

ANEXO III

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DE INTERMEDIACION PARA LA COMPRAVENTA DE INMUEBLES DESTINADOS A CASA HABITACION, QUE CELEBRAN POR UNA PARTE - -, (EN LO SUCESIVO DENOMINADO COMO EL "PROFESIONAL INMOBILIARIO"), (EN CASO DE SER PERSONA MORAL, REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR - -), Y POR LA OTRA, - - (EN LO SUCESIVO DENOMINADO COMO EL "CONSUMIDOR") (EN SU CASO, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR - -) AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES

I. Del Profesional Inmobiliario. El Profesional Inmobiliario declara (en caso de ser persona moral, por conducto de su representante) que:

En caso de ser persona moral se deberán incluir las declaraciones a), b) y c), en caso de ser persona física se deberá incluir la declaración d) y e). Las restantes declaraciones se deberán incluir en todos los supuestos.

a) 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 - -.

b) Dentro del objeto social de su representada se encuentra la prestación de servicios de intermediación para la compraventa de inmuebles, incluyendo aquéllos 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 compraventa de los mismos.

c) El declarante, Sr. - -, cuenta con las facultades suficientes para obligar a su representada en los términos y condiciones del presente Contrato según lo acredita con - -, facultades que no le han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

d) Es una persona física de nacionalidad mexicana, que se identifica con - -.

e) Que como ocupación ordinaria desarrolla la prestación de servicios 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 materializar la compraventa de los mismos.

f) Está debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con el número - -.

g) 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 - -.

h) Con anterioridad a la firma del presente Contrato, ha analizado la CASA HABITACION 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 Consumidor 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. Del Consumidor. El Consumidor declara (en su caso por conducto de su representante) que:

a) Es una persona física de nacionalidad - -, lo que acredita con - - y tener - - años de edad.

b) Su Registro Federal de Contribuyentes es - -.

c) Su estado civil es - -, en caso de ser casado, su régimen matrimonial es - -, lo cual acredita con copia del acta de matrimonio correspondiente.

d) 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 HABITACION").

e) **En caso de casa:** Que la CASA HABITACION cuenta con una superficie total de - - metros cuadrados.

e) **En caso de que el inmueble se encuentre bajo el régimen de propiedad en condominio:** Que la CASA HABITACION 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.

f) 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).

g) 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).

h) La CASA HABITACION no reporta gravamen alguno (en su caso, señalar la existencia de gravámenes y que los mismos deberán ser cancelados a más tardar en la fecha de firma de escritura de compraventa correspondiente).

i) 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:

CLAUSULAS

PRIMERA. Precio y forma de pago de la CASA HABITACION. 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 HABITACION, según la misma se describe en la declaración II d) 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 HABITACION, con el fin de localizar un comprador de la misma. La prestación de los servicios consistirá en lo siguiente:

II.1. Asesoría.- Con anterioridad a la fecha de firma del presente Contrato el Profesional Inmobiliario ha analizado la CASA HABITACION 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. Igualmente el Profesional Inmobiliario ha orientado al Consumidor en relación con el trámite y los instrumentos jurídicos necesarios para el manejo de la operación de compraventa de la CASA HABITACION, la integración de la documentación indispensable de conformidad con la Cláusula SEXTA siguiente para la escrituración de dicha compraventa ante Notario Público.

II.2. Publicidad e Intercambio.- El Profesional Inmobiliario promoverá a nombre del Consumidor la CASA HABITACION 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 HABITACION 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 HABITACION que realice.

La publicidad consistirá en lo siguiente:

El Intercambio consistirá en lo siguiente (en caso de que los Servicios no incluyan intercambio, se deberá manifestar expresamente).

II.3. Intermediación.- El Profesional Inmobiliario realizará labores de intermediación con los posibles compradores a nombre del Consumidor a fin de lograr la operación de compraventa, de conformidad con los términos de este contrato, logrando el mejor precio y condiciones de venta.

II.4. Oferta.- El Profesional Inmobiliario se obliga a entregar al Consumidor de manera oportuna a su recepción, todas y cada una de las ofertas que reciba de posibles compradores de la CASA HABITACION 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 - - días siguientes a la recepción de cada oferta, la aceptación de cualquiera de las ofertas, con el fin de que el Profesional Inmobiliario realice los actos necesarios para proceder a la formalización de la compraventa de la CASA HABITACION. 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 oferta correspondiente, por lo que el Profesional Inmobiliario continuará ofreciendo la CASA HABITACION.

El Consumidor autoriza en este instrumento al Profesional Inmobiliario para que reciba en custodia por su cuenta y orden en cheque nominativo a nombre del Consumidor, las cantidades entregadas por concepto de garantía de las ofertas, que se presenten en relación con la CASA HABITACION y que el Profesional Inmobiliario deberá someter a consideración del Consumidor. Dicho documento será entregado al Consumidor por el Profesional Inmobiliario en el momento de su aceptación de la oferta 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 oferta será devuelto a los oferentes.

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 de conformidad con la Cláusula DECIMA CUARTA, acerca de la prestación de los Servicios y las ofertas recibidas por la CASA HABITACION.

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 HABITACION, se obliga a pagar al Profesional Inmobiliario la pena convencional establecida en la Cláusula DECIMA SEGUNDA del presente Contrato.

TERCERA. Honorarios. Las partes acuerdan que por la prestación de los Servicios el Consumidor pagará al Profesional Inmobiliario, la cantidad de \$- -.00 (- - pesos, 00/100 M.N.) podrá establecerse un porcentaje sobre el precio de compraventa de la CASA HABITACION de la siguiente manera (la cantidad equivalente al - - % (- - por ciento) del precio de compraventa que efectivamente sea pagado al Consumidor por la CASA HABITACION) (en ambos casos) más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente.

El porcentaje o cantidad establecida en el párrafo anterior no podrá ser modificado durante la vigencia del presente Contrato, salvo por acuerdo por escrito de las partes.

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 de manera cabal los Servicios y únicamente en el caso de que la compraventa de la CASA HABITACION se hubiere formalizado en un contrato 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:

1. En la fecha de firma del Contrato Privado de Compraventa o Contrato Privado de Promesa de Compraventa, que en su caso celebren el Consumidor y un comprador, la cantidad equivalente al - -% (- - por ciento) de la cantidad entregada por el comprador de la CASA HABITACION, como anticipo de la compraventa o garantía de la promesa de compraventa, de conformidad con la Cláusula TERCERA anterior;
2. En la fecha de firma de la escritura pública de compraventa de la CASA HABITACION, la cantidad restante de los honorarios que no hubiese sido pagada de conformidad con el inciso 1 anterior;

O de cualquier otra forma de pago que las partes acuerden, la cual deberá ser establecida de manera clara, señalando condiciones de lugar, tiempo y forma de pago.

Las partes contratantes convienen en que si los honorarios pactados no se cubren en los términos establecidos, el Consumidor pagará un interés moratorio del - -% 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 HABITACION, 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 en este acto entrega al Profesional Inmobiliario, para el cumplimiento del presente instrumento, los documentos personales siguientes:

- 1) Copia simple del título de propiedad de la CASA HABITACION, donde se incluyan los datos de registro ante el Registro Público de la Propiedad;
- 2) Copia simple del Acta Constitutiva del Régimen de Propiedad en Condominio, en su caso;

- 3) Copia simple de las boletas o la constancia de no adeudo de pago del Impuesto Predial y consumo de agua;
- 4) En su caso, copia simple del acta de matrimonio;
- 5) Copia simple del Comprobante de pago de las cuotas de mantenimiento para el caso de condominios.

En caso de que el Profesional Inmobiliario requiera documentos adicionales, lo hará saber por escrito al Consumidor y de conformidad con la Cláusula DECIMA CUARTA del presente Contrato y dentro de los - - días naturales siguientes a la fecha del presente instrumento, 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.

SEPTIMA. Obligaciones del Consumidor. El Consumidor tiene las siguientes obligaciones:

- i) Dar todas las facilidades necesarias para que la CASA HABITACION sea mostrada a los posibles compradores;
- (ii) No interferir durante las visitas que realicen el Profesional Inmobiliario y los posibles compradores a la misma;
- (iii) Tomar las providencias necesarias para salvaguardar, en su caso, los bienes muebles que se encuentren en la CASA HABITACION para evitar robo, deterioro o destrucción de los mismos;
- (iv) Mantener la CASA HABITACION en condiciones de limpieza, higiene y seguridad, y al corriente de contribuciones fiscales, pago de servicios y demás obligaciones que se generen en relación con la misma, y
- (v) No intervenir en las negociaciones hasta el momento que sea indispensable su participación para la celebración del Contrato de Compraventa respectivo.

