



CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE MEDIACIÓN EN COMPRAVENTA INMOBILIARIA

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE MEDIACIÓN EN COMPRAVENTA INMOBILIARIA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE, IMPULSORA DE BIENES RAÍCES DE MICHOACÁN, S.A. DE C.V. REPRESENTADA POR EL LIC. ARTURO CASTREJÓN SALGADO, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO “EL PROFESIONAL” Y POR OTRA PARTE EL SR. OMAR MERLOS MARÍN Y LA SRA. LILIAN MAYEL IRRA MEREL POR ESTAR CASADOS BAJO EL REGIMEN DE SOCIEDAD CONYUGAL REPRESENTADOS POR SU PROPIO DERECHO A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LES DENOMINARÁ COMO “EL CLIENTE”, DE CONFORMIDAD CON LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

Declara “EL PROFESIONAL”

A.- Ser una Sociedad Legalmente constituida conforme al Régimen Jurídico mexicano. Que tiene plena capacidad jurídica para prestar los servicios de mediación inmobiliaria y que cuenta con Registro Federal de Contribuyentes número IBR030725838. Declarando que su Representante Legal el Lic. Arturo Castrejón Salgado tiene amplias facultades para la celebración de este contrato, así mismo que se encuentra certificado por la SEP en el Estándar de Competencia EC0110 como Asesor Profesional en Comercialización de Bienes Inmuebles.

B.- Que tiene su domicilio en AV. ACUEDUCTO No. 2874-B, COL. AMPLIACIÓN OCOLUSEN, C.P. 58279, MORELIA, MICH., Teléfono, (443)3-40-03-14, Y (443)3-14-79-92; correo electrónico: castrejon@cbamericas.com.mx y americas@coldwellbanker.com.mx

Declara “EL CLIENTE”

C.- Ser único y legítimo propietario del inmueble TOTALIDAD DEL LOTE URBANO MARCADO CON EL NUMERO 86 OCHENTA Y SEIS, DE LA MANZANA “G”, CON LA CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL AHÍ EDIFICADA, UBICADA EN LA CALLE TULEROS DE PERENCHECUARO, MARCADA CON EL NUMERO OFICIAL 1371 MIL TRESCIENTOS SETENTA Y UNO, DEL FRACCIONAMIENTO BUENA VISTA, DE ESTA CIUDAD DE MORELIA, MICH., al que en lo sucesivo se denominará como “EL INMUEBLE”, y tener plena capacidad legal y económica para enajenarlo y entregarlo libre de cualquier gravamen o responsabilidad civil, fiscal, laboral o de cualquier otra naturaleza, acrediitándolo con la Escritura Pública Número Veintitrés Mil Setecientos Setenta y Dos. Volumen DCCXXXV, de fecha Quince de Septiembre del Año Dos Mil Veintitrés, inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Estado de Michoacán bajo el número: 0039 (Treinta y Nueve) del Tomo 18043 (Dieciocho Mil Cuarenta y Tres) de Fecha: Siete de Diciembre del Año Dos Mil Veintitrés. Cuenta Predial Número: 101-1-43837.

Asimismo señala que “EL INMUEBLE” cuenta con un área de terreno de 234 m²

D.- Que señalan el Sr. Omar Merlos Marín y la Sra. Lilian Mayel Irra Merel como su domicilio para cualquier efecto legal el ubicado en MONTE #70, FRACC. RINCON DE LA MONTAÑA C.P. 58350 MORELIA, MICH, CELULAR: 4431013697 CORREO ELECTRONICO: merlosomar05@gmail.com

E.- Que puede disponer libremente de “EL INMUEBLE”, y que es su deseo que “EL PROFESIONAL” promueva la Venta del mismo conforme a las siguientes condiciones:

1.-Precio: \$2,735,000.00 (*DOS MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS 00/100 M.N.*)

2.- Forma de pago del inmueble: A través de Cheque certificado, Transferencia bancaria o Cheque de caja.

3.- Vigencia del presente Contrato de Prestación de Servicios: 120 DIAS HÁBILES.

4.- Fecha de firma del presente Contrato: Veintisiete de Noviembre del Año Dos Mil Veinticinco.

5.- Honorarios por los servicios prestados 4.5% (cuatro punto cinco por ciento) sobre el precio en que se cierre la venta, MÁS IVA.

