



CONTRATO PRIVADO DE SERVICIOS DE VENTA EN EXCLUSIVA

Conste por el presente documento privado, que podrá ser elevado a calidad de instrumento público con el sólo reconocimiento de firmas, un Contrato de Prestación de Servicios, convenido al amparo de lo previsto en los Artículos 519 y siguientes 732 y siguientes del Código Civil, en los términos y condiciones pactados a continuación, que regirán la relación entre las personas contratantes, con valor de Ley entre ellas:

PRIMERA: (De las Partes).- Intervienen la celebración del presente contrato:

1.1. HOMELIFE GROUP S.R.L, con domicilio ubicado en el Pasaje Estrada y Av. Gualberto Villarroel de esta ciudad de Cochabamba, debidamente representada por Christian Miguel Burgoa Morales con Cedula de Identidad C.I. N°. 6442998, expedido en Cbba, hábil por ley; que de acuerdo a poder de representación No. 0983/2019 de fecha 13 de noviembre de 2019 otorgado ante la Notaria de Fe Publica No.02 de la Dra. Mirian Aranibar Ayala, de la ciudad de Cochabamba, actuará en favor de HOMELIFE GROUP S.R.L., con NIT. No. 387167029, en adelante y para efectos del presente contrato, ALFA BOLIVIA.

1.2., mayor de edad, hábil por ley, titular de la cédula de identidad No. con domicilio enZ....., en la ciudad de Cochabamba; en adelante, El/ La Los PROPIETARIO/A (OS).

Dentro del documento al mencionar a **EL PROPIETARIO**, se hace referencia a El/ La Los PROPIETARIO/A (OS), en conjunto, asimismo, al mencionar las Partes Contratantes, se hace referencia a El PROPIETARIO, y a ALFA BOLIVIA en conjunto.

Las Partes Contratantes en forma expresa, y a todos los efectos legales consiguientes, manifiestan recíprocamente, reconocer y aceptar, la personería jurídica de cada una de ellas, representación y capacidad legal de las partes que intervienen en este Contrato.

SEGUNDA: (De los Antecedentes y las Declaraciones).-

2.1. El/ La Los PROPIETARIO/A (OS), declara tener Derecho propietario y estar facultado para VENDER el inmueble ubicado en:

2.1.1. Zona Debidamente inscrito en Derechos Reales de la ciudad de Cochabamba mediante Matricula N°

2.2. Descripción del bien inmueble:

TIPO:

DIRECCIÓN:

SUPERFICIE:

COLINDANCIAS:

OTROS:

GRAVÁMENES: .

OTROS:

2.3. Precio referencial de venta del inmueble: \$us.....000.- (.....00/100 DOLARES AMERICANOS) o su equivalente en moneda nacional al cambioestablecido por El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS), precio que tendrá como base cuantificable de acuerdo al avalúo comercial del BIEN INMUEBLE y a la información del Análisis Comparativo del Mercado.

Se establece que, en caso de recibir una aprobación, rechazo o contra oferta por un monto inferior al señalado, se pondrá dicha contra oferta en consideración de El/La/Los

PROPIETARIO(A)(OS) para su aprobación o rechazo, que éste(a)(os) último(a)(os) deberá(n) hacer constar por escrito.

Aclarando que, toda propuesta se deberá realizar por vía escrita y estará acompañada de una reserva con el objeto de dar seriedad a la transacción inmobiliaria, la que deberá ser depositada en la cuenta de moneda nacional, del Banco Mercantil Santa Cruz S.A., N°4029847455, a nombre de Christian Miguel Burgoa Morales, con CI 6442998-Cbba., cuenta que solo tiene fines de resguardo de dinero de manera transitoria, de igual manera, se aclara que las señas de seriedad, no son penalizadas, con excepción de existir un avance en la elaboración de Minuta de Compromiso Compra Venta o Minuta definitiva de Compra Venta.

2.4. El/la/los PROPIETARIO(A)(OS) declara(n) que es(son) actuales y legítimos propietario(s) y poseedores del (los) inmueble (s) detallado (s) precedentemente y que los títulos del(los) mismo(s) se hallan en orden, no encontrándose limitado(s) ni inhibido(s) para ofertar y/o disponer de su(s) bien(es), asumiendo la obligación de sanear cualquier defecto que se requiera para entregar el (los) inmueble (s) totalmente saneado(s), con documentos en orden de acuerdo a normas vigentes en el municipio y derechos reales de su jurisdicción así como libre(s) de hipotecas, cargas, inquilinos, ocupantes y/o de cualquier restricción, debiendo hacerlo con todos los impuestos, servicios y obligaciones pagados al día de firma de la transferencia definitiva en favor del comprador, por lo que se obliga(n) como vendedor(a)(es) de buena fe a otorgar a los compradores las garantías de evicción y saneamiento de ley.

En este sentido es, en caso de existir observaciones técnico legal en la propiedad (es), El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS) se compromete(n) y deben iniciar en un plazo máximo de 10 días calendario a partir de la firma de este contrato los trámites de saneamiento y/o regularización solicitados por el ASESOR COMERCIAL y ALFA BOLIVIA, para que el inmueble sea adecuadamente ofertado en el mercado, debiendo dejar constancia fehaciente que estos trámites fueron correcta y oportunamente iniciados, aclarando que si por falta de este requisito se entorpece cualquier transacción será responsabilidad de El/la/los PROPIETARIO(A)(OS).

2.5. El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS), autoriza expresamente a ALFA BOLIVIA a publicar imágenes del inmueble, mostrar el inmueble las veces que sea necesario, y mostrar copia simple de la documentación que acredite el derecho propietario a aquellos clientes interesados en adquirir el mismo y que quieran presentar una propuesta de compra, demostrando seriedad en la compra del bien inmueble.

2.6. El/la/los PROPIETARIO(A)(OS), declara expresamente que sobre el inmueble descrito en el numeral 2.1. de la presente cláusula, a la fecha, no existe ningún proceso judicial o extrajudicial o cualquier tipo de litigio que afecte, comprometa, perturbe y/o limite su derecho propietario.

TERCERA: (Honorarios).-

3.1. El/la/los PROPIETARIO(A)(OS), pagará el (.....)..... % del monto final de cierre de venta por concepto de honorarios por los servicios de comercialización del inmueble.

3.2. De común acuerdo, sin que medie presión, dolo o vicio de consentimiento alguno, las partes establecen que el honorario pactado en el numeral 3.1. que antecede, será pagado en su totalidad por el propietario, al momento de firmarse el contrato de compra-venta respectivo. Se aclara, que en caso de firmar previamente un contrato de promesa de compra-venta con un adelanto de pago equivalente al 20% o más del precio final de cierre, el propietario deberá

cancelar el total de los honorarios por concepto de comisión a ALFA BOLIVIA, establecido en el punto 3.1 de la presente cláusula, la falta u omisión de pago de la obligación por parte de El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS), se constituirá en incumplimiento, siendo la suma líquida y exigible, con suficiente fuerza ejecutiva para que ALFA BOLIVIA pueda reclamar el pago por la vía ejecutiva o cualquier otra que estime conveniente.

CUARTA: (De la Vigencia y Exclusividad).-

4.1. Las partes acuerdan otorgarle al presente contrato de venta en exclusiva, una vigencia de 6 (SEIS) meses calendario, a partir de la fecha de suscripción, ampliable por período similar, si El PROPIETARIO No indica su inconformidad por escrito con siete (7) días de antelación.

4.2. Durante la vigencia del presente documento ALFA BOLIVIA es el único canal inmobiliario autorizado para comercializar el inmueble objeto del presente documento, debiendo el Asesor Comercial realizar todo tipo de publicidad y promoción necesaria para la oferta y posterior venta del (los) bien(es) inmueble(s) de su propiedad, autorizando y aceptando la colocación de carteles, publicación en diarios, páginas web y otros medios de comunicación conocidos o por conocer, incluido el de la red mundial de oficinas ALFA BOLIVIA, así como otros medios que esta empresa considere convenientes.

4.3 El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS) toma(n) conocimiento y acepta(n) que los gastos de publicidad y promoción requeridos para el objeto señalado correrán por cuenta del ASESOR COMERCIAL de ALFA BOLIVIA, como parte de su servicio y asesoramiento.

Así mismo El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS) se da(n) por notificado(s), presta(n) su conformidad y autoriza(n) a el ASESOR COMERCIAL y ALFA BOLIVIA, para proseguir con las actividades promocionales, con el fin de promover en redes sociales o demás medios de comunicación masiva, el éxito de la transacción en la venta de la propiedad, por un periodo máximo de 30 días posteriores a la venta del bien/es descrito/s en la cláusula SEGUNDA.

4.4. El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS), se obligan a pagar el honorario pactado en la cláusula tercera del presente documento, de forma obligatoria si se concreta la venta del bien inmueble durante el plazo de vigencia del presente documento.

4.5. Durante la vigencia del presente documento, El/la/los PROPIETARIO(A)(OS) NO PODRA realizar la comercialización del INMUEBLE directamente, sin embargo, si por su cuenta recibe visitas en el mismo inmueble que sean referidos de compra, interesados, conocidos, amigos o familiares, deberá direccionar a todos los posibles compradores hacia SU ASESOR COMERCIAL para que pueda gestionar, visitas ofertas, etc.

4.6. Luego de vencer el plazo dispuesto en la presente cláusula, el asesor inmobiliario extenderá una comunicación escrita a El/La/Los PROPIETARIO (A)(OS) en la cual se detallarán las personas a las cuales EL INMUEBLE ha sido ofrecido. Aclarándose en este caso, que ALFA BOLIVIA percibirá el pago de la comisión pactada si El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS) celebra contrato de compromiso de compra y venta o Minuta de Venta del bien inmueble, con alguna de las personas a las cuales EL INMUEBLE ha sido ofrecido aspecto que será demostrado mediante hojas de visitas firmadas por los interesados.

4.7. Se deja establecido que si El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS) decide(n) no vender su (s) inmueble (s) y en su lugar lo(s) otorga(n) en calidad de alquiler y/o anticresis, pagará(n) a el ASESOR COMERCIAL y/o ALFA BOLIVIA, en caso de alquiler, el 50% correspondiente al monto del alquiler pactado por El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS), por una única vez, a momento de la firma del Contrato de Alquiler/Arrendamiento y en caso de anticresis, pagará(n) a el ASESOR COMERCIAL y/o ALFA BOLIVIA, el 2% correspondiente al monto pactado por El/la/los PROPIETARIO(A)(OS), por

una única vez, a momento de la firma del Contrato de Anticresis/Arrendamiento. El pago se hará en efectivo en moneda de curso legal o su cambio equivalente al establecido por las partes y/o El/La/los PROPIETARIO(A)(OS), debiendo suscribir el correspondiente contrato por del servicio que pretende adquirir, ya sea de alquiler, arrendamiento, o anticresis de su bien inmueble.

QUINTA: (De los Documentos).- A la firma de este contrato, El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS) entrega en fotocopia simple: (Folio real del inmueble; Título de Propiedad; Plano de Lote, Plano de Construcción; Resolución Administrativa Municipal; Registro Catastral; Impuestos ultimas 5 gestiones; Cédula de identidad.)

5.1. De su libre y espontánea voluntad, sin que medie presión, dolo o vicio de consentimiento alguno, El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS) declara expresamente que la documentación detallada y entregada en la presente cláusula es copia fiel del original, comprometiéndose a entregar las últimas versiones actualizadas de los documentos para que su derecho propietario sobre el inmueble objeto del presente documento se encuentre legalmente respaldado y sin ningún tipo de conflicto legal, liberando de cualquier responsabilidad civil y/o penal a ALFA BOLIVIA.

5.2. El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS) declara conocer que debe(n) entregar oportunamente y a solo requerimiento del ASESOR COMERCIAL la integridad de documentos legales correspondientes a su inmueble saneados para el momento de formalizar la intención de compra venta definitiva del inmueble, aclarando que, si esto no ocurre por no haber iniciado el saneamiento a tiempo, y por esta causa, la transacción no se logre culminar El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS) deberá cancelar a ALFA BOLIVIA, los honorarios por los servicios inmobiliarios realizados establecido en la cláusula tercera, punto 3.1 del presente documento, siendo la totalidad de la comisión pactada por ambas partes. Lo mencionado no surtirá efecto en caso de que El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS) haya iniciado el proceso de saneamiento y entregado el respaldo de dicho trámite.

SEXTA: (MORA).- En caso de incumplimiento de El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS) en el pago de los honorarios a el ASESOR COMERCIAL Y ALFA BOLIVIA en la forma y plazo pactados en el presente documento, El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS) se constituye(n) en mora en forma automática sin necesidad de requerimiento judicial de conformidad a lo dispuesto por el Art. 341 del Código Civil, por tanto, el plazo se considerará vencido de pleno derecho, constituyendo la obligación suma líquida y exigible, otorgándole a este documento la suficiente fuerza ejecutiva que le reconoce la ley, aclarando que garantizan el pago de los honorarios pactados con el mismo inmueble objeto de este contrato.

SEPTIMA: (De las Garantías).- El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS), garantiza el cumplimiento del presente contrato, sin ningún tipo de restricción, con todos sus bienes habidos y por haber. Aclarando que las partes celebrantes declaran que son aplicables al presente contrato las normas legales pertinentes del Código Civil y de Comercio, Procedimiento Civil, y las leyes referidas a los servicios profesionales prestados en actual aplicación.

OCTAVA: (De las obligaciones de ALFA BOLIVIA).- Las obligaciones por parte de ALFA BOLIVIA, son:

8.1 ALFA BOLIVIA, designará como Asesor Comercial a, con C.I., quien será responsable de realizar las gestiones detalladas en el presente documento, para la comercialización del bien inmueble.

8.2. Deberá realizar la publicidad por los medios que considere conveniente, para llegar a los potenciales compradores, poniendo a conocimiento de El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS) la(s) oferta(s) respectivas de compraventa del bien inmueble.

8.3. Realizar todas las gestiones en sus distintas etapas tendientes al financiamiento bancario y/o financiero, hasta el respectivo desembolso crediticio, cuando la transferencia del bien inmueble sea mediante financiamiento bancario.

8.4. El Asesor Comercial debe realizar el seguimiento a los compromisos suscritos por El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS) con El/La/Los Comprador (a)(es), en los documentos por la compra venta del bien inmueble, con el fin de su debido cumplimiento por ambas partes.

8.5. Es obligación del ASESOR COMERCIAL Y ALFA BOLIVIA, poner a disposición de El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS), cada 15 o 30 días calendario, un detalle pormenorizado de las gestiones de promoción y marketing realizadas para la comercialización de la/las propiedades descritas en la cláusula SEGUNDA, consistentes con el plan de marketing y publicidad y demás actividades comerciales planteadas en el cronograma de trabajo propuesto por su ASESOR COMERCIAL, así mismo, existe la posibilidad de que el ASESOR COMERCIAL, informe al CLIENTE únicamente en cada ocasión que se realice o gestione una actividad comercial, situación que deberá ser aceptada por EL CLIENTE.

NOVENA: (De las obligaciones de El/La/Los PROPIETARIO(A)(OS)).- Las obligaciones por parte de La/El/Los PROPIETARIOS, son:

9.1. Presentar en fotocopias simples los documentos técnico legales de su propiedad objeto de comercialización, requeridos por el ASESOR COMERCIAL, con el fin de ser revisados y tenerlos en custodia en las oficinas de ALFA BOLIVIA, con el fin de mostrar los mismos a posibles interesados por el bien inmueble.

9.2. Cumplir con los plazos establecidos para el correspondiente saneamiento de los documentos faltantes y observados del bien inmueble, antes de la transferencia definitiva del mismo.

9.3. Dar cumplimiento a los pagos de comisión pactados por ambas partes en los casos detallados en el presente documento.

