

**GREATER LOUISVILLE ASSOCIATION OF REALTORS, INC.**

**Louisville, Kentucky 40205**

(Para uso exclusivo de sus miembros)



**CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**

En consideración a las promesas y pactos mutuos contenidos en el presente documento, \_\_\_\_\_ (“PROPIETARIO”) y \_\_\_\_\_ (“COMPAÑÍA NOMBRADA COMO AGENTE”) acuerdan lo siguiente:

**Agencia  
Exclusiva**

1. El Propietario emplea al Agente, como un contratista independiente, para ser el agente exclusivo para operar y administrar la propiedad comúnmente conocida como \_\_\_\_\_ (la “Propiedad”), con un # total de \_\_\_\_\_ Unidades, en los términos, pactos y condiciones establecidas más adelante, por un período de \_\_\_\_\_, a partir del \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_, y que terminará el \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ y posteriormente por períodos anuales, a menos que una de las partes notifique a la otra por escrito su intención de terminar este acuerdo a más tardar (60) días antes de la fecha mencionada anteriormente o a más tardar sesenta (60) días antes de la expiración de cualquier período de renovación.

**Empleo**

2. El Propietario otorga al Agente la siguiente autoridad y poderes y acuerda asumir los gastos en relación con ello y el Agente acepta el empleo ofrecido por el Propietario y acuerda proveer los siguientes servicios:
- (a) Usar la debida diligencia en la administración de la Propiedad por el periodo y en los términos aquí previstos y acuerda proveer los servicios de la organización del Agente en la administración de la Propiedad.
  - (b) (1) Depositar todos los recibos recolectados para el Propietario (menos las sumas debidamente deducidas según se establece en este documento) en una Cuenta Fiduciaria en \_\_\_\_\_ (Nombre del Banco).  
\_\_\_\_\_ (Dirección)  
\_\_\_\_\_ (Número de Cuenta)  
(la “Cuenta de Alquiler”), separada de la cuenta personal del Agente; (2) mantener todos los libros y otros registros del Propietario relativos a la Propiedad de acuerdo con los términos de este Contrato y en consonancia con los principios de contabilidad generalmente aceptados; (3) entregar al Propietario a más tardar \_\_\_\_\_ día del siguiente mes contable, un estado de todos los ingresos, gastos y (4) Exigir que todos los empleados del Agente que manejen o sean responsables de dinero, estén asegurados por seguro de fidelidad por un monto adecuado; y (5) En caso de que los desembolsos sean superiores a los ingresos, el Propietario se compromete a pagar dicho exceso con prontitud cuando el Agente lo notifique.
  - (c) (1) Establecer la mejor tarifa del mercado actual para una propiedad similar, pero en ningún caso representar la renta del mercado en menos de \$ \_\_\_\_\_ por mes; (2) anunciar, a expensas del Propietario, la disponibilidad de la totalidad o una parte de la Propiedad para el alquiler, y para colocar avisos de “Se Renta” en la mismo; y (3) firmar, renovar y/o cancelar contratos de arrendamiento para toda la Propiedad o parte de ella, y cancelar cualquier contrato de arrendamiento y firmar y dar aviso en nombre del Propietario de las notificaciones que sean apropiadas para iniciar acciones legales para desalojar a los inquilinos y recuperar la posesión de la Propiedad y las rentas y otras cantidades adeudadas.
  - (d) Cobrar depósitos de seguridad mínimos de \$ \_\_\_\_\_ por unidad y depositar los dineros recaudados para el Propietario (menos las sumas debidamente deducidas según lo dispuesto (en este documento) en una cuenta en custodia en \_\_\_\_\_ (Banco)  
\_\_\_\_\_ (Dirección)  
\_\_\_\_\_ (Número de Cuenta)  
(la “Cuenta en Custodia”), separada de la cuenta personal del Agente. El Agente, a su entera discreción, devolverá los depósitos de seguridad de acuerdo con el contrato de arrendamiento adjunto y KRS 383.580.
  - (e) Administrar o supervisar todas las reparaciones, el mantenimiento y las alteraciones hechas a la Propiedad, tal como se define en el subpárrafo (g) y el párrafo numérico (9) subpárrafos (c) (d).

