

ACUERDO DE COMISIONES SOBRE VENTA DE INMUEBLES

Entre los suscritos a saber:

Por una parte,

[■], mayor de edad e identificado(a) con cédula de [■] No. [■] expedida en [■], con estado civil [■] (en adelante, el “Corredor Independiente”);

Y, por otra parte,

INVERSIONES ACASA S.A.S., sociedad colombiana legalmente constituida mediante documento privado, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, representada legalmente por Mauricio Peñaranda García, mayor de edad e identificada con cedula de ciudadanía No. 1.020.717.337, quien actúa en su calidad de representante legal todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el cual se adjunta como Anexo 1 (en adelante “aCasa”, quien conjuntamente con el Corredor Independiente se denominarán las “Partes” y cada uno de ellos individualmente como una “Parte”).

Las Partes de manera libre y voluntaria han decidido celebrar el presente contrato (en adelante, el “Contrato”), el cual se regirá por las cláusulas acá contenidas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que, aCasa es una compañía dedicada a, entre otros, realizar corretaje inmobiliario de inmuebles para vivienda en Colombia.
2. Que, el Corredor Independiente tiene especial conocimiento de los mercados inmobiliarios dentro de Colombia y conoce personas naturales y jurídicas que podría presentar a aCasa para prestar los servicios del objeto social de aCasa (en adelante los “Potenciales Clientes”).
3. Que, aCasa está interesado en que el Corredor Independiente realice un acercamiento con los Potenciales Clientes.
4. Que, aCasa está dispuesto a reconocer al Corredor Independiente un porcentaje de la comisión que reciba aCasa por la gestión de corretaje, en los términos del presente Contrato, por los acercamientos que adelante y que concluyan en la celebración de contratos de compraventa de inmuebles de los clientes de aCasa, siempre que dichos Potenciales Clientes no fueren conocidos anteriormente por aCasa.

Con fundamento en las consideraciones precedentes, las Partes celebran el presente Contrato, el cual habrá de regirse, en lo general, por las normas legales que regulan el Contrato de Corretaje en Colombia, y en lo especial, por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO: En virtud del presente Contrato, el Corredor Independiente se obliga a poner a aCasa en contacto con los Potenciales Clientes, con el fin de que estos celebren contratos de compraventa (escrituras públicas de compraventa) sobre los bienes inmuebles de propiedad de aCasa o de los clientes de aCasa, de conformidad con los términos estipulados en este Contrato. Para el desarrollo del objeto del presente Contrato, el Corredor Independiente se obliga a actuar de

manera independiente y a poner todos los medios que sean necesarios con el fin de contactar a dichos Potenciales Clientes y ponerlos en contacto con aCasa.

Por su parte, aCasa se obliga para con el Corredor Independiente a pagarle la comisión prevista en la Cláusula Tercera siguiente, en los términos allí incorporados, como contraprestación por su gestión profesional.

Las Partes declaran que su intención es que la duración del presente Contrato sea temporal y esporádica y no tiene vocación de permanencia en el tiempo.

SEGUNDA. DURACIÓN: Las partes han acordado que el presente contrato tendrá una duración de seis meses contado a partir de la firma de este Contrato. No obstante lo anterior, aCasa podrá dar por terminado el presente Contrato en cualquier tiempo y sin necesidad de preaviso para lo cual bastara una simple notificación escrita por un medio idóneo con ocho (8) días de antelación a la fecha de terminación, dicha terminación no generará pago de multas, penalidades o indemnización alguna a favor del Corredor Independiente.

TERCERA. HONORARIOS Y FORMA DE PAGO: Siempre que, como consecuencia de las intermediaciones que desarrolle el Corredor Independiente, aCasa directamente o a través de sus clientes, celebre con algún Potencial Cliente una escritura pública de compraventa, aCasa pagará al Corredor Independiente una comisión equivalente al 3% de la comisión que reciba aCasa por la labor de intermediación o corretaje.

La remuneración será reconocida en una única ocasión por cada Cliente Potencial con el que efectivamente aCasa celebre la escritura pública de compraventa. En caso de no finalizar con éxito un negocio, es decir, que no se suscriba la correspondiente escritura pública de compraventa para la venta de alguno o varios inmuebles, el Corredor Independiente no tendrá derecho a la remuneración.

El Corredor Independiente le presentará al Cliente la factura o cuenta de cobro por el valor de la remuneración correspondiente a cada inmueble efectivamente vendido, en los términos antes anotados.

La remuneración deberá ser pagada por aCasa o directamente por el o los clientes de aCasa, máximo dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que ocurra lo siguiente: (i) hubiere ocurrido la radicación de la respectiva factura o cuenta de cobro en las oficinas de aCasa, con el lleno de los requisitos legales; y (ii) el Potencial Cliente hubiere realizado el pago del 100% del negocio a aCasa (cuando esto aplique).

