

Términos y condiciones de uso de INMAS

Última actualización: 24/03/2011

Este contrato describe los términos y condiciones generales aplicables al uso de los servicios ofrecidos por INMAS ("Inmobiliaria, Mandato y Asesoría") dentro del sitio www.inmasecuador.com. Toda persona que desee acceder y/o usar el sitio o los servicios podrá hacerlo sujetándose a los Términos y Condiciones Generales, y demás políticas y principios que rigen INMAS y que son incorporados al presente documento.

TODA PERSONA QUE NO ACEPTÉ ESTOS TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES, LOS CUALES TIENEN UN CARÁCTER OBLIGATORIO Y VINCULANTE, DEBERÁ ABSTENERSE DE UTILIZAR EL SITIO Y/O LOS SERVICIOS DE INMAS.

El Usuario debe leer, entender y aceptar lo que se dispone en los Términos y Condiciones Generales establecidas y en las Políticas de Privacidad así como en los demás documentos incorporados a los mismos, previo a su inscripción como Usuario o Cliente de www.inmasecuador.com.

01 – Capacidad

Los Servicios sólo están disponibles para personas que tengan capacidad legal para contratar. No podrán utilizar los servicios las personas que no tengan esa capacidad, los menores de edad deberán tener la tutoría de un adulto. Si estás registrando un Usuario o Cliente como Empresa, debes tener capacidad para contratar a nombre de tal entidad y de obligar a la misma en los términos de este Acuerdo.

02 – Registro

Es obligatorio completar el formulario de registro en todos sus campos para poder utilizar los servicios que brinda INMAS. El futuro Usuario deberá completarlo con su información personal de manera exacta, precisa y verdadera ("Datos Personales, del inmueble y sus características") asumiendo el compromiso de actualizar los Datos Personales conforme resulte necesario. INMAS podrá utilizar diversos medios para identificar a sus usuarios, sin embargo INMAS no se responsabiliza por la certeza de los datos personales, del inmueble y sus características provistos por sus usuarios. Los Usuarios garantizan y responden, en cualquier caso, de la veracidad, exactitud, vigencia y autenticidad de los datos personales y registro de los inmuebles ingresados.

Sin perjuicio de lo aquí establecido, INMAS no se responsabiliza por el efectivo cumplimiento de estos usuarios en las transacciones que intervengan. El Usuario accederá a su Cuenta Personal mediante el ingreso de su login, o seudónimo y una Clave de Seguridad personal elegida por el Usuario. El Usuario se obliga a mantener la confidencialidad de su Clave de Seguridad.

El Usuario será responsable por toda la información y registro efectuados a través de su cuenta en el sitio web, pues el acceso y uso de su clave de seguridad es restringido y de conocimiento exclusivo del Usuario. INMAS podrá ingresar a la información que sus clientes y usuarios proporcionen a través de la web, así como también podrá modificar el formato de registro, en cualquier tiempo.

INMAS se reserva el derecho de eliminar un usuario registrado y previamente aceptado, o rechazar del sistema las Cuentas o seudónimos, ya sea por que hayan caducado los plazos de promoción, se haya vendido el inmueble, tengan términos ofensivos, u otros que a su criterio considere conveniente hacerlo, sin que esté obligado a comunicar o exponer las razones de su decisión y sin que ello genere algún derecho a indemnización o resarcimiento.

03 - Modificaciones del Acuerdo

INMAS podrá modificar los Términos y Condiciones Generales en cualquier momento haciendo públicos en el Sitio los términos modificados. Todos los términos modificados entrarán en vigor a los 10 (diez) días de su publicación.

Dentro de los 5 (cinco) días siguientes a la publicación de las modificaciones introducidas, el Usuario deberá comunicar por e-mail haciendo conocer su aceptación o caso contrario, de existir negativa por parte del usuario quedará automáticamente disuelto el vínculo contractual y será inhabilitado como Usuario siempre que no tenga deudas pendientes. Vencido este plazo, se considerará que el Usuario acepta los nuevos términos y el contrato continuará vinculando a ambas partes.

04 - Listado de Bienes inmuebles

4.1 Publicación de Bienes Inmuebles para la Venta o Arrendamiento. El Usuario podrá ofrecer a la venta, o en arrendamiento, los bienes inmuebles a través de la página web. Las publicaciones podrán incluir textos descriptivos, y fotografías y otros contenidos y condiciones pertinentes para la venta o arrendamiento de dicho inmueble, siempre que no violen ninguna disposición de este acuerdo o demás políticas de INMAS. El bien inmueble ofrecido por el Usuario Vendedor o Arrendatario debe ser exactamente descrito en cuanto a sus condiciones y características relevantes. En el caso de que se incluya fotografías (máximo hasta 3) deben tener no más de 200 kb, esta debe corresponder específicamente al inmueble ofertado, salvo que se trate de bienes inmuebles solicitados. Se entiende y presume que mediante la inclusión del bien inmueble en INMAS, el Usuario acepta que tiene la intención y el derecho de vender o arrendar el bien inmueble por él ofrecido, o está facultado para ello por su titular y lo tiene disponible para su entrega inmediata. Se establece que los precios de los inmuebles publicados no incluyen los impuestos correspondientes.

INMAS podrá remover cualquier publicación cuyo precio no sea expresado de esta forma para evitar confusiones o malos entendidos en cuanto al precio final del inmueble.

4.2 Bienes inmuebles con prohibición judicial de venta. Sólo podrán ser ingresados en las listas de bienes inmuebles ofrecidos en venta o arrendamiento, aquellos cuya venta no se encuentren prohibido por la autoridad competente, a excepción de aquellos que sean por embargo, solicitadas por personas o instituciones financieras, a las cuales se hayan garantizado con la hipoteca del bien a vender, siempre y cuando no haya llegado hasta la tercera publicación para el señalamiento del remate del inmueble.

05 - Privacidad de la Información

Para utilizar los Servicios ofrecidos por INMAS, los Usuarios y Clientes deben facilitar determinados datos de carácter personal. Su información personal se procesa y almacena en servidores o medios magnéticos que mantienen altos estándares de seguridad. Las claves de acceso son personales.

06 – Derechos y Obligaciones de los Usuarios y Clientes

6.1 Derechos y Obligaciones del Usuario.- El Usuario debe tener capacidad legal para vender el bien objeto de su oferta, pudiendo promocionar en forma gratuita durante 15 días los inmuebles para la venta o arrendamiento, transcurrido ese periodo, podrá tener dos opciones, a saber: **a) Primera.-** Podrá promocionar a través de la página web, durante 90 días (tres meses), la venta o arrendamiento del inmueble, incluyendo 3 fotografías, por el valor de \$ 30,00, si lo hace por 180 días (6 meses), el valor será de \$ 50,00, mismos deben ser depositados o transferidos a una cuenta de INMAS que se le indicará cuando decida obtener nuestros servicios. Para la inmediata activación del inmueble se requiere que una copia del depósito o transferencia escaneados, envíen al E-mail info@inmasecuador.com, o inmasecuador@hotmail.com, no pagará ninguna comisión adicional por la transacción de compra-venta que realizare el usuario sin intervención de INMAS. **b)Segunda.-** Hacerse **cliente** y suscribir un **contrato de corretaje de exclusividad** por 180 días (6 meses), depositando el valor de \$ 30,00 por una sola vez, que el usuario entregará en calidad de anticipo de la comisión por la intermediación a efectuarse, la misma que será deducida del valor a recibir por este concepto cuando se haya realizado la transacción de compra-venta del inmueble, de no realizarse la misma en el periodo convenido, este valor será considerado como gastos de publicidad por parte del cliente, por lo tanto no podrá ser devuelto. En esta opción. el cliente tendrá los siguientes beneficios: **1.** Promoción a través de la página web, **2.** promoción de la venta o arrendamiento del inmueble a través de rotulación, publicaciones en diferentes medios de comunicación en días estratégicos y promociones personales por ejecutivos de la empresa.

Las promociones solo serán consideradas válidas, una vez que hayan sido procesadas por el sistema informático de INMAS, y los usuarios y/o clientes hayan cancelado los valores correspondientes.

Documentación e Impuestos.- Tal como lo establece la normativa fiscal vigente se deben cumplir con el pago de todos los impuestos, el comprador debe exigir al vendedor las escrituras respectivas, o una promesa de compraventa notariada, como documento de la operación realizada.

6.2. Derechos y Obligaciones del Cliente. El Usuario Cliente debe tener capacidad legal para vender el bien objeto de su oferta.

Si el Usuario Cliente ha recibido al menos una oferta sobre el precio base que estableció, queda obligado a comunicarse con INMAS y completar la operación con el comprador que haya realizado la oferta más conveniente.

Solamente en casos excepcionales el usuario cliente podrá retractarse de la venta, tales como cuando no haya podido acordar con el Usuario Comprador sobre la forma de pago, de entrega, o no sea posible verificar la verdadera identidad o demás información del Comprador, en todo caso INMAS intermediará la venta o arrendamiento del inmueble Dado que INMAS a través de su sitio en la web es un punto de encuentro entre comprador y vendedor y al no participar de las operaciones que se realizan entre ellos, estos serán responsables por todas las obligaciones y cargas impositivas que correspondan por la transacción efectuada, sin que pudiera imputársele a INMAS algún tipo de responsabilidad por incumplimientos en tal sentido.

Cuando el usuario cliente con quien se haya suscrito el contrato de exclusividad, haya recibido la oferta de un inmueble por él publicado, deberá comunicar de inmediato a INMAS.

Documentos e Impuestos. Como se menciona anteriormente, INMAS sólo pone a disposición de los Usuarios un espacio virtual que les permite comunicarse mediante Internet para encontrar una forma de vender, comprar y/o arrendar bienes inmuebles. INMAS no tiene participación alguna en el proceso de transferencia de dominio del inmueble. Por eso, INMAS no es responsable por el efectivo cumplimiento de las obligaciones fiscales o impositivas establecidas por la ley vigente. Salvo el caso que este solicitare la intervención nuestros abogados en el perfeccionamiento de la transferencia de dominio, para lo cual se exigirá la facturación correspondiente y de otros tributos fiscales exigidos Leyes ecuatorianas.

07 – Prohibiciones

Los Cliente cuando hayan suscrito el contrato de corretaje de exclusividad no podrán: (a) manipular los precios de los inmuebles; (b) interferir en la puja entre distintos Usuarios o posibles clientes; (c) mantener ningún tipo de comunicación por e-mail, o por cualquier otro medio durante la promoción y oferta del bien con ninguno de los Usuarios o posibles clientes que participan en la misma, salvo que solamente hayan accedido a lo que dispone en la cláusula 06 opción primera; (d) dar a conocer sus datos personales o de otros usuarios por ningún medio, salvo lo estipulado específicamente en la cláusula 06 opción primera; (e) publicar inmuebles con prohibición judicial de enajenar, sin autorización de INMAS, (f) insultar o agredir a Miembros de INMAS u otros Usuarios o clientes.

Este tipo de actividades será investigado por INMAS y el infractor podrá ser sancionado con la suspensión o cancelación de la oferta e incluso de su registro como Usuario de INMAS, sin perjuicio de las acciones legales a que pueda dar lugar por la configuración de delitos o contravenciones o los perjuicios civiles que pueda causar a los Usuarios oferentes y a INMAS.

08 - Violaciones del Sistema o Bases de Datos

No está permitida ninguna acción o uso de dispositivo, software, u otro medio tendiente a interferir tanto en las actividades y operatoria de INMAS como en las promociones y ofertas, descripciones, cuentas o bases de datos de INMAS y/o su PROVEEDOR de Internet. Cualquier intromisión, tentativa o actividad violatoria o contraria a las leyes sobre derecho de propiedad intelectual y/o a las prohibiciones estipuladas en este contrato se harán responsables de las acciones legales pertinentes, y a las sanciones previstas por este acuerdo, así como lo hará responsable de indemnizar los daños ocasionados.

09 - Sanciones. Suspensión de operaciones

Sin perjuicio de otras medidas, INMAS advertirá, suspenderá temporal o inhabilitará definitivamente la Cuenta de un Usuario o Cliente o una publicación e iniciará las acciones que estime pertinentes, y no le prestará sus Servicios si (a) se quebrantara alguna ley, o cualquiera de las estipulaciones de los Términos y Condiciones Generales y demás políticas de INMAS; (b) si incumpliera sus compromisos como Usuario o Cliente; (c) si se incurriera a

criterio de INMAS en conductas o actos dolosos o fraudulentos; (d) no pudiera verificarse la identidad del Usuario o Cliente, o cualquier información proporcionada por el mismo fuere errónea; (e) INMAS entenderá que las publicaciones u otras acciones pueden ser causa de responsabilidad para el Usuario o Cliente que las publicó, para INMAS o para los Usuarios en general. En el caso de la suspensión o inhabilitación de un Usuario o Cliente, todos los inmuebles que estuvieren publicados y las ofertas realizadas también serán removidos del sistema.

10 – Responsabilidad

INMAS sólo pone a disposición de los Usuarios un espacio virtual que les permite ponerse en comunicación mediante Internet para encontrar una forma de vender, comprar y/o arrendar bienes inmuebles. INMAS no es el propietario de los inmuebles ofrecidos, no tiene posesión de ellos. INMAS no interviene en el perfeccionamiento de las operaciones realizadas entre los Usuarios ni en las condiciones por ellos estipuladas para las mismas, por ello no será responsable respecto de la existencia, calidad, cantidad, estado, integridad o legitimidad de los bienes ofrecidos, adquiridos o enajenados por los Usuarios, así como de la capacidad para contratar de los Usuarios o de la veracidad de los Datos Personales por ellos ingresados. Cada Usuario o cliente conoce y acepta ser el exclusivo responsable por los inmuebles que publica para su venta o arriendo y por las transacciones que realizare.

Debido a que INMAS no tiene ninguna participación durante la negociación y perfeccionamiento del contrato definitivo entre las partes, no será responsable por el efectivo cumplimiento de las obligaciones asumidas por los Usuarios y clientes en el perfeccionamiento de la operación. El Usuario y el cliente conoce y acepta que al realizar operaciones con otros Usuarios o terceros lo hace bajo su propio riesgo. En ningún caso INMAS será responsable por lucro cesante, o por cualquier otro daño y/o perjuicio que haya podido sufrir el Usuario, debido a las operaciones realizadas o no realizadas por inmuebles publicados a través de INMAS.

INMAS recomienda a sus usuarios y clientes vendedores actuar con prudencia y sentido común al momento de realizar operaciones con los Usuarios compradores, o viceversa. El Usuario debe tener presente, además, los riesgos de contratar con menores o con personas que se valgan de una identidad falsa, o a su vez los inmuebles tengan problemas judiciales. INMAS NO será responsable por la realización de ofertas y/o operaciones con otros Usuarios basadas en la confianza depositada en el sistema o los Servicios brindados por INMAS.

En el caso de que uno o más usuarios o algún tercero inicien cualquier tipo de reclamo o acciones legales contra otro u otros Usuarios, todos y cada uno de los Usuarios involucrados en dichos reclamos o acciones eximen de toda Responsabilidad a INMAS y a sus directores, gerentes, empleados, agentes, operarios, representantes y apoderados.

11 - Alcance de los servicios de INMAS

Este acuerdo no crea ningún contrato de sociedad, de mandato, de franquicia, o relación laboral entre INMAS y el Usuario o Cliente. El Usuario o Cliente reconoce y acepta que INMAS no es parte en ninguna operación, ni tiene control alguno sobre la calidad, seguridad o legalidad de los inmuebles anunciados, la veracidad o exactitud de los anuncios, la capacidad de los Usuarios o Clientes para vender, comprar o arrendar inmuebles. INMAS no puede asegurar que un Usuario o Cliente completará una operación ni podrá verificar la identidad o Datos Personales ingresados por los aquellos. INMAS no garantiza la veracidad de la publicidad de terceros que aparezca en el sitio y no será responsable por la correspondencia o contratos que el Usuario celebre con dichos terceros o con otros Usuarios y Clientes.

12 - Fallas en el sistema

INMAS no se responsabiliza por cualquier daño, perjuicio o pérdida a todos los Usuarios del sistema sean estos vendedores o compradores, causados por fallas en el sistema, en el servidor o en Internet. INMAS tampoco será responsable por cualquier virus que pudiera infectar el equipo del Usuario o Cliente como consecuencia del acceso, uso o examen de su sitio web o a raíz de cualquier transferencia de datos, archivos, imágenes, textos, o audio contenidos en el mismo. Los Usuarios y Clientes NO podrán imputarle responsabilidad alguna ni exigir pago por lucro cesante, en virtud de perjuicios resultantes de dificultades técnicas o fallas en los sistemas o en Internet. INMAS no garantiza el acceso y uso continuado o ininterrumpido de su sitio. El sistema puede eventualmente no estar disponible debido a dificultades técnicas o fallas de Internet, o por cualquier otra circunstancia ajena a INMAS; en tales casos se procurará restablecerlo con la mayor celeridad posible sin que por ello pueda imputarse algún tipo de responsabilidad. INMAS no será responsable por ningún error u omisión contenidos en su sitio web.

13 - Tarifas. Comisiones. Facturación

El Registro de la cuenta en INMAS es gratuito como así también la publicación de bienes inmuebles durante los primeros **quince días**, INMAS se reserva el derecho de modificar, cambiar, agregar, o eliminar las tarifas vigentes, en cualquier momento, lo cual será notificado a los usuarios y clientes oportunamente.

