

Contrato del Operador Inmobiliario con Domizello

Versión 1.1 – Fecha 15-09-2026

1. Partes y definiciones

- “Plataforma” o “Domizello” significa Domizello SAS, RUT 220982560017, sociedad anónima simplificada uruguaya, matriculada como operador inmobiliario bajo la Ley 20.380 con el número 2212, titular del dominio domizello.com.
- “Operador” significa la entidad operadora inmobiliaria (o persona física operadora matriculada) que suscribe este contrato, identificada al momento de la firma.
- “Operador Promotor” (*Featuring Broker*) significa el Operador como primer reclamante de una propiedad específica en la Plataforma; “Operador Cooperador” (*Cooperating Broker*) significa el Operador como representante autorizado adicional de una propiedad cuyo Operador Promotor es otra parte.
- “Listado” significa el registro de una propiedad individual en la Plataforma.
- “Contrato de Listado” significa el mandato o contrato de otra naturaleza firmado entre el Operador y el propietario del inmueble, autorizando al Operador a ofrecer para la comercializar la propiedad.
- “Comisión de Referencia del Lado Comprador” significa la comisión definida en la cláusula 5.2.
- “Reclamo” significa la solicitud formal que el Operador presenta ante la Plataforma para publicar un Inmueble, sea en modalidad venta o en modalidad alquiler.

2. Antecedentes y propósito

La Plataforma es un mero intermediario tecnológico que facilita la conexión entre operadores inmobiliarios, propietarios, compradores y arrendatarios, sin participar directa ni indirectamente en las transacciones inmobiliarias que se concreten a través de ella. La Plataforma no actúa como mandataria, representante, corredora ni asesora de ninguna de las partes en las operaciones inmobiliarias, no realiza tasaciones, no verifica el estado de los inmuebles publicados y no interviene en la negociación, perfeccionamiento ni ejecución de las operaciones. Toda relación que se entable entre el Operador, los propietarios y los potenciales compradores o arrendatarios es ajena a la Plataforma, siendo el Operador el único responsable de la gestión comercial y legal de las operaciones.

El Operador declara y garantiza que es un operador inmobiliario matriculado bajo la Ley 20.380, así como cualquier otra normativa que le sea aplicable. El Operador desea publicar propiedades en la Plataforma para hacer uso de los servicios de producción virtual de la Plataforma (tours 3D, video, fotografía, planos) y de su servicio de derivación de consultas. La Plataforma presta dichos servicios bajo los términos siguientes. El Operador podrá asimismo adherir al presente contrato sin publicar propiedades, únicamente para hacer uso del servicio de derivación de consultas y del Servicio de Protección de Clientes de la cláusula 4.5, en cuyo caso le resultan aplicables las disposiciones del presente contrato que no presuponen un Reclamo.

3. Obligaciones del Operador

3.1 Contratos de Listado

El Operador garantiza que, para cada propiedad que reclame en la Plataforma:

- Mantiene un Contrato de Listado válido y firmado con el propietario del inmueble.
- El Contrato de Listado es de plazo indeterminado o si tuviera un plazo, tiene al menos cuatro (4) meses de vigencia restante al momento de presentar el reclamo.

- El Contrato de Listado autoriza (sea de forma expresa o por implicancia comercial habitual) la comercialización de la propiedad en plataformas de terceros, incluyendo Domizello.

El Operador deberá cargar el Contrato de Listado debidamente firmado como parte del proceso de reclamo. La Plataforma verificará, sin que ello implique responsabilidad de clase alguna, que el documento sea de apariencia legítima pero no realiza una revisión legal de su contenido. La Plataforma no toma posición sobre los acuerdos internos del Operador con el propietario; el hecho de que el Operador presente un reclamo es la declaración del Operador de que cuenta con los permisos que necesita.

3.2 Comunicación

El contacto inicial entre el Operador y el comprador ocurre a través del chat dentro de la Plataforma. Una vez que un lead es aceptado y se vuelve activo, la Plataforma no controlará el canal a ser utilizado entre el Operador y el eventual comprador: las partes pueden continuar en el chat, intercambiar números de teléfono, reunirse en persona o pasar a otras aplicaciones de telecomunicación (como por ejemplo WhatsApp) según lo requiera la negociación (una visita típicamente requiere un número de teléfono).

Lo que el Operador se compromete es a que **toda interacción sustantiva quede reflejada en la Plataforma**. Específicamente: cualquier visita agendada, oferta hecha o recibida, contra-oferta, acuerdo para avanzar, acuerdo para retirarse u otra decisión alcanzada entre el Operador y el comprador se resume en el hilo de chat de la Plataforma para ese lead, de buena fe y dentro de un plazo razonable luego de ocurrida. Alcanza con un resumen breve; el objetivo es que Domizello tenga una imagen completa de la progresión del lead, no que el Operador re-tipee cada conversación.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando Domizello considere, a su sola discreción y de buena fe, que la información consignada en el hilo de chat respecto de un lead es insuficiente, incompleta o requiere mayores precisiones para comprender adecuadamente el estado o evolución de dicho lead, podrá solicitar al Operador las aclaraciones, ampliaciones o confirmaciones que estime pertinentes. El Operador deberá proporcionar dicha información adicional o confirmar la exactitud de la información previamente reportada dentro de un plazo de tres (3) días hábiles contados desde la recepción de la solicitud de Domizello.

El Operador reconoce que la Plataforma puede monitorear el chat dentro de la Plataforma con fines de control de calidad, cumplimiento y resolución de disputas, así como cualquier otro fin lícito (cláusula 7). El Operador tiene la obligación de informar en forma inmediata y con transparencia cualquier honorario que haya de ser abonado por un usuario de la Plataforma.

El uso de mala fe de la libertad off-platform – usar la libertad para ocultar actividad material a la Plataforma, negociar un trato paralelo que escape a la Comisión de Referencia del Lado Comprador, o de otra forma eludir el conocimiento de la Plataforma sobre el lead – es un incumplimiento sustancial de este contrato y causal de suspensión inmediata o terminación de la cuenta del Operador a discreción de la Plataforma (cláusula 8.3).

La única excepción a lo antedicho es la derivación al operador de origen. El supuesto es que el comprador llega al listado en forma exclusiva desde el sitio web propio del corredor destacado, registrado ante la Plataforma; la consecuencia es que el comprador es redirigido nuevamente al sitio de ese corredor, la comunicación continúa fuera de la Plataforma y no se debe Comisión de Referencia del Lado Comprador respecto de ese comprador. En todos los demás casos, la consulta es un contacto de Domizello y aplica la comisión de referido del 20 %.

3.3 Manejo de leads

El Operador deberá cumplir en forma oportuna y sin demoras injustificadas, destinando para ello sus mejores esfuerzos, y observando en todo momento un estándar elevado de diligencia:

- Responder cada notificación de lead (la notificación “sólo nombre” descrita en la Sección 4.2) dentro de un plazo razonable, aceptando o rechazando mediante la interfaz de la Plataforma.
- Si acepta, atender al comprador de buena fe a través del chat de la Plataforma.
- Si rechaza, tratar el lead rechazado como confidencial y no intentar identificar, contactar ni actuar de ninguna forma sobre el comprador nombrado en la notificación rechazada. El Operador no está obligado a eliminar el payload pre-aceptación de sus sistemas internos; la obligación sustantiva es la de no-actuación sobre el lead rechazado.

El Operador se obliga a responder a cada lead asignado por la Plataforma dentro de las veinticuatro (24) horas hábiles siguientes a la notificación, aceptando o rechazando mediante la interfaz de la Plataforma. La falta de respuesta dentro de dicho plazo faculta a la Plataforma a reasignar automáticamente el lead sin previo aviso ni indemnización alguna al Operador.

El Operador se obliga a atender de buena fe la totalidad de los leads que acepte a través de la Plataforma, desplegando sus mejores esfuerzos profesionales para conducir la negociación hacia un cierre exitoso. La aceptación de un lead constituye un compromiso vinculante de atención diligente.

Ante el incumplimiento por parte del Operador de los criterios y estándares de desempeño establecidos por la Plataforma, la Plataforma tendrá la facultad unilateral, sin necesidad de preaviso ni indemnización alguna, de: (a) reasignar leads específicos a otro operador; (b) remover al Operador de propiedades específicas; (c) suspender temporalmente la cuenta del Operador y la derivación de nuevos leads; o (d) terminar la cuenta del Operador en la Plataforma. El ejercicio de estas facultades no genera responsabilidad alguna de la Plataforma frente al Operador ni derecho a indemnización por lucro cesante, daño emergente ni ningún otro concepto.

La Plataforma tiene la facultad exclusiva e inapelable de asignar, reasignar o cambiar el operador inmobiliario vinculado a cualquier propiedad o lead en la Plataforma. Ni el propietario del inmueble ni el comprador o arrendatario podrán objetar, condicionar ni vetar la asignación o reasignación de operadores realizada por la Plataforma.

Conducta profesional frente a los leads. El Operador atenderá a todo comprador o arrendatario derivado por la Plataforma con toda la diligencia, lealtad y transparencia exigibles a un operador inmobiliario, y responde en forma exclusiva y directa frente a dicha persona por su actuación profesional y la de sus agentes. La Plataforma no dirige ni supervisa la actuación del Operador frente a los leads; su facultad de observar los chats (cláusulas 3.2 y 7.2) sirve a la atribución de las consultas y a la integridad de la Plataforma, y no constituye supervisión de la actuación profesional del Operador ni asunción de responsabilidad por ella. En consecuencia, la Plataforma no asume responsabilidad por los actos, omisiones, asesoramientos o declaraciones del Operador o de sus agentes frente a los leads ni frente a terceros. Ante cualquier incumplimiento profesional del Operador detectado por la Plataforma, la sanción aplicable será la exclusión del Operador conforme al procedimiento previsto en esta cláusula, sin que dicha exclusión genere para la Plataforma obligación de compensar al lead ni al Operador. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de la obligación de indemnidad del Operador establecida en la cláusula 6, la cual se extiende a todo reclamo, daño o gasto que la Plataforma sufra como consecuencia de la actuación profesional del Operador o de sus agentes frente a terceros.

