

**CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE
INTERMEDIACIÓN EN COMPRA-VENTA INMOBILIARIA.**

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE INTERMEDIACIÓN EN COMPRA-VENTA INMOBILIARIA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE ERICK ESTRADA OJO DE AGUA, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO EL “PROFESIONAL INMOBILIARIO”, Y POR LA OTRA _____ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO EL “CONSUMIDOR” SUJETÁNDOSE A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- Declara el “PROFESIONAL INMOBILIARIO”:

a.- Ser una Persona Física con Actividad Empresarial, con capacidad de prestar los servicios de mediación inmobiliaria y con Registro Federal de Contribuyentes EAOE9608025R6 y que como representante tiene facultades para celebrar el presente contrato.

b.- Dentro del objeto social de su representada, se encuentra la prestación de Intermediación para la compraventa de inmuebles, incluyendo aquellos destinados para casa habitación a favor de terceros, con el fin de poner en contacto, la oferta y la demanda de dichos inmuebles para formalizar la compra venta de los mismos.

c.- En su caso, establecer si cuenta con algún certificado técnico oficial o avalado por alguna autoridad competente y si pertenece a alguna cámara o asociación, de la siguiente manera: Cuenta con certificado _____, avalado por _____ y que es miembro de _____.

d.- Que tiene su domicilio en Blvd. Metropolitano Corregidora Km.3+100, Huimilpan, Centro, Qro C.P.76983

e.- Con anterioridad a la firma del presente **Contrato**, ha analizado la CASA HABITACIÓN de “EL CONSUMIDOR” a fin de determinar su precio aproximado en el mercado y la forma más adecuada para enajenarlo tomando en consideración sus características físicas, urbanas y fiscales en los términos de la legislación vigente aplicable, informando al Cliente el precio aproximado de \$_____.00 (_____ PESOS, 00/100 M. N.).

(En caso de que el precio se establezca en moneda distinta a Pesos Mexicanos, dicha situación deberá establecerse de la siguiente manera: “en el precio aproximado de \$_____.00 (_____, 00/100 Moneda de _____), o su equivalente en Pesos, Moneda Nacional al tipo de cambio de venta que rija en el lugar y fecha en que deba hacerse el pago, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.)

II.- Declara “EL CONSUMIDOR”:

a.- En caso de ser Persona física: Es una persona física de nacionalidad _____, lo que acredita con _____, tener ____ años de edad, con Registro Federal de Contribuyentes _____, estado civil _____ y con domicilio en _____. (En caso de ser casado, su régimen matrimonial es _____, lo cual acredita con la copia del acta de matrimonio correspondiente.)

a) En caso de ser persona moral: Su representada es una Sociedad Mercantil legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República Mexicana, según lo acredita con la escritura pública número _____ de fecha _____ de _____ de _____, otorgada ante la fe del Lic. _____, titular de la Notaría Pública número _____ de _____, e inscrita en el Registro Público del Comercio de la Ciudad de _____, con fecha _____ de _____ de _____ bajo el folio mercantil número _____ o en su caso, en el libro _____, volumen _____, foja _____, con Registro Federal de Causantes _____, con domicilio en _____.

b) Es legítima propietaria del inmueble ubicado en _____ de esta Ciudad, según consta en la escritura pública número _____ de fecha _____ pasada ante la fe del Lic. _____, titular de la Notaría Pública número _____ de la Ciudad de _____, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de _____ bajo el folio real número _____ y que a la fecha de firma del presente instrumento dicho inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y servicios públicos (en lo sucesivo denominado como la “CASA HABITACIÓN”), siendo su intención que el Profesional Inmobiliario, promueva la venta de la casa de su propiedad.

c) En caso de casa: Que la CASA HABITACIÓN cuenta con una superficie total de _____ metros cuadrados.

