

INMOBILIARIAS EN LA NUBE S.A.S.

TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE SOFTWARE

Última actualización: Octubre 15, 2024

Estos **TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE SOFTWARE** entre **INMOBILIARIAS EN LA NUBE S.A.S.**, quien en adelante se denominará **LA ARRENDADORA**, y los **CLIENTES** (cada uno “un cliente”), quien en adelante se denominará **LA ARRENDATARIA**, se regirán por los principios de legalidad, buena fe, diligencia y lealtad contractual, por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas por los artículos 845, 868, 870 y 871 del Código de Comercio y por los artículos 1546, 2063, 2054, 2055, 2056 y 2059 del Código Civil del Código Civil:

CLÁUSULA PRIMERA. TÉRMINOS Y CONDICIONES. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LA ARRENDATARIA. LA ARRENDATARIA acepta expresamente los siguientes términos y condiciones de software como servicios “ScS (“**términos de ScS**”), frente a al software **nuby** que en arriendo le ofrece **LA ARRENDADORA**, bajo la modalidad de software como servicio ScS, tal como se especifica en la oferta comercial de **INMOBILIARIAS EN LA NUBE S.A.S.** o en los planes publicados para nuestro software como servicio ScS en nuestro sitio web **www.nuby.ai** y en tal virtud hace las siguientes declaraciones:

- 1.1 Reconoce expresamente que el software como servicio ScS **nuby** es de exclusiva propiedad de **LA ARRENDADORA**.
- 1.2 Conoce y/o se compromete a conocer y a respetar las normas legales y constitucionales relacionadas con la propiedad intelectual y los derechos de autor del software, especialmente las siguientes disposiciones:
 - 1.2.1 El artículo 58 de la Constitución Colombiana que garantiza la propiedad privada.
 - 1.2.2 El artículo 61 de la Constitución Colombiana, sobre protección de la propiedad intelectual.
 - 1.2.3 El artículo 95 de la Constitución Colombiana, que compele a respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios.



- 1.2.4 El artículo 830 del Código de Comercio, en materia de abuso del derecho.
- 1.2.5 El artículo 671 del Código Civil Colombiano, sobre propiedad intelectual.
- 1.2.6 La Ley 23 de 1982, en materia de derechos de autor.
- 1.2.7 La Ley 44 de 1993, que modifica y adiciona la Ley 23 de 1982 y se modifica la Ley 29 de 1944.
- 1.2.8 Ley 1450 de 2011 que modificó el artículo 20 de la Ley 23 de 1982.
- 1.2.9 La Ley 719 de 2001, por la cual se modificaron las Leyes 23 de 1982 y 44 de 1993 y se dictaron otras disposiciones.
- 1.2.10 La Ley 1403 de 2010, por la cual se adiciona la Ley 23 de 1982, sobre Derechos de Autor.
- 1.2.11 El Decreto 162 de 1996, que reglamenta la Decisión Andina 351 de 1993 y la Ley 44 de 1993, en relación con las Sociedades de Gestión Colectiva de Derecho de Autor o de derechos conexos.
- 1.2.12 El Decreto 1360 de 1989, por el cual se reglamenta la inscripción de soporte lógico (software) en el Registro Nacional del Derecho de Autor".
- 1.2.13 El Decreto 2041 de 1991, por el cual se crea la Dirección Nacional del Derecho del Autor como Unidad Administrativa Especial, se establece su estructura orgánica y se determinan sus funciones.
- 1.2.14 La Decisión Andina 351 de 1993, que establece el régimen común sobre derecho de autor y derechos conexos.
- 1.2.15 El Decreto 460 de 1995, por el cual se reglamenta el registro nacional de derechos de autor y se regula el depósito legal.
- 1.2.16 La Decisión Andina 486 de 2000, régimen común en materia de propiedad industrial para los países de la Comunidad Andina de Naciones.
- 1.2.17 El Convenio Antipiratería para Colombia del año 1995, esfuerzo público y privado en materia de estrategias de fortalecimiento de los derechos de autor.
- 1.2.18 El Tratado de la OMPI de 1996, sobre derechos de autor, incorporado al ordenamiento jurídico colombiano mediante Ley 565 de 2000.



- 1.2.19 La Ley 603 de 2000, que modificó el artículo 47 de la Ley 222 de 1995 y obliga a los administradores, en sus informes anuales de gestión, a ilustrar el estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la sociedad.
- 1.2.20 El Manual de Derechos de Autor de la Dirección Nacional de Derechos de Autor, del año 2010.
- 1.2.21 La Ley 1459 de 2011, convenio entre Colombia y Canadá.
- 1.2.22 Tratado de Libre Comercio entre EEUU y Colombia, aprobado por el Congreso de los Estados Unidos el 12 de octubre de 2011.
- 1.2.23 El Código Penal Colombiano (270, 271 y 272), en materia de delitos contra derechos de autor.
- 1.2.24 La Circular 100-000016 de 2020 de la Superintendencia de Sociedades sobre régimen de autocontrol y gestión del riesgo integral en materia de lavado de activos, financiación del terrorismo y de la proliferación de armas de destrucción masiva.
- 1.3 Manifiesta que conoce los objetivos, alcances, derechos y obligaciones de los presentes términos y condiciones (“**términos de ScS**”), como también las especificaciones técnicas del software que se arrienda por medio de la oferta comercial o comprado de forma Online en nuestro sitio web.
- 1.4 Se compromete a hacer el buen uso del software que les es arrendado por medio del presente contrato, con apoyo en la oferta comercial o en la adquisición de forma Online, en nuestro sitio web, sin que **LA ARRENDATARIA** pueda autorizar o permitir el uso o copia del software a otras personas naturales o jurídicas, salvo previa y expresa autorización escrita de **LA ARRENDADORA**.
- 1.5 Se compromete a hacer el buen uso del hospedaje que se incluye con el servicio, y entiende y acepta que el alojamiento de aplicaciones diferentes a **nuby** o sitios web ajenos al sitio principal de la inmobiliaria que se proporciona con el plan de **nuby**, así como el uso de los correos corporativos de la inmobiliaria para el envío de correos masivos, están totalmente prohibidos y son causales de suspensión inmediata del servicio sin previo aviso. En ningún caso **LA ARRENDADORA** se hace responsable por los perjuicios o daños que la suspensión del servicio puedan ocasionar a **LA ARRENDATARIA**.



- 1.6 Se compromete a informar a **LA ARRENDADORA** de cualquier utilización ilegal del software por parte de terceros, dentro de las setenta y dos horas siguientes al conocimiento que tenga de la citada irregularidad.
- 1.7 Declara que tiene las suficientes herramientas y conocimientos tecnológicos y las personas idóneas para la administración del software.
- 1.8 Es consciente de su responsabilidad contractual y se compromete a obrar siempre con lealtad, diligencia y buena fe durante el tiempo que tengan el servicio contratado.
- 1.9 Informará oportunamente a **LA ARRENDADORA**, sobre toda situación técnica, operativa o de capacitación requerida para el buen desempeño del software.
- 1.10 Implementará, con la asesoría de **LA ARRENDADORA**, las medidas administrativas necesarias que faciliten el adecuado y seguro uso del software arrendado.
- 1.11 Designará e informará oportunamente a **LA ARRENDADORA**, la (s) persona (s) idónea (s) quien (es) realizará (n) las siguientes funciones:
 - 1.11.1 Administración general del aplicativo arrendado.
 - 1.11.2 Creación y configuración de usuarios y perfiles.
 - 1.11.3 Administración de la información.

CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO. **LA ARRENDADORA** arrienda a **LA ARRENDATARIA**, el software como servicio ScS, incluyendo las actualizaciones desarrolladas por **LA ARRENDADORA** y el soporte técnico remoto de lunes a viernes de 8 am a 6 pm, un servidor (hosting) para acceder a la aplicación y las copias de seguridad.

Las principales especificaciones del software como servicio ScS **nuby**, son las siguientes:

- 2.1. El software está desarrollado bajo tecnología web, lo que permite que sólo sea necesario un computador con un navegador web actualizado y conexión a internet.
- 2.2. Permite la gestión de las diferentes tareas administrativas de una inmobiliaria.
- 2.3. Integra los módulos: contable, administrativo, web y comercial.
- 2.4. Actualización en tiempo real de las propiedades en la página web de **LA ARRENDATARIA**.



2.5. Gestión completa del proceso de facturación.

CLÁUSULA TERCERA. PREVISIONES A CARGO DE LA ARRENDATARIA. Las principales previsiones administrativas, operativas, técnicas, tecnológicas y de seguridad que debe tener **LA ARRENDATARIA** para el buen y seguro uso del software como servicio ScS, son las siguientes:

- 3.1. Al correr en entorno web, **LA ARRENDATARIA** debe tener una conexión a internet adecuada y su capacidad debe ser de por lo menos 1MB de velocidad de conexión por cada 6 empleados.
- 3.2. **LA ARRENDATARIA** debe contar con planes frente a contingencias como suspensiones o caídas del fluido eléctrico o la conexión a internet. En ningún caso **LA ARRENDADORA** se hace responsable por los perjuicios o daños que estos eventos puedan ocasionar a **LA ARRENDATARIA**.
- 3.3. Para evitar daños en la estructura de los datos del software, los equipos deben contar con una UPS que les permita cerrar de forma adecuada el programa en caso de una interrupción del fluido eléctrico.
- 3.4. Aunque **LA ARRENDADORA** realiza copias de seguridad del aplicativo y los datos de manera periódica, es recomendable que **LA ARRENDATARIA** realice también copias periódicas de los datos, lo cual puede hacerse a través del módulo de sistema del software.
- 3.5. Mantener el ANTIVIRUS debidamente actualizado.
- 3.6. Mantener activos los firewalls del equipo o programas de software o dispositivos de hardware que filtran y examinan la información que viene a través de su conexión a Internet.
- 3.7. En los casos de acceso web, mantener actualizado el navegador.

CLÁUSULA CUARTA. PRINCIPALES OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.

Las obligaciones de **LA ARRENDADORA**, derivadas del arriendo del software como servicio ScS, son las siguientes:

- 4.1. Soporte técnico remoto permanente.
- 4.2. Actualizaciones sin costo adicional.
- 4.3. Brindar el servicio de hosting y dominio con las características definidas en la propuesta comercial o en nuestro sitio **web www.nuby.ai** en servidores seguros para alojar la aplicación **nuby** y el sitio web principal de la inmobiliaria que se proporciona con el plan de **nuby**. **LA ARRENDATARIA** no requiere de equipo que pueda funcionar como servidor. **LA**



ARRENDADORA garantiza que el servicio de servidor estará disponible el 99% del tiempo a través de internet, por lo que ésta puede accederlo desde cualquier lugar del mundo con conexión a la red. **LA ARRENDATARIA**, acepta y entiende que si se superan los límites de espacio para el hosting del aplicativo y/o del sitio web que se incluye con el plan, deberá cancelar el sobreuso para cada uno conforme a la tarifa vigente informada en la propuesta comercial o nuestro sitio web.

- 4.4. Realización y verificación de backups diarios, semanal y mensual con retención de 2 por parte del personal de **LA ARRENDADORA**.
- 4.5. Brindar a **LA ARRENDATARIA** la posibilidad de descargar el backup de la información almacenada en la base de datos.
- 4.6. Dar la adecuada información a **LA ARRENDATARIA** sobre el funcionamiento del software.
- 4.7. Atender oportunamente las inquietudes planteadas por **LA ARRENDATARIA** con relación al funcionamiento del software.

CLÁUSULA QUINTA. PRINCIPALES OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.

Las principales obligaciones de **LA ARRENDATARIA**, son las siguientes:

- 5.1. Implementar las previsiones a que se hace referencia en la cláusula tercera anterior.
- 5.2. Pagar cumplidamente el canon de arrendamiento a favor de **LA ARRENDADORA**.
- 5.3. Cumplir las declaraciones efectuadas en la primera parte del presente documento de **términos de ScS**.
- 5.4. Impedir que terceros hagan uso no autorizado del software arrendado.
- 5.5. Reconocer ante terceros que el software es de propiedad exclusiva de **LA ARRENDADORA**.
- 5.6. Reportar oportunamente a **LA ARRENDADORA** las respectivas actualizaciones, como también cualquier inconsistencia o circunstancia que impida la correcta utilización o funcionamiento del software.

CLÁUSULA SEXTA. REMUNERACIÓN. **LA ARRENDATARIA** pagará a **LA ARRENDADORA**, por concepto de arriendo del software como servicios ScS, los valores establecidos en la oferta comercial de **nuby** o en las tarifas publicadas en nuestro sitio web para compras online y en las fechas establecidas en las facturas generadas, con ajustes anuales del IPC + 2 puntos.



LA ARRENDATARIA ofrece a **LA ARRENDADORA** un periodo de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de la primera factura, para solicitar el reembolso de forma escrita de los dineros cancelados, **LA ARRENDATARIA** realizará la devolución del dinero en máximo 30 días calendario, contados a partir de la fecha de solicitud. En ningún caso **LA ARRENDATARIA** realizará la devolución de dinero pasados los 30 días calendario.

LA ARRENDATARIA ofrece a **LA ARRENDADORA** una prueba gratuita del servicio por un período de 90 días. Esta prueba está diseñada para que **LA ARRENDADORA** explore las funcionalidades de **nuby** sin ningún costo asociado. Sin embargo, esta prueba no incluye los servicios de activación, suscripción y emisión de documentos electrónicos a la DIAN. En caso de que **LA ARRENDADORA** requiera activar estos servicios, deberá contratarlos por separado o realizar el pago del primer mes, según corresponda al plan.

LA ARRENDATARIA, se reserva el derecho de terminar o modificar esta prueba gratuita en cualquier momento y sin previo aviso. Cualquier abuso o incumplimiento de los términos del servicio durante el período de prueba podrá resultar en la suspensión o cancelación inmediata de la cuenta.

CLÁUSULA SÉPTIMA. DURACIÓN. **LA ARRENDADORA**, por el arrendamiento del software **nuby** no tiene cláusula de permanencia ni contrato mínimo.

CLÁUSULA OCTAVA. PROHIBICIONES EXPRESAS. Las siguientes prácticas están expresamente prohibidas para **LA ARRENDATARIA**:

- 8.1. Ceder el servicio de arrendamiento del software como servicio ScS, salvo previa autorización escrita de **LA ARRENDADORA**.
- 8.2. Entregar copias o subarrendar el software **nuby** que le fue arrendado, salvo previa autorización escrita de **LA ARRENDADORA**.
- 8.3. Hacerle modificaciones al software **nuby**, directamente o contratando técnicos para que lo hagan. Solo **LA ARRENDADORA** o sus delegados pueden hacerle modificaciones, ajustes o actualizaciones al software.
- 8.4. Entregarles información técnica a terceros, sin expresa autorización escrita de **LA ARRENDADORA**.
- 8.5. Hacer uso indebido del software arrendado, violando disposiciones legales vigentes en materia de lucha contra el crimen organizado.

CLÁUSULA NOVENA. TERMINACIÓN DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en los presentes



Términos y Condiciones de Software como Servicios ScS, facultará a la otra parte para dar por terminado el servicio de arrendamiento, sin que sea necesario requerimiento de ninguna índole.

PARÁGRAFO 1. LAS PARTES podrán dar por terminado el contrato en cualquier momento mediante solicitud escrita con 15 días calendario de antelación a la fecha deseada de la terminación anticipada del contrato.

PARÁGRAFO 2. Terminado el servicio, **LA ARRENDADORA** entregará un backup de la información **A LA ARRENDATARIA** y pasados 3 meses contados a partir de la fecha de terminación del servicio la eliminará. Es responsabilidad de **LA ARRENDATARIA** obtener la copia de la información antes de la fecha de terminación del servicio, en caso de requerir información adicional y que no está incluida en el backup entregado por parte de **LA ARRENDADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA. CONFIDENCIALIDAD. **LA ARRENDADORA**, como arrendador de software, se compromete y obliga a guardar secreto de todos los datos de carácter personal que conozca y a los que tenga acceso en virtud de los contratos que celebre con **LA ARRENDATARIA**. Igualmente, custodiará e impedirá el acceso a los datos de carácter personal, a cualquier usuario o persona no autorizado por escrito, ajena a **LA ARRENDADORA**, mediante comunicación enviada al gerente y representante legal. Las anteriores obligaciones se extienden en cualquier fase del tratamiento que de esos datos pudiera realizarse y subsistirá aún después de terminados los mismos, por un término de un año. **LA ARRENDADORA** pondrá en conocimiento del personal a su servicio, las obligaciones que constan en los presentes **TÉRMINOS Y CONDICIONES DEL SERVICIO DE ARRENDAMIENTO DE SOFTWARE**, mediante la adopción de las medidas pertinentes, sin que en ningún momento puedan atribuírsele funciones y responsabilidades distintas a las aquí expresadas.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. MÉRITO EJECUTIVO. Las partes reconocen que los presentes Términos y Condiciones de Software como Servicio ScS contiene obligaciones claras, expresas y exigibles y, por lo tanto, presta mérito ejecutivo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. DIRECCIONES. Para efectos administrativos, operativos y contractuales, las partes registran los siguientes contactos, direcciones y teléfonos:



LA ARRENDADORA: Diego Alejandro Tobón Quintero, Gerente, Calle 52 # 43 -70 Oficina 102, La Candelaria Medellín – Colombia - PBX: +60 (4) 444 74 17- Línea gratuita: 01 8000 417 417.

LA ARRENDATARIA: Los contactos suministrados al momento de adquirir el servicio.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. CLÁUSULA COMPROMISORIA. Toda controversia o diferencia que pueda surgir con ocasión de la prestación del servicio, su ejecución y liquidación, se resolverá con la mediación, en primera instancia, de amigables componedores, nombrados por **LA ARRENDADORA** y **LA ARRENDATARIA**, de común acuerdo. Si no prospera la amigable composición, se acudirá al Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, para que procure la conciliación entre las partes. Si no hay acuerdo, la misma Cámara de Comercio nombrará un árbitro que falle en Derecho y que opere en la ciudad de Medellín, bajo los auspicios del reglamento de la citada Cámara. Los costos del árbitro los asumen los contratantes por iguales partes.

