANTENEDOR añadirá a las cantidades estipuladas los impuestos (como el IVA) y tasas que estén vigentes a la fecha de emisión.

Las facturas se enviarán a la dirección postal del Administrador de la Floresta, inicialmente a:  
D. Ricardo Navarro. NUMA ADMINISTRADORES DE FINCAS,

Contrato Mantenimiento Piscinas CR La Floresta & Des:


**DEBATABASCO Y SERVICIOS TUBULARES, S.L.**  
 C.I.F. B56785406  
 C/ Juan José Arenas, 23  
 50071 Zaragoza

C/ José María Lacarra de Miguel, 2  
50.008 ZARAGOZA.  
[administracion3@numaconsultores.com](mailto:administracion3@numaconsultores.com)

El pago se hará por domiciliación bancaria, con fecha valor día 10 de mes o siguiente hábil, en la siguiente cuenta corriente del banco de Sabadell:

Cdad. Prop. Conjunto Residencial La Floresta de Zaragoza. C/C 0081 4184 25 0001435650


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 MANTENEDOR

De acuerdo a la Legislación vigente frente a blanqueo de capitales y el monto estimado de los servicios prestados, no se admite como forma de pago el contado o en metálico.

#### Quinta.- Obligaciones del MANTENEDOR


1. El MANTENEDOR 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 MANTENEDOR contar con los equipos técnicos **proprios de los mantenedores de piscinas y redes de agua a presión para usos terciarios** y las máquinas herramientas necesarias para cumplir con el alcance del contrato, de acuerdo a las buenas costumbres, los avances técnicos, los mejores procesos y métodos de mantenimiento idóneos para áreas públicas y residenciales comunitarias.
  3. Sin perjuicio de lo anterior, el MANTENEDOR podrá hacer uso de aquellos **equipos o herramientas propiedad de LA FLORESTA**, siempre que no deban ser usados por los servicios de conserjería y hayan obtenido el consentimiento previo del Conserje Principal. El uso implica la asunción por EL MANTENEDOR de toda responsabilidad por daños que pudiera producir, incluso de las sanciones administrativas que posteriormente pudieran derivarse a LA FLORESTA.
  4. El MANTENEDOR velará, asesorará a LA FLORESTA y dimensionará los procedimientos necesarios, para que **el coste completo de cualquier actuación**
  5. En particular, en la redacción del Protocolo de Autocontrol y en su seguimiento, se prestará especial atención a que, **con el mínimo coste global de explotación para LA FLORESTA**, se cumpla escrupulosamente la normativa de carácter básico del Estado, como es Real Decreto 742/2013, de 27 de septiembre (actualizado a enero 2023), por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas. También deberá cumplirse la normativa autonómica que permanezca vigente como es el Decreto 50/1993, de 19 de mayo, de la Diputación General de Aragón, por el que se regulan las condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas de uso público, con sus actualizaciones por Decreto 53/1999, de 25 de mayo y Decreto 119/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón.
- El referido Protocolo de autocontrol (propiedad exclusiva del Conjunto Residencial) deberá ser ajustado a cada publicación normativa que le afecte, de forma que siempre esté actualizado.
6. El mantenimiento **predictivo de los grupos de presión, depósitos, centralita, dipensadores y bombas de regulación, niveles y valvulería** se realizará de oficio con una frecuencia trimestral, pudiendo hacer coincidir esta actuación con cualquier otra que realice en LA FLORESTA.
  7. El mantenimiento **predictivo de las tuberías y elementos de expansión**, se realizará de oficio con una frecuencia semestral, pudiendo hacer coincidir esta actuación con cualquier otra que realice en LA FLORESTA.
  8. La **limpieza de los vasos** se hará de la forma que previamente indique LA FLORESTA, de acuerdo a los dos precios unitarios ofertados. Mientras duren los trabajos, permanecerá para apoyo del MANTENEDOR y a su disposición un empleado DEL CLIENTE. Estas tareas se realizarán a primeros de mayo.
  9. El Mantenimiento **preventivo** se realizará de oficio a principios de junio, una vez que los vasos estén llenos y antes de comenzar la temporada de baños.
  10. La formación a los empleados del CLIENTE se hará en la primera semana de junio.

