

## CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS DE LA INTERMEDIACIÓN INMOBILIARIA

### 1. INTRODUCCIÓN

Neinor Homes aspira a ser la promotora inmobiliaria residencial de referencia en España, liderando el mercado no sólo desde la perspectiva del volumen de viviendas entregadas sino también mediante el establecimiento de las reglas de una radical transformación del sector hacia un nuevo modelo más institucional, basado en el cliente, el rigor, la ética, la transparencia y con una clara apuesta por un modelo industrial.

Una de las transformaciones que Neinor Homes está decidida a impulsar es la definitiva profesionalización de la intermediación inmobiliaria, sector que cuenta con numerosos profesionales cualificados pero cuyo trabajo, imprescindible para la buena marcha del mercado inmobiliario, se ve empañado por la actividad desarrollada por otro tipo de corredores o comisionistas que se dedican a dispersar por el mercado información sobre activos muy básica -y a veces pública- a potenciales compradores sin contar con ningún tipo de mandato para ello y posteriormente exigen el pago de una comisión al vendedor del activo, al comprador e incluso a ambos, por el solo hecho de haber enviado dicha información, sin haber tenido una intervención determinante para el cierre de la operación.

Este tipo de actuaciones ponen en riesgo la credibilidad del mercado, suponen una vulneración de las reglas más elementales de la buena fe y generan una litigiosidad innecesaria que provoca inseguridad jurídica en los operadores.

Para acabar con esta forma de actuar tan extendida y contribuir a la defensa de la actividad lícita de los intermediadores inmobiliarios profesionales, Neinor Homes ha aprobado el presente Código de Buenas Prácticas, que será de aplicación a cualquier operación y a cualquier intermediario que presente una operación a la compañía.

Creemos que el presente Código de Buenas Prácticas tendrá buena acogida en el sector, ya que contribuirá a defender el trabajo legítimo que desarrollan los intermediadores inmobiliarios profesionales y, con ello, a devolver la confianza en el sector.

### 2. PRINCIPIOS Y BUENAS PRÁCTICAS

Los principios que rigen el presente Código y las buenas prácticas implantadas en Neinor Homes para cumplir con cada uno de ellos son:

#### 2.1. Transparencia en la relación entre el intermediario y Neinor Homes

Para garantizar la absoluta transparencia en la relación entre el intermediario y Neinor Homes se aplicarán las siguientes medidas:

- Suscripción de un Contrato Marco de Intermediación como requisito previo para que un intermediario pueda presentar un activo, conjunto de activos u operación (en lo sucesivo, un “**Proyecto**”) a Neinor Homes. Se adjunta el modelo de contrato como **Anexo**.
- Envío de Carta de Encargo. Una vez suscrito el Contrato Marco de Intermediación, siempre que el intermediario presente al Cliente un Proyecto, el Cliente verificará internamente:
  - (i) Que el Proyecto reúne los requisitos establecidos por Neinor Homes y existe interés

en analizar información adicional para valorar su posible adquisición;

- (ii) Que no existe ninguna Carta de Encargo (tal y como se define a continuación) en vigor sobre el mismo Proyecto;

Asimismo, Neinor Homes solicitará al intermediario que le proporcione algún tipo de evidencia de que el Intermediario tiene o está en disposición de proporcionar a Neinor Homes acceso al/los interlocutor/es válido/s de la propiedad y/o, en su caso, del/los acreedor/es hipotecario/s que permitan a Neinor Homes, con la colaboración del Intermediario, lograr un acuerdo para el cierre satisfactorio de la operación.

Una vez verificados los puntos anteriores, Neinor Homes confirmará al intermediario el encargo para el Proyecto, mediante el envío de un correo electrónico por parte del Director General Inmobiliario (la “**Carta de Encargo**”). Por el contrario, en caso de no verificarse uno o ninguno de los puntos anteriores, o en caso de que exista una Carta de Encargo en vigor con otro Asesor, Neinor Homes denegará por escrito el encargo.

- Comunicación por escrito de la finalización de la Carta de Encargo por causas distintas al cierre de una operación o el vencimiento del plazo, que estén previstas en el Contrato Marco de Intermediación, con la finalidad de evitar dejar operaciones en suspenso.
- No duplicidad de pago de honorarios, para lo cual el intermediario deberá informar a Neinor Homes si ha acordado comisión de intermediación con el propietario del Activo o los Activos que presente a Neinor Homes.

## **2.2. Publicidad de los honorarios a pagar por Neinor Homes**

Los honorarios oficiales de intermediación a abonar por Neinor Homes son los que figuran en el cuadro que figura a continuación:

<b>Volumen</b>	<b>Comisión</b>
Entre 0-5M€	3%
Entre 5-10M€	2%
Superior a 10M€	1%

*\*Los porcentajes son acumulativos en cada tramo*

Neinor Homes no abonará honorarios distintos a los que figuran en el citado cuadro, salvo que la operación en concreto presente circunstancias excepcionales y la modificación de las tarifas oficiales haya sido aprobada previamente por el Director General Inmobiliario de Neinor Homes.

## **2.3. Régimen de exclusividad**

Salvo en los casos excepcionales en los que un Proyecto haya sido originado por personal de Neinor Homes sin la participación de un intermediario, en toda operación de adquisición de Activos deberá existir una Carta de Encargo.

Neinor Homes no firmará Cartas de Encargo por un Activo mientras exista una Carta de Encargo por el mismo Activo en vigor. Ello no obstante, los Contratos Marco de Intermediación serán suscritos en régimen de no exclusividad. Sólo se reconocerá la exclusividad en un Proyecto determinado mediante el envío de la Carta de Encargo.

## **2.4. Buena fe y denuncia de comportamientos irregulares**

Neinor Homes se compromete a actuar de buena fe y a aplicar los más altos estándares éticos en su relación con los intermediarios inmobiliarios y espera de ellos que actúen de igual manera.

El Contrato Marco de Intermediación detalla las obligaciones a cumplir por los intermediarios que los suscriban, incluyendo las obligaciones en materia de cumplimiento y, en particular, de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, cuya observancia será exigida por Neinor Homes y cuyo incumplimiento originará la resolución inmediata del Contrato y de la totalidad de las Cartas de Encargo enviadas al amparo del mismo.

Neinor Homes denunciará y hará pública cualquier actuación irregular que detecte en su relación con estos intermediarios, con la finalidad de erradicar de raíz las prácticas anómalas del sector.

\*\*\*

## CONTRATO DE MEDIACIÓN SIMPLE PARA BÚSQUEDA

En \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

### REUNIDOS

De una parte, **Don Juan Velayos Lluís**, mayor de edad, con D.N.I. 46.235.259-S, con domicilio a efectos de este contrato en Paseo de la Castellana, número 20, 5º planta, 28046 Madrid.

Interviene en nombre y representación de la entidad mercantil **NEINOR HOMES, S.A.**, domiciliada en Bilbao, C/Ercilla nº24, y con CIF B-95.786.562. Constituida con duración indefinida en fecha 4 de diciembre de 2014 ante el Notario de Bilbao D. Vicente-María del Arenal Otero con número 1.681 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia al tomo 5.495, folio 190, hoja número BI-65.308. Actúa en su condición de apoderado de dicha sociedad, en virtud de los poderes otorgados a su favor en fecha 14 de mayo de 2015 ante el Notario de Bilbao D. Vicente-María del Arenal Otero con número 1.015 de su protocolo (“**Neinor**” o el “**Ciente**”),

De otra parte, el “**Asesor**”, cuyos datos figuran al final del presente contrato.

En adelante, el Cliente y el Asesor podrán ser denominados conjuntamente las “**Partes**”, y cada uno de ellos, individualmente, una “**Parte**”.

