



CONTRATO DE EXCLUSIVIDAD DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA

FOLIO: **(COLOCAR EL FOLIO)**

PLAYA DEL CARMEN QUINTANA ROO, A __ DE _____ DEL 2025

Entre: Jesús Baxin Cruz S.A. de C.V., operando como “Simple Rental Inmobiliaria”, representada por su apoderado, en lo sucesivo “LA INMOBILIARIA”; y la persona física o moral titular del inmueble, en lo sucesivo “EL PROPIETARIO”.

DECLARACIONES

I. Declara LA INMOBILIARIA:

a) Que es una sociedad constituida conforme a las leyes mexicanas (Jesús Baxin Cruz S.A. de C.V.), con R.F.C. JBC240509SF5, y domicilio fiscal en: FRANCISCO J MORENO NÚMERO 73, COLONIA EMILIANO ZAPATA, XALAPA ENRÍQUEZ, VERACRUZ., y que cuenta con facultades suficientes para la celebración del presente instrumento.

b) Que su giro incluye la intermediación inmobiliaria y la promoción de bienes inmuebles para su compraventa.

II. Declara EL PROPIETARIO:

a) Ser legítimo propietario o contar con facultades suficientes para enajenar el inmueble descrito en este contrato, libre de gravámenes o con los que declare expresamente.

b) Que su voluntad es otorgar a **LA INMOBILIARIA** el encargo en exclusiva para promover la venta del inmueble objeto del presente contrato.

III. Declaran LAS PARTES:

a) Que se reconocen mutuamente la capacidad legal para obligarse y contratar.

b) Que su relación tiene naturaleza mercantil/civil de intermediación inmobiliaria (corretaje) y no implica relación laboral alguna.



CLÁUSULAS

PRIMERA. Objeto. — **EL PROPIETARIO** otorga a favor de **LA INMOBILIARIA** el encargo en EXCLUSIVA para promover la compraventa del inmueble ubicado en: _____, con las siguientes características (superficie, colindancias, régimen, unidad privativa, folio real, etc.): _____.

SEGUNDA. Exclusividad y vigencia. — La exclusividad tendrá una vigencia de 60 días naturales, contados a partir de la firma. Durante la vigencia, **EL PROPIETARIO** se obliga a no contratar a otros intermediarios y a canalizar a **LA INMOBILIARIA** cualquier acercamiento u oferta recibida por cualquier medio.

TERCERA. Precio de referencia y avalúo. — El precio de salida será \$ _____ (_____) determinado con base en avalúo o estudio de mercado elaborado con fecha ____/____/____. Cualquier ajuste al precio se acordará por escrito.

CUARTA. Promoción y marketing. — **LA INMOBILIARIA** se obliga a ejecutar acciones de promoción que incluyen: publicación en sitio web y portales, difusión en redes sociales, elaboración de material audiovisual (fotos, video, recorrido virtual), colocación de lonas o señalamientos donde sea permitido, gestión de leads y atención de visitas. Salvo pacto en contrario, los gastos ordinarios de marketing corren por cuenta de **LA INMOBILIARIA**.

QUINTA. Propiedad intelectual de materiales. — Todo material publicitario generado por **LA INMOBILIARIA** (fotos, videos, textos, planos, recorridos, etc.) es de su titularidad y no podrá ser utilizado por **EL PROPIETARIO** ni por terceros sin autorización previa y por escrito.

SEXTA. Visitas y coordinación. — **EL PROPIETARIO** permitirá el acceso para toma de material y visitas programadas con al menos 24 horas de antelación, manteniendo el inmueble en condiciones adecuadas de muestra. Limpieza y mantenimiento ordinario corren por cuenta de **EL PROPIETARIO**.

SÉPTIMA. Obligaciones del propietario. — **EL PROPIETARIO** entregará oportunamente la documentación necesaria para la operación (identificación, títulos de propiedad, boletas predial y agua, régimen condominal, estado de cuenta de mantenimiento, entre otros). Informará cualquier gravamen, adeudo o limitación al dominio.

OCTAVA. Ofertas y transparencia. — Toda propuesta de compra recibida por **LA INMOBILIARIA** se documentará mediante formato de “**Propuesta de Compraventa**” y



será notificada a **EL PROPIETARIO** para su análisis y respuesta dentro de un plazo razonable.

NOVENA. Comisión y estructura escalonada. — En contraprestación por los servicios, **EL PROPIETARIO** pagará a **LA INMOBILIARIA** una comisión por éxito conforme a lo siguiente:

a) Si la venta se formaliza dentro de los primeros 60 (sesenta) días de vigencia: 8% (ocho por ciento) más IVA sobre el precio total de compraventa.

b) A partir del día 61 y hasta el fin de la vigencia: 6% (seis por ciento) más IVA sobre el precio total de compraventa.

La comisión se devenga al momento de la firma de la escritura pública de compraventa y la puesta a disposición de los recursos a favor de **EL PROPIETARIO**. El pago de la comisión se realizará contra factura (CFDI) emitida por **LA INMOBILIARIA**.

DÉCIMA. Impuestos y gastos. — Los impuestos y derechos derivados de la transmisión del dominio serán a cargo de quien legalmente corresponda. La comisión se paga más IVA cuando sea aplicable. Los gastos notariales y registrales se cubrirán conforme a lo que acuerden las partes en la operación.

DÉCIMA PRIMERA. Terminación anticipada. — **EL PROPIETARIO** podrá dar por terminado el presente contrato sin penalización, mediante aviso por escrito con al menos 15 (quince) días naturales de anticipación. En caso de concretarse la venta con un cliente presentado por **LA INMOBILIARIA** durante la vigencia o dentro de los 90 (noventa) días naturales posteriores a su terminación, se causará la comisión correspondiente.

DÉCIMA SEGUNDA. Confidencialidad y datos personales. — **LA INMOBILIARIA** y **EL PROPIETARIO** se obligan a guardar confidencialidad de la información no pública. El tratamiento de datos personales se realizará conforme al Aviso de Privacidad de Simple Rental Inmobiliaria y la legislación aplicable.

DÉCIMA TERCERA. Naturaleza de la relación. — Las partes reconocen que su relación es de intermediación inmobiliaria y no de sociedad, mandato con representación, asociación, ni relación laboral.

DÉCIMA CUARTA. Fundamento legal. — El presente contrato se celebra al amparo de la legislación mexicana aplicable, incluyendo el Código Civil vigente en el Estado de Quintana Roo y, en lo conducente, el Código Civil Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor/NOM-247-SE-2021 (cuando aplique a inmuebles destinados a vivienda), así como la normatividad municipal y condominal correspondiente.

DÉCIMA QUINTA. Jurisdicción y competencia. — Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se someten a las leyes mexicanas y a la jurisdicción de los tribunales competentes de Solidaridad, Quintana Roo, renunciando a



cualquier otro fuero que por razón de su domicilio presente o futuro pudiera corresponderles.

DÉCIMA SEXTA. Integridad. — Este contrato constituye el acuerdo total entre las partes. Cualquier modificación deberá realizarse por escrito y firmada por ambas partes.

ACEPTACIÓN Y FIRMA

EL PROPIETARIO: _____

Fecha: __/__/__

Nombre y firma:

LA INMOBILIARIA (Simple Rental Inmobiliaria): _____

Fecha: __/__/__

Representada por Jesús Baxin Cruz S.A. de C.V.

Nombre y firma:
