



CONTRATO DE COMISIÓN O CORRETAJE INMOBILIARIO PARA INMUEBLES CONSTRUIDOS

“Vende tu Inmueble”

Entre los suscritos a saber:

(NOMBRE DEL PROPIETARIO), identificado con cédula de ciudadanía No. (CÉDULA), quien en adelante se denominará **EL PROPIETARIO o CLIENTE**, por una parte, y por la otra, **JORGE LUIS VERGARA SOTO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.067.861.482, quien en adelante se denominará **EL AGENTE**, hemos convenido en celebrar el presente Contrato de comisión o de corretaje inmobiliario, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO

Con el objeto de vender un bien de propiedad del **CLIENTE o PROPIETARIO**, éste contrata a **EL AGENTE** para que oferte al público y busque posibles compradores para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **(NÚMERO DE MATRÍCULA)**, comprometiéndose a realizar todas las gestiones necesarias para lograr la venta.

PARÁGRAFO: EL PROPIETARIO contrata a **EL AGENTE** para gestionar la venta de su inmueble bajo el siguiente servicio seleccionado:

Promoción Activa

SEGUNDA. VALOR DEL CONTRATO

Las partes acuerdan que sobre el precio de venta de la propiedad que exceda los \$(VALOR DE VIVIENDA), dicho excedente será considerado como honorarios del AGENTE, quien tendrá derecho a recibir la totalidad de dicha suma como comisión por su gestión y será pagada la mitad al momento de que **EL PROPIETARIO** reciba por parte del comprador al menos el 10% del valor del inmueble y la otra mitad cuando termine de ser pagada la vivienda.

TERCERA. OBLIGACIONES DEL AGENTE:

EL AGENTE se obliga a:

1) Informar al proponente cualquier situación que deba ser comunicada por influir en una posible negociación de su bien.

CUARTA. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO O CLIENTE

Son obligaciones del PROPIETARIO O CLIENTE:

- 1) Pagar el valor acordado como comisión, según lo estipulado en este contrato;
- 2) Facilitar al comisionista el acceso al bien en un horario y días hábiles (o el acordado) para que pueda exhibirlo ante posibles interesados;
- 3) Facilitar la documentación e información necesaria y real sobre el bien propuesto para la venta.

QUINTA: EXCLUSIVIDAD

EL PROPIETARIO contrata el servicio de promoción activa, adquiriendo exclusividad con el AGENTE por el tiempo del contrato.

PARÁGRAFO: EL AGENTE no puede garantizar la venta del inmueble en una fecha específica, sin embargo garantizará que el inmueble tenga más presencia en redes sociales que el resto de las propiedades y otorgará prelación al inmueble frente a cualquier otro con las mismas características y precio con el fin de promover su venta.



SEXTA: DURACIÓN

El presente Contrato tendrá vigencia por 5 meses.

SÉPTIMA: INCUMPLIMIENTO POR DESISTIMIENTO DEL PROPIETARIO

Desde el momento en que EL PROPIETARIO acepta ofrecer su inmueble en venta y dicha oferta se haga pública, quedará obligado a completar la venta si un comprador manifiesta su aceptación en adquirir el inmueble bajo las condiciones del PROPIETARIO en cuanto al precio ofertado y forma de pago, como resultado de las gestiones realizadas por EL AGENTE. Una vez EL PROPIETARIO haya sido notificado de dicha aceptación por cualquier medio, deberá proceder a completar la venta en los términos pactados.

Si EL PROPIETARIO desiste de la venta o se niega a cumplir con la transacción sin una causa justificada, incurrirá en incumplimiento contractual y deberá pagar a EL AGENTE una penalidad equivalente al cinco por ciento (5%) del valor de la oferta aceptada por EL COMPRADOR, como compensación por los servicios prestados y los perjuicios ocasionados.

Esta penalidad será exigible de manera inmediata desde el momento en que EL PROPIETARIO manifieste su desistimiento, ya sea de forma verbal, escrita, a través de redes sociales o por cualquier otro medio que permita inferir su decisión de no proceder con la venta. No será necesario requerimiento previo para exigir el pago, y EL AGENTE podrá hacer efectivo el cobro mediante proceso ejecutivo, conforme a la cláusula NOVENA (Mérito Ejecutivo) del presente contrato.

PARÁGRAFO: Se considerará causa justificada únicamente aquellas circunstancias debidamente probadas que imposibiliten materialmente la venta, tales como:

- a) Imposibilidad legal de transferir el inmueble, derivada de restricciones normativas o judiciales.
- b) Defecto grave en el título de propiedad, desconocido al momento de la oferta pública y que impida la transmisión del dominio.
- c) Que los recursos del comprador provengan de un origen ilícito o lavado de activos.

OCTAVA: CLÁUSULA PENAL

En caso de que **EL PROPIETARIO** incumpla con el pago de la comisión pactada pese a la concreción de la venta con el comprador presentado por el AGENTE, deberá asumir una penalidad equivalente al valor total de dicha comisión, esto es, el 3% del valor total del negocio jurídico.

PARÁGRAFO: EL PROPIETARIO declara expresamente que cuenta con toda la capacidad y autorizaciones para realizar operaciones de compraventa sobre los inmuebles objeto del Contrato, bien sea por tener la calidad de apoderado, mandatario o propietario.

NOVENA: MÉRITO EJECUTIVO

Este contrato presta mérito ejecutivo para el cobro de las obligaciones contenidas en este contrato, en caso de incumplimiento por parte de **EL PROPIETARIO o CLIENTE**. A su vez, **EL AGENTE** podrá hacer efectivo el cobro de la penalidad establecida en la cláusula octava o la sanción por desistimiento contenida en la cláusula séptima, mediante el proceso ejecutivo correspondiente, sin necesidad de requerimiento previo.

DÉCIMA: RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Cualquier controversia derivada de la interpretación, ejecución o terminación del presente contrato será resuelta amigablemente entre las partes. En caso de no lograrse un acuerdo, las partes se someten a la jurisdicción ordinaria colombiana.



DÉCIMA PRIMERA: LEGISLACIÓN APLICABLE

El presente contrato se regirá por las leyes de la República de Colombia y en especial por lo regulado en el Código de Comercio de Colombia.

DÉCIMA SEGUNDA: DOMICILIO DE LAS PARTES

Para efectos contractuales, las notificaciones comerciales y judiciales, las partes manifiestan que las recibirán en:

EL PROPIETARIO

Dirección de correo electrónico:

Teléfono:

EL AGENTE

Dirección de correo electrónico:

Teléfono:

En constancia de lo anterior, se firma el presente contrato en la ciudad de (CIUDAD), el día (FECHA)

(NOMBRE DEL PROPIETARIO)

EL PROPIETARIO

Cédula: (NÚMERO)

JORGE LUIS VERGARA SOTO
EL AGENTE

Cédula: 1.067.861.482