

CONTRATO MARCO DE INTERMEDIACIÓN

Conste por el presente contrato de locación de servicios, que celebran de una parte la empresa WASIIKI INVERSIONES S.A.C, con domicilio para estos efectos en Calle Los Alcanfores Nro. 625 Dpto. 402 Urb. Leuro, Provincia y Departamento de Lima, debidamente representada para el efecto por su Gerente General, señor Julio Haaker Ramírez, según poderes que obran inscritos en la Partida N° 14492972 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se denominará "LA EMPRESA" y, de la otra parte, [_____, identificado con DNI _____] o [la empresa _____, identificada con RUC _____ debidamente representada por _____ con DNI _____ con poder inscrito en Registros Públicos con partida registral _____], con domicilio para estos efectos en _____, a quien en lo sucesivo se denominará "EL AGENTE", quienes conjuntamente se les denominará "LAS PARTES", en los términos y condiciones contenidos en las cláusulas siguientes:

PRIMERA - ANTECEDENTES: LA EMPRESA es una sociedad debidamente constituida bajo las leyes de la República del Perú, inscrita en el Registro de Agentes Inmobiliarios con número 01881-PJ-MVCS, cuya actividad principal es promover la oferta de inmuebles, a través de una plataforma virtual denominada "LATITUD", cuyo propósito es la publicidad de bienes inmuebles disponibles en el mercado inmobiliario peruano. **EL AGENTE** es una persona natural dedicada a proporcionar servicios de asesoramiento y gestión inmobiliarias a personas naturales y/o jurídicas que lo requieran (en adelante "LOS INTERMEDIADOS"), y actualmente está autorizado por **LOS INTERMEDIADOS**, para promocionar y publicitar (por cuenta propia o a través de terceros) el o los inmuebles especificados en el **Anexo A** del presente contrato (en "LOS INMUEBLES"). Después de conocer a fondo la calidad, condiciones y características de la plataforma **LATITUD**, **EL AGENTE** ha mostrado interés en usarla para publicar, promocionar y vender **LOS INMUEBLES** de **LOS INTERMEDIADOS**, con el fin de encontrar compradores potenciales. A su vez, **LA EMPRESA** ha expresado su disposición a ofrecer el servicio y proporcionar **AL AGENTE** acceso a la plataforma **LATITUD** para publicar **LOS INMUEBLES** que cumplan con los requisitos de calidad y atractivo, según los términos del presente contrato y a discreción de **LA EMPRESA**.

SEGUNDA - OBJETO DEL CONTRATO: En virtud del presente contrato, **EL AGENTE** concede a **LA EMPRESA** la autorización que tiene sobre **LOS INMUEBLES** registrados en el Anexo A, para la publicación, promoción, intermediación y comercialización de **LOS INMUEBLES** en el mercado inmobiliario a través de la plataforma virtual **LATITUD**. La cesión que **EL AGENTE** hace a **LA EMPRESA** tiene carácter de **-no exclusiva-**, y en los casos que **EL AGENTE** no tenga **LOS INMUEBLES** en exclusiva, pueden ser ofrecidos al mercado por sus propietarios a través de otros Agentes Inmobiliarios. Esta autorización incluye, pero no se limita a, la inclusión de **LOS INMUEBLES** en el listado de propiedades de **LATITUD**, la utilización de herramientas de marketing, promoción física, digital, gestión de las ofertas y consultas de posibles compradores a través de dicha plataforma.

EL AGENTE se obliga a suscribir adendas (llamadas ANEXO A), por cada propiedad o **INMUEBLES**, en donde se incluirá la información solicitada y la copia del contrato de intermediación firmado entre **EL AGENTE** y **LOS INTERMEDIADOS**. En caso de discrepancia entre el contrato y las adendas, prevalecerán las disposiciones del presente contrato.

TERCERA - DOCUMENTOS DEL CONTRATO: Los siguientes documentos forman parte integrante del presente Contrato, y todos los aspectos que allí se detallan constituyen cláusulas de obligatorio cumplimiento para las partes.

- ANEXO A – Información sobre la identificación y datos de las PROPIEDADES, de los PROPIETARIOS, y copia del contrato de intermediación firmado entre **EL AGENTE** y **LOS INTERMEDIADOS**. Se suscribirá un (1) Anexo A por cada propiedad o **INMUEBLES** que **EL AGENTE** ceda a **LA EMPRESA**.