c) En caso de que el inmueble se encuentre bajo el régimen de propiedad en condominio: Que la CASA HABITACIÓN se encuentra bajo el régimen de propiedad en condominio según lo acredita con el acta constitutiva de régimen en propiedad en condominio _____ registrada ante el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de _____, condominio con número ____, del edificio ____ con una superficie total de ____ metros cuadrados así como _____ lugar(es) de estacionamiento ubicado(s) en con las siguientes medidas y colindancias: _____, en su caso, y las correspondientes áreas de uso común o porcentaje indiviso que señale dicha acta constitutiva y que se encuentra al corriente en el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento del condominio.

d) Que la CASA HABITACION cuenta con la infraestructura para el adecuado funcionamiento de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable, drenaje y alcantarillado, y demás obras de equipamiento urbano, así como con las licencias, autorizaciones y permisos respectivos (en caso de no contar con dichos documentos se deberá hacer mención expresa de ello).

e) La CASA HABITACION cuenta con autorización de uso de suelo destinado para casa habitación, de conformidad con la licencia de uso de suelo expedida por _____, de fecha ____ de _____ de 200____ (en caso de no contar con dicho documento se deberá hacer mención expresa de ello).

f) En caso de no contar con gravamen: La CASA HABITACIÓN no reporta gravamen alguno

f) En caso de tener gravamen: La propiedad cuenta con créditos a favor de _____, mismos deberán ser cancelados a más tardar en la fecha de firma de escritura de compraventa correspondiente.

g) Con anterioridad a la firma del presente Contrato, el Profesional Inmobiliario le ha informado que el precio aproximado de venta de la CASA HABITACION es la cantidad de \$_____.00 (_____ pesos, 00/100 M. N.). En caso de que el precio se establezca en moneda distinta a Pesos Mexicanos, dicha situación deberá establecerse de la siguiente manera: "es la cantidad de \$_____.00 (_____, 00/100 Moneda de _____), o su equivalente en Pesos, Moneda Nacional al tipo de cambio de venta que rija en el lugar y fecha en que deba hacerse el pago, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos.

III.- De las Partes. Las partes declaran que:

Única.- Es su espontánea voluntad celebrar el presente **Contrato** al tenor de las siguientes:

C L A U S U L A S

PRIMERA. Precio y forma de pago de la CASA HABITACIÓN. Con el fin de que el Profesional Inmobiliario se encuentre en aptitud de prestar los Servicios a que se refiere la Cláusula siguiente, el Consumidor y el Profesional Inmobiliario manifiestan que es su deseo enajenar y publicitar, respectivamente, la CASA HABITACIÓN, según la misma se describe en la declaración II b) anterior en el precio aproximado de \$_____.00 (_____ pesos, 00/100 M. N.), (en caso de que el precio se establezca en moneda distinta a Pesos Mexicanos, dicha situación deberá establecerse de la siguiente manera: "en el precio aproximado de \$_____.00 (_____, 00/100 Moneda de _____), o su equivalente en Pesos, Moneda Nacional al tipo de cambio de venta que rija en el

lugar y fecha en que deba hacerse el pago) mismo que deberá ser ofertado en las condiciones de pago siguientes:

a) La cantidad de \$_____ M. N. (_____00/100 Moneda Nacional) en la fecha de firma del correspondiente contrato privado de compraventa como anticipo de la compraventa o en la fecha de firma del correspondiente contrato de promesa de compraventa, como garantía de cumplimiento de dicha promesa, según sea el caso.

b) En la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, la cantidad de \$_____ M. N. (_____00/100 Moneda Nacional).

Lo anterior sujeto al acuerdo de las partes del contrato de Compraventa respectivo, con base en las ofertas de compra que reciba de conformidad con el inciso II.4 de la Cláusula SEGUNDA siguiente.

SEGUNDA.- Objeto del Contrato. Por medio del presente Contrato, el Profesional Inmobiliario se obliga a realizar, las siguientes actividades, las que en lo sucesivo serán denominadas como los “Servicios”. El Profesional Inmobiliario con base en su experiencia realizará la prestación de los Servicios atendiendo las necesidades y características concretas del Consumidor y de la CASA HABITACIÓN, con el fin de localizar un comprador de la misma. La prestación de los servicios consistirá en lo siguiente:

II.1. Asesoría.- “EL PROFESIONAL INMOBILIARIO” analizará la CASA HABITACIÓN a fin de determinar su valor en el mercado y la manera más adecuada para enajenarlo, tomando en consideración sus características físicas y consecuencias fiscales, para el pago de impuestos se efectúe en la forma que más le beneficie conforme a las leyes vigentes.

Asimismo “EL PROFESIONAL INMOBILIARIO” orientará a “EL CONSUMIDOR” en relación a los contratos y documentación necesaria para el manejo de la operación y su escrituración ante Notario Público.

II.2. Publicidad e Intercambio.- El Profesional Inmobiliario promoverá a nombre del Consumidor la CASA HABITACIÓN utilizando los medios de difusión e intercambio que considere apropiados conforme a su naturaleza y proporcionará toda la información sobre la misma a los posibles compradores que la soliciten. Asimismo, deberá mostrar la CASA HABITACIÓN a los posibles compradores, cuantas veces sea necesario, para lo cual deberá notificar al Consumidor. El Profesional Inmobiliario deberá manifestar al Consumidor si desea o no que este último se encuentre presente o no en las muestras de la CASA HABITACIÓN que realice.

La publicidad consistirá en lo siguiente:

II.3. Intermediación.- El Profesional Inmobiliario realizará labores de intermediación con los posibles compradores a nombre del Consumidor a fin de lograr la obtención de un posible adquirente del inmueble que reúna los requisitos que señala el Consumidor o lograr la operación de compra venta, de conformidad con los términos de este contrato, logrando el mejor precio y condiciones de venta.

II.4. Propuesta de Intención de Compra Inmobiliaria.- El Profesional Inmobiliario se obliga a entregar al Consumidor de manera oportuna a su recepción, todas y cada una de las Propuestas de Intención de Compra Inmobiliaria que reciba de posibles compradores de la CASA HABITACIÓN con el fin de que el Consumidor estudie y determine la aceptación o negación de las mismas. El Consumidor deberá notificar por escrito y dentro de los 7 días siguientes a la recepción de cada propuesta, la aceptación de cualquiera de las propuestas de intención de compra inmobiliaria, con el fin de que el Profesional Inmobiliario realice los actos necesarios para proceder a la formalización de la compraventa de la CASA HABITACIÓN. En caso de que el Consumidor no notifique al Profesional Inmobiliario la aceptación dentro del plazo establecido, dicho silencio será considerado como negación o no aceptación de la propuesta correspondiente, por lo que el Profesional Inmobiliario continuará ofreciendo la CASA HABITACIÓN.

El Consumidor autoriza en este instrumento al Profesional Inmobiliario para que reciba en custodia por su cuenta y orden, las cantidades entregadas por concepto de garantía de las propuestas, que se presenten en relación con la CASA HABITACIÓN y que el Profesional Inmobiliario deberá someter a consideración del Consumidor. Dicha cantidad será entregada al Consumidor por el Profesional Inmobiliario en el momento de su aceptación de la propuesta correspondiente y aplicado al precio de compraventa de conformidad con el inciso a) de la Cláusula PRIMERA anterior, en caso de no aceptación de la propuesta será devuelto a los prospectos compradores.

En el caso de que la persona interesada en la propiedad, se desista de su propuesta de intención de compra inmobiliaria, una vez que haya entregado al Profesional Inmobiliario la garantía de su propuesta, las partes contratantes están de acuerdo que el Consumidor entregará al Profesional Inmobiliario el 50% de dicha suma como compensación por el incumplimiento del posible comprador, tal y como se señala en la Propuesta de Intención de Compra Inmobiliaria.

II.5. Información.- A partir de la vigencia del presente Contrato, el Profesional Inmobiliario se obliga a informar por escrito al Consumidor, cada vez que este último, asimismo, lo solicite por escrito, acerca de la prestación de los Servicios y las propuestas recibidas por la CASA HABITACIÓN.

II.6. Instrucciones adicionales del Consumidor.-

En caso de que una vez firmado el presente Contrato, el Consumidor, en cualquier momento durante la vigencia del mismo desista de vender la CASA HABITACIÓN, se obliga a pagar al Profesional Inmobiliario la pena convencional establecida en la Cláusula DECIMA SEGUNDA del presente Contrato, pero siempre y cuando no se haya recibido una propuesta de compra por un posible comprador en los términos pactados en la presente cláusula, pues de ser éste el caso, pagará el Consumidor al Profesional Inmobiliario el 100% de los honorarios convenidos, salvo que el desistimiento lo realice el posible comprador.

TERCERA. Honorarios. Las partes contratantes convienen en que “EL PROFESIONAL INMOBILIARIO” cobrará como Honorarios por los servicios prestados el ___ % sobre el precio en que se cierre la venta, más su correspondiente Impuesto al Valor Agregado.

Los honorarios incluyen todas las actividades y servicios pactados en la Cláusula SEGUNDA del presente Contrato, por lo que el Profesional Inmobiliario no podrá cobrar cantidad adicional alguna y por ningún concepto.

CUARTA. Lugar y Forma de Pago. El Consumidor pagará los honorarios establecidos en la Cláusula anterior, siempre que el Profesional Inmobiliario haya prestado los Servicios y únicamente en el caso de que la compraventa de la CASA HABITACIÓN se hubiere formalizado en un contrato privado de compraventa.

En caso de que se cumplan los supuestos anteriores, el Consumidor pagará al Profesional Inmobiliario los honorarios establecidos en la Cláusula anterior, de la siguiente manera:

En la fecha de firma de la escritura definitiva de Compraventa, que en su caso celebren el Consumidor y un comprador, la cantidad equivalente al 100% (cien por ciento) de los honorarios establecidos. En el supuesto caso de que el Consumidor y el Comprador decidieran por el momento NO firmar escritura definitiva de compraventa, los honorarios se deberán de cubrir al momento en que se tome dicha decisión por las partes.

Las partes contratantes convienen en que si los honorarios pactados no se cubren en los términos establecidos, el Consumidor pagará un interés moratorio del 3% mensual de los honorarios devengados y acreditados, a partir de la fecha en que se debieron haber realizado dichos pagos.

QUINTA. Gastos. En caso de que el Consumidor requiera al Profesional Inmobiliario a utilizar publicidad adicional distinta de la establecida en la Cláusula SEGUNDA del presente instrumento, o requiera realizar cualquier trámite o procedimiento ante cualquier autoridad federal estatal o municipal en relación con la CASA HABITACIÓN, el Consumidor deberá pagar los gastos correspondientes directamente al prestador de dicho servicio o autoridad correspondiente, no debiendo entregar cantidad alguna al Profesional Inmobiliario por dichos conceptos.

SEXTA. Documentación. “EL CONSUMIDOR” se obliga a entregar a “EL PROFESIONAL INMOBILIARIO” a la firma de este Contrato copias del Título de Propiedad, Boleta Predial, Agua, copia de identificación, y todos aquellos que se requieran, asimismo se compromete a entregar los originales de dichos documentos o de cualquier otro relacionado cuando sean solicitados por el Notario o “EL PROFESIONAL INMOBILIARIO” para la escrituración correspondiente.

En caso de que el Profesional Inmobiliario requiera documentos adicionales, lo hará saber por escrito al Consumidor, y el Consumidor entregará al Profesional Inmobiliario dentro del término de cinco (5) días naturales siguientes a la fecha en que reciba el requerimiento por parte del Profesional Inmobiliario.

SÉPTIMA. (Mantenimiento del Inmueble) Será responsabilidad de “EL CONSUMIDOR” la limpieza, conservación y seguridad de la CASA HABITACIÓN, así como pago de todo tipo de servicios como teléfono y energía eléctrica, durante todo el tiempo que esté vigente el presente Contrato y hasta la posesión del mismo a su comprador.

OCTAVA. Vigencia. La duración del presente Contrato será de _____ días naturales, si al término de dicho plazo no existe manifestación en contrario por escrito con acuse de recibo, se renovará por períodos sucesivos de 60 (sesenta) días naturales.

Al concluir la vigencia de este instrumento “EL PROFESIONAL INMOBILIARIO” entregará a “EL CONSUMIDOR” el registro de los prospectos compradores que haya tratado, comprometiéndose este último a cubrirle los Honorarios pactados, en caso de que venda la CASA HABITACIÓN en lo futuro con cualquiera de ellos, o con alguno de sus familiares, socios o coinversionistas del oferente.

NOVENA.- Ley Aplicable y Jurisdicción. La Procuraduría Federal del Consumidor (“PROFECO”) es competente en la vía administrativa para resolver cualquier controversia que se suscite sobre la interpretación o cumplimiento del presente Contrato. Sin perjuicio de lo anterior, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales competentes de la Ciudad de Querétaro, Qro renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

DÉCIMA. Entrega de Resultados. En el momento en que el presente Contrato se dé por terminado, el Profesional Inmobiliario se obliga a entregar al Consumidor, si éste así lo solicita por escrito, un informe final de la prestación de los Servicios.

Asimismo, el Profesional Inmobiliario deberá devolver al Consumidor en el momento de entrega del reporte final, todos y cada uno de los documentos establecidos en la Cláusula SEXTA.

DÉCIMA PRIMERA.- (Exclusividad) Durante la vigencia del presente Contrato “EL PROFESIONAL INMOBILIARIO” tendrá con carácter de exclusiva la intermediación de la operación de compraventa de la CASA HABITACIÓN, por lo que si “EL CONSUMIDOR” lo vende por si mismo o con la intermediación de terceros, se obliga a pagar a “EL PROFESIONAL INMOBILIARIO” los honorarios establecidos en este Documento.

DÉCIMA SEGUNDA. Penas Convencionales. Las partes acuerdan para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contraídas en el presente Contrato, una pena convencional de ___% sobre los honorarios pactados en la Cláusula TERCERA. En caso de que al momento del incumplimiento y correspondiente pago de pena convencional, los honorarios no hubiesen sido determinados o no sean determinables, los mismos se determinarán en base al precio aproximado de la CASA HABITACIÓN establecido en la Cláusula PRIMERA del presente Contrato.

DECIMA TERCERA. Domicilios. Todas las notificaciones, requerimientos, autorizaciones, renunciaciones, avisos y otras comunicaciones que deban darse conforme a este **Contrato**, deberán hacerse en los domicilios que cada parte señaló en el capítulo de Declaraciones, dichos comunicados deberán ser por escrito, debidamente firmada por el respectivo representante legal o persona que la envía y entregadas con acuse de recibo al destinatario.

Dichos nombres y domicilios podrán ser cambiados previa notificación por escrito entregada conforme a lo establecido en este documento.

DECIMA CUARTA. El presente Contrato de Adhesión fue registrado en el Registro Público de Contratos de Adhesión de PROFECO bajo el número ____, de fecha _____ de _____ de _____. Cualquier variación del presente Contrato en perjuicio del Consumidor, frente al contrato de adhesión registrado ante PROFECO, se tendrá por no puesta.



No existiendo algún vicio del consentimiento, las partes firman el presente Contrato por duplicado en la Ciudad de _____ a los ____ días del mes de _____ del año 20__.

"PROFESIONAL INMOBILIARIO"	"CONSUMIDOR"
----------------------------	--------------
