

CONTRATO DE SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES INMUEBLES

-----**COMPARECEN**-----

---**DE LA PRIMERA PARTE: ROGER PROFESSIONAL REALTY**, representada en este acto por su presidente, **Roger Meléndez Jiménez**, una corporación creada y existente en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, en adelante **“EL ADMINISTRADOR”**. -----

---**DE LA SEGUNDA PARTE:** _____

_____, mayor (es) de edad, _____ (os),

Propietario(os) y vecino(os) de _____, Puerto Rico, En adelante **“El/Los Propietario(s)”**. -----

---Las partes comparecientes haciendo uso de su capacidad para contratar: -----

-----**EXPONEN**-----

---**“El/Los Propietario(s)”** requiere los servicios de un administrador de propiedades para que le asesore, maneje y administre su propiedad y el contrato de arrendamiento de la misma. -----

---**Dirección de la Propiedad:** _____

---**Con el # de catastro:** _____

---**Descripción de la Propiedad:** _____

---**“El Administrador”** cuenta con la preparación, capacidad y experiencia necesaria para proveer los servicios requeridos por **“El/Los Propietario(s)”**. -----

---**POR LO QUE** las partes comparecientes, de común acuerdo, convienen otorgar el presente contrato a base de las siguientes: -----

-----**CLAUSULAS Y CONDICIONES**-----

---**PRIMERA: FACULTADES DEL ADMINISTRADOR** -----

---**“El/Los Propietario(s)”** faculta al **Administrador** para que en su nombre y representación tramite y ejecute los asuntos que a continuación se enumeran así:

---a) Anunciar y promover por medios ordinarios e idóneos y bajo sus costas (Administrador), el arriendo de (del) inmueble (es) de que trata el presente contrato. -----

---b) Escoger a los arrendatarios, que a criterios del Administrador reúnan los requisitos exigidos por este, para calificar como arrendatario del inmueble. -----

---c) Celebrar los contratos de arrendamiento respectivos bajo las garantías que a juicio del Administrador sean adecuadas. -----

---d) Recibir los cánones de arrendamiento y demás pagos a cargo de los

arrendatarios. -----
---e) Arrendar el inmueble por el precio acordado con **“El/Los Propietario(s)”**, teniendo en cuenta la calidad, ubicación del inmueble y las leyes vigentes en materia de arrendamiento, procurando el mejor beneficio para los propietarios. --
---f) Efectuar todas aquellas reparaciones extraordinarias que legalmente correspondan **“Al /Los Propietario(s)”** para la conservación del inmueble y faciliten su arrendamiento o las que estén encaminadas a satisfacer el goce pleno del inmueble. En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento de los servicios de trabajadores o contratistas, estos serán contratados a nombre y bajo la única y exclusiva responsabilidad **“De/Los Propietario(s)”**, el cual tendrá la calidad de contratante y, como tal, son de su cargo el pago de los servicios, los seguros y demás obligaciones que tengan su fuente en esas relaciones contractuales. -----
---g) Pagar con cargo **“Al/Los Propietario(s)”** los servicios de agua, luz, gas, teléfono, administración y demás gastos que no correspondan a los arrendatarios. Igualmente podrá pagar impuestos, seguros, cuando estos sean autorizados por escrito por **“El/Los Propietario(s)”**. -----
---h) Dar por terminado antes del vencimiento, por justa causa, el contrato de arrendamiento e iniciar las acciones legales que sean pertinentes, previa autorización y pago de honorarios legales. -----
---j) Iniciar oportunamente, las acciones judiciales y administrativas de las que sea titular, tendiente a librar de perturbaciones a los arrendatarios. -----

---**SEGUNDA: TÉRMINO DEL CONTRATO:** El presente contrato tendrá una duración de _____ meses y una vez arrendado, se supeditarán su iniciación, terminación y prórroga, al contrato suscrito con los arrendatarios. Vencido este término si alguna de las dos partes no lo da por terminado mediante aviso escrito, comunicado mediante correo certificado con treinta (30) días de anticipación, se entenderá prorrogado por igual periodo. No obstante, ello, las partes podrán darlo por terminado en cualquier tiempo y de común acuerdo, siempre y cuando el inmueble no este arrendado, notificando a la otra parte su decisión por escrito y con sesenta (60) días de antelación, y de manera unilateral bajo causa justificada. -----

---a) Si estuvieren contratos de arrendamiento vigente, y **“El/Los Propietario(s)”** deseara terminarlo, pagará a **el Administrador** la comisión por los meses que faltaren para el vencimiento de estos y la indemnización correspondiente a los arrendatarios. -----

---b) Si **El Administrador** lo diera por terminado, una vez haya notificado **“Al/Los Propietario(s)”** y vencido el término del contrato o su prórroga, cesarán sus obligaciones y no podrá ser responsabilizado por hecho alguno que ocurra después de haber manifestado su deseo de terminar el contrato. -----

---**TERCERA: FIJACION DE CANON Y FORMA DE PAGO:** El precio acordado con “El/Los Propietario(s)”, por el cual se arrendará el inmueble será de _____ (\$ _____). “El/Los Propietario(s)”, pagara al Administrador (A) por sus servicios una comisión de \$ canon de arrendamiento más IVU. -----

---**CUARTA: DEDUCCIÓN MENSUAL:** “El/Los Propietario(s)”, autoriza en forma expresa al **Administrador** a deducir mensualmente del monto total de los arrendamientos, la comisión estipulada y los gastos en que incurriere en el desempeño de este contrato, tales como: cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, multas, intereses, servicios de energía, acueducto, gas, teléfono, TV, cable, parabólica, porteros, vigilantes, ascensoristas, avisos publicitarios, pago de contratistas y otras cuentas pendientes. -----

Nombre de la Institución: _____

Tipo de cuenta: _____

Número de ruta: _____

Número de cuenta: _____

---**QUINTA: INFORME MENSUAL: INFORME MENSUAL:** El **Administrador**, rendirá “Al/Los Propietario(s)” mensualmente una cuenta detallada de los arrendamientos recibidos en el mes inmediatamente anterior, así como de los gastos que hubieren efectuado en el mismo periodo. Esta cuenta deberá entregarse a partir del día en que se le consignen los arrendamientos de cada mes y si pasados quince (15) días desde la fecha de recibo “El/Los Propietario(s)” no le formulase objeciones, se entenderá aprobada por este. -----

---**SEXTA: SALDO LIQUIDO:** El **Administrador** entregara “Al/Los Propietario(s)”, el saldo liquido proveniente de los arrendamientos, hechas las deducciones y cargos antes relacionados, dentro de los diez (10) primeros días del mes calendario inmediatamente siguiente a aquel en que se hubieren causado los arrendamientos siempre y cuando el inmueble estuviere ocupado. -----

---**SEPTIMA: OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR:** “El/Los Propietario(s)” faculta al Administrador para: -----

- a. Celebrar los contratos de arrendamientos respectivos, bajo las garantías que sean oportunas a su juicio. -----
- b. Cobrar a los arrendatarios el valor de los arrendamientos y una vez recibidos entregarlos “Al/Los Propietarios” mensualmente o, seguir las instrucciones que este le dé sobre el particular, previa deducción de la comisión que corresponde al **Administrador** y de los gastos que este haya efectuado por cuenta “De/Los Propietario(s)”. -----
- c. Efectuar por cuenta del propietario las reparaciones extraordinarias que el **Administrador** juzgue convenientes para la conservación del

inmueble o para facilitar su arrendamiento previa comunicación y autorización **“Del/Los Propietario(s)”** y/o las contempladas en el Código Civil. -----

- d. Pagar los impuestos que graven el bien con autorización **“De/Los Propietario(s)”**. -----
- e. Cancelar por cuenta **“De/Los Propietario(s)”** los servicios de energía, teléfono, acueducto, parabólica, administración y demás gastos cuando no correspondan al arrendatario. -----
- f. Rendir cada mes **“Al/Los Propietario(s)”** una cuenta detallada de los arrendamientos recibidos, así como los gastos que efectuó durante el mismo periodo. -----
- g. Hacer entrega del inmueble a los arrendatarios con inventario de contenido y estado general del mismo. -----

---OCTAVO: OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO: -----

- a. En caso de que el inmueble necesite para su cuidado y mantenimiento los servicios de trabajadores, celadores, ascensoristas, aseadoras, etc. **“El/Los Propietario(s)”** autoriza expresamente **al Administrador**, para que los contrate a nombre y bajo la única responsabilidad **“De/Los Propietario(s)”**, quien tendrá la calidad de contratante y en consecuencia son de su cargo todas las obligaciones en esas relaciones laborales, incluyendo seguros. -----
- b. **“El/Los Propietario(s)”** se compromete a pagar **al Administrador** una comisión de _____% más el IVU. -----
- c. Rembolsar al **el Administrador** el valor de los gastos en que esta incurra en negligencia, renuencia, mora o falta de decisión **“De/Los Propietario(s)”** en el mantenimiento del inmueble en buenas condiciones de habitabilidad. -----
- d. En caso de que **“El/Los Propietarios”** vendiese o enajenare el inmueble, le reconocerá **al Administrador** las comisiones faltantes hasta la fecha de terminación del contrato de administración del inmueble, de este modo se da por culminado dicho contrato. -----
- e. Asumir el costo de los gastos judiciales de gestiones de cobro y de desahucio del inmueble. -----
- f. Fijar el valor del arrendamiento y respetar este durante el término del contrato. -----
- g. Abstenerse de ejecutar actos o convenios con los arrendatarios, sin el previo acuerdo. -----
- h. Aceptación **del Administrador**. -----
- i. En caso de no poder reclamar personalmente el valor del arrendamiento, deberá dar poder por escrito a un tercero para recibirlo. -----

---NOVENA: Si antes de ser arrendado e inmueble materia de este contrato, **“El/Los Propietario(s)”** decide darlo por terminado, deberá comunicar su decisión **al Administrador** por escrito y cancelar además de los gastos en que se haya incurrido. -----

---**DÉCIMA: RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO:** Mientras el inmueble se encuentre desocupado **“El/Los Propietario(s)”** correrá con la responsabilidad en caso de robo o saqueo, o su Compañía Aseguradora, si el bien se encuentra asegurado. Así mismo, **“El/Los Propietario(s)”**, será el responsable del pago de los servicios públicos y cuotas de administración mientras el inmueble se encuentre desocupado, pudiendo estos se pagador por **el Administrador**, siéndole estos reembolsados por el propietario. En igual **“El/Los Propietarios”** asume toda la responsabilidad por causa de reclamaciones, juicios, devoluciones o indemnizaciones que se originen en la congelación de arrendamientos o en caso de responsabilidad civil extracontractual por perjuicios o accidentes que sobrevengan debido al mal estado o deficiente funcionamiento del inmueble o de alguna de sus instalaciones. Si por cualquier circunstancia **el Administrador** fuere condenado a restituir el total o parte de las sumas recibidas por concepto de arrendamiento, **“El/Los Propietario(s)”** se obliga a pagar dichos importes **al Administrador** dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la respectiva determinación. -----

---**UNDÉCIMA: VENTA DEL INMUEBLE:** En caso de que el (los) inmueble(s) objeto de este contrato fuere comprado por el arrendatario, **“El/Los Propietario(s)”** cancelara **al Administrador**, el valor de la comisión de venta. -----

---**DUODÉCIMA: FALECIMIENTO DEL PROPIETARIO:** En caso de muerte **“De/Los Propietario(s), el Administrador**, suspenderá la entrega de los arrendamientos hasta sea notificado **“De/Los nuevo(s) propietario(s)”**, o documento judicial que así lo determine. -----

---**DÉCIMA TERCERA:** **“El/Los Propietario(s)”** manifiesta que el inmueble a que se refiere este contrato está libre de pleitos o embargos vigentes, entre otros aspectos que limiten para el arrendatario un goce debido del mismo. -----

---**DÉCIMA CUARTA: NOTIFICACIÓN:** Para todos los efectos judiciales o extrajudiciales, las partes se notificarán en las siguientes direcciones, así: -----

EL ADMINISTRADOR: _____

EL/LOS PROPIETARIO(S): _____

Y PARA QUE ASI CONSTE, las partes libre y voluntariamente lo suscriben en la ciudad de _____, Puerto Rico, a los _____ días de mes de _____ del año _____.

Arrendador

Administrador

---PRIMERA: “El Administrador” se compromete a prestar servicios de consultoría en los términos que se describen a continuación: -----

- 1. _____
- 2. _____
- 3. _____
- 4. _____
- 5. _____
- 6. _____
- 7. _____
- 8. _____
- 9. _____
- 10. _____
- 11. _____
- 12. _____
- 13. _____
- 14. _____
- 15. _____

---SEGUNDA: “El Contratante” se compromete a pagar un cargo fijo de \$ _____ por los servicios incluidos en este contrato. Dicho cargo será pagadero _____.

---TERCERO: “El Contratista” se compromete a prestar sus servicios de manera cabal, responsable y ética. -----

---CUARTA: La vigencia de este contrato será efectiva en la fecha de su firma hasta el cumplimiento cabal de los servicios acordados en este contrato. -----

---QUINTA: El incumplimiento con cualquiera de las cláusulas de este contrato será motivo suficiente para la resolución del mismo a discreción de la parte afectada. -----

---SEXTA: En cualquier momento en que una de las partes lo creyere conveniente, este contrato se podrá resolver siempre y cuando se curse una comunicación escrita a la otra parte con por lo menos quince (15) días de anticipación a la resolución. -----

---SEPTIMA: “El Contratista” reconoce que este contrato no constituye un contrato de empleo y que todas sus cláusulas deberán ser interpretadas como parte de un acuerdo bilateral. -----

---Las partes aquí comparecientes certifican que han leído detenidamente el presente documento y que el mismo contiene una relación fiel y exacta de las condiciones que han acordado. -----

---Y PARA QUE ASI CONSTE, se otorga el presente documento, en _____, Puerto Rico, hoy ____ de _____ del _____. -----

Arrendador

Administrador

Arrendador

Administrador