

Formulario 450 de Virginia REALTORS - Estándar de acuerdo de corretaje exclusivo para compradores

Felicidades por elegir un agente que le represente en la compra de una propiedad. Recuerde que está trabajando con un agente para que le ayude y le guíe en el proceso de búsqueda de una propiedad adecuada, cumplimente los documentos necesarios (incluidos los contratos) y abogue por usted. Su agente le representará en el plazo previsto, así que tome nota de las fechas de inicio y finalización del contrato. Una vez firmado, se trata de un contrato jurídicamente vinculante tanto para usted como para su agente.

Asegúrese de que el tipo de propiedad especificado en este contrato sea del mismo tipo que está intentando comprar. Este es el tipo de propiedad que su agente le ayudará a comprar.

Sus obligaciones

- Trabajar exclusivamente con su agente durante la vigencia de este contrato.
- Facilitar cualquier información o dato personal necesario para cumplir con sus obligaciones.
- Pagar la compensación cuando corresponda.
- Estar disponible durante un horario razonable para ver las propiedades.
- Informar a todos los vendedores o agentes con los que tenga contacto que usted cuenta con la representación de su agente.

Obligaciones del agente

- Representar sus intereses y ayudarlo a encontrar un tipo de propiedad adecuado.
- Mantener la confidencialidad de su información a menos que lo exija la ley.
- Ayudarlo en las negociaciones y en la redacción de los documentos legales necesarios.

Compensación

Usted se compromete a pagar a su agente el importe que figura en este contrato. Consulte con su agente qué significa eso y cómo se paga. Si tiene alguna duda, pregunte a su agente o corredor, o a su abogado.

La tarifa indicada deberá pagarse si celebra un contrato de compra para el tipo de inmueble descrito. Además, si su agente le enseña una propiedad y usted firma un contrato después de que venza, tenga en cuenta el número de días transcurridos desde el vencimiento, durante los que también deberá abonar la tarifa a su agente.

Representación

Hay diferentes tipos de agencias y usted debe hablar con su agente cuál de estas le representará.

Representación estándar

La primera es la representación estándar, es decir, cuando su agente le representa a usted y solo a sus intereses. Sin embargo, su agente tiene obligaciones legales y hay algunas cosas que debe hacer. Debe tratar a las demás partes de forma justa y honesta. Su agente también puede ayudar a otros compradores a buscar vivienda. Su agente también debe comunicarle cualquier hecho importante que

conozca personalmente, ya sea de carácter financiero o sobre el estado de la propiedad concreta en la que usted tiene un interés.

Representación designada

El segundo tipo es la representación designada. Su agente trabaja para un corretaje y ese corretaje tiene otros agentes y corredores. Si su agente le representa como agente designado, esto significa que el vendedor tiene un agente dentro del mismo corretaje. Su agente sigue representándole solo a usted, pero ahora su corredor debe supervisar tanto a su agente como al agente del vendedor. Lo que significa que el corredor es ahora un agente dual y, como tal, **no puede** utilizar la información de un cliente (usted) para perjudicar la posición del otro cliente (el vendedor). Ambas partes deben aceptar por escrito este tipo de representación mediante una divulgación.

Entre otras cosas, el corredor que supervisa la transacción no revelará información al vendedor o a su agente sobre cuánto está usted dispuesto a pagar por la vivienda. Además, no le revelará a usted ni a su agente cuánto está dispuesto a aceptar el vendedor por la venta de la vivienda. En este tipo de representación, después de que el vendedor y usted no puedan llegar a un acuerdo, este tipo de administración finaliza automáticamente.

Representación dual

El último tipo es la representación dual. La doble representación puede ser difícil de comprender. A continuación, se explica cómo funciona. Esto no es exhaustivo y si usted tiene alguna pregunta hable con su agente o corredor para obtener más información o hable con un abogado para que le ayude a entender mejor. Ambas partes deben aceptar por escrito este tipo de representación mediante una divulgación.

La representación dual es cuando su agente le representa tanto a usted como al vendedor, en esta situación el corredor tiene una representación dual. En este tipo de representación, su agente no utilizará la información privilegiada que posea para beneficiarle ni perjudicarlo. Como tal, ahora usted tiene la responsabilidad de tomar sus propias decisiones en cuanto a las condiciones que se incluirán en el contrato de compraventa.

Su agente **puede** realizar las siguientes acciones previstas por la ley, pero tenga en cuenta que esta lista no es exhaustiva. Revelar hechos materiales adversos sobre la propiedad de los que tengan conocimiento personal. Tratar a usted y al vendedor con honestidad y trabajar con los representantes o contratistas que usted o el vendedor puedan tener para ayudar a vender la propiedad y cumplir con sus obligaciones. Ayudarlo a organizar inspecciones de la propiedad si está previsto en el contrato. Explicar los costos y procedimientos finales. Ayudarlo a comparar alternativas de financiación. Proporcionar datos comerciales sobre las propiedades circundantes para que el vendedor pueda tomar una decisión informada sobre el precio de venta.

Su agente **no puede** hacer lo siguiente y esta lista tampoco es exhaustiva. Utilizar ninguna información confidencial de la que disponga en beneficio o perjuicio suyo o del vendedor, a menos que exista un permiso por escrito para hacerlo. Revelar qué precio está dispuesta a pagar o aceptar cada una de las partes, aparte del precio que figura en este contrato. Recomendar o asesorar sobre las condiciones que usted o el comprador deben aceptar o negociar.