

## **Términos y Condiciones (ANEXO TC)**

### **ACUERDO CON EL USUARIO**

#### **TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES DE USO DEL SITIO**

### **1. TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES**

A continuación se describen los Términos y Condiciones Generales (en adelante los "Términos y Condiciones") aplicables a la utilización del Sitio de Internet "www.grupofirenze.com.ar" (en adelante el "Sitio") perteneciente a PROPIEDADES Y DESARROLLOS FIRENZE S.A., con domicilio en Panamericana Km 42,5. Ramal Pilar (1669), la Edificio Skyglass 2º Piso Of. 315. Ayres Vila, Provincia de Buenos Aires, CABA, República Argentina, (en adelante GRUPO FIRENZE).

WWW.GRUPOFIRENZE.COM.AR CONSTITUYE UN SITIO DESTINADO A LA PROMOCIÓN Y DIFUSIÓN DE SERVICIOS Y PROYECTOS INMOBILIARIOS, DE ARQUITECTURA Y DESARROLLOS URBANOS EN GENERAL.

### **2. SU ACEPTACIÓN POR PARTE DE LOS VISITANTES**

GRUPO FIRENZE en su calidad de administrador del Sitio, exige que cada visitante, acepte y cumpla los términos aquí incluidos como condición necesaria para el acceso, permanencia y la utilización del Sitio.

En tal sentido, cualquier persona que desee acceder y/o utilizar el Sitio podrá hacerlo sujetándose a las disposiciones aquí fijadas y a la normativa legal de orden nacional e internacional cuya aplicación corresponda.

El visitante que no acepte, no esté de acuerdo, o incumpla lo dispuesto en estos Términos y Condiciones, no contara con autorización para el acceso y utilización del Sitio, debiendo interrumpir la navegación por el mismo, y abstenerse de ingresar nuevamente, o hacer uso del Sitio bajo cualquier forma.

Cuando luego del ingreso al Sitio, el visitante permaneciera en él mismo mas allá del tiempo razonable para la toma de conocimiento de estos Términos y Condiciones Generales; hiciere uso de cualquier servicio; o saliera del mismo para reingresar en cualquier otra sesión, se entenderá que ha aceptado y prestado consentimiento en forma positiva respecto del contenido de este texto en su conjunto, asumiendo la obligación de respetar lo aquí dispuesto.

Los términos y condiciones contenidos en este instrumento se entenderán como parte integrante y se aplicarán a todos los actos jurídicos que se celebren o ejecuten a través del Sitio, entre los visitantes "Usuarios" y la Administración de GRUPO FIRENZE, o sus subsidiarias y/o asociadas.

Adicionalmente a estos Términos y Condiciones Generales, cada servicio podrá prever en su caso, términos y condiciones particulares, a los cuales deberán sujetarse quienes hagan uso de esos servicios. Dichos documentos podrán complementar, modificar, o suprimir parte de lo aquí dispuesto, debiendo en esos casos estarse a lo previsto en los primeros.

### **3. CONDICIÓN DE USUARIO**

#### **3.1 Información personal**

Para la adquisición de la calidad de Usuario, basta la sola aceptación (según las formas previstas en el punto 2.) de los Términos y Condiciones Generales, y aquellas disposiciones particulares dispuestos o que pueda disponer en el futuro GRUPO FIRENZE. Sin embargo para la utilización de algunos servicios, podrá establecerse como requisito, el previo registro del Usuario. Dicho registro tendrá por finalidad establecer la identidad e información de contacto del Usuario.

A los fines de lo antedicho, la información suministrada por los Usuarios deberá ser fidedigna, y tendrá el carácter de declaración jurada. Cuando la información suministrada no atienda a las circunstancias reales de quien brinda la información, se considerara tal Usuario incurso en incumplimiento de estas Condiciones Generales, siendo responsable por todos los perjuicios sufridos por GRUPO FIRENZE o terceros como consecuencia de tal falta de veracidad. Podrá además tal circunstancia ser usada en su contra como hecho constitutivo de mala fe contractual.

Será también responsabilidad de cada Usuario mantener actualizada su información personal asentada en el registro conforme resulte necesario, debiendo comunicar a la Administración de GRUPO FIRENZE toda vez que se produzcan cambios en relación a la misma.

GRUPO FIRENZE se reserva la facultad de solicitar algún comprobante y/o dato adicional a efectos de corroborar los datos del Usuario, así como el de suspender temporal o definitivamente a aquellos Usuarios cuyos datos no hayan podido ser confirmados.

