

CAPÍTULO 7

DOCUMENTOS VARIOS

Modelos:

- 1. Parte de compromiso – Parte de información – Parte de visita**
- 2. Hoja de visita**
- 3. Contrato de agencia para colaboradores**
- 4. Cálculo para actualizar los alquileres según el Índice de Precios al Consumo**
- 5. Notificación para aumento del alquiler de vivienda o local**
- 6. Notificación para actualizar alquiler local en contratos anteriores L.A.U. 1994**
- 7. Notificación para actualizar alquiler vivienda en contratos anteriores L.A.U. 1994**
- 8. Notificaciones varias (aumento limpieza escalera, repercusión obras, etc.)**
- 9. Informe de tasación**
- 10. Carta para requerimiento de pago al vendedor**
- 11. Carta para requerimiento de pago al comprador**

Modelo 45

PARTE DE COMPROMISO – PARTE DE INFORMACIÓN – PARTE DE VISITA

PARTE DE COMPROMISO

D./Dña., con domicilio en c/ nº, provisto de D.N.I. núm. ACUERDA con (nombre de la empresa) con domicilio en c/ nº que en este acto entrega la cantidad de euros por los cuales recibirá información de todas las ofertas de alquiler de pisos o locales que la empresa tenga en su cartera durante los siguientes meses.

Lo cual firman en prueba de conformidad.

En, a de de

PARTE DE INFORMACIÓN

D./Dña. de la empresa facilita en la fecha abajo indicada, a D./Dña. que obrando en (nombre propio o en representación de) ha recibido información sobre la venta del piso o local situado en c/ nº, el cual manifiesta haber tenido noticia de esta venta por primera vez con la información que acaba de recibir.

En, a de de

PARTE DE VISITA

D./Dña. ha sido acompañado por D./Dña. de la empresa a visitar el piso o local situado en c/ nº en la fecha abajo indicada.

En, a de de

Modelo 46
HOJA DE VISITA

En, a de de

El abajo firmante, D./Dña. con D.N.I. núm. vecino/a de calle nº VISITA en el día de hoy la finca sita en ref.: calle nº que está a la venta o alquiler por el precio de euros.

Caso de adquirirla o arrendarla, me obligo a lo siguiente:

- a) A satisfacer a (nombre de la agencia) el % del precio en que se efectúe la operación en concepto de honorarios y/o comisiones. Los honorarios/comisiones se devengarán por el solo hecho de que figure a mi nombre o al de algún familiar o socio el contrato de compraventa o arrendamiento, o si directa o indirectamente se me transmitiera dicha finca a través de operación distinta de la ofertada en esta visita.
- b) A efectuar la operación en presencia y con intervención de (nombre de la agencia inmobiliaria, y en el caso de incumplimiento, satisfaré los honorarios/comisiones calculados sobre el precio de la oferta que me ha sido ofrecida, más otra cantidad igual, en concepto de pena que retendrá (nombre de la agencia inmobiliaria) hasta que el vendedor/arrendador a su vez haya satisfecho su comisión.

Los firmo en a de de

FIRMA DEL CLIENTE

Modelo 47
CONTRATO DE AGENCIA PARA COLABORADORES

En, a de de

REUNIDOS:

Por un parte, D./Dña. con D.N.I. núm., con domicilio en calle nº, actuando en nombre propio.

Por otra parte, D./Dña., con D.N.I. número, en su calidad de representante legal de la sociedad (si es que la inmobiliaria tiene forma de sociedad mercantil), cuyo objeto social es la actividad empresarial de gestión inmobiliaria, con domicilio en calle nº y N.I.F.

MANIFIESTAN:

Que es de interés de ambas partes formalizar, en base a lo determinado en la Ley 12/1992, de 27 de mayo, un contrato de agencia a fin de que D./Dña. en adelante "el agente", realice su actividad de gestión inmobiliaria para (nombre de la inmobiliaria) en adelante "la empresa".

