

## CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN EN RENTA DE INMUEBLE

En esta ciudad \_\_\_\_\_, con fecha del día \_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año 202\_\_, se presenta por una parte el **SR.** \_\_\_\_\_, a quien en lo sucesivo se le denominará como el “**Ciente**” y por otra parte el **LIC.** \_\_\_\_\_, a quien en lo sucesivo se les denominará como el “**Prestador de Servicios**”, a fin de celebrar el presente **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN EN RENTA DE INMUEBLE**, mismo que se sujeta al tenor de las siguientes;

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA.- DE LA CONTRATACIÓN Y AUTORIZACIÓN.-** El “**Ciente**” acepta contratar los servicios del “**Administrador Inmobiliario**” a fin de que lleve a cabo la administración en arrendamiento **EN FORMA EXCLUSIVA** del Departamento ubicado en \_\_\_\_\_, **Municipio de** \_\_\_\_\_, autorizándolo a expedir todos y cada uno de los documentos inherentes a dicha administración, e incluso lo faculta y autoriza a firmar el contrato de arrendamiento cuando el “**Ciente**” decida no hacerlo o no lo pueda hacer.

**SEGUNDA.- DE LA FACULTAD DE DISPOSICIÓN.** El “**Ciente**” bajo protesta de decir verdad, manifiesta que está facultado legalmente para otorgar el inmueble señalado en la cláusula que antecede al “**Administrador Inmobiliario**” para su administración promoción y administración en renta, toda vez que no tiene limitaciones para el ceder la posesión temporal del inmueble, deslindando al “**Administrador Inmobiliario**” de cualquier demanda y/o denuncia que se le pueda entablar por motivos de la celebración de este contrato y actos derivados de este con terceros.

**TERCERA.- DE LA CAPACIDAD Y EXPERIENCIA.-** El “**Administrador Inmobiliario**” acepta ofrecer el servicio al “**Ciente**” en los términos del presente contrato, ya que tiene los conocimientos y experiencia necesaria para el ejercicio de la Administración Inmobiliaria.

**CUARTA.- DE LA EXCLUSIVA.-** A efecto de coordinación entre el “**Ciente**” y el “**Administrador Inmobiliario**”, el primero deberá canalizar al segundo los prospectos en forma de recomendación para su investigación y en su caso aprobación, independientemente de la gestión que realizará el “**Administrador Inmobiliario**” para la captación de inquilinos, toda vez que el “**Administrador Inmobiliario**” tiene la autorización **EN FORMA EXCLUSIVA** para la promoción del arrendamiento del inmueble.

**QUINTA.- DE LOS SERVICIOS.-** Los servicios que se obliga a otorgar por medio del presente contrato el “**Administrador Inmobiliario**” son los siguientes:

1. Promoción para el Arrendamiento del inmueble.
2. Investigación de prospectos inquilinos y/o su contratación de este servicio.

### Formato de demanda de juicio especial hipotecario

3. Elaboración de contratos, convenios de métodos alternos de solución de controversias, y demás documentos legales inherentes.
4. Cobro de rentas mensuales.
5. Supervisión tanto de pagos de servicios, como del estado físico del inmueble una vez rentado el inmueble.
6. Procedimiento legal en caso de ser necesario.
7. Visitas al inmueble por emergencias cuando esté deshabitado, reporte de invasión, robo, vandalismo, etc. (servicio opcional).
8. Supervisión de reparaciones del inmueble cuando se encuentre deshabitado. (servicio opcional).
9. Compra de artículos necesarios para reparaciones del inmueble que le correspondan al Cliente, ya sea que esté rentado o deshabitado y que no estén incluidos en el presupuesto cuando vayan a ser reparados por una persona contratada (servicio Opcional).
10. Pago de servicios públicos, y otros, cuando el inmueble esté sin rentar. (servicio opcional).
11. Acudir a realizar aclaraciones relativas al inmueble y que corresponden al Cliente esté habitado o deshabitado (se otorga carta poder al “Administrador Inmobiliario” de ser necesario).

**SEXTA.- DE LA AUTORIZACIÓN.-** El “**Cliente**” autoriza al “**Administrador Inmobiliario**” a rentar el inmueble en la cantidad de \$ \_\_\_\_\_.00 (\_\_\_\_\_ pesos **00/100 M.N.**) como pago mensual a cualquier interesado, sin embargo esta cantidad podrá ser negociable siempre y cuando lo permita el “**Cliente**”.

El “**Administrador Inmobiliario**” está obligado a entregar y/o depositar al “**Cliente**”, dentro de un término de 48 (cuarenta y ocho) horas la cantidad de dinero que corresponda por el cobro de renta una vez que el primero lo haya recibido, misma cantidad que llevará el descuento que corresponde al “**Administrador Inmobiliario**” por concepto de honorarios, así como reparaciones que se consideren que corresponden al “**Cliente**” previamente autorizadas.

Así mismo, se precisa que la cantidad de dinero que el “**Arrendatario**” entregue por concepto de **DEPÓSITO** para garantía de daños en la propiedad y pagos de servicios públicos, estará en custodia del “**Administrador Inmobiliario**”, misma que será reembolsada al primero una vez que haya desocupado y entregado el inmueble, siempre y cuando no haya que realizar reparaciones por el uso inmoderado que se le haya dado y en caso que así sucediera se le entregará el remanente ó se le cobrará el faltante.

### Formato de demanda de juicio especial hipotecario

Se precisa que el “**Ciente**” no transmite la posesión del inmueble al “**Administrador Inmobiliario**”, sino que únicamente lo autoriza para que muestre a los prospectos, y para ello entrega duplicado de la llave de la puerta de ingreso, así como de áreas que se requieren mostrar, teniendo en todo momento el “**Ciente**” la posesión, hasta en tanto no se celebre contrato de **arrendamiento** con el **futuro inquilino**, por lo que se deslinda al “**Administrador Inmobiliario**” de cualquier responsabilidad para el caso de que durante la vigencia de este contrato llegase a sufrir el inmueble despojo y/o daños y/o robo por parte de terceros. (El contenido de la presente cláusula se aplica solo cuando el inmueble se encuentre deshabitado).

**SÉPTIMA.- DE LOS HONORARIOS.** El pago que deberá cubrir el “**Ciente**” al “**Administrador Inmobiliario**” por concepto de honorarios por sus servicios, serán los siguientes;

**A).**- Una vez que se celebre el contrato de arrendamiento con el inquilino por el término de un año, deberá pagar el “**Ciente**” al “**Administrador Inmobiliario**” la cantidad equivalente al precio de un mes de renta más I.V.A.

**B).**- En caso de que se celebre contrato con una vigencia mayor a un año con el mismo inquilino, el “**Ciente**” pagará la cantidad mencionada en el párrafo anterior por el primer año y la cantidad de \$ \_\_\_\_\_.00 ( \_\_\_\_\_ pesos 00/100 M.N.) más IVA, por cada año extra, esta cantidad se paga al inicio del siguiente año o su renovación.

**C).**- Así mismo, una vez que se inicie la vigencia del contrato, el “**Ciente**” pagará mensualmente la cantidad equivalente al **10% (diez por ciento) del precio de la renta más IVA**, por los servicios de administración del inmueble mencionados en los puntos 3,4,5 y 6, de la cláusula quinta.

#### **COSTOS POR SERVICIOS OPCIONALES.**

-Se precisa que los servicios opcionales señalados en los puntos **7, 8 y 9** de la **CLÁUSULA QUINTA**, tendrán un costo de **\$300.00 (trescientos pesos 00/100 M.N.) más I.V.A.**, por cada vez que esto sea necesario (por evento y previamente solicitado), este costo será independiente de las cantidades que haya que pagarse por el mantenimiento y reparaciones, y que le correspondan al “**Ciente**”.

