



TEXAS ASSOCIATION OF REALTORS®

ACUERDO

DE REPRESENTACIÓN DE COMPRADOR/INQUILINO RESIDENCIAL

NO SE AUTORIZA EL USO DE ESTE FORMULARIO POR PARTE DE PERSONAS QUE NO SEAN MIEMBROS DE LA TEXAS ASSOCIATION OF REALTORS®
©Texas Association of REALTORS®, Inc.
2014

1. **Partes:** Las partes de este acuerdo son:

Cliente: _____

Dirección: _____

Ciudad, Estado, Código Postal: _____

Teléfono: _____ Fax: _____

Correo electrónico: _____

Corredor: _____

Dirección: _____

Ciudad, Estado, Código Postal: _____

Teléfono: _____ Fax: _____

Correo electrónico: _____

2. **DESIGNACIÓN** El Cliente otorga al Corredor el derecho exclusivo a actuar como el agente inmobiliario para los fines de adquirir una propiedad en el área del mercado.

3. **DEFINICIONES**

A. "Adquirir" se entenderá como la compra o arrendamiento.

B. "Cierre" en una transacción de compraventa se entenderá como la fecha en que el título legal de una propiedad fue traspasada a un comprador de propiedad en virtud de un contrato de compraventa. "Cierre" en una transacción de arrendamiento se entenderá como la fecha en que un propietario y un inquilino celebren un contrato de arrendamiento vinculante de una propiedad.

C. "Área del mercado" se entenderá como el área en el Estado de Texas dentro de las fronteras de perímetro de las siguientes áreas: _____

D. "Propiedad" se entenderá como cualquier interés en bienes raíces incluyendo, pero no limitado a, propiedades listadas en un servicio múltiple de listado u otros servicios de listado, propiedades a la venta por sus propietarios y propiedades a la venta por empresas constructoras.

4. **DURACIÓN:** Este Acuerdo comienza el _____ y termina a las 11:59 p.m. el día _____

5. **OBLIGACIONES DEL CORREDOR:** El Corredor: (a) realizará todas las acciones razonablemente posibles para asistir al Cliente en la adquisición de una propiedad en el área del mercado; (b) asistirá al Cliente en la negociación para la adquisición de una propiedad en el área de mercado; y (c) cumplirá con las otras disposiciones de este acuerdo.

6. **OBLIGACIONES DEL CLIENTE:** El Cliente: (a) trabajará exclusivamente a través del Corredor en la adquisición de una propiedad en el área del mercado y en la negociación para la adquisición de una propiedad en el área de mercado únicamente a través del Corredor; (b) le informará a otros corredores, representantes vendedores, vendedores y propietarios con quienes el Cliente podría haber contactado que el Corredor lo representará de manera exclusiva para fines de adquirir una propiedad en el área de mercado y referirá a dichas personas al Corredor; y (c) cumplirá con las otras disposiciones de este acuerdo.

7. **DECLARACIONES:**

(TAR-1501) 1-1-14

Iniciales para Identificación de Corredor/Asociado _____ y Cliente _____, _____

Página 1 de 5

The Texas Association of REALTORS® hired the Ralph-McElroy Translation Company, Inc. to translate the form referenced in this brochure. The translation is in a conversational Spanish dialect common to Texas. Different Spanish dialects and translations may vary. This brochure is provided as a courtesy and is not a contract or a legally binding document. The translation has not been approved by the Texas Real Estate Commission. The translation may not be used in lieu of English versions. The English version of the form must be provided to the consumer. While the translation is believed to be accurate, no warranty or representation is made about its accuracy or reliability. The reader is encouraged to seek professional translation and legal advice before signing any document.

La asociación Texas Association of REALTORS® contrató a la empresa de traducción Ralph-McElroy Translation Company, Inc. para traducir el formulario mencionado en este folleto. La traducción utiliza un dialecto del español a nivel de conversación común en Texas. Los diversos dialectos del español y las traducciones pueden variar. Este folleto se ofrece como cortesía y no es un contrato ni un documento jurídicamente obligatorio. La traducción no ha sido aprobada por la Comisión de Bienes Raíces de Texas. La traducción no puede utilizarse en reemplazo de las versiones en inglés. Debe entregarse al cliente la versión en inglés del formulario. Aunque se confía en la precisión de la traducción, no se extiende ninguna garantía ni representación en cuanto a su precisión o fiabilidad. Se insta al lector a buscar traducción profesional y asesoramiento legal antes de firmar cualquier documento.

