

TÉRMINOS Y CONDICIONES DE PUBLICACIÓN DE PROPIA

propia.com.ar

Esta sección establece los Términos y Condiciones de Publicación (en adelante, las “Condiciones”) para los servicios detallados en la cláusula cuarta (en adelante, los “Servicios”), a través de la Aplicación Web denominada “Propia”, alojada en el dominio <https://propia.com.ar/> (en adelante, “la Web”).

Este contenido de esta sección es parte integrante de los TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES DE USO DE PROPIA. Mediante la aceptación de ellos en el momento de la registración, se aceptan las políticas aquí contenidas que serán aplicadas en todas las publicaciones. El incumplimiento de estas Políticas implicará la suspensión de las Publicaciones y podrá derivar en la aplicación de sanciones y/o eventual inhabilitación del usuario. Los conceptos aquí contenidos se entienden en el mismo sentido, que aquellos indicados en los TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES DE USO DE PROPIA.

1. Objeto

“Propia” es un portal que permite a los Corredores Inmobiliarios matriculados en el Colegio de Corredores Inmobiliarios de Rosario a realizar Publicaciones, en las cuales se ofrecen inmuebles para compra o venta o alquiler, y que busca fomentar el trabajo colaborativo entre sus matriculados.

2. Usuarios Corredores Inmobiliarios

Los Usuarios Corredores Inmobiliarios, en adelante los Usuarios Corredores, son los únicos usuarios autorizados para realizar Publicaciones. A fin de revestir dicho carácter, será un requisito excluyente ser Corredor Inmobiliario Matriculado Habilitado del Colegio de Corredores Inmobiliarios de Rosario, en adelante COCIR y mantener el pago de la cuota correspondiente al día.

2.1 Registración

A los efectos de realizar Publicaciones, los Usuarios Corredores deberán completar los campos obligatorios del formulario de registración (en adelante el “Formulario”), con datos auténticos, actuales y adjuntando toda la documentación requerida a fin de acreditar la información suministrada.

2.2 Nombre de usuario y contraseña

El Usuario Corredor recibirá en el correo electrónico informado, el usuario de acceso a la plataforma. El Corredor deberá seleccionar una contraseña y será el único y exclusivo responsable por la confidencialidad de su Contraseña. En caso de pérdida, robo o vulneración en la seguridad del Nombre de Usuario y Contraseña, el Corredor se compromete a comunicar a COCIR a la mayor brevedad dicha situación, como así también cualquier riesgo de acceso a las mismas por un tercero no autorizado.

3. Precio

El uso de la Web y de sus Servicios, es de carácter gratuito para los Usuarios Corredores, debiendo mantener el pago de la Matrícula Habilitante de COCIR al día. El retraso en el pago del Ejercicio Anual por un periodo mayor a QUINCE (15) días contados a partir del último vencimiento, habilita a COCIR a suspender el acceso del Usuario Corredor a la plataforma, durante todo el período que subsista la deuda.

4. Servicio

El Servicio ofrecido por COCIR a través de la Web, consiste en la inserción de anuncios en el portal online <https://propia.com.ar/>, en adelante las Publicaciones.

5. Publicaciones

Una vez obtenido su usuario, el Usuario Corredor podrá generar Publicaciones cumpliendo con las condiciones detalladas a continuación y con lo establecido en las presentes Condiciones. Las Publicaciones podrán ser generadas desde la Web de forma directa o a través del sistema CRM contratado por el Corredor.

5.1 Contenido.

A fin de cumplir con las condiciones, las Publicaciones deberán respetar las siguientes condiciones:

- No se publicarán Publicaciones repetidas.
- No se publicarán Publicaciones que contengan en la descripción del inmueble datos de contacto (teléfonos, emails, URL's, número de matrícula, etc).
- No se publicarán Publicaciones que incluyan fotografías con marcas de agua de cualquier otro portal inmobiliario; logos o datos de contacto (teléfonos, emails, URL's, etc) del anunciante; y en general, cualquier fotografía no relacionada con el inmueble anunciado.
- No se harán Publicaciones de fotos de la propiedad con el cartel de venta o alquiler con los datos del Matriculado.
- No se publicarán Publicaciones relacionadas a cualquier producto, servicio o información que pueda ser contrario a la Ley, la moral, el Orden Público o las Normas de la Web.
- La publicación tendrá que mostrar en forma clara para el resto de los usuarios matriculados, sin excepción: precio y porcentaje de honorarios a compartir.
- No se publicarán publicidades sobre los matriculados.
- Cada Publicación debe hacer referencia a un sólo inmueble.
- No se subirán Publicaciones con datos falsos o erróneos.
- No se subirán Publicaciones confusas, en especial sobre el precio del inmueble.
- No se subirán Publicaciones en el caso de que el Usuario Corredor no disponga de la información respaldatoria obligatoria (títulos, informes registrales, autorización de venta).
- Las personas no matriculadas en COCIR no podrán realizar Publicaciones.
- El Usuario Corredor deberá contar con una autorización de ventas acorde a lo detallado en el apartado siguiente.

5.2 Criterio de Ordenamiento de las Publicaciones

El sitio posee algoritmos para el ordenamiento de las publicaciones que se ejecutan en forma sucesiva. El primer criterio de ordenamiento es un sistema de puntajes por tipo de propiedad que se estructura de la siguiente manera: se suma el puntaje total obtenido por los criterios comunes a todas las propiedades más el puntaje obtenido por los criterios específicos al tipo de propiedad.

COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE PROPIEDADES	PUNTAJE
Precio Visible	15
Más de 5 fotos	10
Fotos	5
Vídeos	5
Recorridos virtuales	5
Información de la operación: financiación, gastos mensuales, gastos iniciales, etc	5
TOTAL	45
ESPECÍFICOS DE CASAS Y DEPARTAMENTOS	
Características completas (baños, dormitorios, etc)	3
Datos de superficie (total, cubierta, etc)	3
Servicios	3
Ambientes	3
Comodidades	3
Otras características	3
TOTAL	18
ESPECÍFICOS DE LOCALES COMERCIALES, NAVES INDUSTRIALES, GALPONES	
Superficies	6
Ambientes	4
Servicios	4
Comodidades	4
TOTAL	18
ESPECÍFICOS DE TERRENOS, LOTES, CAMPOS	
Superficie	6
Servicios	6
Comodidades	6
TOTAL	18

Las propiedades no incluidas en el listado anterior no están contempladas dentro del criterio de ordenamiento por puntajes. Por ejemplo: cocheras, habitaciones, bauleras.

El segundo criterio de ordenamiento es aleatorio, dentro de cada categoría de propiedad, luego de aplicado el ordenamiento por puntajes.

5.3 Autorización de Venta

A fin de poder publicar un inmueble en la Web, el Usuario Corredor deberá contar con una Autorización de Venta, la cual deberá ser generada en el Canal Matriculados.

5.4 Bienes permitidos

Sólo podrán ser publicados bienes inmuebles, quedando prohibida la publicación de cualquier otro bien o servicio.

5.5 Bloqueo de Publicaciones

Se deja expresamente establecido que ninguna Publicación podrá contener datos personales o de contacto, tales como, y sin limitarse a, números telefónicos, dirección de e-mail, dirección postal, número de matrícula, direcciones de páginas de Internet que contengan datos como los mencionados anteriormente. Las publicaciones podrán incluir textos descriptivos, fotografías, videos y otros contenidos y condiciones pertinentes para la oferta de inmueble, siempre que no violen ninguna disposición de este acuerdo o demás políticas correspondientes a la Web. El Inmueble ofrecido por el Usuario Corredor debe ser exactamente descrito en cuanto a sus condiciones y características relevantes. En caso que se infrinja cualquiera de las disposiciones establecidas en la cláusula quinta del presente o cualquier otra disposición de las Condiciones, se habilitará a COCIR, a que de oficio o a partir de la denuncia de un tercero u otro Usuario Corredor, proceda a ocultar la Publicación hasta tanto el Usuario Corredor realice las correcciones correspondientes, sin necesidad de aviso previo, ni generando ningún derecho al Usuario Corredor. El procedimiento en cuestión se llevará a cabo sin perjuicio de las acciones legales que pueda interponer COCIR en cumplimiento del Reglamento de Ética de la institución.

5.6 Suspensión de las Publicaciones

COCIR no se obliga a revisar previamente el contenido de ninguna Publicación y cualquier revisión o aprobación efectuada por COCIR no debe entenderse como aceptación de que dicha Publicación cumple con las presentes Condiciones. COCIR se reserva el derecho, en cualquier momento y de modo discrecional, a suspender y eventualmente eliminar, cualquier Publicación que no cumpla con alguna disposición establecida en las presentes Condiciones. El Usuario Corredor no tendrá derecho alguno a indemnización por ello.

