CONTRATO DE AGENCIA PARA COMERCIALIZACIÓN
DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE COMPRAVENTA DE LA PROMOCIÓN

"EAGLE HILLS ESTEPONA"

En _____, a_____de _____, de 2026

REUNIDOS

De una parte, D. JUAN CONEJO VILLANUEVA**,** mayor de edad, vecino de Sevilla, provisto de D.N.I. 44579528P , con domicilio a estos efectos en C/ Ángel Gelán nº2, Sevilla . Interviene en nombre y representación de la mercantil IDS ESTEPONA GOLF 208 SA C.I.F. A-75423863 **,** con domicilio social en Sevilla, en C/ Ángel Gelán núm. 2, CP: 41013, en su condición de Apoderado de la entidad, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla, Dña. Montserrat Álvarez Sánchez , en fecha de 20 de Enero de 2025 , (en adelante LA PROPIEDAD).

Y de otra parte, _____, mayor de edad, con domicilio en _____, y D.N.I./N.I.F. _____en nombre y representación, como_____, de la sociedad mercantil _____**,** sociedad, establecida en España, con C.I.F. _____ y con domicilio social en _____, (en adelante EL AGENTE), en su condición de _____ de la misma, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de _____, D. _____, en fecha _____ de _____, de _____, inscrita en el Registro Mercantil de _____, folio _____, sección ___, tomo _____, hoja nº _____, inscripción _____.

Ambas partes, juzgándose con la capacidad legal necesaria para contratar y obligarse, según intervienen, libre y voluntariamente,

EXPONEN

I.- Que **IDS ESTEPONA GOLF 208 SA** (LA PROPIEDAD), es dueña en pleno dominio de las viviendas resultantes de la promoción inmobiliaria, **"EAGLE HILLS "** sita en Parcela 206 del Sector SURO-TO2, situada en la urbanización "Estepona Golf", Estepona, cuya descripción y listado de las fincas registrales se refleja en el documento Anexo I que se incorpora al presente contrato.

II.- Que _____, (EL AGENTE) es una sociedad que tiene por objeto, entre otros, la prestación de servicios de mediación inmobiliaria, mediante la intervención en operaciones de compraventa de viviendas.

III.- Que LA PROPIEDAD está interesada en contratar los servicios del AGENTE, en su calidad de gestor y mediador inmobiliario, para la comercialización, en régimen de compraventa, de las viviendas a que se refiere el Expositivo I, sin exclusividad, para las citadas viviendas, por lo que ambas partes han convenido la celebración del presente CONTRATO DE AGENCIA, lo cual llevan a efecto de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- **Objeto**.-

Mediante el presente contrato, LA PROPIEDAD confiere al AGENTE, que acepta, un mandato para intervenir como mediador en la comercialización como Agente, en régimen de compraventa, sin exclusividad, de las viviendas y sus anexos a que se refiere el Expositivo I del presente documento.

Segunda.- **Vigencia y duración**.-

El presente contrato entrará en vigor el día de su firma.

La duración del presente contrato concluirá el día 31 de diciembre de 2026, fecha en la que quedará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de que medie preaviso. Sin perjuicio de la duración anteriormente pactada, el presente contrato quedará resuelto y finalizado cuando se produzca la venta de la totalidad de las viviendas que constituyen su objeto. Asimismo, será causa de resolución la simple voluntad de cualquiera de las partes manifestada a la otra en cualquier momento, comunicada por cualquier conducto que deje constancia de su recibo por la otra parte, sin que dicha resolución origine el derecho para ninguna de las partes a exigir indemnización de clase alguna, sin perjuicio de que proceda el pago de las comisiones devengadas o que se devenguen conforme a lo pactado.

Llegada la fecha de resolución del contrato, LA PROPIEDAD liquidará las cantidades pendientes si las hubiere y, por su parte, el AGENTE facilitará a la PROPIEDAD un listado con los clientes con los que haya entablado negociaciones, con todos los datos obtenidos sobre los mismos (direcciones, teléfonos, personas de contacto, etc.) los cuales, a efectos de determinación de honorarios.

