AUTORIZACION EXCLUSIVA DE VENTA

Entre Nosotros,

POR UNA PARTE: _____ nombre completo (se recomienda consignar luego del nombre y del apellido las palabras “nombre” y “apellido” según corresponda y _____ la nacionalidad de la parte, si no tuviere segundo apellido por razón de su nacionalidad consignarlo así), mayor de edad (si lo fuera, si no lo fuera debe consignarse los datos del representante legal del menor), _____ (profesión u oficio), portador de la cédula de identidad costarricense número _____ (ó, si fuere extranjero, portador de la cédula de residencia costarricense número _____, ó portador del pasaporte de su país número _____) y vecino del domicilio contractual ubicado en la ciudad de _____ , provincia de _____, República de Costa Rica, exactamente en_____, (dirección exacta) en adelante conocida como EL PROPIETARIO, y,

POR LA OTRA PARTE:

(PERSONA JURÍDICA): _____, (igual que la persona física), en mi condición de _____ (cargo del otorgante en la junta directiva de la compañía), con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma de la compañía _____**, SOCIEDAD ANÓNIMA**, con cédula de persona jurídica número 3-10__-_____, con domicilio social en _____, personería que se encuentra inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público, tomo _____, folio _____, asiento _____, en adelante y para los efectos de esta autorización el CORREDOR, convenimos en la siguiente AUTORIZACION DE VENTA, en adelante la AUTORIZACIÓN, de conformidad con las siguientes cláusulas:

1. El propietario es dueño de la finca, en adelante la PROPIEDAD, que se describe de la siguiente manera:

NÚMERO DE FOLIO REAL: _____

NATURALEZA: _____

UBICACIÓN: _____ Provincia, _____ Cantón, _____ Distrito

DIRECCIÓN EXACTA: _____

LINDEROS REGISTRALES:

Norte: _____

Sur: _____

Este: _____

Oeste: _____

LINDEROS ACTUALES:

Norte: _____

Sur: _____

Este: _____

Oeste: _____

ÁREA REGISTRAL: _____

Propertyshelf MLS

ÁREA CATASTRAL: _____

FRENTE A CALLE PÚBLICA: _____

NÚMERO DE PLANO CATASTRADO: _____

DESCRIPCIÓN DE LA CONTRUCCIÓN:

TIPO DE PROPIEDAD: _____ (casa de habitación, bodega, oficina, etc)

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: _____ M2. NIVELES: ____

EDAD: _____ años.

Uso actual: _____

Posible uso: _____

DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA: _____ (materiales de la construcción)

Dormitorios: _____ Baños: _____ Dormitorio de Servicio: ____ Baño Servicio: _____

Otros (descripción general): _____

Dirección exacta: _____

PRECIO: _____

2. El PROPIETARIO, autoriza al CORREDOR, en forma exclusiva, para promover la venta de la PROPIEDAD. Autorizo al CORREDOR para poner rótulo en la PROPIEDAD: si ____ no ____. La publicidad que el CORREDOR utilizara para promover la venta de la PROPIEDAD será: _____.

3. a) Si la PROPIEDAD se vendiera a un cliente presentado y/o reportado por el CORREDOR, el PROPIETARIO pagará al CORREDOR una comisión del _____ % (por ciento) del total del precio real de la venta de la PROPIEDAD. b) Dicha comisión será pagada incondicionalmente y al contado en el momento de formalizarse la venta y en la moneda que ésta se realice. c) Siendo el CORREDOR "recaudador del impuesto de ventas" (Ley Nº 6826, Artículo 1 Inciso "n", su Reglamento y modificaciones) el PROPIETARIO le cancelará al CORREDOR, conjuntamente con su comisión, el monto correspondiente al impuesto de ventas (13% -trece por ciento- actualmente), el cual, será calculado sobre el monto total de la comisión.

4. Esta AUTORIZACIÓN vence el día ____ de _____ de _____ y se prorrogará automáticamente por períodos de _____ si el PROPIETARIO no comunica al CORREDOR por escrito, por lo menos con cinco días de anticipación, su deseo de darlo por terminado.

5. Si durante el plazo de vigencia de esta AUTORIZACION, el CORREDOR le presenta y!o reporta un cliente al PROPIETARIO, este, durante el plazo de un año calendario, contado a partir de la fecha de presentación y/o reporte del cliente, reconocerá al CORREDOR las comisiones aquí fijadas, si la PROPIEDAD se vendiera a ese cliente. Es entendido que "cliente" incluye a los parientes, herederos, legatarios y socios del COMPRADOR, a él mismo y a las sociedades que represente.

6. Si habiéndose efectuado un depósito como señal de trato y, la venta no llegara a formalizarse, dicho depósito será repartido por partes iguales entre el PROPIETARIO y el CORREDOR, siempre que la mitad no sea mayor que la comisión que el CORREDOR hubiera cobrado por la venta, en cuyo caso el saldo será para el PROPIETARIO.

7. Si dicha propiedad se alquilara, por decisión del PROPIETARIO, a un cliente presentado por el CORREDOR, éste tendrá derecho a cobrar la suma correspondiente a _____,

Propertyshelf MLS

como comisión. Si durante el primer año del alquiler de la PROPIEDAD, el PROPIETARIO la vendiera al cliente inquilino, el PROPIETARIO deberá pagar la suma correspondiente a la comisión pactada en esta AUTORIZACION al CORREDOR, rebajándose la suma originalmente pagada como comisión por el alquiler.

8. **RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** De la Conciliación y el Arbitraje: Todas las controversias, diferencias, disputas o reclamos que pudieran derivarse del presente contrato, o el negocio y la materia a la que este se refiere, su ejecución, incumplimiento, liquidación, interpretación o validez serán sometidas en primera instancia a conciliación de conformidad con la legislación sustantiva interna estipulada expresamente por las partes y el procedimiento previsto en los reglamentos del Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje de la Cámara Costarricense-Norteamericana de Comercio ("CICA"), a cuyas normas las partes se someten en forma voluntaria e incondicional. Las audiencias de conciliación se llevarán a cabo en el CICA, en San José, República de Costa Rica. La conciliación será dirigida por un conciliador designado por el CICA. En caso de que la controversia no sea resuelta al cabo de tres sesiones de conciliación, o en el evento de que queden aspectos sin resolver dentro del proceso conciliatorio, el conflicto se resolverá por medio de arbitraje de derecho de conformidad con los reglamentos del CICA a cuyas normas procesales las partes se someten en forma voluntaria e incondicional. El conflicto se dilucidará de acuerdo con la ley sustantiva. El lugar del arbitraje será el Centro Internacional de Conciliación y Arbitraje de la Cámara Costarricense-Norteamericana de Comercio en San José, República de Costa Rica. El arbitraje será resuelto por un tribunal arbitral compuesto por un árbitro. El árbitro será designado por el CICA. El laudo arbitral se dictará por escrito, será definitivo, confidencial –a menos que las partes de común acuerdo decidan lo contrario previa aceptación por escrito- vinculante para las partes e inapelable, salvo los recursos de revisión o de nulidad. Una vez que el laudo se haya dictado y adquirido firmeza, producirá los efectos de cosa juzgada material y las partes deberán cumplirlo sin demora. Quien funja como conciliador no podrá integrar el tribunal arbitral en el mismo asunto. Los procesos y su contenido serán absolutamente confidenciales. Los gastos relacionados con el proceso de conciliación y el de arbitraje, incluyendo los honorarios del conciliador y de los árbitros, los asumirán las partes en igual proporción, salvo que en el acuerdo conciliatorio o en el laudo arbitral se disponga otra cosa. Cada una de las partes cubrirá los honorarios de sus abogados y asesores. Todo esto sin perjuicio de la obligación de reembolso de cualquier gasto que le corresponda a la parte perdedora a favor de la parte ganadora. Para estos efectos, el laudo deberá condenar a la parte perdedora al pago de esos gastos, incluidos los honorarios profesionales de los abogados y/o asesores legales.

Propertyshelf MLS

9. Toda comunicación referente a esta AUTORIZACION deberá hacerse por escrito, en carta certificada o mediante la vía telegráfica o radiográfica, y valdrá como fecha de aviso la del recibo del certificado, telegrama o radiograma, por la oficina del despacho.

10. Direcciones para notificaciones:

Domicilio contractual para recibir notificaciones del CORREDOR: En la ciudad de _____, Republica de Costa Rica, exactamente en _____, y/o al fax _____, con copia al correo electrónico _____, a cargo de _____.

Domicilio contractual para recibir notificaciones del PROPIETARIO: En la ciudad de _____, Republica de Costa Rica, exactamente en _____, y/o al fax _____, con copia al correo electrónico _____, a cargo de _____.

Información de contacto de las partes:

El PROPIETARIO:

Tel.Of. 1 : (____) ____-_____ Tel.Of. 2: (____) ____-_____

Tel.Hab. 1: (____) ____-_____ Tel.Hab.2: (____) ____-_____

Fax: (____) ____-_____ E-mail: _____

El CORREDOR:

Tel.Of. 1 : (____) ____-_____ Tel.Of. 2: (____) ____-_____

Tel.Hab. 1: (____) ____-_____ Tel.Hab.2: (____) ____-_____

Fax: (____) ____-_____ E-mail: _____

11. CLAUSULA DE CONFIDENCIALIDAD: De conformidad con la Ley de Información No Divulgada No. 7975, Publicada en la Gaceta Número 12 del 18 de enero del 2000, se acuerda entre ambas partes de esta negociación, que el presente **CONTRATO** y toda la información que el mismo contiene es de uso exclusivo de las partes aquí contratantes, siendo totalmente confidencial y secreto para cualquier tercero público o privado. No será permitido a ninguna de las partes revelar a terceros ningún tipo de información sobre este contrato o en general sobre la negociación que mediante el mismo se conviene y regula. En caso de revelarse información a cualquier tercero y que producto de tal fuga de información se cause un perjuicio de cualquier tipo, deberá la parte que hubiese irrespetado esta estipulación hacerse responsable ante la otra del pago de los daños y perjuicios que le hubiere causado. Todo lo anterior salvo requerimiento de ley, por orden judicial, o por acuerdo escrito entre las partes.

12. Ambas partes autorizan para que cualquiera de ellas que los desee protocolice este contrato en el momento en que lo considere conveniente.

En fe de lo cual firmamos en _____ el ____ del _____ 201_____.

_____ _____

PROPIETARIO CORREDOR

Propertyshelf MLS