5.7 Material audiovisual

Al subir fotografías, videos, dibujos, planos, y/o cualquier otro tipo de contenido audiovisual a la WEB, el Usuario Corredor cede gratuitamente a COCIR los derechos de explotación de propiedad intelectual sobre las mismas, por lo que COCIR podrá reproducirlas, transformarlas (incluyendo, sin limitación, la inclusión de marcas de agua u otros mecanismos que impidan el aprovechamiento sin consentimiento por parte de terceros), distribuirlas y comunicarlas al público (incluida la puesta a disposición del público) a través de cualquier modalidad de explotación y utilizando cualquier formato o soporte o medio de explotación o comunicación. Dicha cesión de derechos no está sujeta a ninguna limitación de carácter temporal ni territorial, esto es, se realiza para todo el mundo y por todo el tiempo de vigencia legal de los mismos. COCIR podrá ejercer los derechos de explotación de las fotografías en la forma que estime más conveniente, y podrá incluso transmitirlos o cederlos con carácter exclusivo o no a terceros en los términos y condiciones que considere oportunos. El usuario garantiza que es pleno titular de los derechos que se ceden a COCIR en virtud de esta cláusula, y que el uso y explotación de los mismos por COCIR no supondrá violación alguna de derechos de propiedad intelectual, ni de imagen, ni, en general, de ninguna otra clase, que correspondan a cualesquiera terceros, obligándose a indemnizar y a mantener indemne a COCIR en caso de infracción. COCIR se reserva el derecho a difundir, total o parcialmente, las Publicaciones en portales de terceros, en campañas publicitarias para promocionar la Web, así como en otros sitios web, tales como redes sociales o blogs, aceptando el Usuario Corredor dicha condición.

5.8 Publicación mediante CRM

La Web permite que los Usuario Corredores suban Publicaciones mediante sus sistemas CRM. Un CRM es una aplicación que permite centralizar en una única Base de Datos todas las interacciones entre una empresa y sus clientes. COCIR no garantiza la integración entre la Web y el CRM, debiendo reclamar por cualquier error, o inconveniente a la compañía que ofrece el CRM contratado.

6. Colaboración entre Usuarios Corredores.

Los Usuarios Corredores aceptan que todos los inmuebles incluidos en sus Publicaciones podrán ser ofrecidos a un tercero por cualquier otro corredor, debiendo compartir los honorarios según la normativa correspondiente de COCIR, a saber:

En cuanto a operaciones de compraventa de inmuebles, la publicación de un inmueble en la Web implica por parte del Usuario Corredor publicante la obligación de compartir los honorarios generados por una operación concretada sobre el mismo, para con el Usuario Corredor que coadyuve en su celebración. A tales efectos, los honorarios serán distribuidos en la proporción establecida en el art. 12 de la Ley 13.154, salvo que al momento de publicar el matriculado indique una proporción distinta. El monto a compartir al colega no podrá ser inferior al 1.5% del total de la operación.

En cuanto a operaciones de locación de inmuebles, la participación en los honorarios será optativa para el Usuario Corredor publicante, quien incluso podrá publicar ofertas sin obligación de compartir honorarios.

El pago de los honorarios se efectuará en el momento de concreción de la operación. Quedará a salvo la libertad de contratación y de trabajo, en casos excepcionales y debidamente justificados.

7. Manifestaciones y garantías del Usuario Corredor

La inserción de Publicaciones en la Web se efectuarán en consideración a las presentes manifestaciones y garantías que efectúa el Usuario Corredor.

En relación a la inserción de imágenes, audio y video en las Publicaciones, el Usuario Corredor es el único responsable de su contenido y este no puede contravenir la legislación y el orden jurídico establecido, ni contener insultos, descalificaciones, lenguaje vulgar o discriminaciones de cualquier índole.

El Usuario Corredor será el único responsable, frente a los Usuarios de la Web y terceras personas del texto e información contenidas en la Publicación. Así, a título enunciativo y en ningún caso limitativo, COCIR no será responsable, ni directa, ni indirecta ni subsidiaria, de los daños y perjuicios de cualquier naturaleza que puedan derivarse para los usuarios de la Web y/o terceras personas de la falta de veracidad, exactitud y/o autenticidad, legalidad de los datos o informaciones contenidos en la Publicación en cuestión.

El Usuario Corredor reconoce y acepta que cualquier relación contractual o extracontractual que, en su caso, formalice con usuarios de la Web o terceras personas contactadas a través de la misma, se entienden realizados única y exclusivamente entre el Usuario Corredor y el Usuario de la Web y/o la tercera persona. En consecuencia, el Usuario Corredor acepta que COCIR no tiene ningún tipo de responsabilidad, ni directa, ni indirecta ni subsidiaria, sobre los daños o perjuicios de cualquier naturaleza ocasionados a los Usuarios de la Web y/o terceras personas con motivo de las negociaciones, conversaciones y/o relaciones contractuales o extracontractuales que éstos formalicen con el Usuario Corredor.

En cualquier caso, el Usuario Corredor accede a indemnizar a COCIR, inmediatamente que sea requerido para ello, de todos los gastos, costes, perjuicios y pérdidas de cualquier tipo (incluyendo honorarios de abogados, gastos de justicia, mediaciones, etc), en que incurra COCIR como consecuencia de cualquier reclamación, efectiva o inminente, de cualquier tipo, relativa a la publicación, incluyendo las basadas en violación de derechos de propiedad industrial o intelectual, calumnia, difamación, incumplimiento de deber de confidencialidad, revelación de secretos, incumplimiento de cualquier deber legal o reglamentario y/o de publicidad ilícita, falsa o engañosa.

Las desavenencias que se generen entre los Usuarios Corredores a raíz de la utilización de la Web serán derivadas a sus efectos al Centro de Mediación del COCIR. En caso de corresponder, el matriculado que se considere afectado también podrá solicitar que se deriven los antecedentes al Tribunal de Ética y Disciplina. Deberá contactarse con el mismo a través de los siguientes medios:

Telefónicamente: 0341 4823452 interno 105

Correo electrónico: contactolegales@cocir.org.ar

8. Vínculos a otros sitios Web

La Web contiene vínculos a otros sitios de Internet. COCIR no respalda los contenidos de estos sitios web. COCIR no es responsable del contenido de los sitios web de terceros y no hace ninguna afirmación relativa al contenido o su exactitud en estos sitios web de terceros.

9. Prohibiciones

El Usuario Corredor se obliga a abstenerse de utilizar la Web y/o los Servicios con fines o efectos ilícitos, contrarios a lo establecido en estas Condiciones, lesivos de los derechos e intereses de terceros, incluyendo matriculados de COCIR, o que de cualquier forma puedan dañar, inutilizar, sobrecargar o deteriorar la Web o impedir la normal utilización de la Web por parte de los usuarios. Los Usuario Corredores tienen prohibido violar o intentar violar la seguridad de la Web, incluyendo pero no limitándose a: (i) el acceso a datos que no estén destinados a tal Usuario Corredor o entrar en una cuenta cuyo acceso no está autorizado, (ii) evaluar o probar la vulnerabilidad de un sistema o red, o violar las medidas de seguridad o identificación sin la adecuada autorización, (iii) intentar impedir el servicio a cualquier usuario, incluyendo, pero sin limitación, mediante el envío de virus a la Web, o mediante saturación o ataques de denegación de servicio. Las violaciones de la seguridad del sistema o de la red constituyen delitos penales y pueden derivar en responsabilidades civiles. COCIR investigará los casos de violaciones a la seguridad del sistema, pudiendo dirigirse a la autoridad judicial o administrativa competente a los efectos de perseguir a los Usuario Corredores involucrados en tales violaciones.