- (f) Administrar y pagar todas las deudas y otras obligaciones contraídas como consecuencia de la administración y operación de la Propiedad en nombre del Propietario. Los gastos incurridos en relación con dichas acciones se pagarán de dicha “Cuenta de Alquiler” o, por consentimiento mutuo, el Agente puede administrar el pago en nombre del Propietario.
- (g) Contratar, pagar, despedir y supervisar a todos los empleados necesarios para la operación y mantenimiento de la Propiedad. Para todos los efectos, todos estos empleados se considerarán como empleados de \_\_\_\_\_ y no \_\_\_\_\_, todos los salarios y todos los impuestos locales, estatales y federales y la compensación de los trabajadores relacionados con el empleo de los mismos las pagará el Agente de dicha “Cuenta de Alquiler” o, por consentimiento mutuo, el Agente puede administrar el pago en nombre del Propietario.
- (h) Hacer contratos de electricidad, gas, combustible, servicio de alcantarillado, agua, teléfono, limpieza de ventanas, acarreo de basura y cualquier otro servicio que el Agente considere conveniente. El Propietario asumirá las obligaciones de cualquier contrato así celebrado a la terminación de este Contrato.
- (i) Obtener y revisar los recibos de ventas presentados por los inquilinos de la Propiedad para respaldar el pago de un porcentaje de la renta u otros montos adeudados bajo sus contratos de arrendamiento.
- (j) Realizar cualquier otra función comercial normal y, por lo demás, operar y administrar la Propiedad y los asuntos del Propietario de conformidad con el presente Contrato.

**Pago de Facturas y Compensación**

3. El Propietario autoriza al Agente a deducir de los ingresos recolectados en la Cuenta de Alquiler todos y cada uno de los gastos y otros cargos incurridos de acuerdo con el Párrafo 2, y toda compensación no impugnada del del Agente devengada de acuerdo con el Párrafo 9. El Agente puede retener fondos por \_\_\_\_\_ días una vez finalizado el mes en el que se termine este Contrato, con el fin de pagar los gastos previos que no hayan sido facturados y cerrar las cuentas.

**Responsabilidad**

4. El Agente será estrictamente responsable de todos y cada uno de los ingresos y gastos relacionados con la operación y mantenimiento de la Propiedad, pero no será responsable ante el Propietario por cualquier otro asunto, excepto por la negligencia grave o la mala conducta intencional del Agente o sus empleados.

**Indemnización**

5. El Propietario acuerda eximir de responsabilidad al Agente de cualquier daño, costo, gasto, reclamo o lesión a la persona o a la propiedad por cualquier causa bien sea en, sobre o alrededor de la Propiedad o en cualquier otro lugar cuando el Agente esté llevando a cabo este Contrato o actuando bajo las instrucciones expresas o implícitas del Propietario. Las obligaciones establecidas en este Párrafo 5 prevalecerán después del vencimiento u otra terminación de este Contrato.

**Representación**

6. El Agente garantiza y afirma al Propietario que el Agente y sus empleados tienen todas y cada una de las licencias que son requeridas por la Estado de Kentucky y cualquier otra entidad gubernamental que tenga jurisdicción o que sean necesarias para el desempeño de los deberes y obligaciones del Agente de conformidad con este Contrato.

**Seguro**

7. Durante la vigencia de este Contrato, el Propietario se compromete a obtener, mantener y brindar evidencia de un seguro de responsabilidad general y cualquier otro seguro que pueda ser necesario para la protección de los intereses del Propietario y del Agente. El Propietario acuerda que el Agente será designado como un asegurado adicional en cada una de estas pólizas de seguro y se redactará de manera que proteja al Agente de la misma manera y en la misma medida en que protege al Propietario.

**Impuestos**

8. El propietario será responsable de pagar los impuestos de avalúo de la propiedad. El propietario puede, sin embargo, autorizar al agente para administrar el pago en nombre del propietario. En este caso, el pago provendrá de la Cuenta de Alquiler o, por consentimiento mutuo, el Agente podrá administrar el pago en nombre del Propietario. Si el Agente está a cargo de hacer el pago, el Propietario debe dar al Agente una copia de dicha factura de impuestos.

**Compensación** 9. El Propietario pagará al Agente por sus servicios prestados relacionados con la Propiedad de acuerdo con el siguiente plan:

(a) Por Servicios de Administración: El mayor de \$ \_\_\_\_\_ por mes o \_\_\_\_\_ % del total de los ingresos brutos mensuales, pagaderos el \_\_\_\_\_ día del \_\_\_\_\_ mes, durante la duración de este Contrato. Dicho pago se provendrá de la Cuenta de Alquiler o el Propietario pagará directamente al Agente.