9.4. Colaborar con el ASESOR COMERCIAL, en las visitas programadas y entrega de los documentos técnico legales.

DECIMA: (DE LAS CAUSALES DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO).- ALFA BOLIVIA O LOS PROPIETARIOS, se reservan el derecho de proceder a la resolución del presente contrato en cualquier momento, por cualquiera de los siguientes aspectos y/o motivos legales:

10.1.- Incumplimiento de alguna de las cláusulas u obligaciones especificadas en el presente contrato por cualquiera de las partes.

10.2.- Cuando se niegue por dos o más veces la visita programada y avisada con anticipación al bien inmueble objeto del presente documento por parte de El/La/Los PROPIETARIOS (A)(OS).

10.3.- Si El/La/Los PROPIETARIO (A)(OS), sin justificación rechacen la oferta ofrecida por los compradores por más de dos veces.

10.4.- Cuando El/La/Los PROPIETARIO (A)(OS) no colaboren al momento de mostrar la documentación técnico legal a los potenciales compradores del bien inmueble objeto del presente documento, cuando ya esté por cerrarse la transacción.

10.5.- Cuando El/La/Los PROPIETARIO (A)(OS) no cumplan con los requerimientos o compromisos que se suscriban con los compradores, en los tiempos establecidos por las partes.

Se deja expresamente establecido que la Resolución del contrato de pleno derecho, se establecerá sin necesidad de requerimiento y/o intervención judicial, bastando para tal efecto legal la simple comunicación escrita o verbal para su Resolución extrajudicial de pleno derecho,

conforme establecen los artículos 569 y 570 del Código Civil sin perjuicio de que las partes intervinientes en el presente contrato inicien las acciones legales correspondientes para el resarcimiento de daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento.

DECIMA PRIMERA: (Comunicaciones).- Las Partes Contratantes acuerdan que todo aviso, solicitud, comunicación y/o cualquier otro, sea judicial o extrajudicial, relativo al objeto, ejecución, cumplimiento, plazo o cualquier otro aspecto derivado del presente Contrato que las Partes Contratantes deban dirigirse entre sí, deberá notificarse por escrito, en idioma castellano, debidamente suscrito por las personas detalladas a continuación:

11.1. ALFA BOLIVIA

NOMBRE:

CORREO:

CELULAR WHATSSAP:

11.2. PROPIETARIO/A (OS)

NOMBRE:

CORREO:

CELULAR WHATSSAP:

DECIMA SEGUNDA: (Legislación Aplicable y Solución de Controversias).- La presente relación contractual estará regida y será interpretada de acuerdo con las leyes del Estado Plurinacional de Bolivia. Las PARTES de forma libre y voluntaria y sin que medie vicio del consentimiento de ninguna clase y/o naturaleza libremente acuerdan que, todo conflicto y/o controversia suscitado a raíz de la interpretación y/o cumplimiento y/o ejecución del presente documento, o cualquier otro tipo de conflicto que tenga relación en forma directa e indirecta con los mismos, será sometido y resuelto mediante un proceso de Arbitraje, a realizarse en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Industria, Comercio, Servicios y Turismo de Cochabamba- CAINCO. El Tribunal Arbitral estará compuesto por tres (3) miembros y el Laudo Arbitral será definitivo y de cumplimiento obligatorio y su ejecución podrá solicitarse en cualquier tribunal de jurisdicción competente, renunciando las PARTES a oponer excepción de inmunidad o acciones jurisdiccionales y/o constitucionales con respecto a dicha ejecución. El Arbitraje será efectuado en idioma español de acuerdo al Reglamento del Centro anteriormente señalado, y a lo establecido por la Ley de Conciliación y Arbitraje No. 708 y demás normas bolivianas aplicables.

DECIMA TERCERA: (De la Aceptación y Conformidad).- Las partes intervinientes damos plena aceptación y conformidad con lo estipulado en este contrato, otorgándole el valor de privado entre tanto sea elevado a público, en constancia lo firmamos en dos ejemplares de un solo tenor y para un solo efecto.

Cochabamba, de de 2026

PROPIETARIO/A (OS)

ASESOR COMERCIAL





CHRISTIAN BURGOA MORALES
BROKER OWNER ALFA BOLIVIA

