

CONTRATO DE CORRETAJE Y VENTA DE INMUEBLES

Entre los suscritos a saber, por una parte, **UKUCELA S.A.S**, Compañía Colombiana legalmente constituida ante la cámara de comercio de Bogotá D.C identificada con número de identificación tributaria **901.101.944-1**, legalmente representada por **DAVID ROBERTO MEJÍA GALVIS**, identificado con cédula de ciudadanía Número 1.015.465.495, mayor de edad y vecino de Bogotá, quien actúa en nombre y representación de la Compañía y quien en adelante se denominará **EL CORREDOR** y por la otra parte _____

identificado con cédula de ciudadanía No. _____ de _____, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá y quien en adelante en el presente contrato se denominará **EL PROPIETARIO**, de común acuerdo hemos celebrado el **CONTRATO DE CORRETAJE Y VENTA DE BIEN INMUEBLE**, que se registrará por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: EL CORREDOR** con el uso de sus conocimientos profesionales y especializados, se obliga a promover la celebración del contrato de compraventa del inmueble que a continuación se describe:

Dirección: _____ **Ciudad:** _____ inmueble en venta por valor de _____ \$(_____)

Avaluó comercial: _____ \$(_____)

Avaluó Catastral: _____ \$(_____)

Tipo de Inmueble: _____	Matricula Inmobiliaria: _____
Parqueadero: _____	Matricula Inmobiliaria: _____
Depósito: _____	Matricula Inmobiliaria: _____
Valor Admón.: _____	Valor Hipoteca: _____
Entidad: _____	Cuota # (___) Valor \$: _____
Área de Lote: _____	Área Construida: _____
Antigüedad (Años): _____	Patrimonio /Afectación: _____

Observaciones:

SEGUNDA: Este contrato tendrá una vigencia de ciento veinte (120) días calendario y será de carácter exclusivo, por lo que durante la vigencia del mismo será el corredor a través de sus agentes inmobiliarios los únicos que podrán orientar, promover y vender el inmueble anteriormente descrito.

TERCERA: FACULTADES DEL CORREDOR. - En el desarrollo del presente contrato, EL CORREDOR podrá: **1)** Colocar avisos en el inmueble o en la portería del edificio si se trata de un bien sometido a régimen de propiedad horizontal, salvo que EL PROPIETARIO lo prohíba. **2)** Ofrecer el inmueble en venta por cualquier medio publicitario, incluso, prensa, radio, televisión, revistas o boletines especializados o por cualquier otro que EL **CORREDOR** considere adecuado. **3)** Exhibir el inmueble a los posibles compradores haciéndoles conocer las condiciones de negociación. **4)** Ofrecer el Inmueble en las ruedas de negocios y de ventas. **5)** Ejecutar todas las demás actividades que considere necesarias para realizar y cumplir con su labor de intermediación. **6)** Presentar al propietario informes periódicos sobre la promoción y el plan de ventas previamente acordado.

CUARTA: OBLIGACIONES DEL CORREDOR. – El corredor se obliga a: 1) Poner al servicio de **EL PROPIETARIO** los medios de los cuales dispone para ejecutar el objeto del presente contrato. 2) Comunicar **AL PROPIETARIO** las ofertas conocidas y que de alguna forma puedan influir para la celebración del negocio. 3) El **CORREDOR** cuenta con 120 días prorrogables, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato para su respectiva venta; pero si una de las partes no quisiera prorrogarlo deberá enviar comunicación por escrito a la otra parte con por lo menos de 15 días de anticipación, en caso contrario el contrato se entenderá prorrogado por periodos sucesivos de 120 días y así sucesivamente.

QUINTA: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO. - 1) Pagar al **CORREDOR** la comisión estipulada en la cláusula sexta del presente contrato, una vez realizada la venta del inmueble. 2) facilitar el ingreso para la presentación y muestra del inmueble en el caso de que este estuviese ocupado. 3) Suministrar al **CORREDOR**



Tenemos la información...

toda la información solicitada de una manera clara y adjuntar a la firma del presente contrato los siguientes documentos:

- Fotocopia de Cédula de Ciudadanía del propietario.
- Copia de Certificado de libertad no mayor a sesenta (60) días
- Fotocopia de la (s) Escritura (s) pública (s) donde consten los linderos Último recibo del impuesto predial.
- Fotocopia de los últimos recibos de servicios públicos cancelados. Copias de las llaves de acceso (para los inmuebles desocupados).