### EXPONEN

- I.- Que Neinor es una sociedad cuyo objeto social principal consiste en la adquisición, mantenimiento y gestión de una cartera de activos inmobiliarios en España para su posterior promoción.
- II.- Que el Asesor está en disposición de poner en contacto a Neinor con diferentes potenciales vendedores de parcelas o solares (los “**Potenciales Vendedores**”). Siendo estos Potenciales Vendedores propietarios titulares de distintos tipos de suelos susceptibles de adquisición y posterior desarrollo (los “**Proyectos**”).
- III.- Que las Partes están interesadas en cerrar un Contrato que posibilite la colaboración del Asesor en la compra por el Cliente de Proyectos titularidad de Potenciales Vendedores, en los términos y condiciones que, en su caso, convengan expresamente al efecto entre ambos (las “**Potenciales Operaciones**”).
- IV.- Que al objeto de evaluar y, en su caso, desarrollar las Potenciales Operaciones, es necesario que el Asesor ponga en contacto a Neinor con los Potenciales Vendedores y facilite al Cliente cierta documentación e información relativa a los Proyectos, siendo el deseo de ambas Partes regular los términos y condiciones bajo los que se realizará dicho intercambio de información.

En virtud de cuanto antecede, las Partes, reconociéndose mutuamente la capacidad necesaria para celebrar el presente CONTRATO DE MEDIACIÓN SIMPLE PARA BÚSQUEDA (el “**Contrato**”), lo llevan a efecto con arreglo a las siguientes

## CLÁUSULAS

### **1. Objeto del Contrato**

El objeto de este Contrato es definir las condiciones bajo las cuales el Asesor colaborará con NEINOR para ponerle en contacto con Potenciales Vendedores inmuebles que reúnan las características que se describen en el **Anexo I**, susceptibles ser adquiridos por el Cliente o por sociedades de su grupo. Entendiéndose como grupo cualquier sociedad participada directa o indirectamente por la sociedad Neinor Homes, S.A.

El presente Contrato se otorga al Asesor con **carácter de no exclusividad**, pudiendo, por lo tanto, el Cliente, otorgar otros Contratos de mediación para la búsqueda de inmuebles y Proyectos.

### **2. Principio de colaboración del Asesor**

2.1. Sujeto a los términos del presente Contrato, el Asesor se compromete a facilitar, y/o dar acceso, al Cliente a toda aquella información relativa a Potenciales Vendedores con Proyectos y/o Potenciales Operaciones que reúnan las características que se describen en el **Anexo I** y que, según el buen entender del Asesor y/o su conocimiento profesional del sector, deba ser tomada en cuenta y/o conocida por Neinor para valorar y decidir sobre su potencial entrada o no en las Potenciales Operaciones y/o en los Proyectos (la “**Información**”).

2.2. Asimismo, el Asesor se obliga a solicitar diligentemente de los Potenciales Vendedores y hacer sus mejores esfuerzos para obtener toda la documentación necesaria para que el Cliente o sus asesores legales, según corresponda, puedan evaluar el estado legal, físico, técnico y urbanístico de los Proyectos, incluso ejerciendo de intermediario entre los Potenciales Vendedores y el Cliente o sus asesores (la “**Due Diligence**”).

2.3. En el contexto de la Due Diligence a realizar por el Cliente o sus asesores, el Asesor colaborará en la recopilación de la siguiente información:

2.3.1. Información Financiera (escrituras de constitución de servidumbres, créditos o préstamos hipotecarios, contratos suscritos sobre el Proyecto, etc.)

2.3.2. Información Legal (títulos de propiedad y situación registral, licencias, contratos vigentes sobre los Proyectos, etc.)

### 2.3.3. Información Urbanística y Medioambiental

En caso de que alguno de los Potenciales Vendedores no tenga la capacidad técnica para poder llevar a cabo la preparación de un *data room virtual* para facilitar el acceso a la documentación de la Due Diligence, el Asesor pondrá a disposición del Cliente y sus asesores los medios que sean necesarios para acceder electrónicamente a la Información.

- 2.4. El Asesor, en caso de que el Cliente lo solicite, asistirá a cuantas reuniones presenciales o telefónicas sean necesarias en relación con las Potenciales Operaciones y asesorará y prestará ayuda al Cliente en todo momento durante las negociaciones, previo requerimiento por parte de Neinor, tomando una posición activa a través de la sugerencia de propuestas y enfoques que permitan dinamizar el proceso de negociación y facilitar la obtención de un acuerdo satisfactorio para los intereses del Cliente.

A efectos aclaratorios, una vez localizados los Potenciales Vendedores, la negociación del contrato de compraventa de las Potenciales Operaciones se desarrollará por el Cliente, siendo la participación del Asesor instrumental y de colaboración en los términos de la presente Cláusula.

Lo anterior no obstante, el incumplimiento de este principio de colaboración por el Asesor constituirá un incumplimiento esencial de los términos de este Contrato y posibilitará al Cliente reclamar los daños y perjuicios que, en su caso, se deriven de tal incumplimiento por el Asesor.

## 3. **Principio de retribución**

- 3.1. Las Partes acuerdan que la retribución a recibir por el Asesor en concepto de contraprestación por su labor en cada una de las Potenciales Operaciones por cada uno de los Proyectos será la que se indica en el cuadro que se adjunta como **Anexo II**, que se devengará en el momento en el que se produzca la transmisión de cada uno de los Proyectos a favor del Cliente mediante escritura pública sin condiciones suspensivas. A efectos aclaratorios, los honorarios del Intermediario se abonarán en el plazo de 60 días a contar desde la recepción de la factura correspondiente a cada uno de los Proyectos.

Una vez que el Asesor presente al Cliente un Proyecto, el Cliente verificará internamente:

- (i) Que el Proyecto reúne los requisitos mencionados en el **Anexo I** y que existe un interés por parte de Neinor en analizar información adicional para valorar su posible adquisición;
- (ii) Que no existe ninguna Carta de Encargo (tal y como ese término se

define a continuación) sobre el mismo Proyecto ni sobre los activos que lo componen suscrita con otro intermediario;

Asimismo, Neinor Homes solicitará al intermediario que le proporcione algún tipo de evidencia de que el Intermediario tiene o está en disposición de proporcionar a Neinor Homes acceso al/los interlocutor/es válido/s de la propiedad y/o, en su caso, del/los acreedor/es hipotecario/s que permitan a Neinor Homes, con la colaboración del Intermediario, lograr un acuerdo para el cierre satisfactorio de la operación.

Una vez verificados los puntos anteriores, el Cliente confirmará al Asesor el encargo para el Proyecto, mediante el envío de un correo electrónico por parte del Director General Inmobiliario en el que se identificarán , al menos, (i) el Proyecto; (ii) la identidad del Potencial Vendedor; (iii) el precio estimado de la Potencial Operación que servirá de base para el cálculo de los honorarios del Asesor, que, de conformidad con la presente Estipulación conforme al Anexo II y (iv) el plazo de vigencia del encargo.

En dicho correo, adicionalmente, el Cliente confirmará al Asesor que no existe ninguna Carta de Encargo suscrita sobre el mismo Proyecto.

El correo electrónico confirmatorio del encargo se denominará la “**Carta de Encargo**”.

Por el contrario, en caso de no verificarse uno o ninguno de los puntos (i) a (iii) anteriores, o en caso de que exista una Carta de Encargo en vigor con otro Asesor, el Cliente, a través del Director General Inmobiliario, enviará un correo electrónico al Asesor denegando el encargo, en el que se identificarán los motivos de tal denegación. Una vez recibido el correo electrónico, el Asesor se abstendrá de enviar ninguna información adicional sobre el Proyecto y el Cliente se abstendrá de solicitarla.

Sólo en caso de que con posterioridad se produzca algún cambio en la situación que permita la emisión de una Carta de Encargo por cumplirse los puntos (i) a (iii) anteriores podrán el Asesor y el Cliente mantener retomar conversaciones sobre el Proyecto.

- 3.2. Asimismo, el Cliente abonará los honorarios pactados en el caso en que durante la vigencia de la Carta de Encargo correspondiente, se realice cualquier operación contractual o proceso societario que tenga por finalidad la transmisión de la posesión o la adquisición del poder de disposición del Proyecto al que se refiera la Carta de Encargo, incluyendo la compraventa total o parcial de la sociedad propietaria del Proyecto.

Lo anterior no obstante, en el caso de que alguno de los Proyectos presentados se incluya en una cartera de activos que en el futuro pudiera ofrecer al Cliente un Potencial Vendedor, siempre y cuando dichos Proyectos representen menos

del 20% de dicha cartera de activos, el Cliente no vendrá obligado a abonar ningún importe al Asesor.

- 3.3. Las Partes expresamente confirman que de no llegarse a realizar la Potencial Operación, por cualquier causa, el Asesor no tendrá derecho a retribución alguna.
- 3.4. Asimismo, durante las labores de mediación, si el Cliente así lo exigiese, el Asesor formalizará Contratos de confidencialidad con los Potenciales Vendedores y Neinor.

#### **4. Código de Buenas Prácticas**

Con la firma del presente Contrato el Asesor se adhiere y se obliga a cumplir el Código de Buenas Prácticas de Intermediación Inmobiliaria de Neinor Homes que se adjunta como **Anexo III** al presente Contrato (el “**Código de Buenas Prácticas**”) y que el Asesor declara haber recibido, leído y entendido con anterioridad a la firma del presente Contrato.

El incumplimiento por parte del Asesor de cualquiera de las obligaciones contenidas en el Código de Buenas Prácticas será considerado un incumplimiento del presente Contrato de conformidad con lo dispuesto en la Cláusula 10 siguiente.

#### **5. Impuesto Sobre el Valor Añadido**

Los honorarios del Asesor se incrementarán con la cantidad correspondiente al Impuesto Sobre el Valor Añadido o el impuesto que en el futuro lo sustituya.

Al efecto, el Asesor entregará una factura por cada uno de los Proyectos en la que se reflejará diferenciadamente el importe correspondiente a los honorarios y al tipo impositivo vigente en cada momento. A efectos aclaratorios, los honorarios del Intermediario se abonarán en el plazo de 60 días a contar desde la recepción de la factura correspondiente a cada uno de los Proyectos

#### **6. No divulgación y propiedad**

Cualquier información relacionada con el presente Contrato que cualquiera de las partes reciba de la otra (o pudiera haber recibido con anterioridad a la firma de este Contrato) deberá ser tratada como confidencial.

No tendrá la consideración de información confidencial:

- (i) la que haya sido publicada con anterioridad a la fecha de la firma de este Contrato, o que llegue a ser pública, salvo que adquiera este carácter a causa de un incumplimiento del Contrato;
- (ii) la información no confidencial de la que la Parte receptora dispusiera con

anterioridad a que la Parte emisora se la proporcionase, o haya sido conocida de forma independiente por la Parte receptora;

- (iii) aquélla que sea recibida a través de terceros sin que implique incumplimiento de este Contrato.

En ningún caso la información recibida podrá ser comunicada a terceros excepto cuando ello venga exigido por requerimiento de cualquier autoridad competente o por disposición legal, o cuando ello sea autorizado por la Parte que la suministró.

Cualquier información al público o a terceros relacionada con este Contrato precisará el consentimiento expreso de ambas Partes, y si fuera necesario también de los Potenciales Vendedores.

El Cliente y el Asesor se abstendrán de utilizar la Información para cualquier otro propósito (incluyendo, sin ánimo limitativo, cualquier propósito comercial o competitivo), distinto de aquellos relacionados directamente con la evaluación y, en su caso, desarrollo de los Proyectos y/o las Potenciales Operaciones.

