



CONTRATO DE EXCLUSIVIDAD PARA VENTA DE PROPIEDAD

Este es un contrato de adhesión sus cláusulas no son modificables

Por una parte _____ identidad (pasaporte) _____
en adelante **EL VENDEDOR** y por la otra la empresa **BIENES RAICES TREBOL S. DE R.L.**, representada legalmente por **JOSE FERNANDO MARTINEZ** identidad **0801-1979-03908** en adelante llamado **EL AGENTE**, acuerdan lo siguiente:
1. AUTORIDAD PARA VENDER: **EL VENDEDOR** certifica que es propietario o tiene la facultad legal para vender la propiedad descrita a continuación: _____

Con datos legales de inscripción: _____

2. CONTRATACION DE LOS SERVICIOS: **EL VENDEDOR** contrata a **EL AGENTE** para que le asista en concertar o relacionar con un comprador para la propiedad descrita en el punto 1 o una porción de la misma en los términos de este contrato o en los términos aceptados por **EL VENDEDOR**.

3. PRECIO: **EL VENDEDOR** indica que la propiedad deberá ofrecerse a un valor máximo de _____ y mínimo de _____; no obstante podrá ofrecerse en menos valor, siempre y cuando lo autorice.

4. OBLIGACIONES DE EL AGENTE: **EL AGENTE** se compromete a promocionar de forma diligente y continuamente la propiedad con la finalidad de lograr su venta; sin embargo este contrato no garantiza la venta de la misma. **EL AGENTE** se obliga a lo siguiente:

- a) Realizar fotografías de calidad para el mercadeo de la propiedad.
- b) Anunciar la propiedad en sus plataformas online, social media, demás medios digitales, impresos o de otro tipo en los que tenga contratos.
- c) Instalar rotulo de **VENTA** con la autorización de **EL VENDEDOR** Sí _____ No _____.
- d) Enviar periódicamente por correo electrónico la información de la propiedad a su base de datos.
- e) Elaborar y distribuir información impresa de la propiedad de forma estratégica.
- f) A hacer del conocimiento a la mayor cantidad de agentes inmobiliarios que la propiedad está en venta para que también sea considerada por sus clientes.

EL AGENTE TAMBIEN SE COMPROMETE A:

- g) Asesorar objetivamente en función de su experiencia y conocimiento respecto al valor de venta de la propiedad.
- h) Mostrar la propiedad con autorización de **EL VENDEDOR** Sí _____ No _____.
- i) Trasladar de manera oportuna todas las ofertas excepto aquellas presentadas durante la vigencia de una promesa de compraventa.
- j) Actuar como facilitador de la transacción; así también de forma honesta, justa, cuidadosa, profesional y diligente con todas las partes involucradas en la compraventa de la propiedad.

5. OBLIGACIONES DE EL VENDEDOR: En consideración a las obligaciones de **EL AGENTE**, **EL VENDEDOR** se compromete a:

- a) Cooperar con **EL AGENTE** en lograr la venta de la propiedad, lo cual incluye referir inmediatamente a **EL AGENTE** toda persona con cualquier tipo de interés en la propiedad; sea compra, alquiler, permuta u otro tipo; así como a todos los agentes a los cuales se haya ofrecido la propiedad de forma abierta (Sin exclusividad) antes de la fecha de inicio de este contrato.
- b) Informar a **EL AGENTE** en caso de alquilar o hipotecar la propiedad. **EL VENDEDOR** señala que a la fecha de este contrato la propiedad Sí _____ No _____, está alquilada y Sí _____, No _____, está hipotecada
- c) Facilitar a **EL AGENTE** mostrar la propiedad en horas razonables. **EL VENDEDOR** entrega las llaves de la propiedad a **EL AGENTE** Sí _____ No _____, **EL VENDEDOR** acepta que esto es para su beneficio y libera a **EL AGENTE** de toda responsabilidad por pérdidas de cualquier tipo que ocurran en la misma.
- d) Informar a **EL AGENTE** todos los aspectos legales, hechos y defectos que afectan la propiedad incluso aquellos no observables; así como aquellos concernientes a impuestos, servicios, limitaciones y regulaciones de uso impuestas por las autoridades de gobierno o municipales.
- e) Indemnizar a **EL AGENTE** a la orden de este y en la cuantía que solicite por daños, costos y gastos de cualquier naturaleza incluyendo honorarios por abogados que **EL AGENTE** incurra por negligencia, representación, acciones o pasividad de **EL VENDEDOR** en no revelar aspectos legales, hechos y defectos acerca de la propiedad que impidan su venta, limiten o regulen su uso; así como que afecten su valor. Este punto tendrá vigencia incluso una vez vendida o transferida la propiedad.
- f) Pagar los impuestos acorde ley en conexión con los servicios prestados por **EL AGENTE**; así como los gastos asociados con la venta de la propiedad.
- g) Informar a **EL AGENTE** sobre cualquier hecho que afecte la propiedad que surja después de la firma de este contrato.

