

En Pamplona (Navarra), a [*] de [*] de 202[*].

REUNIDOS

De una parte, la Compañía Mercantil **NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.** (a los efectos del presente documento, **NASUVINSA**), con domicilio social en Avda. de San Jorge nº 8 bajo, 31012 Pamplona (Navarra), y N.I.F. número A-31212483. Actúa representada por [*], en su condición de [*].

Y de otra parte, la Compañía Mercantil [*] (a los efectos del presente documento, la **Socia Privada**), con domicilio social en [*] y N.I.F. número [*]. Actúa representada por [*], en su condición de [*].

A los efectos del presente documento, **NASUVINSA** y la **Socia Privada** serán conjuntamente denominadas como las **Partes**, e individualmente cada una de ellas como la **Parte**.

Ambas Partes se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para otorgar el presente **PACTO DE SOCIAS** (a los efectos del presente documento, el **Contrato**), a cuyo efecto,

EXPONEN

I.- Que **NASUVINSA** se encuentra interesada en llevar a cabo promociones de vivienda en régimen de arrendamiento asequible mediante colaboración público-privada.

II.- Que, a tal fin, es voluntad de **NASUVINSA** que determinadas promociones de vivienda en régimen de arrendamiento asequible (o, en caso de modificación normativa, de aquellas viviendas que sustituyan o resulten análogas o similares a las viviendas en régimen de arrendamiento asequible) sean llevadas a cabo por una sociedad de capital mixto de nueva creación (a los efectos del presente documento, la **Sociedad**) constituida por la propia **NASUVINSA** y una socia privada seleccionada de conformidad con lo dispuesto en la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos de Navarra.

Para ello, **NASUVINSA** ha procedido a elaborar el presente pacto de socias, así como los estatutos de la Sociedad que se acompañan como **Anexo I** (a los efectos del presente documento, los **Estatutos**).

III.- Que adicionalmente a lo dispuesto en el Expositivo II anterior, **NASUVINSA** ha licitado la *“Selección de una persona Socia Privada y constitución de una Sociedad de Capital Mixto para la promoción de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento asequible mediante colaboración público-privada”* (a los efectos del presente documento, el **Concurso**), habiendo sido adjudicada dicha licitación a la **Socia Privada** (o, en su caso, a los adjudicatarios que

posteriormente han constituido la Sociedad denominada como la **Socia Privada**) en virtud de la propuesta presentada por ésta en el Concurso (a los efectos del presente documento, la **Propuesta de la Socia Privada**).

Que ha resultado esencial para que la **Socia Privada** haya resultado beneficiaria del Concurso, el compromiso de ésta de llevar a cabo la gestión de la promoción y construcción de los suelos, la gestión de las viviendas en régimen de arrendamiento asequible y la llevanza de la gestión administrativa, contable y fiscal de la Sociedad, todo ello en los términos y condiciones que se prevén en el Concurso y en los contratos reguladores de dichas actuaciones (a los efectos del presente documento, la gestión de la promoción y construcción de los suelos, la gestión de las viviendas en régimen de arrendamiento asequible y la llevanza de la gestión administrativa, contable y fiscal de la Sociedad serán conjuntamente denominadas las **Actuaciones de Gestión Patrimonial**).

IV.- Que, por todo ello, es voluntad de las Partes proceder a constituir la Sociedad y establecer las normas que regirán el funcionamiento de ésta, así como las relaciones entre las Partes y la Sociedad, de un modo tal que se garantice y preserve la actividad de ésta.

Y, como consecuencia de todo lo anterior, las Partes otorgan el presente **PACTO DE SOCIAS** que sujetan al cumplimiento de las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- CONSTITUCIÓN DE LA SOCIEDAD.

1.1. Características de la sociedad a constituir.

NASUVINSA y la **Socia Privada** se comprometen a constituir la Sociedad de acuerdo con las siguientes directrices:

1.1.1. Forma jurídica: Sociedad de Responsabilidad Limitada.

1.1.2. Denominación: “[*]” o cualquier otra que **NASUVINSA** y la **Socia Privada** decidan de mutuo acuerdo.

1.1.3. Capital social: El importe a desembolsar por **NASUVINSA** y la **Socia Privada** en la constitución de la Sociedad ascenderá a [*] EUROS ([*].-€), correspondiendo a **NASUVINSA** y la **Socia Privada** determinar de mutuo acuerdo qué parte de dicho importe se aportará en concepto de capital social y qué parte se aportará en concepto de prima de emisión. En todo caso, **NASUVINSA** desembolsará el 50 % de dicho importe y la **Socia Privada** el 50 % restante, de manera que la Sociedad se constituirá con la siguiente composición societaria:

Socia	Porcentaje Capital
NASUVINSA	50 %
La Socia Privada	50 %

Con respecto a las participaciones sociales que correspondan a la **Socia Privada** en la constitución de la Sociedad, así como con respecto a cualesquiera otras participaciones sociales de la Sociedad de las que la **Socia Privada** pudiera ser titular en cualquier momento, se hace constar que la **Socia Privada** no podrá pignorar ni establecer o constituir ningún tipo de gravamen sobre las mismas.

Dado que la condición de socia de la **Socia Privada** se debe a las **Actuaciones de Gestión Patrimonial** que va a realizar a favor de la Sociedad y al resto de obligaciones que va a asumir frente a la misma según se regula en el presente Contrato, resulta esencial que la participación de la **Socia Privada** en el capital social de la Sociedad esté vinculada al pleno y correcto cumplimiento de las **Actuaciones de Gestión Patrimonial** a las que se refiere la Estipulación Cuarta del Contrato, así como al resto de sus obligaciones.

En consecuencia, la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad de las que la **Socia Privada** sea titular en cada momento llevarán implícita **(i)** una prestación accesoria consistente en el cumplimiento de las obligaciones establecidas para la **Socia Privada** en el “*Pliego de Condiciones Regulatorias para la selección de una persona de Socia Privada y constitución de una Sociedad de Capital Mixto para la promoción de viviendas protegidas en régimen de arrendamiento asequible mediante colaboración público-privada*” (a los efectos del presente documento, el **Pliego**), en la Propuesta de la **Socia Privada**, en el contrato de gestión patrimonial para la gestión de la promoción y construcción de los suelos y en el contrato de gestión patrimonial para la gestión del parque de viviendas en alquiler acompañados como Anexos nº 5 y 6 del Pliego, y en el presente Contrato, así como **(ii)** una opción de compra a favor de **NASUVINSA** que podrá ejercitarse, entre otros supuestos, en caso de incumplimiento de alguna de dichas obligaciones.

La prestación accesoria y la opción de compra antes citadas se regularán por lo dispuesto en la Estipulaciones Sexta y Duodécima, respectivamente, del presente Contrato.

1.1.4. Objeto Social: La Sociedad tendrá por objeto social la realización de las siguientes actividades:

- a) *La adquisición y enajenación, por cualquier título, de bienes inmuebles y/o de derechos sobre los mismos, así como de aprovechamientos urbanísticos.*
- b) *La promoción, gestión, construcción, reforma y rehabilitación de bienes inmuebles y/o de derechos sobre los mismos, así como de aprovechamientos urbanísticos.*

- c) *El alquiler de bienes inmuebles afectos a algún régimen de protección pública.*
- d) *El fomento, divulgación y promoción del alquiler de bienes inmuebles afectos a algún régimen de protección pública.*

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta Sociedad.

Si las disposiciones legales exigieran, para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social, algún título profesional o la obtención de licencia o autorización administrativa, la inscripción en algún Registro Público o cualquier otro requisito, dichas actividades no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Si para el ejercicio de alguna de las actividades comprendidas en el objeto social fuere preciso estar en posesión de algún título o nombramiento oficial, acreditación académica o colegiación profesional, solo podrá ser realizada aquélla por cuenta de la Sociedad, como actividad social, por quién tenga la titulación u ostente la colegiación legalmente requerida.

Dicho objeto social podrá ser modificado de mutuo acuerdo por las Partes.

1.1.5. Domicilio Social: El domicilio social será el que las Partes decidan de mutuo acuerdo, si bien el mismo deberá estar ubicado en Navarra. Dicho domicilio social podrá ser modificado de mutuo acuerdo por las Partes siempre y cuando el mismo se encuentre dentro del territorio de la Comunidad Foral de Navarra.

1.1.6. Estatutos Sociales: Las Partes expresamente pactan que respetarán y mantendrán como válidos todos los pactos contenidos en los Estatutos que se adjuntan al presente documento como **Anexo I**, aún en el caso de que éstos sólo sean objeto de una inscripción parcial por el Registrador Mercantil.

La no transcripción de alguno de los acuerdos recogidos en el presente Contrato a los Estatutos no supondrá la falta de obligatoriedad de dichos acuerdos para los suscribientes del presente documento, los cuales se comprometen a cumplir el mismo.

En caso de contradicción entre los Estatutos y los acuerdos recogidos en el presente Contrato, las Partes acuerdan que prevalecerá lo dispuesto en el presente Contrato.

1.2. Otorgamiento de la escritura pública de constitución.

La formalización de la constitución de la Sociedad se llevará a cabo en un plazo máximo de treinta (30) días naturales a contar desde la fecha de suscripción del presente Contrato, conforme a la Cláusula 26 del Pliego.

1.3. Gastos y tributos.

Cuantos gastos y tributos se originen o devenguen como consecuencia de la constitución de la Sociedad, su formalización, inscripción, etc. serán satisfechos por ésta.

1.4. Adopción de acuerdos por la Junta General.

1.4.1. Los acuerdos de la Junta General de las personas socias (en lo sucesivo, la “**Junta General de Socias**”) se adoptarán por mayoría simple. Se exceptúan de lo anterior los supuestos en que el ordenamiento jurídico exija una mayoría reforzada o la unanimidad.

En los estatutos sociales que se acompañan como Anexo I se preverá la posibilidad de asistencia y de celebración de reuniones de la Junta General de forma telemática.

