**CONTRATO DE LOCACIÓN DE SERVICIOS AUTONOMOS**

Conste por el presente documento que se extiende por duplicado, el contrato de locación de servicios, que celebran de una parte **COMERCIALIZADORA EXTRANJERA LATIONAMERICANA S.A.C.**, con **RUC Nº 20613359550 con domicilio en Av. Circunvalación Nro. 669 Interior 402, Distrito de Santiago De Surco, Provincia y Departamento de Lima**, debidamente representado por su **Gerente General** Sra. Leslie Olga Ureta Rosas, identificada con DNI N° 08804537, con poderes inscrito en la partida electrónica Nº 15777355 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en lo sucesivo se le denominará **EL COMITENTE/COMEXLAT** y de la otra parte:

El Sr(a) OPTIO NEMO PERSPICI ,identificado con DNI N° EARUM TEMPORIBUS DES, con domicilio en ACCUSAMUS ACCUSANTIU, Distrito ILLO SINT EST QUIDEM, Provincia y Departamento de LIMA, a quien en lo sucesivo se le denominará EL LOCADOR, en los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERA**. - **ANTECEDENTES**

**EL COMITENTE** es una persona jurídica de derecho privado constituida bajo el régimen societario de la sociedad anónima cerrada, cuyo **objeto social principal es dedicarse al desarrollo de SERVICIOS DE CORRETAJE INMOBILIARIO O INTERMEDIACION INMOBILIARIA regulados por la Ley N° 29080 y su reglamento y normas conexas.**

**SEGUNDA**. - **EL LOCADOR** es una persona jurídica o persona natural, dedicada a la comercialización inmobiliaria, que reúne las cualidades requeridas por **EL COMITENTE** para la prestación del servicio.

**TERCERA**. - **OBJETO DEL CONTRATO**

Por el presente contrato, **EL LOCADOR** se obliga a prestar sus servicios CORRETAJE INMOBILIARIO señalados en la cláusula cuarta que sigue, a favor de **EL COMITENTE** a título de locación de servicios y en los términos pactados en este documento. Por su parte, **EL COMITENTE** se obliga a pagar a **EL LOCADOR** el monto por honorarios profesionales pactados en la cláusula quinta en la forma y oportunidad indicadas en el Anexo 1.

**CUARTA**. - **ALCANCE COMERCIAL**

Los servicios que son materia del presente contrato y que en adelante se les denominará LOS SERVICIOS son lo enumerados a continuación:

Prestación de servicios autónomos e independientes como INTERMEDIANTE INMOBILIARIO Y/O CORRETAJE INMOBILIARIO para la promoción, desarrollo y venta de diversos productos y/o servicios inmobiliarios.

**QUINTA**. - **HONORARIOS, FORMA Y OPORTUNIDAD DE PAGO**

**EL LOCADOR** percibirá de  **EL COMITENTE**  **la contraprestación** por los servicios antes mencionados en la forma y oportunidad señalada en el Anexo 1 previa presentación del comprobante de pago correspondiente autorizado por SUNAT.

El pago se efectuará previa conformidad de **EL COMITENTE,** luego del procesamiento del comprobante de pago presentado por **EL LOCADOR**.

La contraprestación señalada solo incluye los servicios enumerados en la Cláusula Cuarta de este documento, no siendo parte de éstos cualquier otro servicio no señalado, así como tampoco los gastos necesarios para la prestación del servicio que corren por cuenta de **EL LOCADOR.**

**SEXTA**. - **EL COMITENTE** no asumirá el pago de ningún tributo que genere el honorario pactado y que corresponda pagar a **EL LOCADOR**. No obstante, **EL LOCADOR** autoriza expresamente a **EL COMITENTE** para que haga las retenciones correspondientes a los Impuestos de Ley, de acuerdo al monto del Honorario pactado en la Cláusula Quinta que antecede.

**SÉPTIMA**. - El pago de la contraprestación en la Cláusula Quinta será cancelado mediante transferencia o depósito bancario a la cuenta que indique EL LOCADOR, quien emitirá el comprobante de pago correspondiente según lo indicado en el Anexo 1.

**OCTAVA**. - **FORMA DE PRESTAR EL SERVICIO**

EL SERVICIO será prestado por **EL LOCADOR** de forma personal y exclusiva, en concordancia con LA PROPUESTA presentada a **EL COMITENTE**, en su mayor parte, de manera virtual, no requiriendo que el traslado a las oficinas de **EL COMITENTE.**

En caso las partes requieran de reuniones, estas podrán realizarse mediante llamadas telefónicas, reuniones virtuales o presenciales (vía Google Meet u otra aplicación), previa coordinación de la fecha, hora y lugar o método de la reunión.

**NOVENA**. - **NATURALEZA DEL CONTRATO**

El presente contrato es de naturaleza civil, por lo tanto, se rige por el Artículo 1764º y demás pertinentes del Código Civil, estando excluido de la legislación laboral vigente; por lo tanto, queda establecido que **EL LOCADOR** no está sujeta a relación de dependencia laboral frente a **EL COMITENTE**, y en tal sentido aquel tiene plena libertad en el ejercicio de sus servicios profesionales, procurando cautelar eficientemente los intereses de este.

**DECIMA**. - **PLAZO DEL CONTRATO**

El presente Contrato tiene una vigencia desde la fecha de suscripcion de este instrumento, y finalizando indefectiblemente y sin previo aviso el día 31 de Mayo del 2025. Salvo renovación expresa del presente mediante la firma de un nuevo contrato.

**OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

**DECIMO PRIMERA: OBLIGACIONES DEL COMITENTE**

Durante la vigencia del presente contrato, **EL COMITENTE** se responsabiliza y se obliga a lo siguiente:

1. Realizar el pago de la contraprestación pactada en la cláusula quinta a **EL LOCADOR**, en la forma y oportunidad pactadas en el presente contrato.
2. Entregar de manera oportuna a **EL LOCADOR** la información y documentación que éste requiera para la prestación de LOS SERVICIOS.
3. Las otras obligaciones señaladas y derivadas de este contrato.

**DECIMO SEGUNDA: OBLIGACIONES DEL LOCADOR**

Durante la vigencia del presente contrato, **EL LOCADOR** se obliga a lo siguiente:

1. Prestar sus servicios de manera diligente, profesional y oportuna, de acuerdo a los servicios encargados por **EL COMITENTE**, y de acuerdo a lo detallado en la **propuesta técnica de Comisiones, que forma parte integrante del presente contrato como Anexo N° 1.**
2. Prestar personalmente los servicios, salvo autorización expresa y escrita de **EL COMITENTE.**
3. Guardar la máxima confidencialidad respecto a la información entregada por **EL COMITENTE r**elacionado al presente contrato.
4. Ejecutar sus obligaciones de forma profesional de acuerdo a su especialidad y experiencia con la debida diligencia que las circunstancias lo requieran, para cumplir eficientemente los servicios encomendados.
5. Asegurar que la información brindada por **EL COMITENTE**, sea manejada únicamente por **EL LOCADOR** para la finalidad de los servicios objeto del presente contrato.
6. A entregar la información y/o documentación requerida por **EL COMITENTE**, en tiempos razonables, así como informes o entregables de ser el caso.
7. Obligación de **EL LOCADOR** sobre el seguimiento en todo el proceso de venta y post venta hasta por el plazo de 6 meses de realizada la venta por parte de sus colaboradores o terceros que tenga a su cargo.
8. Obligación de **EL LOCADOR** en la recuperación de sus clientes en post venta durante el plazo de 6 meses en caso se realice una propuesta de desistimiento o desistimiento de su venta.
9. Obligación de **EL LOCADOR** en la utilización de las plataformas que provea **EL COMITENTE**
10. Obligación de **EL LOCADOR** en todo el proceso de VENTA Y POST VENTA, siendo desde la PROSPECCION, COLOCACION, FINANCIMIENTO Y RECUPERACION DE LA VENTA hasta el plazo de 6 meses luego de concretada la VENTA al cliente con la suscripción de su contrato preparatorio de acciones y derechos.
11. Obligación de **EL LOCADOR** en todo el proceso de VENTA Y POST VENTA, respecto al manejo total de la CARTERA ASIGNADA.
12. **EL LOCADOR** se compromete a mantener dentro de la más estricta confidencialidad y reserva, en forma indefinida incluso luego de la terminación del contrato de servicios, el íntegro de su contenido, así como los alcances del mismo y toda la información y/o documentación de **EL COMITENTE y, sus asociados y/o empresas clientes**, incluyéndose aquella que ésta última le proporcione o a la que **EL LOCADOR** pudiera tener acceso con motivo o como consecuencia del contrato de locación servicios, quedando obligado **EL LOCADOR** a no proporcionar, suministrar ni divulgar la misma bajo ninguna forma o a través de ningún medio, sin el consentimiento expreso, previo y por escrito de los funcionarios autorizados de **EL COMITENTE**  y, a adoptar todas las medidas necesarias a fin de proteger la confidencialidad y reserva de la misma, en tal razón entre otras medidas se encuentra restringido para **EL LOCADOR** el uso dentro de las instalaciones de **EL COMITENTE y, sus asociados y/o empresas clientes** de dispositivos electrónicos para el archivo de información tales como memorias USB, discos digitales, dispositivos móviles, etc.; así como el uso de correos electrónicos no autorizados por **EL COMITENTE y, sus asociados y/o empresas clientes.** Se excluye de esta obligación aquella información y/o documentación que **EL LOCADOR** se encuentre obligado a proporcionar o divulgar como consecuencia de un mandato legal o una orden judicial o aquella que sea de dominio público o que haya sido proporcionada lícitamente por un tercero. Sin embargo, en tales casos se encuentra obligada a comunicar a **EL COMITENTE** por escrito, en forma expresa y previa al suministro y/o divulgación de tal información y/o documentación, bajo responsabilidad. Queda expresamente establecido que la obligación que asume **EL LOCADOR** será responsable frente a **EL COMITENTE** por cualquier incumplimiento respecto del compromiso de confidencialidad materia de la presente cláusula.