Que dicho contrato se regulará por la normativa contenida en la expresada Ley y, específicamente, por las siguiente condiciones:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- Que el presente contrato de agencia surtirá sus efectos a partir de la misma fecha que se indica en su encabezamiento.

SEGUNDA.- El objeto del contrato de agencia que se formaliza será la realización, por parte del agente de la actividad de gestión inmobiliaria consistente en las siguientes operaciones:

- Venta de inmuebles urbanos o rústicos.
- Arrendamientos de inmuebles urbanos o rústicos.

La empresa se reserva, en todo caso, la aceptación o el rechazo de las propuestas de pedidos conseguidas a través de la gestión del agente, cuando a juicio de la dirección de aquella, no ofrezcan suficientes garantías en orden a su buen fin.

TERCERA.- El agente organizará su actividad profesional de mediación y promoción así como el tiempo que dedique a la misma conforme a sus propias pautas, normas y criterios.

Esa independencia y autonomía lo serán sin perjuicio de desarrollar aquella actividad con arreglo a las instrucciones generales de la empresa, esenciales e imprescindibles en materias y aspectos tales como precios; condiciones de entrega y pago de las operaciones mercantiles que se realicen; características de los clientes, etc... En ningún caso tales instrucciones podrán afectar a su independencia de actuación.

CUARTA.- Como contraprestación económica a la realización de su actividad, el agente percibirá la remuneración siguiente:

- Sobre la venta de un inmueble % sobre
- Sobre el arrendamiento de un inmueble % sobre

QUINTA.- Las comisiones se abonarán cada vez que la empresa cobre una operación realizada por el agente.

SEXTA.- Correrán por cuenta del agente los gastos que le ocasione el ejercicio de su actividad profesional.

SÉPTIMA.- El agente se compromete a no realizar la actividad profesional de gestión inmobiliaria concertada en este documento para otras personas o entidades de la competencia de la empresa contratante una vez que se haya extinguido el presente contrato, sea cual fuere la causa de su rescisión.

Esta restricción tendrá una duración de seis meses a partir del momento de la terminación del contrato.

OCTAVA.- Este contrato se pacta por un año.

NOVENA.- La empresa pondrá a disposición del agente (por ejemplo: un coche o bien pagará los gastos de gasolina).

DÉCIMA.- En todo lo no pactado en el presente contrato, se estará a lo determinado en la Ley 12/1992, de 27 de mayo, reguladora del contrato de agencia.

En cuyos términos, ambas partes, contratantes dejan redactado el presente documento, en cuyo contenido se afirman y ratifican, firmándolo por duplicado en la ciudad y fecha en el encabezamiento expresadas.

Modelo 48
CÁLCULO PARA ACTUALIZAR LOS ALQUILERES
SEGÚN EL ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMO

Cuando se cumpla una anualidad del contrato se podrá actualizar la renta según la variación porcentual experimentada por el IPC.

EJEMPLO

(Vivienda que paga en la actualidad por todos conceptos de renta y asimilados 6,01 euros al mes, y el contrato es de fecha Junio de 2000)

ÍNDICE de Junio de 2000		ÍNDICE de Junio de 2001			
130,553	:	136,083	=	0,96	
				-1	

				0,04	
				x 100	

					TOTAL 4 %

ALQUILER	PORCENTAJE	AUMENTO
6,01 euros	4 %	0,24 euros
RENTA INICIAL		6,01 euros
IMPORTE AUMENTO		0,24 euros

RENTA ACTUAL		6,25 euros

Modelo 49
NOTIFICACIÓN PARA AUMENTO DEL ALQUILER
DE VIVIENDA O LOCAL

Muy Sr./Sra. Nuestro/a:

A tenor de la variación experimentada por el Índice de Precios al Consumo publicada por el Instituto Nacional de Estadística, le notifico que la renta que satisface por el departamento de referencia será revisada de acuerdo con los siguientes datos y cálculos.

