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

En Mijas, a, _____, de _____, de 2025

REUNIDOS

De una parte, Don Juan Conejo Villanueva, mayor de edad, vecino de Sevilla, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Ángel Gelán nº2, Sevilla con NIF 44579528P, interviene en nombre y representación de **INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U.**, con domicilio social en Sevilla, C/ Ángel Gelán nº 2, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura pública otorgada el 30/12/2004, ante el/la Notario de Sevilla, Don Pablo Gutiérrez-Alviz y Conradi, con número de protocolo 2.031, inscrita al tomo 4.097, folio 11, hoja SE-60.965, inscripción 1 del Registro Mercantil de Sevilla. Tiene CIF número B91416438. (en adelante LA COMERCIALIZADORA).

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 **INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U.** (LA COMERCIALIZADORA), es la encargada de la gestión comercial de las viviendas resultantes de la promoción inmobiliaria, "BALANCE" sita en Parcela N-4 del sector Sup C-24 "Hipódromo" del PGOU de Mijas, Málaga, cuya descripción y listado de las fincas que se reflejan 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 COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA 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 2025, 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 COMERCIALIZADORA liquidará las cantidades pendientes si las hubiere y, por su parte, el AGENTE facilitará a la COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA, 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 COMERCIALIZADORA.

2º.- LA COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA, 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 COMERCIALIZADORA, 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 COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA 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 **INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U.**

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 COMERCIALIZADORA.

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 COMERCIALIZADORA. A tal fin, LA COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA para el cumplimiento de los pagos directamente a LA COMERCIALIZADORA en la forma pactada. Tampoco podrá EL AGENTE firmar contratos de arras en representación de LA COMERCIALIZADORA. EL AGENTE informará a sus clientes de los precios de las tarifas, forma de pago y condiciones contractuales propuestas por LA COMERCIALIZADORA, 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 COMERCIALIZADORA facilitará al AGENTE con carácter previo. El AGENTE deberá remitir a LA COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA, 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 COMERCIALIZADORA, 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 COMERCIALIZADORA, se realizará en la forma que estime conveniente LA COMERCIALIZADORA, 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 COMERCIALIZADORA cuando la comercialización se realiza por agentes propios. LA COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA.

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 COMERCIALIZADORA a terceras personas salvo autorización previa y escrita de LA COMERCIALIZADORA.

6. Asistir y participar personalmente en las visitas que realice el cliente al proyecto, ya sea mediante desplazamiento "in situ" ya sea de forma on-line, visitas virtuales, vídeos, presentaciones por mediante el programa "teams", etc., en las que también participará el comercial de LA COMERCIALIZADORA En el caso de que el AGENTE no participara en todas dichas visitas y pese a ello la operación tuviera buen fin, la comisión a percibir por el AGENTE a que se refiere la cláusula Cuarta se reducirá al 2,5% del precio determinado conforme a dicha cláusula.

6º.- 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 COMERCIALIZADORA 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 solicitadas por 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: 100% a la firma del Contrato privado de compraventa. No obstante, sólo se generará por el AGENTE derecho al cobro de la comisión si a la fecha de suscribir el contrato de compraventa LA COMERCIALIZADORA hubiera percibido al menos el 15% del precio

total del inmueble.

El pago de dichos honorarios se realizará por LA COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA, y previa presentación por EL AGENTE de la correspondiente factura original firmada. El pago de los honorarios se efectuará por LA COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA. 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 COMERCIALIZADORA 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.- La primera obtención y comunicación a LA COMERCIALIZADORA de datos del cliente contactado (nombre completo, nacionalidad, criterios de compra y presupuesto) deberá el AGENTE remitirla a la dirección de correo electrónico balancemijas@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 COMERCIALIZADORA, 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 COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA.

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 COMERCIALIZADORA abonara algún gasto extraordinario, precisará para ello contar con el consentimiento expreso y por escrito de la COMERCIALIZADORA.

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 COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA:

D. Carlos Cortés Coloma

C/ Doma, s/n, Parcela N4, "Hipódromo", 29649, Mijas, Málaga

tlfno: 951 340 854 / 637 52 52 23

e-mail: ccortes@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: INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U. (LA COMERCIALIZADORA)
C.I.F.: B-91416438

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

INSUR PROMOCIÓN INTEGRAL, S.L.U., pertenece 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 COMERCIALIZADORA 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 COMERCIALIZADORA:	EL AGENTE:
Fdo.: D. JUAN CONEJO VILLANUEVA	Fdo.: