



3 **CONTRATO DE AGENCIA EXCLUSIVA DEL COMPRADOR** Fecha: \_\_\_\_\_

- 4. Este Contrato de Agencia Exclusiva del Comprador es legalmente vinculante y regido por las leyes del Estado de Kentucky. Se acuerda que todos los términos y
- 5. condiciones pertinentes se incluyen en este documento, y ningún acuerdo verbal o entendimiento de ningún tipo será vinculante
- 6. para las partes. Los suscritos reconocen que no se basan en el asesoramiento o las declaraciones de Corredores y sus
- 7. Concesionarios Afiliados en relación, entre otras cosas, con las consecuencias legales y fiscales de este Contrato. Los suscritos
- 8. reconocen que, si tales asuntos les preocupan, buscaron y obtuvieron asesoramiento independiente al respecto. No existe plazo de
- 9. rescisión después de la firma del presente contrato. Las partes leyeron su contenido en su totalidad y reconocen que recibieron una
- 10. copia de este contrato.

- 11. **Contrato y Objeto de la Agencia:** Este Contrato se celebra según el acuerdo de la Compañía de Corretaje para trabajar para
- 12. encontrar y procurar bienes inmuebles para que el Comprador los compre o arriende. Este Contrato es vinculante tras la
- 13. aceptación mutua y se celebra entre el \_\_\_\_\_ ("Comprador") y \_\_\_\_\_
- 14. empresa que por medio de este documento se contrata para ser el agente corredor exclusivo del Comprador a los efectos
- 15. establecidos en este documento.
- 16. En este contrato, "Comprador" se refiere al comprador(es) o inquilino(s), y "Vendedor" se refiere al vendedor(es) o inquilino(s).

17. **PLAZO DEL CONTRATO**

- 18. **1. FECHAS DE VIGENCIA:** Este acuerdo comienzan el \_\_\_\_\_ fecha / hora \_\_\_\_ AM/PM EST y finaliza el \_\_\_\_\_
- 19. \_\_\_\_\_ Fecha/hora \_\_\_\_\_ AM/PM EST ("Plazo"). Si este Contrato expira mientras el Comprador es parte de un
- 20. contrato de compra o de arrendamiento y está representado por el Corredor del Comprador según se indica en este Contrato, el
- 21. Plazo se prorrogará automáticamente hasta que se cierre la venta, se ratifique el contrato de arrendamiento, o se rescinda el
- 22. contrato de compraventa o el contrato de arrendamiento.

- 23. **2. CLÁUSULA DE PRÓRROGA**
- 24. En caso de que el Comprador contrate la compra, el arrendamiento, el intercambio de un inmueble o ejerza una opción de compra
- 25. con cualquier Vendedor dentro de los \_\_\_\_\_ meses después del vencimiento de este Contrato (o cualquier persona que actúe en
- 26. nombre del Vendedor) que haya sido presentado al Comprador por el Corredor del Comprador, directa o indirectamente, durante
- 27. este plazo, el Comprador se compromete a pagar la compensación que se establece a continuación. Esta cláusula de prórroga no
- 28. se aplican si el Comprador está sujeto a un contrato de agencia exclusiva del comprador con otro agente inmobiliario autorizado en
- 29. el momento de dicho contrato.

30. **DEBERES**

- 31. **3. OBLIGACIONES DEL CORREDOR DEL COMPRADOR:** Durante la vigencia de este Contrato, el Corredor del Comprador
- promoverá los intereses del Comprador mediante
- 32. a. la ejecución de los términos de este Contrato;
- 33. b. dará la asesoría necesaria para completar una transacción inmobiliaria relativa a la compra / arrendamiento de una propiedad
- por parte del Comprador; y
- 34. c. cumplirá con los términos y requisitos de la Guía para Relaciones de Agencia.
- 35. **4. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR:** Durante la vigencia de este Contrato, el Comprador se compromete a cooperar con el
- 36. Corredor del Comprador en la adquisición del Inmueble mediante
- 37. a. la ejecución de los términos de este Contrato;
- 38. b. trabajará exclusivamente con el Agente del Comprador en lo que se refiere a mostrar la propiedad, ofertas, negociaciones,
- 39. contratos y cierres durante la vigencia de este contrato; y
- 40. c. participará en comunicaciones a través del Agente del Comprador para las propiedades listadas y no listadas.

41. **COMPENSACIÓN: COMISIÓN / HONORARIOS**

- 42. **5. NO HAY COMISIÓN ESTÁNDAR.** El Comprador reconoce que las comisiones y honorarios de corretaje (compensación) no
- 43. están establecidos por la ley y son totalmente negociables. Este Contrato incluye una compensación por los servicios del Corredor
- 44. del Comprador que el Comprador deberá pagar al Corredor del Comprador según se indica a continuación:

- 45. **6. PARA EL CONTRATO DE COMPRA: (Escoja uno)**
- 46.  Comisión del \_\_\_\_\_% (no se permite rango) sobre el precio final de compra pagadera al cierre; o
- 47.  Compensación fija de \$ \_\_\_\_\_ pagadera en el momento del cierre; u
- 48.  Tarifa por hora: \_\_\_\_\_

- 49. **7. PARA EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: (Escoja uno)**
- 50.  Comisión de \_\_\_\_\_ % (no se permite rango) basado en \_\_\_\_\_ pagadera a la ratificación del contrato
- 51. de arrendamiento;
- 52.  Compensación fija de \_\_\_\_\_ pagadera a la ratificación del contrato de arrendamiento; u
- 53.  Tarifa por hora: \_\_\_\_\_

- 54. **8. Además,** el Comprador se compromete a pagar una tarifa de \$ \_\_\_\_\_, que se añade a la comisión sobre el precio de
- 55. venta y por los siguientes servicios: \_\_\_\_\_ (los "Servicios").
- 56. Por la presente, el Comprador acepta expresamente que la comisión sobre el precio de venta no incluye los honorarios por los
- 57. Servicios y que dichos honorarios son razonables para los Servicios prestados.

58. COMPRADOR Iniciales: \_\_\_\_\_ Fecha \_\_\_\_\_ Hora: \_\_\_\_\_ Iniciales: \_\_\_\_\_ Fecha \_\_\_\_\_ Hora: \_\_\_\_\_

59. AGENTE DEL COMPRADOR Iniciales: \_\_\_\_\_ Fecha \_\_\_\_\_ Hora: \_\_\_\_\_

61. **9. COMPENSACIÓN DE COOPERACIÓN:** El total de la compensación debida al Corredor del Comprador conforme a las Secciones 6, 7 y 8 anteriores es la "Compensación Total". El Vendedor, el Corredor del Listado, o ambos pueden pagar una "Compensación Cooperativa" por parte o toda la Compensación Total del Corredor del Comprador, pero no están obligados a hacerlo.
62. **a. Comisión de Cooperación/Oferente de Honorarios Igual a la Compensación:** Si la Comisión de Cooperación ofrecida al Corredor del Comprador es igual a la compensación señalada en las Secciones 6 o 7 anteriores, y si el Comprador celebra un contrato de compra o un acuerdo de arrendamiento de la propiedad, el Comprador no estará obligado a compensar directamente al Corredor del Comprador.
63. **b. Comisión de Cooperación/Honorarios Ofrecidos es Inferior a la Compensación.** El Comprador puede permitir y ordenar al Corredor del Comprador que busque una Compensación Cooperativa del Corredor del Listado y/o del Vendedor por la mayor cantidad posible de la Compensación Total. El Comprador puede solicitar al Vendedor que compense al Corredor del Comprador o que de crédito al Comprador para pagar la Compensación de Cooperación del Corredor del Comprador. La Compensación Total adeudada por el Comprador se reducirá en la cantidad de Compensación de Cooperación. El Comprador pagará el saldo adeudado al Corredor del Comprador al momento del cierre, a menos que el Comprador y el Corredor del Comprador acuerden lo contrario por escrito.
64. **c. Comisión de Cooperación/Oferente de Honorarios que Excede la Compensación:** El Corredor del Comprador no podrá aceptar una Compensación Total por Colaboración superior a la Compensación Total ("Compensación Excedente").

## 77. NOTIFICACIONES

### 78. 10. CESIÓN DEL COMPRADOR

79. La cesión de los derechos y/u obligaciones del Comprador en virtud de este Contrato, o la cesión los derechos sobre los bienes adquiridos o arrendados por el Comprador, de conformidad con este Contrato, no anulará las obligaciones del Comprador para con el Corredor del Comprador en virtud de este Contrato o de conformidad con el mismo.

### 82. 11. INFORMACIÓN DE LA AGENCIA

83. El Comprador acusa recibo de la Guía de Relaciones con la Agencias y del Acuerdo de Consentimiento de la agencia, tal y como se exige en 201 KAR 11:121.

