

GLOBAL HOTEL BROKERS ALLIANCE®

United, Universal, Unique

ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD / NO - DIVULGACIÓN / NO - COMPETENCIA / NO - CIRCUNVENCIÓN / COMISIÓN & FUNCIONAMIENTO - ACNDNCNCC&F (o NDA)

Fuentes usadas:

CÁMARA INTERNACIONAL DE COMERCIO (I. C. C.)
ASOCIACIONES INTERNACIONALES INMOBILIARIAS

Madrid, España el día.mes.año

Considerando, que el deseo de los abajo firmantes es llevar a cabo este acuerdo para definir los parámetros de una obligación legal futura, todas las Partes contratantes se declaran sujetos y están limitadas por un deber de CONFIDENCIALIDAD con respecto a sus fuentes y contactos. Este deber está en consonancia con la Convención de la Cámara Internacional de Comercio (I.C.C. 500).

Considerando que el deseo de los abajo firmantes es el de establecer una RELACIÓN de NEGOCIO para beneficio mutuo y común de las Partes, incluyendo sus Afiliados, subsidiarios, accionistas, socios, empresas a riesgo compartido, “joint-ventures”, y otras organizaciones asociadas (a partir de ahora designadas como “Afiliados”).

Ahora por lo tanto, considerando los compromisos mutuos, las declaraciones y los pactos que se expresan, así como otras consideraciones positivas y valiosas, cuyo recibo se acusa por este medio, las Partes acuerdan por este medio los **TERMINOS Y CONDICIONES** siguientes:

I. CONFIDENCIALIDAD / NO DIVULGACIÓN

1. Que ninguna de las Partes divulgará nombres, direcciones, direcciones de e-mail, número de teléfono y de fax a terceros y que cada uno reconoce que dichos contactos son propiedad exclusiva de las Partes respectivas y que cada uno se compromete a no entrar en negociaciones o transacciones directas con tales contactos revelados por las otras Partes; y
2. Que la información proporcionada puede incluir Cuentas, Presupuestos, Planes de negocio, Información comercial sensible, Acuerdos contractuales, Clientes, Finanzas, Ideas, Cotizaciones de seguro, Operadores, Productos, Ofertas, Estadísticas, Planes estratégicos, Proveedores, Sistemas y cualquier otro dato, (escrito, oral, ilustrado o en cualquier otro formato); y
3. Que si a cualquier Parte o sus Afiliados se le solicita o requiere por ley, regla o regulación aplicable, o proceso legal, revelar alguna Información Confidencial, dicha Parte informará de inmediato a la Parte afectada por escrito de tal petición o requisito, de modo que ésta pueda buscar una orden protectora apropiada, si así lo desea; y
4. Que todas las Partes acuerdan devolver o destruir todos los documentos y cualquier otro material referente a este acuerdo, si así le fuera solicitado por la Parte que lo ha proveído.

II. NO – COMPETENCIA / NO - CIRCUNVENCIÓN

1. Las Partes y sus Afiliados no solicitarán ni aceptarán ningún negocio, de ninguna de las maneras, de las fuentes que se hagan disponibles como consecuencia de este Acuerdo, sin la expresa autorización escrita por la Parte que hizo disponible la fuente y,
2. Que se comprometen asimismo a **No Ignorar, Eludir o Sortear este acuerdo** y en particular a no entrar directamente en transacción de negocios con los bancos, inversionistas, fuentes de fondos financieros y otros entes, cuyos nombres hayan sido proporcionados por alguna de las Partes de este Acuerdo, a menos que se haya obtenido **permiso expreso por escrito** de la misma, para hacerlo. Las Partes se comprometen también a no hacer uso de terceras personas para **Eludir o Sortear indirectamente** esta cláusula. Por la expresa voluntad de este Acuerdo, no importa si la información obtenida proviene de una persona natural o jurídica.
3. Que en el caso de la Circunvención de este Acuerdo por cualquiera de las Partes, directa o indirectamente, la Parte perjudicada tendrá derecho a reclamar a la Parte que haya contravenido y eludido la cláusula anterior, una indemnización por la cuantía máxima que hubiera obtenido por esa transacción, mas cualesquiera otros gastos, incluyendo pero no limitados a todos los costes legales y costes incurridos para recuperar los ingresos perdidos.

III. CREDIBILIDAD DE LAS PARTES / PROCESO DE TRANSACCIÓN

1. La Credibilidad y la Imagen de todas las Partes está en juego en este tipo de transacciones. Por lo tanto, todas las Partes se comprometen a proporcionar de buena fe operaciones auténticas, posibles y legalmente lícitas y acompañadas de la información necesaria, veraz y completa, sobre las mismas, y a obtener y poner a disposición de las otras Partes los documentos que las garantizan, en concordancia con las cláusulas de este acuerdo; y
2. Todas las Partes acuerdan operar según las bases del Código Profesional de Ética de la GHBA, copia de la cual puede obtenerse en la web de la Alianza: <http://www.globalhotelbrokersalliance.com/ethics.htm> ; y
3. El precio de venta será fijado y garantizado por un periodo de tres meses, salvo que la Propiedad decidiese bajarlo. Si la oferta fuese una subasta, se deberá dar a conocer desde un principio, para que la Parte Compradora/Inversora pueda decidir si desea participar o no en el proceso; y
4. El Proceso de Transacción aceptado será como sigue:

TODAS LAS PARTES:

- 4.1. Todos los Brokers/Agentes Independientes involucrados en la potencial venta – compra, deberán firmar el Acuerdo de Confidencialidad de la GHBA (NDA).
- 4.2. Si el Vendedor o Comprador/Inversor no firmaran esta NDA, por la circunstancia que sea, ellos deberán firmar la CdI (Carta de Interés o LOI) y/o el Mandato, donde ellos confirmen su compromiso a regirse por las reglas de esta NDA y del Código de Ética Profesional de la GHBA, contenidos y compromisos que ellos confirman conocer y aceptar (ambos figuran en la web). Esta firma debe hacerse, en todos los casos, antes de la presentación de cualquier información y documentación, por escrito o de palabra, excepto por el Perfil Ciego. **NO HAY EXCEPCIÓN A ESTA REGLA.**

BROKER DE VENTA:

- 4.3. Será proporcionado un “Perfil Ciego de Hotel en Venta” facilitado por GHBA. GHBA pasará solamente información valiosa para facilitar la venta, pero evitando por todos los medios que se descubra la propiedad de que se trata.
- 4.4. Un Resumen Ejecutivo será proporcionado entonces por el Broker de Venta a la/s Parte/s interesada/s, una vez la carta de interés del potencial Comprador sea recibida.
- 4.5. Una vez recibida dicha documentación por parte del potencial Comprador, y si se mantiene el interés del mismo, se procederá a la firma de un contrato de compra – venta, donde se especificarán la visita oficial a la propiedad, condiciones de pago, depósito de plica (“escrow”), período para realizar el “due diligence”, fecha de la firma ante notario y responsabilidad del pago de la comisión a los Brokers involucrados en el éxito de la transacción, con los detalles de cantidad y fecha de pago, si la compra – venta se llevara finalmente a cabo.
- 4.6. Una Prueba de Fondos o POF podrá ser solicitada al Comprador/Inversor, si así lo requiere el Vendedor.

BROKER DE COMPRA:

- 4.7. Proporcionar una copia del Mandato de Compra.
- 4.8. Facilitar la Carta de Intención antes de recibir el Resumen Ejecutivo.
- 4.9. Proveer toda la información que razonablemente requiera el vendedor.
- 4.10. Cooperar en la posible visita para comprobar la propiedad, por el comprador potencial o su representante legal.
- 4.11. Colaborar en cualquier acción necesaria razonable para garantizar el éxito de la operación.

IV. ACUERDO DE PROTECCIÓN DE COMISIONES:

1. Este Acuerdo define la asociación legal de todas las Partes y también sirve como ACUERDO de PROTECCIÓN de las COMISIONES ACORDADAS, HONORARIOS, COSTES, y/o POSICIONES PATRIMONIALES; y
2. Todas las consideraciones, beneficios, primas, honorarios de participación y/o comisiones recibidos como resultado de las contribuciones de las Partes en el Acuerdo, referentes a cualesquiera y a todas las transacciones, se estipularán en el Compromiso de Pago de Comisiones que se efectuará a cada Broker/Agente Independiente que haya intervenido en la transacción, que será confirmada por la emisión de una ORDEN de PAGO del Vendedor y/o Comprador a cada una de las Partes correspondientes, y
3. Las comisiones serán negociadas en cada transacción y se basarán en el precio final estipulado en el Acuerdo de Compra - Venta. Serán abonadas por el Vendedor y/o Comprador a los Brokers/Agentes Independientes involucrados incluidos en este Acuerdo, según las condiciones pactadas en este Acuerdo y en el Compromiso de Pago de Comisiones realizado con cada Broker/Agente Independiente; y
4. En general, las comisiones serán divididas en TRES partes; una tercera parte corresponderá al o a los Brokers/Agentes Independientes del Vendedor; una tercera parte a los Brokers/Agentes Independientes del Comprador; una Tercera Parte a los Brokers/Agentes Independientes de la GHBA.
5. El desembolso monetario de pagos de una o las varias transacciones que se realicen será información privada, privilegiada, y clasificada.
6. Cualquier adenda será considerada parte legal de este Acuerdo, y estarán sujetas a los TÉRMINOS y CONDICIONES aquí definidas; y
7. Las Partes utilizarán sus mejores esfuerzos para asegurarse que el VENDEDOR Y COMPRADOR conocen y se comprometen con los Términos y Condiciones de este Acuerdo, incluyendo:
 - 7.1. Instrucciones específicas indicando que las ÓRDENES DE PAGO serán realizadas basadas en el Acuerdo de Compra - Venta, tal como se especifica en el mismo y sujetos a los Términos y Condiciones de este Acuerdo.
 - 7.2. Este Acuerdo será válido por dos (2) años, a menos que haya causas legales para ser considerado nulo, incluso si la compañía actual, y/o asignados, concluyen un nuevo contrato bajo nueva dirección con el Comprador actual, para toda clase de transacciones, e incluso si la compañía actual, y/o asignados, concluyen un nuevo contrato bajo nueva dirección con el Vendedor actual o su sucesor en la que se aplique otro nombre o dirección.
 - 7.3. Será renovado automáticamente por períodos de un año, a menos que sea revocado por escrito por cualquiera de las Partes con un pre-aviso de un mes, una vez que todos los compromisos contraídos anteriormente hayan sido debidamente liquidados según este Acuerdo; y
8. Si la transacción se llevara a cabo con éxito, cualquier Depósito de Plica (custodiado por un tercero) será utilizado en primer término, para el pago de las comisiones de los Brokers/Agentes Independientes participantes; y
9. Brokers Afiliados a la GHBA son personas de negocios que están llevando a cabo la compra – venta de hoteles y otros servicios relacionados, como medio para ganarse la vida. Se espera que todas las Partes: los Vendedores, Compradores/Inversores y Brokers, etc., implicados en las transacciones, facilitarán las acciones para que las comisiones sean pagadas a los Brokers/Agentes Independientes que han hecho la transacción posible, según los honorarios específicos que hayan sido acordados en el Compromiso de Pago de Comisiones con cada Broker.