1.4.2. Como excepción a lo dispuesto en el Apartado 1.4.1. anterior se exigirá el voto favorable de al menos dos tercios de los derechos de voto correspondientes a las participaciones sociales que conforman el capital social, para que la Junta General de Socias pueda acordar:

- (i) La modificación del objeto social.
- (ii) La ampliación de capital social y la reducción de capital social, salvo que cualquiera de dichos acuerdos venga exigido por la Ley.
- (iii) La creación, modificación y la extinción anticipada de realizar prestaciones accesorias.
- (iv) Cualquier otra modificación de los Estatutos.
- (v) La transformación, fusión, escisión, la cesión global de activo y pasivo y el traslado del domicilio al extranjero o disolución de la Sociedad, salvo que cualquiera de dichos acuerdos venga exigido por la Ley.
- (vi) La supresión o limitación de los derechos de preferente ascunción en los aumentos de capital social.
- (vii) El cese y el nombramiento de administradores y liquidadores.
- (viii) El reparto de dividendos.
- (ix) Autorizar la realización de operaciones cualquier tipo de garantía de la Sociedad a favor de terceros.
- (x) La adquisición, enajenación o amortización de participaciones sociales propias o la concesión de opciones o planes de incentivos sobre las mismas.
- (xi) Autorizar la celebración de contratos cuyo objeto no se encuentre comprendido en el ámbito de actividad de la Sociedad y/o la realización de actividades no comprendidas en el ámbito de actividad de la Sociedad.

- (xii) La determinación de cualquier clase de retribución o contraprestación (distintas a las previstas en el presente Contrato) que puedan percibir de la Sociedad alguna de las personas o entidades vinculadas a la misma o a la **Socia Privada**.
- (xiii) Las operaciones con una socia de la Sociedad o de la **Socia Privada**, un miembro del órgano de administración de alguna de ellas, o una sociedad en las que una socia o miembro del órgano de Administración de alguna de ellas tenga una participación directa o indirecta.
- (xiv) La contratación de cualquier servicio que sea prestado por terceras personas, físicas o jurídicas, relacionadas de manera directa o indirecta con cualquiera de los miembros del órgano de administración de alguna de ellas.
- (xv) Cualquier cuestión competencia del Consejo de Administración que se someta a acuerdo de la Junta General de Socias.

1.5. Órgano de Administración.

La Sociedad será administrada por un Consejo de Administración bajo las siguientes reglas de composición y funcionamiento:

1.5.1. Composición del Consejo de Administración: Mientras cada una de las Socias ostente el 50 % del capital social de la Sociedad, el Consejo de Administración de la Sociedad constará de un mínimo de cuatro (4) y un máximo de ocho (8) miembros, debiendo tener en todo caso siempre número par (salvo que alguna de las Partes renuncie a nombrar a alguno de los miembros del Consejo de Administración a los que tenga derecho).

Los miembros del Consejo de Administración podrán ser personas físicas o jurídicas, y que serán designados por las socias de la Sociedad conforme a las siguientes reglas:

- (i) **NASUVINSA** tendrá derecho a nombrar la mitad de los miembros del Consejo de Administración.
- (ii) La **Socia Privada** tendrá derecho a nombrar a la otra mitad de los miembros del Consejo de Administración restantes.

Corresponderá a **NASUVINSA** la designación del Presidente del Consejo de Administración.

El cargo de Secretario recaerá en la persona que designen ambas partes de mutuo acuerdo. Dicho cargo de Secretario podrá ser desempeñado por un tercero no Consejero, al que la Sociedad contrate dichas funciones.

NASUVINSA y la **Socia Privada** tendrán derecho en todo momento a sustituir a las personas por ellos designados para desempeñar los cargos del Consejo de Administración, incluso en caso de renuncia de los designados inicialmente, siendo obligación de la otra socia la de votar a favor de dicha sustitución. De igual manera, en caso de renuncia, cese o baja de un Consejero, la socia que lo hubiese propuesto designará un nuevo Consejero para cubrir la

vacante, comprometiéndose desde este momento las Partes a adoptar, en el seno de la Junta General de Socias de la Sociedad, los acuerdos pertinentes para su efectiva designación como miembros del Consejo de Administración.

1.5.2. Reuniones del Consejo de Administración: Las reuniones del Consejo de Administración tendrán lugar como mínimo una vez cada tres (3) meses, así como siempre que cualquiera de los Consejeros lo solicite.

Las reuniones podrán convocarse y celebrarse en el domicilio social o fuera de éste (debiendo celebrarse en todo caso en Navarra), y su convocatoria corresponderá, indistintamente, al Presidente o al Secretario.

La convocatoria se hará por el Presidente o el Secretario, mediante el envío de carta o correo electrónico, expresiva de la hora y día de la reunión y de los asuntos a tratar en la misma. La convocatoria será remitida al menos con siete (7) días naturales de antelación a la fecha de celebración prevista.

En los estatutos sociales que se acompañan como Anexo I se preverá la posibilidad de asistencia y de celebración de reuniones del Consejo de Administración de forma telemática.

1.5.3. Representación en el Consejo de Administración: Los miembros del Consejo de Administración podrán delegar su representación para las reuniones del Consejo de Administración en otro miembro del Consejo de Administración. La representación se hará constar por medio de simple carta dirigida al Presidente.

1.5.4. Retribución de los Administradores: El desempeño del cargo de Consejero de la Sociedad no será retribuido.

1.5.5. Derecho de información de Administradores: Todos y cada uno de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad disfrutarán del derecho a acceder libremente, sin restricción alguna, a la documentación contable o de cualquier otra naturaleza de la Sociedad pudiendo ejercer este derecho junto con los asesores técnicos que consideren convenientes, siendo los gastos producidos en este supuesto por cuenta y orden de quien lo solicite.

1.6. Apoderamientos y otorgamiento de facultades.

1.6.1. La Sociedad otorgará poderes generales de administración, mancomunados, a favor de dos personas, una de las cuales será designada por **NASUVINSA** y la otra por la **Socia Privada**.

NASUVINSA y la **Socia Privada** tendrán derecho en todo momento a sustituir a las personas por ellas designados para desempeñar los cargos de apoderado mancomunado, siendo obligación de los miembros del Consejo de Administración la de votar a favor de dicha sustitución. De igual manera, en caso de renuncia, cese o baja de un apoderado, la socia que lo hubiese propuesto designará un nuevo apoderado mancomunado para cubrir la vacante,

comprometiéndose desde este momento las Partes a adoptar, en el seno del Consejo de Administración de la Sociedad, los acuerdos pertinentes para su efectiva designación.

1.6.2. En todo caso, se excluirán de los poderes a los que se refiere el Apartado 1.6.1. anterior las siguientes facultades:

- a) Comprar, vender, permutar, sustituir, ceder, gravar y, por cualquier título, adquirir y enajenar bienes inmuebles, participaciones sociales, acciones y derechos de propiedad industrial o intelectual de la Sociedad.
- b) Prestar o contratar avales o fianzas en garantía del cumplimiento de obligaciones ajenas a la Sociedad.
- c) Suscribir contratos de trabajo, incluidos contratos de alta dirección, con cláusulas de indemnización superiores a las previstas en el art. 56.1.a) del Estatuto de los Trabajadores.

1.6.3. La Sociedad otorgará poder generales de administración, individuales y solidarios, a favor de dos personas designadas por **NASUVINSA**.

Estos poderes podrán utilizarse únicamente por los apoderados una vez cursada la notificación de ejercicio de la opción de compra a que se refiere la Estipulación Duodécima o la prevista en la Apartado 1.8.5, ambos del presente Contrato.

1.6.4. La Sociedad no podrá tener apoderados distintos, o en condiciones diferentes, a los indicados en los Apartados 1.6.1. a 1.6.3. anteriores, salvo acuerdo adoptado por el Consejo de Administración por unanimidad de todos sus miembros.

Asimismo, la revocación de los poderes indicados en los Apartados 1.6.1. a 1.6.3. requerirá el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración.

1.7. Transmisión de Participaciones Sociales.

1.7.1. Dado que la condición de socia de la **Socia Privada** deriva de su adjudicación del Concurso, la **Socia Privada** no podrá transmitir a ningún tercero sus participaciones sociales salvo en aquellos supuestos previstos en el Apartado 1.7.2. siguiente.

1.7.2. La **Socia Privada** podrá transmitir libremente sus participaciones sociales exclusivamente cuando concurren todos los requisitos siguientes:

- (i) Deberá haberse producido al menos la finalización de la construcción de la Segunda Fase a la que se refiere el Apartado 1.4. de la Cláusula Primera del Pliego.

- (ii) El comprador deberá adquirir la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad de las que sea titular la **Socia Privada** en el momento de la transmisión.
- (iii) El comprador deberá cumplir con los requisitos establecidos para los licitadores en las Cláusulas 8, 9 y 10 del Pliego.
- (iv) El comprador deberá asumir el pleno cumplimiento del Pliego, de la Propuesta de la **Socia Privada**, del presente Contrato, del contrato de gestión patrimonial para la gestión de la promoción y construcción de los suelos y del contrato de gestión patrimonial para la gestión del parque de viviendas en alquiler acompañados como Anexos nº 5 y 6 del Pliego, y del ordenamiento jurídico aplicable, debiendo suscribir los correspondientes documentos de subrogación y compromiso de cumplimiento de todo ello.

1.7.3. En caso de que la **Socia Privada** comunique fehacientemente a **NASUVINSA** su voluntad de transmitir sus participaciones a una tercera persona cumpliendo lo dispuesto en el Apartado 1.7.2. anterior, **NASUVINSA** podrá optar entre:

- a) Ejercitar el derecho de adquisición preferente que le corresponda de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 7 de los Estatutos.
- b) Proponer una nueva persona compradora interesada en adquirir las participaciones de la **Socia Privada** al mismo precio que la tercera persona propuesta por la **Socia Privada**, en cuyo caso la **Socia Privada** deberá transmitir sus participaciones al comprador propuesto por **NASUVINSA**.
- c) Autorizar la compra de las participaciones de la **Socia Privada** a favor de la tercera persona propuesta por la **Socia Privada**.

