



ACUERDO DE EMPLEO EXCLUSIVO ENTRE EL COMPRADOR Y EL CORREDOR

Documento actualizado:
Agosto de 2024

 <p>ARIZONA association of REALTORS® <small>REAL SOLUTIONS. REALTOR® SUCCESS.</small></p>	<p><i>La parte pre impresa de este formulario ha sido redactada por la Arizona Association of REALTORS®. Cualquier cambio en el lenguaje de la versión pre impresa de este formulario debe hacerse de manera destacada. No se hacen declaraciones respecto a la validez legal y/o los efectos de cualquier disposición, incluyendo las consecuencias fiscales a las que haya lugar. Si desea asesoría legal, fiscal u otra asesoría profesional, por favor, consulte con su abogado, asesor fiscal o consultor profesional.</i></p>	 <p>REALTOR® <small>EQUAL HOUSING OPPORTUNITY</small></p>
--	---	---

Aviso al Comprador: Todos los REALTORS® deben tener un acuerdo por escrito firmado antes de mostrarle una casa a un comprador.

1. **Comprador:** _____ ("Comprador")
2. **Corredor:** _____ actuando a través de

NOMBRE DE LA FIRMA
3. **Agente:** _____ ("Corredor").

NOMBRE DEL AGENTE
NOMBRE DEL AGENTE
4. **Acuerdo:** Este Acuerdo de Empleo Exclusivo entre el Comprador y el Corredor ("Acuerdo") es celebrado entre el Comprador y el Corredor. En
5. consideración del acuerdo del Corredor para ayudar al Comprador a localizar, negociar y facilitar la compra de una propiedad, el Comprador le
6. otorga al Corredor el derecho exclusivo e irrevocable de representar al Comprador en la compra de una propiedad durante el plazo.
7. El Comprador reconoce que firmar más de un Acuerdo de Empleo Exclusivo entre el Comprador y el Corredor o acuerdos
8. similares podría hacer que el Comprador sea responsable de compensar a varios corredores.
9. **Plazo:** El presente Acuerdo comenzará el _____ y vence a las 11:59 p.m. Hora Estándar de la Montaña, el
10. _____ ("Fecha de Vencimiento").
11. **Contratación:** El corredor acepta:
 12. a. ubicar una Propiedad que cumpla con la siguiente descripción general:
 13. Residencial Terreno Comercial Otro: _____ ("Propiedad") dentro de ;
 14. la(s) siguiente(s) áreas geográfica(s): _____
 15. b. negociar bajo la dirección del Comprador para obtener términos y condiciones aceptables en la compra, intercambio u opción de una Propiedad;
 16. c. ayudar al Comprador durante la transacción dentro del alcance de la experiencia y licencias del Corredor.
17. **Relación de Representación:** La relación de representación entre el Comprador y el Corredor será:
 18. como se establece en el formulario de Revelación y Elección de Representación Inmobiliaria.
 19. Otro: _____
20. **Visitas a Propiedades:** El Comprador acepta trabajar exclusivamente con el Corredor y estar acompañado por el Corredor en la primera visita del Comprador a cualquier
21. Propiedad. Si el Corredor no acompaña al Comprador en la primera visita a alguna Propiedad, incluyen una casa modelo, una casa/lote nuevo o una
22. "exhibición abierta" realizada por un constructor, vendedor u otro corredor de bienes raíces, el Comprador reconoce que el constructor, vendedor o corredor del
23. vendedor pueden negarse a compensar al Corredor, lo que eliminará cualquier crédito contra la Compensación acordada por el Corredor a continuación.
24. El comprador acepta revisar el Asesoramiento al Comprador del Departamento de Bienes Raíces de Arizona para ayudar en las inspecciones e investigaciones del Comprador.
25. **LA COMPENSACIÓN DEL CORREDOR NO ESTÁ ESTABLECIDA POR LEY, NI POR NINGUNA JUNTA, ASOCIACIÓN DE REALTORS®, SERVICIO DE LISTADO**
26. **MÚLTIPLE O DE CUALQUIER OTRA MANERA QUE NO SEA LA COMPLETAMENTE NEGOCIADA ENTRE EL CORREDOR Y EL COMPRADOR EN ESTE ACUERDO.**
27. (INICIALES DEL COMPRADOR) _____ / _____
28. **Tarifa de Retención:** (Marque si corresponde) q El Comprador acepta pagarle al Corredor una tarifa de retención no reembolsable por un monto de \$ _____,
29. dentro de cinco (5) días o _____ días posteriores a la ejecución de este Acuerdo, que se devengan cuando se pagan, para consulta inicial,
30. investigación y otros servicios. Esta tarifa q deberá q no deberá acreditarse contra la Compensación del Corredor a continuación.
31. **Compensación del Corredor:** Si el Comprador, o cualquier entidad propiedad o controlada por el Comprador, cierra el depósito en garantía de una transacción
32. para la compra, intercambio, u opción de una Propiedad, el Comprador acepta compensar al Corredor de la siguiente manera ("Compensación del Corredor"):
33. **(MARQUE SOLO UNO Y ESCRIBA LA COMPENSACIÓN):**
 34. _____% del precio total de compra o valor de cambio; o
 35. \$ _____; o
 36. otro: _____

>>

37. La Compensación del Corredor se realizará en moneda estadounidense y se pagará en el momento y como condición del cierre
38. para la compra o el intercambio o según se acuerde por escrito.

39. a. **Compensación por parte del vendedor o del corredor del vendedor:** Un vendedor o corredor del vendedor puede ofrecer una compensación al
40. Corredor. El Comprador autoriza al Corredor a aceptar una compensación por parte del vendedor o del corredor del vendedor, la cual se acreditará contra la
Compensación del Corredor.

41. Si la oferta de compensación del vendedor o del corredor del vendedor es mayor que la Compensación del Corredor, se pagará al Corredor la
42. Compensación del Corredor y el saldo se acreditará al Comprador (en la medida en que lo permita el prestamista del Comprador). El Corredor no recibirá
43. ningún monto superior a la Compensación del Corredor de cualquier fuente por los servicios prestados en este Acuerdo.

44. Si la oferta de compensación del vendedor o del corredor del vendedor es menor que la Compensación del Corredor, el Comprador puede solicitar al
45. vendedor que pague la Compensación del Corredor como parte de una oferta para comprar la Propiedad. Cualquier Compensación del Corredor no pagada
46. por el vendedor o el corredor del vendedor será pagada por el Comprador.

Aviso: A menos que las normativas de VA lo modifiquen, las transacciones financiadas por VA estarán condicionadas a que el vendedor o el corredor del vendedor paguen la Compensación del Corredor.

49. b. **No Finalización:** Una vez que se encuentre una Propiedad aceptable, el Comprador acepta actuar de buena fe para adquirir la
50. Propiedad y realizar cualquier inspección/investigación a la Propiedad que el Comprador considere pertinente y/o importante. Si la
51. finalización de cualquier transacción es impedida por incumplimiento del Comprador o con el consentimiento del Comprador de otra
52. manera que no sea la prevista en el contrato de compra, la Compensación del Corredor será adeudada y pagadera por el Comprador.

53. c. **Compensación Después De La Fecha De Vencimiento:** Después de la Fecha de Vencimiento de este Acuerdo, el Comprador acepta pagar una
54. Compensación al Corredor si: (i) dentro de _____ días calendario después de la Fecha de Vencimiento, el Comprador celebra un acuerdo para
55. comprar, intercambiar u optar por cualquier Propiedad mostrada o negociada por un Corredor en nombre del Comprador durante el Plazo de este
56. Acuerdo; o (ii) El Comprador cierra el depósito en garantía por una Propiedad, de conformidad con un contrato de compra ejecutado durante el Plazo
57. de este Acuerdo; o (iii) El Comprador cierra el depósito en garantía de una Propiedad que fue abierto durante la Vigencia de este Acuerdo.

58. **Propiedades en venta:** El Corredor mostrará propiedades en venta que se ajusten a los criterios del Comprador, independientemente de
59. la compensación ofrecida al Corredor por parte del vendedor o el corredor del vendedor, a menos que el Comprador indique lo contrario por escrito.
60. Si es necesario, el Comprador instruye al Corredor para que negocie que la compensación del Corredor sea pagada por el vendedor o el corredor
61. del vendedor. Estas negociaciones no pondrán en peligro, retrasarán ni interferirán con el inicio, procesamiento o finalización de una transacción.

Aviso: Si el Comprador decide que no desea ver las propiedades en venta a menos que el vendedor o el corredor del vendedor hayan ofrecido una compensación adecuada al Corredor, el Comprador debe dar esa instrucción al Corredor por escrito.

64. **Igualdad de Oportunidades de Vivienda:** La política del Corredor es cumplir con todas las leyes locales, estatales y federales que prohíben
65. la discriminación contra cualquier individuo o grupo de individuos. El Corredor no puede revelar la composición racial, étnica o religiosa de
66. ningún vecindario, comunidad, o edificio, ni si hay personas con discapacidades alojadas en algún hogar o instalación, con la excepción de
67. que el Corredor puede identificar las instalaciones de vivienda que satisfagan las necesidades de un Comprador discapacitado. Para obtener
más información, consulte con un Asesor de Vivienda Justa.

68. **Otros Compradores Potenciales:** El Comprador consiente y reconoce que otros compradores potenciales representados por el Corredor pueden
69. considerar, hacer ofertas o adquirir un interés en las mismas propiedades o propiedades similares a las que el Comprador está buscando.

70. **Liberación del Corredor:** El Comprador reconoce, reconoce y acepta que el Corredor no está calificado ni tiene licencia para ofrecer asesoramiento sobre
71. asuntos financieros, legales o fiscales relacionados con transacciones inmobiliarias ("Servicios relacionados"). El Corredor, si se le solicita, puede proporcionar al
72. Comprador los nombres de terceros profesionales que afirman realizar los Servicios Relacionados. Se instruye al Comprador a que investigue de forma
73. independiente a todos los posibles terceros profesionales y a utilizar solo su criterio para seleccionar a qué terceros profesionales contratar, si corresponde. **El**
74. **Comprador libera expresamente, mantiene indemne y asegura al Corredor contra toda responsabilidad respecto a la selección y el empleo de terceros**
75. **profesionales por parte del Comprador para que realicen Servicios Relacionados, o la elección del Comprador de no utilizar los servicios de dichos**
terceros profesionales.

76. (INICIALES DEL COMPRADOR) _____ / _____

77. **Terminos y Condiciones Adicionales:**

78. _____

79. _____

80. _____

81. **Resolución Alternativa de Disputas ("ADR"):** El Comprador y el Corredor (las "Partes") acuerdan mediar en cualquier disputa o reclamo que
82. surja o esté relacionado con este Acuerdo según los procedimientos de mediación de la asociación de REALTOR® estatal o local correspondiente

>>

83. o según lo acordado de otra manera. Todos los costos de mediación serán pagados equitativamente por las partes. En caso de que la
84. mediación no resuelva todas las disputas o reclamaciones, las disputas o reclamaciones no resueltas se someterán a arbitraje vinculante.
85. En tal caso, las Partes acordarán un árbitro y cooperarán en la programación de una audiencia de arbitraje. Si las partes no pueden ponerse
86. de acuerdo sobre un árbitro, se someterá la disputa a la Asociación Americana de Arbitraje ("AAA") de conformidad con las Reglas de
87. Arbitraje de la AAA para la Industria de Bienes Raíces. La decisión del árbitro será definitiva e inapelable. La sentencia sobre el laudo
88. dictado por el árbitro podrá consignarse en cualquier tribunal de jurisdicción competente. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las
89. Partes puede optar por no participar en el arbitraje vinculante treinta (30) días después de la conclusión de la conferencia de mediación
90. mediante notificación a la otra parte y, en tal caso, cualquiera de las Partes tendrá derecho a recurrir a la acción judicial.

91. Las Partes acuerdan que todas y cada una de las disputas o reclamos se presentarán a título individual de las Partes, y no como demandante o
92. miembro del grupo de demandantes en cualquier supuesto procedimiento de clase, colectivo, representativo u otro procedimiento consolidado. Las
93. Partes renuncian a su derecho a iniciar, participar o seguir participando en cualquier acción grupal, representativa, colectiva de clase o híbrida de
94. clase/colectiva en cualquier procedimiento y el árbitro no presidirá ninguna forma de procedimiento colectivo grupal, representativo o de clase.

95. (INICIALES DEL COMPRADOR) _____ / _____

96. **Honorarios y Costos de Abogados:** En cualquier procedimiento de una asociación que no sea de REALTOR® que haga cumplir con la compensación
97. adeudada al Corredor de conformidad con este Acuerdo, la parte ganadora recibirá sus honorarios razonables de abogados y costos de arbitraje.

98. **Ley de Arizona:** Este Acuerdo se registrará por la ley de Arizona y se le confiere jurisdicción exclusivamente al Estado de Arizona.

99. **Copias y Contrapartes:** Este Acuerdo puede ejecutarse por fax u otros medios electrónicos y en cualquier número de contrapartes.
100. Una copia facsímil o electrónica completamente ejecutada del Acuerdo se tratará como un Acuerdo original.

101. **Acuerdo Completo:** Este Acuerdo y cualquier apéndice y anexos constituirán el Acuerdo completo entre el Comprador y el Corredor, y
102. reemplazará cualquier otro acuerdo escrito u oral entre el Comprador y el Corredor y solo podrá modificarse mediante un escrito firmado por el
103. Comprador y el Corredor. La invalidez o inaplicabilidad de una o más disposiciones de este Acuerdo no afectará a ninguna otra disposición de este
104. Acuerdo.

104. **Capacidad:** El Comprador garantiza que el Comprador tiene la capacidad legal, pleno poder y autoridad para celebrar este Acuerdo y consumir la transacción
105. contemplada en el presente documento en nombre propio, del Comprador o en nombre de la parte que el Comprador representa, según corresponda.

106. **Aceptación:** Por la presente, el Comprador acepta todos los términos y condiciones aquí establecidos y acusa recibo de una copia de este Acuerdo.

107. ^ FIRMA DEL COMPRADOR _____ MES/ DÍA/ AÑO ^ FIRMA DEL COMPRADOR _____ MES/ DÍA/ AÑO

108. ^ NOMBRE DEL COMPRADOR EN IMPRENTA _____ ^ NOMBRE DEL COMPRADOR EN IMPRENTA _____

109. DIRECCIÓN _____ CIUDAD _____ ESTADO _____ CÓDIGO POSTAL _____

110. TELÉFONO _____ DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO _____

111. NOMBRE DE LA FIRMA _____

112. DIRECCIÓN _____ CIUDAD _____ ESTADO _____ CÓDIGO POSTAL _____

113. ^ FIRMA DEL AGENTE _____ MES/ DÍA/ AÑO ^ FIRMA DEL AGENTE _____ MES/ DÍA/ AÑO

Solo para uso del Corredor:
Archivo/entrada de corretaje No. _____ Iniciales del Gerente _____ Iniciales del Corredor _____ Fecha _____
MES/DIA/AÑO