

## CONTRATO DE VENTA EXCLUSIVO

**ESTE CONTRATO** es efectivo \_\_\_\_\_, 2000\_\_, y confirma que \_\_\_\_\_ ha seleccionado a \_\_\_\_\_ para actuar como su Agente en la venta de la siguiente propiedad \_\_\_\_\_, New York. \*\*\*\*\* (MLS # \_\_\_\_\_) \*\*\*\*\* el Agente acuerda utilizar su mejores esfuerzos para vender la propiedad descrita arriba, el(los) dueño(s)(as) acuerda darle al Agente el derecho exclusivo de vender esta propiedad bajo los siguientes términos y condiciones:

### PLAZO DEL CONTRATO

1. Este contrato se hará efectivo el en fecha de arriba y expira en la medianoche del día \_\_\_\_\_, 200\_\_.

### PRECIO AL CUAL LA PROPIEDAD SERA OFRECIDA Y AUTORIDAD

2. La propiedad se ofrecerá para la venta al precio de \_\_\_\_\_ y deberá venderse, sujeto a negociación, por el precio y los términos que el Dueño acuerde. La palabra Dueño se refiere a todos y cada uno de los individuos que tienen derechos como propietarios de la propiedad y quién(es) firma(n) abajo afirma(n) que él(ellos)(as) es(son) él(los) único(s) y exclusivos propietarios y están totalmente autorizados para entrar en éste contrato.

### COMISION PAGADERA AL AGENTE

3. El Agente se hace acreedor de y el Dueño deberá pagar al Agente una comisión de \_\_\_\_% del precio de venta. Tanto el Dueño(a) y el Agente entienden que la comisión establecida arriba no fué sugerida o influenciada por nadie más que los participantes en éste contrato. El Dueño por medio del presente autoriza al Agente a hacer una oferta de cooperación a cualquier otro agente corredor licenciado de bienes raíces con quienes el Agente deseé cooperar. Cualquier comisión adeudada por la venta a través de un Sub-Agente (otro agente corredor quién es autorizado por el Agente a asistir en la venta de la propiedad) o a un Agente Comprador autorizado deberá ser pagada por el Agente de la comisión recibida de acuerdo con este párrafo.

La comisión ofrecida al Sub-Agente por el Agente deberá ser \_\_\_\_% del precio de venta. La comisión ofrecida a él(los)(as) Agente(s) Comprador(es)(as) deberá ser \_\_\_\_% de del precio de venta.

En el evento en que el Dueño autoriza al Agente a compensar al Agente del Comprador, el Dueño acepta que él entiende que ese Agente Comprador no lo representa a él como un Sub-Agente y que el Agente del Comprador estará representando solamente los intereses del comprador potencial.

### OBLIGACIONES DEL DUEÑO DESPUES DE LA EXPIRACION DE ESTE CONTRATO

4. El Dueño entiende y acuerda pagar la comisión citada en el párrafo 3, si ésta propiedad es vendida o transferida o es sujeto de un contrato de venta dentro de \_\_\_\_ meses después de la fecha de expiración de éste contrato si éste incluye a una persona con la que el Agente o un Agente Cooperador o el Dueño negociaron o a quién le fuese ofrecida la propiedad, se le dié una cotización o se le mostró la propiedad durante el período de vigencia de éste contrato. El Dueño, sin embargo, no estará obligado a pagar la comisión si el Dueño entra en otro Contrato de Venta Exclusivo válido con otro agente corredor de bienes raíces licenciado en el Estado de Nueva York después de la expiración de éste contrato.

### QUIEN PUEDE NEGOCIAR POR EL DUEÑO

5. **El Dueño acuerda dirigir todas las preguntas al Agente. El Dueño elige que todas las ofertas de compra le sean enviadas al Agente \_\_\_ o Agente Cooperador\_\_.**

### ENVIO DEL LISTADO AL SERVICIO DE LISTADO MULTIPLE

6. Tanto el Dueño como el Agente acuerdan que el Agente debe de enviar inmediatamente este contrato a el Servicio de Listado Múltiple de Westchester-Putnam, Inc. ("W-PMLS"), para que sea distribuido a sus participantes. Ninguna provision de este acuerdo tiene la intención de ni debe ser entendido que implique ningún tipo de relación contractual entre el Dueño y W-PMLS ni está el W-PMLS participando en ninguno de los términos de este contrato, incluyendo la comisión a pagarse. El Dueño reconoce que la habilidad del Agente para enviar este listado al W-PMLS y/o mantenerlo vigente entre cualquier compilación de información enlistada facilitada por W-PMLS, está sujeta a que el estatus del Agente se mantenga vigente como participante activo del W-PMLS.

