

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE MEDIACIÓN DE RENTA INMOBILIARIA CON OPCIÓN A COMPRA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE APTOCLICK LLC, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARÁ COMO "EL PRESTADOR", Y POR LA OTRA _____, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE DESIGNARÁ COMO "EL PRESTATARIO" Y EN SU CONJUNTO SE LES DENOMINARÁ "AMBAS PARTES", AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I. Declara "EL PRESTADOR":

- a) Ser una persona moral constituida conforme a las leyes de los Estados Unidos de Norteamérica, lo cual consta en la escritura número E0540902018-5, de fecha 26 de noviembre de 2018.
- b) Estar representada por el Señor Goffredo Darío Rossi, lo cual consta en la escritura número E0540902018-5, de fecha 26 de noviembre de 2018.
- c) Tener Registro Federal de Contribuyentes en los Estados Unidos de Norteamérica (Tax Id Number) EIN 37-1916647.
- d) Tener su domicilio fiscal en 4730, FORT APACHE RD SUITE 300, LAS VEGAS NEVADA, ZIP CODE 89147-7947.
- e) Señalar como correo electrónico para recibir notificaciones aptoclick@gmail.com.

II. Declara "EL PRESTATARIO":

- a) Ser una persona física con capacidad legal para celebrar el presente contrato.
- b) Que su R.F.C. es: _____
- c) Que su C.U.R.P. es: _____
- d) Que tiene su domicilio ubicado en _____, número _____, interior _____, Colonia _____, Municipio de _____, Estado de _____, C.P. _____.
- e) Señalar como correo electrónico para recibir notificaciones _____@_____.

- f) Que es el propietario del bien inmueble ubicado en _____, Colonia _____, Municipio/Alcaldía de _____, C.P. _____, Ciudad de _____, lo que acredita con copia de la escritura número _____, pasada ante la fe del Licenciado _____, Notario Público número _____ de la Ciudad de _____, e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado de _____ bajo el folio real _____, de fecha _____ (el **"INMUEBLE"**).
- g) Que cuenta con la legal posesión del **"INMUEBLE"** y no tiene impedimento legal alguno para arrendarlo con opción a compra.
- h) Que se encuentra al corriente en el pago de los impuestos correspondientes, así como de todos y cada uno de los servicios relativos al **"INMUEBLE"** objeto del presente contrato.

IV. Declaran "AMBAS PARTES":

- a) Que en este acto se reconocen las personalidades con que se ostentan, manifestando que es su libre voluntad celebrar el presente contrato, no existiendo error, dolo, ni mala fe en la celebración del mismo, para lo cual otorgan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - "EL PRESTATARIO" autoriza a **"EL PRESTADOR"** a promover el **"INMUEBLE"**, por cuenta y orden de **"EL PRESTATARIO"** para su renta con opción a compra en un monto mensual equivalente a \$_____. (_____ PESOS 00/100 M.N.), mismo que será considerado como el precio base para poder escuchar ofertas de terceros y negociar el arrendamiento correspondiente, bajo el entendido que cualquier precio menor al indicado en la presente cláusula tendrá que ser previamente aprobado por escrito por **"EL PRESTATARIO"**.

SEGUNDA. - EL PRESTATARIO" autoriza a **"EL PRESTADOR"** a promover el **"INMUEBLE"** para la opción de compra por parte del arrendador en un monto equivalente a \$_____. (_____ PESOS 00/100 M.N.

"AMBAS PARTES" reconocen que el valor del **"INMUEBLE"** tanto para el arrendamiento así como para la opción de compra se obtuvo en base al avalúo presentado por **"EL PRESTATARIO"**, o en su defecto por el avalúo presentado por **"EL PRESTADOR"**, mismos que fueron elaborados con una antigüedad no mayor a tres meses previa a la fecha de la firma del presente contrato, y realizados por un perito valuador debidamente acreditado.

TERCERA. - “EL PRESTATARIO” autoriza a **“EL PRESTADOR”** para que el bien inmueble sea promovido para su arrendamiento con opción a compra por un plazo mínimo forzoso de tres años, plazo que podrá ser renovado previo consentimiento por escrito de **“EL PRESTATARIO”** por dos años más.

“EL PRESTATARIO” autoriza a **“EL PRESTADOR”** a ofrecer a los arrendatarios la opción a compra al término de los tres años y que el pago de las rentas se bonifique como un pago dado a cuenta del pago total del **“INMUEBLE”** al ejercer la opción a compra. Esto es, que al precio total de venta del **“INMUEBLE”** le sea descontado todos y cada uno de los pagos que fueron realizados por el arrendamiento del inmueble durante los tres primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento con opción a compra.

