

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE CONSULTORÍA Y ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES DE INMUEBLES EN CONDOMINIO PARA EL CONDOMINIO “MAGDALENA 312”

No. 2025071

Contrato de prestación de servicios profesionales que celebran por una parte el Comité de Vigilancia del inmueble denominado: “**CONDOMINIO “MAGDALENA 312”**”; sujeto a régimen de propiedad en CONDOMINIO, ubicado en: Magdalena # 312, Col. Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México, quien en el presente contrato es representado por los miembros del **Comité de Vigilancia**, quien en lo sucesivo se les denominará “**EL CLIENTE**”. Por parte de “**EL CLIENTE**”, LA PRESIDENTA DEL COMITÉ DE VIGILANCIA: **Lucia Giselle Curiel Medellín**, como vocal(es) del **Comité de Vigilancia**; **Priscila Ibis Garcia Lamoret y Vivian Hortensia Albarrán Muñoz** y por otra parte, La Empresa **RACHER MANAGEMENT, CONSULTING & MARKETING, S.A. DE C.V.** representada en este acto por **El (Lic.) Samuel Ramírez Parrales** en calidad de consultor(administrador), a quien en lo sucesivo se le denominara “**LA ADMINISTRADORA**”, tanto a “**EL CLIENTE**” como a “**LA ADMINISTRADORA**” cuando manifiesten algo conjuntamente, se le denominará en lo sucesivo “**LAS PARTES**”, los cuales manifiestan estar en uso, goce y disfrute de sus capacidades legales para poder suscribir el presente documento y que hacen constancia de las siguientes:

DECLARACIONES.

“EL CLIENTE”

1.- Declara “EL CONDOMINIO” que:

1.1 Que son miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA: **Lucia Giselle Curiel Medellín, Priscila Ibis Garcia Lamoret y Vivian Hortensia Albarrán Muñoz** -, del inmueble habitacional denominado “**Magdalena 312**” con capacidad legal para celebrar el presente contrato, los nombramientos fueron establecidos por el Órgano Supremo del condominio “**Asamblea General de Condóminos**” con domicilio en Magdalena # 312, Col. Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México, el cual señalan desde ahora como domicilio para todos los efectos legales del presente contrato.

1.2 Que el citado Comité de Vigilancia fue formado por las señoras: “**Lucia Giselle Curiel Medellín, Priscila Ibis Garcia Lamoret y Vivian Hortensia Albarrán Muñoz** en calidad de presidenta del **Comité de Vigilancia** y vocales respectivamente del **Comité de Vigilancia** nombradas por la “**Asamblea General de Condóminos**”, en Asamblea General Ordinaria, mismos que cuentan con el poder para obligarse y contratar, debiendo firmar en todos los actos de esta índole.

1.3 El COMITÉ DE VIGILANCIA DEL INMUEBLE HABITACIONAL “**Magdalena 312**”, cuenta con las facultades necesarias para celebrar el presente contrato según de conformidad con los artículos 41 y 49, fracción I, II y III y IV, de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Ciudad de México, y dentro de su objeto se establece la posibilidad de celebrar Contratos de Prestación de Servicios y de acuerdo a la Asamblea General descrita en el párrafo anterior, facultades que bajo protesta de decir verdad no les han sido revocadas o limitadas en forma alguna.

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE CONSULTORÍA Y ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES DE INMUEBLES EN CONDOMINIO PARA EL CONDOMINIO “MAGDALENA 312”

No. 2025071

1.4 Continúa declarando “**EL CLIENTE**” que requiere los servicios Profesionales de Consultoría y Administración del inmueble denominado: “**Magdalena 312**” por parte de “**LA ADMINISTRADORA**”

“LA ADMINISTRADORA”

2.- Declara “**LA ADMINISTRADORA**”

2.1 Que está de acuerdo con las anteriores manifestaciones de “**EL CLIENTE**” y que, conociendo las necesidades del antes referido, está en posibilidades, ya que cuenta con los conocimientos, experiencia y elementos suficientes, de prestarle el servicio que requiere, toda vez que es especialista en la prestación libre y profesional de dicho servicio.

2.2 Continúa manifestando “**LA ADMINISTRADORA**” Ser una persona moral constituida como sociedad anónima de capital variable, establecida al amparo de las leyes de la República Mexicana bajo la escritura pública No. 117,336 de fecha 17 de diciembre del 2017, se otorgada ante la fe del Lic. Miguel Ángel Augusto Camposeco Cadena, Corredor Público número treinta y cuatro de la Ciudad de México y que en este acto declara estar debidamente registrado ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público como persona moral, con el registro de fechos de causantes: **RMC191217FH6**

2.3 III.- Declara “**LA ADMINISTRADORA**” tener su domicilio en: Montes Urales 755 Piso 5, Oficina 5390, Lomas de Chapultepec, Alcaldía de Miguel Hidalgo, CDMX, C.P. 11000, Ciudad de México.

2.4 “**LA ADMINISTRADORA**” implementará un administrador específico para “**EL CLIENTE**”, al **C. Samuel Ramírez Parralero** quién se encuentra debidamente certificado ante la Procuraduría Social; quien está facultado para hacer los trámites necesarios para obtener las constancias de administrador del condominio “**Magdalena 312**”; **SUJETO AL RÉGIMEN EN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**, ubicado en **Magdalena # 312, Col. Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México** sujetándose a los lineamientos generales de la Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles para el Ciudad de México.

2.5 Que cuenta con la experiencia, capacidades y conocimientos necesarios para realizar los servicios profesionales motivo de este contrato, con la certificación en Administración de Inmuebles en Condominio.

“LAS PARTES”

I.- Declaran que saben del alcance y fuerza legal del presente contrato civil, ambas partes se reconocen la personalidad con que suscriben el presente documento, bajo las siguientes:

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE CONSULTORÍA Y ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES DE INMUEBLES EN CONDOMINIO PARA EL CONDOMINIO “MAGDALENA 312”

No. 2025071

CLÁUSULAS.

PRIMERA. - “EL CLIENTE”, considerando lo declarado anteriormente conviene con “LA ADMINISTRADORA” que la prestación de sus servicios no será subordinada, para los efectos de lo previsto en la declaración segunda, mismos que en estas cláusulas se encuentran ya por reproducido.

SEGUNDA. - “LA ADMINISTRADORA”, se obliga a prestar los “Servicios Profesionales de Administración de Inmuebles en Condominio”, en el inmueble habitacional “**Magdalena 312**”, ubicado en Magdalena # 312, Col. Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México en los términos y condiciones que se precisan en este contrato, a partir de la firma del presente contrato.

TERCERA. - “EL CLIENTE” se obliga a pagar a “LA ADMINISTRADORA” la cantidad de **\$ 8,000.00 (Ocho mil pesos 00/100 M. N.) mensualmente** más IVA por facturación.

Los pagos a “LA ADMINISTRADORA” deberán realizarse quincenalmente conforme a la aprobación mensual de presupuestos mensuales que se entregará a principio de mes, mediante transferencia bancaria a la cuenta oficial de “LA ADMINISTRADORA”

“Los pagos a “LA ADMINISTRADORA” deberán realizarse quincenalmente conforme a la aprobación mensual de presupuestos que se entregará a principio de mes, mediante transferencia bancaria a la cuenta que “LA ADMINISTRADORA” designe de acuerdo a lo siguiente:

a) Para condominios constituidos como Asociación Civil que requieran factura, los pagos se realizarán a la cuenta bancaria oficial de “LA ADMINISTRADORA”, cuyos datos son:

Banco: BBVA

Titular: RACHER MANAGEMENT CONSULTING Y MARKETING, S.A. DE C.V.

Cuenta: 012036

CLABE: 01818000103896928

En este caso, “LA ADMINISTRADORA” emitirá la factura correspondiente con los requisitos fiscales dentro de los 3 días hábiles posteriores a recibir cada pago.

Para condominios que no estén constituidos como Asociación Civil y que no requieran factura, “LA ADMINISTRADORA” designará una cuenta bancaria alterna a nombre de un tercero autorizado, la cual será notificada por escrito al condominio, los pagos se realizarán a dicha cuenta alterna, cuyos datos se proporcionarán oportunamente.

En este supuesto, “LA ADMINISTRADORA” emitirá un recibo simple (no fiscal) por cada pago recibido en la cuenta alterna como comprobante para el condominio.

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE CONSULTORÍA Y ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES DE INMUEBLES EN CONDOMINIO PARA EL CONDOMINIO “MAGDALENA 312”

No. 2025071

Independientemente de la cuenta a la que se realicen los pagos, "LA ADMINISTRADORA" se obliga a prestar los servicios en los mismos términos y condiciones establecidos en el presente contrato.

En caso de que el status fiscal del condominio cambie durante la vigencia de este contrato, deberá notificarlo por escrito a "LA ADMINISTRADORA" con 30 días de anticipación para actualizar la cuenta bancaria a la que se realizarán los pagos subsecuentes y la emisión de los comprobantes respectivos (factura o recibo simple).

CUARTA. - Por su parte **“LA ADMINISTRADORA”** se obliga a prestar sus servicios para el asunto mencionado en la declaración **“1.3 de “EL CLIENTE”**, esto, conforme a lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Ciudad de México, designando a un profesionista Administrador para llevar a cabo las actividades de su representación legal entre las cuales se enuncian los siguientes:

1. Formalizar el nombramiento o la protocolización del mismo a través de registro en la Procuraduría Social del Ciudad de México dentro de los quince días hábiles siguientes a la designación de **“LA ADMINISTRADORA”** y del Administrador Profesional en su carácter de Administrador del Inmueble
2. Realizar la cobranza de las cuotas para mantenimiento, autorizadas por la Asamblea de Condóminos, mismas que serán aplicadas en su totalidad al pago de los productos y servicios que sean necesarios para el mantenimiento, operación y conservación del inmueble, se incluye la cobranza de cuotas extraordinarias.
3. Llevar un libro de actas de asamblea debidamente autorizado por la Procuraduría Social del Ciudad de México;
4. Cuidar y vigilar los bienes del condominio y los servicios comunes, motivo de este contrato.
5. Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con el condominio, mismos que en todo tiempo podrán ser consultados por los condóminos; excepto los condóminos morosos.
6. Realizar todos los actos de administración y conservación que el condominio requiera en sus áreas comunes, así como contratar el suministro de bienes necesarios para los servicios e instalaciones de áreas comunes, dividiendo el importe del consumo de acuerdo a lo establecido en la “Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Ciudad de México”;
7. Comprar, contratar y pagar los productos y servicios autorizados por la Asamblea de Condóminos y registrarlos en el libro de actas como presupuesto anual y mensual de gastos.
8. En el caso de algún imprevisto y de emergencia, el administrador podrá utilizar el importe que se encuentra en la caja chica; dicho importe es por la cantidad de \$3,000.00 (Tres mil pesos pesos 0/100 M.N.) en efectivo este importe puede ser variable; **“LA ADMINISTRADORA”** deberá comprobar cada mes los gastos efectuados con caja chica al Comité de Vigilancia con recibos de pago o notas de gastos, una vez validados por el Comité, se podrá reintegrar o renovar dependiendo el saldo de la caja chica para su uso en el siguiente mes; en el caso de requerirse gastos mayores, se cubrirá al fondo de mantenimiento y por consiguiente estará sujeto a previa autorización del Comité de Vigilancia o por asamblea de condóminos.