En todos los casos, y de acuerdo con la Política de Privacidad sostenida por GRUPO FIRENZE, la información de carácter personal suministrada por los Usuarios será objeto de adecuado tratamiento y preservación, en resguardo de la privacidad de la misma.

#### **3.2 Capacidad legal de los usuarios.**

Únicamente podrán acceder y utilizar los servicios comprendidos en GRUPO FIRENZE, quienes a tenor de la legislación vigente en su lugar de residencia puedan válidamente emitir su consentimiento para la celebración de contratos.

En la República Argentina dicha capacidad se adquiere a la edad de 18 años de edad.

La responsabilidad derivada por los hechos y actos jurídicos realizados por menores que accedan al Sitio, corresponderá a los mayores a cuyo cargo se encuentren.

En el supuesto de actuación en representación de una persona jurídica, el Usuario debe contar con facultades suficientes para contratar en nombre de la entidad invocada y de obligar a la misma en los términos de este documento. Si el Usuario no contare con tales facultades, o actuare en exceso de las mismas, se entenderá que se ha comprometido también a título personal.

#### **4. EL SITIO**

Dentro del Sitio el Usuario podrá acceder a información sobre las actividades y servicios prestados por GRUPO FIRENZE a través de sus distintas unidades de negocio.

##### 4.1 Interkey

Entre otros servicios GRUPO FIRENZE brinda la posibilidad a terceros anunciantes de promover la venta, locación o permuta de sus propiedades a través de una publicación en el Sitio en la sección **Firenze Vilas Propiedades**. La publicación es gratuita para los Usuario. Tampoco implica exclusividad en la comercialización a favor de GRUPO FIRENZE, por consiguiente el propietario podrá ofrecer su inmueble a otros terceros que se encarguen de su ofrecimiento y comercialización en forma simultánea con la publicación en InterKey.

##### 4.2 Funcionamiento:

El Sitio GRUPO FIRENZE dispone dentro de su sección **Firenze Vilas Propiedades**, de una plataforma de propiedades inmuebles. Esta herramienta informática denominada InterKey permite la búsqueda de coincidencias de intereses entre usuarios, facilitando de esta manera el arribo a un acuerdo entre los mismos mediante:

- a) La incorporación de la PROPIEDAD a la extensa base de datos de InterKey.
- b) Búsqueda de coincidencias entre las características de la PROPIEDAD y las demandas existentes en la cartera de clientes y usuarios de InterKey.
- c) Publicación en otros sitios de internet a través del cual opere InterKey en el futuro.

El Usuario registrado carga los diversos requisitos que debe tener el inmueble que desea y el tipo de contrato que quiere celebrar (Compra-venta, locación o permuta). InterKey analiza lo consignado y busca en la base de datos las coincidencias existentes con anuncios u ofertas que tenga registradas por parte de terceros. Finalmente, presenta las propuestas al Usuario, debiendo posteriormente iniciar las negociaciones con el vendedor.

#### 4.3 Publicación:

El Usuario **y/o martillero adherido** podrá también publicar su propio inmueble a través de InterKey. A ese efecto el Usuario brindará en el formulario de publicación de propiedades (FORMULARIO F1 **y/o F2**) todos los datos necesarios a fin de realizar la publicación de su/s inmueble/s (LA PROPIEDAD). La publicación de propiedades estará sujeta al posterior control por parte de GRUPO FIRENZE quien a su vez se encargará de la realización de las tomas fotográficas del inmueble.

#### 4.4 Declaraciones del Usuario.

El Usuario que hubiere efectuado la publicación de una propiedad a través de la herramienta InterKey, extiende las siguientes garantías:

- a) El Usuario tienen plena capacidad legal, legitimación y facultad para celebrar este Contrato y consumir la operación (compraventa, arrendamiento, permuta, etc.) contemplada en el presente, y no se requiere ningún otro consentimiento o autorización de ninguna otra persona o entidad.
- b) No existe ninguna restricción legal, judicial o contractual que afecte la disposición de los bienes del Usuario en general o de la PROPIEDAD en particular.
- c) La operación contemplada en este Contrato no implica la falta, violación o incumplimiento del Usuario de, o bajo, ninguna sentencia, disposición, resolución, acuerdo, convenio de fideicomiso u otro instrumento o contrato, norma, reglamento o ley aplicable al Usuario o respecto de la PROPIEDAD.
- d) LA PROPIEDAD es de titularidad del Usuario y éste tiene título perfecto, válido y transferible respecto de la misma. LA PROPIEDAD se encuentra libre de todo usufructo, hipoteca, embargo u otro gravamen y/o de toda opción o derecho a favor de cualquier tercero que impida, o de algún otro modo condicione, el derecho del Usuario de disponer incondicionada y libremente de la PROPIEDAD.
- e) No hay pendiente ni es inminente ningún procedimiento ante ningún tribunal o ente gubernamental que involucre al Usuario o a la PROPIEDAD, en el que pudiera dictarse una sentencia, decreto, resolución o disposición que tendría un efecto adverso sobre el derecho del Usuario sobre la PROPIEDAD.
- f) Todos los contratos de locación (si los hubiere), son legítimos, válidos y exigibles de acuerdo con sus respectivos términos, y no existe bajo ninguno de dichos contratos de locación ningún incumplimiento.

### **5. ALCANCE DE LOS SERVICIOS. RESPONSABILIDAD DE GRUPO FIRENZE**

Con relación a la herramienta InterKey, GRUPO FIRENZE, no consigna los datos referente a las propiedades, ni tampoco ejerce control alguno sobre los datos consignados por los terceros, por ello la publicación es responsabilidad exclusiva de los Usuarios y anunciantes indicados en el anuncio o señalados en el mismo a través de un link.

GRUPO FIRENZE realiza sus mayores esfuerzos por mantener actualizados y vigentes los datos relativos a cada inmueble, sin embargo, en tanto los anunciantes constituyen terceros ajenos a GRUPO FIRENZE, puede darse el caso en que un anunciante modifique las características de alguno/s de sus inmueble/s y demore en la comunicación de esta circunstancia a GRUPO FIRENZE. Es por ello que el sistema de búsqueda provisto por GRUPO FIRENZE, deberá utilizarse solo como una guía complementaria, debiendo el usuario en todos los casos confirmar los datos expuestos en el Sitio con la información provista por el ANUNCIANTE.

Los servicios brindados por el Sitio consisten únicamente en la publicación y difusión de propuestas contractuales efectuadas por terceros.

GRUPO FIRENZE pone en conocimiento de los Usuarios que:

- GRUPO FIRENZE no es depositaria ni cuenta con la guarda jurídica de los bienes ofrecidos.
- GRUPO FIRENZE por regla general no es titular de los bienes inmuebles exhibidos, salvo que así sea indicado en el mismo.
- GRUPO FIRENZE no vende ni comercializa por si tales bienes raíces.

#### 5.1 Obligación de medios

El Usuario reconoce y acepta que GRUPO FIRENZE mediante la puesta a disposición de la herramienta InterKey asume una obligación de medios, no garantizando ningún tipo de resultado concreto o específico. La utilización de InterKey no asegura ningún resultado económico determinado, ni constituye un compromiso por parte de GRUPO FIRENZE de lograr la concertación de una operación o transacción comercial con relación a las propiedades que el Usuario hubiere publicado en el sistema. GRUPO FIRENZE únicamente se compromete a poner a disposición del Usuario, su herramienta InterKey, de acuerdo con las funcionalidades descriptas y/o contratadas por el Usuario, con el objeto de ofrecer las propiedades publicadas a terceros.

#### 5.2 Disponibilidad de sitio

GRUPO FIRENZE realiza sus mejores esfuerzos por mantener y mejorar la calidad de sus servicios, sin embargo no garantiza la provisión continuada e ininterrumpida del Sitio. Asimismo los sistemas informáticos de los que dependen el Sitio y la herramienta InterKey pueden eventualmente no estar disponibles debido a dificultades técnicas o fallas de conectividad, o por cualquier otra circunstancia ajena a GRUPO FIRENZE. Por su parte el Usuario reconoce y acepta que, la visualización y acceso a los avisos de su PROPIEDAD y/o archivos asociados a esta publicación, sólo es posible gracias a la infraestructura de recursos de terceras partes como ser

proveedores de conexión a Internet, proveedores de software y hardware, nodos de interconexión, *carriers* de datos, proveedores de energía eléctrica, etc., sobre los que GRUPO FIRENZE no posee control. En conocimiento de esto el Usuario renuncia expresamente a reclamar cualquier reparación con base en la responsabilidad subjetiva u objetiva de GRUPO FIRENZE por fallos, lentitud, y/o errores en el acceso y uso del servicio, debido a problemas de conectividad, comunicaciones, fallas o averías en los sistemas informáticos u otras contingencias posibles.