OCTAVA. Vigencia. El presente Contrato de Prestación de Servicios tendrá una vigencia de - - días naturales. Una vez transcurrido dicho término, el presente contrato se considerará como prorrogado de manera indefinida, por lo que cualquiera de las partes podrá darlo por terminado sin penalización alguna mediante aviso que entregue a la otra parte de conformidad con la Cláusula DECIMA CUARTA, con 15 (quince) días de anticipación a la fecha pretendida para su terminación.

NOVENA. 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.

DECIMA. Exclusividad. (Esta Cláusula será opcional para el caso que las partes optaren por una exclusividad).

Durante la vigencia del presente contrato, el Consumidor no podrá realizar por sí, o solicitar a persona alguna la prestación de los mismos servicios o servicios similares objeto del presente Contrato, en relación con la CASA HABITACION, pero sí podrá hacerlo en relación con cualquier otro inmueble que sea de su propiedad.

Si durante la vigencia del presente contrato el Consumidor vende la CASA HABITACION por sí o por intermediación de un tercero, se obliga a pagar al Profesional Inmobiliario - -% (- - por ciento) del total de los honorarios establecidos en este documento, tomando como base para su cálculo el precio expresado en el mismo.

DECIMA PRIMERA. Rescisión. Son causales de rescisión del presente Contrato, cualquier incumplimiento a las obligaciones a las que se sujetan las partes en el mismo. Aunado a lo anterior, en caso de que el Profesional Inmobiliario actúe con impericia, negligencia o dolo, se hará acreedor a la pena convencional establecida en la Cláusula siguiente.

DECIMA 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 \$- -.00 (- pesos, 00/100 M.N.). La pena convencional podrá ser establecida como un porcentaje determinado 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 HABITACION establecido en la Cláusula PRIMERA del presente Contrato.

Si el incumplimiento fuera a cargo del Profesional Inmobiliario y el Consumidor optare por la rescisión del presente Contrato, además de la pena señalada en el párrafo anterior, el mismo deberá restituir al Consumidor la cantidad pagada por este último, por concepto de honorarios, en caso de que ésta se hubiere efectuado de conformidad con la Cláusula CUARTA del presente instrumento, obligándose el Profesional Inmobiliario a realizar tal restitución dentro de los quince días naturales siguientes al aviso que formule por escrito el Consumidor. En caso de que no se restituyeren las cantidades excedentes dentro del plazo establecido, el Profesional Inmobiliario deberá pagar un interés del equivalente al - % por cada día transcurrido de retraso en dicha restitución.

Si el incumplimiento fuera a cargo del Consumidor, además de los honorarios efectivamente devengados de conformidad con las Cláusulas TERCERA y CUARTA anteriores, el Consumidor deberá pagar la pena convencional establecida en la presente Cláusula.

DECIMA TERCERA. 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 - -, renunciando expresamente a cualquier otra jurisdicción que pudiera corresponderles, por razón de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otra razón.

DECIMA CUARTA. Domicilios. Todas las notificaciones, requerimientos, autorizaciones, renunciaciones, avisos y otras comunicaciones que deban darse conforme a este Contrato, deberán hacerse por escrito y deberán considerarse como debidamente entregadas si se encuentran firmadas por el respectivo representante legal o persona que la envía y entregadas con acuse de recibo al destinatario a:

El Profesional Inmobiliario: - -,

Domicilio: - -

(Calle, número exterior, número interior, colonia, Estado, Delegación o Municipio, C.P.)

Facsímil No.: - -

Atención: - -

El Consumidor: - -

Domicilio: - -

(Calle, número exterior, número interior, colonia, Estado, Delegación o Municipio, C.P.)

Facsímil No.: - -

Atención: - -

Dichos nombres y domicilios podrán ser cambiados previa notificación por escrito entregada conforme a lo establecido en esta Cláusula DECIMA CUARTA. Todas las notificaciones deberán entregarse de manera personal o mediante servicio de mensajería con entrega inmediata y acuse de recibo.

DECIMA QUINTA. Modelo de Contrato de PROFECO. El modelo del presente Contrato de Adhesión fue publicado por PROFECO en el **Diario Oficial de la Federación** el día - - de - - de - - y su adopción por parte del Profesional Inmobiliario fue registrada 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 publicado por y 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 200__.

Sr. _____