V. ACUERDO DE CONDICIONES

1. Este Acuerdo contiene los pactos íntegros entre las Partes y reemplaza cualesquiera otras comunicaciones y entendimientos anteriores. Ninguna renuncia, alteración, modificación o enmienda será obligatoria o tendrá validez para cualquier propósito, a menos que se haya producido por escrito y ejecutado por el representante autorizado de las Partes.

2. Las firmas de este Acuerdo recibidas a través de fax, correo o email serán consideradas legales y válidas para ser un contrato ejecutado. Tal Acuerdo será ejecutable y admisible para todos los propósitos como pueda ser necesario bajo las Condiciones de este Acuerdo. Cualquier firma referente a acuerdos con respecto a comisiones entre las Partes, serán asimismo válidas por los medios antedichos.

3. Todos los signatarios reconocen que han leído el acuerdo precedente y por sus iniciales y firma confirman que tienen autoridad completa y total para ejecutar este documento en representación de la Parte para la cual han dado su firma.

4. Este Acuerdo es válido para cualesquiera y todas las transacciones entre las Partes indicadas en el mismo y será gobernado por la ley ejecutoria en cualquier Tribunal de Justicia sobre una base mundial. En caso de conflicto, las leyes de arbitraje de Gran Bretaña, Francia, España, o los E.E. U.U. se aplicarán, según la conveniencia para todas las Partes implicadas en el Acuerdo. Las Partes firmantes aceptan las jurisdicciones seleccionadas como definitivas.

5. Este Acuerdo compromete, beneficiará, y será ejecutorio por las Partes y sus respectivos sucesores y/o asignados.

6. Ninguna falta o retraso en el ejercicio de cualquier derecho, poder o privilegio significará renuncia, ni cualquier ejercicio individual o parcial imposibilitará el ejercicio de cualquier otro derecho, poder o privilegio según los términos de este Acuerdo.

7. Se considera que durante la duración de este Acuerdo, enmiendas y/o mejoras pudieran ser necesarias. Todas las Partes recibirán un pre-aviso de un mes para que cualesquiera cambios lleguen a ser jurídicamente vinculantes, y para que las Partes puedan decidir si continuar o no con este acuerdo para cualquier futura transacción, una vez los compromisos mantenidos hasta ese momento hayan sido liquidados. Sin embargo, el compromiso de confidencialidad permanecerá durante todo el período del Acuerdo.

8. El Acuerdo en formato PDF, que será convertido por la Alianza al final de las firmas, será el vinculante. El formato DOC se utiliza solamente para facilidad de las firmas.

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las Partes han ejecutado este Acuerdo en la fecha y año arriba indicados.

1. Nombre de la Compañía:

Como Broker

Nombre:

Cargo:

Dirección:

Distrito, Ciudad:

País:

Teléfono:

Fax:

Email:

Fecha firma:

Firma:

2. Nombre de la Compañía:

**Como Broker, Comprador, Inversor,
Vendedor**

Nombre:

Cargo:

Dirección:

Distrito, Ciudad:

País:

Teléfono:

Fax:

Email:

Fecha firma:

Firma:

3. Nombre de la Compañía:

**Como Broker, Comprador, Inversor,
Vendedor**

Nombre:

Cargo:

Dirección:

Distrito, Ciudad:

País:

Teléfono:

Fax:

Email:

Fecha firma:

Firma:

4. Nombre de la Compañía:

**Como Broker, Comprador, Inversor,
Vendedor**

Nombre:

Cargo:

Dirección:

Distrito, Ciudad:

País:

Teléfono:

Fax:

Email:

Fecha firma:

Firma: