

CONTRATO DE LICENCIA BIENES RAÍCES TERRA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, CONSTRUCCIONES SOLIDAS DE LATINOAMÉRICA S.A De C.V. (EN LO SUCESIVO LA EMPRESA) REPRESENTADA POR EL SEÑOR JORGE SANCHEZ VILLEGAS, Y POR OTRA PARTE EL CLIENTE (EN LO SUCESIVO EL LICENCIATARIO), AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES:

I. Declara LA EMPRESA:

- a) Que es una sociedad mercantil debidamente constituida en los términos de las leyes de la República Mexicana, según lo acredita mediante Escritura Pública número 13949 de fecha del 26 de abril del 2016 de otorgada ante la fe de él Lic. ANGEL PÉREZ GARCÍA, notario público No.55 de la ciudad de Puebla , inscrita el 01 de agosto del 2017, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de, bajo el folio mercantil No. 201700155305008C.
- b) Que dentro de sus actividades principales se dedica a la prestación de servicios por medio de internet, tecnología web, publicidad, administración y comercialización de servicios inmobiliarios.
- c) Que desea celebrar el presente contrato con el LICENCIATARIO, a fin de que el LICENCIATARIO adquiera una licencia inmobiliaria y comercialice las propiedades a través de la página web de TERRA www.bienesraicesterra.com (en adelante el PARTNER TERRA) en el territorio elegido por el LICENCIATARIO dentro del PARTNER TERRA (en lo sucesivo el TERRITORIO), de conformidad con las técnicas y condiciones de venta y comercialización de la EMPRESA
- d) Que está dispuesto a transmitir al LICENCIATARIO el know how, procedimientos de venta y demás conocimientos técnicos necesarios para que el LICENCIATARIO esté en posibilidad de comercializar y vender servicios inmobiliarios, propiedades y arrendamientos de inmuebles en el TERRITORIO.
- e) Que su representante cuenta con las facultades necesarias para celebrar el presente Contrato y que dichas facultades no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

II. Declara el LICENCIATARIO:

- a) Ser una persona física, mayor de edad, y que se presenta con identificación oficial.
- b) Que tiene interés en adquirir una licencia inmobiliaria en el TERRITORIO, el cual es objeto del presente Contrato.
- c) Que cuenta con el tiempo necesario para llevar a cabo los servicios inmobiliarios, así como con personal propio debidamente capacitado para realizar en forma satisfactoria la distribución de los mismos en los términos de este Contrato.

EXPUESTO LO ANTERIOR, las partes se reconocen mutuamente el carácter y personalidad con que comparecen y convienen en otorgar las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERO: La EMPRESA concede por el presente documento al LICENCIATARIO, y este a su vez también por el presente documento acepta una licencia operativa de la inmobiliaria “TERRA BIENES RAÍCES” según los términos y condiciones contenidos en el mismo, consistentes en:

1. La autorización para la ejecución de los servicios “TERRA BIENES RAÍCES”
2. La utilización por el licenciado del “know how” (comercial/técnico) condensado en el manual de procedimientos.
3. El uso por el LICENCIATARIO de los signos distintivos propiedad de La EMPRESA consistentes en rótulos, logotipos y todo material gráfico y/o electrónico que contenga la imagen y/o nombre de la marca inmobiliaria “TERRA BIENES RAÍCES”.
4. La prestación por La EMPRESA al LICENCIATARIO de asistencia comercial durante la vigencia del acuerdo en los términos que más se detallan.
5. El uso del sistema administrativo “PARTNER TERRA”.

SEGUNDO: La concesión de la presente LICENCIA no supone en ningún caso la creación de un vínculo laboral entre La EMPRESA y EL LICENCIATARIO. Al contrario, la licencia otorgada por el presente se configura como negocio propio del LICENCIATARIO, que éste conducirá a su propio riesgo y ventura, asumiendo los resultados del mismo.

EL LICENCIATARIO no está autorizado a presentarse como socio, agente o representante de La EMPRESA, ni tendrá ninguna representación, expresa o tácita, para actuar en su nombre, excepto para cumplir con su rol de “corredor inmobiliario” y/o licenciario autorizado Terra para realizar trámites de compra – venta y/o renta.

Ningún acuerdo, pacto o promesa, declaración o actuación de cualquier clase efectuados por el LICENCIATARIO con infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior, vinculará a la EMPRESA en modo alguno, siendo el LICENCIATARIO el único responsable frente a terceros por tales actuaciones.

TERCERO: EL LICENCIATARIO explotará la licencia concedida para la comercialización de bienes inmuebles en la ciudad que haya elegido dentro del “PARTNER TERRA”.

EL LICENCIATARIO se obliga a no otorgar ninguna otra licencia y/o sub distribución de “TERRA BIENES RAÍCES” en dicho ámbito territorial y cualquier otra parte de la república mexicana e incluso del mundo. Igualmente se obliga a no distribuir por él mismo los servicios que son objeto de la presente licencia. No se obliga, sin embargo, a impedir que otros licenciarios atiendan clientes procedentes del mismo.

CUARTO: EL LICENCIATARIO se abstendrá de ejercer una actividad similar al que es objeto de la licencia durante la vigencia de este contrato, ni directa ni indirectamente a través personas físicas o jurídicas interpuestas y que sean usadas como prestanombres del LICENCIATARIO.

Del mismo modo, se abstendrá de ejercer un comercio y/o acto similar al que es objeto de esta licencia durante un año después de la expiración del contrato en el territorio donde haya explotado la licencia, ni directa ni indirectamente a través de personas físicas o jurídicas interpuestas.

QUINTO: Esta licencia comenzará su vigencia a partir del día de la aceptación del presente contrato y tendrá una duración de 5 años. Al término de los cuales podrá ser renovado por un periodo similar si así conviene a ambas partes y bajos los precios y políticas vigentes al momento de la renovación.

SEXTO: La EMPRESA se obliga a ceder el uso de la marca "TERRA BIENES RAÍCES" en la forma legalmente prevista a favor del LICENCIATARIO.

EL licenciario reconoce por el presente contrato que La EMPRESA ostenta la titularidad de la marca y se obliga a usarlos exclusivamente en conexión con los servicios prestados por "TERRA BIENES RAÍCES".

EL LICENCIATARIO se abstendrá de utilizar como símbolo, marca, rótulo o cualquier otro signo distintivo diferente de los aprobados por el corporativo "TERRA BIENES RAÍCES", así como de respetar la imagen corporativa como colores, emblemas, diseños, uniformes, publicidad, páginas web y redes sociales.

SÉPTIMO: EL LICENCIATARIO reconoce por el presente contrato el derecho que sobre el know how (comercial/técnico) condensado en el panel administrativo de BIENES RAÍCES TERRA, el cual se compromete a utilizarlo durante la vigencia de su licencia y llevar a cabo todo lo estipulado en el mismo.

EL LICENCIATARIO reconoce el carácter confidencial y reservado de la información y know how (comercial/técnico) recibidos de La EMPRESA y condensado en el manual de procedimientos de "BIENES RAÍCES TERRA" y por ello se obliga a:

1. No divulgar a terceros el contenido de los documentos recibidos por La EMPRESA, ni los conocimientos que este le transmita durante la vigencia de este contrato o en un periodo de 1 año a partir de su terminación.
2. No aplicar el know how recibido por parte de La EMPRESA a otros negocios propios ni durante la vigencia de este contrato ni durante un plazo de 2 años a partir de su terminación.

A este respecto, son obligaciones de La EMPRESA:

1. Entregar al LICENCIATARIO la capacitación a través de tutoriales, audios y gráficos toda la teoría para la operación de su licencia BIENES RAÍCES TERRA y éste se compromete a tomarla de manera obligatoria para así ajustarse a los lineamientos establecidos por la firma inmobiliaria.
2. Entregar al LICENCIATARIO cualquier modificación o adición al manual de procedimientos, así como mantenerlo al tanto de las actualizaciones en la página web y plataformas digitales.
3. Mantener informado al LICENCIATARIO de cualquier desarrollo técnico conseguido por La EMPRESA en relación a las materias contenidas en el manual de capacitación y en general, otorgar seguimiento continuo a fin de que pueda aplicar debidamente las instrucciones que constan en el manual, tanto de la puesta en marcha del negocio así como de la gestión integral de la licencia y su correcto funcionamiento.
4. Facilitar al LICENCIATARIO el asesoramiento y orientación en relación al reclutamiento, entrenamiento y gestión del personal dependiente del LICENCIATARIO.
5. Realizar evaluaciones periódicas (trimestrales) al LICENCIATARIO sirviéndose de personal alta y técnicamente calificado, a fin de solventar los problemas que puedan plantearse al LICENCIATARIO.

La EMPRESA está autorizada a introducir cualquier modificación en los documentos anteriormente citados sin necesidad de contar con el consentimiento del LICENCIATARIO, siempre que ello no implique alteración sustancial del contenido contractual.

OCTAVO: Es obligación del LICENCIATARIO comunicar a la EMPRESA toda la experiencia obtenida en el marco de la explotación de la licencia y concederle a él y a otros licenciarios una licencia no exclusiva sobre el know how que pudiera resultar de dicha experiencia.

NOVENO: A la terminación de éste contrato, por cualquier causa que fuere, el LICENCIATARIO dejará de usar los signos distintivos y otros derechos de propiedad corporativa concedidos, así como cualquier letrero, tarjetas, correo electrónico, material de exhibición, promoción o publicidad que contengan la mención o logo de "TERRA BIENES RAÍCES" o que puedan ser asociados con la imagen de la marca.

EL LICENCIATARIO estará obligado descargar todo el material digital otorgado dentro del Partner Terra.

EL LICENCIATARIO se obliga a hacer y colocar todos los letreros, lonas, módulos, gallardetes de promoción y todo el material de exhibición para la promoción de las propiedades que estén registradas a su cargo dentro del Partner Terra.

DÉCIMO: No es obligación de la EMPRESA garantizar al LICENCIATARIO una cartera de clientes y propiedades en venta, renta, traspaso, sin embargo, la firma inmobiliaria lo proveerá de propiedades a nivel nacional así como de clientes generados de la publicidad de los inmuebles en diferentes medios, tales clientes serán puestos a su disposición mediante una “**BOLSA INMOBILIARIA**”, el cual se detalla en el manual de procedimientos, a tal efecto el LICENCIATARIO podrá generar su propia cartera de clientes, así como registrar propiedades en la base de datos digital de “TERRA BIENES RAÍCES”, así como obligar a sus clientes a firmar exclusividad por un periodo mínimo de 6 meses para promoción de su bien inmueble.

DÉCIMO PRIMERO: La falta de atención y/o servicio a los clientes por parte del LICENCIATARIO dará derecho a la EMPRESA a terminar este contrato, sin más requisito que notificar fehacientemente al LICENCIATARIO la decisión de finalizarlo sin previo aviso.

DÉCIMO SEGUNDO: Es obligación del LICENCIATARIO actuar con la máxima capacidad, buena actitud y preparación para optimizar el volumen de negocios de la marca y de su licencia. Se considerará como obligación esencial de este contrato el logro de objetivos mínimos por el LICENCIATARIO de un volumen mínimo de ventas, rentas, traspasos, y/o cualquier otra modalidad comercial del ramo inmobiliario de por lo menos 1 (una) operación comercial por mes, teniendo un periodo de gracia de los 5 primeros meses de operación a la firma del presente contrato.

DÉCIMO TERCERO: EL LICENCIATARIO se obliga a someter al consentimiento de la EMPRESA la publicidad que se efectúe de su licencia. Podrá participar en las campañas de promoción y publicidad que efectúe la firma BIENES RAÍCES TERRA para generar posibles clientes para las propiedades que el LICENCIATARIO llegue a subir en el “PARTNER TERRA” y le generara un costo adicional si el LICENCIATARIOS desea participar en dicha publicidad y difusión.

DÉCIMO CUARTO: La EMPRESA fijará libremente los precios de venta al público de los productos y/o servicios para evitar perjuicios a la reputación e identidad de la firma inmobiliaria con carácter general para todos sus licenciarios, dichos precios son validados mediante la unidad valuadora de la empresa. A fin de facilitar la labor del LICENCIATARIO en este sentido, La EMPRESA le comunicará los precios finales autorizados para cada producto y/o servicio y en cada momento.

DÉCIMO QUINTO: En contraprestación a la concesión de la licencia, EL LICENCIATARIO pagará a la EMPRESA los siguientes conceptos, así como el cumplimiento de ciertas obligaciones para ambas partes:

- I. El costo de la LICENCIA inmobiliaria “TERRA BIENES RAÍCES” así como el uso de la marca, acceso a las plataformas digitales y la autorización para instalar oficina para ejecutar ahí las operaciones de dicha licencia es de \$39,000.00 (treinta y nueve mil pesos 00/100 M.N) el cual se efectuará mediante depósito y/o

transferencia electrónica a la cuenta de Construcciones Solidas De Latinoamérica S.A De C.V Clabe Interbancaria **012650001120001481** y en la cuenta **0112000148 de Banco BBVA Bancomer** o mediante el portal "PARTNER TERRA" en pago con tarjeta de crédito, débito o vía PayPal.

Las comisiones que recibirá el LICENCIATARIO por operaciones derivadas de la comercialización de bienes inmuebles será la siguiente:

EL LICENCIATARIO adquirirá a través de la plataforma administrativa de BIENES RAÍCES TERRA" **inmuebles** de la "**BOLSA INMOBILIARIA**" para su promoción y venta independiente, estos paquetes para renta será el 80% del primer cobro de renta pagada por el cliente si el LICENCIATARIO es quien ingresa la propiedad a la página y es el mismo quien consigue arrendador.

Al adquirirla mediante "**BOLSA INMOBILIARIA**" la comisión para el LICENCIATARIO será del **40%** del primer cobro de renta pagada por el cliente.

Para efectos de venta, la comisión para el LICENCIATARIO será del 4% del monto total de la venta, si ingresó la propiedad y él mismo la vendió.

Si dicha propiedad en venta la adquiere mediante la "**BOLSA INMOBILIARIA**" la comisión será del **2.0%** del monto total de la venta.

Dicha comisión será pagada hasta que se ejecute la firma de escrituras y/o contrato de arrendamiento y cuando el licenciatarario reciba el fondeo de recursos por parte del vendedor o arrendatario, será el licenciatarario quien reparta la utilidad correspondiente a LA EMPRESA.

EL LICENCIATARIO tendrá la obligación de compartir de su cartera de propiedades que haya adquirido o subido para promoción y venta de bienes raíces a otros licenciatararios o asesores de los licenciatararios, en caso de que los antes mencionados cuenten con algún cliente interesado en adquirir una de las propiedades que están en su cartera. Se dividirán la comisión correspondiente al 50% del porcentaje que hayan obtenido de la venta o arrendamiento.

Son obligaciones de EL LICENCIATARIO:

1. EL LICENCIATARIO cumplirá con la capacitación autodidacta que estipule el corporativo de la firma "BIENES RAÍCES TERRA" para que de esta manera se garantice su conocimiento en el ramo inmobiliario y así mismo cumpla con los estándares de calidad en el servicio que exige la marca.
2. EL LICENCIATARIO está obligado a brindar la mejor atención tanto en la captación de propiedades, seguimiento, prospección de clientes potenciales, gestión y post venta.

3. Apegarse estrictamente a las políticas de uso de marca, las cuales se encuentran dentro de su panel administrativo, mismas que pueden ser modificadas sin previo aviso.

DÉCIMO SEXTO: Al objeto de practicar los pagos, EL LICENCIATARIO será quien reciba la comisión en su totalidad de cualquier operación comercial que se realice bajo el nombre de LA EMPRESA y es EL LICENCIATARIO el que está obligado a realizar el pago del porcentaje de comisión correspondiente a LA EMPRESA así como a los licenciatarios con los que haya realizado algún alianza comercial en base al esquema de regalías, comisiones y pagos.

De no cumplir con esta cláusula, se le dará de baja inmediata del sistema de licenciatarios BIENES RAÍCES TERRA y perderá todos los derechos sobre el uso de la marca que haya adquirido a través del presente contrato, misma incidencia puede ser causa para entrar en proceso legal en contra del LICENCIATARIO que incurra a ésta falta.

DECIMO SÉPTIMO: El presente contrato se celebra en consideración a la persona Del LICENCIATARIO y en consecuencia no podrá este transmitir, sin previo consentimiento por escrito de La EMPRESA, los derechos y obligaciones que para él se derivan del mismo.

El LICENCIATARIO tendrá la facultad de ceder sus derechos y obligaciones derivados de este contrato a un tercero a su libre elección pero tendrá la obligación de comunicarlo por escrito a la EMPRESA, quedando el cesionario/LICENCIATARIO subrogado en todos los derechos y obligaciones contractuales del cedente.

La EMPRESA por su parte, requerirá documento suscrito entre las partes para adjudicar responsabilidades y la activación del nuevo LICENCIATARIO al que se le cedió el uso de la marca.

DÉCIMO OCTAVO: Ambas partes acuerdan que son causas de terminación del presente contrato: 1. El mutuo acuerdo; 2. Por la renuncia del prestador o prestatario, siempre que den aviso oportuno, por lo menos 30 días de anticipación y queden de común acuerdo; 3. El mal uso de la marca, emblemas, colores corporativos y/o por una mala atención a sus clientes.

DÉCIMO NOVENO: En caso de fallecimiento o invalidez del LICENCIATARIO, quedará como beneficiario de la licencia a un familiar directo con los mismos derechos y obligaciones estipulados en este contrato, para los efectos legales de la aplicación de la presente cláusula.

VIGÉSIMO: EL LICENCIATARIO se obliga a darse de alta ante la Secretaría de Administración Tributaria (SAT) para expedir facturas con respecto al cobro de su

Comisión por las operaciones inmobiliarias efectuadas dentro de la vigencia de su licencia operativa.

Al objeto de practicar los pagos, EL LICENCIATARIO será quien reciba la comisión en su totalidad de cualquier acción comercial que se realice bajo el nombre de la firma inmobiliaria "TERRA BIENES RACIES" y es EL LICENCIATARIO el que está obligado a realizar el pago del porcentaje de comisión que le corresponde a BIENES RAÍCES TERRA así como a licenciarios con los que haya realizado alguna alianza comercial en base al esquema de regalías, comisiones y/o pagos

VIGÉSIMO PRIMERO: Ambas partes manifiestan que conocen y aprueban el contenido y alcances de este contrato, por lo que se aceptan dentro del panel BIENES RAÍCES TERRA como prueba eficaz de su pleno y total consentimiento, expresando que en él no concurre violencia física o moral, coacción o vicio alguno de la voluntad.

*** Admito ser mayor de dieciocho años y entender los términos y condiciones del presente contrato.