

## Contrato exclusivo de corretaje de comprador

1. **PARTES:** \_\_\_\_\_ ("**Consumidor**") otorga a \_\_\_\_\_ ("**Corredor**") el derecho exclusivo de trabajar con el **Consumidor** y asistirlo en la localización y negociación para la adquisición de un bien inmueble adecuado según se describe a continuación. El término "adquirir" o "adquisición" incluye cualquier compra, opción, canje, arrendamiento u otra adquisición de titularidad o una participación en un bien inmueble.

2. **PLAZO:** Este Contrato entrará en vigencia el \_\_\_\_\_ y finalizará a las 11:59 p.m. del \_\_\_\_\_ ("**Fecha de Extinción**"). Sin embargo, si el **Consumidor** celebra un contrato para adquirir una propiedad que esté pendiente en la Fecha de Extinción, este Contrato continuará en vigencia hasta que esa transacción se haya cerrado o haya finalizado de otro modo.

3. **PROPIEDAD:** El **Consumidor** está interesado en adquirir un bien inmueble como se indica a continuación o de otra manera aceptable para el **Consumidor** ("**Propiedad**"): \_\_\_\_\_

(a) **Tipo de propiedad:** \_\_\_\_\_  
(b) **Ubicación:** \_\_\_\_\_

### 4. OBLIGACIONES DEL CORREDOR:

(a) **Asistencia del Corredor.** El **Corredor:**

- \* utilizará sus conocimientos y habilidades profesionales;
- \* discutirá los requisitos de la propiedad y asistirá al **Consumidor** en la localización y visualización de propiedades adecuadas;
- \* asistirá al **Consumidor** en la negociación y cierre de cualquier transacción derivada;
- \* cooperará con los agentes inmobiliarios que trabajen con el propietario, si los hay, para completar una transacción.

(b) **Otros Consumidores.** El **Consumidor** entiende que el **Corredor** podrá trabajar con otros potenciales **Consumidores** que deseen adquirir la misma propiedad que el **Consumidor**. Si el **Corredor** presenta ofertas de consumidores competidores, le notificará al **Consumidor** que se ha realizado una oferta competidora, pero no revelará ninguno de los términos ni condiciones materiales de la oferta. El **Consumidor** acepta que el **Corredor** podrá informar a los consumidores competidores sobre la existencia de toda oferta que haga el **Consumidor**, siempre que el **Corredor** no revele ningún término ni condición material de la oferta sin el consentimiento previo y por escrito del **Consumidor**. El **Consumidor** entiende que, incluso si el **Corredor** recibiera una compensación de un propietario o un agente inmobiliario que trabaje con un propietario, tal compensación no comprometerá los deberes del **Corredor** hacia el **Consumidor**.

(c) **Vivienda Justa.** El **Corredor** adhiere a los principios establecidos en la Ley de Vivienda Justa y no participará en ningún acto que discrimine ilegalmente en virtud de la raza, color, religión, sexo, discapacidad, condición familiar, país de origen ni ninguna otra categoría protegida por la ley federal, estatal o local.

(d) **Proveedores de Servicios.** El **Corredor** no garantiza ni asegura productos ni servicios proporcionados por terceros a quienes el **Corredor**, a pedido del **Consumidor**, deriva o recomienda al **Consumidor** en relación con la adquisición de la propiedad.

5. **OBLIGACIONES DEL CONSUMIDOR:** El **Consumidor** acepta cooperar con el **Corredor** para lograr los objetivos del presente Contrato, que incluyen:

(a) Realizar todas las negociaciones y esfuerzos para localizar una propiedad adecuada solo a través del **Corredor** y derivar al **Corredor** todas las consultas de cualquier tipo de agentes inmobiliarios, propietarios u otras fuentes. Si el **Consumidor** contacta o es contactado por un propietario o un agente inmobiliario que trabaja con un propietario o ve una propiedad sin la compañía del **Corredor**, el **Consumidor**, en la primera oportunidad que tenga, le informará al propietario o al agente inmobiliario que el **Consumidor** está trabajando y que el **Corredor** es su representante exclusivo.

(b) Proporcionarle al **Corredor** y a los terceros que sea necesario (es decir, prestamistas, agentes de cierre, etc.) toda información precisa que el **Corredor** o terceros soliciten en relación con la garantía de la capacidad del **Consumidor** para adquirir la propiedad. El **Consumidor** autoriza al **Corredor** a realizar una investigación crediticia para verificar la información crediticia del **Consumidor**.

(c) Estar disponible para reunirse con el **Corredor** en horarios razonables para realizar consultas y ver propiedades.

(d) Mantener al **Corredor** indemne y libre de toda pérdida, daño, costo y gasto de cualquier tipo, incluidos los honorarios de los abogados, y de la responsabilidad ante toda persona, en los que el **Corredor** incurra por actuar en nombre del **Consumidor**.

(e) No pedir ni esperar restringir la adquisición de una propiedad en virtud de su raza, color, religión, sexo, discapacidad, condición familiar, nacionalidad o cualquier otra categoría protegida por la ley federal, estatal o local.

(f) Consultar a un profesional adecuado para recibir asesoramiento legal, impositivo, ambiental, de ingeniería, de requisitos de informes extranjeros y otro asesoramiento especializado.

(g) Hacer un esfuerzo diligente y de buena fe para cumplir con los términos de todo contrato de compra o de arrendamiento y cerrar la venta de cualquier propiedad que el **Consumidor** contrate para la adquisición.

6. **RETENCIÓN:** Se cobrará un arancel de retención **no reembolsable** de \$ \_\_\_\_\_ por los servicios del **Corredor** prestados al **Consumidor** ("Retención"), el cual se devengará y se pagará al momento de la firma del presente Contrato. Esta Retención es adicional a cualquier compensación que reciba el **Corredor**. El **Corredor** y el **Consumidor** acuerdan que la Retención es para los servicios inmobiliarios descritos en el presente y no constituye un arancel pagado por una lista de información de alquiler, como se describe en el Artículo 475.453, de las Leyes de Florida (Florida Statutes).

7. **COMPENSACIÓN:** La compensación del **Corredor** se devengará cuando, durante el plazo del presente Contrato o toda renovación o extensión, el **Consumidor** o cualquier persona que actúe en nombre del **Consumidor** celebre un contrato para adquirir un bien inmueble del modo previsto en el presente Contrato o incumpla un contrato para adquirir una propiedad. Esta compensación es por los servicios del **Corredor** para el **Consumidor**. La compensación que reciba el **Corredor**, si la hubiera, de un propietario o del corredor del propietario por servicios prestados al **Consumidor** reducirá cualquier monto que el **Consumidor** adeude según este párrafo.

- (a) **Compra o canje:** \$ \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_% (seleccione solo uno); o \$ \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_% más \$ (seleccione solo uno) del precio total de compra u otra contraprestación por la propiedad adquirida, pagadero a más tardar en la fecha de cierre establecida en el contrato de venta; sin embargo, el cierre no es un prerrequisito para que el **Corredor** reciba ese arancel.
- (b) **Arrendamiento:** \$ \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_% del alquiler mensual (seleccione solo uno); o \$ \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_% (seleccione solo uno) del valor bruto del arrendamiento, pagadero cuando el **Consumidor** celebre en un arrendamiento con el propietario. Si el **Consumidor** celebrara un contrato de arrendamiento con opción de compra, el monto del arancel de arrendamiento que reciba el **Corredor** se acreditará al monto adeudado al **Corredor** por la compra.
- (c) **Opción:** El **Corredor** recibirá \$ \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_% del monto de la opción (seleccione solo uno), pagadero cuando el **Consumidor** celebre el contrato de opción. Si el **Consumidor** celebrara un arrendamiento con opción de compra, el **Corredor** será compensado tanto por el arrendamiento como por la opción.
- (d) **Otro:** El **Corredor** será compensado por todos los demás tipos de adquisiciones como si tal adquisición fuera una compra o canje.
- (e) **Aranceles adicionales:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

8. **PERÍODO DE PROTECCIÓN:** El **Consumidor** compensará al **Corredor** si, dentro de \_\_\_\_\_ (si se deja en blanco, 30) días después de la Fecha de Extinción, el **Consumidor** celebra un contrato para adquirir cualquier propiedad que el **Corredor** o cualquier otra persona le haya acercado al **Consumidor**, o que el **Consumidor** haya encontrado durante el plazo del presente Contrato. La obligación del **Consumidor** de pagar los honorarios del **Corredor** cesará cuando el **Consumidor** celebre un contrato exclusivo de buena fe de corretaje para compradores con otro corredor después de la Fecha de Extinción.

9. **EXTINCIÓN CONDICIONAL:** A pedido del **Consumidor**, el **Corredor** podrá aceptar la extinción condicional del presente Contrato. Si el **Corredor** acepta la extinción condicional del presente Contrato, el **Consumidor** deberá celebrar un contrato escrito a tal efecto y pagar un arancel de cancelación de \$ \_\_\_\_\_. El **Corredor** podrá anular la extinción condicional, y el **Consumidor** deberá pagar el arancel indicado en el Párrafo de **COMPENSACIÓN** menos el arancel de cancelación si, desde la fecha de extinción anticipada hasta la Fecha de Extinción más el Período de Protección, de haberlo, el **Consumidor** celebrara un contrato para adquirir una propiedad que, antes de la Fecha de Extinción anticipada, haya sido encontrada por el **Consumidor** o que el **Corredor** o cualquier otra persona le haya acercado al **Consumidor**.

10. **RESOLUCIÓN DE DISPUTAS:** Este Contrato se interpretará de acuerdo con la ley de Florida. Todas las controversias, reclamos y otros asuntos en cuestión entre las partes que surjan o estén relacionados con el presente Contrato o su incumplimiento se resolverán primero intentando una mediación conforme a las normas de la American Arbitration Association u otro mediador acordado por las partes. De surgir litigios a partir del presente Contrato, la parte vencedora tendrá derecho a recuperar los honorarios de abogados y costos razonables, a menos que las partes acuerden que las disputas se resolverán mediante arbitraje de la siguiente manera: **Arbitraje:** Inicialando en el espacio proporcionado, el **Consumidor** (\_\_\_\_)(\_\_\_\_), y el **Corredor** o **Vendedor Autorizado** (\_\_\_\_) acuerdan que las disputas no resueltas por mediación se resolverán mediante arbitraje vinculante neutral en el condado en el que se encuentra la Propiedad de acuerdo con las normas de la American Arbitration Association o de otro árbitro acordado por las partes. Cada parte de un arbitraje (o litigio para hacer cumplir la disposición de arbitraje del presente Contrato o un laudo arbitral) pagará sus propios honorarios, costos y gastos, incluidos los honorarios de los abogados, y dividirá equitativamente los honorarios del árbitro y los costos administrativos del arbitraje.

11. **ASIGNACIÓN; PERSONAS OBLIGADAS:** El **Corredor** podrá ceder este Contrato a otro corredor. Este Contrato será vinculante y redundará en beneficio de los herederos, representantes personales, sucesores y cesionarios del **Corredor** y del **Consumidor**.

12. RELACIÓN DE CORRETAJE:

NOTIFICACIÓN DE AGENCIA EXCLUSIVA

LA LEY DE FLORIDA EXIGE QUE LOS AGENTES INMOBILIARIOS QUE OPEREN COMO AGENTES EXCLUSIVOS LES INFORMEN SUS DEBERES A LOS VENDEDORES Y COMPRADORES.

Como agente de bienes raíces exclusivo, \_\_\_\_\_ y sus vendedores le deben a usted el cumplimiento de los siguientes deberes:

1. Trato honesto y equitativo;
2. Lealtad;
3. Confidencialidad;
4. Obediencia;
5. Divulgación total;
6. Responsabilidad por todos los fondos;
7. Habilidades, cuidado y diligencia en la transacción;
8. Presentación de todas las ofertas y contraofertas en forma puntual, a menos que una de las partes le haya entregado al agente otro documento en forma escrita y
9. Divulgación de todos los hechos conocidos que afectan materialmente el valor de la propiedad residencial que no son fácilmente observables para los compradores;

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Fecha

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Fecha

\*\*\*\*\*

CONSENTIMIENTO PARA LA TRANSICIÓN A CORREDOR DE TRANSACCIONES

LA LEY DE FLORIDA LES PERMITE A LOS AGENTES INMOBILIARIOS QUE REPRESENTAN A UN COMPRADOR O VENDEDOR COMO AGENTES EXCLUSIVOS CAMBIAR DE UNA RELACIÓN DE AGENTE EXCLUSIVO A UNA RELACIÓN DE CORREDOR DE TRANSACCIONES PARA QUE EL AGENTE ASISTA A AMBAS PARTES DE UNA TRANSACCIÓN INMOBILIARIA, PROPORCIONANDO UNA FORMA LIMITADA DE REPRESENTACIÓN TANTO AL COMPRADOR COMO AL VENDEDOR. ESTE CAMBIO EN LA RELACIÓN NO PUEDE OCURRIR SIN SU CONSENTIMIENTO PREVIO Y POR ESCRITO.

Como corredor de transacciones, \_\_\_\_\_ y sus vendedores le proporcionarán una forma limitada de representación que incluye los siguientes deberes:

1. Trato honesto y equitativo;
2. Responsabilidad por todos los fondos;
3. Uso de habilidades, cuidado y diligencia en la transacción;
4. Divulgación de todos los hechos conocidos que afectan materialmente el valor de la propiedad residencial y que no sean fácilmente observables para el comprador.
5. Presentación de todas las ofertas y contraofertas en forma puntual, a menos que una de las partes le haya entregado al agente otro documento en forma escrita y
6. Confidencialidad limitada, a menos que una de las partes renuncie a ella por escrito. Esta confidencialidad limitada impedirá la divulgación de que el vendedor aceptará un precio inferior al precio solicitado o publicado, que el comprador pagará un precio mayor al precio presentado en una oferta escrita, la motivación de cualquier parte para vender o comprar la propiedad, que un vendedor o comprador aceptará términos de financiamiento diferentes a los ofrecidos, o cualquier otra información solicitada que una parte haya solicitado que se conserve de manera confidencial.
7. Todo deber adicional que se acuerde por medio de este documento o de otro contrato independiente.

La representación limitada significa que un comprador o vendedor no será responsable de los actos del corredor. Además, las partes renuncian a sus derechos a la lealtad indivisa del corredor. Este aspecto de la representación limitada le permite al corredor facilitar una transacción inmobiliaria asistiendo tanto al comprador como al vendedor, pero el corredor no trabajará para representar a una parte en detrimento de la otra cuando actúe como corredor de transacciones para ambas partes.

Acepto que mi agente asuma el rol y los deberes propios de un corredor de transacciones.

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Fecha

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Fecha

13. OTROS TÉRMINOS: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

14. RECONOCIMIENTO; MODIFICACIONES: El Consumidor ha leído este Contrato y entiende su contenido. Este Contrato no puede ser modificado excepto por acuerdo escrito firmado por ambas partes. Las firmas electrónicas serán aceptables y vinculantes. **Las comisiones de corretaje no están establecidas por ley y son completamente negociables. El Corredor no puede recibir compensación de ninguna fuente que exceda el monto o la tasa acordada con el Consumidor.** Sin embargo, el Consumidor acepta que el Corredor pueda recibir una compensación independiente del titular de la propiedad por los servicios prestados al propietario por el Corredor, de la cual el Consumidor no será responsable.

Fecha: \_\_\_\_\_ Nombre del Consumidor: \_\_\_\_\_  
Firma del Consumidor: \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Código Postal: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_ Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_ Nombre del Consumidor: \_\_\_\_\_  
Firma del Consumidor: \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Código Postal: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_ Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_ Vendedor de bienes raíces: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_ Corredor de bienes raíces: \_\_\_\_\_

Florida REALTORS® no hace ninguna declaración sobre la validez legal o adecuación de ninguna disposición de este formulario en ninguna transacción específica. Este formulario estandarizado no debe utilizarse en transacciones complejas o con anexos o adiciones extensos. Este formulario está disponible para el uso de toda la industria inmobiliaria y no tiene como fin identificar al usuario como REALTOR®.

REALTOR® es una marca colectiva registrada que solo puede ser utilizada por los agentes inmobiliarios que son miembros de la NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS® y que suscriben su Código de Ética. Las leyes de derechos de autor de los Estados Unidos (17 U.S. Code) prohíben la reproducción no autorizada de este formulario por cualquier medio, incluidos los formularios por facsímil o digitalizados.