Información incluyendo fotografías y dibujos de la propiedad del Dueño serán agregadas junto con otras de otras propiedades enlistadas por otros Participantes del W-PMLS, y pasarán a ser información de derechos de imprenta del W-PMLS. El Dueño y el Agente Enlistador acuerdan por este medio asignar al W-PMLS todos los derechos de propiedad e imprenta de esa información, para distribución entre sus participantes y otros que el W-PMLS decida de acuerdo a sus derechos de imprenta.

### VIVIENDA JUSTA

7. Agente y Dueño acuerdan respetar a cabalidad las leyes locales, estatales y federales de vivienda justa contra la discriminación basada en raza, color, religion, sexo, origen, dishabilidad, edad, estado marital o familiar, niños u otros factores prohibidos.

### AUTORIZACION PARA PONER UN AVISO "PARA LA VENTA" Y OTROS SERVICIOS

8. El Agente está \_\_\_ (no está)\_\_\_ autorizado a pener un aviso "Para la Venta" en la propiedad. El Dueño comprende que el Agente le ha explicado completamente los servicios y actividades de mercadeo que el Agente se ha comprometido a brindar.

### REQUISITOS PARA PUBLICACION EN LAS COMPILACIONES DEL W-PMLS

9. Este contrato no es aceptable por W-PMLS para publicación a no ser que y solo cuando el Dueño haya firmado completamente este documento y un conocimiento de recibo de las definiciones del "Contrato de Venta Exclusivo" y el de "Agencia Exclusiva" requeridos por el Departamento de Estado del Estado de Nueva York – División de Servicios de Licenciatura. La autorización por parte del Dueño de publicar este listado en la compilación del W-PMLS también incluye el derecho del Agente de hacer publicidad sobre la información del listado, en cualquier medio informativo incluyendo formatos electrónicos, he incluyendo pero no limitándose al Internet.

### RENTA DE LA PROPIEDAD

10. En caso de que el dueño desee rentar la propiedad durante el período de este acuerdo, por medio de el presente se le concede al Agente el derecho exclusivo de rentar la propiedad, el derecho exclusivo de poner un aviso "SE RENTA" y el dueño acuerda pagar al Agente una comisión de \_\_\_\_\_. La comisión aplicable por el contrato de arrendamiento se considera vencida y es pagadera \_\_\_\_ días después de la ejecución de este contrato de arrendamiento \_\_\_\_ días después de la fecha de ocupación. La comisión por cualquier y cada uno de las renovaciones subsecuentes será pagadera y vencida al comienzo de cada período de renovación.

#### PAGO DE COMISION

11. [a] Cuenta en Fideicomiso. Si, por alguna razón, el Agente no es compensado en el período de tiempo establecido por este contrato, el Cliente establecerá una cuenta en fideicomiso con un tercero de común acuerdo, o un Agente de Seguro de Título o Compañía, donde colocará en esa cuenta en fideicomiso una cantidad igual a la remuneración dispuesta en este documento. Los dineros del fideicomiso serán pagados por el Cliente al agente fideicomisario y deberán permanecer en el fideicomiso hasta que el derecho de las partes al dinero hayan sido determinadas (i) por el acuerdo escrito de las partes; (ii) conforme a una concesión de arbitraje; (iii) por orden de una corte de jurisdicción competente; o (iv) algún otro proceso en el cuál las partes convienen en forma escrita.

[b] Honorarios de abogados. En cualquier acción, procedimiento o arbitraje para hacer cumplir cualquier disposición de este acuerdo, o por los daños causados por el efecto, a la parte que prevalezca le será dado el derecho a honorarios de abogados y costos y gastos relacionados, tales como gastos de testigos expertos y honorarios pagados a investigadores. En el evento en que al Agente corredor tenga que emplear un abogado para poder coleccionar su comisión de correduría vencida de acuerdo a este documento y colecta con éxito una porción o la totalidad ya sea por medio o no de acción legal, el Dueño acuerda pagar los honorarios razonables de los abogados y los costos y gastos incurridos en el proceso por el Agente Corredor.