Contrato Mantenimiento Piscinas CR LaFloresta

 **DESTUBA** DESATASCOS Y SERVICIOS  
TUBULARES, S.L.  
C.I.F. B56756406  
C/ Juan José Arenas, 23  
50011 Zaragoza

INMA CONSULTORES 4026, S.L.  
C/PIZARRA, 11, 2ª PLAZA, 500011 ZARAGOZA  
C.I.F. B97474587

11. Las piscinas, salvo instrucción contraria de LA FLORESTA **estarán en servicio** desde el segundo sábado de junio hasta el segundo domingo de septiembre, ambos inclusive y con horario de 11 hasta 21.30 horas en junio y julio, 21 horas en agosto y 20.30 horas en septiembre. Los días laborales estarán cerradas al mediodía de 14.30 a 17.00 horas.
12. La **operación y mantenimiento diario** de las piscinas será realizado por personal propio del Cliente, el cual deberá estar adiestrado por EL MANTENEDOR, para que lo realice con la máxima seguridad y eficiencia.
13. El mantenimiento **correctivo** que implique la incorporación de materiales que deban facturarse según la cláusula tercera y cuyo coste conjunto sea superior a 750 € requerirá la comunicación previa y orden de ejecución de LA FLORESTA.
14. Durante el **periodo no estival** en el que las piscinas no estarán abiertas al público, el MANTENEDOR propondrá las medidas de protección que sean necesarias para garantizar la seguridad de las personas y también de las instalaciones. En este caso en cuanto respecta a protección contra heladas, conservación bombas, y mantenimiento de la calidad del agua en condiciones similares a las que lo hace el Ayuntamiento de Zaragoza en sus instalaciones públicas abiertas.
15. Si así le fuera requerido, EL MANTENEDOR realizará aquellas estimaciones presupuestarias, utilizando los precios unitarios pactados según la cláusula tercera y al objeto de que éste pueda provisionar el monto estimado con anterioridad a la orden de ejecución (en  $\pm 20\%$ ).
16. EL MANTENEDOR se compromete, salvo causa de fuerza mayor, a que ninguno de los vasos de las piscinas estén **fuera de servicio** más de una jornada, ni que tampoco se superen las 4 horas de promedio en las vicisitudes a lo largo de un año natural. Se entiende por "fuera de servicio" el tiempo transcurrido hasta atender o socorrer la avería, de forma que permita el uso, aunque sea en precario, hasta que sea reparada en su totalidad. El plazo máximo comprometido para las fuentes ornamentales es de 10 días laborables.
17. En la gestión del suministro de materiales no especificados de forma expresa, el MANTENEDOR se compromete a obtener los **mejores precios del mercado local** en cada operación. Si se verificara que los precios son mejorables en más de un 5% y con más de un proveedor, el MANTENEDOR devolverá el doble de la cantidad facturada por gestión de esa operación. El periodo de comprobación se inicia con la presentación del presupuesto de compra y finaliza a los 180 días de facturado el suministro.
18. EL MANTENEDOR no dejará en las **zonas de acceso público ninguna herramienta**, ni maquinaria, ni material, ni insumos, cuando no esté presente, al objeto de evitar daños accidentales a menores que pudieran manipularlos.
19. EL MANTENEDOR se ocupará de que todas las puertas de cuadros y caja eléctricas, estén **debidamente cerradas**, al objeto de impedir accidentes por electrocución o manipulación de cualquier viandante.
20. EL MANTENEDOR podrá **subcontratar** determinadas tareas, bien por su especificidad, por acumulación, o cualquier otra causa, siempre que sea con carácter puntual, no sea el mantenimiento predictivo, y que no se extienda a más del 40% de las actividades realizadas a lo largo de un año natural.
21. EL MANTENEDOR deberá entregar en conserjería cualquier efecto que encuentre **abandonado o extraviado** en el desempeño de sus tareas.
22. EL MANTENEDOR 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.
23. EL MANTENEDOR designará al oficial de mayor grado que desplace al emplazamiento como su **interlocutor con el CLIENTE**, a todos los efectos, mientras dure la ejecución de los trabajos. Por parte del CLIENTE para estas circunstancias, el interlocutor será el Conserje Principal.
24. Todo el personal del MANTENEDOR estará adecuadamente **formado para la prestación de los servicios** y deberá utilizar el equipo de protección personal adecuado y específico

 DESTUBA  
DESATASCOS Y SERVICIOS  
TUBULARES, S.L.  
C.I.F. B56756406  
C/ Juan José Arenas, 23  
50011 Zaragoza

para el trabajo a desarrollar en cada circunstancia. Asimismo, los equipos y equipos de protección individual "EPIS" utilizados en el desarrollo de los mencionados servicios cumplirán con todas las prescripciones exigidas por la normativa de aplicación.