-En cuanto al punto 10 este tendrá un costo de **\$90.00 (noventa pesos por evento 00/100 M.N.) más IVA**, independientemente del pago que haya que realizarse a la institución y/o dependencia.

-En cuanto al punto 11 este tendrá un costo de **\$500.00 (quinientos pesos 00/100 M.N.) más IVA**, por cada ocasión que se acuda a la dependencia.

**OCTAVA.- DE LA PARTICIPACIÓN DE HONORARIOS EN PENALIZACIONES.-** Si durante la vigencia o una vez terminado el contrato de arrendamiento el “**Administrador Inmobiliario**” realiza el cobro de rentas insolutas e intereses generados por mora del inquilino, sin necesidad de instaurar algún procedimiento Legal, tendrá derecho a cobrar por

#### **Formato de demanda de juicio especial hipotecario**

concepto de honorarios lo establecido en el inciso **B)** de la **CLÁUSULA SEXTA** y un equivalente al **25%** (veinticinco por ciento) sobre el pago de intereses cobrados.

Así mismo, una vez terminado el contrato de arrendamiento y el **“Administrador Inmobiliario”** realice el cobro de rentas insolutas e intereses generados por mora del inquilino mediante la instauración de algún procedimiento Legal, tendrá derecho a cobrar por concepto de honorarios lo establecido en el inciso **B)** de la **CLÁUSULA SEXTA** y un equivalente al **40%** sobre el pago de intereses cobrados.

Así también, en caso de que haya una persona interesada en celebrar contrato de arrendamiento y desee otorgar el equivalente a un mes de renta con el fin de que no se siga promocionando el inmueble y que por circunstancias imputables a él no se lleve a cabo dicho contrato, será penalizado con el **50%** de tal cantidad y de dicha cantidad el **“Administrador Inmobiliario”** tendrá derecho a cobrar un porcentaje equivalente al **40%** (considerando que el **50%** de penalización como el **100%**).

Para todas las demás penalizaciones que se apliquen al inquilino establecidas en el contrato de arrendamiento respectivo, el **“Administrador Inmobiliario”** tendrá derecho a cobrar el **20%**, excepto gastos de cobranza que serán para este último.

Cabe señalar que los gastos operativos y extra-legales (no paga honorarios el **“Cliente”**, solo gastos), estarán a cargo del **“Cliente”**, por lo que en caso de ser necesarios se solicitarán con un mínimo de 5 días de anticipación, procurando el **“Administrador Inmobiliario”** que estos sean mínimos.

**NOVENA.- DE LAS OBLIGACIONES FISCALES.-** El **“Cliente”** estará obligado a llevar a cabo la contabilidad que le corresponde por los ingresos del futuro arrendamiento, por lo que será responsable de la expedición de los comprobantes fiscales al futuro **“Arrendatario”**, por lo que deslinda al **“Prestador de Servicios Inmobiliarios”** de dichas obligaciones.

De igual forma, el **“Prestador de Servicios”** será responsable de la expedición de los comprobantes fiscales al **“Cliente”**, así como del pago de los impuestos que le correspondan.

**DÉCIMA.- DE LA VIGENCIA.** La vigencia del presente contrato será de **5 meses**, y una vez que el **“Administrador Inmobiliario”** celebre contrato de arrendamiento con cualquier persona, este se prorrogará durante la vida del contrato de arrendamiento y sus renovaciones con el mismo inquilino.

Así mismo, para el caso de que transcurran los **5 meses** y no se haya captado inquilino idóneo, el presente contrato se renovará en forma automática por un mes y así sucesivamente hasta en tanto el **“Cliente”** no determine lo contrario, sin embargo una vez que haya transcurrido el plazo mencionado y el **“Cliente”** decida no continuar con el presente contrato deberá dar aviso por escrito con 15 días de anticipación, ello en virtud de ser el término que el **“Administrador Inmobiliario”** necesita para retirar toda publicidad que se tenga en medios de comunicación.

