

## ACUERDO DE DERECHO EXCLUSIVO PARA REPRESENTAR AL COMPRADOR

1. Mediante el presente se otorga al Agente el derecho para representar al Comprador en la adquisición de un inmueble.
2. El Comprador no es una parte de un acuerdo de representación con ninguna otra firma de corretaje inmobiliario, no ha divulgado información al Agente sobre propiedades y no ha recibido información sobre otros asociados de ventas inmobiliarias en el área.
3. El Comprador contrata al Agente para adquirir el siguiente tipo de propiedad en Virginia:
4. Todas las notificaciones conforme a este Acuerdo serán por escrito.
5. El acuerdo tiene vigencia en el momento de la firma. En caso de que el Comprador quiera rescindirlo antes de la Fecha de caducidad, deberá entregar un aviso escrito. Si la rescisión es con causa, el Comprador pagará al Agente \$ \_\_\_\_\_ en concepto de cargo por rescisión.
6. OBLIGACIONES DEL AGENTE:
  - (a) Cumplir los términos del acuerdo de corretaje.
  - (b) Buscar una propiedad al precio y según los términos aceptados por el Comprador.
  - (c) Presentar todas las ofertas y contraofertas de manera oportuna al Comprador y de este.
  - (d) Divulgar al Comprador todos los hechos materiales vinculados a la propiedad o la transacción de los que tengan conocimiento real.
  - (e) Contabilizar de manera oportuna todo el dinero y la propiedad recibida en la que el Comprador tenga o pueda estar interesado.

El Agente mantendrá la confidencialidad de toda información personal y financiera.

7. OBLIGACIONES DEL COMPRADOR:
  - (a) Trabajar exclusivamente con el Agente durante el plazo del Acuerdo.
  - (b) Pagar al Agente la remuneración estipulada.
  - (c) Cumplir con solicitudes razonables del Agente de proporcionar datos financieros o personales necesarios para cumplir los términos del Acuerdo.
  - (d) Colaborar con el Agente y facilitar sus obligaciones.
  - (e) Cumplir con las leyes locales, estatales y federales en relación con esta transacción.
8. La remuneración del Agente es totalmente negociable y no fija.

El Comprador es responsable del pago de la remuneración del Agente.

El Comprador puede pedir al vendedor ayuda para pagar la Remuneración del Agente, que será negociable y finalmente será decisión entre el Comprador y el vendedor.

También el Comprador debe pagar la Remuneración del Agente si:

1. Después de una cantidad de días determinada de la caducidad o la rescisión anticipada del Comprador del Acuerdo, este celebra un contrato para adquirir un inmueble del tipo mencionado, a menos que lo haya hecho con otro agente inmobiliario.
2. Después de celebrar un contrato para adquirir un inmueble durante el plazo del Acuerdo, el Comprador incumple sus términos.

Anticipo: El Agente confirma que recibió un anticipo por un monto determinado que se restará O no de su remuneración según el Acuerdo.

Cargo por servicio: el Comprador pagará al Agente un cargo fijo adicional de un monto determinado en concepto de Cargo por servicio.

Tipos de propiedad: el Comprador acepta los términos para cualquier tipo de inmueble, incluidos, entre otros, nuevas construcciones de viviendas, listas fuera del mercado, propiedades para la venta por propiedades y similares.

9. PROGRAMA DE REUBICACIÓN: el Comprador debe manifestar si participa o no en un Programa de reubicación y, de ser así, la información al respecto.
10. TIPOS DE REPRESENTACIÓN INMOBILIARIA – DIVULGACIÓN Y CONSENTIMIENTO INFORMADO

Representación del vendedor (el vendedor contrata los servicios de su propio agente)

Representación del Comprador (el Agente puede asistir al vendedor o posible vendedor si esto no contradice las obligaciones como agente del Comprador según el Acuerdo)

Representación designada (cuando comprador y vendedor en una transacción están representados por diferentes asociados de ventas afiliados al mismo agente)

Representación doble (cuando el mismo Agente y el mismo asociado de ventas representan al comprador y vendedor en una transacción).