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE CONSULTORÍA Y ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES DE INMUEBLES EN CONDOMINIO PARA EL CONDOMINIO “MAGDALENA 312”

No. 2025071

9. Efectuar los gastos de mantenimiento y administración del condominio, con cargo al fondo correspondiente, en los términos de la “Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Ciudad de México” y del Reglamento del condominio;
10. **“LA ADMINISTRADORA”** por cualquier pago de Cuota de Mantenimiento y Administración, por cualquier pago que realicen los condóminos a la cuenta bancaria designada para este fin entregará comprobante y/o recibo por concepto de la cuota o pago que se haya realizado durante el periodo correspondiente.
11. Los recibos de pago que se generen por concepto de cobro de cuotas de mantenimiento que haga llegar a los condóminos **“LA ADMINISTRADORA”**, tendrán validez para efectos legales para comprobar el cumplimiento de una obligación, pero no podrán ser comprobantes fiscales, ya que no reúnen dichos recibos de pago los requisitos marcados por la SHFIP, por lo que no serán deducibles de impuestos. Estos recibos podrán emitirse y entregarse de forma impresa y/o digital debidamente foliados y firmados por parte del “Administrador” o **“LA ADMINISTRADORA”**
12. Los gastos indirectos que se generan como consecuencia de la actividad principal, deberán ser cubiertos por EL CONDOMINIO “Magdalena 312”, tales como son: gastos de papelería, carpetas para archivos, copias, impresiones y anuncios para el condominio mismos que deberán contar con su comprobante de pago por parte de **“LA ADMINISTRADORA”**.
13. **“LA ADMINISTRADORA”** será responsable de los procedimientos de coordinación, supervisión y control del personal administrativo, personal de limpieza, personal de vigilancia, así como de los proveedores que presten servicios en el inmueble.
14. **“LA ADMINISTRADORA”** se obliga y compromete a programar y realizar los pagos que correspondan a los servicios para el buen funcionamiento del CONDOMINIO **“Magdalena 312”**, durante las fechas correspondientes utilizando para ello los fondos de mantenimiento, en caso de que existiera retraso en algún pago y que este genere penalidades o sanciones, estas correrán a cargo de **“LA ADMINISTRADORA”**, siempre y cuando el cliente le haya brindado al profesional las facilidades de pagos con anticipación como cheques o pagos en efectivo para atender dichas necesidades.
15. La lista de servicios, tasas y características, se establecen en el anexo 1 como parte de las características del servicio brindado por **“LA ADMINISTRADORA”**
16. **“LA ADMINISTRADORA”** entregará durante los primeros diez días hábiles de cada mes, el reporte mensual de cobranza y gastos con los comprobantes de pago originales para su verificación y aprobación por parte del Comité de Vigilancia. Posteriormente a más tardar los días diez de cada mes, el reporte autorizado por el Comité se entregará a todos los condóminos para su conocimiento.
17. El comité de Vigilancia se compromete a enviar en tiempo y forma la documentación necesaria que pudiera estar en las cuentas bancarias, saldos finales, etc., para que **“LA ADMINISTRADORA”** pueda llevar a cabo esta actividad en tiempo y forma, en caso de algún retraso, **“LA ADMINISTRADORA”** podría retrasar el tiempo de entrega de este reporte que incluye:
 - Relación pormenorizada de ingresos y egresos del mes concluido;
 - Detalle de las aportaciones y cuotas pendientes de cada condómino.
 - Saldo de las cuentas bancarias, de los recursos en inversiones, con mención de interés
 - Relación detallada de las cuotas por pagar de bienes y/o servicios del condominio “Pasivos”

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE CONSULTORÍA Y ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES DE INMUEBLES EN CONDOMINIO PARA EL CONDOMINIO “MAGDALENA 312”

No. 2025071

- “EL CLIENTE” y los condóminos tendrán un plazo de ocho días contados a partir de la entrega de dicha documentación para formular “Por escrito” las observaciones u objeciones que considere pertinentes, transcurrido dicho plazo se considerará que están de acuerdo con la misma. “LA ADMINISTRADORA” tendrá un plazo para dar respuesta de ocho días contados a partir de la recepción “por escrito” de las observaciones u objeciones que “EL CLIENTE” y los condóminos hayan entregado por escrito a “LA ADMINISTRADORA”.
- 18. “LA ADMINISTRADORA” se sujetará a las aprobaciones de gastos mayores que determine el Comité de Vigilancia o la asamblea, de igual forma, se compromete a presentar las cotizaciones de servicios cuando esto se requiera o recibir de condóminos propuestas de cotizaciones, todo esto en caso de que el servicio a pagar para una mejora o para arreglar un desperfecto en el “EL CONDOMINIO “Magdalena 312”, pueda ser un gasto mayor para “EL CLIENTE”, las visitas de proveedores para realizar cotizaciones pudieran generar costos adicionales por visita, en estos casos “LA ADMINISTRADORA” notificará previamente a “EL CLIENTE”.
- 19. “LA ADMINISTRADORA” y/o su equipo de supervisión serán acudir al condominio una vez por semana, con la finalidad de revisar el estado del mismo y de realizar las actividades que sean necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones y las supervisiones que sean necesarias, en caso de requerir establecer horarios específicos, será acordado con el Comité de Vigilancia.
- 20. “EL CLIENTE” deberá proporcionar a “LA ADMINISTRADORA” el reglamento interno notariado del condominio con el fin de promover el cumplimiento hacia los demás condóminos.
- 21. “LA ADMINISTRADORA” podrá iniciar los procedimientos administrativos o judiciales que procedan contra los condóminos que no cumplan con sus obligaciones e incurran en violaciones a la “Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la ciudad de México”, a la escritura constitutiva y al reglamento del condominio; con el debido conocimiento y previa autorización por escrito de “EL CLIENTE”.
- 22. “LA ADMINISTRADORA” a través de su equipo de trabajo podrá realizar las demás funciones y cumplir con las obligaciones pactadas en su carácter de Administrador del Inmueble motivo de este contrato, en escritura constitutiva del condominio, el reglamento del condominio, la de “Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México”, y demás disposiciones legales aplicables, solicitando, en su caso, el apoyo de la Procuraduría Social de la Ciudad de México para el cumplimiento.

QUINTA. - “LA ADMINISTRADORA” se obliga a desarrollar las actividades mencionadas en la cláusula que antecede, con diligencia, las cuales son enunciativas, más no limitativas, según el caso al que se llegara a ser necesario, aportando toda su experiencia y capacidad, dedicando el tiempo que sea necesario para dar cumplimiento a las obligaciones que le corresponden según lo marca la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Ciudad de México.

SEXTA. - “LA ADMINISTRADORA” queda facultada para manejar libremente y sin ninguna limitación a su personal administrativo, dicho personal es exclusivo de “LA ADMINISTRADORA”, por lo que “EL CLIENTE”, deberá informar a “LA ADMINISTRADORA”, cualquier anomalía que se derive de su personal.

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE CONSULTORÍA Y ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES DE INMUEBLES EN CONDOMINIO PARA EL CONDOMINIO “MAGDALENA 312”

No. 2025071

SEPTIMA. - “**LA ADMINISTRADORA**” se compromete a entregar como “Garantía por la prestación del Servicio” un contrato prendario con pagaré por la cantidad de \$16,000.00 (dieciséis mil pesos 00/100 M.N.), mismo que se firmará de manera simultánea al presente contrato de prestación de servicios.

OCTAVA. - “**LA ADMINISTRADORA**” se compromete a atender los requerimientos demandados por los condóminos, referentes a la administración del “CONDOMINIO “**Magdalena 312**”, y a la sana convivencia entre los condóminos, así como fomentar, reforzar los buenos hábitos y conductas tendientes a preservar el mutuo respeto; esto hasta donde sus atribuciones lo permitan.

NOVENA. - “**LA ADMINISTRADORA**” se compromete y se obliga a monitorear y supervisar el correcto funcionamiento de los equipos, bienes y patrimonio del CONDOMINIO “**Magdalena 312**”, para evitar su deterioro, y darle seguimiento, hasta la solución de los mismos, para lo cual deberá contar con los recursos, facilidades y participación necesaria y oportuna por parte de “**EL CLIENTE**” y de todos los condóminos, así como la facilidad de recomendar expertos y técnicos para brindar soluciones apropiadas.

DÉCIMA. - “**LA ADMINISTRADORA**” se compromete a presentar un plan o programa de mantenimiento anual calendarizado, regular, preventivo y prioritario de los requerimientos del CONDOMINIO “**Magdalena 312**” para su aprobación por parte de “**EL CLIENTE**”.

DÉCIMA PRIMERA. - Se compromete “**LA ADMINISTRADORA**” a llevar a cabo de forma trimestral asambleas generales ordinarias o cada vez que se requiera asambleas generales extraordinarias, con los propietarios del “CONDOMINIO “**Magdalena 312**”, donde se expondrán los trabajos realizados, temas prioritarios para los condóminos y las acciones a tomar “**LAS PARTES**” para el buen funcionamiento del reiterado Condominio.

DÉCIMA SEGUNDA. - “**EL CLIENTE**” se obliga a los siguientes preceptos para que “**LA ADMINISTRADORA**” pueda prestar los servicios que se le requieran de una manera óptima y precisa:

- a) Proporcionar a “**LA ADMINISTRADORA**” todas las facilidades para el buen funcionamiento de sus obligaciones como administrador del “CONDOMINIO “**Magdalena 312**”.
- b) Dar cumplimiento a todas las disposiciones que marca la Ley de Propiedad en Condominio de la Ciudad de México y de más leyes supletorias a la misma.
- c) Proporcionar a “**LA ADMINISTRADORA**” los recursos necesarios y suficientes para poder cumplir con los gastos de mantenimiento y servicios que requiera el CONDOMINIO “**Magdalena 312**” durante cada mes.
- d) Pagar los servicios de administración conforme a las fechas establecidas.
- e) Las cuotas de mantenimiento, serán depositadas directamente por los condóminos, en una cuenta de cheques a cargo del Comité de Vigilancia; quienes serán los encargados de girar los cheques correspondientes para el cumplimiento de las obligaciones de pago, adquiridas por el “CONDOMINIO “**Magdalena 312**”, por lo cual “**LA ADMINISTRADORA**” no manejará recursos directamente y todos los gastos estarán por aprobación de “**EL CLIENTE**” o Comité de Vigilancia.

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE CONSULTORÍA Y ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES DE INMUEBLES EN CONDOMINIO PARA EL CONDOMINIO “MAGDALENA 312”

No. 2025071

DECIMA TERCERA. - El presente contrato tendrá una vigencia de 12 meses a partir del 01 de julio de 2025. “EL CLIENTE” realizará una evaluación de los servicios de “LA ADMINISTRADORA” con el objetivo de que continúe prestando los servicios o de notificar el cambio de administración al vencimiento del plazo de 12 meses podrá renovarse mediante asamblea de acuerdo a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para la Ciudad de México. En caso de que no se renueve el presente contrato de prestación de servicios profesionales se deberá de dar aviso treinta días naturales antes del vencimiento del mismo, y en este caso “LA ADMINISTRADORA” se compromete a entregar la contabilidad y recursos bajo su responsabilidad en un periodo que no exceda a los siete días naturales después de la terminación de dicho contrato.

DECIMA CUARTA. - “LA ADMINISTRADORA” se obliga a tratar la información que “EL CLIENTE” le proporcione con absoluta discreción y reserva.

DECIMA QUINTA. - Queda expresamente convenido que la falta de cumplimiento a cualquiera de las obligaciones que en el presente contrato se estipulan, podrán ser motivo suficiente para la rescisión del presente contrato con responsabilidad para “LAS PARTES”.

DECIMA SEXTA. - Serán causas de rescisión siempre y cuando así lo determine la mayoría simple de quienes conformen la Asamblea General

- a) Si “LA ADMINISTRADORA” involuntariamente retrasa sin justificación los servicios que se le encomendaron.
- b) Por la imposibilidad de “LA ADMINISTRADORA” de prestar el servicio por enfermedad grave o muerte.
- c) Por las causas establecidas en el Código Civil para el Ciudad de México vigente.
- d) Por incumplimiento del cliente sus obligaciones contraídas en el presente contrato.
- e) Por falta de pago en tiempo y forma a “LA ADMINISTRADORA”.
- f) Faltas de respeto, agresiones, tratos indignos o actos discriminatorios, incumplimientos al reglamento interno del condominio, las leyes y/o las buenas costumbres entre las partes.
- g) El acuerdo de voluntades, siempre y cuando la parte que desee dar por terminado dicho contrato lo notifique por escrito a la otra con anticipación de 30 días, dicho término se establece para los efectos de poder realizar la entrega de los documentos del Condominio “Magdalena 312” que se hayan generado o recibido dentro del período de gestión de “LA ADMINISTRADORA”. Entregando por escrito acta circunstanciada de los documentos del Condominio “Magdalena 312”, que se hayan generado o recibido dentro del periodo de gestión de “LA ADMINISTRADORA”, y esta contendrá una relación pormenorizada de gastos y obras pendientes por efectuar, recabando “LA ADMINISTRADORA” la firma de conformidad de “EL CLIENTE”.

DECIMA SÉPTIMA. - El incumplimiento de “EL CLIENTE” a lo establecido en el presente contrato, obliga a pagar a “LA ADMINISTRADORA”, una pena convencional equivalente a un mes de servicio sin que este le sea prestado. El incumplimiento de “LA ADMINISTRADORA” a lo establecido en el presente contrato, obliga a pagarle a “EL CLIENTE”, una pena convencional equivalente a un mes de servicio.

El mecanismo y el procedimiento para que se dé la cancelación del presente contrato es por el incumplimiento de alguna de las cláusulas del presente contrato por alguna de “LAS PARTES”.

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE CONSULTORÍA Y ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES DE INMUEBLES EN CONDOMINIO PARA EL CONDOMINIO “MAGDALENA 312”

No. 2025071

“**LA ADMINISTRADORA**” se obliga a devolver las Prestaciones pagadas por adelantado y no efectuadas o realizadas, así como devolver la “Documentación entregada” por “**EL CLIENTE**” a “**LA ADMINISTRADORA**”, en un plazo que no exceda de los 15 días hábiles posteriores a la fecha de terminación de la vigencia del presente contrato.

“**EL CLIENTE**” se obliga a pagar las Prestaciones efectuadas o realizadas, así como devolver y pagar la “Fianza”, que es parte de las garantías por la prestación del servicio, entregadas por “**LA ADMINISTRADORA**” a “**EL CLIENTE**”, en un plazo que no exceda de los 15 días hábiles posteriores a la fecha de terminación de la vigencia del presente contrato, este acto podrá ser en las oficinas de “**LA ADMINISTRADORA**”

DECIMA OCTAVA. - Cláusula de Terminación Anticipada por Desempeño

Las partes acuerdan que, no obstante, la vigencia de 12 meses establecida en la Cláusula Décima Tercera del presente contrato, “**EL CLIENTE**” tendrá derecho a dar por terminado anticipadamente este instrumento sin responsabilidad alguna, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que hayan transcurrido al menos 3 (tres) meses completos desde el inicio de la prestación de los servicios por parte de “**LA ADMINISTRADORA**”.
- b) Que “**EL CLIENTE**” determine de buena fe que los resultados y desempeño de “**LA ADMINISTRADORA**” durante ese periodo inicial de 3 meses no han sido satisfactorios ni han cumplido con las expectativas razonables de calidad, eficiencia y rapidez en la administración del condominio.
- c) Que “**EL CLIENTE**” notifique por escrito a “**LA ADMINISTRADORA**” su intención de dar por terminado el contrato de forma anticipada, expresando los motivos y ejemplos específicos del desempeño insatisfactorio, con al menos 30 (treinta) días naturales de anticipación a la fecha efectiva de terminación.