A tal fin, **NASUVINSA** dispondrá de un plazo de sesenta (60) días naturales a contar desde la fecha en la que hubiera recibido la comunicación fehaciente de la **Socia Privada** a la que se refiere el primer párrafo del presente Apartado 1.7.3. para comunicar a la **Socia Privada** la opción elegida. No obstante lo anterior, y dado que la adquisición de las participaciones de la Socia Privada supondría que la Sociedad adquiriera la condición de sociedad pública, dicho plazo de sesenta (60) días naturales quedará en suspenso durante todo el tiempo que se requiera para tramitar todas aquellas actuaciones, procedimientos, etc. y obtener todas cuantas autorizaciones, permisos, acuerdos, etc. se requieran en dicho momento para llevar a cabo dicha adquisición así como para que la Sociedad pueda adquirir la condición de sociedad pública.

1.7.4. En caso de que, por el contrario, la **Socia Privada** desee transmitir sus participaciones a un tercero o terceros incumpliendo lo dispuesto en el Apartado 1.7.2. y/o el Apartado 1.7.3. anteriores, **NASUVINSA** podrá optar entre:

- d) Ejercitar el derecho de adquisición preferente que le corresponda de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 7 de los Estatutos.
- e) Resolver el presente Contrato por incumplimiento de la **Socia Privada** de lo dispuesto en el presente Apartado 1.7., con las consecuencias que al efecto se prevén en el Contrato.
- f) Ejercitar la opción de compra prevista en la Estipulación Duodécima del presente Contrato.

1.7.5. Las participaciones de las que sea titular **NASUVINSA** podrán ser libremente transmitidas por ésta siempre y cuando dicha transmisión se realice a favor de otra sociedad pública (ya sea de la Administración Foral de Navarra, de municipios o de cualquier otra Administración), de una entidad local, de la Administración Foral de Navarra o a favor de cualesquiera otras entidades que conforman el sector público estatal o foral.

De igual manera, **NASUVINSA** será libre para poder transmitir por cualquier título, total o parcialmente, los derechos de suscripción preferente que pudieran corresponder en cualquier ampliación de capital de la Sociedad, siempre y cuando dicha transmisión se realice a favor de otra sociedad pública (ya sea de la Administración Foral de Navarra, de municipios o de cualquier otra Administración), de una entidad local, de la Administración Foral de Navarra o a favor de cualesquiera otras entidades que conforman el sector público estatal o foral.

1.8. Sistema “ANTI-BLOQUEO”.

1.8.1. Dado que en un momento dado pudiera resultar imposible la toma de decisiones en la Sociedad, ya sea por la distribución de su capital social como por cualesquiera otras causas, las Partes se comprometen a realizar sus mejores esfuerzos para resolver de buena fe cualquier discrepancia que pudiera surgir en relación al presente Contrato y, en particular, respecto de cualquier decisión de la Junta General de Socias o el Consejo de Administración de la Sociedad.

1.8.2. En especial, las Partes se comprometen a no utilizar los derechos que, en su caso, les confiera su condición de socia de la Sociedad para, en manera alguna:

- (a) impedir, bloquear o de otro modo retrasar indebidamente la gestión, administración o conducción de las actividades de la Sociedad;
- (b) impedir, bloquear o de otro modo retrasar la toma de decisiones en cualesquiera órganos rectores de la Sociedad.

1.8.3. Se considerará que la Sociedad se encuentra en situación de bloqueo, a los efectos del presente Contrato, cuando concurran las siguientes circunstancias:

- 1º) Que la Junta General de Socias y/o el Consejo de Administración de la Sociedad hayan considerado una o varias materias relativas a los asuntos de la Sociedad; o no se haya

celebrado por incomparecencia de alguna de las Partes la oportuna sesión de la Junta General de Socias o del Órgano de Administración; y

2º) Que por dos veces no se haya llegado a un acuerdo en una determinada materia por existir disconformidad con respecto al mismo o porque no se haya podido celebrar la oportuna sesión de la Junta General de Socias y/o del Consejo de Administración; y

3º) Que dicho asunto no se haya resuelto dentro de los veinte (20) días naturales siguientes a la fecha de dicha segunda reunión (o en su caso de la fecha que se hubiera convocado la correspondiente reunión) de Junta General de Socias o del Consejo de Administración.

1.8.4. A partir del momento en que cualquiera de las Partes notifique a la otra la existencia de alguna de las anteriores situaciones de bloqueo, éstas contarán con un plazo máximo de quince (15) días naturales para negociar de buena fe y tratar de alcanzar un acuerdo para solventar la situación de bloqueo producida.

1.8.5. Transcurrido dicho plazo sin alcanzar un acuerdo, **NASUVINSA** dispondrá de un derecho de opción de compra de todas las participaciones titularidad de la **Socia Privada**.

A tal efecto, transcurrido el plazo previsto en el Apartado 1.8.4., **NASUVINSA** podrá notificar a la **Socia Privada** el ejercicio de la opción de compra.

La referida notificación deberá indicar (i) el precio de la compraventa, el cual deberá corresponderse con el Valor Razonable ((a determinar en los términos previstos en el Apartado 10.2.3. de este Contrato) de las participaciones sociales de la **Socia Privada** y (ii) la fecha, hora y Notaría en la que se llevará a cabo la compraventa de las participaciones, que deberá realizarse en un plazo de entre quince (15) y sesenta (60) días naturales desde la fecha de la comunicación de ejercicio de la opción. No obstante lo anterior, y dado que la adquisición de las participaciones de la Socia Privada supondría que la Sociedad adquiriera la condición de sociedad pública, dicho plazo quedará en suspenso durante todo el tiempo que se requiera para tramitar todas aquellas actuaciones, procedimientos, etc. y obtener todas cuantas autorizaciones, permisos, acuerdos, etc. se requieran en dicho momento para llevar a cabo dicha adquisición así como para que la Sociedad pueda adquirir la condición de sociedad pública.

En la fecha, hora y Notaría indicada en dicha notificación se procederá a la transmisión de las participaciones sociales entre las Partes conforme a lo señalado en el párrafo anterior.

La presente opción se rige por los términos previstos en la presente Estipulación. No obstante, lo anterior, para todo lo que no estuviera previsto en la misma en cuanto a la forma de ejercicio de la opción y la formalización de la compraventa, resultará de aplicación, *mutatis mutandis*, la Estipulación Duodécima del presente Contrato (en particular, el Apartado 12.1 vii y el Apartado 12.1 viii).

1.9. Auditoría: Las Cuentas Anuales de la Sociedad de cada ejercicio serán revisadas por Auditores de Cuentas, aun cuando dicha auditoría no sea preceptiva con arreglo a los criterios establecidos en la ley específica que regule la forma jurídica de la Sociedad.

Las Partes de común acuerdo se reservan el derecho a designar la firma encargada de realizar la Auditoría de la Sociedad, cuyo nombramiento deberá ser aprobado por la Junta General de Socias. A falta de acuerdo, cada Parte propondrá dos (2) auditores o firmas auditoras, eligiéndose por sorteo entre los propuestos por ambas Partes.

Los Consejeros de la Sociedad tendrán derecho a participar en todas las reuniones que la Sociedad celebre con sus Auditores, así como a una copia de toda la documentación que estos remitan a la misma.

1.9. Conflictos de Intereses.

Dado que la Sociedad va a suscribir distintos contratos y establecer distintas relaciones jurídicas con la **Socia Privada**, es posible que la **Socia Privada** pueda encontrarse en determinados momentos en situaciones de conflicto de interés.

En dicho caso, ante cualquier situación de conflicto de interés, ya sea directo o indirecto, la **Socia Privada** deberá actuar siempre de la siguiente manera:

- (i) Primando los intereses de la Sociedad frente a los propios intereses de la **Socia Privada**, de cualquier otra empresa de su Grupo, o de cualquier persona física o jurídica vinculada o relacionada con la **Socia Privada** o con cualquier otra empresa de su Grupo.

A los efectos del presente Contrato, se entenderá por Grupo aquél que como tal se define en el artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio o normativa que lo sustituya o defina en su lugar.

- (ii) Evitando cualquier influencia en el juicio o las decisiones de la Sociedad.
- (iii) En caso de que en la Junta General de Socias se vaya a deliberar y votar alguna cuestión o materia en la que pudiera haber algún conflicto de interés para la **Socia Privada**, ésta deberá actuar con pleno cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 190 de la Ley de Sociedades de Capital (así como de cualesquiera otros preceptos que le resulten de aplicación en cada momento).
- (iv) En caso de que en el Consejo de Administración se vaya a deliberar y votar alguna cuestión o materia en la que pudiera haber algún conflicto de interés para los miembros del Consejo de Administración designados por la **Socia Privada**, éstos deberán actuar con pleno cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 228.c) y e) de

la Ley de Sociedades de Capital (así como de cualesquiera otros preceptos que le resulten de aplicación en cada momento).

Segunda.- FINANCIACIÓN DE LAS PROMOCIONES.

2.1. Dado que el importe desembolsado inicialmente por las Partes conforme a lo dispuesto en el Apartado 1.1.3 del presente Contrato no resulta suficiente para afrontar la totalidad de gastos e inversiones de las promociones a llevar a cabo por la Sociedad, las partes se comprometen a otorgar y obtener la financiación requerida para llevar a cabo la Fase Primera, Segunda y Tercera, así como en su caso cualesquiera otras actuaciones de la Sociedad para las que ésta requiriese la obtención de financiación, de la siguiente manera:

2.1.1. Para la financiación de las Fases Primera y Segunda, **NASUVINSA** y la **Socia Privada** aportarán:

- (i) La cantidad de **[*] EUROS ([*].-€)**, que **NASUVINSA** y la **Socia Privada** aportarán en la constitución de la Sociedad conforme a lo establecido en el Apartado 1.1.3.
- (ii) La cantidad de **[*] EUROS ([*].-€)**, que **NASUVINSA** y la **Socia Privada** deberán aportar vía ampliación o ampliaciones de capital de la Sociedad antes de que transcurran **[*] ([*])** meses a contar desde la constitución de la Sociedad.

El 50 % de dicho importe será aportado por **NASUVINSA** y el 50 % restante por la **Socia Privada**.

Corresponderá a **NASUVINSA** y la **Socia Privada** determinar de mutuo acuerdo si dicho importe se aportará en una o varias ampliaciones de capital, la(s) fecha(s) de la(s) misma(s) dentro del plazo indicado en el primer párrafo del presente subapartado (ii), así como qué parte de dicho importe se aportará en concepto de capital social y qué parte se aportará en concepto de prima de emisión.

En ningún caso la Sociedad podrá rechazar llevar a cabo las promociones comprendidas dentro de las Fases Primera y Segunda descritas en el Apartado 1.4. del Pliego, salvo acuerdo unánime de ambas Partes. No obstante, lo anterior, si alguna de las promociones comprendidas dentro de dichas Fases Primera o Segunda no pudiera llevarse a cabo por motivos jurídicos o técnicos, **NASUVINSA** podrá sustituir dicha promoción por otra similar.

2.1.2. Para la financiación de la Fase Tercera se seguirán las siguientes reglas, salvo que **NASUVINSA** y la **Socia Privada** adopten de mutuo acuerdo otras decisiones relativas a la obtención de financiación para dicha Fase:

- (i) Cada vez que **NASUVINSA** presente una nueva promoción a la Sociedad (esto es, una promoción correspondiente a las Fases Segunda y Tercera), el Órgano de Administración de la Sociedad analizará la misma para determinar si la Sociedad la lleva a cabo o no.

Dado que el objetivo de la Sociedad es la promoción de hasta 2.000 viviendas en régimen de arrendamiento asequible (ampliable hasta un 25%), la Sociedad no podrá rechazar las promociones que le sean presentados por **NASUVINSA** salvo que exista una causa debidamente razonada y suficientemente grave que justifique no aceptar dicha promoción.

- (ii) Si la promoción presentada por **NASUVINSA** es aceptada por la Sociedad, en dicho caso se procederá a adoptar por la Junta General de Socias de la Sociedad un acuerdo en virtud del cual las Socias se comprometerán a aportar vía ampliación de capital un importe equivalente al 30 % de la financiación requerida para dicha promoción (correspondiendo a **NASUVINSA** y la **Socia Privada** determinar de mutuo acuerdo qué parte de dicho importe se aportará en concepto de capital social y qué parte se aportará en concepto de prima de emisión), salvo que las Partes acuerden un importe diferente u otro modo de aportación. En todo caso, dicho compromiso quedará condicionado a la obtención de la financiación restante conforme a lo establecido en el Apartado 2.2.
- (iii) El 50 % de las cantidades a aportar conforme a lo dispuesto en el subapartado (ii) anterior, será aportado por **NASUVINSA** y el 50 % restante por la **Socia Privada**.

A los efectos del presente Contrato, se entenderá por una “promoción” la que como tal se define en el Apartado 3.6. del Pliego.

2.2. La financiación restante que se requiera para poder financiar cada promoción, será solicitada por la Sociedad a entidades financieras.

En el caso de que no sea posible obtener de entidades financieras la totalidad de la financiación restante (o de que pudiendo obtenerla alguna de las Partes no estuviera conforme con las condiciones de dicha financiación, garantías requeridas a las Partes o a la Sociedad, etc.), el Órgano de Administración de la Sociedad deberá proceder a analizar la posibilidad de financiar la promoción de otra manera. En el supuesto de que no se alcance una decisión de mutuo acuerdo de las Partes al respecto, la promoción se desestimaré y no será llevada a cabo por la Sociedad. En el supuesto de que el derecho de superficie ya se hubiera otorgado a favor de la Sociedad, el mismo quedará automáticamente resuelto salvo que las Socias de mutuo acuerdo decidan lo contrario.

2.3. Así mismo, las Partes y la Sociedad deberán tener en cuenta y cumplir lo dispuesto en la Cláusula Sexta del Pliego con respecto a la financiación.

Tercera.- OTORGAMIENTO DE DERECHOS DE SUPERFICIE.

3.1. Para el desarrollo de las promociones la Sociedad podrá adquirir o ser beneficiaria de derechos de superficie que le transmita u otorgue **NASUVINSA** o cualquier otro tercero (pudiendo señalar a efectos meramente ejemplificativos la Administración de la Comunidad Foral de Navarra, entidades locales, organismos públicos, entes instrumentales, etc.)

3.2. Los derechos de superficie a los que se refiere el Apartados 3.1. anterior se transmitirán u otorgarán en los términos y condiciones que al efecto acuerden la Sociedad y el otorgante del derecho de superficie, debiendo tener al respecto en cuenta lo que con respecto a dichos derechos de superficie se establece en el Pliego.

Cuarta.- ACTUACIONES DE GESTIÓN PATRIMONIAL A LLEVAR A CABO POR LA SOCIA PRIVADA.

4.1. Conforme a lo establecido en el Apartado Séptimo de la Cláusula 1, en los Apartados 2.2. y 2.3. de la Cláusula Segunda y en la Cláusula 28 del Pliego, la **Socia Privada** deberá realizar a favor de la Sociedad las siguientes **Actuaciones de Gestión Patrimonial**, siendo ello esencial para que la **Socia Privada** mantenga la condición de socia de la Sociedad:

- La gestión de la promoción y construcción de los suelos objeto del contrato acompañado como Anexo nº 5 del Pliego.
- La gestión del parque de viviendas en régimen de arrendamiento asequible objeto del contrato acompañado como Anexo nº 6 del Pliego.
- La llevanza de la gestión administrativa, contable y fiscal de la Sociedad descritos en el Apartado 2.2.c) de la Cláusula Segunda del Pliego, y que se regulan en el Apartado 4.2. del presente Contrato (en lo sucesivo, la **Gestión Administrativa, Contable y Fiscal**).

4.2. La **Socia Privada** se encargará de la llevanza de la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad en los siguientes términos y condiciones:

4.2.1. Descripción de las actuaciones comprendidas dentro de la llevanza de la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad:

- Llevanza y seguimiento de la contabilidad.
- Elaboración y presentación de las declaraciones fiscales correspondientes a la Sociedad y cualquier otra documentación que se precise en materia fiscal.
- En caso de requerirse, elaboración y presentación de toda cuanta documentación se precise en materia laboral y de Seguridad Social.

- Cualquier otra actuación que la Sociedad deba realizar en materia administrativa, contable o fiscal.
- Todas aquellas otras actuaciones que, aun no estando expresamente indicadas o descritas en los apartados anteriores resulten necesarias o convenientes para la correcta realización de las actuaciones descritas en dichos apartados anteriores.

4.2.2. Condiciones de la Llevanza de la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad: La **Socia Privada** deberá realizar las actuaciones de llevanza de la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad con responsabilidad y profesionalidad, así como con pleno respeto y cumplimiento de lo dispuesto en el ordenamiento jurídico vigente en cada momento.

4.2.3. Otras obligaciones relativas a la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad: La **Socia Privada** deberá hacerse cargo de todos los costes, gastos, etc. que se le generen por la llevanza de la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad.

Así mismo, la **Socia Privada** deberá informar con carácter inmediato a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad acerca de cualquier circunstancia que se produzca (o que prevea que puede producirse) y que afecte o pueda afectar a la correcta llevanza de la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad, o que deba ser razonablemente conocida por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad.

4.2.4. Incumplimiento de la Llevanza de la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad: La Sociedad podrá resolver la llevanza de la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad por parte de la **Socia Privada** en caso de incumplimiento por parte de ésta de las obligaciones que le competen con respecto a dicha llevanza siempre y cuando la **Socia Privada** no lo haya subsanado en un plazo de quince (15) días hábiles a contar desde que Sociedad le hubiera notificado el incumplimiento. En todo caso, con independencia de la resolución o no de dicha obligación de llevanza de la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad por parte de la **Socia Privada**, ésta será responsable de todos los incumplimientos que cometa en relación con llevanza de la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad, así como de indemnizar la totalidad de daños y perjuicios que dichos incumplimientos pudieran ocasionar (incluidos los costes de la contratación de un tercero para la prestación de dichos servicios en caso de que como consecuencia de dicho incumplimiento la Sociedad resuelva dicha llevanza por parte de la **Socia Privada**).

4.2.5. Retribución de la Llevanza de la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad: La **Socia Privada** no percibirá ninguna retribución específica y adicional por la llevanza de la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad, toda vez que la contraprestación por dicha llevanza ya se encuentra incluida dentro de las retribuciones que la **Socia Privada** percibirá por la gestión de la promoción y construcción de los suelos y la gestión del parque de viviendas en régimen de arrendamiento asequible.

4.3. La **Socia Privada** no podrá ceder a un tercero, ni total ni parcialmente, la llevanza de la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad ni los derechos u obligaciones que se contemplan en relación con dicha llevanza.

4.4. La **Socia Privada** podrá subcontratar, total o parcialmente, la llevanza de la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad, siempre y cuando dicha subcontratación se realice a favor de una sociedad de su Grupo (o, en su caso, a favor de una sociedad del Grupo al que pertenezca alguno de los adjudicatarios que posteriormente han constituido la Sociedad denominada como la **Socia Privada**) y dicha subcontratación (incluidos los detalles de las actuaciones subcontratadas, modo en el que dichas actuaciones serán llevadas a cabo, duración de la subcontratación, identidad del subcontratista y acreditación de su pertenencia al mismo Grupo) sea comunicada a la Sociedad previamente a su realización.

En caso de que la **Socia Privada** lleve a cabo alguna subcontratación, total o parcial de la llevanza de la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad conforme a lo señalado en el párrafo anterior, la **Socia Privada** será directamente responsable frente a la Sociedad de las actuaciones que pudieran llevar a cabo dichos subcontratistas, así como de cuantos daños y perjuicios pudieran ocasionarse por los subcontratistas. En este sentido, la **Socia Privada** asume a todos los efectos legales, la plena responsabilidad tanto laboral, como de seguridad social, económica, sanitaria, administrativa, civil o penal, incluso los daños a terceros, que pudiera derivarse de las actuaciones y omisiones de los posibles subcontratistas en relación con la llevanza de la Gestión Administrativa, Contable y Fiscal de la Sociedad.

Así mismo, la **Socia Privada** se compromete a sustituir a aquellos subcontratistas que incurran en algún incumplimiento considerado como causa de resolución por el Pliego.

En ningún caso podrá contratarse por la **Socia Privada** a personas incurso en suspensión de clasificaciones o en las prohibiciones de contratar establecidas en el artículo 22 de la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos de Navarra. A estos efectos, la **Socia Privada** deberá entregar a la **Sociedad** y a **NASUVINSA** una declaración responsable del subcontratista o de quien tenga legalmente su representación.

Quinta.- COMPROMISOS, RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS DE LA SOCIA PRIVADA EN RELACIÓN CON LAS ACTUACIONES DE GESTIÓN PATRIMONIAL.

5.1. La **Socia Privada** se compromete a cumplir fiel y puntualmente con las obligaciones que le correspondan con respecto a las Actuaciones de Gestión Patrimonial, y a garantizar la correcta realización por parte de la **Socia Privada** de dichas Actuaciones de Gestión Patrimonial, no pudiendo ser las mismas paralizadas, suspendidas o interrumpidas en ninguna circunstancia por la **Socia Privada**, salvo en aquellos supuestos previstos en el Pliego o el presente Contrato.

5.2. En caso de que por culpa, negligencia o dolo (y ya sea mediante una acción o una omisión) la **Socia Privada** no realice debidamente las Actuaciones de Gestión Patrimonial o no cumpla debidamente las obligaciones que le corresponden con respecto a las mismas de acuerdo con lo previsto en el Pliego, en la Propuesta de la **Socia Privada**, en el presente Contrato, en su caso en el contrato regulador de dicha Actuación de Gestión Patrimonial y/o en el ordenamiento jurídico, la **Socia Privada** deberá reembolsar e indemnizar a la Sociedad, a **NASUVINSA** así como en su caso, a cualquier tercero perjudicado, todos cuantos daños y perjuicios pudieran haberseles ocasionado, y todo ello sin perjuicio de cualesquiera otros derechos que pudieran corresponder a la Sociedad, a **NASUVINSA** o a cualquier tercero en caso de incumplimiento de la **Socia Privada**.

Sexta.- PRESTACIÓN ACCESORIA.

6.1. Tal y como se señala en el Apartado 1.1.3. del presente Contrato, resulta esencial que la participación de la **Socia Privada** en el capital social de la Sociedad esté vinculada al pleno cumplimiento de sus obligaciones de conformidad con lo establecido en el Pliego, en la Propuesta de la **Socia Privada**, en el contrato de gestión patrimonial para la gestión de la promoción y construcción de los suelos y en el contrato de gestión patrimonial para la gestión del parque de viviendas en régimen de alquiler acompañados como Anexos nº 5 y 6 del Pliego, y en el presente Contrato.

Por ello, la participación de la **Socia Privada** en el capital en la Sociedad implica el compromiso de la **Socia Privada** de cumplir con las obligaciones descritas en el párrafo anterior, y las participaciones sociales que la **Socia Privada** ostente en cada momento llevarán aparejada una prestación accesoria de carácter personal, gratuita y por el máximo plazo legal posible desde el momento de suscripción de las mismas, consistente en cumplir las obligaciones establecidas para la **Socia Privada** en el Pliego, en la Propuesta de la **Socia Privada** y en el presente Contrato.

6.2. El incumplimiento de la prestación accesoria, y, en consecuencia, el incumplimiento por parte de la **Socia Privada** de alguna de sus obligaciones, facultará a **NASUVINSA** o a la persona(s) física(s) o jurídica(s) que ésta determine, a ejercitar una opción de compra sobre las participaciones sociales de las que la **Socia Privada** sea titular en la Sociedad, en los términos regulados en la Estipulación Duodécima del presente Contrato.

6.3. Ambas Partes acuerdan que la opción de compra a que se refiere el apartado anterior, y que se regula en la Estipulación Duodécima del presente Contrato, se pacta con carácter adicional y alternativo a la posibilidad de acordar la exclusión de la **Socia Privada** de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital. De este modo, **NASUVINSA** podrá optar por ejercitar la opción o acordar la exclusión de la **Socia Privada**.

Séptima.- CONTRATACIÓN DE TERCEROS.

7.1. Una vez constituida la Sociedad y con carácter previo a la contratación por parte de ésta de la redacción de un proyecto, una dirección de obra o la ejecución de una obra, la Partes deberán proceder a la negociación, redacción y aprobación de mutuo acuerdo de los siguientes documentos:

(i) Protocolo de Contratación de la redacción de los proyectos y las direcciones de obra.

(ii) Protocolo de Contratación de los contratistas de obras.

(iii) Memoria de Calidades mínimas de construcción.

7.2. En todo caso, los Protocolos de Contratación de las empresas constructoras y de la elaboración de los proyectos y las direcciones de obra a los que se refiere el Apartado 7.1. anterior deberán cumplir los siguientes términos y condiciones:

a) Garantizar la efectividad de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, así como que los contratos se celebren con quienes presenten la mejor oferta.

b) Cumplir las obligaciones mínimas establecidas en la Cláusula 30 del Pliego.

7.3. Así mismo, con carácter previo a cada promoción (o de forma conjunta para varias de ellas si así se estima oportuno), el Consejo de Administración de la Sociedad deberá proceder a aprobar las calidades mínimas que deberán cumplirse en dicha promoción.

7.4. No obstante lo dispuesto en los Apartados 7.1., 7.2. y 7.3. anteriores, ambas Partes de mutuo acuerdo podrán decidir en cualquier momento:

(i) Modificar o actualizar los Protocolos de Contratación y/o las calidades mínimas de construcción.

(ii) Modificar algún término o condición de alguno de los Protocolos de Contratación /o de las calidades mínimas de construcción, en alguna contratación específica en caso de que haya causas razonables que así lo justifiquen.

7.5. La Sociedad no podrá contratar en ningún caso (pudiendo señalar a efectos meramente ejemplificativos la contratación de la redacción de proyecto, de dirección de obra u otros, de la ejecución de obras, etc.) a empresas que pertenezcan al mismo Grupo que la **Socia Privada** (o, en su caso, al mismo Grupo al que pertenezca alguno de los adjudicatarios que posteriormente han constituido la Sociedad denominada como la **Socia Privada**).

7.6. Se excepta de lo dispuesto en los Apartados 7.1. a 7.4., aquellas contrataciones (por ejemplo, redacción de proyecto, dirección de obra, etc.) que ya se hubieran producido antes de la cesión a la Sociedad del derecho de superficie (u otro derecho) de la parcela sobre la que la Sociedad vaya a realizar la promoción. En dichos casos, salvo acuerdo en contrario con la parte cedente, la Sociedad deberá subrogarse, asumir y respetar los términos y condiciones de dichas contrataciones.

Octava.- ALQUILER DE VIVIENDAS DE TERCEROS.

8.1. Las viviendas de las que la Sociedad sea propietaria, superficiaria, arrendataria o sobre las que ostente cualesquiera otros derechos que le permitan alquilarlas, serán alquiladas a terceros conforme a los siguientes términos y condiciones:

- (i) El arrendatario o arrendatarios de cada vivienda será seleccionado por **NASUVINSA** a través del Censo de Solicitantes o, en su caso, el registro o sistema que lo sustituya.

No obstante, lo anterior, **NASUVINSA** podrá seleccionar al arrendatario o arrendatarios de cada vivienda mediante otros procedimientos en caso de que se suprima el Censo de Solicitantes sin que el mismo sea sustituido por otro registro o sistema, o cuando pudiera haber cualesquiera otras causas que lo justifiquen.

- (ii) La renta a abonar por el arrendatario o arrendatarios de cada vivienda se determinará de acuerdo con lo que en cada momento establezca la normativa que resulte aplicable. A efectos, aclaratorios, dicha normativa es en la actualidad la Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra y su normativa de desarrollo, y demás normativa que resulte de aplicación.

8.2. En el supuesto de que en promociones que lleve a cabo la Sociedad además de viviendas existan otros elementos tales como locales comerciales, garajes, trasteros, etc., la Sociedad procederá al alquiler de los mismos conforme a lo que en cada momento establezca la normativa que resulte aplicable.

Estos otros elementos (locales comerciales, garajes, trasteros, etc.) formarán parte igualmente del objeto de las Actuaciones de Gestión Patrimonial a llevar a cabo por la **Socia Privada** en los términos acordados.

Novena.- DURACIÓN DEL CONTRATO.

9.1. El presente Contrato entrará en vigor a la fecha de firma del mismo, lo cual deberá producirse en el plazo máximo previsto en la Cláusula 26 del pliego del Concurso, y siempre con carácter previo a la constitución de la Sociedad.

9.2. El presente Contrato tendrá una duración de **NOVENTA (90) AÑOS** a contar desde la fecha de constitución de la Sociedad, finalizando automáticamente en el momento en que finalice dicho plazo.

9.3. No obstante lo dispuesto en el Apartado 9.2. anterior, las disposiciones contenidas en las Estipulaciones Décima a Vigésimosegunda, se mantendrán vigentes con posterioridad a la fecha de finalización prevista en el citado Apartado 9.2.

Décima.- CONSECUENCIAS DE LA FINALIZACIÓN DEL CONTRATO.

10.1. A la finalización del presente Contrato conforme a lo previsto en la Estipulación 9.2 anterior o por haberlo acordado así las Partes voluntariamente, **NASUVINSA** podrá: (i) comprar a la **Socia Privada**, la cual a su vez se compromete a vender a **NASUVINSA**, la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad de las que la **Socia Privada** sea titular en dicho momento, o (ii) proponer a la **Socia Privada** la adopción de un acuerdo de disolución de la Sociedad, comprometiéndose la **Socia Privada** a votar a favor en la Junta General de Socias que se celebre a tal efecto.

El hecho de que **NASUVINSA** opte por alguna de dichas opciones no impedirá a ésta cambiar de opción, siempre y cuando **NASUVINSA** comunique dicho cambio de opción a la **Socia Privada** antes de que se otorgue la escritura pública de compraventa o de disolución de la Sociedad, según sea el caso.

10.2. Si **NASUVINSA** optara por la compraventa a la que se refiere el Apartado 10.1.(i) se aplicarán las siguientes reglas:

10.2.1. Plazos: La compraventa se llevará a cabo dentro de los sesenta (60) días naturales siguientes a la fecha en la que se produzca la finalización del Contrato, mediante la suscripción de la correspondiente escritura pública. No obstante lo anterior, en el supuesto de que para poder llevar a cabo dicha compraventa fuera necesaria la realización de cualquier trámite previo, ya sea administrativo o de cualquier otra naturaleza, **NASUVINSA** podrá prorrogar el referido plazo, de manera que la compraventa se llevará a cabo dentro de los sesenta (60) días naturales siguientes a la finalización de dichos trámites.

10.2.2. Notaría: Corresponderá a **NASUVINSA** la determinación de la Notaría, fecha y hora en la que se otorgará la escritura pública de compraventa. En dicha escritura será parte compradora **NASUVINSA** o la(s) persona(s) física(s) o jurídica(s) que **NASUVINSA** designe al efecto.

10.2.3. Precio: El precio de la compraventa será el Valor Razonable de las participaciones de la Sociedad de las que la **Socia Privada** sea titular en dicho momento.

El valor razonable unitario de las participaciones sociales propiedad de la **Socia Privada** (a los efectos del presente Contrato, el **Valor Razonable**) será el siguiente:

*El Valor Razonable de las participaciones sociales propiedad de la **Socia Privada** se determinará mediante el método del descuento de flujos de caja futuros (Discounted Cash Flow, DCF).*

Dicho valor se calculará a partir de los flujos de caja libres esperados que la Sociedad genere desde la fecha de valoración hasta la finalización del periodo de explotación de los activos o hasta la estabilización definitiva del negocio, según proceda.

Los flujos de caja se estimarán sobre la base de las proyecciones financieras razonables y verificables de la Sociedad, debiendo reflejar las condiciones de mercado, los contratos de arrendamiento vigentes y las previsiones de gastos operativos, inversiones de mantenimiento y obligaciones financieras a la fecha de referencia.

El valor presente de dichos flujos de caja se obtendrá aplicando una tasa de descuento que refleje el coste medio ponderado del capital (WACC), determinado por la siguiente fórmula:

$$WACC = E/(E+D) * K_e + D/(E+D) * K_d * (1-T)$$

donde:

- *E = Valor del capital propio.*
- *D = Valor de la deuda financiera neta.*
- *T = Tipo impositivo vigente del Impuesto sobre Sociedades.*
- *K_e = Coste del capital propio. Siendo $K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f)$*
- *K_d = Coste medio ponderado de la deuda vigente de la Sociedad.*

siendo las fuentes:

- *R_f (Tasa libre de riesgo): Rendimiento del bono soberano español a 10 años publicado por el Banco de España en la fecha de valoración.*
- *R_m - R_f (Prima de riesgo del mercado): Última estimación publicada por la CNMV o, en su defecto, por fuentes aceptadas en el mercado como el informe anual de Damodaran.*
- *β (Beta): En caso de existir información suficiente en el mercado español, cálculo promedio del sector inmobiliario o información de fuentes aceptadas en el mercado como la publicada por Damodaran en la fecha de valoración.*
- *K_d: Tipo medio de interés de la deuda financiera vigente de la Sociedad.*

- *E y D: Valores contables ajustados según el último balance anual de la Sociedad.*

El WACC resultante no podrá ser inferior al 5% ni superior al 10%, salvo acuerdo expreso de todos los socios.

*El resultado de la valoración, una vez deducida la deuda financiera neta existente a la fecha de valoración, representará el valor razonable del capital social de la Sociedad Z, sobre cuya base se calculará proporcionalmente el precio correspondiente al porcentaje de participaciones propiedad de la **Socia Privada**.*

En ningún caso el Valor Razonable puede resultar inferior a cero, de manera que si el resultado de aplicar la fórmula anterior diera como resultado un número inferior a cero, el Valor Razonable será cero euros.

10.2.4. Forma de pago: El precio resultante conforme a lo dispuesto en el Apartado 10.2.3. anterior será abonado por **NASUVINSA** a la **Socia Privada** con carácter simultáneo al otorgamiento de la escritura pública a la que se refiere el Apartado 10.2.2. No obstante, en el supuesto de que la **Socia Privada** adeudare alguna cantidad a **NASUVINSA** en dicho momento por cualesquiera conceptos, **NASUVINSA** podrá deducir dicha cantidad del importe a abonar en el momento del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

10.2.5. Otros acuerdos: Con carácter simultáneo al otorgamiento de la escritura pública de compraventa a la que se refiere el Apartado 10.2.2. se procederá a la celebración de una Junta General de Socias en la que se proceda al cese o dimisión de los Consejeros designados por la **Socia Privada**. No obstante, lo anterior:

- (i) Los Consejeros designados por la **Socia Privada** podrán, si así lo consideran oportuno, presentar su dimisión con anterioridad al otorgamiento de la referida escritura pública de compraventa. Si dicha dimisión se produce con posterioridad a la finalización o resolución del presente Contrato, la designación de los Consejeros que los sustituyan corresponderá a **NASUVINSA**
- (ii) **NASUVINSA** podrá exigir en cualquier momento tras la finalización o resolución del presente Contrato (aunque todavía no se haya procedido al otorgamiento de la escritura pública de compraventa) la celebración de una Junta General de Socias en la que se deberá proceder al cese o dimisión de los Consejeros designados por la **Socia Privada** y al nombramiento de los Consejeros que los sustituyan, cuya designación corresponderá a **NASUVINSA**

10.3. Si, por el contrario, **NASUVINSA** optara por la adopción de un acuerdo de disolución y liquidación de la Sociedad (o si por cualesquiera otras causas se procediera a adoptar en la Sociedad un acuerdo de disolución de la misma) se actuará de la siguiente manera:

- (i) En el supuesto de que en la fecha en la que se adopte el acuerdo de disolución quede en vigor algún derecho de superficie a favor de la Sociedad, el mismo finalizará automáticamente, revertiendo en consecuencia lo construido sobre dicho derecho de superficie a favor de **NASUVINSA** (o en su caso del tercero a favor del cual deba revertir el derecho de superficie a su finalización).
- (ii) En caso de que en la fecha en la que se adopte el acuerdo de disolución, la Sociedad sea propietaria de algún inmueble que no estuviera construido sobre un derecho de superficie, o sobre el que no existiera un derecho de reversión o similar a favor de la Sociedad o de **NASUVINSA** o de cualquier otro tercero (ya fuera público o privado), el liquidador o liquidadores de la Sociedad deberán proceder a poner a la venta dicho inmueble o inmuebles.
- (iii) No obstante, lo dispuesto en el subapartado (ii) anterior, **NASUVINSA** tendrá un derecho de tanteo y retracto sobre cualquier bien que se ponga a la venta o se pretenda transmitir durante la fase de liquidación de la Sociedad (así como en cualquier otro momento de la vida de la Sociedad), incluidos los inmuebles a los que se refiere el subapartado (ii) anterior. Dicho derecho de tanteo y retracto se regirá por las siguientes reglas:
 - a) Previamente a realizar cualquier transmisión de un bien de la Sociedad, ésta deberá notificar fehacientemente a **NASUVINSA** su intención de transmitir dicho inmueble (haciendo referencia tanto al nombre y demás datos del adquirente, como al precio y forma de pago) con una antelación mínima de 90 días naturales a la fecha de la transmisión, disponiendo **NASUVINSA** de un plazo máximo de 60 días naturales a contar desde la recepción de dicha notificación para comunicar a la Sociedad si ejercita su derecho de tanteo.
 - b) En el supuesto de que la Sociedad llevara a cabo una transmisión total o parcial de alguno de sus bienes sin comunicárselo previamente a **NASUVINSA** conforme a lo dispuesto en el subapartado a) anterior, **NASUVINSA** dispondrá, durante un plazo de 12 meses a contar desde el momento en el que tenga conocimiento de la compraventa, de su derecho de retracto para hacerse con la propiedad de la subparcela o subparcelas.
 - c) En el caso de que **NASUVINSA** ejercite el derecho de tanteo o retracto descrito en los subapartados a) y b) anteriores, bastará para ello con que remita una comunicación al efecto, en cuyo caso **NASUVINSA** adquirirá la propiedad del bien en cuestión por el mismo precio al que dicho bien se iba a transmitir o se hubiera transmitido ya según sea el caso.

Undécima. - INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

11.1. En el supuesto de que alguna de las Partes incumpliere lo dispuesto en el presente Contrato o en el Pliego, la otra Parte tendrá derecho a exigirle el cumplimiento de sus obligaciones.

Si la Parte incumplidora no subsana su incumplimiento en un plazo de quince (15) días hábiles a contar desde que la otra Parte le hubiera notificado el incumplimiento, la Parte no incumplidora podrá optar bien por exigir el cumplimiento del presente Contrato y/o el Pliego, o bien por la resolución de este Contrato, pudiendo exigir en ambos casos la correspondiente indemnización por daños y perjuicios.

En el supuesto de que la Parte incumplidora subsanare el incumplimiento en el plazo anteriormente indicado no procederá la aplicabilidad de las consecuencias de dicho incumplimiento. No obstante, lo anterior, la Parte incumplidora deberá indemnizar a la otra Parte por todos los daños y perjuicios que ésta hubiera podido sufrir como consecuencia del incumplimiento en cuestión hasta el momento en el que el mismo hubiere sido subsanado.

11.2. Las penalizaciones previstas en el presente Contrato no excluyen la obligación de la Parte que deba abonar las mismas a la Sociedad (y/o, en su caso, a la otra Parte) de abonar igualmente cuantas indemnizaciones correspondan por los daños y perjuicios que hubiere podido ocasionar como consecuencia de su incumplimiento o finalización, toda vez que las referidas penalizaciones son complementarias, coexistentes y no sustitutorias de otras posibles indemnizaciones. De la misma manera, dichas penalizaciones no resultan en modo alguno moderables, ni siquiera en caso de incumplimiento parcial o irregular.

11.3. La resolución o terminación por cualesquiera causas del presente Contrato supondrá además la resolución automática, sin que **NASUVINSA** deba abonar indemnización, compensación ni cantidad alguna a la Sociedad ni a la **Socia Privada** por ello, (i) del contrato acompañado como Anexo nº 5 del Pliego; (ii) del acompañado como Anexo nº 6 del Pliego, y (iii) de la llevanza de la gestión administrativa, contable y fiscal de la Sociedad descritos en el Apartado 2.2.c) de la Cláusula Segunda del Pliego.

Duodécima. - INCUMPLIMIENTOS DE LA SOCIA PRIVADA. OPCIÓN DE COMPRA

12.1. Sin perjuicio de lo establecido en la Estipulación Undécima anterior, y dado el carácter esencial que la asunción de los compromisos que aquí se regulan por parte de la **Socia Privada** ha tenido para que ésta resultase beneficiaria del Concurso y se procediese a la suscripción del Contrato, y reconociendo la **Socia Privada** que el incumplimiento de los compromisos que más adelante se determinan afectaría grave y directamente al Concurso y al desarrollo de la actividad de la Sociedad, **NASUVINSA** (o la(s) persona(s) física(s) o jurídica(s) que ésta designe al efecto), quedará facultada para ejercitar una opción de compra sobre la totalidad de las participaciones sociales de las que la **Socia Privada** sea titular en la Sociedad, en los términos y condiciones que a continuación se regulan (a los efectos del presente documento, la **Opción de Compra**):

- i. Obligado por la Opción de Compra: La **Socia Privada**.
- ii. Beneficiario de la Opción de Compra: **NASUVINSA**, o la(s) persona(s) física(s) o jurídica(s) que ésta designe al efecto.
- iii. Supuestos de ejercicio de la Opción de Compra: La Opción podrá ejercitarse siempre que se produzca cualquiera de los siguientes supuestos:
 - (i) El incumplimiento por parte de la **Socia Privada** de lo dispuesto en el presente Contrato y no subsanado en el plazo establecido en el Apartado 11.1., en el supuesto de que **NASUVINSA** opte por la resolución del presente Contrato.
 - (ii) El incumplimiento por parte de la **Socia Privada** de lo dispuesto en el Pliego, en el Concurso o en la Propuesta de la **Socia Privada**.
 - (iii) El incumplimiento por parte de la **Socia Privada** de la correcta realización de las Actuaciones de Gestión Patrimonial.
 - (iv) La imposibilidad de la **Socia Privada** de cumplir con las obligaciones previstas en el Concurso o en la Propuesta de la **Socia Privada**, por causas ajenas al mismo.
 - (v) La imposibilidad de la **Socia Privada** de realizar debidamente las Actuaciones de Gestión Patrimonial.
 - (vi) La concurrencia de cualquier otro incumplimiento u otra causa de exclusión prevista en el presente Contrato o en el ordenamiento jurídico.
 - (vii) Encontrarse la Sociedad en causa de disolución, liquidación o concurso de acreedores.
 - (viii) Encontrarse la Sociedad próxima a incurrir en causa de disolución, liquidación o concurso de acreedores sin que la Sociedad y/o las Partes (según corresponda) haya(n) adoptado, en el plazo máximo de quince (15) días naturales a contar desde que hubiera sido requerida al efecto por **NASUVINSA**, los acuerdos necesarios para evitar dichas circunstancias.
- iv. Objeto de la Opción de Compra: La totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad de las que la **Socia Privada** sea titular en el momento de ejercicio de la opción de compra.
- v. Precio de la Opción de Compra: La presente Opción se confiere con carácter gratuito.
- vi. Precio de las participaciones sociales objeto de la Opción de Compra: El precio de la compraventa de las participaciones sociales derivada del ejercicio de la Opción de Compra, será el correspondiente al Valor Razonable (a determinar en los términos

previstos en el Apartado 10.2.3. de este Contrato) de las participaciones sociales de la **Socia Privada**.

El pago del precio se efectuará en el momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa de participaciones sociales, y en caso de no comparecencia de la **Socia Privada**, la compradora podrá cumplir con su obligación de pago del precio consignando el mismo en la Notaría en la que se formalizaría la venta.

Si **NASUVINSA** considera oportuno hacerlo en ese momento, podrá deducir de la cantidad a abonar a la **Socia Privada** en el momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa de participaciones sociales, el importe correspondiente a los daños y perjuicios que el incumplimiento de la **Socia Privada** hubiera ocasionado a **NASUVINSA** y/o a la Sociedad. En el supuesto de que en dicho caso el importe de los referidos daños y perjuicios resulte superior al importe a abonar a la **Socia Privada** por sus participaciones sociales, será la **Socia Privada** quien deba abonar la diferencia.

- vii. Forma de ejercicio: La presente opción podrá ser ejercitada por **NASUVINSA** durante los tres meses siguientes a contar desde que ésta tuviese conocimiento de que se ha producido uno de los supuestos contemplados en el Apartado 11.1. iii. anterior, mediante la remisión de una comunicación fehaciente a la **Socia Privada**, al domicilio que figura al comienzo de este Contrato, manifestando el ejercicio irrevocable de la Opción de Compra. No obstante lo anterior, y dado que la adquisición de las participaciones de la Socia Privada supondría que la Sociedad adquiriera la condición de sociedad pública, dicho plazo de tres meses quedará en suspenso durante todo el tiempo que se requiera para tramitar todas aquellas actuaciones, procedimientos, etc. y obtener todas cuantas autorizaciones, permisos, acuerdos, etc. se requieran en dicho momento para llevar a cabo dicha adquisición así como para que la Sociedad pueda adquirir la condición de sociedad pública.

Dicha comunicación fehaciente deberá indicar, además del ejercicio de la Opción de Compra, (i) la identidad del comprador de las participaciones sociales objeto de la Opción (que podrá ser **NASUVINSA**, o la(s) persona(s) física(s) o jurídica(s) que ésta designe al efecto), (ii) las participaciones sociales que correspondan, en su caso, a cada comprador junto con el precio que el/los comprador/es deberá/n abonar a la **Socia Privada**, y (iii) la Notaría, fecha y hora a fin de otorgar la escritura de compraventa de las participaciones sociales.

Entre la fecha de la comunicación y la fecha señalada para la formalización de la escritura de compraventa mediará un plazo que no será inferior a quince (15) días naturales ni excederá de sesenta (60) días naturales. No obstante lo anterior, y dado que la adquisición de las participaciones de la Socia Privada supondría que la Sociedad adquiriera la condición de sociedad pública, dicho plazo quedará en suspenso durante todo el tiempo que se requiera para tramitar todas aquellas actuaciones, procedimientos, etc. y obtener todas cuantas autorizaciones, permisos, acuerdos, etc. se requieran en dicho

momento para llevar a cabo dicha adquisición así como para que la Sociedad pueda adquirir la condición de sociedad pública.

Ambas Partes acuerdan que la obligación de venta de la **Socia Privada** propia de la opción aquí regulada se configura como una obligación a primer requerimiento.

De este modo, será requisito suficiente para el ejercicio de la opción el mero requerimiento de **NASUVINSA** antes indicado, que será directamente ejecutivo, vinculante y obligatorio para la **Socia Privada**, que no podrá impugnarlo, ni exceptuar motivo alguno para quedar relevada de la obligación de venta, renunciado a ello expresamente

- viii. Formalización de la compraventa: Las Partes se obligan a comparecer, debidamente representadas, ante el notario designado por **NASUVINSA** en la fecha y hora fijadas conforme a lo dispuesto en el Apartado vii anterior, debiendo formalizarse las transmisiones (en caso existir más de un comprador) como un negocio jurídico único.

Todos los gastos derivados del ejercicio de la opción y la formalización de la compraventa de participaciones sociales derivada del mismo serán asumidos por la **Socia Privada**.

- ix. Poder irrevocable. En caso de que en el día, hora y lugar fijados para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa de participaciones sociales, se produjese una incomparecencia de la **Socia Privada** (y sin perjuicio de cualesquiera otros derechos pudieran corresponder a **NASUVINSA** como consecuencia del incumplimiento de la **Socia Privada**), **NASUVINSA** podrá otorgar dicha escritura actuando en nombre y representación de la **Socia Privada**.

A tal efecto, la **Socia Privada** otorga a **NASUVINSA** un poder especial irrevocable, tan amplio como en derecho sea requerido, para que **NASUVINSA** pueda, en nombre y representación de la **Socia Privada**, con la dispensa expresa de incurrir en autocontratación, en doble o múltiple representación o en conflicto de interés, ejercer de forma individual las facultades que se indican a continuación, en el supuesto de que la **Socia Privada** no compareciera al otorgamiento de la escritura pública de compraventa de participaciones sociales de la Sociedad a favor de **NASUVINSA** (o de la(s) persona(s) por ésta designada(s)), según se regula en el presente Contrato:

- (i) Vender y transmitir la totalidad de las participaciones sociales de que sea titular la **Socia Privada** en la Sociedad a favor de la propia mercantil apoderada (**NASUVINSA**) o de la(s) persona(s) que ésta designe; por el precio previamente señalado (que deberá quedar consignado, a disposición de la **Socia Privada**, ante el Notario interviniente, salvo que se hubiese satisfecho previamente) y demás condiciones que resulten de lo dispuesto en la opción de compra regulada en la presente Estipulación Duodécima.

A estos efectos, el propio apoderado podrá en nombre del obligado por la opción, otorgar la correspondiente escritura de compraventa de participaciones sociales y dar carta de pago del precio establecido en la opción de compra.

- (ii) Firmar, celebrar, otorgar y suscribir de forma individual cualesquiera documentos públicos y privados sean consecuencia o traigan causa del ejercicio de la facultad anterior.

Las facultades otorgadas con el presente poder podrán ser ejercitadas por el propio apoderado en unidad de acto o en varios actos, según sea más conveniente para el mejor cumplimiento de las facultades conferidas.