- (b) Para Arrendamiento: El Agente deberá hacer todos los esfuerzos razonables para mantener la propiedad alquilada buscando inquilinos para la propiedad. El agente está autorizado a negociar, preparar y firmar todos los arrendamientos en capacidad de Agente del Propietario. Todos los costos de arrendamiento serán pagados de la Cuenta de Alquiler o, por consentimiento mutuo, el Agente puede administrar el pago en nombre del Propietario. Ningún contrato de arrendamiento será superior a \_\_\_\_\_ año(s) sin el consentimiento por escrito del Propietario. Como compensación por estos servicios prestados por el Agente, el Propietario pagará \_\_\_\_\_ por la ejecución de cada nuevo contrato de arrendamiento \_\_\_\_\_ y por cada ejecución de un contrato de renovación.
- (c) Para Contratación: El Agente está autorizado a realizar o hacer que se realicen, a través de servicios contratados o de cualquier otro modo, todas las reparaciones y sustituciones rutinarias necesarias para mantener la Propiedad, en nombre del Propietario. Dichos gastos de contratista se pagarán de dicha Cuenta de Alquiler o, por consentimiento mutuo, el Agente puede administrar el pago en nombre del Propietario. Los gastos a incurrir para cualquier reparación no deberán exceder la suma de \$ \_\_\_\_\_ a menos que dicho gasto sea específicamente autorizado por el Propietario o que sean circunstancias que el Agente considere razonablemente una emergencia. Como compensación por este servicio prestado por el Agente, el Propietario pagará \_\_\_\_\_ al Agente.
- (d) Por Pérdida por Accidente: El Propietario pagará al Agente \_\_\_\_\_ Para supervisar las reparaciones o reconstrucciones mayores debido a una pérdida por accidente.
- (e) Para la Venta de la Propiedad: En caso de que el Propietario venda la Propiedad durante el término de este Contrato, el Agente tendrá los derechos exclusivos de representación en la venta según se establece en un acuerdo de venta específico que se negociará por separado.
- (f) Para Otros Servicios:

---



---



---



---

**Cargos Autorizados**

10. Con el fin de compensar los costos adicionales para el Agente, el Agente puede cobrar a los inquilinos o futuros inquilinos una cuota de solicitud, cargos por retraso o cualquier otro cargo que se considere necesario o apropiado. Todos los honorarios mencionados, más los intereses devengados, de acuerdo al caso, en las Cuentas de Depósito o de Alquiler, será retenido por el Agente.

**Cancelación**

11. Sin perjuicio de lo establecido en el presente documento que indique lo contrario, el Propietario tendrá el derecho de cancelar este Contrato cuando ocurra cualquiera de los siguientes eventos:

- (a) Negligencia grave por parte del Agente o sus empleados en el cumplimiento de los deberes y obligaciones asignados al Agente en virtud de este;
- (b) Un incumplimiento material por parte del Agente de cualquier deber u obligación impuesta al Agente en virtud del presente, o cualquier acto de robo, deshonestidad o incumplimiento del deber fiduciario en detrimento del Propietario;
- (c) La presentación de una petición de bancarrota del Agente o contra él, o una cesión del Agente en beneficio de sus acreedores, o el nombramiento de un síndico o fideicomisario para prácticamente todos los bienes del Agente; o
- (d) La expropiación forzosa o la destrucción de la Propiedad.

En el caso de que el presente Contrato se cancele debido a uno de los supuestos anteriores, la compensación del Agente se pagará hasta la fecha de vigencia de dicha cancelación.

El Propietario puede terminar este Contrato por cualquier otra razón en cualquier momento dando \_\_\_\_\_ días de aviso por escrito al Agente y pagando para \_\_\_\_\_ cancelar el Acuerdo. Después de cancelar este Contrato, el Propietario reconocerá al Agente como el corredor en cualquier negociación que involucre toda la Propiedad o una parte de ella si dichas negociaciones fueron iniciadas por el Agente durante la vigencia de este Acuerdo.

Si dichas negociaciones llegan a ejecutarse, el Propietario pagará al Agente la compensación según se establece en el Párrafo 9.