En el momento de la resolución del contrato, o de su finalización por el transcurso de su plazo de

duración, ambas partes firmarán un documento de registro en el cual se recogerán los nombres de los clientes atendidos por EL AGENTE hasta dicha fecha.

Tercera.- **Obligaciones del Agente**. **Prohibiciones.-**

1º.- EL AGENTE vendrá obligado a facilitar información detallada a LA PROPIEDAD sobre cualesquiera acciones que pretenda acometer en relación con la oferta y publicidad de la Promoción, tales como anuncios y canales de publicidad, ofrecimiento a colectivos, instalaciones de stands en ferias exposiciones y eventos o espacios similares, y cualesquiera otras actuaciones relacionadas con la publicidad de los productos objeto de este encargo. Para llevar a efecto dichas acciones EL AGENTE habrá de contar con la aprobación expresa y escrita por parte de LA PROPIEDAD, aprobación que será por tanto necesaria para todas las actuaciones referentes a la oferta y publicidad de la Promoción, así como para el material utilizado a dichos efectos si éste no hubiera sido proporcionado por LA PROPIEDAD.

2º.- LA PROPIEDAD está sujeta, en virtud de lo establecido en el artículo 2.1 b) de la Ley 10/2010 de 28 de Abril de 2010 de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, al cumplimento de las obligaciones establecidas por la normativa vigente en dicha materia. Como sujeto obligado quedará, asimismo, sometida a las obligaciones establecidas en la Ley respecto de las operaciones realizadas a través de agentes u otras personas que actúen como mediadores o intermediarios en nombre de la Sociedad. El principal objetivo de la Ley 10/2010 es reforzar el funcionamiento del sistema financiero español y otros operadores económicos mediante el establecimiento de una serie de medidas y obligaciones para evitar que puedan ser utilizados para el blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo.

Por todo ello, el AGENTE se obliga a llevar a cabo en todo momento las actividades necesarias para dar cumplimiento a las medidas de diligencia debida y obligaciones derivadas de dicha ley, su normativa de desarrollo y procedimiento interno en esta materia, reservándose LA PROPIEDAD todas las acciones legales que puedan corresponderle para exigir las responsabilidades de cualquier tipo que se deriven de su incumplimiento.

Para la coordinación de estas actividades entre el AGENTE y LA PROPIEDAD, cuando el AGENTE inicie las gestiones para venta de los productos objeto del presente contrato, el AGENTE deberá remitir debidamente rellenado y por duplicado a LA PROPIEDAD, por fax o correo electrónico, el documento de "IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE Y DECLARACIÓN DE ACTIVIDAD" cuyo modelo se adjunta como ANEXO II, con todos los datos debidamente cumplimentados, y firmado por el cliente o su representante, así como la documentación de representación, en su caso, debidamente aportada.

Los Servicios Jurídicos de la PROPIEDAD analizarán la operación y, en caso necesario, contactarán con el AGENTE para solicitar documentación adicional que acredite suficientemente la actividad económica, la capacidad de pago y la procedencia de los fondos de los compradores.

En caso de resolución favorable de la operación, o aprobación condicionada a la justificación de requisitos pendientes hasta la firma de la escritura, LA PROPIEDAD devolverá al AGENTE un ejemplar con manifestación de conformidad, en cuyo caso será reconocido el cliente en gestión por EL AGENTE durante un periodo de dos meses, en tanto los compradores formalizan las compras suscribiendo los correspondientes contratos de compraventa, en la forma establecida por IDS ESTEPONA GOLF 208 SA

Así mismo, EL AGENTE se obliga a asistir a las sesiones de formación en materia de Prevención del Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo a las que sea convocado por parte de LA PROPIEDAD.

3º.- EL AGENTE no podrá, en ningún caso, modificar o alterar listas de precios, memorias de calidades o planos, sin el consentimiento escrito de LA PROPIEDAD. A tal fin, LA PROPIEDAD facilitará al AGENTE un listado actualizado y vigente de las viviendas objeto de este contrato, junto con el precio de venta en vigor.

4º.- En ningún caso podrá EL AGENTE efectuar cobro por ningún concepto a los compradores, limitándose a este fin a ponerlos en contacto con LA PROPIEDAD para el cumplimiento de los pagos directamente a LA PROPIEDAD en la forma pactada. Tampoco podrá EL AGENTE firmar contratos de arras en representación de LA PROPIEDAD. EL AGENTE informará a sus clientes de los precios de las tarifas, forma de pago y condiciones contractuales propuestas por LA PROPIEDAD, con entrega a los mismos del Documento de Información Abreviada (DIA) y la Nota Explicativa sobre el Precio y las Formas de Pago, así como cualesquiera otros documentos exigidos por la normativa vigente, que LA PROPIEDAD facilitará al AGENTE con carácter previo. El AGENTE deberá remitir a LA PROPIEDAD el justificante de entrega al cliente de los mencionados documentos. En ningún caso podrá EL AGENTE ofrecer a los clientes condiciones distintas a las propuestas por LA PROPIEDAD, quedando por tanto prohibido al AGENTE, y a efectos meramente ejemplificativos, alterar el precio de las viviendas, alterar la forma de pago del precio o autorizar la cesión de los derechos o contratos suscritos por los clientes.

Los contratos de compraventa y los documentos de reserva, serán firmados exclusivamente por la parte compradora y por un apoderado de LA PROPIEDAD, según modelo redactado por ésta.

5º.- EL AGENTE queda obligado a adoptar las medidas oportunas para asegurar el tratamiento confidencial de la información, asumiendo las siguientes obligaciones:

1. Respetar todas las obligaciones que pudieran corresponderle como encargado del tratamiento de los datos de carácter personal a los que acceda como resultado de su actividad, obligándose a respetar todas las obligaciones que pudieran corresponderle con arreglo a las disposiciones de la LOPD, el RGPD (UE) – 2016/679, y cualquier otra disposición o regulación complementaria que le fuera igualmente aplicable.

2. Entregar y obtener del contacto o cliente el documento de "Información en la recogida de datos personales" que se adjunta como Anexo III. Esta recogida de datos y el volcado de la misma en el sistema informático de LA PROPIEDAD, se realizará en la forma que estime conveniente LA PROPIEDAD, pudiendo exigir la periodicidad de actualización que considere necesaria para la correcta gestión de dichos datos. EL AGENTE se compromete a cumplir los plazos establecidos para el volcado de la información, así como a gestionar los mismos según los procedimientos de LA PROPIEDAD cuando la comercialización se realiza por agentes propios. LA PROPIEDAD facilitará los medios informáticos y la formación necesarios para la correcta realización de esta tarea

3. Utilizar los datos de carácter personal a los que tenga acceso, única y exclusivamente, para cumplir con sus obligaciones contractuales para con LA PROPIEDAD.

4. Permitir el acceso a la información confidencial únicamente a aquellas personas físicas o jurídicas que necesiten la información para el desarrollo de tareas para las que el uso de esta información sea estrictamente necesario y ello en relación exclusivamente con el cumplimiento del presente contrato. A este respecto, EL AGENTE advertirá a dichas personas físicas o jurídicas de sus obligaciones respecto a la confidencialidad, velando por el cumplimiento de las mismas.

5. No desvelar ni revelar la información perteneciente a LA PROPIEDAD a terceras personas salvo autorización previa y escrita de LA PROPIEDAD.

7º.- CÓDIGO ÉTICO DE CONDUCTA Y RIESGOS PENALES

_Grupo INSUR tiene aprobado un Código ético de Conducta, publicado en la web http://www.grupoinsur.com/documentos/Codigo-Etico-de-Conducta.pdf , a cuyo

cumplimiento resultan obligados todos sus administradores y empleados, así como los colaboradores, las empresas y sus respectivos empleados que contraten con las sociedades integrantes de dicho Grupo, por lo que el AGENTE, en lo que afecta al presente contrato, vendrá obligado al cumplimiento de dicho Código y a comunicar a Grupo INSUR cuantas conductas puedan implicar un incumplimiento del mismo, así como a obligar a sus empleados a que comuniquen dichas conductas que vinieran a su conocimiento. Del mismo modo el AGENTE, por el hecho de contratar con Grupo INSUR, se obliga a informar a sus empleados y colaboradores del contenido de este Código ético de Conducta.

Asimismo, le informamos que LA PROPIEDAD tiene implementado un Sistema de Gestión de Compliance Penal con objeto de prevenir la comisión de delitos que puedan cometerse bajo la cobertura de la persona jurídica, y que lleven aparejada responsabilidad penal para la misma. En este sentido, la compañía ha identificado los riesgos intrínsecos al tipo de actividad que desarrolla y el sector de negocio en el que opera, entre los cuales se encuentran algunos que pueden tener relación con la actividad objeto de este contrato, como pueden ser: riesgo de estafa, riesgo de publicidad engañosa, riesgo contra la intimidad personal y familiar, o riesgo de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.

Mediante la firma de este contrato, el AGENTE queda obligado al cumplimiento de la legislación penal aplicable a las actividades objeto del presente contrato.

Cuarta.- Precio.-

Como **honorarios o precio por los servicios de mediación** en la venta de las viviendas que se perfeccionen mediante el otorgamiento de escritura pública, EL AGENTE percibirá una comisión ascendente **al 5% (CINCO POR CIENTO)** del precio de venta de cada vivienda, sin inclusión a efectos del I.V.A. que grava la venta. Se entenderá, a estos efectos, como precio de venta, el que aparezca en la tarifa. Es decir, no se tomará en cuenta a efectos de determinar la comisión del AGENTE ningún incremento de precio que pudiera sufrir el inmueble como consecuencia de cualesquiera reformas o mejoras que solicitara el cliente respecto de su vivienda o anexos.

Los honorarios o precio calculados conforme al párrafo anterior se incrementarán con el importe del I.V.A. que resulte aplicable a la prestación de servicios del AGENTE, y se devengarán y se pagarán hasta la obtención de Licencia de Obra 50% a la firma de la Reserva y el otro 50% a la firma del Contrato privado de compraventa y a partir de la obtención de Licencia de Obra 100% a la firma del contrato privado. No obstante, solo se generará por el AGENTE derecho al cobro del porcentaje de comisión en cada caso devengable a contrato si a la fecha de suscribir el contrato de compraventa LA PROPIEDAD hubiera percibido al menos el 20% del precio total del inmueble.

El pago de dichos honorarios se realizará por LA PROPIEDAD en el plazo de 30 días a

contar desde la fecha en que resulte abonado el cheque entregado por el comprador, o desde la fecha de la transferencia efectuada por éste a la cuenta corriente bancaria de LA PROPIEDAD, y previa presentación por EL AGENTE de la correspondiente factura original firmada. El pago de los honorarios se efectuará por LA PROPIEDAD mediante transferencia bancaria a la cuenta bancaria abierta a nombre de EL AGENTE nº .

"Solo en el caso de que a la firma del contrato privado de compraventa, el cliente pague anticipadamente, como parte del precio de la vivienda, una cantidad igual o superior al 20% (VEINTE POR CIENTO) del precio de la vivienda, LA PROPIEDAD abonará anticipadamente al AGENTE, sus honorarios, (el 5 % del precio de la vivienda sin IVA), en el mismo plazo y forma previstos en el párrafo anterior".

No tendrá derecho el AGENTE a percibir cantidad alguna en concepto de honorarios en el caso de que la venta de las viviendas concluidas con su intermediación no haya sido totalmente ejecutada, mediante el otorgamiento de escritura pública, por causas o circunstancias totalmente ajenas a LA PROPIEDAD. En tal supuesto, las cantidades que, en el caso previsto en el párrafo anterior hubiera percibido EL AGENTE a cuenta de la operación pendiente de concluir, deberán ser restituidas a LA PROPIEDAD desde el mismo momento en que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el comprador no concurra al acto del otorgamiento de la escritura pública, pese a estar convocado para dicho otorgamiento.

b) Que el comprador manifieste su voluntad de desistirse o apartarse del contrato.