Tampoco será responsable GRUPO FIRENZE en caso de interrupción del servicio o deficiencias en su prestación cuando ello sea consecuencia de:

- a) Fallas originadas a causa de virus informáticos, ataques Dos o DDoS, intrusión no autorizada a los sistemas informáticos, y cualquier otra circunstancia susceptible de ser calificada como un delito informático.
- b) Caso fortuito o fuerza mayor.
- c) Actos de ciberterrorismo conforme el alcance dado a la definición por la O.N.U.
- d) Actos criminales de terceros, como sabotajes, daño a las instalaciones, interrupción de las telecomunicaciones, actos del gobierno, emergencias, catástrofes naturales, crisis económico financieras, guerra.
- e) Huelga u otras medidas de fuerza sindicales

## **6. OBLIGACIONES DEL USUARIO.**

El Usuario acepta que al momento de llevar a cabo la publicación de un inmueble queda obligado a:

- a) Brindar todos los datos que le sean requeridos por GRUPO FIRENZE respecto la PROPIEDAD.
- b) Permitir el acceso de personal autorizado por GRUPO FIRENZE para la realización de fotografías de la PROPIEDAD.
- c) Permitir la exhibición de la PROPIEDAD por parte de **personal de GRUPO FIRENZE y/o MARTILLEROS ADHERIDOS RESPONSABLE**, a posibles interesados, en días y horarios a convenirse.
- d) Informar a **GRUPO FIRENZE y/o MARTILLERO ADHERIDO** cualquier cambio en su situación legal personal o de la PROPIEDAD, que pudieren afectar de cualquier manera y forma la comercialización de la PROPIEDAD.
- e) Dar respuesta a las propuestas de terceros que GRUPO FIRENZE **y/o MARTILLERO ADHERIDO** le transmita.

f) Abonar los gastos y comisiones a favor de **MARTILLERO ADHERIDO**. Lo que deberá efectuarse al momento de concretarse la venta o compra (o **cualquier otra modalidad comercial y/o contractual**) de una propiedad, determinándose en cada acto el momento preciso de la obligación (3% tipo vendedor, 4% tipo comprador).

g) No celebrar ningún acuerdo directo con un potencial tercero adquiriente en relación con la PROPIEDAD sin cursar notificación previa por escrito a GRUPO FIRENZE y/o **MARTILLERO ADHERIDO**.

h) Tramitar y obtener por su cuenta y cargo el Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles (COTI).

#### 6.1. Hacer un uso correcto del SITIO y los contenidos.

El USUARIO se compromete a utilizar el SITIO y los Contenidos de conformidad con la ley, estos Términos y Condiciones, las políticas de privacidad, así como con la moral y buenas costumbres y el orden público. El USUARIO se obliga a abstenerse de utilizar el SITIO y los Contenidos con fines o efectos ilícitos, contrarios a lo establecido en estos Términos y Condiciones, lesivos de los derechos e intereses de terceros, o que de cualquier forma puedan dañar, inutilizar, sobrecargar o deteriorar el SITIO y los Contenidos o impedir la normal utilización o disfrute del SITIO.

#### 6.2 Sanciones. Suspensión de operaciones

Sin perjuicio de otras medidas que estime pertinentes, GRUPO FIRENZE advertirá, suspenderá temporalmente o inhabilitará definitivamente la cuenta de un Usuario si,

- a) Se quebrantara alguna ley, los derechos de un tercero, el orden público, la moral y las buenas costumbres, o cualquiera de las estipulaciones de los Términos y Condiciones Generales y demás disposiciones de GRUPO FIRENZE.
- b) Si incumpliera sus compromisos como Usuario.
- c) Si se incurriera a criterio de GRUPO FIRENZE en conductas o actos dolosos o fraudulentos.
- d) No pudiera verificarse la identidad del Usuario o cualquier información proporcionada por el mismo fuere errónea.

En el caso de la suspensión o inhabilitación de un Usuario, toda la información referida a su perfil, así como su historial, registros, y búsquedas almacenadas, serán removidos del sistema, sin lugar a reclamo alguno en beneficio del Usuario.

### **7. INDEMNIDADES.**

El USUARIO defenderá y mantendrá indemne a GRUPO FIRENZE Y/O **MARTILLERO ADHERIDO**, contra todo daño y/ o perjuicio, cualquiera fuese su naturaleza, inclusive los gastos por honorarios legales, que pudiera surgir con motivo u ocasión de cualquier acción o demanda

iniciada por un tercero como consecuencia del incumplimiento del USUARIO de cualquiera de los puntos de los presentes Términos y Condiciones, o de la violación por el USUARIO de cualquier ley o derecho de un tercero u otro USUARIO.