Por lo anterior, la factura será rechazada en el evento en el cual el Potencial Cliente no haya realizado el pago del negocio celebrado con aCasa. Adicionalmente, además de los datos del beneficiario de los pagos, la factura respectiva deberá contener el nombre o razón social y NIT del Potencial Cliente respectivo; un número que corresponda a un sistema de numeración consecutivo; la fecha de la operación y el concepto describiendo el inmueble, así como todos los demás requisitos de ley.

CUARTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES: Serán obligaciones de aCasa y del Corredor Independiente las siguientes:

4.1. OBLIGACIONES DE aCasa:

1. Suministrar al Corredor Independiente la información que este requiera para cumplir con el objeto de este Contrato. Sin embargo, será aCasa quien informe al Potencial Cliente, de manera clara y completa las características de las unidades, condiciones de venta, así como de los servicios que aCasa comercializa.

2. Objetar a un potencial cliente sugerido por el Corredor Independiente por tener fundadas dudas comprobables objetivamente sobre su solvencia moral o económica. En todo caso aCasa se reserva el derecho de aceptar o no un Potencial Cliente sin que esto se considere un incumplimiento del Contrato.
3. Pagar los honorarios al Corredor Independiente en las formas y plazos pactados en este Contrato.

4.2. OBLIGACIONES DEL CORREDOR INDEPENDIENTE:

1. Poner en contacto o presentar a aCasa al Potencial Cliente quien deberá presentar toda la información que requiera aCasa para crearlo como cliente, fecha a partir de la cual se considerará cliente de aCasa.
2. Realizar el acompañamiento que llegue a requerir aCasa para concretar la venta de los inmuebles.
3. Mantener estricta confidencialidad de los documentos o procedimientos, estrategias que en desarrollo de este Contrato llegue a conocer.
4. Comunicar a aCasa cualquier información que llegará a conocer y que en alguna forma pueda influir en la celebración del negocio de compraventa de inmuebles.
5. Validar periódicamente con aCasa las bases de datos de los Potenciales Clientes para que del resultado de dicha validación no se generen cruce de información que afecten las ventas de las Partes. aCasa no reconocerá honorarios al Corredor Independiente cuando se hayan realizado por estos contactos con clientes que se encuentren en las bases de datos de aCasa.
6. Afiliarse y presentar con las cuentas de cobro o factura, la constancia del pago de sus aportes a seguridad social.

PARÁGRAFO: Cualquier gasto en que deba incurrir Corredor Independiente para efectuar la gestión de intermediación deberá ser asumido por Corredor Independiente sin que haya lugar a reconocimiento o reembolso alguno por parte de aCasa.

QUINTA. INDEPENDENCIA Y AUTONOMÍA DEL CORREDOR INDEPENDIENTE: El Corredor Independiente actuará en la ejecución de este Contrato con plena autonomía e independencia profesional, técnica, y administrativa. Por tanto, el Corredor Independiente asume la responsabilidad que le sea imputable por los actos y omisiones cometidas en desarrollo de este Contrato.

Las Partes declaran que el presente Contrato no se configura en un mandato, agencia, comisión, alianza estratégica, contrato laboral o prestación de servicios. En este orden de ideas, el Corredor Independiente liberará a aCasa de toda responsabilidad derivada de cualquier reclamación que contra éste llegase formular el Potencial Cliente o cualquier tercero, manteniéndolo indemne en todo momento por las reclamaciones presentadas.

SEXTA. REGIMEN LEGAL. AUSENCIA DE RELACIÓN LABORAL Y REPRESENTACIÓN: Por su naturaleza, el presente Contrato no constituye vínculo laboral alguno entre aCasa y el Corredor Independiente y la relación será eminentemente comercial como quiera que se encuentra regida por el artículo 1340 del Código de Comercio.

Asimismo, las Partes hacen constar que el presente Contrato, dada su naturaleza y características, no genera vínculo adicional alguno entre las Partes, no habilita a alguna de ellas para representar a la otra a ningún título, ni constituye contrato de agencia comercial, por tanto, el Corredor Independiente renuncia expresamente a exigir las prestaciones propias del mencionado contrato.

PARÁGRAFO: El Corredor Independiente expresamente manifiesta que el presente Contrato no se considera como una continuidad de cualquier vínculo contractual previo suscrito entre las Partes.

SÉPTIMA. CESIÓN DEL CONTRATO: El Corredor Independiente no podrá ceder, parcial ni totalmente, la ejecución o derechos del presente Contrato a un tercero sin previa autorización expresa y por escrito de aCasa.

OCTAVA. CLÁUSULA PENAL: En el evento de incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente Contrato, el Corredor Independiente pagará a aCasa, a título de pena, la suma equivalente a QUINCE (15) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

aCasa tendrá derecho a que se le pague, además de la pena prevista en la presente cláusula, la totalidad de los perjuicios que se le causen por el incumplimiento del Corredor Independiente.

El pago de la pena y de los perjuicios no extinguirá la obligación principal.

Antes de hacer efectiva la presente Cláusula Penal la parte cumplida requerirá por escrito a la otra parte y si esta no cesare su incumplimiento o no se aviniera a cumplir en un plazo máximo de diez (10) días calendario (cuando sea subsanable el incumplimiento), contados a partir de la fecha de la colocación por correo electrónico de un escrito de requerimiento, a la dirección electrónica registrada en este Contrato, se hará efectivas las sanciones aquí previstas.

Las sumas de dinero que se deban con ocasión de la aplicación de la presente cláusula penal podrán ser cobradas ejecutivamente, para lo cual el presente contrato prestará mérito ejecutivo o compensadas de sumas de dinero que aCasa deba o adeude a el Corredor Independiente.

NOVENA. ORIGEN DE INGRESOS: CUMPLIMIENTO RESPECTO AL SISTEMA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO SARLAFT: El Corredor Independiente declara bajo la gravedad del juramento, el cual se entiende prestado con la firma de este Contrato, lo siguiente:

1. Que la totalidad de los bienes o servicios objeto de este Contrato tienen origen en actividades lícitas.
2. Que no tiene relaciones con personas u organizaciones dedicadas a actividades delictivas y que tampoco contribuye en modo alguno a la financiación, mantenimiento o realización de conductas al margen de la ley y/o terroristas y por lo tanto los recursos que se deriven del presente contrato no serán destinados para tales fines.
3. Que no está obligado por disposición legal, decreto o acto administrativo alguno, a implementar un sistema para la prevención y detección del lavado de activos y la financiación del terrorismo, o para la administración de los riesgos asociados a esos delitos. O que, estando obligado a ello, cumple de manera perfecta y completa esa obligación y como prueba de ello adjunta certificación de la implementación de dicho Sistema firmada por el Representante Legal y el Oficial de Cumplimiento, documento que forma parte integral del Contrato.
4. Que todas las actividades que realiza en cumplimiento de su objeto social como persona jurídica, o de su actividad económica como persona natural, se ajustan al ordenamiento

jurídico colombiano y que todos los activos que utiliza para la realización de dichas actividades tienen origen y destinación lícita.

PARÁGRAFO: aCasa podrá dar por terminado unilateralmente con justa causa el presente Contrato sin indemnización, compensación o contraprestación alguna, en cualquier momento que se tenga pruebas o indicios relacionados con que las declaraciones hechas por el Corredor Independiente no corresponden a la verdad.

DÉCIMA. MODIFICACIONES: Cualquier modificación, complementación o adición al presente Contrato deberá realizarse mediante Otro sí escrito y se suscribirá por las personas que en él intervinieron so pena de no considerarse válido.

DÉCIMA PRIMERA. CLÁUSULA COMPROMISORIA: El presente Contrato será regido e interpretado bajo las leyes de la República de Colombia. Ante cualquier controversia derivada de la interpretación, ejecución y desarrollo del presente Contrato, las Partes podrán, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de cualquier aviso de disputa de cualquiera de las Partes a la otra, resolver el asunto en forma amigable. De no optar por ello, salvo en lo referente a acciones que puedan adelantarse por la vía ejecutiva, toda diferencia o controversia que surja entre las Partes a causa del presente Contrato o en relación con el mismo, se resolverá por medio de un Tribunal de Arbitramento en los términos que se indican a continuación:

El Tribunal de Arbitramento se regirá por las reglas del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. El Tribunal estará compuesto por un (1) árbitro nombrado de común acuerdo por las Partes, que sea abogado de profesión. En caso de no mediar consenso en relación con l personas que deberá ser designada como árbitro, cualquiera de las Partes podrá solicitar que se nombre el árbitro de las listas de la Cámara de Comercio de Bogotá, dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la solicitud del arbitramento.

El Tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá o en el lugar que la Cámara de Comercio designe y su decisión será adoptada en derecho, de conformidad con la Ley Aplicable sustancial colombiana.

Los costos de administración y operación del Tribunal de Arbitramento, así como los honorarios del árbitro y del Tribunal, serán pagados por las Partes en partes iguales y en la forma que establezca el Tribunal de Arbitramento, de conformidad con las leyes y normas aplicables al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.