I.P.C. del mes de = %

RENTA ACTUAL: euros

AUMENTO: euros

Por lo tanto, a partir del mes de la renta quedará fijada en euros.

Por una sola vez en el recibo del mes de se le cargará en concepto de atrasos la cantidad de euros, correspondientes a meses.

El recibo de alquiler quedará confeccionado a tenor de los siguientes conceptos y cantidades:

RENTA INICIAL	..... euros
AUMENTOS	..... euros
I.B.I.	..... euros
PORTERÍA	..... euros
AGUA	..... euros
LUZ	..... euros

TOTAL	..... euros

ATENTAMENTE

Modelo 50
NOTIFICACIÓN PARA ACTUALIZAR ALQUILER LOCAL
EN CONTRATOS ANTERIORES L.A.U. 1994

Muy Sr./Sra. Nuestro/a:

A tenor del contenido de la Disposición Transitoria Tercera apartado C) de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos. LE NOTIFICO que el alquiler que satisface por el local sito en las señas, SERÁ ACTUALIZADO de conformidad a los siguientes datos y cálculos respectivos:

Fecha Contrato: Renta Mensual Contratada euros
R. Base Revaloración: Recibo Actual euros

Diferencias entre Índices I.P.C.: %
TOTAL RENTA ACTUALIZADA INICIAL: euros

En el primer año de actualización le corresponde la aplicación del % de la renta actualizada, o sea, la cantidad de euros

Además y, conforme determina la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos se le aplicarán en el recibo de alquiler actualizado, los siguientes conceptos y cantidades, además del I.B.I. que se le anunció en su momento: euros.

SERV. Y SUMINISTROS euros
LUZ euros

TOTAL euros

Dichos importes, sumados a la renta actualizada en la parte que de la misma le corresponde abonar, suponen la suma total de euros.

Todo cuanto le notifico lo es sin perjuicio de su derecho, ya que, de hallarse amparado por los supuestos establecidos en la Ley, DEBERÁ ACREDITARME fehacientemente y, antes del PLAZO DE 30 DÍAS naturales, siguientes a la recepción de la presente:

- A) – Que acepta la actualización, en cuyo caso, el plazo de extinción de su contrato se prolongará 5 años (D.T. 3ª letra c/ regla 8ª).
- B) – Que no acepta la aplicación del incremento de actualización de la renta, en cuyo caso, la extinción de su contrato se producirá el día de de (D.T. 3ª letra c/ regla 9ª).

En, a de de

Fdo.:

Modelo 51
NOTIFICACIÓN PARA ACTUALIZAR ALQUILER VIVIENDA
EN CONTRATOS ANTERIORES L.A.U. 1994

Muy Sr./Sra. Nuestro/a:

A tenor de lo regulado en el apartado D de la Disposición Transitoria Segunda de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, que entró en vigor el 1 de Enero de 1995. LE NOTIFICO que el alquiler que satisface por el departamento que ocupa SERÁ ACTUALIZADO de conformidad a los siguientes cálculos y datos:

Fecha Contrato: Renta Mensual Contratada euros
R. Base Revaloración: Recibo Actual euros

Diferencias entre Índices I.P.C.: %
TOTAL RENTA ACTUALIZADA INICIAL: euros

En el primer año de actualización le corresponde la aplicación del % de la renta actualizada, o sea, la cantidad de euros.

Además y conforme determina la Disposición Transitoria Segunda, apartado D) 10, se le aplicarán en el recibo de alquiler, los siguientes conceptos y cantidades:

LUZ euros

TOTAL euros

Dichos importes, sumados a la renta actualizada en la parte que de la misma le corresponde abonar, suponen la suma total de euros. A dicha cantidad deberá sumar el importe del I.B.I. que se le anunció en su momento: euros.

Todo ello en el caso de que sus ingresos superen los límites establecidos en las reglas 7ª a 9ª del apartado 11 de la mencionada Disposición Transitoria. En caso de no superarlos. La Ley le obliga a fin de acogerse a los beneficios que le concede a demostrarnos, en UN PLAZO MÁXIMO DE 30 DÍAS desde la recepción de la presente, los siguiente datos.

