

Comunicado Sobre la Propiedad De Bienes Raíces en conformidad con la Sección 443 de la ley del Estado de New York  
**COMUNICADO REFERENTE A LAS RELACIONES DE AGENCIA DE BIENES RAICES**

Antes de establecer conversaciones con un agente de bienes raíces sobre cualquier transacción, usted debe entender el tipo de relación que usted desea establecer con el agente.

La ley del Estado de New York requiere de los agentes de bienes raíces licenciados que actúan en representación de compradores o vendedores de propiedad que éstos le hagan saber a sus compradores o vendedores potenciales, la naturaleza de la relación que existe entre ellos y los derechos y obligaciones que ésta relación crea.

**AGENTE DEL VENDEDOR O DEL PROPIETARIO**

Si usted está interesado en vender o arrendar una propiedad, usted puede contratar a un agente de bienes raíces como su agente vendedor. El agente del vendedor, incluido el agente enlistador bajo un acuerdo de listado con el vendedor, actúa solamente en nombre y en favor del vendedor según los términos del acuerdo de listado. Usted puede autorizar al agente del vendedor o del propietario a efectuar otro tipo de funciones incluyendo contratar subagentes, utilizar otros agentes dentro de la misma compañía y trabajar en conjunto con otros agentes tales como agentes de compradores en una base cooperativa. Un subagente, es aquél quién acuerda trabajar con el agente del vendedor, a menudo a través de los servicios de listado múltiple. Un subagente puede trabajar en otra oficina de bienes raíces.

El agente del vendedor tiene, sin limitación, los deberes fiduciarios siguientes con el vendedor: cuidado razonable, lealtad indivisible, confidencialidad, comunicación completa, obediencia y el deber de rendirle cuentas.

Las obligaciones del agente de un vendedor están también sujetas a cualquier provisión específica dispuesta en un acuerdo entre el agente y el vendedor.

En negociaciones con el comprador, el agente del vendedor debe (a) ejercitar su habilidad y cuidado a la hora de ejecutar sus deberes de agente; (b) negociar de manera justa, honesta, y de buena fe; y (c) divulgar todos los hechos conocidos por el agente que afectan materialmente el valor o la deseabilidad de la propiedad excepto que sea prohibido por la ley.

**AGENTE DEL COMPRADOR O DEL ARRENDATARIO**

Si usted está interesado en comprar o arrendar una propiedad, usted puede contratar un agente de bienes raíces como agente del comprador o del arrendatario. El agente del comprador actúa solamente a nombre del comprador. Usted puede autorizar al agente del comprador o del arrendatario a efectuar otro tipo de funciones incluyendo contratar subagentes, utilizar otros agentes dentro de la misma compañía y trabajar en conjunto con otros agentes tales como agentes de vendedores en una base cooperativa.

El agente del comprador tiene, sin limitación, los deberes fiduciarios siguientes con el comprador: cuidado razonable, lealtad indivisible, confidencialidad, comunicación completa, obediencia y el deber de rendirle cuentas.

Las obligaciones del agente del comprador están también sujetas a cualquier provisión específica dispuesta en un acuerdo entre el agente y el comprador.

En negociaciones con el vendedor, el agente del comprador debe (a) ejercitar su habilidad y cuidado a la hora de ejecutar sus deberes de agente; (b) negociar de manera justa, honesta y de buena fe; y (c) divulgar todos los hechos conocidos por el agente que afectan materialmente la habilidad del comprador y su disposición para ejecutar el contrato y adquirir la propiedad que no son inconsistentes con las obligaciones fiduciarias del agente para con el comprador.

**AGENTES DEL CORREDOR**

Como parte de sus negociaciones con un agente de propiedades inmobiliarias, usted puede autorizar a su agente a contratar otros agentes ya sea que usted es un comprador/arrendatario o un vendedor/propietario. Como regla general, estos agentes tienen deberes fiduciarios con usted y su agente. Esta asociación no significa que usted esté obligado a responder por la conducta de dichos agentes.

**AGENTE REPRESENTANDO A AMBOS VENDEDOR Y COMPRADOR**

Un agente de bienes raíces que actúa directamente o a través de otro agente licenciado, puede ser el agente de ambos vendedor/propietario y comprador/arrendatario en una transacción, pero debe hacerlo con el conocimiento y el consentimiento escrito, de ambos vendedor/propietario y comprador/arrendatario.

En una situación de agencia doble como ésta, el agente no podrá proporcionar sus deberes fiduciarios para con el vendedor/propietario y el comprador/arrendatario en su totalidad.

Las obligaciones de un agente están también sujetas a cualquier provisión específica dispuesta en el acuerdo entre el agente y el vendedor/propietario y el comprador/arrendatario.

Un agente que actúa como agente doble debe explicar cuidadosamente a ambos vendedor/propietario y al comprador/arrendatario que el agente también está representando la otra parte. El agente debe también explicar los posibles efectos de la representación doble, incluyendo que al consentir la relación de agencia doble tanto el comprador/arrendatario como el vendedor/propietario están renunciando al derecho de lealtad exclusiva.

**UN COMPRADOR/ARRENDATARIO O VENDEDOR/ PROPIETARIO DEBE CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE LAS POSIBLES CONSECUENCIAS DE UNA REPRESENTACIÓN DOBLE ANTES DE CONCENTIR A TAL REPRESENTACIÓN.**

**CONDICIONES GENERALES**

Léa cuidadosamente todos los acuerdos y asegure de que expresan adecuadamente su entendimiento de la transacción. Un agente de bienes raíces es una persona calificada para aconsejar sobre propiedades inmobiliarias. Si usted necesita consejo legal, de impuestos u otro específico, consulte a un profesional en el campo.

