

CONTRATO DE CORRETAJE INMOBILIARIO – MLS SANTANDER RED INMOBILIARIA No.

Entre las partes: WILMAY LENIN DELGADO identificado(s) con cédula de ciudadanía No. 91.161.543 Expedida (s) en FONDUNUNCO domiciliado(s) en BIMBUQU, quien(es) obra(n) en nombre propio y que para efectos de este documento se llamará(n) EL PROPIETARIO, por una parte; y por la otra JOAN PABLO SERRANO AVALOS quien obra en nombre y representación legal de INTERNATIONAL TOP ASSETS REALTY identificada con NIT. No. 901450556 corredora y afiliada al MLS RED INMOBILIARIA, quien en adelante se denominará LA INMOBILIARIA; se ha suscrito el CONTRATO DE CORRETAJE INMOBILIARIO DE LISTA MÚLTIPLE, 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 celebra con LA INMOBILIARIA el presente contrato de corretaje durante el término de 6 (SEIS) meses con el objeto de promover la venta y/o permuta del siguiente inmueble:

Tipo de inmueble: APTO 50-36 INMACULADA CONCEPCION
 Dirección: Cra 5ta W 42-36 Municipio: SANTANDER
 Matrícula inmobiliaria: 300406212
 Precio de venta: La suma de 120.000.000, cientos mil millones
 Hipoteca/Leasing vigente: \$ 0 Entidad: _____
 Saldó actual de la deuda: \$ 0 aproximadamente.

Las demás características y especificaciones del inmueble objeto del presente contrato se encuentran en el formulario del MLS RED INMOBILIARIA, el cual fue diligenciado directamente por EL PROPIETARIO o siguiendo sus estrictas 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 notificada y aceptada, el precio de venta podrá ser modificado por EL PROPIETARIO mediante escrito -físico o electrónico- dirigido a LA INMOBILIARIA.

PARÁGAFO: 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, con anterioridad al vencimiento. Entre EL PROPIETARIO y LA INMOBILIARIA no existirá relación laboral alguna, pues LA INMOBILIARIA actuará como contratista independiente.

SEGUNDA: EXTENSIÓN DE LOS EFECTOS DEL CORRETAJE. Si con ocasión de la actividad desplegada en ejecución del presente contrato por LA INMOBILIARIA o cualquiera de las inmobiliarias afiliadas al MLS RED INMOBILIARIA, 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 INMOBILIARIA, 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 o permutantes, haciéndoles conocer las condiciones de la negociación; d) Ejecutar todas las demás actividades que se desprendan de la labor de intermediación; e) LA INMOBILIARIA podrá aceptar condiciones diferentes a las establecidas para la celebración de los contratos de promesa de compraventa y/o permuta, previa autorización escrita de EL PROPIETARIO.

CUARTA: REMUNERACIÓN Y EXPENSAS. EL PROPIETARIO se obliga a pagar como remuneración a LA INMOBILIARIA, o a la inmobiliaria afiliada al MLS RED INMOBILIARIA, un porcentaje igual al 3% (Tres) si es urbano, o el 5% (Cinco) si es rural, más el IVA correspondiente, este porcentaje será calculado sobre el precio total y real de la negociación del inmueble, sin perjuicio de las cargas tributarias a que haya lugar. 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. En caso de terminarse de forma anticipada el presente contrato y aún en los casos en que el negocio no se haya celebrado, deberá EL PROPIETARIO reintegrar a LA INMOBILIARIA las expensas en que esta haya incurrido durante el desarrollo de la gestión encomendada (Transporte, publicaciones, publicidad en general, visitas, etc.) conforme lo establece el artículo 1342 del Código de Comercio.

PARÁGRAFO: EL PROPIETARIO acepta que aunque se haya pactado que el pago del inmueble se hará de forma fraccionada, éste pagará el total de la remuneración pactada a su surgimiento conforme lo indicado en la presente cláusula. Si LA INMOBILIARIA ha sido autorizada por cualquier medio, para recibir el dinero derivado de la compraventa

y/o permuta del inmueble, EL PROPIETARIO autoriza expresamente la deducción del valor correspondiente a la remuneración pactada.

QUINTA: MORA Y REPORTES. EL PROPIETARIO autoriza expresamente a LA INMOBILIARIA 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 INMOBILIARIA o las inmobiliarias afiliadas al MLS RED INMOBILIARIA, 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 o permutantes.

PARÁGRAFO: Una vez firmada la promesa de compraventa y/o permuta, o documento equivalente, 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 INMOBILIARIA; aun estando vencido el término inicial del contrato y sus prórrogas, LA INMOBILIARIA 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 INMOBILIARIA. LA INMOBILIARIA 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) Abstenerse de realizar cualquier gestión encaminada a la celebración de contratos de promesa de compraventa, y/o permuta sin la intermediación de LA INMOBILIARIA durante la vigencia del presente contrato; c) Suministrar a LA INMOBILIARIA toda la información que le solicite, de una manera clara y veraz; d) Adjuntar a la firma del presente contrato: copia(s) de la(s) cédula(s) de ciudadanía de EL PROPIETARIO(S), certificado de libertad y tradición no mayor a (15) días, avalúo catastral, último recibo de impuesto predial y copia de la escritura que acredite propiedad.

NOVENA. TÉRMINACIÓN DEL CONTRATO. Son causales de terminación del presente contrato: a) El incumplimiento de las obligaciones por parte de LA INMOBILIARIA en la ejecución del presente contrato; b) Renuncia de LA INMOBILIARIA, la cual será presentada por escrito a EL PROPIETARIO. c) Renuncia de EL PROPIETARIO advirtiendo que, si tal acto busca evadir el pago de la remuneración o las expensas, LA INMOBILIARIA 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: 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, LA INMOBILIARIA queda facultada para retener el dinero percibido del negocio y que tenga en su haber, hasta tanto la Autoridad Competente disponga el destino de 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: REPRESENTACIÓN EN EXCLUSIVA Y VINCULACIÓN MLS RED INMOBILIARIA. Mediante el contrato celebrado por este documento se concede la representación en exclusiva, por lo cual EL PROPIETARIO encarga a LA INMOBILIARIA en su calidad de corredora como la única entidad autorizada para intermediar la venta y/o permuta del inmueble consignado. Cuando EL PROPIETARIO sea quien presente directamente o por interpuesta persona a LA INMOBILIARIA un promitente comprador durante la ejecución del presente contrato; pagará el 50% del valor correspondiente a la remuneración pactada. EL PROPIETARIO comprende los alcances y efectos de la vinculación al Sistema de Lista Múltiple, donde su inmueble será ofrecido dentro de la plataforma, por todas las inmobiliarias afiliadas a dicho sistema. EL PROPIETARIO cancelará la suma de OCHENTA MIL PESOS M/CTE. (\$80.000) pesos M/cte, por derechos de inclusión a dicha plataforma, debiendo además las expensas derivadas de la promoción del inmueble a través de los medios y planes publicitarios con que cuente LA INMOBILIARIA conforme indica la cláusula cuarta del presente contrato.

DÉCIMA PRIMERA: EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. LA INMOBILIARIA 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 derivado 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 INMOBILIARIA.

DÉCIMA SEGUNDA: SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE. EL PROPIETARIO se obliga a suministrar a LA INMOBILIARIA 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 INMOBILIARIA 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 INMOBILIARIA 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 TERCERA: LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN AL TERRORISMO. Las partes garantizan que ni ellas, ni sus socios, accionistas, ni vinculados o beneficiarios reales: i) han estado, se encuentran, o temen ser incluidos en alguna de las listas que administra la Oficina de Control de Activos del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América; ii) No tienen investigaciones en curso, ni han sido sindicados o condenados por narcotráfico, financiación del terrorismo, ni lavado de activos; y, iii) sus bienes, negocios y los recursos con los que cumplirán el presente contrato, al igual que los de sus accionistas, si aplica, provienen de actividades lícitas. Cada una de las partes declaradas se obliga a notificar de inmediato a su contraparte cualquier cambio a las situaciones declaradas en el presente numeral, informando las medidas que tomará para mitigar los daños que ellos puedan causar. No obstante, lo anterior, en el evento en que alguna de las partes, o cualquiera de sus socios, accionistas, vinculados o beneficiarios reales serán incluidos por cualquier causa en dichos listados, o se encuentre bajo cualquier tipo de investigación que razonablemente pueda conducir a ello, su contraparte podrá terminar anticipadamente este contrato sin que ello genere multa o indemnización alguna".

DÉCIMA CUARTA. AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES. EL PROPIETARIO autoriza de forma expresa a LA INMOBILIARIA, las inmobiliarias afiliadas al MLS RED INMOBILIARIA, y a la Lonja de Propiedad Raíz de Santander 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 QUINTA. 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.

En señal de conformidad, los contratantes suscriben este documento en dos ejemplares del mismo tenor y valor, firma a los 05 (05) días del mes de NOVIEMBRE de 2024 en la ciudad de BARRANCO

Firma,



LA INMOBILIARIA - MLS RED INMOBILIARIA

NIT. No.:

EL PROPIETARIO

C.C. No. 1.098.740.619
EMAIL: gmujiica25@hotmail.com
DIRECCION: Cra 57w # 42-36
CIUDAD: Bucaramanga
TELÉFONO: 3156478591

C.C. No. 91.161.543
email: maguirfox@hotmail.com
direccion: Cra 57w # 42-36
Ciudad: Bucaramanga
Telefono: 3153937463

Nota: pendiente.

- ① Un patrimonio de familia proceso de cancelación
- ② levantamiento de patrimonio
Medida de prohibición de enajenación de inmuebles
en proceso de levantamiento.