

CONVENIO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE MEDIACIÓN DE COMPRAVENTA Y/O RENTA INMOBILIARIA QUE CELEBRAN, POR UNA PARTE **V. GUADALUPE REALTY GROUP, S.A. DE C.V.**, REPRESENTADA POR EL DIRECTOR DE LA OFICINA **GUSTAVO PEROZO ANGOLA** LA CUAL OPERA CON EL NOMBRE COMERCIAL DE **COLDWELL BANKER ZAFIRO** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARÁ COMO **"EL PROFESIONAL"**, Y POR OTRA PARTE EL SEÑOR(A) **(DESCRITO(S) EN EL FORMULARIO DISPUESTO AL PIE DE ESTE DOCUMENTO)** A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA(N) COMO **"EL PROPIETARIO"**, SUJETÁNDOSE A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS.

DECLARACIONES

Declara **"EL PROFESIONAL"**: -----

A.- Ser una Sociedad Constituida conforme al régimen jurídico mexicano, y lo acredita mediante Escritura Pública No. **285.741** de fecha: **13 de octubre 2015** pasada ante la fe del **Lic. Claudio Juan Ramón Hernández de Rubín**, de la ciudad de México, con capacidad de prestar los servicios de mediación inmobiliaria y con Registro Federal de Contribuyentes **VGR1510137P7** y que su representante tiene facultades para celebrar el presente Convenio y lo acredita su nombramiento por parte del ADMINISTRADOR UNICO de la Sociedad de conformidad al **Artículo Décimo Sexto, Numeral VI.** -----

B.- Que tiene su domicilio en: **Avenida Anillo Periférico 1503, local 09, Colonia Rincón de San Jerónimo, CP 64637, Monterrey, Nuevo León, Teléfonos (81) 2167 0007 y (81) 2168 6444** que su representante en su caso tiene facultades para celebrar el presente Convenio. -----

Declara **"EL PROPIETARIO"**: -----

C.- Ser legítimo propietario del inmueble ubicado en: **(LUGAR DE UBICACIÓN DESCRITA EN EL FORMULARIO DISPUESTO AL PIE DE ESTE DOCUMENTO)**, que para efectos prácticos en adelante se denominará como **"EL INMUEBLE"**, y tener plena capacidad legal y económica para **enajenarlo y/o rentarlo** y entregarlo libre de cualquier tipo de gravamen o responsabilidad civil, fiscal, laboral o de cualquier otra naturaleza acreditándolo con la Escritura Pública que presentare en copia en la dirección de su oficina.

D.- Que señala como su domicilio para cualquier efecto legal el ubicado en: **(LA DIRECCION SEÑALADA EN EL FORMULARIO DISPUESTO AL PIE DE ESTE DOCUMENTO).**

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

1.- Precio: **\$: (EL PRECIO ES EL ACORDADO MEDIANTE ANALISIS DE MERCADO COMPARATIVO ENTREGADO AL VENDEDOR/ARRENDADOR)**

2.- Forma de pago: **(LA ACORDADA POR LAS PARTE) /** -----

3.- Vigencia de este Convenio de Prestación de Servicios: **(EL PLAZO INDICADO EN EL FORMULARIO DISPUESTO AL PIE DE ESTE DOCUMENTO))** días Naturales contados a partir de la fecha de firma del presente convenio: **(LA FECHA INDICADA EN EL FORMULARIO DISPUESTO AL PIE DE ESTE DOCUMENTO)**

4.- Fecha de firma del **Convenio de Venta y/o renta: (A CONVENIR POR LAS PARTES).** -----

5.- Fecha de entrega del Inmueble a su **comprador y/o Arrendatario: (AL MOMENTO DE LA ESCRITURACION)**

6.- Honorarios por el servicio: **(PORCENTAJE INDICADO EN EL FORMULARIO DISPUESTO AL PIE DE ESTE DOCUMENTO) % (POR CIENTO)** sobre el precio en que se cierre la venta más **I.V.A.**

7.- Forma de pago de honorarios: **UNA SOLA EXHIBICIÓN.** -----

8.- En el precio de **venta y/o renta** señalado incluye las instalaciones especiales y muebles señaladas en el **FORMULARIO DISPUESTO AL PIE DE ESTE DOCUMENTO** (solo si es necesario) -----

CLÁUSULAS

PRIMERA. - (SERVICIOS) "EL PROFESIONAL" se obliga a prestar a "EL PROPIETARIO" los siguientes Servicios:

I. ASESORIA. - "EL PROFESIONAL" analizará "EL INMUEBLE" a fin de determinar su valor en el mercado y la manera más adecuada de **enajenarlo y/o rentarlo**, tomando en consideración sus características físicas y consecuencias fiscales, para que el pago de impuestos se efectúe en la forma que más les beneficie conforme a las leyes vigentes.

Asimismo "EL PROFESIONAL" orientará a "EL PROPIETARIO" en relación a los convenios y documentación necesarios para el manejo de la operación y su escrituración ante Notario Público y establecer las garantías que considere necesarias para "EL PROPIETARIO" si fuere el caso.

II. PROMOCIÓN. - "EL PROFESIONAL" promoverá "EL INMUEBLE" utilizando los medios de difusión que considere adecuados conforme a sus características y proporcionará información a los posibles **compradores y/o arrendatarios** que lo soliciten. "EL PROPIETARIO" deberá mantenerse al margen de las demostraciones de "EL INMUEBLE" y de las negociaciones y sólo intervenir en ellas cuando sea requerido por "EL PROFESIONAL". - - - - -
- - - - -

"EL PROPIETARIO" autoriza a "EL PROFESIONAL" a inscribir "EL INMUEBLE" en el sitio web nacional de Coldwell Banker (www.coldwellbanker.com.mx) y en el sitio web internacional de Coldwell Banker (**solo en caso de exclusiva**) (www.coldwellbanker.com), la Aplicación Móvil de Coldwell Banker Zafiro, además de otros sitios, bolsas inmobiliarias y Redes Sociales que considere apropiadas para dar a conocer el inmueble al mayor número de clientes. - - - - -
- - - - -

III .MEDIACIÓN. - "EL PROFESIONAL" realizará labores de intermediación a fin de lograr la celebración del contrato adecuado para formalizar la operación de **compraventa y/o renta**, apegándose al Código de Ética de la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios, A. C. - - - - -

IV. GESTIÓN. - "EL PROFESIONAL" sólo podrá recibir cantidades que entreguen los posibles oferentes como garantía de la seriedad de su ofrecimiento de compra por un monto máximo del **7% (siete por ciento)** del precio ofrecido y **(1) mes de renta** según para los contratos de arrendamiento por un (1) año, y en caso de desistimiento por parte del oferente dicha garantía se aplicará como pena convencional, conservando "EL PROFESIONAL" la mitad y entregando a "EL PROPIETARIO" la mitad restante. Las entregas de dinero por cualquier otro concepto, como anticipos de precio o partes del mismo, será "EL PROPIETARIO" quien las reciba del promitente **comprador y/o arrendatario.** - - - - -

V. INFORMACIÓN. - "EL PROFESIONAL" rendirá el fin de cada mes a "EL PROPIETARIO" un informe de los resultados de las labores que haya realizado. - - - - -

SEGUNDA.- (DOCUMENTOS) "EL PROPIETARIO" se obliga a entregar a "EL PROFESIONAL" a la firma de este convenio copias de la Escritura o Título de Propiedad, Boleta del Predial, Recibo de Agua, Identificación Oficial, Acta de Matrimonio (en su caso) y todos aquellos que se requieran para acreditar la legítima propiedad de "EL INMUEBLE" y en el supuesto de venta, dará el correspondiente Aviso de conformidad con lo establecido en la Ley Federal de Prevención e Identificación de Operaciones de Procedencia Ilícita en caso de que se vendiera. (El referido Aviso solo se realizará si el precio de la operación llegara a ser igual o superior a 8,025 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal). Asimismo, se compromete a entregar los originales de dichos documentos o de cualquier otro relacionado cuando sean solicitados por el Notario o el "EL PROFESIONAL" para la escrituración correspondiente.