CUARTA - VIGENCIA: El presente acuerdo tendrá un plazo de vigencia de un (1) año, contados a partir de la fecha de su suscripción. El plazo de vigencia podrá ser prorrogado por mutuo acuerdo por períodos adicionales de un (1) año, conforme a las condiciones de renovación que se establezcan en dicho momento. Si el presente contrato marco no se

renueva, los inmuebles del Anexo A con contratos vigentes seguirán bajo este acuerdo marco hasta que se cumplan los 3 meses de vigencia de cada uno, o se vendan antes, o haya una negociación en curso.

QUINTA - OBLIGACIONES DE LAS PARTES

5.1 EL AGENTE se obliga a:

- a) Actualizar el contrato existente, o firmar uno nuevo que cumpla con los requisitos necesarios en caso no cuente con un contrato de intermediación firmado con **LOS INTERMEDIADOS** o si dicho contrato no contiene cláusulas que permitan la ejecución del presente contrato marco.
- b) Brindar a **LA EMPRESA** una fotografía digital de su rostro y a otorgar la autorización necesaria para el uso de dicha imagen en la plataforma.
- c) Informar a **LA EMPRESA** sobre el estado de **LOS INMUEBLES** durante la vigencia del presente contrato, o sus prórrogas con **LOS INTERMEDIADOS** si las hubiera, debiendo comunicar de manera oportuna cualquier incidencia que pudiera afectar la venta de las propiedades y sus lotes (si hubiera), incluyendo avances en el proceso de compraventa de **LOS INMUEBLES**, y negociaciones y propuestas que reciba.
- d) Abstenerse de promocionar **LOS INMUEBLES**, de forma directa o indirecta a constructoras o desarrolladoras inmobiliarias, y en otras plataformas o medios dirigidos específicamente al sector construcción, siendo este rol única y exclusivamente de la **EMPRESA**. Si hubiera tenido conversaciones o negociaciones entre una propiedad indicada en el Anexo A y una constructora o desarrolladora inmobiliaria antes de la firma del Anexo A, **EL AGENTE** deberá informarlo a **LA EMPRESA** a la firma del anexo. Si **EL AGENTE** llegara a vender la propiedad a una constructora listada en **LATITUD** con negociaciones previas a la firma, debe informarlo a **LA EMPRESA**.
- e) Revisar y recibir la información proporcionada por **LA EMPRESA** a través de la plataforma **LATITUD**, correos y mensajes de WhatsApp.
- f) Absolver las dudas y consultas de **LOS INTERMEDIADOS**, incluyendo gestionar y utilizar la plataforma en nombre de **LOS INTERMEDIADOS**.
- g) Garantizar que **LOS INTERMEDIADOS** brindarán el acceso a **LOS INMUEBLES** previa coordinación.
- h) Proporcionar respuesta a los requerimientos de los posibles compradores de manera oportuna.
- i) Acompañar a **LA EMPRESA**, a sus terceros relacionados y a los posibles compradores durante las visitas a **LOS INMUEBLES** y brindar asistencia y orientación para garantizar una experiencia satisfactoria para las partes involucradas.
- j) Ser intermediario en todas las comunicaciones entre **LOS INTERMEDIADOS** y **LA EMPRESA**.

5.2 LA EMPRESA se obliga a:

- a) Asignar un asesor al **AGENTE** para cualquier consulta o seguimiento de los requerimientos de los compradores.
- b) Ingresar y publicar la información de **EL INMUEBLE** en la plataforma **LATITUD**.
- c) No trabajar directamente con **LOS INTERMEDIADOS** u otros Agentes Inmobiliarios, con relación a una **PROPIEDAD** previamente presentada a la **EMPRESA**, durante el período de vigencia de la adenda de la propiedad o su presentación a **LA EMPRESA** y los 24 meses posteriores.
- d) En caso que al evaluar inicialmente una propiedad presentada por **EL AGENTE**, **LA EMPRESA** ya hubiera tenido contacto con **INTERMEDIADOS** u otros Agentes Inmobiliarios en relación a la misma propiedad, en los últimos 24 meses o si la propiedad está o fue previamente expuesta en la plataforma en los últimos 24 meses, se notificará al **AGENTE** y esa propiedad no estará sujeta a la protección del literal anterior.
- e) En caso de que una propiedad sea presentada a **LA EMPRESA** por más de un Agente Inmobiliario, se respetará el orden de llegada y solo se asignará a un Agente en la plataforma, priorizando al primero que informe de la relación. **EL AGENTE INMOBILIARIO** presentará su contrato de intermediación a fin de conservar esta preferencia.
- f) Brindar acceso al **AGENTE** a la plataforma **LATITUD**. El acceso podrá ser de la siguiente manera: i) Para la propiedad que **EL AGENTE** gestione en exclusiva con **LOS INTERMEDIADOS**, se le otorgará acceso completo a la información disponible en la plataforma **LATITUD**, o ii) Para la propiedad que **EL AGENTE** no gestione en exclusiva, se le proporcionará un acceso limitado en la plataforma **LATITUD**.

SEXTA - PROCESOS INTERNOS: LA EMPRESA necesita obtener información como es la información de los propietarios, situación legal, la toma de fotos, mediciones, filmación con dron, visita de tasación, llenado de formatos, entre otros de

LOS INMUEBLES. La recopilación de esta información podría requerir más de una visita a **LOS INMUEBLES. LA EMPRESA** realizará un análisis inicial para evaluar la viabilidad de la propiedad. Si el análisis revela que la propiedad no es adecuada para la plataforma **LATITUD**, **LA EMPRESA** podrá rechazar la adenda al Anexo A correspondiente, y en consecuencia, no estará obligada a promocionar la propiedad y ambas partes quedarán exentas de sus obligaciones contractuales respecto a dicha propiedad. Por su parte, **EL AGENTE** garantiza a **LA EMPRESA** la veracidad de toda la información proporcionada por **LOS INTERMEDIADOS**, en especial la relacionada con el precio y las condiciones de pago de **LOS INMUEBLES**, incluyendo cualquier cambio o modificación en estos términos durante el presente contrato.

SÉPTIMA - SOBRE LA RESPONSABILIDAD DE LA EMPRESA: **LA EMPRESA** quedará eximida de cualquier responsabilidad en caso de demoras o interrupciones en la prestación del servicio de la plataforma **LATITUD** que sean causadas por situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, lo que incluye, pero no se limita a actos de autoridad gubernamental, fallos técnicos imprevistos, y cualquier otro evento que esté fuera del control razonable de **LA EMPRESA** y que afecte la operatividad normal de la plataforma. En cumplimiento con sus políticas, **LA EMPRESA** implementa elementos de seguridad y protocolos para el ingreso, registro y custodia de la información, dado que toda la gestión se realiza en medios digitales, no obstante, no puede garantizar la seguridad total de la información debido a la naturaleza de las amenazas digitales y otros riesgos imprevistos. Por lo tanto, **EL AGENTE** reconoce que existen riesgos inherentes al uso de servicios digitales, incluyendo posibles vulnerabilidades de seguridad. En consecuencia, **LA EMPRESA** no será responsable por la pérdida, daño o acceso no autorizado a la información.

OCTAVA - DECLARACIONES DEL AGENTE: **EL AGENTE** declara conocer que, la política PLAFT publicada en la página web de **LA EMPRESA** (www.latitud.com.pe) y se compromete a realizar la debida diligencia a sus clientes y a la propiedad objeto de la operación. **EL AGENTE** acepta que el uso de la plataforma **LATITUD** está sujeta a las disposiciones del presente contrato, así como a las políticas y procedimientos establecidos por **LA EMPRESA**, por lo que se compromete a cumplir con todas las normativas y condiciones establecidas por **LA EMPRESA** durante el uso de la plataforma. **EL AGENTE** renuncia de manera expresa e irrevocable a cualquier reclamación judicial o extrajudicial dirigida a obtener compensación o devolución de pagos efectuados por el servicio prestado por **LA EMPRESA**, si los hubiera.

NOVENA – GASTOS, COMISIONES Y MEMBRESIAS: **LA EMPRESA** no exigirá a **EL AGENTE** ningún pago o porcentaje sobre la comisión previamente acordada entre **LOS INTERMEDIADOS** y **EL AGENTE**, dicha comisión será exclusivamente del **AGENTE**. **EL AGENTE** reconoce que **LA EMPRESA** le entrega una membresía estándar gratuita válida hasta que se publiquen 50 propiedades en la plataforma. Una vez alcanzadas las 50 propiedades, **LA EMPRESA** notificará a los agentes registrados que las siguientes propiedades deberán registrarse con la membresía estándar, la cual tendrá un costo asociado indicado más abajo. **LA EMPRESA** pagará a los **AGENTES** que traigan una o más de las 50 primeras propiedades una comisión adicional del 0.5% sobre el precio de venta de **LOS INMUEBLES** cuando se vendan a través de **LATITUD**.

LA EMPRESA ofrece los siguientes planes: a) **PLAN DE MEMBRESÍA “ESTÁNDAR”**, incluye obtención de documentos legales de Registros Públicos, de la Municipalidad, tasación, análisis legal, estudio arquitectónico, análisis de linderos, filmación 360, con dron, y publicación por 6 meses en la plataforma, el periodo inicia con la firma del Anexo A relacionado a esta propiedad. Este plan tiene un costo de S/.2,000 por propiedad. En los casos que se junten 2 o más propiedades colindantes y/o adyacentes para el desarrollo de un solo proyecto inmobiliario, el precio sería S/1,000 por propiedad o lote adicionales dentro de la misma propiedad a publicar. La renovación tiene un descuento del 50%. b) **PLAN DE MEMBRESÍA “ESTÁNDAR DE CORTESÍA”**, es el plan Estándar, mismos beneficios pero sin costo.

DÉCIMA - PERÍODO DE LATENCIA: Al finalizar el contrato, cuando ya no se gestione ninguna propiedad de **EL AGENTE** en la plataforma, si se concreta la venta de alguno de los inmuebles, ya sea por parte de un comprador directo o uno contactado a través de **LATITUD**, **EL AGENTE** deberá notificarlo de inmediato a **LA EMPRESA**. La notificación, que debe incluir información detallada sobre el comprador y las condiciones de la venta, deberá hacerse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al cierre de la compraventa. **EL AGENTE** se compromete a colaborar plenamente con la empresa, proporcionando toda la documentación y detalles necesarios para verificar la transacción.

DÉCIMO PRIMERA - LAS PENALIDADES: Si **EL AGENTE** vende alguno de **LOS INMUEBLES** listados en la plataforma, con contrato vigente o en periodo de latencia, a un comprador activo en la plataforma, por fuera de la plataforma y sin informar a **LA EMPRESA**, **EL AGENTE** deberá pagar a favor de **LA EMPRESA** por concepto de penalidad la suma equivalente al 3.00% del valor total del precio de venta.

Asimismo, **EL AGENTE** deberá pagar a favor de **LA EMPRESA** por concepto de penalidad, la suma de S/ 2,000.00 (Dos mil y 00/100 Soles) cada vez que aplique alguno de los siguientes supuestos: a) En caso **EL AGENTE** decida resolver el presente contrato antes del vencimiento del plazo acordado, b) Si **EL AGENTE** publica un inmueble de la Lista de **LOS INMUEBLES** en otras plataformas virtuales u otros medios exclusivos para compradores del rubro de la construcción o desarrollador inmobiliario, sin el consentimiento previo y por escrito de **LA EMPRESA**, c) Si **EL AGENTE** dilata por intereses propios el acceso a **LOS INMUEBLES** para las visitas programadas, sin una justificación razonable, d) Si **EL AGENTE** no informa de manera oportuna a **LA EMPRESA** sobre cualquier cambio significativo del estado o situación del inmueble, como por ejemplo si se vende la propiedad a terceros, o es alquilada, o cualquiera que impida la visita, venta o transferencia de la propiedad.

El pago de la(s) penalidad(es) mencionada(s) anteriormente se realizará a solicitud de **LA EMPRESA**, y deberá efectuarse por parte de **EL AGENTE** dentro de un plazo máximo 30 días calendarios contados desde el requerimiento de **LA EMPRESA**.

DÉCIMO SEGUNDA - SOBRE LA OBLIGACIÓN DE INDEMNIZACIÓN: **EL AGENTE** se compromete a que todas las propiedades que se incluyan en la plataforma deben tener el contrato firmado por los propietarios. Este contrato permite a terceros como Latitud poder realizar las publicaciones de sus propiedades. Si un propietario o titular de derechos sobre algún **INMUEBLE** del contrato reclama, denuncia o inicia una acción legal contra **LA EMPRESA** por la publicación de información en la plataforma **LATITUD** y **EL AGENTE** no cuenta con contrato firmado por **LOS INTERMEDIADOS**, **EL AGENTE** se compromete a asumir todos los gastos que este reclamo genere a **LA EMPRESA** por los costos, gastos, incluidos los honorarios legales, resultantes de dicha acción.

DÉCIMA TERCERA - DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL: **LA EMPRESA** es el único titular de todos los derechos de propiedad intelectual relacionados con los servicios, incluyendo derechos de autor, marcas comerciales, nombres comerciales, la propiedad y gestión de la plataforma **LATITUD**, diseño, contenido, funcionalidades, código fuente, bases de datos y cualquier otro elemento que constituya propiedad intelectual de **LA EMPRESA** y cualquier otro derecho que tenga o identifique a la plataforma **LATITUD**. **EL AGENTE** se compromete a no utilizar, copiar, reproducir, divulgar, publicar, explotar, en su propio beneficio o en el de terceros, cualquier información o material que tenga relación con **LA EMPRESA**.