6.- Forma de pago de los honorarios al profesional: 100% en efectivo, transferencia bancaria y/o con cheque de caja, a la firma de contrato de compraventa.

CLÁUSULAS

PRIMERA.- DEFINICIONES Para los efectos del presente contrato se entenderá que el verbo “INFORMAR” (y sus conjugaciones) se refieren a que “EL PROFESIONAL” y “EL CLIENTE” aceptan mantener una comunicación por escrito o por medios electrónicos en cualquiera de las direcciones electrónicas o números telefónicos, descritos en la Declaración “B” de “EL PROFESIONAL” o en la Declaración “D” de “EL CLIENTE”, ya sea mediante correo electrónico, mensaje de voz, Whatsapp, SMS, u otros.

Las partes aceptan que cualquier reporte electrónico, aviso, información o confirmación, transmitido a alguna de las direcciones electrónicas o números telefónicos, descritos en la Declaración “B” de “EL PROFESIONAL” o en la Declaración “D” de “EL CLIENTE”, ya sea mediante correo electrónico, mensajes de voz, whatsapp, sms, entre otros, se considerará como “escrito” o “por escrito”, y por lo mismo tendrá el efecto de haber sido “firmado” por el emisor, por lo que constituirá documento “original” aún cuando no sea impreso de los archivos o registros electrónicos que se mantengan en el curso normal del contrato.

SEGUNDA.- (SERVICIOS) “EL PROFESIONAL” se obliga a prestar a “EL CLIENTE” los siguientes servicios:

a). ASESORÍA.- “EL PROFESIONAL” asesorará a “EL CLIENTE” de manera puntual y expedita en el proceso de promoción, negociación y venta del inmueble.

b). PROMOCIÓN.- “EL PROFESIONAL” promoverá “EL INMUEBLE” utilizando los medios de difusión que considere adecuados conforme a sus características, tales como: internet, búsqueda de clientes en bases de datos, etc... Considerando siempre proteger la identidad y la confidencialidad del “CLIENTE” ante el público en general y prospectos interesados. Apegándonos a la Ley Federal de Protección de Datos Personales a través del Instituto Federal de Acceso a la Información y Protección de Datos.

Todos los gastos de difusión, divulgación, promoción y publicidad serán por cuenta de “EL PROFESIONAL”.

c). GESTIÓN. - Una vez que “EL PROFESIONAL” reciba una “Oferta y Manifestación de Compra” escrita sobre EL INMUEBLE materia de este contrato, en cuya “Oferta y Manifestación de Compra” el oferente señale el precio y condiciones de pago propuesto, el monto de garantía del ofrecimiento de compra y el plazo en que sostiene la oferta, “EL PROFESIONAL” informará sobre la misma a “EL CLIENTE”.

Por lo anterior, “EL CLIENTE” se obliga a informar por escrito o por medios electrónicos, a “EL PROFESIONAL” un día antes de que venza el plazo de oferta, si acepta tal oferta, la rechaza o formula

contrapropuesta.

En caso de que “EL CLIENTE” no responda dentro del plazo de tiempo anterior, se entiende que rechazó la oferta, actualizándose las consecuencias previstas en la Cláusula Sexta de este contrato.

“EL PROFESIONAL” podrá recibir y conservar la cantidad que entregue el oferente como garantía del ofrecimiento de compra, por un monto máximo del 3 % (tres por ciento) del precio ofrecido. En caso de desistimiento por parte del oferente, dicha garantía se aplicará como indemnización, correspondiendo a “EL PROFESIONAL” la mitad de tal cantidad y a “EL CLIENTE” la mitad restante.

En caso de que el oferente entregue cantidades de dinero por otros conceptos, tales como anticipos, serán recibidas directamente por “EL CLIENTE”, sin que ello signifique compromiso o responsabilidad para “EL PROFESIONAL”.

TERCERA.- (DOCUMENTOS) “EL CLIENTE” se obliga a entregar a “EL PROFESIONAL” a la firma de este contrato copias del Título de Propiedad, INE, Acta de Matrimonio (en su caso) y todos aquellos documentos que se requieran para acreditar la legítima propiedad del inmueble a vender, así como aquellos para dar el aviso al SAT conforme lo establecido en la Ley Federal de Prevención e Identificación de Operaciones de Procedencia Ilícita, para el caso en que se llegara a vender. (El referido aviso solo se realizará si el precio de la operación llega a ser igual o superior a 16,000 UMAS).

A fin de realizar una investigación sobre EL INMUEBLE en el Registro Público de la Propiedad, “EL CLIENTE” entregará a “EL PROFESIONAL” la cantidad de \$100 (Cien Pesos 00/100) en efectivo al momento de la firma de ese contrato de promoción.

Asimismo, “EL CLIENTE” entregará los originales de dichos documentos o de cualquier otro relacionado cuando sean solicitados por el Notario o el “EL PROFESIONAL” para la escrituración correspondiente.

“EL CLIENTE” autoriza a “EL PROFESIONAL” para destruir las copias de la documentación anterior, una vez que hayan transcurrido 90 días de concluido este contrato sin que se haya enajenado el INMUEBLE.

CUARTA. - (VIGENCIA) La duración del presente contrato será la señalada en la Declaración “E3”, sin embargo, si concluido ese término no existe oposición expresa en contrario por escrito, con acuse de recibo, del “PROFESIONAL” el contrato se renovará por 30 días naturales, y al término de éstos por otros más, y así sucesivamente.

En caso de oposición expresa y por escrito de “EL CLIENTE” o “EL PROFESIONAL” de dar por concluido este contrato al término del mismo o de alguna de sus renovaciones, tal aviso debe realizarse 10 días antes del término de su vigencia.

En tal caso, “EL PROFESIONAL” informará a “EL CLIENTE” el registro de los posibles compradores que haya tratado, debiendo “EL CLIENTE” pagar los honorarios totales pactados en caso de que se realice la compraventa, con cualquiera de tales posibles compradores o con alguno de sus familiares hasta el segundo grado, socios o co-inversionistas.

Durante la vigencia del contrato, “EL PROFESIONAL” tendrá con carácter de exclusiva la intermediación de la operación de compraventa de “EL INMUEBLE”, por lo que si “EL CLIENTE” lo vende, dona, permuta, da en pago, o por cualquier otro acto transmite la propiedad total o parcial, retira del mercado, traspasa o arrienda, por sí mismo o con la intermediación de terceros, sin la aceptación expresa de “EL PROFESIONAL” o bien, sí por actos imputables a “EL CLIENTE”, “EL INMUEBLE” no pudiera ser comercializado, “EL CLIENTE” pagará a “EL PROFESIONAL” los honorarios totales establecidos en este

contrato, cuya obligación de pago surge a partir de la fecha de celebración del acto que haya transmitido la propiedad o posesión.

Como parte de su servicio global “EL PROFESIONAL” compartirá la comisión señalada en el inciso E5, en caso de que se lleve a cabo la operación de COMPRA-VENTA del INMUEBLE a través de una inmobiliaria o corredor inmobiliario independiente establecido, considerando que la inmobiliaria y/o corredor inmobiliario independiente deberá ceñirse a los procedimientos y políticas de “EL PROFESIONAL”, en beneficio de “EL CLIENTE”.

En caso de que “EL CLIENTE” quisiera concluir el contrato antes del término de su vigencia, deberá pagar el importe de la comisión pactada para “EL PROFESIONAL” en este contrato, según la Declaración E5, cuya obligación de pago surge a partir de la fecha que informe su decisión de concluir anticipadamente el contrato.

“EL CLIENTE” se obliga a dar acceso al INMUEBLE al “PROFESIONAL” durante la vigencia del presente contrato a fin de realizar la promoción y en caso de que el “CLIENTE” impida el acceso al inmueble al “PROFESIONAL”, entonces, “EL CLIENTE” pagará el importe de la comisión pactada para “EL PROFESIONAL” en este contrato, según la Declaración “E5”, cuya obligación de pago surge a partir de la fecha en que “EL PROFESIONAL” informe a “EL CLIENTE” el impedimento de acceso.

QUINTA. - (HONORARIOS) Las partes contratantes convienen que el “EL PROFESIONAL” cobrará como honorarios por los servicios prestados, la cantidad señalada en la Declaración “E5” más IVA, el día de firma del Contrato de Compra-Venta, siendo por cuenta de “EL PROFESIONAL” los gastos de publicidad que se realicen.

En caso de que “EL CLIENTE” no cubra oportunamente a “EL PROFESIONAL” los honorarios, pagará un interés moratorio del 5% (Cinco por ciento) mensual, calculado sobre el total de los honorarios hasta el pago de ambos conceptos.

SEXTA.- (EVENTUALIDADES) Si “EL CLIENTE” rechaza alguna oferta de compra informada por escrito o por medios electrónicos por “EL PROFESIONAL” en el precio y condiciones establecidas en el presente contrato, se desiste de continuar con la operación de compraventa o informa que acepta expresamente alguna oferta distinta de las propuestas, pagará a “EL PROFESIONAL” los honorarios totales convenidos en la Declaración “E5” de este instrumento, cuya obligación de pago iniciará a partir de la fecha en que informa que rechaza la oferta, se desiste de continuar con la operación de compra-venta o informa que acepta una oferta distinta de las propuestas.

SÉPTIMA .- (MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE) Será responsabilidad de “EL CLIENTE” la limpieza, conservación y seguridad de “EL INMUEBLE”, así como el pago de todo tipo de servicios y derechos que pudieran llegar a corresponderle, durante todo el tiempo que esté vigente el presente Contrato y hasta la entrega de la posesión del inmueble al comprador, por lo que ni “EL PROFESIONAL” ni sus asesores de ventas y empleados, serán responsables de algún faltante o daño en el INMUEBLE o de cualquier objeto guardado en el interior. En caso de que “EL CLIENTE” solicite servicios adicionales de parte del “PROFESIONAL” como pago de recibos de luz, agua o teléfono, tendrán un costo administrativo de \$500.00 netos por evento. Si “EL INMUEBLE” se encuentra deshabitado no deberá contener objetos de alto valor que pudieran ser motivo de controversia. **EL PROFESIONAL recibe un juego de llaves del INMUEBLE en venta, relevado por “EL CLIENTE” de cualquier responsabilidad respecto del INMUEBLE y de los muebles que se encuentren al interior.**

OCTAVA.- (RESPONSABILIDAD) “EL CLIENTE” manifiesta que: **a) “EL INMUEBLE” se encuentra**

libre de gravámenes, adeudos, contratos, acciones legales o impedimentos jurídicos que obstaculicen o pudieran obstaculizar su venta; **b)** que no tiene conocimiento de la existencia de vicios ocultos, defectos o problemas que pudieran afectar la condición de este; **c)** que “EL INMUEBLE” se encuentra libre de inquilinos, comodatarios, o cualquier otro tipo de poseedor y, **d)** que no tiene suscrito contrato alguno vigente para la promoción y venta del mismo.

Por lo tanto, “EL PROFESIONAL” queda libre de toda responsabilidad por reclamación, disputa, litigio y/o controversias suscitadas por cualquier información incorrecta, así como de cualquier hecho material, vicio oculto o defecto conocido, respecto del cual “EL CLIENTE” haya informado incorrectamente o haya omitido ponerlo en conocimiento de “EL PROFESIONAL”.

En caso de exista un gravamen sobre “EL INMUEBLE”, “EL CLIENTE” reconoce que tendrá que ser pagado en o antes de la escrituración a un “COMPRADOR”.

NOVENA.- (JURISDICCIÓN) Para la interpretación y cumplimiento de este Contrato las partes manifiestan su conformidad en someterse a la jurisdicción de los Tribunales de la Ciudad Morelia, Mich., renunciando expresamente al fuero de su domicilio presente o futuro.

Firmado por las partes en señal de conformidad en 2 (dos) tantos el día Veintisiete de Noviembre del Año Dos Mil Veinticinco, en la Ciudad de MORELIA, MICH.

“EL CLIENTE”

“EL PROFESIONAL”

SR. OMAR MERLOS MARIN
PROPIETARIO.

SRA. LILIAN MAYEL IRRA MEREL.
OTORGANDO CONSENTIMIENTO.

IMPULSORA DE BIENES RAÍCES DE
MICHOACÁN, S.A. DE C. V.
REPRESENTADA POR LIC. ARTURO
CASTREJÓN SALGADO
Estándar de Competencia EC0110 SEP
Certificado en Comercialización de Bienes
Inmuebles.