Acuerdo de Representación de Comprador/Inquilino entre _____

- A. Cada persona que firma este acuerdo declara que el mismo tiene la facultad y autoridad legal para vincular a la respectiva parte de este acuerdo.
- B. El Cliente declara que el Cliente actualmente no es parte de otro acuerdo de representación de vendedor o inquilino con otro corredor para la adquisición de una propiedad en el área del mercado.
- C. El Cliente declara que toda información relativa a la capacidad del Cliente de adquirir una propiedad en el área del mercado entregada por el Cliente al Corredor es fidedigna y correcta.
- D. Nombre a cualquier empleador, compañía de traslado u otra entidad que proporcionará beneficios al Cliente mientras éste adquiere una propiedad en el área del mercado: _____

8. INTERMEDIARIO: (Marque sólo A o B.)

- ≥ A. **Situación de Intermediario:** El Cliente desea ver los listados del Corredor. Si el Cliente desea adquirir uno de los listados del Corredor, el Cliente autoriza al Corredor a actuar como intermediario y el Corredor notificará al Cliente de que el Corredor servirá a las partes de acuerdo con una de las siguientes opciones.
 - 1) Si el propietario de la propiedad recibe los servicios de un asociado distinto al asociado que asiste al Cliente según este acuerdo, el Corredor puede notificar al Cliente que el Corredor: (a) designará al asociado que sirva al propietario para comunicarse con el propietario, llevar a cabo sus instrucciones y ofrecerle opiniones y asesoría durante las negociaciones y (b) designará, para asistir en los mismos propósitos al Cliente, al asociado que asista al Cliente.
 - 2) Si el propietario de la propiedad es asistido por el mismo asociado que asiste al Cliente, el Corredor puede notificar al Cliente que el Corredor: (a) designará a otro asociado para comunicarse con el cliente, llevar a cabo sus instrucciones y ofrecerle opiniones y asesoría durante las negociaciones y (b) designará, para asistir en los mismos propósitos al Propietario, al asociado que asista al Propietario según este listado.
 - 3) El Corredor podrá notificar al Cliente que el Corredor no hará ninguna designación, según lo descrito en este párrafo 8A y, en tal caso, el asociado que asista a las partes actuará únicamente como representante intermediario del Corredor, que puede facilitar la transacción pero no ofrecerá a ninguna de las partes opiniones ni consejos durante las negociaciones.
- ≥ B. **Sin Situación de Intermediario:** El Cliente no desea que le muestren ni desea adquirir listado alguno del Corredor.

Aviso: Si el Corredor actúa como intermediario según el Párrafo 8A, el Corredor y los asociados del Corredor:

- no podrán divulgar al Cliente que el vendedor o el propietario aceptará un precio menor al precio de venta a menos que el vendedor o el propietario instruya lo contrario en una escritura separada;
- no podrá divulgar al vendedor o al propietario que el Cliente pagará un precio mayor al precio indicado en una oferta por escrito al vendedor o al propietario a menos que el Cliente instruya lo contrario en una escritura separada;
- no podrá divulgar ninguna información confidencial ni información que el vendedor, o el propietario, o el Cliente instruya específicamente por escrito al Corredor no divulgar a menos que la parte respectiva instruya lo contrario en una escritura separada por la parte correspondiente o el Acta de Licencias de Bienes Raíces o una orden de tribunal exija revelar la información o si la información se relaciona materialmente con la condición de la propiedad;
- tratará a todas las partes de la transacción de forma honesta; y
- cumplirá con el Acta de Licencias de Bienes Raíces.

- 9. CLIENTES COMPETIDORES:** El Cliente reconoce que el Corredor podría representar a otros potenciales compradores o inquilinos quienes podrían estar interesados en adquirir propiedades que fuesen del interés del Cliente. El Cliente acepta que el Corredor podría, durante la duración de este acuerdo y con posterioridad a su terminación, representar a dichos otros potenciales compradores o inquilinos, mostrarles las mismas propiedades mostradas por el Corredor al Cliente y actuar como corredor inmobiliario para dichos otros potenciales compradores e inquilinos en la negociación por la adquisición de propiedades que el Cliente desearía adquirir.