3.4 Identidad del lead y atribución

El Operador reconoce y acepta:

- **El lead es la persona efectiva que compra, no el nombre literal en la notificación del lead.** Domizello no verifica la identidad del comprador al momento del registro. Si el Operador acepta un lead y esa persona (o un miembro del hogar, vehículo corporativo controlado u otra contraparte relacionada directa o indirectamente actuando bajo dirección, orden o sugerencia de esa persona) cierra luego sobre cualquier propiedad en la que el Operador esté involucrado, la Comisión de Referencia del Lado Comprador se debe independientemente del nombre legal que figure en la escritura.
- **La referencia del 20 % se vincula al lead, no al listado.** Si el Operador acepta un lead aportado por Domizello sobre una propiedad y termina vendiéndole al lead otra propiedad distinta, la Comisión de Referencia se debe sobre la propiedad efectivamente vendida. Una vez que el Operador aceptó el lead de Domizello no podrá eximirse de las obligaciones derivadas de dicha asignación (incluyendo la Comisión de Referencia) alegando, entre otros argumentos, que ya conocía previamente al potencial cliente o que la operación finalmente concretada recayó sobre un inmueble distinto al inicialmente considerado.
- El Operador es responsable de rastrear si los compradores que conoce en otros contextos son de hecho leads aportados por Domizello. La Plataforma provee el registro de chat como evidencia autoritativa de atribución; el Operador debe tratar cualquier notificación de lead aceptada como una vinculación sujeta a la Comisión de Referencia del 20 % respecto de ese comprador durante la ventana del corredor procurador.
- **Ventana del corredor procurador.** La ventana del corredor procurador tiene una duración de veinticuatro (24) horas, contadas desde la última visita del comprador a la Plataforma a través del sitio web propio de un Operador registrado. Durante ese plazo, la consulta se atribuye a dicho Operador. Si el comprador vuelve a visitar la Plataforma desde el sitio web de otro Operador registrado, la atribución se sustituye y el plazo de 24 horas se reinicia con relación al nuevo Operador registrado. Durante la ventana, si el comprador consulta un listado no destacado por el Operador atribuido, la consulta se deriva igualmente a este y aplica la Comisión de Referencia del Lado Comprador del 20 % (cláusula 5.2). Si el Operador atribuido rechaza la consulta, esta sigue el flujo ordinario hacia el Operador destacado del listado.

3.4 bis Plazo de atribución del lead

La atribución de cada lead aceptado por el Operador tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados desde la fecha y hora en que el Operador acepte el lead mediante la Plataforma. La Plataforma conservará el registro electrónico de dicha aceptación.

Durante ese plazo, toda compraventa, arrendamiento u otra operación inmobiliaria que el Operador cierre con el lead atribuido, respecto del Inmueble que originó la consulta o de cualquier otro inmueble en el que intervenga el Operador, quedará sujeta a la Comisión de Referencia correspondiente prevista en el presente contrato.

La atribución comprende a la persona efectiva identificada conforme a la cláusula 3.4, incluidos los integrantes de su hogar, vehículos societarios controlados u otras contrapartes vinculadas que actúen por cuenta, indicación o en beneficio sustancial de dicha persona.

Cada operación perfeccionada durante el plazo de atribución generará separadamente la Comisión de Referencia aplicable. El cierre o reporte de una operación no extinguirá la atribución respecto de otras operaciones que se perfeccionen durante el plazo restante.

Se considerará comprendida dentro del plazo una operación cuando, antes de su vencimiento, las partes hayan celebrado una reserva, promesa, compromiso, contrato de arrendamiento u otro acuerdo vinculante dirigido a concretarla, aunque la escritura, entrega o cierre definitivo tenga lugar posteriormente.

El plazo de atribución no se renovará ni prorrogará por contactos, negociaciones o comunicaciones posteriores, salvo acuerdo expreso y escrito entre la Plataforma y el Operador. Vencido dicho plazo, las operaciones nuevas con esa persona no generarán Comisión de Referencia, sin perjuicio de las obligaciones ya devengadas y de las operaciones comprendidas en el párrafo anterior.

La terminación del presente contrato, la baja de la cuenta del Operador o la finalización del Reclamo o Publicación que originó el lead no afectarán la atribución ni las obligaciones de reporte y pago correspondientes al plazo ya iniciado.

3.5 Ciclo de vida del Contrato de Listado

El Operador deberá:

- Cargar un Contrato de Listado renovado antes del vencimiento del actual. La Plataforma podrá notificar al Operador 30 y 14 días antes del vencimiento.
- Si el Contrato de Listado vence sin renovación, se considerará que: (a) cesa la actuación del Operador respecto de la propiedad en la Plataforma y el listado se retira de la navegación pública; (b) la propiedad podrá reasignarse, a través de la lista de espera, a otro operador, quien operará un listado nuevo para la misma propiedad en adelante; y (c) el Operador saliente conservará únicamente sus chats ya existentes con compradores que hubiera introducido durante la vigencia del contrato, sin acceso a nuevos leads ni al listado.

3.6 Relaciones con Operadores Cooperadores

El Operador podrá autorizar a otros operadores a actuar como Operadores Cooperadores en listados específicos o mediante una alianza estable. La Plataforma no toma posición sobre el arreglo: el Operador es el Operador Promotor, el Operador es la parte a la que Domizello le factura la Comisión de Referencia del Lado Comprador sobre la comisión completa del listado (Sección 5.2), y cualquier división interna de comisión con el Operador Cooperador es un arreglo propio del Operador a liquidarse a partir del monto post-Domizello.

3.7 Apelación del propietario

El Operador reconoce que el propietario del inmueble conserva el derecho de apelar el reclamo y de convertir el listado a Dueño Vende (venta directa por el propietario). Si el propietario ejerce este derecho y aporta prueba de propiedad a la Plataforma, el listado se convierte a Dueño Vende; el Operador recibe reembolso de cualquier costo de producción pagado (incluyendo reembolso de créditos) y deja de ser el Operador Promotor de dicho listado, siempre que el propietario hubiera abonado a la Plataforma dichos conceptos.

3.8 Preparación del Inmueble, acceso para el shoot, agendado y espacios excluidos

La presente cláusula 3.8 aplica a todo Reclamo bajo este contrato, tanto en modalidad venta (cláusulas 3 a 5) como en modalidad alquiler (cláusula 11). Para los Reclamos en modalidad alquiler, la cláusula 11.4 complementa esta cláusula con detalle propio del alquiler y no la desplaza.

Preparación y acceso. El Operador es responsable de organizar que el Inmueble se presente en condiciones aptas para su comercialización el día del shoot de producción (limpio y ordenado, suficientemente iluminado, libre de objetos personales innecesarios, con los detalles que disminuirían la calidad visual de las fotografías,

el video o el tour 3D atendidos antes de la llegada del equipo de producción); y de organizar que el Operador, el propietario del inmueble u otra persona adulta designada por cualquiera de ellos esté presente al horario acordado para permitir el ingreso del equipo de producción de la Plataforma al Inmueble. La ausencia o falta de provisión de acceso a la hora acordada se considera cancelación iniciada por el Operador el día del shoot conforme a la cláusula 5.1 (sin reembolso del Honorario de Producción abonado).

Acceso a todos los espacios interiores. Para permitir a la Plataforma producir planos exactos y un tour 3D completo, el Operador organizará que el equipo de producción tenga acceso a todas las habitaciones y espacios interiores del Inmueble el día del shoot. Esto incluye placards, depósitos, sótanos, altillos y espacios cerrados análogos que ordinariamente integran la huella del plano.

Derecho a excluir espacios específicos de los visores públicos. El Operador podrá identificar, por escrito y comunicado a la Plataforma con anterioridad al shoot, espacios específicos que deban mantenerse cerrados u omitidos del tour 3D público y del set fotográfico producido (motivos típicos: privacidad de objetos guardados, seguridad de bienes de valor, obra en curso, áreas subarrendadas a terceros). Los espacios excluidos deberían permanecer cerrados o de otro modo inaccesibles durante el shoot; un espacio al que el equipo de producción no puede ingresar, por razones prácticas, no forma parte del tour capturado. La Plataforma realizará esfuerzos razonables para honrar tales pedidos, sea omitiendo esos espacios durante la captura, sea mediante redacción posterior. La atención de tales pedidos no modifica por sí sola el Honorario de Producción. Los espacios identificados con posterioridad al día del shoot se atienden bajo el proceso de redacción posterior al shoot descrito más abajo.

Despeje del Inmueble durante el shoot. El equipo de producción requiere acceso sin obstáculos a la totalidad del Inmueble durante el shoot. El Operador organizará que el Inmueble se encuentre libre de mascotas y sustancialmente libre de personas durante el shoot, salvo el Operador, el propietario del inmueble u otra persona adulta designada por cualquiera de ellos presente para permitir el ingreso del equipo de producción. Un Inmueble cuyos ocupantes el Operador no logre desocupar para la ventana del shoot puede no resultar productivamente fotografiable; en tal caso se aplican las disposiciones de reagendado por la Plataforma indicadas más abajo o, si la situación no puede resolverse, las consecuencias de cancelación del día del shoot previstas en esta cláusula 3.8.

Solicitudes de redacción/edición posterior al shoot. Cuando el Operador (o, por referencia del Operador, el propietario del inmueble) identifique ítems, áreas o detalles específicos en el Material de Marketing producido que deban ser difuminados, enmascarados o redactados con posterioridad al shoot – por ejemplo, ítems personales identificables capturados por error, carteles o documentos que no deban ser públicos, o ventanas que revelen la dirección de un inmueble vecino – la Plataforma realizará esfuerzos razonables para honrar el pedido mediante redacción post-producción. La Plataforma podrá cobrar y facturar una tarifa que fuera equivalente al valor de los servicios por el trabajo de redacción o edición notificando al Operador por escrito.

Shoot que se prolonga por falta de preparación. Cuando el shoot de producción demore materialmente más que el tiempo estándar presupuestado para un Inmueble de su superficie (conforme a la guía de tiempos de shoot publicada por la Plataforma) por no haberse preparado el Inmueble conforme a la guía de staging publicada por la Plataforma, la Plataforma se reserva el derecho a facturar al Operador el costo adicional de producción efectivamente incurrido (calculado conforme a la tarifa horaria por exceso publicada por la Plataforma o, en su defecto, sobre base razonable de recuperación de costos).

Derecho de la Plataforma a reagendar. La Plataforma se reserva el derecho a reagendar el shoot de producción, con preaviso razonable a criterio de la Plataforma, cuando las condiciones meteorológicas, la disponibilidad de proveedores, fallas de equipo u otras circunstancias fuera de su control razonable tornen impracticable, o conveniente y/o necesaria para la Plataforma la modificación de la fecha originalmente acordada. El reagendado iniciado por la Plataforma no genera las consecuencias de cancelación iniciada por el Ope-

rador previstas en la cláusula 5.1 anterior; el Honorario de Producción ya abonado se mantiene aplicado al Reclamo.

3.9 Exclusividad

El Operador reconoce y acepta que la Plataforma es el canal exclusivo de intermediación respecto de todo lead asignado al Operador a través de la Plataforma. A los efectos de la presente cláusula, se entiende por “bypass” todo acto u omisión por el cual el Operador, un propietario, un comprador, un arrendatario o cualquier persona vinculada a ellos contacte, negocie o concrete directamente –o a través de un tercero– una operación inmobiliaria (sea venta o alquiler) respecto de un lead asignado por la Plataforma, sin canalizar dicha operación a través de la Plataforma, con el fin o el efecto de evadir el pago de la Comisión de Referencia que hubiera correspondido a la Plataforma.