Si el Comprador no consiente esta representación doble, el Comprador no permite que el Agente muestre propiedades del vendedor representado por este Agente a través del mismo representante.

Si el Comprador consiente la doble representación, el Comprador permite al Agente mostrar propiedades de un vendedor representado por este Agente a través del mismo representante.

11. CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES DE VIVIENDA JUSTA. Se mostrarán las propiedades sin discriminación por raza, color, religión, sexo, discapacidad, situación familiar o nacionalidad, además de todas las clases protegidas por las leyes de los Estados Unidos, la Mancomunidad de Virginia y todas las jurisdicciones locales aplicables, o por el Código de Ética de REALTOR®.
12. INCUMPLIMIENTO DEL COMPRADOR.
  - A. Incumplimiento del Comprador. El incumplimiento del Comprador servirá de justificación para que el Agente rescinda este Acuerdo. Después de esto, el Agente puede proporcionar un Aviso de rescisión del Acuerdo de representación de corretaje, que dejará cesante la Relación de agencia entre las partes. El Comprador pagará los gastos, incluidos los honorarios de abogados y costos incurridos por el Agente en caso de demandas al respecto.
  - B. Obligaciones del Agente tras la rescisión. Si el Agente rescinde el Acuerdo antes de su caducidad, el Agente entregará al Comprador copias de todos los contratos e instrumentos celebrados en nombre del Comprador.
13. HONORARIOS DE ABOGADOS. En caso de incumplimiento de este Acuerdo, la parte que no incumplió tiene derecho a recuperar de la parte que incumplió, además de otros daños, todos los Gastos legales razonables, que incluyen honorarios de abogados, costos judiciales y gastos por demandas, incluso los cargos de testigos expertos y cargos de presentación del tribunal.
14. El Comprador debe expresar si tiene o no una licencia inmobiliaria activa o inactiva.
15. DEFINICIONES.

- a. "Relación de agencia" es cuando un titular de licencia inmobiliaria actúa o representa a una persona.
  - b. "Relación de corretaje" es la relación contractual entre un cliente y un titular de licencia inmobiliaria.
16. EXENCIONES.
- A. Servicios profesionales. El Comprador reconoce que se contrata al Agente exclusivamente como agente inmobiliario y no en calidad de otro proveedor de servicios profesionales.
  - B. Ley de Megan. El Comprador debe ejercer la diligencia que considere necesaria con relación a información sobre delincuentes sexuales registrados según el Capítulo 9 del Título 9.1 del Código de Virginia.
  - C. Fraude electrónico. El Comprador no debe transmitir nunca información personal no pública por correo electrónico u otra comunicación electrónica no protegida. El Comprador no debe responder a comunicaciones electrónicas que soliciten la transferencia de fondos o que se proporcione información personal no pública, incluso si esta parece provenir del Agente. En caso de recibir este tipo de comunicaciones, se debe verificar si la información es fidedigna mediante otros medios de comunicación. Al transferir fondos, nunca dependa exclusivamente de una comunicación por correo electrónico, fax o mensaje de texto.
  - D. Referencias de proveedores de servicios. El Agente o uno de los asociados de ventas del Agente pueden consultar a un proveedor de servicios para que asista el Comprador en esta transacción. El Comprador tiene la libertad de rechazar cualquier proveedor de servicios remitido, con o sin causa.
17. VARIOS. Este Acuerdo, los apéndices y anexos firmados por las partes constituyen el acuerdo completo entre las partes. Las leyes de Virginia regirán la validez, interpretación y cumplimiento del Acuerdo, sin importar la aplicación de las leyes de conflicto.

(NOTA: El Comprador debe consultar al Agente del Comprador antes de visitar una reventa o nuevas viviendas o comunicarse con otros Agentes inmobiliarios que representan vendedores para evitar la posibilidad de confusión sobre la relación de corretaje y falta de comprensión sobre la responsabilidad de remuneración).