**DECIMO TERCERA**. - **PENALIDADES**

El incumplimiento o atraso injustificado o entrega parcial de la prestación de LOS SERVICIOS y demás obligaciones derivadas del presente contrato serán motivo de la aplicación de las penalidades establecidas en el Anexo 1 que forma parte integrante de este contrato.

En caso **EL COMITENTE** detecte que **EL LOCADOR** ha incumplido las obligaciones contractuales o el acuerdo de confidencialidad se procederá a la aplicación de las penalidades contempladas en el **Anexo 1 y Acuerdo señalados.**

**EL LOCADOR** autoriza desde ya, con su firma puesta en este contrato, que **EL COMITENTE** retenga de las sumas adeudadas como contraprestación, el monto de la penalidad una vez esta haya sido aprobada por las partes; y en caso de existir un saldo a favor de **EL COMITENTE**, éste será abonado a la cuenta bancaria que éste indique y en el plazo de (15) días hábiles, contados a partir de la notificación de la comunicación realizada por **EL COMITENTE.**

Las Partes acuerdan que bajo ninguna circunstancia el monto total de las penalidades a descontar no podrá exceder lo indicado en el Anexo 1.

Las Partes declaran que el Cuadro de penalidades descrito en el Anexo 1 será dividido en indicadores los cuales especifican el tipo de servicios brindado con su respectivo valor objetivo, nivel y porcentaje de penalización de acuerdo con los minutos en que **EL LOCADOR**se demoré en realizar la actividad descrita en el indicador.

**DECIMO CUARTA. - DE LA RESOLUCIÓN**

Son causales de resolución del presente contrato: (i) el acuerdo de las partes, (ii) el incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones contenidas en el presente documento o (iii) la decisión de cualquiera de las partes sin expresión de causa.

La parte que decidiera resolver el contrato deberá comunicarlo por escrito, con una anticipación no menor de quince (15) días, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo Nº 1429 del Código Civil.

En la fecha efectiva de resolución, **EL LOCADOR** deberá restituir a **LA COMITENTE** todos los accesorios y/o documentación que ésta le haya entregado para la prestación de LOS SERVICIOS. **EL LOCADOR** realizará una liquidación en la que se incluirán las ventas ya realizadas y LA COMITENTE, luego de la verificación y no mediar observación, pagará la liquidación según lo indicado en el Anexo 1.

**DECIMO QUINTA**. - **DOMICILIO**

Para la validez de todas las comunicaciones y notificación a las partes, con motivo de la ejecución de este contrato, ambas señalan como sus respectivos domicilios los indicados en la introducción de este documento.

Serán válidas también las comunicaciones que durante el proceso sean necesarias a través de correo electrónico las cuales deberán ser cursadas por parte de EL COMITENTE por administracion@comexlat.com, y por parte de EL LOCADOR por DOLORE OCCAECAT EST. Toda comunicación por correo electrónico deberá contar con la confirmación de recepción de la otro parte.

El cambio de domicilio de cualquiera de las partes surtirá efecto desde la fecha de comunicación de dicho cambio a la otra parte, por cualquier medio escrito.

**DECIMO SEXTA**. - **COMPETENCIA TERRITORIAL**

En el supuesto que se generase cualquier controversia, reclamación o conflicto de intereses como consecuencia de la celebración, ejecución y/o interpretación del presente documento o en relación al presente Contrato y sus anexos, las partes dejan establecido que los mismos serán solucionados preferentemente en forma amistosa y directa por ellas.

Sin embargo, en caso que la controversia, reclamación o conflicto de intereses suscitada entre las partes no pudiera ser resuelta por ellos dentro del plazo de cinco (5) días de cursada la respectiva notificación por la parte afectada, las partes se someten desde ya a la competencia de los Jueces y Tribunales de la Corte Superior de Justicia de Lima - Cercado.

**DECIMO SÉPTIMA**. - **APLICACIÓN SUPLETORIA DE LA LEY**

En todo lo no previsto por las partes en el presente contrato, ambas se someten a lo establecido por las normas del Código Civil y demás del sistema jurídico que resulten aplicables.

**DECIMO OCTAVA**. - **CONFIDENCIALIDAD**

Las partes acuerdan tener absoluta reserva y confidencialidad en cuanto a la celebración del presente contrato y sus alcances. Obligación que perdurará incluso con posterioridad a su vigencia. En caso se incumpla la obligación adquirida en merito a la presente clausula, la parte quedará facultada interponer las acciones correspondientes, a fin de procurar la indemnización de los daños y perjuicios que la inobservancia a este acuerdo haya podido generarle.

En señal de conformidad las partes suscriben este documento en la ciudad de Lima el 27 de Abril de 2025.

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **COMERCIALIZADORA EXTRANJERA LATIONAMERICANA S.A.C.**  Gerente General  **EL COMITENTE** | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_­­­\_\_\_  **NOMBRE DEL SOCIO COMERCIAL**  DNI N°\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **EL LOCADOR** |