[c] Honorarios de abogados. Cualquier reclamo, disputa u otros asuntos en cuestión entre el Agente (o cualquier sub-agente cooperador o agente comprador) y el Dueño, resultante como consecuencia o relacionado a este Contrato debe ser determinado por arbitraje ante la Asociación Americana de Arbitraje en White Plains, Nueva York, conforme a sus Reglas Comerciales de Arbitraje. La resolución rendida por el árbitro será final, y puede ser incorporada a juicio de acuerdo con las leyes aplicables en cualquier corte de jurisdicción competente.

#### TERMINACION

12. El Dueño entiende que si él termina la autoridad del Agente antes de la terminación del término de este contrato, el Agente mantendrá sus derechos de acuerdo con este contrato {incluidos pero no limitados a la recuperación de su comisión, gastos de publicidad y/o otros daños} incurridos como consecuencia de la terminación anticipada de este contrato.

#### PUNTOS ADICIONALES

13. Puntos adicionales a este contrato, de haber alguno ; \_\_\_\_\_

#### TODAS LAS MODIFICACIONES DEBEN SER HECHAS POR ESCRITO

14. El Dueño y el Agente acuerdan que ningún cambio, corrección, modificación o terminación de este contrato serán obligantes para ninguna de las partes a no ser que estas sean hechas por escrito y firmadas por ambas partes.

\_\_\_\_\_  
(Dueño) (Fecha) (Agente)

\_\_\_\_\_  
(Dueño) (Fecha) Por : \_\_\_\_\_  
(Fecha) (Representante Autorizado)

Dirección del Dueño : \_\_\_\_\_ Dirección del Agente : \_\_\_\_\_

Teléfono del Dueño : \_\_\_\_\_ Teléfono del Agente : \_\_\_\_\_

#### DEFINICIONES

De acuerdo con los requisitos del Departamento de Estado del Estado de Nueva York el(los) abajo firmante(s) por medio del presente acepta(n) recibido de los siguientes:

1. Explicación del concepto "Derecho Exclusivo de Vender";
2. Explicación del concepto "Agencia Excluviva"

**EXPLICACION DEL CONTRATO DE VENTA EXCLUSIVA:** (Según el verbalismo empleado por el Departamento de Estado)

Un "Contrato de Venta Exclusiva" quiere decir que si usted, el dueño de la propiedad encuentra un comprador para su propiedad, o si otro agente encuentra un comprador para su propiedad, usted debe pagar la commission acordada al presente Agente Corredor.

**EXPLICACION DE AGENCIA EXCLUSIVA:** (Según el verbalismo empleado por el Departamento de Estado)

Una "Agencia Exclusiva" quiere decir que si usted, el dueño de la propiedad encuentra un comprador, usted no tiene que pagar la comisión al Agente Corredor. Sin embargo, si otro agente encuentra un comprador, usted le deberá comisión a ambos el agente que vende la propiedad y su presente agente corredor.

#### LEY DE VIVIENDA JUSTA DE 1968

El Acto de Derechos Civiles de 1968 conocido como Ley Federal de Vivienda Justa, declara ilegal la discriminación basada en raza, color, religión, sexo, u origen, en conexión con la venta o alquiler de la mayoría de residencias. La corrección de 1988 al Acto (Acto de Modificaciones a La ley de vivienda justa

de 1988) expande la cobertura de esta ley a personas con discapacidades y familias con niños. El Agente y el Dueño acuerdan acatar los Estatutos Locales y Estatales y las Leyes Federales de Vivienda Justa.

**Artículo 10 del Código de Ética de los REALTORS Establece :**

“Los REALTORS no deben negar brindar servicios profesionales iguales a ninguna persona por razones de raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar u origen. Los REALTORS no deben formar parte de ningún plan o acuerdo para discriminar contra una persona o personas en base a su raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar u origen.”

---

Dueño

---

Dueño