En caso de que la Plataforma determine, a su razonable criterio, que el Operador ha incurrido en un acto de bypass conforme a la definición anterior, el Operador deberá abonar a la Plataforma, en concepto de cláusula penal, una suma equivalente al cien por ciento (100 %) de la Comisión de Referencia que hubiera correspondido a la Plataforma de haberse canalizado la operación a través de ella. Dicha penalidad será acumulable a los daños y perjuicios que la Plataforma pueda reclamar y no requerirá acreditación del perjuicio efectivamente sufrido.

La prohibición de bypass y la cláusula penal previstas en la presente cláusula permanecerán vigentes, respecto de cada lead asignado al Operador, durante todo el plazo de atribución que corresponda a dicho lead conforme a la cláusula 3.4 bis, con independencia de la terminación del contrato por cualquier causa. Vencido el plazo de atribución de un lead, las obligaciones derivadas de la presente cláusula se extinguen respecto de dicho lead, sin perjuicio de las operaciones ya comprendidas en el penúltimo párrafo de la cláusula 3.4 bis.

La Plataforma podrá utilizar como evidencia, los registros de chat de la Plataforma, los logs de actividad, la metadata de interacciones, los registros de asignación de leads y cualquier otra información almacenada en los sistemas de la Plataforma. El Operador reconoce expresamente la validez probatoria de dichos registros digitales y renuncia a impugnar su autenticidad o integridad por el solo hecho de tratarse de registros electrónicos generados por la Plataforma.

3.10 Transparencia de honorarios frente a clientes

El Operador se obliga a informar en forma clara, completa y transparente a todo comprador, arrendatario o propietario con quien interactúe a través de la Plataforma, los honorarios, comisiones, gastos y cualquier otro cargo que dicho cliente deba abonar al Operador por sus servicios de intermediación inmobiliaria. Dicha información deberá proporcionarse:

- por escrito o a través del chat de la Plataforma;
- con anterioridad a la aceptación de cualquier oferta, reserva o compromiso por parte del cliente; y
- indicando el monto o porcentaje aplicable, la base de cálculo, el momento de exigibilidad y la forma de pago.

4. Obligaciones de la Plataforma

4.1 Producción

La Plataforma producirá, a precio de recuperación de costos (cláusula 5.1), los activos de comercialización para cada reclamo aprobado. A la fecha de este contrato el set de activos comprende:

Alojados exclusivamente en la Plataforma (sin descarga ni incrustación): el tour 3D interactivo; el plano 3D con widget de trayectoria solar (un visor único e inseparable).

Descargables, con marca de agua “Domizello”: el set de fotografías profesionales; el video fly-through; el plano 2D; el código QR (la marca de agua se ubica en el centro del gráfico QR y enlaza a la Publicación en la Plataforma).

Enlace compartible – una URL que abre la Publicación en la Plataforma; la marca de agua no es aplicable a una URL.

Todos los activos producidos llevan únicamente la marca Domizello. En los Reclamos en modalidad alquiler la marca de agua sobre los activos descargables dice “Domizello Rentals”; ver la cláusula 11.3 para la licencia que se otorga al Operador para usar esos activos en marketplaces de alquiler de terceros.

El set de activos es el que los proveedores de producción de la Plataforma (actualmente Giraffe360) hacen disponible. La Plataforma puede agregar, retirar o sustituir activos individuales según cambien las capacidades de los proveedores. Cualquier cambio en el set de activos se comunica en la Plataforma con preaviso razonable antes de afectar reclamos nuevos; la producción ya comprometida bajo un set anterior se entrega tal como fue comprometida. El set de activos no es una garantía contractual; el Operador que no esté satisfecho con el set vigente no está obligado a presentar reclamos adicionales.

Derechos de reutilización y re-versionado de la Plataforma sobre los activos producidos. La Plataforma se reserva el derecho, respecto de cada activo del Material de Marketing producido para un Inmueble bajo el presente contrato, a usar dicho activo, a generar múltiples variantes con marca o con marca de agua a partir de la misma captura subyacente, y a reutilizar la captura subyacente entre distintas Publicaciones del mismo Inmueble (entre otras: entre Publicaciones en modalidad venta y en modalidad alquiler del mismo Inmueble bajo la cláusula 11; entre la representación de un Operador sucesor sobre el mismo Inmueble tras una transferencia o vencimiento del Contrato de Listado; y cuando el mismo Inmueble vuelve al mercado público tras un período fuera del mercado). La decisión de servir una nueva Publicación con una captura ya producida o de encargar un nuevo shoot para esa nueva Publicación es atribución de la Plataforma y depende de factores como la antigüedad de la captura, los cambios materiales sufridos por el Inmueble desde el shoot original y la idoneidad de la captura para el nuevo uso.

Cuando una nueva Publicación se sirve por reutilización de una captura ya producida (en lugar de un nuevo shoot), igualmente se cobra al Operador (o, en su caso, a la persona que sea contraparte del nuevo contrato bajo el cual se publica la nueva Publicación) un Honorario de Producción por esa nueva Publicación, pero a una **tarifa reducida**, a exclusivo criterio de la Plataforma, a los efectos de reflejar el ahorro de la Plataforma por la ausencia del shoot. La tarifa reducida cubre el trabajo administrativo continuo de la Plataforma para crear la nueva Publicación, la producción de la nueva variante de marca de agua sobre la captura existente, la verificación de toda documentación adicional que la nueva Publicación requiera y la posición continua de la nueva Publicación en el catálogo de la Plataforma. Tanto la tarifa reducida como la tarifa estándar de shoot nuevo se incluyen en el cuadro tarifario vigente de la Plataforma.

La reutilización de una captura para una nueva Publicación no otorga al Operador derecho a reembolso ni crédito contra el Honorario de Producción ya pagado por el Reclamo original; recíprocamente, cuando la Plataforma encarga un nuevo shoot para un nuevo Reclamo, el Honorario de Producción de ese nuevo Reclamo se rige por la cláusula 5.1 anterior a la tarifa estándar de shoot nuevo.

4.2 Notificación de lead “sólo nombre”

Cuando un comprador presione “Hablar con un agente” en un listado representado por el Operador, la Plataforma:

1. Notificará en un plazo razonable al Operador únicamente con el nombre del comprador (y eventualmente los idiomas hablados por el comprador).
2. Retendrá los datos de contacto del comprador y el identificador de la propiedad hasta que el Operador acepte.
3. Si acepta: abrirá un chat dentro de la Plataforma entre el Operador y el comprador; revelará el identificador de la propiedad al Operador.
4. Si rechaza: reasignará el lead mediante el pool de rotación de respaldo de la Plataforma. La decisión de asignación y reasignación de leads es facultad exclusiva de la Plataforma, no sujeta a revisión, aprobación ni objeción por parte del Operador, el propietario del inmueble ni el comprador.

Los leads se proporcionan tal como fueron ingresados por el usuario. La Plataforma no verifica la identidad, solvencia, capacidad ni buena fe del comprador o arrendatario; las verificaciones de identidad, de debida diligencia y de prevención de lavado de activos (Ley 19.574 y su reglamentación) que correspondan al Operador como sujeto obligado son de su exclusiva responsabilidad. La Plataforma no responde frente al Operador por los actos, omisiones, declaraciones o incumplimientos de un comprador o arrendatario derivado.

4.3 Exhibición del Operador Promotor

En los listados reclamados por el Operador como Operador Promotor, la Plataforma exhibirá información identificatoria del Operador en la página de detalle del listado, de modo que los visitantes comprendan qué Operador representa el Inmueble. Los elementos específicos a exhibir (que pueden incluir el nombre, logo, canal de contacto, ubicación o reseña del Operador) y la posición y forma en que se presentan en la página son determinados por la Plataforma y pueden evolucionar con el tiempo según el criterio de la Plataforma. Mediante la firma del presente contrato el Operador autoriza esta exhibición.

4.4 Créditos promocionales

De tiempo en tiempo la Plataforma puede, a su exclusivo arbitrio, emitir créditos de producción a algunos o todos los operadores como parte de una promoción. Los créditos son un beneficio discrecional y no un derecho: el Operador no tiene derecho a recibir créditos, no tiene derecho a una cantidad particular de créditos, y no tiene derecho a la continuación de ninguna promoción. Los términos de cualquier promoción específica (operadores elegibles, cantidad de créditos por Operador, ventana de validez, reglas de vencimiento, topes de elegibilidad) se establecen en la página de promociones vigente de la Plataforma y pueden ser modificados por la Plataforma con preaviso razonable. Los créditos no utilizados vencen en la fecha que indique la promoción; la Plataforma no tiene obligación de extender, renovar o sustituir créditos vencidos.

4.5 Servicio de Protección de Clientes

(a) Objeto. La Plataforma ofrece al Operador un servicio opcional (el “Servicio de Protección de Clientes”) mediante el cual el Operador puede registrar ante la Plataforma la dirección de correo electrónico de personas con las que mantiene una relación comercial genuina en curso como potenciales compradores o arrendatarios (cada una, un “Cliente Protegido”), para una o más categorías de operación (venta, alquiler de corta duración, alquiler de larga duración). Mientras la protección esté vigente, toda consulta que un usuario registrado cuya dirección de correo coincida con la dirección protegida realice en la Plataforma en una categoría protegida se deriva al Operador en calidad de operador del lado comprador o arrendatario, con prioridad sobre los demás

criterios de asignación de la Plataforma, incluida la atribución al operador de origen de la cláusula 3.4. La coincidencia se verifica exclusivamente por la dirección de correo electrónico; la Plataforma no garantiza la identificación de un cliente que utilice una dirección distinta.

(b) Paquete anual. El Servicio se contrata por Operador (la empresa operadora, no cada agente individual) mediante un paquete anual, con la cantidad de posiciones y el precio publicados en la Plataforma. Cada posición corresponde a una dirección de correo electrónico en una categoría de operación; el registro de una misma dirección en varias categorías ocupa una posición por categoría. El Operador puede dar de baja una protección y registrar otra dentro de la capacidad del paquete; toda alta y baja queda registrada con fecha y hora. Vencido el paquete sin renovación, las protecciones quedan suspendidas hasta su renovación, sin que la Plataforma elimine los registros.

(c) Tratamiento del dato. La Plataforma no conserva la dirección de correo electrónico registrada: almacena únicamente una huella criptográfica con clave de la dirección, apta para reconocer una coincidencia cuando la misma dirección se registre en la Plataforma, pero de la que la dirección no puede recuperarse. La Plataforma no envía comunicación alguna al Cliente Protegido con motivo de su registro ni utiliza el registro para fines distintos de la derivación prevista en el literal (a). El Operador declara y garantiza que mantiene con cada Cliente Protegido una relación comercial genuina y que está autorizado a compartir su dirección de correo a la Plataforma a los fines de este Servicio.

(d) Derecho del cliente a otro operador. Al asignar un Operador a una consulta, la Plataforma muestra al usuario el Operador asignado y pone a su disposición, en la pantalla de su consulta, la posibilidad de solicitar otro Operador en cualquier momento y por cualquier motivo, sin indicarle el criterio por el que se realizó la asignación. Si un Cliente Protegido ejerce ese derecho respecto del Operador, la protección correspondiente se extingue definitivamente, sin derecho a reembolso, y la consulta se reasigna conforme a la cláusula 4.2.

(e) Comisión de Referencia. La Comisión de Referencia prevista en el presente contrato (cláusulas 5.2, 11.6 y 12.5) se devenga sobre toda operación que el Operador cierre con un Cliente Protegido cuya consulta o primer contacto en la Plataforma se haya producido durante la vigencia de la protección, y el plazo de atribución de la cláusula 3.4 bis se aplica a esas operaciones. La baja de una protección no afecta la atribución de las consultas ya derivadas durante su vigencia; la Plataforma conserva el registro histórico de cada protección a esos efectos.

(f) Uso indebido y terminación. La Plataforma podrá suspender el acceso del Operador al Servicio, sin perjuicio de los demás remedios previstos en el presente contrato, ante registros efectuados en infracción del literal (c) o dirigidos a bloquear direcciones sin relación comercial genuina. La terminación del presente contrato por cualquier causa extingue todas las protecciones del Operador, con pérdida de las sumas abonadas.

(g) Ámbito territorial. La protección opera únicamente respecto de consultas sobre inmuebles ubicados en los departamentos que el Operador tenga declarados como zona de actuación en la Plataforma al momento de la consulta. Una consulta de un Cliente Protegido sobre un inmueble situado fuera de esos departamentos se deriva conforme a los criterios ordinarios de asignación de la Plataforma, sin que ello genere derecho alguno del Operador sobre esa consulta. El Operador puede modificar los departamentos declarados desde su perfil en la Plataforma; la modificación aplica de inmediato a todas sus protecciones vigentes.

5. Honorarios

5.1 Honorario de Producción

El Operador paga un Honorario de Producción por cada Reclamo aprobado, calculado conforme al cuadro tarifario publicado por la Plataforma al tramo operador. La estructura del cuadro (tarifa por metro cuadrado,

bandas por tramos, fórmula escalonada u otra forma) y sus valores son establecidos por la Plataforma de tiempo en tiempo y se reflejan en la página pública vigente de tarifas. Las tarifas son aceptadas por el presente, reconociendo el Operador su carga de verificar las mismas en forma periódica y a su exclusivo criterio. La estructura del cuadro es la misma tanto si el Reclamo es en modalidad venta (esta cláusula 5) como en modalidad alquiler (cláusula 11) – el trabajo de producción es el mismo.

Pago único por adelantado El Honorario de Producción se factura y se paga íntegramente por adelantado, en un único pago, una vez que la Plataforma aprueba la documentación del Reclamo (cláusula 3.1) y antes de que se agende el shoot de producción. La Plataforma agenda la producción únicamente una vez acreditado el pago o aplicado el crédito promocional que cubra el Honorario (cláusula 4.4). Si el Honorario no se abona dentro del plazo indicado por la Plataforma en la solicitud de pago, el Reclamo se libera y el Inmueble vuelve a quedar disponible para otros operadores, sin cargo para el Operador. Toda financiación en cuotas que el procesador de pagos o el emisor de la tarjeta ofrezca al Operador es ajena al presente contrato y no altera el pago único aquí previsto.

Cancelación Si el Operador retira el Reclamo **antes de que se agende cualquier trabajo de producción**, la Plataforma reembolsa íntegramente el Honorario de Producción abonado y todo crédito promocional aplicado al Reclamo se restituye.

Si el Operador retira el Reclamo **luego del agendado pero con al menos 24 horas de anticipación al horario acordado de inicio del shoot**, la Plataforma reembolsa el Honorario de Producción abonado. Cuando la Plataforma haya notificado en su cuadro tarifario una tarifa de agendado para tiempo y recursos ya comprometidos al slot cancelado, la Plataforma podrá deducir esa tarifa de agendado del reembolso; en su defecto no aplica cargo alguno.

Si el Operador retira el Reclamo **dentro de las 24 horas previas al horario acordado de inicio del shoot**, pero antes de que el shoot comience, la Plataforma podrá retener del Honorario de Producción abonado una tarifa de cancelación tardía a la tarifa entonces publicada en su cuadro tarifario, reembolsando el remanente. El monto refleja la estimación razonable de la Plataforma del costo del slot comprometido que no puede recuperarse por reasignación a tan corto plazo y la exposición de la Plataforma frente a la política de cancelación de su proveedor de producción.

Si el Operador retira el Reclamo **durante o luego del shoot de producción** (incluyendo la inasistencia el día del shoot, retiro luego del arribo del equipo o retiro entre el shoot y la entrega de los activos), el Honorario de Producción abonado no es reembolsable.

Cargos que sobreviven a la terminación. Toda suma que resulte exigible con motivo de un evento de terminación (una tarifa de cancelación bajo la presente cláusula 5.1, un cargo por exceso bajo la cláusula 3.8) se factura y se paga en un único pago.

Créditos promocionales Los créditos promocionales emitidos por la Plataforma bajo la cláusula 4.4 pueden aplicarse a un Reclamo al momento de su aprobación. Un Reclamo íntegramente cubierto por créditos no genera pago alguno. Un Reclamo parcialmente cubierto se factura sólo por la porción no cubierta del Honorario de Producción, pagadera por adelantado en los mismos términos.

5.2 Comisión de Referencia del Lado Comprador

Por cada venta de propiedad que se cierre como resultado de un comprador derivado directa o indirectamente por la Plataforma (una “venta atribuida a Domizello”), el Operador abonará a la Plataforma una Comisión

de Referencia del Lado Comprador equivalente al **20 % más IVA** de la comisión recibida por el Operador del lado del comprador en la transacción, calculada sobre el monto de dicha comisión sin incluir el IVA. La Comisión de Referencia del Lado Comprador se devenga con independencia de que el Honorario de Producción del Reclamo haya sido abonado por el Operador o cubierto, total o parcialmente, mediante créditos promocionales de la cláusula 4.4.

Una venta es “atribuida a Domizello” cuando el comprador fue asignado al Operador a través del enrutamiento de leads de la Plataforma (cláusula 4.2), con la excepción de las derivaciones al operador de origen (cláusula 3.2), donde no se debe Comisión de Referencia. A los efectos del presente contrato, un “listado no destacado por el Operador atribuido” significa un listado cuyo operador destacado en la Plataforma es un operador distinto del Operador atribuido; durante la ventana del corredor procurador (cláusula 3.4), la consulta sobre un listado no destacado por el Operador atribuido se deriva igualmente a este y aplica la Comisión de Referencia del Lado Comprador del 20 %. Se considera asimismo atribuida a Domizello toda operación con un comprador o arrendatario que el Operador haya presentado a través de la Plataforma mediante la función de contacto profesional sobre un Inmueble publicado sin Operador Promotor (esto es, cuando el Operador, invocando la protección de un cliente conforme a la cláusula 4.5, toma contacto con el propietario o arrendador a través de la Plataforma), aun cuando no medie una asignación de lead conforme a la cláusula 4.2. En tal caso, el plazo de atribución de la cláusula 3.4 bis se cuenta desde la fecha y hora de dicho contacto, registrado por la Plataforma, y la Comisión de Referencia correspondiente (cláusulas 5.2, 11.6 o 12.5 según la modalidad) se devenga sobre la operación que se perfeccione con ese comprador o arrendatario.

5.3 Reportes y pago

El Operador deberá reportar a la Plataforma toda venta de una propiedad publicada en la Plataforma dentro de los siete (7) días corridos siguientes a la firma, incluyendo la referencia a la escritura pública respectiva.

La Comisión de Referencia del Lado Comprador es facturada por la Plataforma y será pagadera por el Operador dentro de los cinco (5) días corridos desde la facturación. La Comisión de Referencia del Lado Comprador será facturada por la Plataforma luego de catorce (14) días corridos desde que el Operador ha recibido la comisión del lado comprador del escribano interviniente debiendo comunicar a la Plataforma dicha situación en forma inmediata a que ocurriera, pero en cualquier caso, no más de treinta (30) días corridos desde la fecha de la escritura de compraventa respectiva.

6. Responsabilidad e indemnización

El Operador mantendrá indemne e indemnizará a la Plataforma, sus accionistas, personal, contratistas, asesores, y demás partes vinculadas, frente a cualquier reclamo, pérdida, daño, responsabilidad, costo, gasto, multa, acción o demanda de terceros (incluyendo, sin limitación, reclamos del propietario del inmueble) incluyendo honorarios razonables de abogados y gastos de defensa, que se deriven o guarden relación directa o indirecta con: (i) la tergiversación de autorización por parte del Operador, falsificación de un Contrato de Listado o incumplimiento de la Sección 3; (ii) cualquier declaración falsa o inexacta realizada por el Operador respecto de su autoridad o autorización para publicar, comercializar o gestionar un inmueble; (iii) la falsificación, alteración o uso indebido de un Contrato de Listado o de cualquier otro documento relacionado; (iv) reclamos de un comprador, arrendatario o propietario derivados de la actuación profesional del Operador o de sus agentes respecto de un lead derivado por la Plataforma; o (v) cualquier incumplimiento por parte del Operador de las obligaciones previstas en el presente.

Limitación de responsabilidad. En la máxima medida permitida por la ley aplicable, la Plataforma únicamente será responsable frente al Operador por daños directos que resulten de dolo o culpa grave de la Plataforma,

debidamente acreditados por sentencia firme pasada en autoridad de cosa juzgada. En cualquier caso, la responsabilidad total y acumulada de la Plataforma frente al Operador se limita a los honorarios de producción pagados por el Operador en los 12 meses previos al reclamo efectivamente abonados por el Operador a la Plataforma. Asimismo, la Plataforma no será responsable por daños indirectos, sanciones, lucro cesante, pérdida de ingresos, pérdida de oportunidades de negocio o pérdida de datos, aun cuando hubiera sido advertida de la posibilidad de tales daños.

Terceros independientes. El Operador reconoce que los demás operadores, propietarios, compradores y arrendatarios que utilizan la Plataforma son terceros independientes de la Plataforma, que no son empleados, mandatarios ni contratistas de ésta y cuya conducta la Plataforma no controla. La Plataforma responde únicamente por la prestación de sus propios servicios (producción, alojamiento y derivación de consultas) en los términos del presente contrato, y no responde por los actos u omisiones de dichos terceros. Frente a la conducta indebida de un usuario, el remedio de la Plataforma es su suspensión o exclusión de la Plataforma.

7. Tratamiento de datos personales

La Plataforma trata datos personales de operadores y compradores de conformidad con la Ley 18.331 y sus reglamentaciones. En lo que respecta a la recopilación, uso, almacenamiento, tratamiento, transferencia y demás actividades relacionadas con datos personales realizadas a través de la Plataforma, será de aplicación el Aviso de Privacidad (Privacy Notice) , según se encuentre vigente en cada momento y disponible en la Plataforma. Dicho Aviso de Privacidad forma parte integrante de este contrato y se tendrá por aceptado por el usuario mediante el acceso o utilización de la Plataforma.

7.1 Datos del Operador

El Operador autoriza a la Plataforma a exhibir el nombre comercial, logo, ubicación, datos de contacto y biografía del Operador en los listados reclamados por el mismo.

7.2 Datos del comprador

La Plataforma divulga los datos de contacto del comprador al Operador únicamente luego de que el Operador haya aceptado el lead. La divulgación previa a la aceptación se limita al nombre del comprador (y posiblemente los idiomas hablados por el comprador). El contacto inicial entre Operador y comprador se realiza dentro del chat de la Plataforma. La Plataforma se reserva el derecho de observar los chats dentro de la Plataforma con fines de control de calidad, cumplimiento y resolución de disputas.

7.3 Leads rechazados

Si el Operador rechaza un lead, el Operador no intentará identificar, contactar ni actuar de ninguna forma sobre el comprador nombrado en la notificación rechazada. El Operador no está obligado a eliminar el payload pre-aceptación de sus sistemas internos; la obligación es una de no-actuación sobre el lead rechazado, no de borrado de datos.

8. Plazo y terminación

8.1 Plazo

Este contrato entra en vigor en la fecha de firma electrónica y continúa hasta su terminación.

8.2 Terminación por conveniencia

Cualquiera de las partes puede terminar este contrato por conveniencia con un preaviso por escrito de 30 días corridos. Ambas partes aceptan y reconocen que el referido plazo es razonable. Los listados abiertos continúan bajo los términos del contrato hasta su finalización, hasta el vencimiento del Contrato de Listado respectivo, o hasta que transcurran seis (6) meses desde la fecha efectiva de terminación del presente contrato, lo que ocurra primero; transcurrido dicho plazo de seis (6) meses, los listados se retirarán de la Plataforma aunque el respectivo Contrato de Listado siga vigente. Durante el período de run-off de 6 (seis meses), los cargos de alojamiento y las obligaciones de comisión de referencia continúan aplicándose conforme a los términos del presente contrato.

8.3 Terminación por causa

Cualquiera de las partes podrá terminar de manera inmediata por incumplimiento de la otra, incluyendo (sin limitación) incumplimiento por parte del Operador de las cláusulas 3.1, 3.2 (uso de mala fe de la libertad off-platform para ocultar actividad material a la Plataforma), 3.4 (falta de pago de la Comisión de Referencia del Lado Comprador sobre un lead atribuible) o 7.3, o incumplimiento de la Plataforma en la entrega de la producción pagada dentro de un plazo razonable.

La Plataforma se reserva adicionalmente el derecho de rechazar el onboarding o de terminar la cuenta del Operador a su exclusiva y unilateral discreción sujeto a los criterios publicados de aceptación de la Plataforma, así como cualquier otro criterio relevante a su exclusiva discreción. La Plataforma reembolsará los honorarios de producción prepagos por trabajo aún no realizado al momento de dicha terminación.

9. Confidencialidad

Cada parte mantendrá en confidencialidad la información comercial, técnica y operativa de la otra y no divulgará dicha información a terceros salvo que la ley o una autoridad competente lo requiera.

9.1 Confidencialidad de los chats dentro de la Plataforma

El derecho de la Plataforma bajo la cláusula 7.2 a observar los chats dentro de la Plataforma entre Operador y comprador con fines de control de calidad, cumplimiento y resolución de disputas se ejerce bajo deber de confidencialidad. La Plataforma no divulgará el contenido de los chats Operador-comprador a tercero alguno, salvo:

- a las propias partes del chat;
- a una autoridad competente cuando la reglamentación, la ley o una orden judicial así lo exijan;
- al personal de Domizello y a sus asesores contratados que necesiten el contenido a los fines indicados en la cláusula 7.2, y que se encuentren sujetos a obligaciones de confidencialidad equivalentes.

En particular, la Plataforma no divulgará el contenido de los chats de un Operador con compradores a ningún otro Operador. Cuando una Publicación se transfiera a un Operador sucesor tras el vencimiento del Contrato de Listado anterior (o por cualquier otro mecanismo de transferencia legítimo operado por la Plataforma), el Operador sucesor **no** hereda acceso al historial de chats del Operador antecesor con compradores, y la Plataforma no exhibirá ese historial al sucesor. El Operador sucesor inicia un chat nuevo con todo posible comprador que llegue a la nueva Publicación.

Los chats Operador-comprador observados por la Plataforma son confidenciales pero no secretos respecto de la propia Plataforma: la Plataforma podrá utilizar el contenido del chat internamente para asesorar a un

Operador en cuestiones de calidad, investigar un reclamo o detectar incumplimientos materiales del presente contrato, sin que por ello se configure divulgación a tercero alguno.

10. Ley aplicable y jurisdicción

Este contrato se rige por la ley uruguaya. Las partes se someten a la jurisdicción exclusiva de los tribunales ordinarios de Montevideo para cualquier controversia que surja en relación con este contrato.

11. Reclamos en modalidad alquiler (términos adicionales)

11.1 Alcance

La presente cláusula 11 se aplica en adición (y, donde haya conflicto, en lugar) a las cláusulas 3 a 5 anteriores cuando el Operador presenta un Reclamo en modalidad alquiler. Un “Reclamo en modalidad alquiler” es un reclamo en el que la Publicación resultante ofrece el Inmueble en alquiler (sea de corto plazo, temporal o de largo plazo), no en venta.

Los Reclamos en modalidad venta y los Reclamos en modalidad alquiler son independientes. El Operador podrá presentar un Reclamo en modalidad venta sobre un Inmueble, un Reclamo en modalidad alquiler sobre un Inmueble, o ambos. La Plataforma trata la modalidad venta y la modalidad alquiler como dos superficies de producto independientes:

- Un mismo Inmueble físico puede ser objeto, simultáneamente, de un Reclamo en modalidad venta y de un Reclamo en modalidad alquiler. Cada Reclamo produce una Publicación independiente en la Plataforma (distinto identificador de publicación, distinto ciclo de vida, derechos de Operador Promotor independientes).
- Los dos Reclamos sobre un mismo Inmueble pueden estar en cabeza del mismo Operador o de Operadores distintos. En particular, cuando un Operador trabaja únicamente ventas (o únicamente alquileres), un Inmueble puede legítimamente tener un Operador Promotor del lado venta distinto del *operador inmobiliario* que lo representa del lado alquiler.
- Al darse de alta ante la Plataforma, el Operador manifiesta si trabaja ventas, alquileres o ambos. El Operador puede presentar Reclamos únicamente en la(s) modalidad(es) para la(s) que figura registrado, y podrá actualizar la modalidad registrada a través de la Plataforma.
- La presentación de un Reclamo en modalidad venta no bloquea la presentación de un Reclamo en modalidad alquiler sobre el mismo Inmueble (y viceversa). El mecanismo de reclamo por orden de llegada de la Plataforma es específico de la modalidad: el primer Reclamo elegible gana el slot de Operador Promotor únicamente para esa modalidad.

Las cláusulas 1, 2, 6 a 10 y 13 se aplican a los Reclamos en modalidad alquiler sin modificación.

11.2 Contrato de Arrendamiento (documento de autorización)

En un Reclamo en modalidad alquiler, el documento que el Operador sube bajo la cláusula 3.1 **no** es un Contrato de Listado (que es el mandato corredor-vendedor para la comercialización de un inmueble en venta), sino un **Contrato de Arrendamiento**: el mandato escrito que el Operador mantiene con el propietario del Inmueble autorizando al Operador a comercializar el Inmueble en alquiler por cuenta del propietario (típicamente, en la práctica uruguaya, un *mandato de arrendamiento* o forma contractual equivalente).

Los requisitos sustantivos aplicables al Contrato de Listado bajo la cláusula 3.1 se aplican, en espejo, al Contrato de Arrendamiento: debe estar firmado por el propietario (o por un copropietario con autorización de los demás copropietarios, o por persona debidamente autorizada por el propietario); debe tener al menos cuatro

(4) meses de vigencia remanente al momento de presentación del Reclamo; y debe autorizar (expresamente o por implicancia comercial ordinaria) la comercialización del Inmueble en plataformas de terceros, incluyendo Domizello. La Plataforma verifica que el documento luce auténtico pero no realiza revisión legal de su contenido.

La cadencia de renovación de la cláusula 3.5 (preaviso T-30 días, T-14 días, T+0 liberación a la lista de espera) se aplica al Contrato de Arrendamiento en los mismos términos que al Contrato de Listado. El mecanismo de Apelación del Propietario de la cláusula 3.7 se aplica en espejo: cuando el propietario apela un Reclamo en modalidad alquiler, la Publicación de alquiler se convierte en un alquiler de gestión directa del arrendador en la Plataforma.

Toda referencia en la presente cláusula 11 al “Contrato de Listado” o a la “cláusula 3.1” respecto de un Reclamo en modalidad alquiler debe leerse como referencia al Contrato de Arrendamiento definido en esta cláusula 11.2.

11.3 Uso del Material de Marketing para promoción del alquiler

La Plataforma otorga al Operador, a la aprobación del Reclamo y por la vigencia del Reclamo en modalidad alquiler, una licencia no exclusiva, intransferible y libre de regalías para usar el Material de Marketing descargable producido por la Plataforma para el Inmueble – el set de fotografías profesionales, el video aéreo, el plano 2D y el código QR con marca de agua – con el fin de promocionar el Inmueble **en alquiler** en las superficies elegidas por el Operador. Las superficies permitidas incluyen el sitio propio del Operador, marketplaces de alquiler de terceros (tales como Airbnb, Booking.com u otros portales de alquiler), redes sociales y comunicaciones directas del Operador con potenciales arrendatarios.

El tour 3D interactivo y el plano 3D con widget de trayectoria solar se alojan exclusivamente en la Plataforma. No se le entrega al Operador copia descargable ni incrustable de esos visores, y el Operador no podrá extraer, capturar pantalla, copiar ni republicar dichos visores en ninguna otra superficie. No obstante, el Operador podrá compartir el enlace compartible de la Plataforma o el código QR con marca de agua en cualquiera de las superficies referidas, para dirigir a potenciales arrendatarios hacia esos visores alojados en la Plataforma.

El Operador reconoce que el enlace compartible de la Plataforma apunta a la página del listado del Inmueble en domizello.com. Un potencial arrendatario que llega a esa página de listado siguiendo el enlace compartible desde una superficie que el mecanismo de atribución por origen de la Plataforma no identifique como del Operador – comprendidos, sin limitación, los posts del Operador en redes sociales, los listados del Operador en marketplaces de alquiler de terceros, los emails promocionales del Operador y los materiales impresos del Operador – se trata como lead atribuido a Domizello a los efectos de la cláusula 11.6 (y, si el lead se convierte en venta, de la cláusula 5.2). Para obtener el reenvío de origen sobre un lead – donde el potencial arrendatario es redirigido al sitio propio del Operador sin convertirse en lead atribuido a Domizello –, el potencial arrendatario debe arribar a la Plataforma desde una URL que el mecanismo de atribución por origen de la Plataforma reconozca como perteneciente al Operador.

Obligación del Operador de proporcionar la URL de retorno por listado. Para hacer operativamente posible el reenvío de origen sobre este Reclamo en modalidad alquiler, el Operador suministrará a la Plataforma, al momento de aprobación del Reclamo o tan pronto como la Publicación esté publicada en el sitio propio del Operador (lo que ocurra después), la URL del listado de alquiler correspondiente en el sitio propio del Operador. La Plataforma utiliza dicha URL para redirigir a los potenciales arrendatarios que arriban a Domizello vía el sitio del Operador de regreso al sitio del Operador para ese Inmueble; sin ella la Plataforma no puede ejecutar el reenvío y el lead se trata como atribuido a Domizello.

El Operador no podrá:

- Utilizar el Material de Marketing, directa o indirectamente, para promocionar el Inmueble en venta. La licencia otorgada en la presente cláusula 11.3 cubre únicamente la promoción en alquiler. Cuando surja la decisión de vender, la licencia disponible para el Operador con fines de promoción del lado venta es la prevista en la cláusula 5 (Reclamos en modalidad venta), a la que se accede mediante un Reclamo en modalidad venta presentado por separado conforme a la cláusula 11.9.
- Retirar, recortar, ocultar, alterar ni sustituir la marca de agua “Domizello Rentals” sobre cualquier activo descargable.
- Sublicenciar, ceder ni transferir el Material de Marketing a tercero alguno.

La licencia se extingue con la rescisión del respectivo Reclamo en modalidad alquiler. Producida la rescisión, el Operador dispone de un derecho limitado de retirada de quince (15) días corridos para remover el Material de Marketing descargable de las superficies externas en que lo hubiera colocado.

11.4 Preparación del Inmueble y acceso para el shoot en Reclamos en modalidad alquiler

La cláusula 3.8 (Preparación del Inmueble, acceso para el shoot, agendado y espacios excluidos) aplica íntegramente a los Reclamos en modalidad alquiler, recayendo las obligaciones allí previstas sobre el Operador respecto de cualquier Reclamo en modalidad alquiler que mantenga. En particular, y sin limitar la generalidad de la cláusula 3.8: el Operador es responsable de organizar las condiciones aptas para su comercialización y el acceso en el horario del shoot también del lado alquiler; el derecho de la Plataforma a facturar costo de producción adicional cuando el shoot demore materialmente más que el tiempo estándar por falta de preparación frente a la guía de staging publicada aplica también del lado alquiler; el derecho de la Plataforma a reagenar aplica también del lado alquiler; los derechos a acceder a todos los espacios interiores y a identificar habitaciones específicas para excluir de los visores públicos aplican también del lado alquiler.

Cuando el Inmueble se encuentre ya ocupado por un inquilino vigente (sea de corto o de largo plazo) al momento del shoot, el Operador obtendrá el consentimiento de dicho inquilino para el shoot de producción y coordinará su horario de modo de no perturbar el alquiler en curso.

11.5 Enrutamiento de leads para Reclamos en modalidad alquiler

Las consultas de potenciales arrendatarios sobre una Publicación mantenida bajo un Reclamo en modalidad alquiler se encaminan a través del **mecanismo “sólo nombre” de la cláusula 4.2**, en los mismos términos que las consultas sobre una Publicación en modalidad venta bajo dicha cláusula. En particular, cuando un potencial arrendatario presione “Hablar con un agente” sobre la Publicación:

1. La Plataforma notifica al Operador con el nombre del potencial arrendatario únicamente (y posiblemente los idiomas hablados por el arrendatario).
2. La Plataforma retiene los datos de contacto del arrendatario y el identificador del Inmueble hasta la aceptación del Operador.
3. Ante la aceptación: la Plataforma abre un chat interno entre el Operador y el potencial arrendatario; el identificador del Inmueble se revela al Operador.
4. Ante el rechazo: la Plataforma reasigna el lead vía su pool de rotación de operadores aptos para alquileres.

La decisión de aceptar o rechazar es definitiva para ese lead. Las obligaciones del Operador sobre manejo de leads de la cláusula 3.3 (compromiso de buena fe ante la aceptación, no-actuación ante el rechazo) aplican sin modificación a los leads de alquiler. El reenvío de origen y la regla de registro de URL de la cláusula 11.3 anterior continúan aplicando: un potencial arrendatario que arribó a la Plataforma desde una URL que

la Plataforma reconoce como del Operador es redirigido al sitio del Operador sin que se emita un anuncio “sólo nombre”.

11.6 Comisión de referencia sobre el cierre de un alquiler bajo la presente cláusula 11

Por cada alquiler que se perfeccione como consecuencia de un arrendatario que la Plataforma haya derivado a través de la Publicación de alquiler mantenida por el Operador bajo la presente cláusula 11, el Operador pagará a la Plataforma una comisión de referencia equivalente al 10 % más IVA de la comisión de intermediación que el Operador perciba del arrendatario por el servicio de intermediación sobre dicho alquiler, calculada sobre el monto de dicha comisión sin incluir el IVA. El porcentaje y la estructura reflejan el caso del pool de rotación de la cláusula 12.5, y la simetría es deliberada: toda comisión del lado arrendatario atribuida a Domizello que perciba un Operador a través de la Plataforma – sea que el Operador mantenga el listado como operador destacado de alquiler bajo la presente cláusula 11, sea que se le asigne al Inmueble vía pool de rotación bajo la cláusula 12 – genera la misma comisión de referencia del 10 % más IVA. La comisión se devenga únicamente cuando el arrendatario sea efectivamente un lead atribuido a Domizello a través de la Publicación de alquiler.

El Operador rendirá cuenta de cada alquiler cerrado bajo la presente cláusula 11 dentro de los siete (7) días corridos de celebrado el contrato de arrendamiento, indicando monto, plazo e identidad de las partes. La Comisión de Referencia del Lado Comprador se factura en la fecha del reporte y resulta pagadera bajo las mismas reglas de plazo que la comisión del lado arrendatario de la cláusula 12.5.

Adicionalmente a la comisión de referencia por el cierre de un alquiler señalada, el ingreso de la Plataforma bajo un Reclamo en modalidad alquiler comprende el Honorario de Producción (cláusula 5.1) y el Cargo de Hosting anual (cláusula 11.7). Las tres fuentes de ingreso son independientes: el Honorario de Producción retribuye la producción; el Cargo de Hosting retribuye el slot de alquiler; la comisión de referencia retribuye la derivación del arrendatario.

Conversión alquiler-a-venta. La regla de “el lead se adhiere a la persona” de la cláusula 3.4 no se ve afectada por la modalidad alquiler. Si un lead originado en Domizello llegó al Operador a través del chat de un Reclamo en modalidad alquiler y dicho lead (o una contraparte vinculada que actúe siguiendo sus instrucciones) posteriormente cierra una compra del Inmueble – o de cualquier otro inmueble en el que el Operador intervenga – la Comisión de Referencia del Lado Comprador de la cláusula 5.2 se debe sobre dicha venta al 20 % del lado venta. El Operador reportará la venta dentro de los plazos de la cláusula 5.3 y subirá la referencia a la escritura pública. El hecho de que el lead haya provenido inicialmente por un canal de alquiler no exime a la venta resultante de la comisión del lado venta.

11.7 Cargo de Hosting anual (Reclamos en modalidad alquiler)

Por cada Reclamo en modalidad alquiler que el Operador mantenga activo en la Plataforma, el Operador paga un Cargo de Hosting anual a la tarifa del segmento operador del cuadro tarifario publicado por la Plataforma. El Cargo de Hosting del primer año se factura y se paga junto con el Honorario de Producción del Reclamo, en el único pago por adelantado de la cláusula 5.1, y cubre los doce (12) meses siguientes a la activación de la Publicación de alquiler. Un crédito promocional aplicado a un Reclamo en modalidad alquiler cubre también el Cargo de Hosting del primer año.

El Cargo de Hosting no se renueva automáticamente y la Plataforma no conserva ni carga medio de pago alguno del Operador a estos efectos. Con anterioridad al vencimiento de cada año pago, la Plataforma envía al Operador una solicitud de pago por el año siguiente, con la anticipación que indique la propia solicitud. Abonada la solicitud, la Publicación de alquiler permanece activa por un nuevo año a la tarifa entonces

vigente; vencido el plazo de pago sin que se abone, la Publicación de alquiler se desactiva y el tour 3D se desconecta, sin que ello constituya incumplimiento del Operador ni genere cargo alguno. El Operador podrá reactivar la Publicación abonando una nueva solicitud con posterioridad.

El Cargo de Hosting no se prorratea; no corresponde reembolso parcial alguno por pausa, desactivación anticipada o cualquier otra reducción de uso iniciada por el Operador durante el año pago.

11.8 Cobertura dual-modo sobre el mismo Inmueble

Un Inmueble puede ser objeto, en simultáneo, de un Reclamo en modalidad alquiler bajo la presente cláusula 11 y de un Reclamo en modalidad venta bajo las cláusulas 3 a 5 sobre la Plataforma; ver la cláusula 11.1. Los dos Reclamos son independientes, cada uno paga su propia posición continua en el catálogo de la Plataforma y cada uno se rige por su propio marco tarifario – el Honorario de Producción de la cláusula 5.1 aplica sobre la misma base por metro cuadrado a ambas modalidades (el trabajo de producción es el mismo); el Reclamo en modalidad alquiler suma el Cargo de Hosting anual de la cláusula 11.7. La Comisión de Referencia del Lado Comprador del lado venta de la cláusula 5.2 aplica únicamente a Publicaciones del lado venta; la comisión de referencia del lado alquiler de la cláusula 11.6 anterior aplica únicamente a Publicaciones del lado alquiler.

El Operador debería dejar clara al propietario del inmueble esta estructura, de modo que el propietario pueda elegir la combinación que mejor se ajusta a su estrategia para el Inmueble. Presentar sólo un Reclamo de alquiler, sólo un Reclamo de venta o ambos es decisión del propietario, mediada por el Operador; la Plataforma no toma posición sobre la combinación que el Operador deba proponer.

Una decisión posterior del propietario de agregar un flujo del lado venta sobre un Inmueble que comenzó como Publicación de sólo-alquiler se rige por la cláusula 11.9 siguiente.

11.9 Venta del Inmueble durante un Reclamo en modalidad alquiler

Si el propietario de un Inmueble bajo un Reclamo en modalidad alquiler activo decide vender el Inmueble, el Operador no asume bajo la presente cláusula 11 obligación alguna de adoptar una acción particular sobre la venta: un Reclamo en modalidad venta sobre el Inmueble es independiente del Reclamo en modalidad alquiler (cláusula 11.1) y constituye la vía mediante la cual la actividad del lado venta se acomoda en la Plataforma.

En términos prácticos, el Operador dispone de las siguientes opciones, que no son mutuamente excluyentes:

Opción 1 – Continuar el Reclamo en modalidad alquiler sin cambios. El Reclamo en modalidad alquiler y su Publicación de alquiler continúan en la Plataforma hasta que venza sin renovación el año de Hosting pago bajo la cláusula 11.7 o hasta la terminación bajo la cláusula 8. El Operador continúa teniendo derecho a las consultas de arrendatarios encaminadas a través de la Publicación de alquiler en los mismos términos que antes; el Material de Marketing de la Publicación de alquiler permanece utilizable con fines de promoción del alquiler bajo la cláusula 11.3. Que la venta del Inmueble se concrete (y por qué canal) no exige por sí solo acción alguna sobre el Reclamo en modalidad alquiler.

Opción 2 – Presentar un Reclamo de venta sobre el mismo Inmueble. El Operador presenta un Reclamo en modalidad venta bajo las cláusulas 3 a 5.

Cuando el Material de Marketing producido para el Reclamo en modalidad alquiler resulte apto para la promoción del lado venta del Inmueble según el juicio razonable de la Plataforma (situación habitual cuando el shoot de alquiler es reciente y el Inmueble no ha sufrido modificaciones materiales), el Honorario de Producción del Reclamo del lado venta se cobra a la tarifa **reducida** por metro cuadrado entonces publicada por la Plataforma para Reclamos del lado venta que reutilicen Material de Marketing de alquiler existente,

en lugar de la tarifa estándar de shoot nuevo de la cláusula 5.1. La tarifa reducida refleja el ahorro de la Plataforma por la ausencia de un nuevo shoot, cubriendo a la vez el trabajo administrativo continuo de la Plataforma para crear la Publicación del lado venta, la verificación de toda documentación adicional que la vía del lado venta exija (el Contrato de Listado del lado venta del operador bajo la cláusula 3.1 y la documentación del lado vendedor propia del flujo de venta), la producción de una variante de marca de agua en modalidad venta sobre los activos existentes bajo la cláusula 4.1 y la posición continua de la nueva Publicación en el catálogo de la Plataforma.

La facturación bajo la presente Opción 2 se realiza por el mismo mecanismo de la cláusula 5.1 que cualquier Reclamo de venta. El Honorario de Producción reducido se paga íntegramente por adelantado conforme a la cláusula 5.1. El marco de cancelación de la cláusula 5.1 aplica sin modificaciones. Pagado el Honorario de Producción reducido, el Material de Marketing del lado alquiler queda licenciado para uso en la Publicación del lado venta bajo la presente Opción 2 (apartándose de la licencia exclusivamente de alquiler de la cláusula 11.3 únicamente en esa medida).

Cuando la Plataforma determine que se requiere un nuevo shoot de producción para la Publicación del lado venta (por ejemplo, porque el shoot de alquiler es demasiado antiguo, el Inmueble ha cambiado materialmente o los activos del lado alquiler resultan inadecuados para uso del lado venta), aplica el Honorario de Producción estándar del lado venta de la cláusula 5.1 al Reclamo del lado venta a la tarifa de shoot nuevo, en lugar de la tarifa reducida anterior. La facturación y la cancelación se continúan rigiendo por la cláusula 5.1.

La Comisión de Referencia del Lado Comprador de la cláusula 5.2 aplica con normalidad a toda venta atribuida a Domizello que se cierre bajo la Publicación del lado venta resultante, con independencia de si se utilizó la vía de tarifa reducida o la vía de Honorario de Producción con nuevo shoot.

Opción 3 – Liberar el Reclamo en modalidad alquiler de la Plataforma. El Operador podrá, separadamente, dejar vencer el año de Hosting pago sin abonar la solicitud de renovación bajo la cláusula 11.7, o solicitar la desactivación anticipada de la Publicación de alquiler. La Publicación de alquiler entonces corre hasta el fin del año de Hosting pago en curso (o hasta la desactivación solicitada) y se desactiva. Esta es la vía que el Operador toma cuando ya no existe un producto de alquiler viable para el Inmueble (haya o no venta en curso). Por sí sola, no genera obligación alguna del lado venta y es independiente de las Opciones 1 y 2.

La obligación del Operador de reportar ventas del Inmueble bajo la cláusula 5.3 (dentro de los 7 días corridos del cierre, con referencia a la escritura pública) aplica con independencia de la combinación de Opciones que el Operador ejerza, cuando el Operador sea el operador del lado venta del cierre.

11.10 Uso indebido del Material de Marketing (cláusula penal)

El uso del Material de Marketing en contravención de la cláusula 11.3 (incluido, sin limitación, la promoción del Inmueble en venta, la retirada o alteración de la marca de agua “Domizello Rentals” sobre cualquier activo descargable, o la sublicencia o transferencia del Material de Marketing a un tercero) constituye un incumplimiento material del presente contrato.

Frente a la existencia de un incumplimiento, la Plataforma lo notificará por escrito al Operador, identificando la publicación específica y otorgándole un plazo razonable de subsanación (por defecto: siete (7) días corridos) para retirar el Material de Marketing de la superficie infractora y confirmar el retiro por escrito. Si el Operador no subsana dentro de dicho plazo, el Operador pagará a la Plataforma una penalidad, la que será acumulable a los eventuales daños y perjuicios que será equivalente a tres (3) veces la Comisión de Referencia que la Plataforma habría percibido de haberse canalizado la operación a través de ella conforme

a la liquidación que practique la Plataforma en forma unilateral y exclusiva, por cada activo del Material de Marketing y por cada superficie infractora, pagadera dentro del plazo de 3 días corridos desde que la misma fuera reclamada por la Plataforma.

El pago de la multa de la presente cláusula se efectúa sin perjuicio del derecho de la Plataforma a perseguir (además o en lugar de la multa prevista) todas aquellas medidas cautelares que correspondieran, así como el reclamo de los eventuales daños y perjuicios que serán acumulables a la referida multa así como a cualquier otra sanción o multa aquí prevista, y todo otro remedio disponible por ley, comprendidas en particular las solicitudes de retiro dirigidas al operador de la superficie infractora.

11.11 IVA

Los precios indicados no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA) ni ningún otro tributo que pudiera resultar aplicable, los cuales se adicionarán cuando corresponda.

El Honorario de Producción del segmento alquiler y el Cargo de Hosting anual bajo la presente cláusula 11 siguen el mismo tratamiento de IVA que el Honorario de Producción del Operador bajo la cláusula 5.1.

12. Asignación de operador de alquiler sobre publicaciones directas del Arrendador

12.1 Ámbito de aplicación

La presente cláusula 12 rige el caso en que el Operador se halla registrado ante la Plataforma como apto para alquileres (ver cláusula 12.2) y es asignado por la Plataforma para atender una consulta de alquiler sobre un Inmueble que el titular publicó directamente en la Plataforma, sin que ningún operador haya reclamado el Inmueble en modalidad alquiler bajo la cláusula 11. El Operador, en este supuesto, **no** es el operador destacado de la Publicación; el titular del Inmueble sigue siendo quien consintió la publicación en la Plataforma bajo el arreglo escrito separado que mantenga con la Plataforma. El Operador resulta operador de alquiler del potencial arrendatario únicamente por aplicación de la asignación de la Plataforma y de la relación directa y separada entre el Operador y dicho arrendatario.

Las cláusulas 1, 2, 6 a 10 y 13 aplican sin modificaciones a las asignaciones bajo la presente cláusula 12. La cláusula 3.2 (contacto inicial por el chat de la Plataforma, libertad fuera de la Plataforma tras la aceptación con resumen de buena fe en la Plataforma) y la cláusula 3.4 (la Comisión de Referencia del Lado Comprador se ata al comprador real con independencia del nombre de registro, y se ata al lead y no a la publicación) aplican a las asignaciones bajo la presente cláusula 12, con las adaptaciones correspondientes consignadas en la cláusula 12.5.

12.2 Registro como operador de alquiler

Al darse de alta como Operador (o con posterioridad, mediante solicitud a través de la Plataforma), el Operador manifiesta si trabaja ventas, alquileres o ambos. La Plataforma podrá asignar al Operador como operador de alquiler sobre una publicación directa del Arrendador únicamente cuando el Operador conste registrado como apto para alquileres. El Operador podrá modificar la condición de apto para alquileres en cualquier momento desde la Plataforma; los cambios sólo aplican a las asignaciones efectuadas con posterioridad al registro del cambio.

12.3 Mecanismo de asignación

La Plataforma selecciona al operador de alquiler asignado desde su pool de operadores aptos para alquileres, aplicando la misma lógica de rotación que utiliza para su pool de operadores del lado comprador en las ventas Dueño Vende (región, idioma, performance, con la excepción de atribución por origen descrita a continuación).

Excepción de atribución por origen (source-broker). Cuando el potencial arrendatario haya arribado a la Plataforma desde el sitio propio del Operador dentro de la ventana de atribución por origen vigente, y el mecanismo de atribución por origen de la Plataforma reconozca la URL de arribo como perteneciente al Operador, la consulta de alquiler se reencamina al Operador como operador de origen, con independencia de la rotación. En tal caso no se devenga Comisión de Referencia del Lado Comprador a favor de la Plataforma bajo la cláusula 12.5, en consistencia con el reenvío de origen en operaciones de venta (último párrafo de la cláusula 3.2) y el equivalente del Reclamo en modalidad alquiler (cláusula 11.3).

Para que el mecanismo de atribución por origen opere sobre una consulta de alquiler asignada bajo la presente cláusula 12, el Operador deberá haber registrado ante la Plataforma la URL de su propio sitio en la que publique su inventario de alquiler (típicamente la página de búsqueda de alquileres del Operador o una URL de listado por Inmueble en el sitio del Operador). Sin esa URL registrada, la Plataforma no puede reconocer el origen entrante y no puede ejecutar el reenvío; en tal caso la asignación se enruta por rotación de modo ordinario y, ante el cierre de un alquiler, aplica el honorario de referencia de la cláusula 12.5.

12.4 Relación con el arrendatario y rol del Arrendador

El Operador es el operador del arrendatario en la consulta asignada. El Operador contrata directamente con el potencial arrendatario el servicio de intermediación y le cobra al arrendatario su comisión estándar de alquiler, conforme a la práctica de plaza en la ubicación del Inmueble. El Operador es retribuido por el arrendatario por el servicio de intermediación bajo la presente cláusula 12; el Operador no es retribuido por el Arrendador respecto del alquiler concernido. El Operador no toma posición sobre – y el presente contrato no aborda – si el Arrendador puede a su vez mantener un operador propio de su elección respecto del Inmueble y si el Arrendador le paga comisión a ese otro operador; toda relación de tal tipo es una cuestión entre el Arrendador y ese otro operador, queda fuera del alcance del presente contrato y es independiente de la relación del Operador con el arrendatario bajo la presente cláusula 12.

Chats bilaterales; el Arrendador recibe notificaciones, no contenido del chat. El chat interno entre el Operador y el potencial arrendatario es un canal estrictamente bilateral. El Arrendador **no** es participante de ese chat, no es incorporado al chat en calidad de “observador pasivo” ni en ninguna otra capacidad, y no recibe el contenido del chat a través de la Plataforma. Lo que el Arrendador sí recibe a través de la capa de notificaciones de la Plataforma son eventos de estado del lead sobre las Publicaciones de su cuenta – por ejemplo, que se emitió un anuncio “sólo nombre” a un Operador, que un Operador aceptó (con la información identificatoria del Operador), que el lead se cerró o que el lead fue reportado como devenido en un contrato de arrendamiento. Los eventos de notificación no incluyen el contenido sustantivo del chat Operador-arrendatario. El derecho de la Plataforma de observar los chats internos a los fines de control de calidad, cumplimiento y resolución de disputas bajo la cláusula 7.2 no se ve afectado; la observación propia de Domizello no constituye divulgación al Arrendador.

El Operador coordinará las visitas y el acceso al Inmueble con el Arrendador por los canales habituales fuera de la Plataforma cuando la situación lo requiera. El Arrendador no participa del chat Operador-arrendatario a través de la Plataforma (ver el párrafo de chats bilaterales inmediatamente anterior).

12.5 Comisión de Referencia del Lado Comprador sobre alquileres bajo esta cláusula

Por cada alquiler que se perfeccione como consecuencia de una consulta asignada al Operador bajo la presente cláusula 12, el Operador pagará a la Plataforma una Comisión de Referencia del Lado Comprador equivalente al 10 % más IVA de la comisión de intermediación que el Operador perciba del arrendatario por el servicio de intermediación sobre dicho alquiler, calculada sobre el monto de dicha comisión sin incluir el IVA. El porcentaje es la mitad del aplicable a la Comisión de Referencia del Lado Comprador en ventas (cláusula 5.2) y se aplica sobre la comisión del lado arrendatario. La comisión se devenga únicamente cuando la asignación de la Plataforma haya sido el mecanismo de contacto original entre el Operador y el arrendatario; la excepción de atribución por origen de la cláusula 12.3 desplaza esta comisión cuando aplica.

El Operador rendirá cuenta de cada alquiler perfeccionado bajo la presente cláusula 12 dentro de los siete (7) días corridos de celebrado el contrato de arrendamiento, indicando monto, plazo e identidad de las partes. La Comisión de Referencia del Lado Comprador se factura en la fecha del reporte de alquiler y es pagadera por el Operador dentro de catorce (14) días corridos desde que el Operador haya recibido la comisión del lado arrendatario, pero en cualquier caso no más de treinta (30) días corridos desde la fecha del contrato de arrendamiento.

12.6 Conversión alquiler-a-venta

Si un potencial arrendatario asignado al Operador bajo la presente cláusula 12 (o un integrante de su hogar, un vehículo corporativo controlado u otra contraparte vinculada que actúe a instancia del arrendatario) cierra ulteriormente la compra del Inmueble – o de cualquier otro Inmueble en el que el Operador intervenga – dentro de la ventana del procuring-broker, el Operador adeuda a la Plataforma la Comisión de Referencia del Lado Comprador sobre la comisión *del lado venta* percibida por el Operador, al mismo 20 % previsto en la cláusula 5.2.

Que el lead se haya originado a través de una asignación de alquiler no exime del 20 % sobre la venta resultante. Las reglas de atribución de la cláusula 3.4 (“el lead se ata al comprador real” y “el lead se ata al lead, no a la publicación”) aplican sin modificación a la vía alquiler-a-venta.

12.7 IVA

La Comisión de Referencia del Lado Comprador bajo la presente cláusula 12 sigue el mismo tratamiento de IVA que la comisión del lado comprador de la cláusula 5.2.

13. Modificación del presente contrato

La Plataforma se reserva el derecho de modificar de tiempo en tiempo los términos (sustantivos o no) del presente contrato. Las modificaciones materiales se notifican al Operador por escrito (típicamente mediante notificación en la Plataforma y correo electrónico al contacto de la cuenta del Operador) y entran en vigor para el Operador tras un período de 10 días corridos siguientes a la notificación. La continuación del uso de la Plataforma por el Operador con posterioridad al período transitorio constituye la aceptación de los términos modificados.

Frente a modificaciones que alteren materialmente la posición económica del Operador bajo el presente contrato (por ejemplo, una modificación del porcentaje de la Comisión de Referencia del Lado Comprador de la cláusula 5.2o una modificación de la estructura del Honorario de Producción de la cláusula 5.1), el Operador tiene derecho a terminar el presente contrato por escrito dentro del período transitorio; en tal caso los Reclamos vigentes del Operador, o bien corren a su finalización bajo los términos previos a la modificación, o bien se desarman de común acuerdo.

14. Miscelánea

14.1. Firma electrónica. Las partes firman este contrato electrónicamente mediante SignWell, conforme al artículo 5 de la Ley 18.600, reconociendo expresamente la eficacia y validez de la firma electrónica.

14.2. Fuerza mayor. Ninguna de las partes será responsable por el incumplimiento o el cumplimiento tardío de sus obligaciones bajo el presente contrato cuando dicho incumplimiento o demora sea consecuencia directa de un evento de fuerza mayor. Se entiende por “fuerza mayor” todo evento o circunstancia que escape al control razonable de la parte afectada, incluyendo sin limitación: desastres naturales, pandemias, epidemias, guerras, actos de terrorismo, huelgas generales, disturbios civiles, actos de autoridad gubernamental, embargos, sanciones, interrupciones de servicios de telecomunicaciones o de Internet, fallas de proveedores tecnológicos de terceros, cortes de energía eléctrica generalizados y cualquier otro evento análogo que resulte imprevisible o, siendo previsible, sea inevitable. La parte afectada por un evento de fuerza mayor deberá notificar a la otra parte dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al inicio del evento. Si el evento de fuerza mayor se prolongara por más de sesenta (60) días corridos, cualquiera de las partes podrá resolver el contrato sin responsabilidad alguna. Queda expresamente establecido que la Plataforma no será responsable frente al Operador por interrupciones del servicio, demoras en la producción, pérdida de leads o cualquier otro perjuicio que derive directa o indirectamente de un evento de fuerza mayor.

14.3. Propiedad intelectual. Todo material producido por la Plataforma, sus empleados, contratistas o por sus proveedores en el marco del presente contrato – incluyendo, sin limitación, fotografías, videos, tours 3D, planos 2D y 3D, códigos QR, marcas de agua, diseños gráficos, software, bases de datos, algoritmos de asignación y cualquier otro material o creación intelectual (conjuntamente, el “Material de Marketing”) – es y permanecerá en todo momento propiedad exclusiva de la Plataforma. El Operador no adquiere ningún derecho de propiedad intelectual sobre el Material de Marketing por el hecho de haber pagado honorarios de producción ni por ninguna otra causa. Toda licencia de uso otorgada al Operador bajo el presente contrato es no exclusiva, intransferible, revocable y limitada estrictamente a los fines y plazos expresamente autorizados en este contrato. El Operador se obliga a no reproducir, copiar, modificar, adaptar, descompilar, realizar ingeniería inversa, distribuir, sublicenciar, ceder ni explotar comercialmente, directa o indirectamente, ningún componente del Material de Marketing, la tecnología, los algoritmos, las interfaces o cualquier otro activo intelectual de la Plataforma, salvo en la medida expresamente autorizada por este contrato. La infracción de la presente cláusula constituye incumplimiento grave y faculta a la Plataforma a la terminación inmediata del contrato sin previo aviso ni indemnización.

14.4. Cesión. El Operador no podrá ceder el presente Contrato, en todo o en parte, sin el consentimiento previo y por escrito de la Plataforma. La Plataforma podrá ceder el presente Contrato, en todo o en parte, sin necesidad de consentimiento del Operador, a cualquier entidad que adquiera la totalidad o sustancialmente la totalidad de los activos de la Plataforma, o en caso de fusión, escisión, reorganización societaria o cambio de control de la Plataforma, siempre que la entidad cesionaria asuma las obligaciones de la Plataforma bajo el presente Contrato. El Operador presta desde ya su consentimiento a dicha cesión.

14.5. Mora automática. Las partes estipulan que la mora operará en forma automática, produciéndose la misma de pleno derecho, sin necesidad de protesto, interpelación ni gestión alguna, por el solo vencimiento de los plazos o por la realización u omisión de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado en el presente contrato.

14.6. Notificaciones. Cualquier notificación o comunicación relacionada con el presente contrato deberá ser cursada por escrito a través de carta con acuse de recibo, escribano público, telegrama colacionado, sistema de comunicaciones de la Plataforma, correo electrónico o cualquier otro medio fehaciente, en los domicilios indicados por las partes al momento de la firma del presente contrato, los que serán los domicilios

contractuales a todos los efectos y donde serán consideradas válidas todas las notificaciones recibidas.

Los domicilios contractuales podrán ser modificados por cualquiera de las partes en forma ulterior sin necesidad de consentimiento previo de la otra parte. Ninguna modificación de domicilio tendrá validez hasta que no sea previamente notificada a la otra parte en forma escrita y fehaciente al domicilio entonces vigente.

14.7. Independencia de las partes. La relación establecida en base al presente contrato es una relación comercial entre empresas independientes, sin que exista subordinación laboral de clase alguna. Las relaciones entre el Operador y sus empleados son totalmente ajenas a la Plataforma y de entera responsabilidad del Operador. Ningún empleado contratado por el Operador se encuentra vinculado a la Plataforma por relación laboral alguna.

Firmado por la Plataforma: Domizello SAS – [nombre, cargo, fecha]

Firmado por el Operador: [nombre legal de la entidad operadora, RUT, firmante y cargo, fecha]