### 85. 12. VIVIENDA JUSTA

86. Las partes se comprometen a no discriminar a ningún posible Comprador / Vendedor por motivos de raza, color, sexo, religión, origen nacional, minusvalía, situación familiar, orientación sexual o identidad de género. El Comprador acusa recibo de una copia del folleto "Significado de la Ley de Vivienda Justa de Kentucky" según lo exige la norma 104 KAR 1:010. Debido a los riesgos y preocupaciones relacionadas con la vivienda justa, se recomienda a los Corredores y Agentes que no preparen, revisen, presenten al Vendedor información personal (también conocido como "cartas de amor") de posibles compradores. incluyendo fotografías.

### 92. 13. MEDIACIÓN/ARBITRAJE VINCULANTE

93. Las partes acuerdan resolver cualquier reclamo o litigio que pueda surgir en virtud de este Contrato, por medio de mediación y arbitraje. La notificación de demanda de mediación deberá hacerse dentro de los trescientos sesenta y cinco (365) días siguientes a la fecha en que la parte que plantea el reclamo tuvo conocimiento de dichos reclamos, o debería haber tenido conocimiento de su existencia. Cualquier disputa o reclamo (incluyendo, entre otros, reclamos por fraude, tergiversación, multas por daños, garantía y/o negligencia) del Vendedor, Comprador, Corredor o cualquiera de ellos por un importe superior a los límites de la jurisdicción de los tribunales de menor cuantía derivados de este Contrato o el incumplimiento del mismo o que se deriven o estén relacionados con el estado físico de la propiedad objeto de este Contrato se someterán en primer lugar a mediación ("Mediación") y arbitraje de acuerdo con las directrices de Greater Louisville Association of REALTORS, Inc. Copias de estas directrices están disponibles en Greater Louisville Association of REALTORS, Inc. Las disputas incluirán (entre otros) asuntos relacionados con las declaraciones hechas por el Comprador, el Vendedor o el Corredor, o cualquier otra persona o entidad, en relación con la compra-venta o el arrendamiento (según el caso) de la Propiedad objeto de este Contrato. Todo acuerdo firmado por las partes tras la conferencia de Mediación será vinculante. Si la Mediación no da lugar a un acuerdo firmado por las partes, todo reclamo o litigio se decidirá mediante arbitraje vinculante. ("Arbitraje") de acuerdo con las directrices de Greater Louisville Association of REALTORS, Inc. y las leyes del Estado de Kentucky. Copias de estas directrices están disponibles en Greater Louisville Association of REALTORS, Inc. El arbitraje debe ocurrir dentro de trescientos sesenta y cinco (365) días después de la presentación de la demanda inicial de mediación. Se celebrará una audiencia oral a menos que las partes mutuamente acuerden lo contrario. Un árbitro llevará a cabo los procedimientos para determinar los daños y perjuicios o de conformidad con este apartado y no ante un tribunal y se llevará a cabo dentro del estado de Kentucky. En caso de que una de las partes no proceda al Arbitraje cuando así se le requiera, o si una de las partes impugna sin éxito el laudo arbitral, la otra parte tiene derecho a recuperar sus costes, incluyendo los honorarios razonables de abogados y otros gastos de honorarios de los profesionales, por tener que obligar al Arbitraje o defender / ejecutar el laudo. Se acuerda específicamente que ninguna de las partes tendrá derecho a unirse o consolidar litigios por otros o contra otros en una Mediación o Arbitraje (a menos que las partes lo acuerden), o incluir en una Mediación o Arbitraje cualquier controversia como representante o miembro de una clase, o para actuar en un Arbitraje en interés del público en general o en capacidad de abogado privado general. Este apartado subsistirá tras la expiración de este Contrato.

### 14. NO HAY OTROS ACUERDOS

118. Al firmar a continuación, el (los) Comprador(es) reconoce(n) por el presente que actualmente no está(n) representado(s) por ningún otro CORREDOR en Kentucky. \_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_ (Escriba sus iniciales aquí)

**15. INFORMACIÓN CONFIDENCIAL**

- 120. El Comprador reconoce que el Corredor/Agente puede recolectar información personal para facilitar este acuerdo y cualquier
- 121. transacción posterior que pueda ocurrir. El Corredor/Agente se compromete a no revelar esta información a terceros no
- 122. autorizados. El Comprador está consciente de que puede haber dispositivos de grabación de vídeo/audio en la propiedad. El
- 123. Comprador y los representantes del Comprador pueden estar bajo vigilancia al mostrar/inspeccionar la propiedad. El
- 124. Comprador renuncia a cualquier reclamo contra el Corredor/Agente que surja de cualquier vigilancia realizada por terceros.

\_\_\_\_\_  
Firma del Comprador      Fecha/ Hora

\_\_\_\_\_  
Firma del Comprador      Fecha/ Hora

\_\_\_\_\_  
Firma del Corredor del Comprador      Fecha/ Hora