La Parte vencida en el litigio arbitral, deberá reembolsar todos los costos y gastos en que haya incurrido la Parte vencedora, con ocasión de la resolución de la disputa o diferencia llevada a Tribunal de Arbitramento.

DECIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES: Las Partes acuerdan que cualquier notificación o comunicación que deba efectuarse por razón del presente Contrato deberá entregarse en las direcciones, correos, fax y/o teléfonos señalados a continuación:

Corredor Independiente:

Atención: []

Ciudad: []

Tel: []

Correo Electrónico: []

acasa:

Atención: Mauricio Peñaranda García

Ciudad: Bogotá

Tel: 3112496905

Correo Electrónico: mauricio@acasa.com.co

Todas las comunicaciones que deban suscribirse durante la vigencia del Contrato, y en especial las relacionadas con su ejecución, cumplimiento, terminación o protección de cualquier derecho u obligación emanada del mismo, deberán ser enviadas a las direcciones aquí indicadas, so pena de no tenerse por recibidas.

Cualquier variación del domicilio deberá ser comunicada a la otra Parte por escrito, con una anticipación no menor a siete (7) días hábiles a la fecha en que ha de hacerse efectivo el cambio. De no observarse este procedimiento para el cambio de domicilio, surtirá pleno efecto cualquier comunicación, requerimiento o notificación dirigida al domicilio anterior.

DÉCIMA TERCERA. CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: Constituyen causas de terminación del presente Contrato las siguientes: a) El vencimiento del término estipulado en este Contrato, salvo que se pacte una prórroga del mismo; b) El incumplimiento por cualquiera de las Partes de las obligaciones derivadas del presente Contrato. Lo anterior sin perjuicio de las indemnizaciones a que hubiere lugar como consecuencia de tales incumplimientos. c) Por mutuo acuerdo de las Partes; d) Por muerte del Corredor Independiente; e) Por decisión unilateral de aCasa.

PARAGRAFO: La terminación del contrato en los casos anteriormente señalados operará de pleno derecho, por lo cual no requiere sentencia judicial.

DECIMA CUARTA. EXCLUSIVIDAD: El presente Contrato no generará ningún tipo de exclusividad para las Partes.

DÉCIMA QUINTA. PUBLICIDAD: Las Partes acuerdan que el Corredor Independiente no tendrá derecho a utilizar ninguna marca de propiedad de aCasa. Por consiguiente, cualquier uso de las marcas de aCasa por parte del Corredor Independiente deberá ser previamente autorizado por aCasa por escrito. En todo caso se prohíbe la transmisión, distribución o almacenamiento de las marcas de aCasa con fines no permitidos por la ley y contrarios al desarrollo del Contrato.

DÉCIMA SEXTA. AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DE DATOS: Las Partes autorizan a la otra Parte para tratar, conservar, actualizar o compartir con terceros con los que se celebre convenio en Colombia, datos relativos a su compañía, y personal vinculado a este Contrato; y/o en caso que sea una persona natural, sus datos personales de orden demográfico, económico, biométricos, de servicios, comercial y de localización; para utilizarlos única y exclusivamente en la ejecución del presente Contrato, en actividades propias de cada Parte y relacionadas con su objeto social, así como para consulta y reporte de información a operadores de bancos de datos y /o centrales de riesgo. Las Partes garantizan que cuentan con las autorizaciones de sus subcontratistas y personal vinculado al Contrato en los términos de las normas de protección de datos. Los titulares de los datos tienen derecho de conocer, actualizar, rectificar, suprimir los datos, y revocar la autorización salvo las excepciones legales. Los datos biométricos son datos sensibles y Las PARTES no están obligadas a autorizar su tratamiento. Estos serán usados para verificación de identidad y suscripción de contratos.

En constancia de lo anterior, se firma el presente documento en dos (2) originales de igual valor e idéntico tenor, uno con destino a cada una de las Partes, a los [] días del mes de [] del año 2021.

Por aCasa:



Mauricio Peñaranda
Representante Legal
CC. 1.020.717.337

Por el Corredor Independiente:



Signature Certificate

Document Ref.: EJM5B-T7IPU-VBKQV-NDGWI

Document signed by:

	<p>Mauricio Penaranda Verified E-mail: mauricio@acasa.com.co</p>	 
<p>IP: 191.111.45.197</p>	<p>Date: 16 Jun 2021 20:38:23 UTC</p>	

Document completed by all parties on:
16 Jun 2021 20:38:23 UTC

Page 1 of 1



Signed with PandaDoc.com

PandaDoc is a document workflow and certified eSignature solution trusted by 25,000+ companies worldwide.