Sólo se cobrará de conformidad a lo que dispone la cláusula seis, para promocionar la venta o arrendamiento de los inmuebles, independientemente del resultado de la negociación. Por los servicios de intermediación inmobiliaria, el Cliente deberá pagar una comisión a INMAS de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Corredores de Bienes Raíces, siendo este del **6 %**, si INMAS lograre un sobreprecio al valor base, por la diferencia restante el cliente reconocerá hasta un 4% adicional.

El Usuario y el cliente se obliga a cancelar a INMAS el valor estipulado, por publicaciones de inmuebles, o por cualquier otro servicio prestado por INMAS, por el cual haya establecida una tarifa vigente.

INMAS se reserva el derecho de modificar, cambiar, agregar, o eliminar las tarifas o comisiones vigentes, en cualquier momento, lo cual será notificado a los Usuarios, en la forma establecida en la Cláusula 3. Sin embargo, INMAS podrá modificar temporalmente la Política de Tarifas y Comisiones, por sus servicios por razón de promociones, siendo efectivas estas modificaciones cuando se haga pública la promoción o se realice el anuncio.

INMAS se reserva el derecho de tomar las medidas judiciales y extrajudiciales que estime pertinentes para obtener el pago del monto debido por los usuarios o clientes. Los valores estipulados por los servicios de INMAS no está considerado el 12% del IVA.

Las tarifas, comisiones y facturación antes anotadas, serán aplicables en el **territorio nacional**. Para **países extranjeros**, estarán sujetos a los valores que se establezcan para cada País, a excepción de la comisión por corretaje que es única para el Ecuador u otro País. En caso de haberse facturado cargos que no hubiesen correspondido, el Usuario o Cliente deberá comunicarse con nosotros para resolver dicha cuestión. Cualquier duda consulta nuestras Políticas de facturación.

Toda la información sobre estos asuntos será publicada en Tarifas y Facturación, que será considerado parte integrante de los Términos y Condiciones Generales.

14 - Propiedad intelectual. Enlaces

Los contenidos de las pantallas relativas a los servicios de INMAS como así también los programas, bases de datos, redes, archivos que permiten al Usuario acceder y usar su Cuenta, son de propiedad de INMAS y están protegidas por las leyes y los tratados internacionales de derecho de autor, marcas, patentes, modelos y diseños industriales. El uso indebido y la reproducción total o parcial de dichos contenidos quedan prohibidos, salvo autorización expresa y por escrito de INMAS.

El Sitio puede contener enlaces a otros sitios web lo cual no indica que sean propiedad u operados por INMAS. En virtud que INMAS no tiene control sobre tales sitios, NO será responsable por los contenidos, materiales, acciones y/o servicios prestados por los mismos, ni por daños o pérdidas ocasionadas por la utilización de los mismos, sean causadas directa o indirectamente. La presencia de enlaces a otros sitios web no implica una sociedad, relación, aprobación, respaldo de INMAS a dichos sitios y sus contenidos.

15 –Indemnización

El Usuario indemnizará y mantendrá indemne a INMAS, sus filiales, empresas controladas y/o controlantes, directivos, administradores, representantes y empleados, por cualquier reclamo o demanda de otros Usuarios o terceros por sus actividades en el Sitio o por su incumplimiento los Términos y Condiciones Generales y demás Políticas que se entienden incorporadas al presente o por la violación de cualesquiera leyes o derechos de terceros, incluyendo los honorarios de abogados en una cantidad razonable.

16 – Jurisdicción y Ley Aplicable

Este acuerdo estará regido en todos sus puntos por las leyes vigentes en la República del Ecuador.

Cualquier controversia derivada del presente acuerdo, su existencia, validez, interpretación, alcance o cumplimiento, será sometida al arbitraje del Centro Empresarial de Mediación y Arbitraje, de acuerdo con la reglamentación vigente de dicho tribunal. La sede de dicho arbitraje será la Ciudad de Esmeraldas y los procedimientos se llevarán a cabo en idioma español.

17 – Domicilio

Se fija como domicilio de INMAS. la avenida Olmedo 1525 y Rocafuerte, de la ciudad de Esmeraldas en la Provincia de Esmeraldas, República del Ecuador.

Si tienes alguna duda sobre los Términos y Condiciones Generales o demás políticas y principios que rigen INMAS no dudes en consultarnos.

LLENA ESTA HOJA DEL FORMULARIO Y ENVIANOS ESCANEADO A NUESTROS CORREOS ELECTRÓNICOS PARA TENER CONSTANCIA DE TU ACEPTACIÓN (solamente esta última hoja)

ACEPTO LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES:

FIRMA

NOMBRE: _____

CI: _____

TELÉFONO: _____

CELULAR: _____