**CONTRATO DE CORRETAJE DE BIENES RAÍCES**

En la ciudad de (Ciudad), a los (Días) del mes de (Mes) del año (Año), convienen en forma libre y voluntaria celebrar el presente contrato de Corretaje-Intermediación de Arriendo, las siguientes personas: a) Por una parte por sus propios derechos el Sr. (Nombre del CORREDOR) Corredor de Bienes Raíces, con licencia profesional Nro. (Número de Licencia) de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pastaza a quien en adelante se le denominará **“EL CORREDOR”** ; y, b) Por otra parte por sus propios derechos el/la Sr/Sra. (Nombre del CLIENTE), a quien en adelante se le denominará **“EL CLIENTE”**, quienes acuerdan libre y voluntariamente celebrar el presente contrato de corretaje al tenor de las siguientes clausulas:

**PRIMERA: ANTECEDENTES.-** **“EL CLIENTE”** es propietario del inmueble y que se describe a continuación:

Tipo de inmueble:

Número de predio (s):

Ubicación:

Áreas:

**“EL CORREDOR”** es especialista en la promoción, comercialización, venta y arrendamiento de bienes raíces; por su parte **“EL CLIENTE”,** necesita contratar los servicios de un corredor profesional de bienes raíces para que le asesore e intermedie en el arrendamiento del inmueble descrito en el presente contrato.

**SEGUNDA: OBJETO.- CONTRATO DE CORRETAJE. -** Con los antecedentes expuestos **“EL CLIENTE”** contrata a **“EL CORREDOR”,** para que le brinde los servicios de corretaje de bienes raíces, asesoría e intermediación inmobiliaria, con la finalidad de que **“EL CLIENTE”** proceda a arrendar el inmueble de su propiedad, detallado en la cláusula de antecedentes.

Se entenderá el cumplimiento del contrato por parte de **“EL CORREDOR”**, en el momento en que **“EL CLIENTE”** y el arrendatario acuerden por escrito el arrendamiento del inmueble relacionado.

**TERCERA: PLAZO.-** El plazo de duración del presente contrato será de (Número de Meses) meses, contados a partir de la fecha de la suscripción del presente contrato, podrá prorrogarse automáticamente por el mismo período y bajo las mismas condiciones; salvo el caso, que una de las partes desee dar por terminado el mismo, para lo cual deberá notificar a la otra parte por escrito y con 30 días de anticipación al vencimiento.

Las partes acuerdan que en caso de que **“EL CORREDOR”** este llevando una negociación al momento de finalizar el plazo, el contrato se prorrogará automáticamente sin necesidad de requerir firma alguna, por el tiempo que dure la negociación con ese arrendatario, aun cuando hayan decidido conforme al párrafo anterior no prorrogar el contrato, estableciendo expresamente que en caso de que esta negociación permita cumplir el objeto del presente contrato **“EL CLIENTE”** pagará los honorarios convenidos a **“EL CORREDOR”**.

Se aclara que, en caso de producirse el arrendamiento del inmueble por parte de **“EL CLIENTE”**, hasta noventa (90) días posteriores a la terminación del contrato, a cualquier persona natural o jurídica, presentado por **“EL CORREDOR”**, **“EL CLIENTE”** se compromete a cancelar el porcentaje de comisión por arrendamiento acordado en este contrato.

**CUARTA.- CONDICIONES INICIALES DE ARRENDAMIENTO:**

**Canon de Arrendamiento:** (valor en dólares)

**Uso del Inmueble:** (determinar uso del inmueble, vivienda número de personas, negocio)

**Plazo del arrendamiento;** (tiempo solicitado por el usuario)

**Garantía:** (valor que define el cliente en garantía)

**Condiciones Especiales de** **“EL CLIENTE”**: (anotar condiciones especiales, tales como disposiciones de mascotas, niños o perfiles sugeridos por el cliente)

Las condiciones iniciales pueden cambiar siempre y cuando sea autorizado por **“EL CLIENTE”,** dicha autorización podrá realizarse por escrito, e incluso podrá ser acordada por correo electrónico, mensaje celular o whatsapp.

**QUINTA: RESPONSABILIDADES DE “EL CLIENTE”. -** Por acuerdo de las partes y con la finalidad de cumplir exitosamente con el objeto del contrato, se determinan como responsabilidades de **“EL CLIENTE”** las siguientes:

1. Prestar todas las facilidades para que **“EL CORREDOR”** brinde de manera eficiente sus servicios; así como, permitir el ingreso a la propiedad cada vez que sea necesario, y permitir la colocación de carteles;
2. Pagar y mantener al día todas las planillas de servicios públicos, alícuotas, pagos comunales ordinarios o extraordinarios durante la vigencia de este contrato y hasta la fecha de firma del acta entrega del bien en caso de que sea arrendado:
3. Comunicar con anticipación cualquier cambio de canon arrendaticio o condiciones; a fin, de concluir las negociaciones en proceso o para la actualización de las herramientas de promoción;
4. Dar cumplimiento a los compromisos legales y contractuales adquiridos con el arrendatario;
5. Tener todos los documentos habilitantes en regla para realizar el arrendamiento;
6. Entregar a **“EL CORREDOR”,** en el momento que este le solicite, la información jurídica, técnica y legal actualizada del inmueble, si no lo hiciere, **“EL CORREDOR”** se exime de responsabilidad en la negociación; en cuyo caso **“EL CLIENTE”,** deberá cancelar la comisión establecida en la cláusula séptima de este documento, si el arriendo no se llegare a efectuar por este motivo;
7. Dar exclusividad a **“EL CORREDOR”**, absteniéndose de contratar a otra persona para que realice cualquier tipo de promoción, intermediación o corretaje;
8. **“EL CLIENTE”** no podrá arrendar el inmueble, materia de este contrato, de forma directa, en caso de existir interesados tendrá la obligación de contactar con **“EL CORREDOR”**.
9. Elaborar el contrato de arrendamiento en base a la normativa legal y realizar los procesos legales necesarios para su perfeccionamiento.

**SEXTA: OBLIGACIONES DE “EL CORREDOR”:** Por convenio de las partes y con la finalidad de dar cumplimiento el objeto perseguido en este contrato, se determinan como obligaciones de **“EL CORREDOR”**, las siguientes:

1. Efectuar la inversión publicitaria, que de acuerdo con sus políticas considere conveniente, para la promoción del arrendamiento del inmueble;
2. Cubrir los gastos de movilización y transporte, que incurra por las gestiones que realice a fin de cumplir el objeto del contrato;
3. Promocionar el arrendamiento del bien de acuerdo con las condiciones de arrendamiento propuestas por **“EL CLIENTE”**;
4. Será el responsable de seleccionar, informar y orientar a los potenciales inquilinos, hasta que se concrete jurídicamente, la voluntad de arrendar el inmueble.
5. Mantener informado a **“EL CLIENTE”** sobre el estado y avance del proceso de negociación de arrendamiento del inmueble.
6. Prestar sus servicios lícitos comerciales, al amparo de las normas legales y éticas vigentes.

**SÉPTIMA. – CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**: **“EL CLIENTE”** reconoce que el servicio prestado por **“EL CORREDOR”** es de intermediación, asesoría y corretaje de bienes raíces y que no adquiere ninguna obligación respecto a terceros y no es responsable por los compromisos que adquiera **“EL CLIENTE”** con los posibles inquilinos, así como tampoco es responsable del cumplimiento de las obligaciones contractuales del inquilino.

El contratante se compromete a entregar la información relacionada del inmueble y a sanearlo, así como a gestionar la firma de todos los copropietarios del inmueble en caso de existirlos, en caso de que el arrendamiento no se concrete por falta del consentimiento de alguna de los copropietarios o por no tener la documentación legal o técnica en regla, será responsabilidad exclusiva del contratante y no afectara el pago de los honorarios de **”EL CORREDOR”**.

Las partes dejan expresa constancia de que en ningún caso **“EL CORREDOR”** tendrá responsabilidad de cualquier naturaleza, ni responderá frente a los Inquilinos o terceros, aunque se relacione directa o indirectamente con el presente contrato; por la calidad, cantidad y demás condiciones o características del inmueble, ni por el incumplimiento de las obligaciones que hubieren contraído **“EL CLIENTE”** o el Inquilino antes, durante o después de la vigencia del presente contrato con los mismos.

En el evento que **“EL CORREDOR”** fuere demandado administrativa o judicialmente por el inquilino o terceros, por la calidad, cantidad, cumplimiento y demás condiciones o características de los bienes inmuebles o servicios prestados por **“EL CORREDOR”,** antes, durante o después de la vigencia del presente Convenio, **“EL CLIENTE”** deberá obligatoriamente resarcir a **“EL CORREDOR”** todo lo que hubiera desembolsado por multas, indemnización por daños y perjuicios, daño moral, costos judiciales, honorarios profesionales y otros rubros afines originados por el reclamo, denuncia o demanda de los compradores o terceros, en definitiva **“EL CLIENTE”** libera de toda responsabilidad civil y penal por las actuaciones de **“EL CORREDOR”.**

**OCTAVA. - HONORARIOS:** Con sujeción a las normas vigentes y al acuerdo libre y voluntario de las partes intervinientes, se determina que **“EL CLIENTE”** pagará a **“EL CORREDOR”** el valor equivalente a **UN CANON ARRENDATICIO**, del valor fijado en el contrato de arrendamiento más IVA.

En el caso que sea **“EL CLIENTE”** quien arriende directamente el inmueble a una persona natural o jurídica que hubiere sido introducida o contactada por medio de **“EL CORREDOR”; “EL CLIENTE”,** se compromete expresamente a pagar a **“EL CORREDOR”**, la comisión pactada como honorarios.

El pago de la comisión la realizará **“EL CLIENTE”** inmediatamente después de la firma del contrato de arrendamiento. El pago se lo realizará mediante moneda de curso legal y podrá ser cancelado en efectivo, utilización del sistema financiero o cheque.

**NOVENA: RELACIÓN DE DEPENDENCIA**. - El presente contrato por su naturaleza es de índole comercial; por lo tanto, entre las partes no existe relación de dependencia laboral alguna, tampoco vinculación societaria de ninguna índole.

**DÉCIMA: JURISDICCIÓN, COMPETENCIA Y DOMICILIO**.- Las partes manifiestan expresamente que de existir dificultades, controversias o reclamos no solventados dentro del proceso de ejecución del presente contrato, en el evento de que los mismos no llegaren a ser solucionados de mutuo acuerdo entre las partes, originados en el incumplimiento de las obligaciones contractuales, por parte de **“EL CLIENTE”** o de **“EL CORREDOR”** o por las dos partes, éstas de común acuerdo, se someterán al Procedimiento de mediación o al de arbitraje. Para el caso de mediación se iniciará un procedimiento ante un Centro de Mediación y Arbitraje aprobado por el Consejo de la Judicatura. El lugar de la mediación será (Nombre de la Ciudad). El idioma que se utilizará en la mediación será el español. Los costos de la mediación serán cubiertos por la parte que inicie el conflicto. En el caso de que la disputa o controversia no se hubiere arreglado por la mediación dentro del plazo de diez días prorrogables de mutuo acuerdo hasta por treinta días más, cualquiera de las partes podrá con posterioridad presentar por escrito una demanda Arbitral ante un Centro de Arbitraje aprobado por el Consejo de la Judicatura, en cuyo caso la disputa o controversia será finalmente resuelta por arbitraje en equidad conforme a la Ley de Arbitraje y Mediación vigente en el Ecuador y de acuerdo a las Reglas de Arbitraje del Centro de Arbitraje, vigentes a la fecha en que la disputa se presente en el Centro. El número de árbitros será de uno. El idioma que se utilizará en el procedimiento de arbitraje será el español. Los costos del arbitraje serán cubiertos en contra de quien el laudo arbitral falle. Las partes autorizan al Tribunal de Arbitraje a ejecutar medidas cautelares. Las partes expresamente renuncian fuero y domicilio, a la jurisdicción ordinaria y convienen en aceptar el acuerdo de mediación o el laudo arbitral como definitivo y le dan de conformidad con la Ley el efecto de cosa juzgada

.

En el caso de que en la Ciudad establecida en el presente contrato no existiere Centro de Arbitraje autorizado por el Consejo de la Judicatura, cualquiera de las partes una vez concluida la mediación sin llegar a un acuerdo, podrá acudir a las Unidades Judiciales competentes de la ciudad en esta cláusula establecida y demandar su cumplimiento en proceso ejecutivo o monitoreo.

Para efectos del cumplimiento del presente contrato, de citaciones o notificaciones judiciales, administrativas o dentro de procesos de mediación y arbitraje, los contratantes establecen las siguientes direcciones físicas y electrónicas y su número telefónicos:

**COMPARECIENTE: “EL CLIENTE”**

Nombres y Apellidos completos: (Nombres y Apellidos)

Nro. de Cédula: (Número de Cédula)

Dirección: (Calle Principal, Número, Calle Secundaria, Barrio, Parroquia, Cantón y Provincia)

Correo Electrónico: (Correo Electrónico)

Número Telefónico: (Número)

**COMPARECIENTE: “EL CORREDOR”**

Nombres y Apellidos completos: (Nombres y Apellidos)

Nro. de Cédula: (Número de Cédula)

Dirección: (Calle Principal, Número, Calle Secundaria, Barrio, Parroquia, Cantón y Provincia)

Correo Electrónico: (Correo Electrónico)

Número Telefónico: (Número)

**DÉCIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN. –** Las partes aceptan y se ratifican en el total contenido del presente contrato y declaran que de existir nulidad en alguna de las clausulas esta no nulitará el presente contrato y para la ejecución de este, se aplicará el sentido constante en las demás cláusulas del contrato y subsidiriamiente las establecidas en el Código Civil y Código de Comercio.

Las partes expresamente acuerdan que el presente contrato será de cumplimiento obligatorio y bastará para la exigencia del cumplimiento de las obligaciones contraídas la mera presentación del presente instrumento, renunciando a cualquier acción previa para su validez, tales como reconocimiento de firmas, declaratoria de mora, procesos de requerimiento y acuerdan que para el cobro de obligaciones económicas el presente contrato tendrá el valor de título ejecutivo considerándose una deuda liquida, pura y de plazo vencido.

Como constancia de aceptación y conformidad con el contenido de todas y cada una de las estipulaciones del presente contrato, las partes lo suscriben en dos ejemplares de igual contenido y valor en (Ciudad donde firma) a los (Días) del mes de (Mes) del año (Año).

**FIRMAN LAS PARTES**