Firma EL VENDEDOR _____ Firma EL AGENTE _____

6. COMPENSACION: EL VENDEDOR COMPENSARA A EL AGENTE SIN IMPORTAR QUIEN CONCIERTE O RELACIONE A EL COMPRADOR DE LA SIGUIENTE MANERA (ENTIENDASE POR COMPRADOR TAMBIEN ARRENDATARIO O INQUILINO):

a) 5% de comisión calculado sobre el valor de venta de la propiedad efectiva a más tardar al momento de su traspaso o firma de protocolo.

b) 100% de la primera mensualidad al momento de la firma de un contrato de alquiler con opción a compra efectiva al momento de la firma del mismo. Si la opción de compra fuera ejecutada por el inquilino, **EL VENDEDOR** pagara el **5%** de comisión calculado sobre el valor de venta de la propiedad menos el equivalente al 100% del primer mes de alquiler recibido por **EL AGENTE**.

c) 100% del primer mes de alquiler al momento de la firma de un contrato de arrendamiento.

d) En el caso que la propiedad fuera comprada en cualquier momento por un inquilino concertado por EL AGENTE, EL VENDEDOR deberá pagar el **5%** de comisión calculado sobre el valor de venta de la propiedad efectiva al momento de su traspaso o firma de protocolo. Este punto tendrá vigencia incluso después de finalizado este contrato.

e) EL VENDEDOR también compensara con un **5%** de comisión calculado sobre el valor de venta de la propiedad si esta fuera vendida dentro de los 12 meses siguientes (PERIODO DE PROTECCION) a la fecha de finalización de este contrato a cualquier persona, sus familiares, amigos o sociedades a las cual se hizo de conocimiento la propiedad por **EL AGENTE**, sus representantes u otros agentes durante la vigencia de este contrato.

LOS PORCENTAJES DE COMISION ANTES INDICADOS SON LIBRE DE TODO IMPUESTO Y EN CASO DE SER NECESARIOS DEBERAN SER PAGADOS POR EL VENDEDOR.

f) Prima, deposito o anticipo recibido: EL VENDEDOR pagara en consideración a los servicios de **EL AGENTE** al momento de la firma de la promesa de compraventa o contrato de arrendamiento el 50% del valor de la penalidad establecida a EL COMPRADOR sobre la prima, deposito o anticipo que este pague, la cual será aplicada al pago de la comisión en caso de cerrarse la transacción de venta de la propiedad.

7. COOPERACION Y COMPENSACION DE OTROS AGENTES: EL AGENTE ofrecerá un porcentaje de su comisión a otros agentes para que colaboren en lograr la venta de la propiedad y compensara al agente que concerté, relacione, facilite, introduzca o represente un comprador.

8. DURACION Y FINALIZACION: Este contrato tendrá una duración de 8 meses a partir de su firma prorrogable automáticamente si **EL VENDEDOR** no notifica lo contrario. A petición de **EL VENDEDOR**, **EL AGENTE** podrá aceptar finalizar el presente contrato antes de su vencimiento para lo cual **EL VENDEDOR** deberá rembolsar a la orden de **EL AGENTE** por sus esfuerzos de marketing y tiempo invertido la cantidad de L 11,900 más los impuestos respectivos en caso de aplicar.

9. EXCLUSIONES: EL PROPIETARIO indica que previo al inicio de este contrato las siguientes personas o empresas (EXCLUSIONES) han mostrado interés en la propiedad - (NO PUEDEN SER AGENTES DE BIENES RAICES):

9.1 _____

9.2 _____

9.3 _____

EL AGENTE libera a EL PROPIETARIO de todo pago de comisión o cargo si la propiedad fuese comprada por alguna de ellas; así como por sus familiares hasta un tercer grado de consanguinidad y de afinidad según el código civil vigente.

10. OTRAS CONSIDERACIONES: a) EL VENDEDOR se compromete a durante la vigencia de este contrato a no encomendar la venta de la propiedad a ningún otro agente o intermediario de ningún tipo y se compromete referir inmediatamente a **EL AGENTE** toda persona con cualquier tipo de interés en la propiedad; sea compra, alquiler, permuta u otro tipo; así como a todos los agentes a los cuales se haya ofrecido la propiedad de forma abierta (Sin exclusividad) antes de la fecha de inicio de este contrato - de lo contrario pagará a **EL AGENTE** el 5% de comisión libre de impuestos calculado sobre el valor máximo indicado en el punto 3 de este contrato; **b) todos los derechos y obligaciones de este contrato se mantendrán durante la vigencia de un contrato de compraventa y no podrá ser terminado durante este periodo.**

c) Medios de comunicación: Las partes indican como medios de comunicación los siguientes:

EL VENDEDOR Tel.: _____, Cel.: _____, Email: _____

EL AGENTE Tel.: _____, Cel.: _____, Email: _____

Firma EL VENDEDOR _____ Firma EL AGENTE _____

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Firmado en la ciudad de Tegucigalpa el día _____ del mes de _____ del año _____.

Firma EL VENDEDOR Firma EL AGENTE