CUARTA.- “EL PRESTATARIO” se obliga a pagar por el servicio de intermediación de servicios en renta inmobiliaria a **“EL PRESTADOR”** en concepto de honorarios i) una cuota de éxito por el arrendamiento del bien inmueble equivalente a dos meses de arrendamiento, que deberán ser pagados previo o al momento en que se firme el contrato de arrendamiento con opción a compra entre **“EL PRESTATARIO”** y el arrendatario comprador; y iii) un 5% del importe de la renta mensual pactada, que deberá pagarse de manera mensual durante todo el tiempo que se encuentre vigente el contrato de arrendamiento con opción a compra de referencia.

En aquéllos casos en que al término de 3 años el arrendador opte por la compra del **“INMUEBLE”**, **“EL PRESTADOR”** no cobrará a **“EL PRESTATARIO”** comisiones adicionales.

QUINTA. - “EL PRESTATARIO” se obliga a pagar los honorarios a que se refiere la cláusula cuarta del presente contrato en caso de que los clientes presentados y trabajados por **“EL PRESTADOR”** regresen por sí mismos o a través de terceros y la operación se cierre durante o después de la vigencia del presente contrato.

SEXTA.- “AMBAS PARTES” reconocen que en virtud del presente Contrato **“EL PRESTADOR”** prestará a **“EL PRESTATARIO”** los servicios siguientes:

- a) **“AMBAS PARTES”** reconocen que desde este momento **“EL PRESTATARIO”** otorga a **“EL PRESTADOR”** un mandato amplio con todas las facultades para efectos de promover el **“INMUEBLE”** objeto del presente contrato para su arrendamiento con opción a compra, así como para llevar a cabo cualquier gestión de cobro y la cobranza de cualquier cantidad generada por concepto del arrendamiento.
- b) **“EL PRESTADOR”** enviará con carácter meramente informativo vía correo electrónico a **“EL PRESTATARIO”** una aproximación del valor del **“INMUEBLE”** para efectos de la estimación del precio de renta y/o venta del mismo. Esta estimación tendrá como único propósito orientar a **“EL PRESTADOR”** y darle una aproximación del previo al que potencialmente se podría ofertar el **“INMUEBLE”** en el mercado.

En todo caso, el precio final quedará fijado en base al avalúo que se habrá de practicar confirme al inciso c) inmediato siguiente.

- c) Aunado a lo anterior, en caso de que **"EL PRESTATARIO"** no cuente con un avalúo, **"EL PRESTADOR"** contratará los servicios de avalúo del **"INMUEBLE"** por parte de un perito acreditado en México para efectos del cálculo del precio de renta, así como el de venta del **"INMUEBLE"**.
- d) Agendará las citas necesarias para que los potenciales arrendatarios prospectos puedan ver el **"INMUEBLE"**. **"EL PRESTATARIO"** se obliga por este conducto a permitir que los arrendatarios potenciales visiten el domicilio siempre que **"EL PRESTADOR"** le notifique previamente con tiempo suficiente.
- e) **"EL PRESTADOR"** revisará cuidadosamente a cada prospecto, tomando en cuenta variables como capacidad económica, historial crediticio, antecedentes penales, perfil socioeconómico entre otros para abatir riesgos.
- f) **"EL PRESTADOR"** gestionará la elaboración en su momento del contrato de arrendamiento con opción a compra pertinente a cada caso, sin cobrar a **"EL PRESTATARIO"** importe alguno por ello. **"EL PRESTADOR"** gestionará la contratación por cuenta y orden de **"EL PRESTADOR"** una póliza de seguro jurídico completa (la **"PÓLIZA"**), buscando con ello minimizar el incumplimiento total o parcial del contrato de arrendamiento con opción a compra, en los términos descritos en el apartado g) inmediato siguiente.
- g) La **"PÓLIZA"** será contratada entre **"EL PRESTATARIO"** y la compañía especialista que elija **"EL PRESTADOR"** conforme a su mejor juicio. Dicha **"PÓLIZA"** buscará garantizar el oportuno pago de las rentas y el cumplimiento general de las cláusulas contenidas en el contrato de arrendamiento con opción a compra multi aludido, mediante i) una intermediación contractual en caso de desavenencias entre las partes; ii) una oportuna representación judicial y asesoría legal en caso de terminación de contrato, pagos de daños y perjuicios derivados del incumplimiento del contrato, y/o la oportuna recuperación del **"INMUEBLE"**. Se hace notar que dicha **"PÓLIZA"** consistirá en un instrumento legal que será signado directamente entre **"EL PRESTATARIO"** y la sociedad elegida para otorgar estos servicios. De lo anterior, reconocen **"AMBAS PARTES"** que bajo ninguna razón o motivo **"EL PRESTADOR"** quedará obligado frente **"AL PRESTATARIO"** al cumplimiento de las obligaciones contraídas mediante la **"PÓLIZA"**.