**Intereses Sobre Sumas no Pagadas**

12. Toda suma adeudada al Agente en virtud de cualquier disposición del este Contrato y que no sea pagada dentro de \_\_\_\_\_ días después de su vencimiento, devengarán intereses a razón de \_\_\_\_\_ % por año.

**Estipulaciones Adicionales**

13. (a) Todas las notificaciones, consentimientos o aprobaciones que se requieran o se puedan notificar a cualquiera de las partes de este Contrato, harán por escrito y se enviarán con franqueo pagado, por correo certificado, con acuse de recibo, a la otra parte en la dirección respectiva, las cuales se indican más adelante, o en cualquier otra dirección que una de las partes designe en el futuro mediante notificación escrita. Toda notificación, consentimiento o aprobación en virtud del presente Contrato se considerará entregada cuando se envíe según lo dispuesto anteriormente, y se considerará recibida tres (3) días después de depositarla en el correo con franqueo suficiente.

- (b) Este Acuerdo contiene el entendimiento y acuerdo total entre las partes, y ninguna enmienda, modificación o alteración del mismo será vinculante a menos que sea por escrito y firmado por ambas partes.
- (c) Este Acuerdo será vinculante para los representantes legales, herederos, sucesores y cesionarios del Agente y del Propietario. El Agente no cederá ninguno de sus derechos sin el consentimiento previo por escrito del Propietario.
- (d) Ningún consentimiento o renuncia, expresa o implícita, de una de las partes del este Contrato o cualquier violación o incumplimiento de una de las partes en el cumplimiento de las obligaciones de la otra parte, se considerará o interpretará como un consentimiento o una dispensa a cualquier otra violación o incumplimiento de dicha parte.
- (e) Si cualquier término, pacto o condición del este Contrato se considera, en cualquier medida, ilegal, inválido o inejecutable, el resto del Contrato no se verá afectado por ello y será legal, válido y ejecutable hasta el máximo grado permitido por la ley.
- (f) Nada de lo contenido en este documento se interpretará para hacer que el Propietario y el Agente sean socios, o que una de dichas partes es responsable de las deudas u obligaciones de la otra, excepto por lo que se establece específicamente en el presente documento.
- (g) En el caso de que la propiedad en cuestión sea listada para la venta por otro agente de bienes raíces, todas las actividades relacionadas con dicha venta serán responsabilidad del Propietario o del agente del listado y no del Agente administrador, a menos que se acuerde lo contrario. Estas actividades incluyen, entre otras (1) la notificación del listado para la venta a todos los residentes, (2) la supervisión de la decoración, limpieza y preparación para la venta, (3) los arreglos con los inquilinos para entrar y mostrar la propiedad y (4) las inspecciones o reparaciones relacionadas con la venta.

**Cláusulas  
Adicionales**

---



---



---

EN FE DE LO CUAL, el Propietario y el Agente, actuando por y a través de representantes debidamente autorizados, ejecutaron debidamente este Contrato en la fecha indicada anteriormente. Por la presente certificamos que recibimos una copia totalmente ejecutada de este Contrato y una copia del formulario de arrendamiento que se utilizará para la Propiedad.

<hr/>	<hr/>
Fecha de Firma	Propietario
<hr/>	<hr/>
	Propietario
	<hr/>
	Dirección
	<hr/>
	Teléfono
	<hr/>
	No. S.S. o # ID
<hr/>	<hr/>
Fecha de Firma	Agente
	<hr/>
	Dirección
	<hr/>
	Teléfono

## Qué significa la Ley de Vivienda Justa de Kentucky

Derechos y responsabilidades de los Administradores de la Propiedad, los Propietarios y los Clientes de la Vivienda en virtud de la Ley de Derechos Civiles de Kentucky.

La Ley de Vivienda Justa de Kentucky prohíbe la discriminación en materia de vivienda por razón del color, la religión, la raza, el sexo, la nacionalidad, la situación familiar o la discapacidad.

### Es ilegal que un operador inmobiliario, corredor o agente de ventas:

- Se rehúse a vender, alquilar, arrendar o intercambiar bienes inmuebles por razones discriminatorias.
- Se rehúse a recibir o transmitir ofertas de buena fe de compra o alquiler.
- Negar cualquier servicio o instalación relacionada con las transacciones de bienes inmuebles.
- Declarar que los bienes inmuebles no están disponibles para su inspección, venta o alquiler cuando en realidad sí lo están.
- Contratar un listado con el entendimiento de que el vendedor planea discriminar.
- Discriminar en los términos o condiciones de venta o alquiler.

### Es ilegal coaccionar, intimidar, amenazar o interferir con cualquier persona en el ejercicio o disfrute del derecho a la vivienda.

### Es ilegal que una institución financiera:

- Discrimine en la concesión, las tasas, los términos, las condiciones o los servicios de asistencia financiera en las transacciones de viene inmobiliarios.
- Discrimine en la concesión o adquisición de préstamos.

### Es ilegal que un agente de seguros:

- Discrimine en los términos, condiciones o privilegios de los seguros contra los riesgos de una vivienda.

### Es ilegal que un servicio de listado múltiple/organización de bene raíces:

- Niegue el acceso o restrinja la afiliación o la participación por razones discriminatorias.

### ¿Qué viviendas están cubiertas?

Todos los bienes inmuebles, (casas, apartamentos, lotes, etc.) alquilados o vendidos, bien sea por o a través de un corredor de bienes raíces, un agente u operador de ventas, o directamente por el propietario.

### Las exenciones incluyen:

- El alquiler de un dúplex ocupado por el propietario o de una habitación en una casa particular; la venta de una propiedad sin ayuda de un agente inmobiliario y sin publicidad; y el alquiler de una vivienda propiedad de la iglesia hasta el punto de dar preferencia a los de esa religión.

### Denegación de alquiler por razón de sexo si:

Un dormitorio para un solo sexo; el propietario decide no alquilar a parejas no casadas; o el propietario alquila menos de 10 unidades o a menos de 10 personas en una instalación ocupada por el propietario; se puede demostrar que las exclusiones por razón de sexo son necesarias por motivos de pudor o privacidad personal.

- Denegación de alquiler por razón de la situación familiar si: La vivienda está destinada para personas mayores: ocupantes tienen 62 años o más; o el 80% de todas las unidades del establecimiento tienen ocupantes de 55 años o más y se prestan servicios especiales para personas mayores.

### ¿Quiénes están cubiertos?

- Operadores, corredores y agentes inmobiliarios
- Asociaciones de Ahorro y Préstamo, Prestamistas Hipotecarios, Bancos u Otras Instituciones Financieras
- Agentes de Viviendas en Apartamentos
- Agentes de Alquiler
- Constructores, Contratistas y Promotores
- Propietarios de Lotes para Construcción
- Medios de Comunicación
- Propietarios de viviendas que anuncian y venden su propia casa
- Servicios de Listados Múltiples / Organizaciones Relacionadas con el Sector Inmobiliario
- Aseguradoras y Agentes.

### Aplicación

#### La Comisión de Derechos Humanos de Kentucky (KCHR):

Recibe quejas que deben presentarse en el plazo de un año desde la supuesta discriminación.

Investiga las quejas y determina si ha habido discriminación.

Intenta eliminar los actos discriminatorios mediante la conferencia, la persuasión y la conciliación.

Celebra acuerdos de conciliación ejecutables en los tribunales.

Celebra audiencias públicas sobre quejas de discriminación si fracasan los intentos de conciliación.

Emite órdenes judiciales de cese y abstención y discriminación.

Concede daños y perjuicios por vergüenza y humillación, cuando procede.

Evalúa las sanciones civiles según el caso.

### Quejas

#### Si cree que fue discriminado por motivos de raza, sexo, color, religión, nacionalidad, situación familiar o discapacidad:

1. Comuníquese con las oficinas de la Comisión de Derechos Humanos de Kentucky, Heyburn Building, Suite 700, 332 W. Broadway, Louisville, KY 40202 (502) 595-4024 o gratis en 1-800-292-5566; o línea TDD (502) 595-40840 Servicio de Retransmisión de Kentucky 800-648-6056 (TTY/TTD).
2. Lleve un registro de sus experiencias. Anote los nombres de las personas implicadas, todas las conversaciones significativas y cualquier incidente que pueda indicar discriminación.
3. Guarde copias de los anuncios, cartas u otra información pertinente.

**Los incidentes de trato discriminatorio o los intentos de fomentar las ventas por pánico deben reportarse a la Comisión.**