DÉCIMA CUARTA - TRANSFERENCIA DEL CONTRATO: **EL AGENTE** acepta que **LA EMPRESA** podrá transferir a una empresa relacionada la ejecución, y todos los derechos, obligaciones, condiciones y responsabilidades del presente contrato marco y sus adendas relacionadas con las propiedades, siempre que se siga manteniendo la denominación **LATITUD** de cara a **LOS INTERMEDIADOS** y se mantenga la ejecución normal de la plataforma.

DÉCIMO QUINTA - RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: **LA EMPRESA** podrá dar por resuelto el presente contrato, ante cualquier incumplimiento por parte del **AGENTE** de lo establecido en el presente contrato marco y sus Anexos. Para tales efectos, **LA EMPRESA** remitirá una carta notarial al **AGENTE** informando su voluntad resolutoria, con una anticipación no menor a siete (7) días calendarios.

DÉCIMO SEXTA -DOMICILIO Y NOTIFICACIONES: Las partes señalan como sus domicilios los indicados en la introducción del presente documento, a donde se les hará llegar las notificaciones judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar. Cualquier cambio en el domicilio deberá ser comunicado a la otra parte mediante carta notarial con una anticipación no menor a cinco (5) días hábiles a la fecha efectiva de cambio.

DÉCIMO SEPTIMA - LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: En caso de discrepancia, desacuerdo o desavenencia respecto de la interpretación, ejecución o resolución del presente documento, las partes se comprometen a realizar su mejor esfuerzo a fin de encontrar una salida pacífica, directa y acorde con la buena fe. El presente instrumento se regirá por las leyes de la República del Perú. En todo aquello que no esté pactado expresamente en él, se aplicarán las disposiciones contenidas en el Código Civil del Perú, sin perjuicio de las demás normas peruanas aplicables, de ser el caso. De no llegarse a una solución armónica de manera directa, las partes renuncian a sus respectivas jurisdicciones y acuerdan someterse a la jurisdicción y competencia de los Jueces y Tribunales correspondientes al domicilio de **LA EMPRESA**.

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de Lima a los ____ días del mes de _____ de año 202____.

LA EMPRESA

EL AGENTE

ANEXO A

Identificación y datos de LAS PROPIEDADES, LOS REPRESENTANTES DE LOS PROPIETARIOS, LOS PROPIETARIOS.

La Información contenida en el presente Anexo, que forma parte integrante del Contrato de Prestación de Servicios suscrito con Wasiki Inversiones S.A.C., ha sido proporcionada por **EL AGENTE**, quien se hace responsable de su exactitud y veracidad:

DE LA PROPIEDAD:

NÚMERO DE PARTIDA: _____
LUGAR DE INSCRIPCIÓN: _____
DIRECCIÓN: _____
URBANIZACIÓN: _____
DISTRITO: _____
CIUDAD: _____
METRAJE/AREA: _____ PRECIO: _____
FORMA DE PAGO ACEPTABLE: _____
ACEPTARIAN DEPARTAMENTOS EN PARTE DE PAGO: _____

DE LOS PROPIETARIOS:

NOMBRE: _____ DNI: _____
DOMICILIO: _____
ESTADO CIVIL: _____

NOMBRE: _____ DNI: _____
DOMICILIO: _____
ESTADO CIVIL: _____

NOMBRE: _____ DNI: _____
DOMICILIO: _____
ESTADO CIVIL: _____

....

DE LAS CONDICIONES Y PLAZOS:

MEMBRESÍA ELEGIDA:

- PLAN DE MEMBRESÍA “ESTÁNDAR”
- PLAN DE MEMBRESÍA “ESTÁNDAR” de cortesía

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de Lima a los ____ días del mes de _____ del año 202_.

LA EMPRESA

EL AGENTE

()LOS INMUEBLES se definen como un grupo de propiedades incluidas como adendas del Anexo A. Cada PROPIEDAD es el elemento que se ofrece a las constructoras para realizar desarrollos inmobiliarios y es como se muestran en LATITUD y puede estar conformada por una o más partidas registrales o también denominados lotes, y por lo tanto pertenecer a diferentes propietarios que EL AGENTE agrupa y representa para hacer más atractiva la oferta, y cada propietario puede manejar precios y forma de pago diferentes y por lo tanto LA EMPRESA los analiza por separado a fin de determinar la factibilidad.*