TERCERA.- (PRECIO) "EL PROPIETARIO" señala que es su intención **vender y/o rentar "EL INMUEBLE"**, incluyendo instalaciones especiales y muebles que se mencionan en la Declaración "E8 (si fuera el caso), en el precio y condiciones de pago y que han quedado especificados en las Declaraciones "E1" y "E2", (**FORMULARIO DISPUESTO AL PIE DE ESTE DOCUMENTO**) estando obligado "EL PROFESIONAL" a pasar a su consideración todas las ofertas que se le presenten hasta la aceptación de algunas de ellas. - - - - -
- - - - -

En caso de que durante la vigencia del Convenio el Peso Mexicano sufriese una variación superior a un 15% en su paridad respecto al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica. "EL PROFESIONAL" a solicitud de "EL PROPIETARIO" estará obligado a suspender la promoción hasta nuevo acuerdo con "EL PROPIETARIO". - - - - -

Sólo se podrán modificar las condiciones de **compraventa y/o renta** consignadas en este convenio, por escrito firmado de conformidad por ambas partes, siempre y cuando no se hubiere recibido una oferta bajo las condiciones de **compraventa y/ renta** pactadas previamente. -----

CUARTA. - (VIGENCIA) La duración del presente Convenio será la señalada en la Declaración "E3, (**FORMULARIO DISPUESTO AL PIE DE ESTE DOCUMENTO**) con posibilidad de renovación por escrito. -----

Al concluir la vigencia de este instrumento "**EL PROFESIONAL**" entregará a "**EL PROPIETARIO**" el registro de los prospectos **compradores y/o arrendatarios** que haya tratado, comprometiéndose este último a cubrirle los honorarios profesionales pactados en caso de que se lleve a cabo la compraventa en un plazo de 30 días naturales con cualquiera de ellos o con cualquiera de sus parientes, familiares, amigos o co-inversionistas. -----

Si durante la vigencia del presente Convenio "**EL PROFESIONAL**" tiene la **EXCLUSIVA** en la intermediación de la operación de **compraventa y/o renta** del "**EL INMUEBLE**", y "**EL PROPIETARIO**" lo **vende y/o renta** por sí mismo o con la intermediación de terceros, reconocerá la gestión de intermediación ya realizada por "**EL PROFESIONAL**" y se compromete direccionar dicho prospecto con el "**EL PROFESIONAL**" para que se encargue de la gestión de cierre de la operación, obligándose a pagar a "**EL PROFESIONAL**" el **50%** los honorarios establecidos en este Documento.

En el supuesto que "**EL PROFESIONAL**" tenga el convenio en carácter de **NO EXCLUSIVIDAD** y "**EL PROPIETARIO**" lo **vende y/o renta** por sí mismo o con la intermediación de terceros, está obligado a notificarlo de inmediato por escrito a "**EL PROFESIONAL**" con la finalidad de detener la promoción de "**EL INMUEBLE**". En este caso "**EL PROPIETARIO**" no estará obligado a pagar los honorarios profesionales establecidos en este Documento y de igual forma "**EL PROFESIONAL**" no estará obligado a cumplir con las obligaciones establecidas por su parte en este mismo documento, salvo las de publicación o promoción a través de los medios que considere necesarios.

Si "**EL PROPIETARIO**" quiere dar por terminado anticipadamente el presente convenio por cualquier motivo, deberá comunicarlo por escrito al Representante Legal de "**EL PROFESIONAL**" a más tardar 15 (quince) días antes de la fecha de terminación anticipada. Una copia de dicho comunicado será firmada por el mismo Representante Legal en señal de aceptación de la terminación del convenio. No obstante, lo anterior aun cuando "**EL PROPIETARIO**" diera por terminado anticipadamente el presente convenio o decidiera en forma unilateral retirar la propiedad del mercado, "**EL PROPIETARIO**" estará obligado al pago del **50%** de los honorarios pactados en la Declaración "E-6" de este convenio, tomando como base para el cálculo, el precio estipulado en la Declaración "E-1" de este mismo instrumento, en el supuesto de que se lleve a cabo una transacción inmobiliaria con cualquiera de los **compradores y/o arrendatarios** sus parientes, familiares, amigos o co-inversionistas que haya tratado y presentado "**EL PROFESIONAL**" a "**EL PROPIETARIO**" en los últimos 60 días naturales contados a partir de la terminación de este convenio. -----

QUINTA. - (HONORARIOS PROFESIONALES) Las partes contratantes convienen en que el "**EL PROFESIONAL**" cobrará como honorarios por los servicios prestados, la cantidad señalada en la Declaración "E6" más su correspondiente Impuesto al Valor Agregado (I.V.A), siendo por cuenta de "**EL PROFESIONAL**" los gastos de publicidad que se realicen.

En caso de que "**EL PROPIETARIO**" no cubra oportunamente a "**EL PROFESIONAL**" los honorarios devengados según se señala en la declaración "E6", deberá pagar como Indemnización el **3% (tres por ciento)** mensual calculado sobre el total de los honorarios hasta el pago de ambos conceptos. La indemnización no podrá ser mayor al 100% de los honorarios. -----

Si "**EL PROFESIONAL**" no cumple puntualmente cualquier obligación de entrega de dinero que tuviese que hacer a "**EL PROPIETARIO**", deberá pagar una indemnización calculada aplicando la misma mecánica y siendo también como máximo de un 100% del importe no entregado en tiempo. -----

SEXTA.- (EVENTUALIDADES) Si "**EL PROPIETARIO**" decidiese rechazar alguna oferta de **compra y/o renta** recibida por escrito por "**EL PROFESIONAL**" en el precio y condiciones establecidas en el presente Convenio, o se desiste de llevar adelante y continuar con la operación de **compraventa y/o renta** una vez que haya aceptado expresamente alguna oferta, pagará a "**EL PROFESIONAL**" los honorarios convenidos en este instrumento de acuerdo con el precio de **venta y/o renta** señalado en el mismo o en base al precio de **compra y/o renta** ofrecido y aceptado por "**EL PROPIETARIO**". Si llegara a no realizarse la operación de **compraventa y/o renta** una vez firmado el Convenio preliminar respectivo con el comprador, "**EL PROFESIONAL**" tendrá derecho a cobrar sus honorarios por los servicios prestados. -----

En caso de que el responsable del incumplimiento sea el **comprador y/o arrendatario**, lo aquí pactado solamente se aplicará si "**EL PROPIETARIO**" conserva para si la cantidad que se convenga como pena convencional con el

comprador y/o arrendatario siempre y cuando esta cantidad sea suficiente para cubrir los honorarios de **"EL PROFESIONAL"**. -----

SÉPTIMA. - (MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE) Será responsabilidad del **"PROPIETARIO"** la limpieza, conservación y seguridad de **"EL INMUEBLE"**, así como el pago de todo tipo de servicios como teléfono y energía eléctrica durante todo el tiempo que esté vigente el presente Convenio y hasta la entrega de la posesión del inmueble al comprador. -----

Si **"EL INMUEBLE"** se encuentra deshabitado no deberá contener objetos de alto valor o bienes muebles que pudieran ser motivo de controversia u obstaculicen las áreas habitables del **"EL INMUEBLE"**. -----

OCTAVA. - (JURISDICCIÓN) Para la interpretación y cumplimiento de este Convenio, las partes manifiestan su conformidad en someterse a la jurisdicción de los Tribunales de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, renunciando expresamente al fuero de su domicilio presente o futuro, y reconoce la atribución de la Procuraduría del Consumidor en términos del Artículo 24, Fracción XVI de la Ley que la rige. -----

Firmado por las partes en señal de conformidad en dos tantos en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, en la fecha señalada en la Declaración "E-4". -----

"EL PROPIETARIO"

(LA PERSONA QUE ENVIA EL PRESENTE DOCUMENTO)

"EL PROFESIONAL"

Coldwell Banker Zafiro

**Nombre y firma del director/afiliado
LIC. GUSTAVO PEROZO ANGOLA**

ASESOR AFILIADO

(EL INDICADO EN EL FORMULARIO DISPUESTO AL PIE DE ESTE DOCUMENTO)