Quinta.- Registro cliente

La primera obtención y comunicación a LA PROPIEDAD de datos del cliente contactado (nombre completo, nacionalidad, criterios de compra y presupuesto) deberá el AGENTE remitirla a la dirección de correo electrónico eaglehillsestepona@grupoinsur.com, y se denominará "pre-registro". Dicho pre-registro será válido durante un período de quince (15) días, durante el cual habrá de realizarse una visita "in situ" o por vía on-line, en la que participarán LA PROPIEDAD, el agente y el cliente y durante la cual se realizará el registro del cliente. Dicha visita deberá ser concertada por el AGENTE y comunicada a la PROPIEDAD con antelación suficiente al objeto de poder ser atendida debidamente. Si la visita fuera realizada por el cliente y por otro agente distinto del que realizó el pre-registro, éste quedará sin efecto, pues se entenderá, en todo caso, que la operación de registro tiene prevalencia respecto de la operación de pre-registro. La operación de registro se realizará precisamente durante la visita, sin que exista posibilidad de realizarla antes de ella.

El registro del cliente tendrá vigencia durante un plazo de tres (3) meses, contado desde la fecha en que se realiza la visita en la que se realiza el propio registro. Una vez transcurrido dicho plazo de tres (3) sin que se haya producido la reserva o venta del inmueble, el registro quedará sin efecto, sin que nada pueda reclamar el AGENTE por razón de la visita y de su registro.

No obstante el período de vigencia del registro, si durante dicho período el cliente realiza la compra o la reserva del inmueble con la intervención de un agente distinto del que realizó la operación de registro, devengará la comisión el agente que efectivamente haya intervenido en la compra o reserva, sin que el otro agente pueda reclamar nada a la PROPIEDAD.

Sexta.- Gastos de comercialización. Publicidad y marketing.-

Serán de cuenta y cargo de EL AGENTE todos los gastos que se ocasionen por razón de la actividad o servicios objeto del presente contrato. En consecuencia, no tendrá derecho EL AGENTE al rembolso de los gastos que le hubiera originado el ejercicio de su actividad, como por ejemplo, los de publicidad, viajes, estancia y demás gastos de representación. En consecuencia, se entenderán incluidos en la comisión pactada como precio de este contrato en la cláusula Cuarta todos los gastos que el AGENTE pudiera realizar en la gestión de venta de los inmuebles. Si de modo excepcional el AGENTE pretendiera que la PROPIEDAD abonara algún gasto extraordinario, precisará para ello contar con el consentimiento expreso y por escrito de la PROPIEDAD.

Serán asimismo de cargo de EL AGENTE cuantas reclamaciones, sanciones, y obligaciones de cualquier clase, públicas y privadas, se deriven como consecuencia de la actividad por él desarrollada en cumplimiento del presente contrato.

Podrá el AGENTE acceder al portal de agentes www.brokersinsur.com y darse de alta creando su nombre de usuario y clave de acceso, y descargar fotografías en alta definición y cualquier otro material publicitario, los cuales podrá el AGENTE publicar en su web propia, así como en cualquier campaña de marketing, periódicos, revistas, etc., siempre que utilice el material proporcionado por la PROPIEDAD y previo visto bueno de ésta a la publicación de dicho material.

Como excepción a la autorización contenida en el párrafo anterior, queda excluida la web de idealista.com, así como cualquier otro portal inmobiliario en el que la PROPIEDAD se encargue en cada momento de publicitar la venta de los inmuebles objeto del presente contrato.

El AGENTE podrá solicitar por escrito autorización a la PROPIEDAD para publicitar la venta de los inmuebles objeto de este contrato en portales internacionales, identificando dichos portales así como las fechas durante las cuales se insertará en ellos la citada publicidad, corriendo el AGENTE, en todo caso, con los gastos derivados de tal publicación.

Séptima.- Colaboración mutua.-

Ambas partes se comprometen a colaborar de buena fe, estrecha y regularmente, para

llevar a buen término el presente contrato, intercambiando en todo momento la información y documentación necesarias.

Octava.- **Comunicaciones**.-

A efectos de comunicaciones se establecen los siguientes domicilios y personas de contacto:

a) Por la PROPIEDAD:

D. IGNACIO COLLADO-ARGÜELLES CABALLERO
C/ Angel Gelán nº 2, Sevilla
Tlfno: 951 983 162
Email:eaglehillsestepona@grupoinsur.com

b) Por el AGENTE:

D.
C/
Tlfno: .
e-mail:

Novena.- Naturaleza del contrato. Legislación aplicable.-

El presente contrato tiene naturaleza mercantil.

En lo no dispuesto en este contrato, serán de aplicación supletoria las normas especiales y comunes del Derecho Mercantil y Civil de la legislación española.

Décima.- Protección de datos.

En cumplimiento de la normativa vigente de protección de datos personales, le informamos que los datos de carácter personal contenidos en este contrato, en la documentación entregada, así como toda la información personal que resulte de las obligaciones contenidas en el presente contrato, serán incorporados a un tratamiento de datos cuyo responsable es:

Responsable: IDS ESTEPONA GOLF 208 SA
C.I.F.: C.I.F.: A-75423863
Domicilio social y dirección postal: C/ Ángel Gelán, 2 - 41003 – Sevilla
Dirección electrónica: info@grupoinsur.com

Dirección del Delegado de Protección de Datos, a los efectos de privacidad y de protección de los datos de carácter personal: dpo@grupoinsur.com

IDS ESTEPONA GOLF 208 SA, dispone de un contrato de gestión y de comercialización para esta promoción con la sociedad INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U, con CIF B91416438 y domicilio social el mismo, quien por tanto será la encargada del tratamiento de los datos. Ambas sociedades pertenecen al grupo de empresas GRUPO INSUR, en cuya web www.grupoinsur.com se puede consultar el Aviso Legal y la Política de Privacidad del Grupo.

Los datos se conservarán al menos durante un plazo de 5 años desde la finalización del presente contrato, así como durante los plazos legales preceptivos de acuerdo con la normativa específica que les sea aplicable.

La finalidad del tratamiento de sus datos es el control del cumplimiento de las obligaciones establecidas en este contrato. El tratamiento de sus datos se efectúa al amparo de la ejecución del presente contrato celebrado entre la PROPIEDAD y el AGENTE.

Con la firma del presente contrato, el AGENTE consiente expresamente el tratamiento de los datos para las finalidades expuestas. No obstante, reconocemos sus derechos como titular de datos personales, por lo que le rogamos nos preste su consentimiento adicional para las finalidades que a continuación le presentamos, marcando con un X en la casilla correspondiente:

a) _ Para enviarle por medios electrónicos información de sobre las promociones inmobiliarias, productos, actividades y servicios de GRUPO INSUR.

b) _ Para enviarle información corporativa de GRUPO INSUR a través de la Newsletter periódica que se envía a nuestras partes interesadas.

En caso de consentimiento, los datos se comunicarán a otras empresas del Grupo para las mencionadas finalidades.

Pueden ejercer ante el responsable, sus derechos de Acceso, Rectificación, y Supresión, además de otros Derechos que se especifican en la "Información Adicional", por medio de una carta remitida a la dirección arriba indicada, adjuntando documento de identificación fehaciente.

INFORMACIÓN ADICIONAL: Puede consultar la información completa y detallada sobre Protección de Datos Personales en la dirección https://grupoinsur.com/politica-privacidad

Décimo-primera.- Fuero.-

Para cualquier litigio que tenga su origen en el presente contrato, serán competentes los Tribunales de la ciudad de Sevilla, renunciando las partes a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

Y, en prueba de conformidad con el contenido del presente documento, ambas partes lo firman por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

LA PROPIEDAD

EL AGENTE

Fdo: D. JUAN CONEJO VILLANUEVA

Fdo.....