La ley requiere que cada agente que le asista durante su proceso de compra/venta de propiedad le facilite este Comunicado Referente a las Relaciones de Agencia de Bienes Raíces, usted puede recibir más de una copia en el proceso de compra. Usted debe leer el contenido de este documento cada vez que se lo presenten, y considerar el tipo de relación entre usted y el agente de real estate en su transacción específica.

**RECONOCIMIENTO DEL COMPRADOR/ARRENDATARIO POTENCIAL**

- (1) Yo recibí y leí una copia de este comunicado.
- (2) Yo comprendo que el agente del Vendedor/Propietario, incluyendo el agente enlistador, es el agente exclusivo del vendedor/propietario, a no ser que el vendedor/propietario y el comprador/arrendatario lleguen a otro acuerdo.
- (3) Yo entiendo que los subagentes, incluyendo los que participan en servicios de listado múltiple, son agentes exclusivos del Vendedor/Propietario.
- (4) Entiendo que si yo así lo quisiera, podría seleccionar a mi propio agente para que fuera mi agente comprador/arrendatario exclusivo.
- (5) Comprendo que el agente que me proporcionó este formulario,

\_\_\_\_\_ de  
 (Nombre del Agente de Bienes Raíces)

\_\_\_\_\_ de  
 (Nombre de la Firma que Representa)

(Marque el que corresponda)

- Es un agente del Vendedor/Propietario.
- Es mi agente designado como el agente del comprador/arrendatario

Fecha:  
 Comprador/Arrendatario:

Fecha:  
 Comprador/Arrendatario:

**RECONOCIMIENTO DEL VENDEDOR/PROPIETARIO POTENCIAL**

- (1) Yo recibí y leí una copia de este comunicado.
- (2) Yo comprendo que el agente del Vendedor/Propietario, incluyendo el agente listador, es el agente exclusivo del vendedor/propietario, a no ser que el vendedor/propietario y el comprador/arrendatario lleguen a otro acuerdo.
- (3) Yo entiendo que los subagentes, incluyendo los que participan en servicios de listado múltiple, son agentes exclusivos del Vendedor/Propietario.
- (4) Entiendo que un agente del comprador/arrendatario es el agente exclusivo del comprador/arrendatario.
- (5) Comprendo que el agente que me proporcionó este formulario,

\_\_\_\_\_ de  
 (Nombre del Agente de Bienes Raíces)

\_\_\_\_\_ de  
 (Nombre de la Firma que Representa )

(Marque el que corresponda)

- Es mi agente del vendedor/propietario.
- Es un agente designado como el agente del Comprador/Arrendatario.

Fecha:  
 Vendedor/Propietario:

Fecha:  
 Vendedor/Propietario:

**RECONOCIMIENTO DE LOS COMPRADORES/ARRENDATARIOS Y VENEDORES/PROPIETARIOS POTENCIALES DE LA EXISTENCIA DE AGENCIA DOBLE**

- (1) Yo recibí y leí una copia de este comunicado.
- (2) Comprendo que el agente representa a las dos partes, vendedor/propietario y comprador/arrendatario.
- (3) Comprendo que yo podría nombrar mi propio agente vendedor/propietario o comprador/arrendatario..
- (4) Comprendo que al firmar este contrato, estoy renunciando al derecho de lealtad exclusiva.
- (5) He considerado cuidadosamente las posibles consecuencias de la relación de agencia doble.
- (6) Comprendo que el agente que me proporcionó este formulario,

\_\_\_\_\_ de  
 (Nombre de la Firma que Representa )

\_\_\_\_\_ de  
 (Nombre de la Firma que Representa )

es un agente que representa tanto al comprador/arrendatario ,como al vendedor/propietario, esto con consentimiento de las dos partes, comprador/arrendatario y vendedor/propietario, hecho que es del conocimiento tanto del comprador/arrendatario como del vendedor/propietario

Fecha  
 Comprador/Arrendatario

Fecha  
 Comprador/Arrendatario

Fecha  
 Vendedor/Propietario

Fecha  
 Vendedor/Propietario

RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO DE AMBAS PARTES

(1) Yo recibí, leí una copia y entiendo el contenido de este documento.

(2) Yo Entiendo que,

\_\_\_\_\_ de  
(Nombre del Agente de Bienes Raíces)

\_\_\_\_\_ de  
(Nombre de la Firma que Representa )

(Marque el que corresponda)

Es un agente del vendedor/propietario

Es un agente del comprador/arrendatario

Es un agente que representa tanto al vendedor/propietario como al comprador/arrendatario , esto con consentimiento de las dos partes, comprador/arrendatario y vendedor/propietario, hecho que es del conocimiento tanto del comprador/arrendatario como del vendedor/propietario

Tambien entiendo que \_\_\_\_\_ de  
(Nombre del Agente de Bienes Raíces)

\_\_\_\_\_ de  
(Nombre de la Firma que Representa )

(Marque el que corresponda)

Es un agente del vendedor/propietario.

Es un agente del comprador/arrendatario

Es un agente que representa tanto al vendedor/propietario como al comprador/arrendatario , esto con consentimiento de las dos partes, comprador/arrendatario y vendedor/propietario, hecho que es del conocimiento tanto del comprador/arrendatario como del vendedor/propietario

Fecha  
Comprador/Arrendatario

Fecha  
Vendedor/Propietario

Fecha  
Comprador/Arrendatario

Fecha  
Vendedor/Propietario