De la misma manera, el USUARIO mantendrá indemne a GRUPO FIRENZE, sus controlantes, así como también a sus afiliadas, **MARTILLERO ADHERIDO**, funcionarios, directores, empleados, representantes, presentes o futuros, de y contra todo daño y/ o perjuicio, cualquiera fuese su naturaleza, derivado u ocasionado, directa o indirectamente, por la utilización del SITIO y/o los contenidos o servicios, cuando se deriven o sean ocasionados, directa o indirectamente, del incumplimiento del USUARIO de cualquiera de los puntos de los presentes Términos y Condiciones, o de la violación por el mismo de cualquier ley o derecho de un tercero u otro USUARIO.

## **8. LIMITE DE RESPONSABILIDAD Y EXCLUSIÓN DE GARANTIAS**

GRUPO FIRENZE excluye cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que sean originados en forma directa, indirecta o remota, por la interrupción, suspensión, finalización, falta de disponibilidad o de continuidad del funcionamiento del SITIO y de los contenidos, por utilidad que el USUARIO hubiere podido atribuir al SITIO y a los contenidos, a la falibilidad del SITIO y de los contenidos, y en particular, aunque no de modo exclusivo, por los fallas en el acceso a las distintas páginas web del SITIO o a aquellas donde se encuentren los inmuebles publicados.

GRUPO FIRENZE, se limita a la **PUBLICACION** de propiedades de terceros mediante el sistema InterKey, por ello el Usuario entiende y acepta que ninguna responsabilidad cabe a GRUPO FIRENZE en relación a los daños y perjuicios que pueda sufrir directa o indirectamente el Usuario en razón de la frustración de un contrato, evicción o vicios redhibitorios que pudiera conllevar el inmueble y de las responsabilidades derivadas de la ley de defensa del consumidor o la ley de lealtad comercial.

El SITIO se encuentra en fase "Beta", es decir en desarrollo, por lo que GRUPO FIRENZE se reserva el derecho de realizar todas las modificaciones que estime necesarias a efectos de poder mejorar la calidad y prestaciones del SITIO, sin que ello signifique un compromiso a cumplir fehacientemente.

GRUPO FIRENZE utilizará la información requerida a las USUARIOS a efectos de procurar la obtención de un mejor servicio para los mismos. Los USUARIOS conocen, y entienden, que aprender sobre los contenidos del sitio, y en consecuencia optimizar el Servicio, requiere de tiempo, por lo que renuncian a realizar cualquier reclamo derivado de dichas circunstancias.

GRUPO FIRENZE no garantiza la exactitud, veracidad, exhaustividad y actualidad de la información contenida en las publicaciones efectuadas por los Usuarios y anunciantes que puede



contener datos inexactos, incorrectos o desactualizados. En consecuencia, GRUPO FIRENZE no asume responsabilidad alguna por los daños y perjuicios que puedan deberse a la falta de exactitud, veracidad, exhaustividad y actualidad de tales publicaciones.

## **9. CONFIDENCIALIDAD Y POLÍTICA DE PRIVACIDAD.**

Ver [Declaración sobre nuestra Política de Privacidad](#)

## **10. PROPIEDAD INTELECTUAL.**

GRUPO FIRENZE, FIRENZE VILAS e InterKey son marcas registradas en Argentina y en otros países. Los Contenidos del SITIO, junto con y sin que se considere una limitación, sus programas, bases de datos, redes y archivos, son de propiedad de GRUPO FIRENZE. Su uso indebido así como su reproducción, sin autorización expresa, serán objeto de las acciones judiciales que correspondan.

La utilización del SITIO no podrá, en ningún supuesto, ser interpretada como una autorización y/o concesión de licencia de los derechos intelectuales de GRUPO FIRENZE y/o de un tercero.

Todos los textos imágenes, diseños, compilaciones y cualquier tipo de material que aparezca en este SITIO están registrados y son propiedad de GRUPO FIRENZE. Todos los derechos reservados. Prohibida la duplicación, distribución o almacenamiento y cualquier otro acto de disposición y/o administración en y por cualquier otro medio.

## **11. CAMBIOS Y MODIFICACIONES.**

GRUPO FIRENZE podrá introducir todos los cambios y modificaciones que estime convenientes a su solo criterio, sobre estos Términos y Condiciones Generales, en cualquier momento y sin previo aviso, bastando la sola publicación en el Sitio de los términos modificados. Todos los términos modificados entrarán en vigor al día siguiente al de su publicación. Dentro de los 3 (tres) días siguientes a la publicación de las modificaciones introducidas, el Usuario deberá comunicar por correo electrónico y/o misiva fehaciente el rechazo de las mismas; en ese supuesto quedará disuelto el vínculo y será inhabilitado como Usuario. Vencido este plazo, se considerará que el Usuario acepta los nuevos términos.

## **12. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.**

Este acuerdo estará regido 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 la Justicia Nacional con jurisdicción en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.