



F2 FORMATO DE CORRETAJE INMOBILIARIO
DILIGENCIAR CON LETRA CLARA Y LEGIBLE NO SE ADMITIRÁN TACHONES NI BORRONES

No.

Entre ALEXANDRA RIVERA FINCA RAÍZ SAS, con NIT 900947388-1 de aquí en adelante LA CORREDORA y por la otra _____ identificado con cédula ciudadanía (), cédula de extranjería (), pasaporte () ó NIT () No. _____ expedida en _____, de nacionalidad _____ en adelante denominado EL PROPIETARIO, se ha convenido en suscribir el presente contrato de corretaje inmobiliario, el cual se rige en lo general por las normas de los códigos Civil y de Comercio y en lo especial por las cláusulas que a continuación se enumeran, las cuales han sido estudiadas y aceptadas mancomunadamente por las partes:

PRIMERA: OBJETO Y TÉRMINO: EL PROPIETARIO, autoriza a LA CORREDORA para que esta adelante la actividad de corretaje inmobiliario que se señala, durante un periodo de _____ (____) meses contados a partir de la firma de éste documento, o antes si en el curso de dicho lapso LA CORREDORA realiza las gestiones encargadas para celebrar un contrato por medio del cual se perfeccione el negocio objeto de la actividad de corretaje encargada. Este contrato de corretaje se realizará de la siguiente forma (*Marque una de las 2 opciones*):

1. ___ Con exclusividad, en donde LA CORREDORA, será la única que desarrolla el corretaje del inmueble objeto de este contrato.
2. ___ Sin exclusividad en donde EL PROPIETARIO, podrá poner su inmueble objeto de corretaje con nuestra empresa o con cualquier otra, respetando los clientes presentados por AR FINCA RAÍZ.

PARÁGAFO 1: El término de duración aquí señalado, se prorrogará automática e indefinidamente, por términos iguales al inicialmente pactado a menos que exista notificación escrita por alguna de las partes enviada por servicio postal autorizado o correo electrónico, con anterioridad al vencimiento. Entre EL PROPIETARIO y LA CORREDORA no existirá relación laboral alguna, pues LA CORREDORA actuará como contratista independiente. En el caso de que no se efectúe la prórroga y se efectúe la operación de venta con algún cliente presentado por LA CORREDORA, EL PROPIETARIO se compromete a pagar la comisión convenida.

Lo anterior con el objeto de promover la venta y/o permuta o arriendo del siguiente inmueble:

Tipo de inmueble:

Apartamento ___ Bodega ___ Casa ___ Consultorio ___ Edificio ___ Finca ___ Local ___ Lote ___ Oficina ___
 Otro ___ Cual _____

Dirección del Inmueble			
Ciudad		Barrio	
Área construida		Área Privada	
El inmueble esta sometido a propiedad horizontal	Si ()	No ()	Cuota de Administración: \$
Matrícula inmobiliaria		Cédula Catastral	
Hipoteca/ Leasing vigente:	\$	Entidad:	
Avalúo catastral correspondiente al año 20		\$	

Esta consignación tiene como fin ejercer la actividad de corretaje para:			Observaciones
Arriendo	Canon	\$	
Compraventa	Precio	\$	

Las demás características y especificaciones del inmueble objeto del presente contrato, se encuentran en el formulario, el cual fue diligenciado directamente por EL PROPIETARIO o siguiendo sus estrcitas instrucciones, siendo su responsabilidad la veracidad de la información allí consagrada, por lo cual dicho formulario forma parte integral del presente contrato. Siempre y cuando no se encuentre una oferta de compra o renta notificada y aceptada, el precio de venta y/o renta podrá ser modificado por EL PROPIETARIO, mediante escrito físico o electrónico dirigido a LA CORREDORA



F2 FORMATO DE CORRETAJE INMOBILIARIO
DILIGENCIAR CON LETRA CLARA Y LEGIBLE NO SE ADMITIRÁN TACHONES NI BORRONES

No.

SEGUNDO: EXTENSIÓN DE LOS EFECTOS DEL CORRETAJE: Si con ocasión de la actividad desplegada en ejecución del presente contrato por LA CORREDORA, se negociare otro u otros inmuebles de propiedad de EL PROPIETARIO, que no se encontraren debidamente consignados, EL PROPIETARIO acepta y comprende que se obliga al pago de la remuneración en iguales proporciones y condiciones a las aquí pactadas.

TERCERA: DESARROLLO DEL CORRETAJE: EL PROPIETARIO faculta especial y ampliamente a LA CORREDORA, para: **a)** Anunciar y exhibir en la forma en que lo considere conveniente, el inmueble del que trata el presente contrato; **b)** Fijar avisos en el inmueble, o en la portería si se trata de un bien sometido al régimen de propiedad horizontal, salvo que EL PROPIETARIO o los reglamentos del inmueble lo prohíban; **c)** Exhibir el inmueble a los posibles compradores, permutantes, o arrendatarios, haciéndoles conocer las condiciones de la negociación; **d)** Ejecutar todas las demás actividades que se desprendan de la labor de intermediación; **e)** LA CORREDORA podrá aceptar condiciones diferentes a las establecidas para la celebración de los contratos de promesa de compraventa y/o permuta o renta, previa autorización escrita de EL PROPIETARIO.

EL PROPIETARIO otorga a LA CORREDORA su autorización previa para promocionar su inmueble, con las herramientas físicas electrónicas y mecanismos de promoción nacional e internacional con que cuenta LA CORREDORA, y la autoriza para que incluya el inmueble en la base de datos que ésta estime conveniente para su promoción.

EL PROPIETARIO autorizará a LA CORREDORA a realizar la publicidad del inmueble en Prensa _____ Página Web _____ Portales Internet _____ Revistas _____ Avisos en el inmueble _____ Redes sociales _____

CUARTA: REMUNERACIÓN Y EXPENSAS: EL PROPIETARIO se obliga a pagar como remuneración a LA CORREDORA un porcentaje igual al tres (3%) _____ más (IVA) si es urbano, o el cinco (5%) _____ más (IVA) si es rural, o un (1) canon de arrendamiento, más (IVA) según corresponda a la actividad de corretaje señalada en el cabezote de este documento o, (2) cánones de arrendamiento más (IVA) si el contrato se hace a dos años o más; el Impuesto al valor agregado IVA, será el vigente a la fecha en que se cause la comisión, este porcentaje será calculado, sobre el precio de total y real de negociación del inmueble, sin perjuicio de las cargas tributarias a que haya lugar. De igual manera si EL PROPIETARIO celebra un negocio de compraventa sobre el inmueble arrendado, con un cliente presentado por LA CORREDORA, deberá pagar a ésta la comisión establecida. La comisión de venta será pagadera de la siguiente forma, marque con una (X):

1. Al momento de la firma de la promesa de compraventa el 50% y el 50% restante a más tardar a la firma de la escritura y/o desembolso del crédito. ()
2. Al momento de la firma de la promesa de compraventa, se aplicará el mismo porcentaje entregado por el comprador, y a la firma de escritura el restante. ()
3. El 100% de la comisión a la firma de la escritura, no aplica para el desembolso de crédito o leasing. ()

En caso de arrendamiento la comisión será pagadera a la firma del contrato de arrendamiento. La obligación de pago a cargo de EL PROPIETARIO surge íntegramente una vez firmada la promesa de compraventa y/o permuta, o en caso tal que no la hubiere, al momento de la firma de la escritura pública. **PARÁGRAFO 1:** En caso de que la venta no se perfeccione por incumplimiento de alguna de las partes sea EL PROPIETARIO o EL COMPRADOR, LA CORREDORA, tendrá derecho a un porcentaje de la arras de acuerdo con la siguiente tabla

No.	Etapas en la que sucede el incumplimiento	Porcentaje
1	El incumplimiento se da desde la firma de la promesa y antes de la firma de escritura	10% de las arras más IVA
2	El incumplimiento entre la firma de la escritura y antes del registro	15% de las arras más IVA
3	El incumplimiento se da en el registro	20% de las arras más IVA

Si la CORREDORA recibió el 50% de la comisión, este valor podrá ser abonado, al porcentaje que debe recibir LA CORREDORA de acuerdo con la tabla anterior, en caso de que quede un saldo a favor de EL PROPIETARIO, LA CORREDORA lo devolverá. **PARÁGRAFO 2:** En caso de que la venta no se perfeccione y ya se haya pagado a LA CORREDORA, el 50% de la comisión por venta, ésta devolverá la comisión al PROPIETARIO, descontando el valor de 1 hora profesional de trabajo más IVA, de acuerdo con el anexo H Tarifas que esté vigente a la fecha, la cual se podrá observar en www.arfincaraiz.com/tarifas. **PARÁGRAFO 3:** Una vez EL PROPIETARIO haya aceptado la oferta, y se inicie con el proceso y éste desista, LA CORREDORA tendrá derecho al 20% de la comisión que dejó de percibir. **PARÁGRAFO 4:** Si LA CORREDORA ha sido autorizada



F2 FORMATO DE CORRETAJE INMOBILIARIO
DILIGENCIAR CON LETRA CLARA Y LEGIBLE NO SE ADMITIRÁN TACHONES NI BORRONES

No.

por cualquier medio, para recibir el dinero derivado de la compraventa y/o permuta o arriendo del inmueble. EL PROPIETARIO autoriza expresamente la deducción del valor correspondiente a la remuneración pactada. En el caso de que EL PROPIETARIO venda el inmueble directamente a través de un cliente suyo, EL PROPIETARIO no deberá pagar ninguna comisión. **PARÁGRAFO 5:** La comisión no incluye gastos generados por la consecución de documentos y demás. **PARÁGRAFO 6:** EL PROPIETARIO informará a LA CORREDORA sobre cualquier cambio en el precio de venta o arriendo, buscando la igualdad de condiciones, no es permitido ofrecer el mismo inmueble por un precio menor sea directamente o por medio de intermediarios. **PARÁGRAFO 7:** Las fotos y demás material publicitario elaborado por nosotros es únicamente para el uso de AR FINCA RAIZ, y no puede ser utilizado por EL PROPIETARIO ni entregado a terceros para fines comerciales.

QUINTA: MORAS Y REPORTES: EL PROPIETARIO autoriza expresamente a LA CORREDORA a suministrar y reportar a los bancos de datos, la información sobre sus relaciones comerciales y de cartera, durante la vigencia del contrato, sus prórrogas y en especial las relativas a la cancelación de la remuneración y las expensas. En caso tal que EL PROPIETARIO se constituya en mora en el pago de la remuneración pactada frente a LA CORREDORA, la suma adeudada causará intereses moratorios a la tasa máxima autorizada y certificada. Esta obligación corre únicamente por cuenta de EL PROPIETARIO inclusive en los casos en que se pacte que la remuneración se pagará de forma solidaria con los compradores, permutantes o arrendatarios.

PARÁGRAFO 1: una vez firmada la promesa de compraventa y/o permuta, o documento equivalente, o el contrato de arrendamiento si se incumplen los compromisos y obligaciones adquiridas, será EL PROPIETARIO, quien deba iniciar y cubrir los gastos que generen los procesos judiciales a que haya lugar.

SEXTA: LABOR DE INTERMEDIACIÓN. Si EL PROPIETARIO personalmente o por interpuesta persona, negociare el inmueble con un TERCERO que hubiere sido presentado, conocido o enterado de la noticia del interés de venta y/o permuta del inmueble por medio y gracias a la gestión de LA CORREDORA; aun estando vencido el término inicial del contrato y sus prórrogas, LA CORREDORA tendrá derecho al pago de la remuneración pactada en este contrato teniendo en cuenta la ultractividad que las partes le han otorgado.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE LA CORREDORA. LA CORREDORA se obliga a: **a)** Comunicarle a EL PROPIETARIO las circunstancias que en alguna forma puedan influir en la celebración del negocio, **b)** Hacer promoción publicitaria del inmueble en la forma que lo estime conveniente, **c)** Seguir las instrucciones de EL PROPIETARIO, y **d)** Presentar informes periódicos a EL PROPIETARIO.

OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL PROPIETARIO. EL PROPIETARIO se obliga a: **a)** Pagar la remuneración y reconocer las expensas estipuladas en el presente contrato y aquellas que se causen en ejecución del mismo; **b)** Suministrar a LA CORREDORA toda la información que le solicite, de una manera clara y veraz; **c)** Adjuntar a la firma del presente contrato o dentro de un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles siguientes a su firma so pena de que LA CORREDORA de manera unilateral dé por finalizada la actividad de corretaje indicada en el cabezote de este documento: **1.** copia(s) de la(s) cédula(s) de ciudadanía o documento de identidad de EL PROPIETARIO(S), en caso de ser personas naturales. **2.** Registro de cámara y comercio no mayor a 30 días, e caso de ser persona jurídica y copia del documento de identidad del representante legal. **3.** certificado de libertad y tradición no mayor a (30) días, **4.** avalúo catastral, **5.** último recibo de impuesto predial. **6.** copia de las 10 primeras páginas de la escritura, que acredite propiedad.

PARÁGRAFO 1. Para renta solo entregaran los documentos con los numerales 1, 2 (si el propietario del inmueble es persona jurídica), y 3.

NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Son causales de terminación del presente contrato: a) El incumplimiento de las obligaciones por parte de LA CORREDORA en la ejecución del presente contrato; b) Renuncia de LA CORREDORA, la cual será presentada por escrito a EL PROPIETARIO. c) Renuncia de EL PROPIETARIO advirtiéndole que, si tal acto busca evadir el pago de la remuneración o las expensas, LA CORREDORA tendrá derecho a ellas, si el TERCERO comprador o interesado en el inmueble fue presentado, conocido o enterado de la noticia del interés de venta y/o permuta del inmueble gracias a su gestión; d) Por destrucción o pérdida total del inmueble; e) Por fuerza mayor o caso fortuito.

PARÁGRAFO 1: En caso de producirse la falta absoluta del propietario del bien inmueble objeto del presente contrato, y en aquellos casos en los que se hubiese realizado el contrato de promesa de compraventa y/o permuta o contrato de arrendamiento, LA CORREDORA queda facultada para retener el dinero percibido del negocio y que tenga en su haber, hasta tanto la Autoridad Competente disponga el destino de



F2 FORMATO DE CORRETAJE INMOBILIARIO
DILIGENCIAR CON LETRA CLARA Y LEGIBLE NO SE ADMITIRÁN TACHONES NI BORRONES

No.

los mismos, o se allegue el Certificado de Libertad y Tradición a través del cual se demuestre la(s) persona(s) a quien(es) le(s) fue adjudicada la propiedad del bien.

DÉCIMA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. LA CORREDORA se mantendrá indemne y por ello no será responsable de: **a)** El pago de los servicios públicos domiciliarios, **b)** Reparaciones, daños o faltantes que sufra el inmueble derivados de caso fortuito, fuerza mayor, hechos de terceros, o conductas penales (Hurto, incendio, daño en bien ajeno, entre otros), **c)** Perturbaciones por parte de terceros, **d)** Ocupaciones ilegales o, de hecho. En los casos descritos en los literales a, b, c y d, responderá de forma exclusiva EL PROPIETARIO quien ostenta el deber de custodia y por ello no podrá imputarse responsabilidad siquiera sumaría a LA CORREDORA.

DÉCIMA PRIMERA: EXTINCIÓN DE DOMINIO, LAVADO DE ACTIVOS Y SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE. EL PROPIETARIO manifiesta que obra de buena fe, no existiendo en su contra proceso de extinción de dominio por enriquecimiento ilícito derivado de cualquier tipo penal, y además que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos o embargos vigentes; así mismo, EL PROPIETARIO se obliga a suministrar a LA CORREDORA en forma fidedigna todos los datos sobre la titulación del inmueble, así como cualquier otro que permita ofertarlo sin incurrir en información que no corresponda con la realidad, tales como: capacidad eléctrica instalada, servicios instalados, restricciones de uso, defectos conocidos sobre cañerías, desagües, etc. Por lo tanto, es obligación de EL PROPIETARIO aportar a LA CORREDORA al momento de realizar la promesa de compraventa: además de los indicados en la cláusula octava del presente contrato, la fotocopia de la parte normativa del reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia y cualquier otra reglamentación que opere en los inmuebles sometidos a este régimen. EL PROPIETARIO, es el único y exclusivo responsable judicial, administrativa y patrimonialmente, sobre hechos relacionados con vicios redhibitorios, información inexacta que dé lugar a publicidad engañosa, errores de escrituración, así como sobre cualquier otro que pudiere derivar en cualquier clase de litigio; y por ello EL PROPIETARIO, mantendrá indemne a LA CORREDORA de cualquier perjuicio, tanto durante la ejecución, como después de finalizado el presente contrato, en razón a lo cual las partes otorgan al presente numeral los efectos de cosa juzgada material.

DÉCIMA SEGUNDA: AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. EL PROPIETARIO autoriza de forma expresa a LA CORREDORA para que sus funcionarios, o terceros vinculados con el desarrollo de su objeto social, tengan acceso a la información o datos personales entregados, según lo dispuesto y requerido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto No. 1377 de 2013, razón por la cual dicha información podrá ser objeto de disposición, uso, circulación, actualización, procesamiento, almacenamiento, recolección, exclusión, intercambio, y compilación para el tratamiento de la información o datos personales para los aspectos derivados de la ejecución del presente contrato.

DÉCIMA TERCERA: MÉRITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS. El presente contrato junto con los documentos que forman parte del mismo (Inventarios, documentos de consignación, actas de visita, correos electrónicos, comunicaciones de ofertas, etc.), y a los que haya lugar de conformidad con la ley, por contener obligaciones claras, expresas y exigibles, presta mérito ejecutivo para exigir el pago de las sumas estipuladas por concepto de remuneración, expensas, comisiones, honorarios, intereses moratorios, gestiones de cobro, así como cualquier otra suma a cargo de EL PROPIETARIO. Así mismo cualquier suma derivada del presente contrato, será exigible por la vía ejecutiva sin necesidad de los requerimientos previos ni constitución en mora de que tratan los Arts. 1594 y 1595 del Código Civil, derechos estos a los que renuncia expresamente EL PROPIETARIO, así como cualquier otro que sea establecido con posterioridad en alguna norma de carácter procesal o sustancial. Para efectos de notificaciones se tendrán las direcciones físicas y electrónicas consignadas en el respectivo formulario y junto a la firma del presente documento. Se elige domicilio contractual la ciudad de Bogotá.

DÉCIMA CUARTA: INFORMACIÓN. EL PROPIETARIO informará a la CORREDORA, sobre cambios en los datos del inmueble, por ejemplo, cambio del valor de la cuota de administración, valor en el precio de renta, venta u otro, o que el inmueble ya no se encuentra disponible.

En señal de conformidad, los contratantes suscriben este documento en dos ejemplares del mismo tenor y valor, firma a los _____
() días del mes de _____ de _____ en la ciudad de _____.



F2 FORMATO DE CORRETAJE INMOBILIARIO
DILIGENCIAR CON LETRA CLARA Y LEGIBLE NO SE ADMITIRÁN TACHONES NI BORRONES

No.

NOMBRE

EL PROPIETARIO o REPRESENTANTE LEGAL

C.C. () No. _____

C.E. () PAS ()

Dirección:

Ciudad:

Teléfono:

NOMBRE DEL R L

LA CORREDORA (AR FINCA RAÍZ)

NIT 900947388-1