10. INFORMACIÓN CONFIDENCIAL:

- A. Durante la vigencia de este acuerdo o después de su terminación, el Corredor no puede revelar intencionalmente información obtenida a manera de confidencia del Cliente, excepto cuando lo

The Texas Association of REALTORS® hired the Ralph-McElroy Translation Company, Inc. to translate the form referenced in this brochure. The translation is in a conversational Spanish dialect common to Texas. Different Spanish dialects and translations may vary. This brochure is provided as a courtesy and is not a contract or a legally binding document. The translation has not been approved by the Texas Real Estate Commission. The translation may not be used in lieu of English versions. The English version of the form must be provided to the consumer. While the translation is believed to be accurate, no warranty or representation is made about its accuracy or reliability. The reader is encouraged to seek professional translation and legal advice before signing any document.

La asociación Texas Association of REALTORS® contrató a la empresa de traducción Ralph-McElroy Translation Company, Inc. para traducir el formulario mencionado en este folleto. La traducción utiliza un dialecto del español a nivel de conversación común en Texas. Los diversos dialectos del español y las traducciones pueden variar. Este folleto se ofrece como cortesía y no es un contrato ni un documento jurídicamente obligatorio. La traducción no ha sido aprobada por la Comisión de Bienes Raíces de Texas. La traducción no puede utilizarse en reemplazo de las versiones en inglés. Debe entregarse al cliente la versión en inglés del formulario. Aunque se confía en la precisión de la traducción, no se extiende ninguna garantía ni representación en cuanto a su precisión o fiabilidad. Se insta al lector a buscar traducción profesional y asesoramiento legal antes de firmar cualquier documento.

Acuerdo de Representación de Comprador/Inquilino entre _____

autorice el Cliente o lo exija la ley. El Corredor no puede revelar al Cliente ninguna información confidencial respecto de ninguna otra persona que el Corredor represente o haya representado anteriormente, excepto cuando lo exija la ley.

- B. A menos que se acuerde lo contrario o según lo exija la ley, un vendedor o el agente del vendedor no está obligado a mantener como confidencial la existencia de una oferta o sus términos. Si un agente de listado reciba múltiples ofertas, el agente de listado está obligado a conceder un trato justo a los compradores competidores.

11. HONORARIOS DEL CORREDOR:

- A. **Comisión:** Las partes acuerdan que el Corredor recibirá una comisión calculada de la siguiente manera: (1) _____% del precio de venta bruto si el Cliente decide comprar la propiedad en el área del mercado; y (2) si el Cliente acepta arrendar la propiedad en el área del mercado, honorarios equivalentes a (*marque solamente una casilla*): \geq _____% de un mes de renta de alquiler o \geq _____% de todas las rentas de alquiler a pagarse durante la duración del contrato de arriendo.
- B. **Fuente de Pago de la Comisión:** El Corredor buscará primero obtener el pago de la comisión especificada en el Párrafo 11A del vendedor, propietario o sus agentes. **Si dichas personas se rehúsan a pagar o no pagan al Corredor la suma especificada, el Cliente pagará al Corredor la suma especificada menos cualquier monto recibido por el Corredor de dichas personas.**
- C. **Devengados y Pagaderos:** Una persona no está obligada a pagar la comisión del Corredor hasta el momento en que la comisión del Corredor sea *devengada y pagadera*. La comisión del Corredor será *devengada* cuando: (1) El Cliente celebre un contrato de compraventa o de arrendamiento de una propiedad en el área del mercado; o (2) el Cliente incurra en un incumplimiento de este acuerdo. La Comisión del Corredor es *pagadera*, ya sea durante la vigencia de este acuerdo o después de que termine, al producirse uno de los siguientes hechos, el primero que ocurra: (1) el cierre de la transacción para adquirir la propiedad; (2) el incumplimiento por parte del Cliente de un contrato de compraventa o de arrendamiento relativo a una propiedad en el área del mercado; o (3) el incumplimiento por parte del Cliente de este acuerdo. Si el Cliente adquiere más de una propiedad conforme a este acuerdo, las comisiones del Corredor por cada propiedad serán devengadas mientras cada propiedad sea adquirida y son pagaderas al momento del cierre de cada adquisición.
- D. **Compensación Adicional:** Si un vendedor, propietario o sus agentes ofrecen una compensación excediendo la suma señalada en el Párrafo 11A (incluyendo, pero no limitado a, incentivos de marketing o bonos otorgados a corredores cooperativos) el Corredor podrá retener la compensación adicional además de la comisión especificada. El Cliente no está obligado a pagar dicha compensación adicional al Corredor.
- E. **Adquisición del Listado del Corredor:** Sin perjuicio de cualquier disposición estipulando lo contrario, si el Cliente adquiere una propiedad listada por el Corredor, al Corredor se le pagará conforme a los términos del acuerdo de listado del Corredor con el propietario y el Cliente no tendrá obligación alguna de pagar al Corredor.
- F. Además de la comisión especificada en el Párrafo 11A, el Corredor tiene el derecho a los siguientes honorarios:
- 1) **Construcción:** Si el Cliente utiliza los servicios del Corredor para obtener o negociar la construcción de mejoramientos realizados a la propiedad del cual el Cliente es propietario o la que podría adquirir, el Cliente garantiza que el Corredor recibirá del Cliente o del(los) contratista(s) al momento en que se haya completada sustancialmente la construcción, honorarios equivalentes a: _____
 - 2) **Proveedores de Servicios:** Si el Corredor envía al Cliente o a cualquier parte de una transacción contemplada en este acuerdo a un proveedor de servicios (por ejemplo, un servicio de mudanzas, una compañía de cable, un proveedor de comunicaciones, un servicio doméstico o un contratista), el Corredor puede recibir honorarios del proveedor de servicios por su recomendación. _____
 - 3) **Otros:** _____
- G. **Período de Protección:** "Período de Protección" es el período que comienza el día después de que termina el Acuerdo y que continúa durante _____ días. En un plazo no mayor a 10 días después de que finalice este acuerdo, el Corredor puede enviar al Cliente un aviso por escrito en el que se especifiquen las propiedades en las cuales el Cliente manifestó su interés durante la vigencia de este acuerdo. Si el

The Texas Association of REALTORS® hired the Ralph-McElroy Translation Company, Inc. to translate the form referenced in this brochure. The translation is in a conversational Spanish dialect common to Texas. Different Spanish dialects and translations may vary. This brochure is provided as a courtesy and is not a contract or a legally binding document. The translation has not been approved by the Texas Real Estate Commission. The translation may not be used in lieu of English versions. The English version of the form must be provided to the consumer. While the translation is believed to be accurate, no warranty or representation is made about its accuracy or reliability. The reader is encouraged to seek professional translation and legal advice before signing any document.

La asociación Texas Association of REALTORS® contrató a la empresa de traducción Ralph-McElroy Translation Company, Inc. para traducir el formulario mencionado en este folleto. La traducción utiliza un dialecto del español a nivel de conversación común en Texas. Los diversos dialectos del español y las traducciones pueden variar. Este folleto se ofrece como cortesía y no es un contrato ni un documento jurídicamente obligatorio. La traducción no ha sido aprobada por la Comisión de Bienes Raíces de Texas. La traducción no puede utilizarse en reemplazo de las versiones en inglés. Debe entregarse al cliente la versión en inglés del formulario. Aunque se confía en la precisión de la traducción, no se extiende ninguna garantía ni representación en cuanto a su precisión o fiabilidad. Se insta al lector a buscar traducción profesional y asesoramiento legal antes de firmar cualquier documento.

Acuerdo de Representación de Comprador/Inquilino entre _____

Cliente o un pariente del Cliente accede a adquirir una propiedad identificada en el aviso durante el período de protección, el Cliente pagará al Corredor, al cierre, la suma que el Corredor hubiera tenido derecho a recibir si este acuerdo aún estuviera en efecto. Este Párrafo 11G se mantendrá en vigencia posterior a la terminación de este Acuerdo. Este Párrafo 11G no se aplicará si el Cliente está, dentro del período de protección, con otro corredor que sea un miembro de la Texas Association of REALTORS® al momento en que se negocia la adquisición y al otro corredor se le pague honorarios por negociar la transacción.

H. Autorización de plica: El Cliente autoriza, y el Corredor puede así instruirlo, a todo agente de plica o de cierre autorizado a cerrar una transacción por la adquisición de la propiedad a cobrar y desembolsar al Corredor todas las sumas pagaderas al Corredor que establece este acuerdo.

I. Condado: Todas las sumas pagaderas al Corredor deben pagarse en efectivo en el Condado de _____, Texas.

12. MEDIACIÓN: Las partes acceden a negociar en buena fe con miras a resolver cualquier disputa que pueda surgir entre las partes relacionada a este acuerdo o a cualquier transacción relacionada a o contemplada en este acuerdo. Si la disputa no puede resolverse mediante negociación, la disputa será sometida a mediación antes de someterse a arbitraje o litigio y las partes asumirán equitativamente los costos de un mediador elegido por mutuo acuerdo por ambas.

13. FALTA: Si cualquiera de las partes incumple este acuerdo y formula una representación falsa en este acuerdo la parte en incumplimiento pasa a estar en falta del mismo. Si el Cliente está en falta, el Cliente será responsable por el monto de la compensación que el Corredor hubiera recibido conforme a este acuerdo si el Cliente no hubiera estado en falta. Si el Corredor está en falta, el Cliente podrá ejercer cualquier recurso de reparación legal.

14. HONORARIOS DE ABOGADOS: Si el Propietario o el Corredor es una parte vencedora en cualquier procedimiento legal entablado como resultado de una disputa en virtud de este acuerdo o de cualquier transacción relacionada a este acuerdo, dicha parte tendrá derecho a recuperar de la parte no vencedora todos los costos de dicho procedimiento y honorarios razonables de abogados.

15. LIMITACIÓN DE RESPONSABILIDAD: Ni el Corredor ni cualquier otro corredor, o sus asociados, será responsable por los daños personales de cualquier tercero o por cualquier pérdida o daño ocurrido a la propiedad de cualquier persona que no haya sido causado por el Corredor. El Cliente dejará indemne al corredor, a cualquier otro corredor y a sus asociados de dichos daños o pérdidas. El Cliente indemnizará al Corredor por cualquier reclamo por daños personales o daños que el Cliente causó a terceros o a la propiedad de éstos.

16. ANEXOS: Los anexos y otros documentos relacionados que forman parte de este acuerdo son:

- | | |
|---|--|
| ☒ Información Sobre los Servicios de Corretaje de Bienes Raíces | ≥ Proteja a Su Familia del Plomo en su Hogar |
| ≥ Protegiendo su Casa del Moho | ≥ Información sobre Áreas Especiales en Riesgo de Inundaciones |
| ≥ Información Sobre Pólizas de Seguro para su Propiedad | ≥ Para su protección: Programe una Inspección de su Hogar |
| ≥ Información General y Notificación a un Comprador | ≥ _____ |

17. DISPOSICIONES ESPECIALES:

18. NOTIFICACIONES ADICIONALES:

A. Los Honorarios del Corredor, o la distribución de los honorarios entre los corredores, no son fijados, controlados, recomendados, sugeridos ni mantenidos por la Association of REALTORS®, SLM ni ningún servicio de listados.

The Texas Association of REALTORS® hired the Ralph-McElroy Translation Company, Inc. to translate the form referenced in this brochure. The translation is in a conversational Spanish dialect common to Texas. Different Spanish dialects and translations may vary. This brochure is provided as a courtesy and is not a contract or a legally binding document. The translation has not been approved by the Texas Real Estate Commission. The translation may not be used in lieu of English versions. The English version of the form must be provided to the consumer. While the translation is believed to be accurate, no warranty or representation is made about its accuracy or reliability. The reader is encouraged to seek professional translation and legal advice before signing any document.

La asociación Texas Association of REALTORS® contrató a la empresa de traducción Ralph-McElroy Translation Company, Inc. para traducir el formulario mencionado en este folleto. La traducción utiliza un dialecto del español a nivel de conversación común en Texas. Los diversos dialectos del español y las traducciones pueden variar. Este folleto se ofrece como cortesía y no es un contrato ni un documento jurídicamente obligatorio. La traducción no ha sido aprobada por la Comisión de Bienes Raíces de Texas. La traducción no puede utilizarse en reemplazo de las versiones en inglés. Debe entregarse al cliente la versión en inglés del formulario. Aunque se confía en la precisión de la traducción, no se extiende ninguna garantía ni representación en cuanto a su precisión o fiabilidad. Se insta al lector a buscar traducción profesional y asesoramiento legal antes de firmar cualquier documento.