4) Sustraerse de promocionar y/o vender el inmueble por su cuenta sin advertir al **CORREDOR** inmobiliario de tales eventos, con los clientes presentados o no por **UKUCELA S.A.S** para tal fin, empero, en el evento de que el propietario prometa en venta o venda en firme el inmueble contemplado en este contrato sin contar con los servicios contratados con **UKUCELA S.A.S** deberá pagar los honorarios pactados... **Parágrafo...** Igualmente y para los efectos en los que el presente contrato o una de sus prorrogas se hayan vencido, el **PROPIETARIO** se compromete a pagar al **CORREDOR** la comisión pactada, en el evento de realizar la venta del inmueble a un cliente presentado previamente por el **CORREDOR** inmobiliario. **SEXTA: LA REMUNERACION.** Como contraprestación por la venta se ha pactado en el **TRES POR CIENTO (3%) +IVA** en zona urbana y **EL CINCO POR CIENTO (5%) + IVA** en zona rural sobre el valor total de la venta del inmueble. **EL CORREDOR** tendrá derecho al pago total de la contraprestación acordada, en el momento en que se firme el contrato de promesa de compraventa. En caso de constituirse en mora por **EL PROPIETARIO**, la suma adeudada causará interés del mensual. La obligación del pago de la remuneración aquí establecida corre por cuenta del **PROPIETARIO** únicamente. **Parágrafo Primero:** En los casos en que firmada la promesa y la venta prometida no se realice, **EL CORREDOR** habiendo recibido íntegramente la comisión, de acuerdo con lo pactado anteriormente, reintegrará al **PROPIETARIO** el 50% del valor total de la comisión, empero, si el propietario es quien incumple la promesa de compraventa firmada o ha cobrado arras o cláusulas penales por el incumplimiento del comprador del bien inmueble dentro de los términos del contrato, en ambos casos pagará al **CORREDOR** la totalidad de los honorarios profesionales convenidos. **Parágrafo Segundo:** Si la venta se realiza directamente a Ukucela, para que a su vez Ukucela lo negocie con un tercero, cualquier modificación al precio por permutas, plazos y en general por cualquier motivo, se entenderán como sobreprecio a favor de Ukucela S.A.S o depreciación en contra del mismo Ukucela, derivado de lo anterior, la empresa solo pagará al propietario la cantidad acordada en documento aparte, como precio de venta del inmueble, menos los costos por comisión y corretaje. **SEPTIMA: CAUSALES DE TERMINACION DEL CONTRATO.** - El presente contrato se dará por terminado en los siguientes eventos: 1) Por mutuo acuerdo de las partes. 2) Por el cumplimiento de su objeto con la realización del negocio encomendado. 3) Por renuncia del **CORREDOR**, la cual será notificada por escrito al **PROPIETARIO** con diez (10) días calendario de anticipación 4) Por decisión del **PROPIETARIO**, la cual se comunicará también por escrito y con diez (10) días calendario de anticipación, advirtiéndose que, si tal acto busca la finalidad de no pagar al **CORREDOR** su retribución, de todas maneras, éste tendrá derecho a ella, si el negocio gestionado ya hubiere concluido, según lo estipulado en la cláusula quinta de este contrato. 5) Por venta directa del **PROPIETARIO**, ante lo cual, el **PROPIETARIO** acreditará ante el **CORREDOR**, la identificación del nuevo propietario a fin de generar claridad, en cuanto de que no se trata de un cliente presentado por el **CORREDOR**. **OCTAVA MODALIDAD DE CORRETAJE CONVENIDO:** El contrato por este documento celebrado tiene carácter eminentemente comercial, por lo que el **CORREDOR** asignará bajo su responsabilidad el personal con más conocimiento y experticia para la realización eficaz y pronta que conduzca a lograr la venta efectiva del inmueble, disponiendo de los recursos logísticos y humanos y manteniendo una comunicación directa con el propietario en lo referente a la promoción y ofertas recibidas, para lo cual el **CORREDOR**, designará uno o varios asesores exclusivos a cargo del negocio que se le confía. **NOVENA:** Las partes declaran de mutuo acuerdo que el presente contrato constituye plena prueba de las obligaciones a su cargo y renuncian a requerimientos para la exigibilidad de las obligaciones que se contienen en este contrato. **DÉCIMA: REGIMEN APLICABLE AL PRESENTE CONTRATO Y A LOS CONTRATOS DE CORRETAJE.** Al presente contrato de corretaje de forma preferente lo pactado en este contrato, y subsidiariamente en lo regulado en el Código de Comercio, en aquello que no contraríen sus normas de orden público y en lo no previsto en el código de comercio, se regulara por lo dispuesto en el



código civil, en aquello que no contraríen sus normas de orden público... **DECIMA PRIMERA.**

CLAUSULA PENAL: El incumplimiento de las obligaciones pactadas en el presente contrato por cualquiera de los contratantes dará derecho a la parte cumplida a exigir a la parte incumplida el Tres (3%) del valor del inmueble que se promociona en venta a título de sanción o pena, exigible al día siguiente de causado el incumplimiento. La sanción o pena podrá exigirse independientemente de la obligación principal de indemnizaciones a que hubiere lugar. **DECIMA SEGUNDA:**

CONFIDENCIALIDAD- Todos los términos y condiciones del presente documento, así como los de los contratos y actos jurídicos que han de celebrarse entre las partes en razón de la negociación y en general toda la información que se suministre o divulgue en virtud del presente contrato, ya sea antes o después de la fecha de suscripción del mismo estará del todo sujetos a estricta reserva y confidencialidad entre las partes, por lo tanto, no podrán ser revelados a terceras personas, salvo que dicha divulgación sea requerida por autoridad judicial o gubernamental competente, o sea autorizada por escrito por la parte que pueda verse afectada con su divulgación, o si la misma ya se ha hecho pública por otro medio no imputable a ninguna de ellas. **DECIMA TERCERA: HABEAS**

DATA: EL PROPIETARIO cumpliendo con la ley estatutaria 1266 de 2008 y 1581 de 2012 en lo referente a la protección y divulgación de datos personales, queda informado que los datos suministrados en este contrato serán tratados por **UKUCELA S.A.S** con fines administrativos, financieros y comerciales, por lo que declara que autoriza a la empresa **UKUCELAS.A.S** para usar, reportar, circular, transferir, almacenar y/o actualizar mi base de datos personales de conformidad con las políticas establecidas por las centrales de riesgos de Data Crédito, Covinoc y cualquier plataforma similar...

DECIMA CUARTA... INFORMACIÓN Y NOTIFICACIONES Como lugar de notificaciones las partes acuerdan que **EL PROPIETARIO** sea notificado en la siguiente dirección _____ De la ciudad de _____

y/o al correo electrónico _____ Teléfono celular _____ Teléfono fijo _____, redes sociales, Facebook _____ Instagram _____ Otras _____,

EL ADMINISTRADOR podrá ser notificado en la en la CRA. 46 No. 152-46 OFICINA 2-44 CENTRO COMERCIAL MAZUREN, teléfono(s) 031-5206757 031-7442494 y/o correo electrónico admin@ukucela.com / ukucela@gmail.com En caso de cambio de cualquier dirección física o electrónica, quién así lo haga deberá avisarlo oportunamente a la otra parte... **PARAGRAFO...**

Cualquier duda, reclamo, felicitación, aclaración y en general cualquier PQR y/o comentario que se deba generar por el contenido y ejecución del presente contrato, este debe ser tratado únicamente por los correos institucionales y /o personales en el caso del cliente, que están validados para tal fin, en la presente cláusula de "**INFORMACIÓN Y NOTIFICACIONES**", por lo que las partes aceptan que cualquier inquietud, comentario o solicitud que sea tratada por medios diferentes serán nulos y no serán tenidos en cuenta pues, desde ya las partes renuncian a cualquier reclamación judicial, sobre eventos o sucesos no informados y tratados adecuadamente de conformidad con este párrafo.

En constancia de haber sido leído y aceptado el presente documento, se firma en _____ a los _____ días del mes _____ del 2.0 _____.

ELCORREDOR
UKUCELA SAS

EL PROPIETARIO
NOMBRE:
C.C. #
DIRECCIÓN:
TELÉFONO:
E-MAIL: