

COMISIÓN DE BIENES RAÍCES DE OKLAHOMA

Este es un contrato legalmente vinculante; si no lo entiende, busque asesoramiento de un abogado.

ACUERDO DE SERVICIOS DEL CORREDOR DEL COMPRADOR

1. **FINALIDAD DEL SERVICIO DEL CORREDOR.** El Comprador desea comprar, arrendar, optar o permutar (colectivamente "Comprar") bienes raíces a través de los servicios y recursos del Corredor. Los servicios del Corredor pueden incluir, entre otros, asesorar al Comprador sobre las propiedades y la disponibilidad de financiamiento; formular contratos de adquisición y compra, ayudar en la comunicación y negociación de contratos y recibir la entrega de cualquier oferta realizada por el Comprador y aceptada por el Vendedor.

Si este formulario se utiliza como parte de un contrato de arrendamiento o alquiler, el término "Vendedor" significará "Propietario", el término "Comprador" significará "Inquilino", el término "precio de venta bruto" significará "precio total del arrendamiento" y el término "Contrato de Compra" significará "Acuerdo de Arrendamiento".

2. **CELEBRACIÓN DEL ACUERDO.** Tanto el Corredor como el Comprador reconocen que se debe firmar y celebrar un Acuerdo escrito antes de que el Corredor pueda empezar a mostrar propiedades al Comprador.
3. **REPRESENTACIÓN DEL COMPRADOR.** El Comprador no ha firmado ningún Acuerdo de Corretaje escrito actualmente vigente con otro Corredor.
4. **DECLARACIÓN JURADA DEL COMPRADOR.** El Comprador reconoce que la ley de Oklahoma exige que el Comprador firme una declaración jurada antes del cierre de una propiedad que acredite que el Comprador es ciudadano de los Estados Unidos, nativo americano o un no ciudadano/extranjero que es o se convertirá en residente de buena fe de Oklahoma de conformidad con 60 O.S. § 121.
5. **DURACIÓN DEL ACUERDO.** El presente Acuerdo se celebra este día _____ de _____ de 20_____. El presente Acuerdo expirará el día _____ de _____ de 20_____. (en 60 días si se deja en blanco). El Comprador acepta que durante el plazo de este Acuerdo, todas y cada una de las consultas y/o negociaciones relacionadas con la adquisición hechas por parte del Comprador de cualquier propiedad deseada se realizarán a través del Corredor suscrito.
6. **TERMINACIÓN DEL ACUERDO.** Este Acuerdo podrá cancelarlo cualquiera de las Partes mediante aviso por escrito de al menos tres (3) días hábiles, salvo que el Comprador esté bajo contrato para comprar la Propiedad. La terminación del Acuerdo por parte del Comprador no lo exime de la obligación de compensar al Corredor por los contratos de compra celebrados dentro de los _____ días (60 si se deja en blanco) después de la terminación, si la propiedad adquirida fue presentada al Comprador a través de los servicios de corretaje del Corredor.
7. **COMPENSACIÓN DEL CORREDOR.** El Comprador reconoce que la compensación en este Acuerdo es totalmente negociable y no está establecida por ley. La sección de compensación de este Acuerdo debe completarse antes de que el Comprador pueda firmarlo. Este Acuerdo no se puede firmar si esta sección se deja en blanco.

La compensación para el Corredor del Comprador (la "Compensación") será: (marque solo las que correspondan)

- ☐ a. El Comprador deberá pagar al Corredor, al cierre, un monto igual a \$____ o _____% del precio bruto final de venta/alquiler. El Comprador recibirá un crédito para el pago de la Compensación por un monto igual a cualquier pago realizado al Corredor por cualquier otro Corredor o el Vendedor.
- ☐ b. El Comprador deberá pagar al Corredor una tarifa de retención de \$____ (\$0 si se deja en blanco) pagadera al momento de la firma de este Acuerdo, cuyo monto se aplicará a la Compensación al cierre de una transacción en la que el Comprador adquiera la Propiedad. En cualquier otra circunstancia, el pago se considerará como una tarifa de retención no reembolsable ganada por el Corredor.
- ☐ c. Otro: _____

A menos que se especifique lo contrario anteriormente, la Compensación deberá pagarse al momento del cierre. La Compensación se aplicará a cualquier contrato de compra celebrado durante el plazo de este Acuerdo o cualquier extensión de este Acuerdo. La Compensación también se aplica a los contratos de compra celebrados dentro de _____ días (60 si se deja en blanco) después del vencimiento o terminación de este Acuerdo, si la propiedad adquirida fue presentada al Comprador a través de los servicios de corretaje del Corredor.

Iniciales del Comprador _____ Las iniciales son solo para fines de reconocimiento.



8. **NO REALIZAR EL CIERRE.** Si el Vendedor no cierra el acuerdo sin que haya culpa del Comprador, se renunciará a la Compensación. Si la transacción no se cierra debido a un incumplimiento del Contrato de Venta por parte del Comprador, NO se renunciará a la Compensación y será inmediatamente exigible y pagadera.
9. **COMPENSACIÓN AL CORREDOR POR PARTE DEL VENDEDOR.** El Corredor que lista la propiedad o el Vendedor no están obligados a realizar una oferta de compensación al Corredor del Comprador.
- a. **Oferta del Vendedor igual a la compensación.** Si el monto de la compensación que ofrece el Vendedor es igual a la Compensación indicada en el Párrafo 7, el Comprador no estará obligado a pagar por separado la Compensación indicada en el Párrafo 7.
- b. **Oferta del Vendedor mayor a la compensación.** La compensación al Corredor del Comprador no debe exceder la compensación acordada entre el Comprador y el Corredor en el Párrafo 7 de este Acuerdo. Si la Oferta del Vendedor es mayor que la Compensación indicada en el Párrafo 7, el Comprador no estará obligado a pagar por separado la Compensación indicada en el Párrafo 7. El monto de la compensación ofrecida por el Corredor que lista la propiedad o el Vendedor que sea mayor que la Compensación indicada en el Párrafo 7 puede abordarse mediante un acuerdo escrito adicional y puede incluir uno de los siguientes:
- i. Crédito al Comprador (en la medida en que lo permitan el prestamista del Comprador y las leyes estatales y federales aplicables) y cualquier monto no permitido se devuelve al Vendedor; o
 - ii. Crédito al Vendedor; o
 - iii. Otra opción negociada y acordada por escrito por las partes.
- Cualquier opción que se elija deberá acordarse por escrito entre las partes.**
- c. **Oferta del Vendedor menor a la compensación.** Si la Oferta del Vendedor es menor que la Compensación indicada en el Párrafo 7, el Comprador deberá pagar el saldo restante de la Compensación indicada en el Párrafo 7, a menos que las partes acuerden lo contrario por escrito.
10. **COSTO DE SERVICIOS O PRODUCTOS OBTENIDOS DE FUENTES EXTERNAS.** El Corredor no obtendrá ni ordenará productos o servicios de fuentes externas (por ejemplo, estudios, pruebas de suelo, informes de título, inspecciones) sin el consentimiento previo del Comprador, a menos que se establezca en el Contrato de Venta, Arrendamiento, Opción o Permuta de Bienes Raíces. El Comprador acepta pagar todos los costos de los productos o servicios obtenidos. El Corredor no estará obligado a adelantar fondos para el Comprador.
11. **OTROS COMPRADORES.** El Comprador entiende que otros compradores pueden considerar, hacer ofertas o comprar a través del Corredor las mismas propiedades o propiedades similares a las que el Comprador busca adquirir. Dentro de la misma empresa, el Corredor y sus licenciarios asociados (incluyendo el licenciario que lo asiste) a menudo brindan servicios de corretaje a más de un comprador al mismo tiempo.
12. **IGUALDAD DE OPORTUNIDADES.** Las propiedades se mostrarán y estarán disponibles para el Comprador sin importar la edad, raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado familiar, nacionalidad o según lo establezcan las leyes o regulaciones locales, estatales o federales.
13. **EJEMPLARES DUPLICADOS.** Si en el presente documento se nombra a más de una persona como Comprador, cada Comprador podrá celebrar Acuerdos de conformidad separados de forma individual y, cuando se celebren de ese modo, las copias tomadas en conjunto se considerarán un acuerdo completo e íntegro entre las Partes.
14. **COPIA DEL ACUERDO.** El Comprador reconoce haber recibido una copia de este Acuerdo y una copia de la Divulgación al Comprador sobre Deberes, Responsabilidades y Servicios de Corretaje. El Corredor ha ofrecido y puesto a disposición del Comprador una copia de la Guía de Contratos de Oklahoma disponible en www.orec.ok.gov.

Iniciales del comprador _____ Las iniciales son solo para fines de reconocimiento.



15. DISPOSICIONES ADICIONALES. _____

16. CONFIDENCIALIDAD. Este acuerdo se designa por la presente como confidencial de conformidad con el artículo 59 O.S. § 858-353 y no lo divulgará el Corredor sin el consentimiento previo por escrito del Comprador, excepto (i) según lo exija la ley, (ii) según sea necesario para cumplir con las obligaciones del Corredor bajo este Acuerdo, o (iii) según lo permita de otra manera 59 O.S. § 858-353.

Firmado por el Comprador este día _____ de _____ de 20____.

_____ Nombre del Comprador (en letra de imprenta)	_____ Nombre del Comprador (en letra de imprenta)
_____ Firma del Comprador	_____ Firma del Comprador
_____ Correo electrónico del Comprador	_____ Correo electrónico del Comprador
_____ Teléfono del Comprador (celular)	_____ Teléfono del Comprador (celular)
_____ Teléfono del Comprador (trabajo)	_____ Teléfono del Comprador (trabajo)

Firmado por el Corredor este día _____ de _____ de 20____.

Firma del Corredor/asociado del Comprador _____

_____ Nombre del Corredor/asociado del Comprador	_____ Número de licencia del Corredor/asociado del Comprador
_____ Teléfono celular del Corredor/asociado del Comprador	_____ Correo electrónico del Corredor/asociado del Comprador
_____ Nombre del corretaje	_____ Nombre del corredor gerente
_____ Número de licencia de corretaje	_____ Teléfono de oficina del corredor gerente
_____ Dirección de la oficina de corretaje	_____ Correo electrónico del corredor gerente

Iniciales del comprador _____ Las iniciales son solo para fines de reconocimiento.



Not for use as a contract
No para uso como contrato

DIVULGACIÓN AL COMPRADOR SOBRE DEBERES, RESPONSABILIDADES Y SERVICIOS DE CORRETAJE

Este aviso puede ser parte o estar adjunto a cualquiera de los siguientes:

☐ Acuerdo de Corretaje del Comprador ☐ Contrato de Compra de Bienes Inmuebles ☐ Otro _____

1. **DEBERES Y RESPONSABILIDADES.** Un Corredor que proporciona servicios de corretaje a una o ambas partes debe describir y divulgar por escrito los deberes y responsabilidades del Corredor antes de que la parte o las partes firmen un contrato para vender, comprar, optar o permutar bienes raíces.

Un Corredor tendrá los siguientes deberes y responsabilidades que son obligatorios y no podrá derogarlos ni renunciar a ellos, ya sea que trabaje con una parte o con ambas partes:

- a. tratar a todas las partes de la transacción con honestidad y ejercer una habilidad y un cuidado razonables;
- b. a menos que una de las partes de la transacción renuncie específicamente por escrito:
 1. recibir todas las ofertas y contraofertas escritas;
 2. reducir las ofertas o contraofertas a una forma escrita a solicitud de cualquiera de las partes de una transacción; y
 3. presentar de manera oportuna todas las ofertas y contraofertas por escrito.
- c. informar, por escrito, a la parte para quien el Corredor está prestando Servicios de Corretaje cuando se hace una oferta que se espera que la parte pague ciertos costos de cierre, costos de Servicios de Corretaje y el monto aproximado de los costos;
- d. mantener informada a la parte a la que el Corredor le está prestando Servicios de Corretaje respecto de la transacción;
- e. rendir cuentas de manera oportuna por todo el dinero y los bienes recibidos por el Corredor;
- f. mantener la confidencialidad de la información recibida de una parte o posible parte confidencial. La información confidencial no será divulgada por un Corredor sin el consentimiento de la parte que divulga la información, a menos que el consentimiento para la divulgación lo otorgue por escrito la parte o la posible parte que divulga la información, la divulgación la exija la ley, o la información se haga pública o se vuelva pública como resultado de acciones de una fuente distinta al Corredor. La siguiente información se considerará confidencial y será la única información considerada confidencial en una transacción:
 1. que una parte o una posible parte está dispuesta a pagar más o aceptar menos de lo que se ofrece,
 2. que una parte o una posible parte está dispuesta a aceptar términos de financiamiento diferentes a los ofrecidos,
 3. los factores que motivan a la parte o posible parte a comprar, vender, optar o intercambiar la propiedad, y
 4. información específicamente designada como confidencial por una parte, a menos que dicha información sea pública.
- g. divulgar información relativa a la propiedad según lo exige la Ley de Divulgación del Estado de la Propiedad Residencial;
- h. cumplir con todos los requisitos del Código de Bienes Raíces de Oklahoma y todos los estatutos y normas aplicables;
- i. cuando se trabaja con una de las partes o con ambas partes en una transacción, los deberes y responsabilidades establecidos en esta sección permanecerán vigentes para ambas partes.
- j. divulgar información relativa a la compensación y honorarios cobrados en cada transacción a la parte representada, lo que deberá ser comunicado por escrito antes de la fecha efectiva del contrato de venta o arrendamiento.
- k. divulgar el plazo de vigencia del acuerdo de compensación, el cual no deberá exceder de un (1) año. Si no se especifica ningún plazo, el acuerdo de compensación será por defecto de sesenta (60) días.

2. **SERVICIOS DE CORRETAJE PROPORCIONADOS A AMBAS PARTES DE LA TRANSACCIÓN.** La ley de relaciones de corredores de Oklahoma (Título 59, Estatutos de Oklahoma, Sección 858-351 y 858-363) permite que una empresa de bienes raíces brinde servicios de corretaje a ambas partes de la transacción. Esto podría ocurrir cuando una empresa ha contratado a un Vendedor para vender su propiedad y un posible comprador contacta a esa misma empresa para ver la propiedad. Si el posible Comprador desea realizar una oferta por la propiedad, la empresa debe proporcionar ahora un aviso por escrito tanto al Comprador como al Vendedor indicando que la empresa ahora está proporcionando servicios de corretaje a ambas partes de la transacción. La ley establece que existen deberes y responsabilidades obligatorias que debe cumplir el corredor para cada parte.

3. **CORREDOR QUE OFRECE MENOS SERVICIOS.** Si un Corredor pretende proporcionar menos Servicios de Corretaje que los requeridos para completar una transacción, el Corredor deberá proporcionar información por escrito a la parte a la cual el Corredor está proporcionando los servicios. La divulgación deberá incluir una descripción de aquellos pasos de la transacción que el Corredor no proporcionará y establecer que el Corredor que ayuda a la otra parte en la transacción no está obligado a brindar asistencia con estos pasos de ninguna manera.

4. **CONFIRMACIÓN DE DIVULGACIÓN DE DEBERES Y RESPONSABILIDADES.** Los deberes y responsabilidades divulgados por el Corredor deberán ser confirmados por escrito por cada parte en una disposición separada, incorporada o adjunta al contrato de compra, opción o permuta de bienes raíces.

Entiendo y reconozco que he recibido este aviso el día _____ de _____ de 20_____.

Nombre del Comprador en letra de imprenta _____ Firma del Comprador _____

Nombre del Comprador en letra de imprenta _____ Firma del Comprador _____