Una vez recibida la notificación de terminación anticipada, “**LA ADMINISTRADORA**” tendrá un plazo de 10 (diez) días hábiles para manifestar lo que a su derecho convenga y ofrecer un plan de acción para corregir los aspectos de su desempeño que “**EL CLIENTE**” haya señalado como insatisfactorios.

Si “**EL CLIENTE**” acepta el plan de acción propuesto, el contrato continuará vigente y se dará un plazo adicional de 30 (treinta) días naturales a “**LA ADMINISTRADORA**” para implementar las acciones correctivas. Si vencido este plazo “**EL CLIENTE**” determina que los resultados siguen siendo insatisfactorios, podrá dar por terminado el contrato de manera inmediata sin necesidad de cumplir el plazo de aviso de 10 días.

En caso de que “**LA ADMINISTRADORA**” no ofrezca un plan de acción o si “**EL CLIENTE**” no lo acepta, el contrato se dará por terminado en la fecha efectiva indicada en la notificación inicial, sin necesidad de ningún otro aviso o formalidad.

Si el contrato se termina de forma anticipada conforme a lo establecido en esta cláusula, “**LA ADMINISTRADORA**” tendrá derecho a recibir únicamente los honorarios correspondientes a los servicios efectivamente prestados hasta la fecha efectiva de terminación, debiendo reembolsar a “**EL CLIENTE**” cualquier pago anticipado que haya recibido por servicios aún no devengados.

En caso de terminación anticipada por desempeño insatisfactorio, “**LA ADMINISTRADORA**” se obliga a entregar a “**EL CLIENTE**”, en un plazo no mayor a 15 (quince) días hábiles posteriores a la fecha efectiva de terminación, toda la documentación, archivos y registros relacionados con la administración del condominio, así como cualquier saldo de las cuentas bancarias que para tal efecto se hayan abierto.

CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE CONSULTORÍA Y ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDADES DE INMUEBLES EN CONDOMINIO PARA EL CONDOMINIO “MAGDALENA 312”

No. 2025071

Las partes acuerdan que esta cláusula de terminación anticipada por desempeño es independiente de las causales de rescisión previstas en la Cláusula Décima Sexta del presente contrato, las cuales podrán ejercerse en cualquier momento conforme a los términos establecidos.

DECIMA NOVENA. - Ambas partes aceptan que este contrato representa el último acuerdo de voluntades de las partes respecto de los servicios

VIGESIMA. - Para los efectos de interpretación y cumplimiento del presente contrato, **“LAS PARTES”** se someten a las leyes mexicanas y a la competencia de los tribunales de la Ciudad de México, renunciando a cualquier fuero por razón de su domicilio presente o futuro. Conformes con el contenido de este instrumento, lo firman al calce y a margen **“LAS PARTES”**, por duplicado y en un mismo sentido el día 24 de junio de 2025:

POR EL CLIENTE

**POR LA ADMINISTRADORA
RUCHER MANAGEMENT, CONSULTING &
MARKETING S. DE C. V.**

PRESIDENTA DE COMITÉ DE VIGILANCIA

CAROLAMÍAN RAMÍREZ GARCÍA
REPRESENTANTE LEGAL

VOCAL COMITÉ DE VIGILANCIA

SAMUEL RAMÍREZ PARRALES
ADMINISTRADOR

VOCAL COMITÉ DE VIGILANCIA