SÉPTIMA. - **"AMBAS PARTES"** reconocen que cada una de ellas será la responsable en exclusiva del pago de cualquier impuesto u obligación fiscal que resulte de la celebración y cumplimiento del presente contrato de conformidad con el marco legal aplicable. En este sentido, **"EL PRESTATARIO"** reconoce también que todo impuesto relacionado con la eventual celebración del contrato de arrendamiento con opción a compra correrá exclusivamente por su cuenta y por ende libera en este acto a **"EL PRESTADOR"** de la

manera más amplia que confirme a derecho proceda, de cualquier responsabilidad fiscal, civil o mercantil asociada con ello.

OCTAVA. - “EL PRESTADOR” se obliga a investigar la solvencia económica de los candidatos a arrendar con opción a compra el **“INMUEBLE”**, y con base en ello arrendar el **“INMUEBLE”** con opción a compra única y exclusivamente a arrendatarios calificados que cumplan con los parámetros de revisión establecidos al efecto por **“EL PRESTADOR”**.

En este sentido **“EL PRESTADOR”** queda obligado a velar por que el potencial arrendatario adquiera en favor de **“EL PRESTATARIO”** una garantía de cumplimiento del pago de rentas a través de la compra de un seguro y de una póliza de fianza que serán renovados (ambos) anualmente por los 3 años de vigencia del arrendamiento y en caso de renovación por los dos años siguientes.

La contratación del seguro así como de la póliza de fianza serán obligatorios para el arrendatario. En caso de que el arrendatario decida no realizar el pago ya sea de la póliza de fianza o del seguro, después de haber transcurrido un año, el contrato de arrendamiento con opción a compra correspondiente se dará por terminado automáticamente y **“EL PRESTADOR”** apoyará a **“EL PRESTATARIO”** para la realización de todos los actos jurídicos necesarios a efecto que se proceda con el desalojo del arrendatario en el **“INMUEBLE”** conforme a las normas vigentes mexicanas.

NOVENA. - “EL PRESTADOR” podrá subcontratar con terceros para la ejecución de sus obligaciones derivadas del presente instrumento.

DÉCIMA. - La vigencia del presente contrato será indefinida. Cualquiera de **“AMBAS PARTES”**, podrá dar por terminado el presente instrumento sin responsabilidad, a excepción de aquellas obligaciones pendientes de cumplimiento, bastando para ello que se lo notifique a la contraparte por escrito con un mínimo de 10 días hábiles previo a la terminación.

En aquellos casos que el **PRESTATARIO decida de terminar de forma previa tendrá que pagar una penalidad del valor de PESOS \$6,000 que corresponde al servicio de avalúo inmobiliario ofrecidos por el PRESTADOR.**

DÉCIMA PRIMERA. - Para toda clase de notificaciones, diligencias, actuaciones y actos relativos a este convenio y su ejecución, **“AMBAS PARTES”** señalan como sus domicilios convencionales los que han quedado plasmados en el apartado de Declaraciones.

Mientras las partes no notifiquen por escrito el cambio de los mismos, los emplazamientos y demás diligencias judiciales o extrajudiciales se practicarán en los domicilios señalados.

DÉCIMA SEGUNDA. - Ninguna modificación o renuncia a disposición alguna de este convenio y de cualesquiera de sus anexos, surtirá efectos a menos que conste por escrito y

sea suscrito por las partes que aquí intervienen y aún en dicho supuesto tal renuncia tendrá efecto solamente en el caso y para el fin específico para el cual fue otorgado.

DÉCIMA TERCERA. - Las Declaraciones y Cláusulas del presente instrumento, son todos integrantes del mismo y, por tanto, todos sus numerales obligan a las partes en su contenido, significado y alcance.

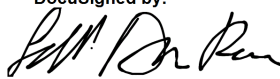
DÉCIMA CUARTA. - El presente convenio constituye el acuerdo total entre las partes en relación con el objeto del mismo y deja sin efecto cualquier otra negociación, obligación o comunicación entre ellos, ya sea verbal o escrita, hecha con anterioridad a la fecha de firma del mismo.

DÉCIMA QUINTA. - Para la ejecución, cumplimiento e interpretación del presente contrato, así como para lo no previsto en el mismo, las partes se someten expresamente a las leyes y tribunales competentes en la Ciudad de México, renunciando expresamente a cualquier fuero presente o futuro que pudiera corresponderles.

Leído que fue el presente Contrato, y enteradas las partes de su contenido, valor y alcance legal, lo firman y ratifican de conformidad para constancia, en _____ el día _____.

"EL PRESTADOR"

"EL PRESTATARIO"

DocuSigned by:

2D4EF91F8F2A4CB...

Goffredo Dario Rossi
APTOCLICK LLC

EL SEÑOR_____.