25. En particular, todos los empleados que se envíen a LA FLORESTA para manipular cuadros y accionamientos eléctricos estarán nominados por EL MANTENEDOR como "Trabajadores cualificados" en los términos del RD 614/2001 para realizar trabajos en caliente en BT AC, mediante el procedimiento de protección aislante de las manos y protección facial. Ejecutarán sus propios procedimientos de evaluación de riesgos y autoprotección.

26. EL MANTENEDOR se compromete a dar **estabilidad laboral** a los empleados formados y conocedores de las instalaciones del CLIENTE para la prestación del presente contrato. Sin perjuicio de ello, sustituirá en el plazo de 15 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.

27. EL MANTENEDOR 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 €.

28. EL MANTENEDOR no está obligado a participar ni económicamente, ni con regalos publicitarios para la **organización de las fiestas otoñales 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.

#### Sexta.- Seguros

El MANTENEDOR 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 los Trabajos, 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 los trabajos 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 500.000 euros por siniestro.
3. De Responsabilidad Civil ante terceros mediante los seguros obligatorios y voluntarios de los vehículos propios o contratados a terceros.

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

#### Séptima. 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 y/o por correo electrónico. Expresamente no se incluye aplicaciones como WhatsApp, Meet, Teams, etc.

A Estos efectos, por parte del CLIENTE 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

**Administrador la Floresta:** D. Ricardo Navarro Jorge,  
C/ José María Lacarra de Miguel, 2  
50.008 Zaragoza. Tel 976 480 570  
E-mail: administracion3@numaconsultores.com

Las comunicaciones verbales, telefónicas y por mail 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.

#### **Octava. Resolución anticipada del Contrato:**

Serán causas de resolución anticipada del presente Contrato las siguientes:

- El mutuo acuerdo de las Partes, con los efectos que en el mismo se establezcan.
- 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.
- El concurso de acreedores de cualquiera de las Partes contratantes, sin perjuicio de los derechos y acciones que a cada una pueda corresponder.
- La extinción o sucesión de empresas en la figura del MANTENEDOR.
- A criterio unilateral de una cualquiera de las partes, liquidando (en más o en menos) la parte proporcional de las actuaciones de mantenimiento preventivo realmente ejecutado y abonando a la otra un 10% del importe facturado en los últimos 12 meses, en concepto de indemnización por todos los conceptos.

Cualquiera de las causas de resolución contractual antedichas, salvo la primera 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.

#### **Novena. Prevalencia y Nulidad parcial**

Las cláusulas detalladas en el presente Anexo I "Condiciones particulares" prevalecen sobre el cuerpo del contrato genérico y condiciones generales facilitados por el MANTENEDOR 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.

#### **Décima. 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.

NUMA CONSULTORES 2125, S.L.  
C/ JOSÉ MARÍA LACARRA DE MIGUEL, 2 LOCAL  
50008 ZARAGOZA

DESATASCOS Y SERVICIOS  
TUBIJARES, S.L.  
N.I.F. B66758406  
C/ Juan José Arenas, 23  
50011 Zaragoza



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, 22 de diciembre de 2025

Por C.R. La Floresta.  
(Pp)

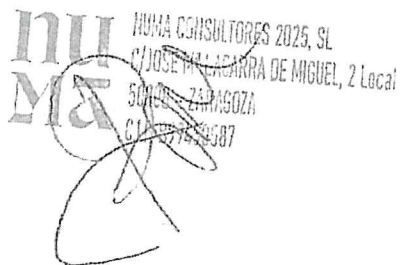


D. Vicente Jesús Matute Albo

Por el MANTENEDOR:  
(Pp)

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> José Abril Noguera

 **DESTUBA** DESATASCOS Y SERVICIOS  
TUBULARES, S.L.  
C.I.F. B56755406  
C/ Juan José Arenas, 23  
50011 Zaragoza

  
NINA CONSULTORES 2025, SL  
C/ JOSE M. ACARRA DE MIGUEL, 2 Local  
50008 ZARAGOZA  
C.I.F. B77459387