

ACUERDO DE EMPLEO EXCLUSIVO ENTRE COMPRADOR Y AGENTE

Documento actualizado:
Febrero 2010



La parte impresa de este formulario fue redactada por la organización Arizona Association of REALTORS®. Los cambios al texto impreso de este formulario deben hacerse de manera clara y evidente. No nos hacemos responsables de la validez jurídica, idoneidad ni de los efectos de ninguna de las disposiciones, incluyendo las consecuencias fiscales derivadas. Si desea asesoría jurídica, fiscal o profesional, consulte a su abogado o a su asesor fiscal o profesional.



1. **Comprador/Arrendatario** **NOT TO BE USED AS A TRANSACTION DOCUMENT** (el "Comprador")
2. **Firma:** _____ **Vendedor:** _____ (el "Agente")
(FIRMA) (NOMBRE DEL VENDEDOR)
3. **Plazo:** Este Acuerdo iniciará el día _____ y expirará a las 11:59 p.m. del día _____.
4. **Empleo:** El agente acepta:
5. a. localizar la Propiedad cumpliendo con la descripción general a continuación:
6. Residencial Terreno Comercial Otra: _____ ("Propiedad");
7. b. negociar conforme a las instrucciones del Comprador para obtener los términos y condiciones aceptables para la compra, intercambio, opción o arrendamiento de la Propiedad.
8. c. apoyar al Comprador durante la transacción dentro del ámbito de los conocimientos y autorización del Agente.
9. **Relación de agencia:** La relación de agencia entre el Comprador y el Agente será:
10. según se establece en la forma de Divulgación y elección de agencia de bienes raíces.
11. Otro: _____
12. **Anticipo de honorarios:** El Comprador acepta pagar al Agente una cuota no reembolsable por la cantidad de \$ _____, la cual se obtiene al pagarse por la Consulta inicial y la investigación. Esta cuota se acreditará; o no se acreditará contra ninguna otra compensación que deba el Comprador al Agente conforme a las Líneas 27 – 29.
13. **Evaluaciones de la propiedad:** El Comprador acepta trabajar exclusivamente con el Agente e ir con él en su primera visita a cualquier
14. Propiedad. **Si el Agente no acompaña al Comprador a la primera visita a cualquier Propiedad, incluyendo maquetas, una casa nueva o terreno o a una "casa abierta" que posea el constructor, vendedor o cualquier otro agente de bienes raíces, el Comprador acepta que el comprador, vendedor o agente del vendedor pueden negar compensar al Agente, lo cual eliminará los créditos contra la compensación que deba el Comprador al Agente.**
15. **Auditoría de venta:** Una vez que se ubique una Propiedad aceptable, el Comprador acepta actuar de buena fe para adquirir la Propiedad y
16. llevar a cabo las inspecciones o investigaciones necesarias de la Propiedad que el Comprador considere importantes.
17. *Nota: El Comprador acepta que conforme a la ley del estado de Arizona, los Vendedores, Arrendadores y Agentes no están obligados a revelar que la Propiedad: (1) es o fue escenario de una muerte por causas naturales, suicidio, homicidio o cualquier crimen clasificado como delito mayor; (2) estuvo en posesión o fue ocupada por alguna persona expuesta a VIH o diagnosticada con SIDA o cualquier otra enfermedad conocida como transmisible por la tenencia común de bienes raíces; o (3) si se localiza cerca de donde habita un delincuente sexual.*
18. **El comprador acepta acudir al Consultor del Departamento de Bienes Raíces de Arizona que ofrece la Asociación de Arizona de REALTORS® en www.aaronline.com para asistir en las inspecciones e investigaciones del Comprador.**
19. **Compensación:** El Comprador acepta compensar al Agente como sigue:
20. El monto de la compensación será: o la compensación que el Agente recibe del vendedor o agente del vendedor, lo que sea mayor. En cualquier caso, el Comprador autoriza al Agente a aceptar compensaciones del vendedor o su agente, lo cual se acreditará contra cualquier compensación que debe el Comprador al Agente conforme a este Acuerdo. La compensación del Agente se pagará al momento y como condición del cierre o como se haya dispuesto por escrito.
21. El Comprador acepta pagar dicha compensación si en un período de días naturales luego del término de este Acuerdo, el Comprador celebra un
22. acuerdo de compra, intercambio, opción o arrendamiento de cualquier Propiedad que el Agente le muestre o negocie a nombre del Comprador
23. durante el plazo de este Acuerdo, a menos que el Comprador celebre un acuerdo de empleo exclusivo entre comprador y agente posterior con
24. otro agente. Si no se logra el término de cualquier transacción a causa de alguna violación del Comprador o con el consentimiento de éste
25. que difiera de las disposiciones del contrato de compra, la compensación total será debida y pagadera por parte del Comprador.
26. **LAS COMISIONES PAGADERAS NO LAS FIJA NINGÚN CONSEJO O ENLISTADO MÚLTIPLE O DE NINGUNA OTRA FORMA QUE LA ASOCIACIÓN DE REALTORS® O SERVICIO DE NEGOCIADA ENTRE EL AGENTE Y EL COMPRADOR.** >>

Acuerdo de Empleo Exclusivo entre Comprador y Agente >>

- 39. Términos adicionales:
- 40. _____
- 41. _____
- 42. _____
- 43. _____
- 44. _____
- 45. _____
- 46. _____
- 47. _____

48. **Oportunidad equitativa de vivienda:** La política del agente consiste en apegarse a las leyes locales, estatales y federales que prohíben la discriminación contra cualquier individuo o grupo. El Agente no tiene la obligación de divulgar la conformación racial, étnica o religiosa de cualquier vecindario, comunidad o inmueble, ni respecto a si hay personas con discapacidades viviendo en cualquier casa o edificio, aunque el Agente puede identificar las instalaciones que cumplan con las necesidades de un comprador discapacitado.

52. **Otros compradores potenciales:** El Comprador acepta y reconoce que otros compradores potenciales que represente el Agente pueden considerar, hacer ofertas o interesarse en la misma propiedad u otras semejantes que el Comprador busque.

54. **Resolución alternativa de disputas (“Alternative Dispute Resolution, ADR”):** El Comprador y el Agente aceptan mediar cualquier disputa o reclamo que surja o se relacione con este Acuerdo conforme a los procedimientos de mediación de la asociación de REALTOR® local o estatal o según se haya acordado. Los costos de mediación las pagarán las partes equitativamente. En caso que la mediación no resuelva todas las disputas o reclamos, las disputas no resueltas o reclamos se presentarán ante arbitraje vinculante. En tal caso, las partes llegarán a un acuerdo ante un árbitro y cooperarán en cuanto a la programación para una audiencia. Si las partes no son capaces de llegar a un acuerdo ante a un árbitro, la disputa se derivará a la Asociación Americana de Arbitraje (“AAA”) conforme a las reglas de arbitraje de la AAA para la Industria de Bienes Raíces. La decisión del árbitro será final e inapelable. El juicio respecto a la decisión del árbitro puede presentarse ante cualquier tribunal de la jurisdicción competente.

62. **Honorarios y costos del abogado:** En todo trámite de alguna asociación ajena a REALTOR® para ejecutar la compensación adeudada al Agente conforme a este Acuerdo, la parte predominante recibirá los honorarios razonables por representación legal y de arbitraje

64. **Ley de Arizona:** Este Acuerdo se registrará por la ley de Arizona y la jurisdicción es exclusiva del Estado de Arizona.

65. **Copias y contrapartidas:** Este Acuerdo puede celebrarse por fax u otros medios electrónicos y con cualquier cantidad de contrapartidas. Las copias electrónicas completas o por fax del Acuerdo se considerarán como copias originales del Acuerdo.

67. **Acuerdo completo:** Este Acuerdo y cualquier anexo y apéndice constituirá el acuerdo completo entre el Comprador y el Agente, tendrá prevalencia sobre cualquier otro acuerdo oral o por escrito entre el Comprador y el Agente y podrá modificarse sólo mediante un escrito firmado por el Comprador y el Agente.

70. **Capacidad:** El Comprador garantiza que cuenta con la capacidad legal, plena facultad y autoridad para celebrar este Acuerdo y consuma la transacción en el presente a su nombre o a nombre de la parte que represente, según corresponda.

72. **Aceptación:** El Comprador acepta todos los términos y condiciones en el presente y acusa de recibido una copia de este Acuerdo.

NOT TO BE USED AS A TRANSACTION DOCUMENT

73. _____
 ^ FIRMA DEL COMPRADOR DD/MM/AA ^ FIRMA DEL COMPRADOR DD/MM/AA

74. _____
 CALLE CIUDAD ESTADO CÓDIGO POSTAL

75. _____
 TELÉFONO FAX

NOT TO BE USED AS A TRANSACTION DOCUMENT

76. _____
 NOMBRE DE LA AGENCIA ^ FIRMA DEL VENDEDOR DD/MM/AA

Para uso del Agente exclusivamente:			
Archivo de corretaje/No. de registro:	Iniciales del gerente	Iniciales del Agente	Fecha