Ambas Partes acuerdan expresamente que será suficiente para el otorgamiento de la escritura de compraventa antes citada mediante el poder irrevocable, que se acredite ante el Notario autorizante la remisión de la notificación fehaciente a que se refiere el apartado vii de la presente cláusula y la incomparecencia de la **Socia Privada** al acto del otorgamiento en la fecha requerida, mediante un acta notarial de presencia por incomparecencia.

De acuerdo con lo anterior, ambas Partes convienen que, acreditados sendos requisitos, el Notario ante el que se vaya a otorgar la escritura de compraventa quedará completamente autorizado para proceder a su otorgamiento mediante el poder irrevocable antes indicado, de forma directa y sin que éste haya entrar valorar la razón o fundamento que legitime el ejercicio de la opción.

Decimotercera.- DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS.

13.1. Las Partes podrán decidir de mutuo acuerdo la distribución de beneficios, debiendo cumplir en todo caso todos cuantos requisitos y obligaciones establezca al respecto el ordenamiento jurídico vigente en cada momento.

13.2. La política de dividendos establecida en el presente apartado se pacta con expresa renuncia de las Partes al derecho de separación fijado en la Ley de Sociedades de Capital.

Decimocuarta.- PREVALENCIA DEL PRESENTE CONTRATO Y MODIFICACIÓN DEL MISMO.

14.1. Las Partes expresamente pactan que respetarán y mantendrán como válidos todos los pactos, obligaciones y compromisos contenidos en el presente Contrato, aún en el supuesto de que aquéllos que puedan ser objeto de Inscripción en el Registro Mercantil sólo sean objeto de una inscripción parcial por el Registrador Mercantil.

Así mismo, las Partes se obligan a suscribir cuantos acuerdos y documentos sean precisos, así como a prestar su colaboración activa y a realizar cuantas actuaciones sean necesarias, para que los compromisos recogidos en el presente Contrato lleguen a buen fin.

14.2. No obstante lo anterior, en el caso de que no fuera posible llevar a cabo alguna de las operaciones previstas en el presente Contrato tal y como en el mismo aparecen contempladas, las Partes se comprometen a llevar a cabo cuantas actuaciones sean precisas para ejecutar dichas operaciones de una manera tal que se cumplan los fines y objetivos previstos en este Contrato, comprometiéndose a suscribir si fuere preciso, la correspondiente modificación del Contrato, la cual sustituirá a la actual redacción.

14.3. La no transcripción de alguno de los acuerdos recogidos en el presente Contrato a los Estatutos no supondrá la falta de obligatoriedad de dichos acuerdos para los suscribientes del presente Contrato, los cuales se comprometen a cumplir el mismo.

14.4. En caso de contradicción entre los Estatutos y los acuerdos recogidos en el presente Contrato, las Partes acuerdan que prevalecerá lo dispuesto en este Contrato.

14.5. Independientemente de lo que a tal efecto se señale en los Estatutos, y sin perjuicio de los supuestos de prohibición de transmisión de participaciones sociales previstos en dichos Estatutos y en el presente Contrato, las Partes acuerdan que para que un tercero pueda adquirir participaciones sociales de la Sociedad, independientemente de la forma en la que dicho acceso tenga lugar, se requerirá inexcusablemente que el tercero en cuestión haya prestado previamente su plena adhesión al presente Contrato.

14.6. Cuando la incorporación de una nueva socia al capital social de la Sociedad implique la necesidad de modificar alguno de los términos del presente Contrato para que se sigan cumpliendo los fines y objetivos pretendidos en el mismo y en el Pliego, las Partes se comprometen a suscribir, así como a hacer suscribir a la nueva socia, el Contrato modificado, el cual sustituirá a la actual redacción. No obstante, lo anterior, en ningún caso podrán llevarse a cabo modificaciones del presente Contrato que resulten contrarias a lo previsto en el Pliego.

Decimoquinta.- ELEVACIÓN A PÚBLICO.

El presente Contrato se elevará a escritura pública en la fecha de suscripción del mismo, siendo los gastos que de ello se deriven de cuenta de la **Socia Privada**.

Decimosexta.- PROHIBICIÓN DE CESIÓN.

16.1. La **Socia Privada** no podrá ceder a un tercero, ni total ni parcialmente, la posición contractual que ostenta en el presente contrato ni los derechos u obligaciones que en el mismo se contemplan, salvo que **NASUVINSA** autorice dicha cesión de manera previa, expresa y por escrito.

16.2. NASUVINSA podrá ceder en cualquier momento su posición contractual a la Comunidad Foral de Navarra o a cualquier Sociedad en la que **NASUVINSA** y/o la Comunidad Foral de Navarra ostenten, directa o indirectamente, una participación en el capital social.

Decimoséptima.- RENUNCIA DE DERECHOS.

El no ejercicio por alguna de las Partes de algún derecho que pudiera corresponderles, de acuerdo con el presente Contrato, no se interpretará como renuncia del mismo.

Decimoctava.- CONFIDENCIALIDAD.

La **Socia Privada** (y quienes integren su equipo de trabajo) quedan obligados a tratar de forma confidencial y reservada tanto la información recibida de la Sociedad como de **NASUVINSA** en el marco del presente Contrato, así como a tratar los datos conforme a las instrucciones y condiciones de seguridad que dicte la persona responsable de la misma. Así mismo, la **Socia Privada** deberá respetar el carácter confidencial de aquella información a la que tenga acceso con ocasión de la ejecución del presente Contrato a la que se le haya dado el referido carácter o que, por su propia naturaleza, deba ser tratada como tal, y estará obligado a guardar sigilo respecto a los datos o antecedentes que, no siendo públicos o notorios, estén relacionados con el objeto del presente contrato, de los que tenga conocimiento con ocasión del mismo, durante la vigencia del presente contrato y los cinco años posteriores al vencimiento de este.

La **Socia Privada** no podrá utilizar para sí ni proporcionar a terceras personas dato alguno que le proporcione la Sociedad o **NASUVINSA** en el marco del presente Contrato o a la que la **Socia Privada** tenga acceso relacionada con el objeto del presente Contrato ni publicar, total o parcialmente, el contenido de los mismos sin autorización escrita de la Sociedad y de **NASUVINSA**. La **Socia Privada** adquiere, igualmente, el compromiso de la custodia fiel y cuidadosa de la documentación que se le entregue y, con ello, la obligación de que ni la documentación ni la información que ella contiene o a la que acceda relacionada con el objeto del presente Contrato llegue, en ningún caso, a poder de terceras personas.

Decimonovena.- PROTECCIÓN DE DATOS.

La presente política de privacidad se aplica a la recogida de datos por cada una de las partes respecto al tratamiento de los datos de las personas físicas que intervienen en el mismo. A los efectos aclaratorios se hace constar que en ningún caso el tratamiento de los datos es conjunto, siendo cada una de las partes responsable del cumplimiento de sus obligaciones de protección de datos:

A) Datos de los responsables:

- (i) Responsable: [*], con domicilio de contacto en [*], número de Telf.: [*] y dirección de correo electrónico [*]. El Delegado de protección de datos puede contactarse en [*].
- (ii) Responsable: [*], con domicilio de contacto en [*], número de Telf.: [*] y dirección de correo electrónico [*]. El Delegado de protección de datos puede contactarse en [*].

B) Finalidad del tratamiento: Control y ejecución del presente contrato.

C) Legitimación legal del tratamiento: La ejecución del presente contrato o en el caso de que sea una persona física que actúa en nombre y representación de otra, sobre la base del interés legítimo (Art. 6.1.b) y 6.1. f) respectivamente del Reglamento General de Protección de Datos o RGPD).

D) Plazos de conservación: Mientras se mantenga la duración del presente contrato y una vez finalizado éste, hasta la finalización de cualesquiera plazos derivados del cumplimiento de obligaciones legales inclusive de cualesquiera plazos de prescripción.

E) Comunicaciones y/o transferencias: Salvo obligación legal, cada uno de los responsables informa que los datos de la persona física representante de la otra parte no serán cedidos a ningún tercero sin su consentimiento, salvo que dicha comunicación fuera necesaria para la ejecución del presente contrato, en cuyo caso se procederá a la firma del preceptivo contrato con los proveedores.

G) Derechos del titular de los datos: Tiene la posibilidad de ejercitar los derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad, limitación u oposición. El ejercicio de los citados derechos podrá hacerse mediante solicitud dirigida por escrito al responsable en la dirección de contacto que se indica en el apartado primero de la presente cláusula, en los términos que suscribe la legislación vigente. Asimismo, podrá presentar una reclamación ante la autoridad de control competente ejerciendo esa función en España la Agencia Española de Protección de Datos (www.aepd.es).

Vigésima.- NULIDAD PARCIAL.

La nulidad parcial y/o total de cualquiera de las cláusulas, pactos y/o disposiciones de este Contrato no afectará a la validez del resto del Contrato.

No obstante lo anterior, en el caso de que alguna cláusula, pacto y/o disposición de este Contrato incurriera en alguna causa de nulidad, las Partes se comprometen a modificar dicha cláusula, pacto y/o disposición adaptándola a la legalidad de una manera tal que se cumplan los fines y objetivos previstos en la cláusula, pacto y/o disposición en cuestión, y

comprometiéndose a suscribir si fuere preciso la correspondiente modificación del Contrato, la cual sustituirá a la actual redacción.

Vigesimoprimera.- SIGNIFICADO DE LOS TÍTULOS.

Los títulos de los pactos de este Contrato tienen un significado meramente de ordenación y en consecuencia, no condicionan, ni aclaran, ni interpretan, ni limitan el alcance de lo establecido en cada uno de ellos.

Vigesimosegunda.- SUMISIÓN A FUERO.

Las Partes acuerdan someter la solución de todas las cuestiones litigiosas surgidas o que puedan surgir con motivo de la interpretación o en el cumplimiento del presente Contrato a los Juzgados y Tribunales de Pamplona (Navarra), con renuncia expresa a cualquier otro fuero y jurisdicción que pudiera corresponderles.

En prueba de conformidad con cuanto antecede, ambas Partes firman el presente Contrato, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha expresados en el encabezamiento.

NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA, S.A.U.

La Socia Privada