- NÚMERO DE PERSONAS QUE HABITAN LA VIVIENDA (aportando CERTIFICADO DE CENSOS Y CONVIVENCIA).
- INGRESOS BRUTOS TOTALES DE TODOS CUANTOS HABITEN LA VIVIENDA (mediante fotocopia de las respectivas últimas DECLARACIONES DE RENTA). Caso de no estar obligados a realizar declaración de Renta, deberán aportar CERTIFICACIONES NEGATIVAS EMITIDAS POR SU DELEGACIÓN DE HACIENDA.

Si nos acredita que dado el total de los ingresos familiares, no les corresponde dicha actualización, procederemos a aplicar sobre la renta y cantidades asimiladas el incremento del I.P.C. sufrido en los 12 meses anteriores al aumento. Lo mismo si prefiere negarse a la actualización; en cuyo caso el contrato tendría una duración máxima de ocho años, conforme dispone la regla 6ª del apartado 11 de la repetida Disposición Transitoria Segunda.

En, a de de

Fdo.:

Modelo 52
NOTIFICACIONES VARIAS
(AUMENTO LIMPIEZA ESCALERA, REPERCUSIÓN OBRAS, ETC.)

NOTIFICACIÓN REPERCUSIÓN AUMENTO CONSUMO DE AGUA

Debido al aumento experimentado en el CONSUMO DE AGUA, durante el año y, teniendo en cuenta el último aumento efectuado en el año, le comunicamos que, a partir del próximo mes de de, su recibo de alquiler vendrá incrementado en concepto de "AGUA", por la cantidad de:

..... euros

Además y, por una sola vez, en el recibo del mes de, se le cargará en concepto de "ATRASOS", la cantidad (correspondiente a meses, es decir desde el mes de de) de:

..... euros

En, a de de

Fdo.:

NOTIFICACIÓN REPERCUSIÓN AUMENTO LIMPIEZA ESCALERA

La Empresa que presta el Servicio de Limpieza de la escalera ha aumentado el precio a abonar mensualmente por dicho servicio.

Por dicho motivo, a partir del próximo mes de de, los recibos de alquiler vendrán incrementados mensualmente en la cantidad de:

..... euros mensuales

Además y, por una sola vez, en el recibo del mes de de, le vendrán cargadas, en concepto de "ATRASOS", la cantidad de:

..... euros atrasos

En, a de de

Fdo.:

NOTIFICACIÓN REPERCUSIÓN OBRAS

A partir del próximo mes de de, los alquileres vendrán incrementados, en concepto "REPERCUSIÓN OBRAS", en aplicación del legal 12% anual de la factura siguiente:

Reparaciones efectuadas en euros

TOTAL FACTURAS A REPERCUTIR: euros

..... x 12 % = = = euros
12 meses n° vecinos.....

CORRESPONDE, POR TANTO, UN AUMENTO DE EUROS MENSUALES

En, a de de

Fdo.:

NOTIFICACIÓN SALARIO DE LA PORTERÍA

Debido al nuevo incremento experimentado en el salario base interprofesional, que afecta directamente al SALARIO DE LA PORTERÍA; y, al nuevo incremento en las bases de cotización a la Seguridad Social.

SE LE COMUNICA QUE:

A partir del próximo mes de de su cuota de PORTERÍA, correspondiente al piso/local que ocupa, se verá incrementada en la cantidad de:

..... euros mensuales

Asimismo, Y POR UNA SOLA VEZ, le será pasada al cobro, por concepto de "ATRASOS", correspondiente al mes de de, la cantidad de:

..... euros atrasos

En, a de de

Fdo.:

NOTIFICACIÓN CONSUMO DE LUZ DE LA ESCALERA

Debido al aumento experimentado en la tarifa de CONSUMO DE LUZ DE LA ESCALERA durante el año, a partir del próximo mes de de, le corresponde un aumento mensual que, en concepto de "LUZ", incrementará su recibo en la cantidad de:

..... euros mensuales

Asimismo, en el recibo del próximo mes de y POR UNA SOLA VEZ, se le cobrará, en concepto de "ATRASOS", correspondientes a meses, es decir, desde el mes de de, la cantidad de:

..... euros atrasos

En, a de de

Fdo.:

Modelo 53 INFORME DE TASACIÓN

APARTADO PREVIO

Estado del Inmueble: ACABADO

SOLICITANTE:

DOMICILIO:

POBLACIÓN:

VALORACIÓN EDIFICIO

1.- IDENTIFICACIÓN

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: Edificio de planta subterráneo, P.B, más 2 pisos
SITUACIÓN:

DOCUMENTACIÓN REGISTRAL:

Documentos utilizados:

- No se ha aportado escritura.

Superficies

P. Subterránea	309 m2.
P. Baja	305 m2.
P. Primera	265 m2
P. Buhardilla	265 m2.

Total	1.144 m2.
-------	-----------

Perímetro valla calle	140 ml.
Perímetro valla media	120 ml.

Superficie parcela	2.600 m2
--------------------	----------

2.- FINALIDAD DE LA TASACIÓN

La finalidad de la tasación es la de dar su precio. Esta valoración no podrá servir para la emisión de títulos en el Mercado Hipotecario, si no está registrada por una entidad tasadora y reconocida, o bien registrada por el colegio correspondiente.

Esta valoración se ha realizado de acuerdo con la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 30 de Noviembre de 1994 sobre normas de valoración de bienes inmuebles por determinadas entidades financieras y no se podrá utilizar pasados seis meses desde la fecha de emisión.

3.- LOCALIDAD Y ENTORNO

3.1. LOCALIDAD

Tipo de Núcleo: Núcleo autónomo de pequeño tamaño.

Población de Derecho: 10.100 habitantes.
Evolución Población: Creciente

La actividad dominante es Residencial e Industrial.

3.2. ENTORNO

Rasgos urbanos. Tipificación:

Edificación modernista del arquitecto, situado en la denominada
es una población comunicada por ferrocarril y autobús. También existen balnearios con aguas termales.

Tipificación Urbana: urbano

Grado de Consolidación: 90 %

Antigüedad media de los edificios del entorno: Entre 40 y 60 años.

Año de Construcción: 1912

4. EQUIPAMIENTOS Y COMUNICACIONES DEL ENTORNO

Infraestructuras		Calidad:	Conservación:
Iluminado:	Tiene	Buena	Buena
Cloacas:	Tiene	Buena	Buena
Abastecimiento:	Tiene	Buena	Buena
Vías Públicas:	Tiene	Buena	Buena

Los equipamientos COMERCIAL, RELIGIOSO, DEPORTIVO, APARCAMIENTO, ESCOLAR, LÚDICO, ASISTENCIAL Y ZONAS VERDES se consideran suficientes.

Las comunicaciones del entorno con el resto de la población se pueden considerar buenas.

Las comunicaciones interurbanas se pueden considerar buenas.

Medio Ambiente y Polución del Suelo

No hace falta en esta valoración el estudio de la existencia de polución en el inmueble. La identificación de este posible problema y la valoración de sus efectos debe ser objeto, en todo caso, de un estudio realizado por un especialista en la materia.

No conocemos la existencia de polución en los terrenos vecinos.

5. EDIFICACIÓN

La comprobación del estado del inmueble ha estado limitada a una inspección ocular, sin haberse realizado ensayos específicos que tengan como finalidad investigar el estado del edificio o los vicios ocultos.

5.1. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA

Tipología del edificio:

Edificación aislada con tres plantas sobre rasante y semisubterráneo.

5.2. INSTALACIONES Y ACABADOS

Estructura: Paredes de carga > 25 cm.

Cubierta: Tejado cerámica

Cierres: Tocho macizo de 30 cm. y mampostería

Carpintería: Barnizada y esmaltada.
Cimientos: Rasa continua
Aislamiento: No tiene
Vidrios: Sencillos y “emplomados”.

Estado de Conservación: Bueno.

6. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Documentos Utilizados: Información verbal.

Comprobaciones:

- Consulta verbal al Técnico Municipal.

Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, no se han encontrado indicios de incumplimiento de la normativa urbanística.

Usos Permitidos: Residenciales.

Usos Prohibidos: Industriales.

7. CÁLCULO DEL VALOR DE TASACIÓN

	Sup. Const.	Rep. Suelo	Coste Const.	Coef. Dep.	Val. Mdo.
P. Semisubterráneo:	309 m2.	.....	384,65 euros	20 %	50.197,30 euros
Vivienda p, pisos:	835 m2.	192,32 euros/m2.	745,26 euros	20 %	738.073,60 euros
Anexos de vallas en fachada principal y a medianas de 260 ml.:					66.111,33 euros

VALOR DE TASACIÓN:

854.382,23 EUROS

(Ochocientos Cincuenta y Cuatro Mil Trescientos Ochenta y Dos Euros con Veintitrés Céntimos)

OBSERVACIONES:

El que suscribe, realiza esta valoración con los criterios constructivos actuales, es decir; se considera una vivienda “de alto standing” con un solar urbanístico “estándar 2” (considero que este standing puede ser el valor más alto dentro de los terrenos residenciales).

La tasación se ha realizado siguiendo el criterio que dicha edificación, en el momento actual, se construiría aplicando los materiales que, hoy día, se emplean en edificaciones “de alto standing”, es por esto, que he utilizado el Método de Reposición, según marca la Normativa vigente del Mercado Hipotecario.

Firmado:

Tasador:

Titulación: Arquitecto Técnico
Perito Tasador
Máster Valoraciones

Fecha de Emisión del Informe:

Modelo 54
CARTA PARA REQUERIMIENTO DE PAGO AL VENDEDOR

Poner nombre legal de la agencia inmobiliaria
Y además el nombre comercial

....., a de de

Sr./Sra. D./Dña. (nombre del vendedor)

.....

.....

Muy Sr./Sra. Nuestro/a:

Le recordamos que tiene usted pendiente de pago los honorarios devengados por la gestión encomendada de venta de su piso de la calle nº piso de

Le rogamos que en el plazo de siete días desde la recepción del presente requerimiento de pago se sirva usted pasar por nuestra oficina para hacer efectivo el pago de euros, cantidad a la que asciende nuestros honorarios. Transcurrido dicho plazo si usted no ha efectuado el pago ejerceremos las acciones legales oportunas.

A la espera de sus prontas noticias, reciba un cordial saludo.

Modelo 55
CARTA PARA REQUERIMIENTO DE PAGO AL COMPRADOR

Poner nombre legal de la agencia inmobiliaria
Y además el nombre comercial

....., a de de

Sr./Sra. D./Dña. (nombre del comprador)

.....
.....

Muy Sr./Sra. Nuestro/a:

Le recordamos que la compraventa que usted ha realizado del piso sito en la calle nº piso de del cual es propietario el/la Sr./Sra. (poner nombre del vendedor), se ha realizado debido a nuestra intermediación.

Le recordamos, asimismo, que la intermediación en la compraventa es una prestación de servicios la cual devenga honorarios y que podría ser constitutivo de delito por su parte, ayudar al vendedor a eludir el pago de nuestros honorarios formalizando la compraventa sin nuestra participación al único objeto de evitar el pago de los honorarios devengados por nuestra gestión.

Le informamos que con esta misma fecha hemos requerido al/a la Sr./Sra. (el vendedor) para que en el plazo de siete días haga efectivo el pago de nuestros honorarios avisándole que transcurrido dicho plazo de no mediar el pago, ejerceremos las acciones legales oportunas.

A la espera de sus prontas noticias, reciba un cordial saludo.