10. Responsabilidad

COCIR no garantiza la disponibilidad ininterrumpida de los Servicios, ni su funcionamiento libre de errores. El Usuario Corredor reconoce y acepta expresamente que COCIR, NO SERÁ EN MODO ALGUNO RESPONSABLE POR LA SUSPENSIÓN Y/O INTERRUPCIÓN DEL SERVICIO Y/O FALLAS EN LA PROVISIÓN DEL SERVICIO, NI RESULTAN POR ENDE EN MODO ALGUNO RESPONSABLES POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE PUDIERAN DERIVARSE DE ELLO. El Usuario Corredor expresamente reconoce y acepta que COCIR no serán en ningún caso responsables por ningún daño mediato, indirecto o punitivo (incluyendo a manera enunciativa no limitativa, lucro cesante, pérdida de ingresos, de información, de intereses, valor llave, pérdida o alteración de datos o cualquier otra pérdida o interrupción de actividades del Usuario Corredor, ya sea contractual o extracontractual (incluyendo negligencia), aun cuando se hubiera advertido de la posibilidad de que tales daños ocurran, y que la responsabilidad total hacia el Usuario Corredor (esto es el monto máximo de daños y perjuicios que COCIR pueda estar obligada a pagar) está limitada al monto de la matrícula abonada por el Usuario Corredor, contando desde su registro en la Web; renunciando el Usuario Corredor en forma irrevocable en este acto a formular reclamo alguno a COCIR, como así también a efectuar reclamo alguno a COCIR por un monto superior al límite antedicho. El Usuario Corredor reconoce en forma expresa que dicho límite es un elemento esencial de su acuerdo con COCIR. Ni COCIR ni el Usuario Corredor serán responsables por el incumplimiento o la demora que resulte de un acto o una condición fuera del control razonable de parte de cada una de ellas, incluyendo sin limitación, fuerza mayor, actos del gobierno, terrorismo, desastres naturales, etc.

11. Propiedad intelectual

El Usuario Corredor se compromete a no utilizar, bajo ninguna forma, las marcas, solicitudes de marcas, patentes, modelos de utilidad, modelos y diseños industriales, insignias, logotipos, isotipos, nombres comerciales, nombres sociales, enseñas, derechos de autor, nombres de dominio, "know how" y todos los demás derechos de propiedad intelectual e industrial (de cualquier tipo y naturaleza a nivel mundial independientemente de su designación) de COCIR sin previa autorización por escrito. El usuario Corredor reconoce el derecho, título e interés de COCIR en las marcas registradas o no, insignias, logotipos, diseños, palabras o nombres no registrados que identifican y distinguen a COCIR y acepta no participar en actividades o cometer acto alguno que, directa o indirectamente, pueda disputar o poner en riesgo dicho derecho, título o interés de COCIR.

12. Modificaciones

La Web podrá ser modificada unilateralmente por COCIR, sin necesidad de previo aviso ni conformidad del Usuario Corredor. Todas las modificaciones se considerarán conocidas y aceptadas por el Usuario Corredor por el acceso a los Servicios. En el caso en el cual el Usuario Corredor se encuentre disconforme con las modificaciones realizadas, deberá abstenerse de hacer uso de la Web y/o los Servicios.

13. Interpretación

En caso de declararse la nulidad de alguna de las cláusulas de estas Condiciones, tal nulidad no afectará a la validez de las restantes, las cuales mantendrán su plena vigencia y efecto. COCIR se reserva el derecho a modificar total o parcialmente estas Condiciones en cualquier momento. En caso de llevar a cabo alguna modificación, COCIR notificará al Usuario Corredor a la dirección de correo electrónico registrada. El Usuario Corredor acepta que la notificación por parte de COCIR a dicha dirección de correo electrónico tendrá plena validez como notificación suficiente, y renuncia a cualquier tipo de impugnación respecto de las notificaciones cursadas por COCIR a tal dirección de correo electrónico. Asimismo, si el Usuario Corredor persiste en la utilización de los Servicios y/o la Web, se considerará que ha aceptado implícitamente las nuevas Condiciones. Estas Condiciones, junto con la Política de Privacidad, los reglamentos internos de COCIR, los Términos y Condiciones Generales, constituyen la totalidad del acuerdo entre el Usuario Corredor y COCIR. La tolerancia de COCIR respecto del incumplimiento del Usuario Corredor a cualquier disposición de las presentes Condiciones no podrá entenderse como renuncia a ejercer sus derechos para exigir su cumplimiento.

14. Jurisdicción y Ley Aplicable

Estos Términos y Condiciones de Contratación estarán regidos en todos sus puntos por las leyes vigentes en la República Argentina. Cualquier controversia derivada del presente acuerdo, su existencia, validez, interpretación, alcance o cumplimiento, será sometida a los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Rosario, renunciando a cualquier otra jurisdicción que podría corresponder.

15. Domicilio

Se fija como domicilio en calle Balcarce 1765, de la ciudad de Rosario, provincia de Santa Fe.

Estos Términos y Condiciones fueron actualizados el día 25 de agosto de 2021.