Neinor podrá divulgar la Información recibida a sus empleados, administradores o trabajadores temporales, agentes y consultores directamente implicados en los Proyectos (el “**Personal**”), limitando en todo caso al mínimo imprescindible el número de personas con acceso a la Información, y cumpliendo siempre con lo dispuesto en la legislación sobre protección de datos de carácter personal y, en particular, en la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre.

Asimismo, el Cliente y el Asesor deberán poner todos los medios que estén a su alcance, para asegurarse de que los miembros del Personal con acceso a la Información cumplen con los términos de los compromisos de confidencialidad asumidos bajo este Contrato.

A efectos aclaratorios, el asesor deberá firmar un contrato de confidencialidad separado con Potenciales Vendedores, si que el Cliente responda en ningún caso del incumplimiento de las obligaciones del Asesor para con los Potenciales Vendedores.

## **7. Domicilio a efectos de notificaciones**

A efectos de cuantas notificaciones y requerimientos tengan su causa en el presente Contrato, las Partes designan los domicilios expresados en el encabezamiento de este documento. Asimismo, a efectos de las comunicaciones telefónicas o electrónicas que puedan traer acusa del presente Contrato, las Partes designan a los siguientes interlocutores:

- **El Cliente**: D. Mario Lapiedra Vivanco, Tel.: 917931728, correo electrónico: [mario.lapiedra@neinorhomes.com](mailto:mario.lapiedra@neinorhomes.com)..
- **El Asesor**: los datos que figuran al final del presente Contrato.

En caso de sustitución de la persona indicada antes, dicha sustitución deberá ser inmediatamente comunicada a la otra Parte.

## **8. Contrato**

Este Contrato no constituirá, creará, dará efecto o de cualquier otra manera implicará una joint venture, una alianza para el establecimiento de una sociedad o cualquier otra forma de organización formal de un negocio de cualquier clase entre las Partes, ni constituirá, creará, surtirá efectos o implicará ninguna obligación o compromiso de ninguna Parte de presentar una propuesta o llevar a efecto un contrato con la otra Parte, ni, en general, de concluir la Potencial Operación. La firma de este Contrato tampoco impedirá a Neinor la celebración de contratos de cualquier tipo (incluyendo, aquellos de similar naturaleza al presente Contrato) con terceros.

## **9. Duración**

Este Contrato durará un periodo de un año a contar desde el día de la firma del presente Contrato a menos que las Partes acuerden finalizar en una fecha anterior, o cualquiera de las Partes incumpliera cualquiera de sus obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato.

El presente Contrato se prorrogará automática y tácitamente, por sucesivos períodos de un año, salvo notificación fehaciente de su voluntad de resolverlo por cualquiera de las partes con treinta (30) días de antelación, al menos, al vencimiento de su plazo de vigencia o de cualquiera de los sucesivos periodos de prórroga

No obstante lo anterior, y a menos que de otra manera se acordara por escrito por las Partes, la obligación de confidencialidad prevista en este Contrato permanecerá en vigor durante un plazo de dos (2) años tras su terminación.

## **10. Incumplimiento**

Si alguna de las Partes incumpliera alguna de las obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato, se considerará que ha incurrido en causa de resolución del mismo, y la Parte cumplidora podrá pedir la indemnización correspondiente a la Parte incumplidora sin perjuicio de cualquier otra compensación que en su caso fuera posible.

## **11. Prevención Blanqueo de Capitales**

El Asesor declara conocer y cumplir todas las obligaciones establecidas en la normativa vigente en materia de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, en especial la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, el RD 304/2014, de 5 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención y bloqueo de la financiación del terrorismo, impuesta a las personas

físicas y jurídicas que ejerzan actividades de promoción inmobiliaria, agencia, comisión o intermediación y se obliga a cumplir fielmente dichas obligaciones en relación con este Contrato, en especial la obligación relativa a la identificación y al conocimiento de los Potenciales Vendedores, de la que deberá quedar constancia expresa en los expedientes de cada Potencial Operación.

## **12. Anti-soborno, Corrupción y Prevención de Delitos Penales**

- 12.1. El Asesor deberá aplicar y mantener en todo momento una adecuada política contra el soborno y la corrupción que cubra todos los aspectos de las funciones asumidas en virtud de este Contrato, así como deberá procurar que todos los empleados o agentes del Asesor y otras personas que se dediquen a prestar una parte de los servicios o que estén "asociados" con el Asesor, incluyendo a quien pueda estar subcontratado o a su servicio, se rijan por los mismos principios.
- 12.2. En el supuesto de que el Asesor no tenga su propia política anti-soborno y anti-corrupción, el Asesor deberá y procurará que todos empleados o agentes del Asesor cualesquiera otras personas que se dediquen a prestar una parte de los servicios y que estén asociados al Asesor, cumplan en todo momento con la política anti-soborno y anti-corrupción del Grupo Neinor Homes, así como su Código Ético. A tal fin, el Asesor se obliga a conocer y proporcionar a empleados, asociados y colaboradores relacionados con las Potenciales Operaciones la información necesaria para que estos puedan cumplir con la política anti-soborno y anti-corrupción del Grupo Neinor Homes, así como su con Código Ético.
- 12.3. El Asesor garantiza y confirma, con la firma del presente Contrato, que durante la prestación de los servicios, él y todos sus asociados actuarán de conformidad con todas las leyes y regulaciones anti-soborno aplicables en la normativa española.
- 12.4. El Asesor proporcionará al Cliente toda la asistencia razonable para permitir al Cliente cumplir con su protocolo de anticorrupción, incluyendo, sin limitación, la vigilancia del cumplimiento por sus empleados y asociados de la política anti-soborno y anti-corrupción, así como informar al Cliente de cualquier petición de un tercero para el pago de un soborno en relación con los servicios objeto del presente acuerdo.
- 12.5. Cualquier incumplimiento por el Asesor en relación a las obligaciones establecidas en la presente Cláusula se considerará incumplimiento material del Contrato por parte del Asesor, teniendo el Cliente el derecho de rescindir el presente Contrato con carácter inmediato con la sólo notificación escrita unilateral por parte del Cliente.
- 12.6. El Asesor rechazará el ofrecimiento, petición o concesión de cualquier beneficio o ventaja injustificada para el favorecimiento de cualquier tipo de

negocio jurídico con o a favor del Cliente, proveniente de sus empleados o de terceros tanto de manera previa a la firma del Contrato, como durante la ejecución del servicio o tras la finalización del mismo.

- 12.7. Respecto al apartado anterior, el Asesor no sólo rechazará sino que informará de manera inmediata de dicho suceso con el máximo detalle y documentación soporte a la siguiente dirección de correo electrónico [canal.etico@neinorhomes.com](mailto:canal.etico@neinorhomes.com)
- 12.8. El Asesor garantiza y confirma, con la firma del presente Contrato y en relación al mismo, que no ha cometido delitos de cohecho, corrupción de funcionarios y tráfico de influencias recogidos en los artículos. 419 a 431 del Código Penal. Igualmente, se compromete y garantiza que no cometerá los referidos delitos ni durante la prestación de los servicios, ni de manera posterior a la terminación del presente Contrato. Debiendo mantener al Cliente indemne en caso de incumplimiento de la presente afirmación. Todo ello, sin perjuicio de la facultad de resolución del Contrato conforme a la sección 12.5 anterior.
- 12.9. El Asesor deberá aplicar tanto a sí mismo como a todos sus subcontratistas medidas de vigilancia y control en cuanto al cumplimiento de la estricta legalidad de todos los trabajadores en cada Proyecto, no favoreciendo de forma directa o indirecta la inmigración clandestina cumpliendo con el artículo 318 bis del Código Penal.
- 12.10. El Asesor evitará e informará mediante el canal mencionado anteriormente de cualquier estafa o engaño que induzca a error a otro dando lugar a un traslado de patrimonio en perjuicio del Cliente o de un tercero, asimismo velará por su cumplimiento y responderá de los delitos de estafa estipulados en el artículo 248 del Código Penal, tanto por el mismo como por parte de sus subcontratistas, agentes o personal a su servicio.
- 12.11. EL Asesor deberá indemnizar al Cliente y a cada miembro de su grupo (es decir, sus empresas filiales, empresas matrices y las filiales de empresas matrices) así como a sus respectivos directores, empleados, sucesores y cesionarios, de cualquier pérdida (incluso reputacional), responsabilidad, costo y gasto (incluyendo honorarios de abogados, otros honorarios profesionales y gastos y costos de la investigación) sufrido o incurrido por cualquier miembro del Cliente en relación con cualquier soborno o irregularidad cometida o que pueda producirse o alegarse en relación con el incumplimiento de esta presente Cláusula por parte del Asesor o cualquiera de sus empleados o cualquier otra persona contratada por él en el desempeño de los servicios objeto de este Contrato.

### **13. Solución Amistosa**

Cualesquiera reclamaciones, disputas o diferencias que surjan o estén relacionadas con este Contrato (en adelante, las “**Disputas**”), incluyendo cualquier cuestión que tenga que ver con su existencia, validez, expiración o cumplimiento, o relativos a Contratos relacionados con el cumplimiento del presente Contrato será solucionada amistosamente por las Partes afectadas. Los intentos de llegar a una solución amistosa se considerarán frustrados tan pronto como cualquiera de las Partes se la notifique a la otra por escrito.

#### **14. Jurisdicción**

En caso de no alcanzarse una solución amistosa, la Disputa será finalmente resuelta ante los Juzgados y Tribunales de la ciudad de Madrid, renunciando las Partes a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

#### **15. Ley aplicable**

Este Contrato, incluyendo cualquier modificación del mismo, se regirá y se exigirá de acuerdo con el derecho común español.

En prueba de lo anterior, las Partes firman el presente Contrato en dos ejemplares a un único efecto, en la fecha y el lugar indicados ut supra.

#### **EL CLIENTE**

---

D. Juan Velayos Lluís  
Neinor Homes, S.A.

#### **EL ASESOR**

---

D.:  
Denominación social:  
Datos del poder:  
Dirección:  
Teléfono:  
Email:

**Anexo I**  
**Características de los suelos**

- Suelo de uso **residencial**
- Condición urbanística
  - Suelos finalistas, sin riesgo urbanístico (construcción factible de comenzar a no más de 12 meses de la adquisición, previa obtención de licencia de obra)
  - Suelo para construir vivienda libre (sin ninguna clase de protección)
- Tamaño mínimo: de 50 viviendas
- Tipo: vivienda plurifamiliar, adosado/pareado.
- Público target: medio / medio-alto (no lujo)
- Zonas geográficas
  - Primera vivienda: Madrid, Barcelona, País Vasco (Bilbao, San Sebastián), Valencia
  - Segunda vivienda: Costa del Sol (desde Málaga hasta Estepona) e Islas Baleares

## Anexo II

### Cuadro de honorarios

<b>Volumen</b>	<b>Comisión</b>
Entre 0-5M€	3%
Entre 5-10M€	2%
Superior a 10M€	1%

*\*Los porcentajes son acumulativos en cada tramo*

El importe de la comisión se calculará sobre el precio de compraventa del Activo o de los Activos identificados en la Carta de Encargo. A estos efectos, se entiende por precio de compraventa el importe neto entregado por el Cliente al Potencial Vendedor, sin contar la imposición indirecta que pudiera afectar a la transacción.