### Formato de demanda de juicio especial hipotecario

**DÉCIMA PRIMERA.- FORMAS DE TERMINACIÓN.-** Ambas partes acuerdan que el presente contrato se podrá dar por terminado en forma anticipada cuando se den los siguientes supuestos:

I).- Que el “**Administrador Inmobiliario**”, no haya hecho su trabajo en los términos del presente contrato y/o haya dispuesto para sí tanto de dinero como de documentos del inmueble para un fin distinto al que se señala en el presente contrato, estos hechos deberán ser previamente acreditados.

II).- Que el “**Administrador Inmobiliario**”, por cuestiones propias decida ya no continuar con el otorgamiento del servicio de Administración del Inmueble del “**Cliente**”, sin embargo tendrá un plazo de 15 días máximo para entregar tanto documentos como dinero que le pertenece al “**Cliente**” y que estuvieran bajo su responsabilidad.

III).- Cuando el “**Cliente**” decida ya no continuar con el presente contrato sin que exista el supuesto citado en el punto i) de esta cláusula, el “**Cliente**” pagará la penalización citada en la cláusula siguiente.

**DÉCIMA SEGUNDA.- DE LA PENALIZACIÓN.** Si la cancelación se solicita estando vigente ya un contrato de arrendamiento, **deberá pagar en forma inmediata los honorarios restantes que generaría el contrato como si este se llevara hasta su fin** o si esta cancelación se hace previo a la celebración de un contrato de arrendamiento con alguna persona pagará la cantidad mencionada en la **CLÁUSULA SEXTA**.

**DÉCIMA TERCERA. - DEL CONSENTIMIENTO.** En el presente instrumento no existe error, dolo, lesión, mala fe y las obligaciones en él consignadas son las más firmes expresiones de su voluntad, sin que exista vicio alguno del consentimiento.

**DÉCIMA CUARTA. - DE LOS DOMICILIOS.** Los domicilios convencionales de las partes para recibir cualquier notificación relacionada con este contrato, serán los siguientes:

- El “**Administrador Inmobiliario**”: \_\_\_\_\_, Col. \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_ CP \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_, e-mail  
 \_\_\_\_\_;

- El “**Cliente**”: Calle \_\_\_\_\_, Col. \_\_\_\_\_,  
 \_\_\_\_\_. Tel. \_\_\_\_\_.

**DÉCIMA QUINTA.-** Las “**Partes**” de este contrato, reconocen que con motivo de la celebración del mismo, tendrán acceso a información de la otra parte y en general cualquier información a la que se tenga acceso por virtud del presente contrato (en lo sucesivo, la “información confidencial”), por lo que en este acto, “**Las Partes**” reconocen y se obligan a la confidencialidad de dicha información, ya sea que esté marcada o no como tal; asimismo reconocen que el uso de la misma, sin autorización de la parte emisora y/o su publicación causaría daños y perjuicios a la misma; y que dicha información confidencial es propiedad única y exclusiva de la parte emisora.

### Formato de demanda de juicio especial hipotecario

**DÉCIMA SEXTA.- DE LA INTERPRETACIÓN.** Para la interpretación y debido cumplimiento de las cláusulas establecidas a lo largo de este contrato, las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los Tribunales del Primer Partido Judicial en el Estado de \_\_\_\_\_, renunciando expresamente al fuero que pudiera corresponderles por razón de sus domicilios presentes o futuros.

**ATENTAMENTE**

\_\_\_\_\_  
SRA. \_\_\_\_\_  
“EL CLIENTE”

\_\_\_\_\_  
SR. \_\_\_\_\_  
“EL CLIENTE”

\_\_\_\_\_  
LIC. \_\_\_\_\_  
“ADMINISTRADOR INMOBILIARIO”

**Formato de demanda de juicio especial hipotecario**