



Formulario de divulgación del estado de Nueva York para vendedores y compradores

ESTO NO ES UN CONTRATO

La Ley del estado de Nueva York exige a los titulares de la licencia de bienes raíces que actúan como agentes de compradores y vendedores de inmuebles que notifiquen a los potenciales compradores y vendedores con quienes trabajen la naturaleza de su relación de representación y los derechos y obligaciones que esta conlleva. Esta divulgación le ayudará a tomar decisiones informadas sobre su relación con el bróker de bienes raíces y sus agentes de ventas.

Es posible que reciba más de un formulario de divulgación durante la transacción. La ley puede exigir que cada agente que preste asesoramiento en la transacción le presente este formulario de divulgación. Un agente de bienes raíces es una persona calificada para asesorar acerca de bienes raíces.

Si necesita asesoría legal, tributaria o de otra clase, consulte con un profesional de ese ámbito.

Divulgación sobre las relaciones de representación de bienes raíces

Agente del vendedor

Un agente del vendedor es un agente contratado por un vendedor para representar los intereses del vendedor. El agente del vendedor lo hace asegurando un comprador para el hogar del vendedor a un precio y con términos aceptables para el vendedor. Un agente de vendedores tiene, sin limitación, las siguientes obligaciones fiduciarias con el vendedor: cuidado razonable, lealtad indivisa, confidencialidad, divulgación plena, obediencia y deber de rendir cuentas. Un agente del vendedor no representa los intereses del comprador. Las obligaciones de un agente de vendedores también están sujetas a todas las disposiciones específicas que se establecen en un acuerdo entre el agente y el vendedor. En las negociaciones con el comprador, un agente de vendedores debería: (a) ejercer habilidades y cuidado razonables en el desempeño de las obligaciones del agente; (b) negociar de manera honesta, justa y de buena fe; y (c) revelar todos los hechos conocidos por el agente que afecten considerablemente el valor o la deseabilidad de la propiedad, salvo que la ley disponga lo contrario.

Agente del comprador

Un agente del comprador es un agente contratado por un comprador para representar los intereses del comprador. El agente del comprador lo hace negociando la compra de un hogar a un precio y con términos aceptables para el comprador. Un agente de compradores tiene, sin limitación, las siguientes obligaciones fiduciarias con el comprador: cuidado razonable, lealtad indivisa, confidencialidad,

divulgación plena, obediencia y deber de rendir cuentas. Un agente del comprador no representa los intereses del vendedor. Las obligaciones de un agente de compradores también están sujetas a todas las disposiciones específicas que se establecen en un acuerdo entre el agente y el comprador. En las negociaciones con el vendedor, un agente de compradores debería: (a) ejercer habilidades y cuidado razonables en el desempeño de las obligaciones del agente; (b) negociar de manera honesta, justa y de buena fe; y (c) revelar todos los hechos conocidos por el agente que afecten considerablemente la capacidad y/o disposición del comprador para realizar un contrato para adquirir la propiedad del vendedor que no sean inconsistentes con las tareas fiduciarias del agente respecto al comprador.

Agentes del bróker

Un agente del bróker es un agente que coopera con o es contratado por un agente de cotización o un agente del comprador (pero no trabaja para la misma firma que el agente de cotización o el agente del comprador) para que ayude al agente de cotización o al agente del comprador a localizar una propiedad para vender o comprar, respectivamente, para el vendedor del agente de cotización o para el comprador del agente de compradores. El agente del bróker no tiene una relación directa con el comprador o el vendedor, y el comprador o el vendedor no pueden proporcionar instrucciones o indicaciones directamente al agente del bróker. Por lo tanto, el comprador y el vendedor no tienen responsabilidad indirecta por los actos del agente. El agente de cotización o el agente del comprador sí proporcionan indicaciones e instrucciones al agente del bróker y, por lo tanto, el agente de cotización o el agente del comprador tienen responsabilidad por los actos del agente del bróker.

Agente doble

Un bróker de bienes raíces puede representar tanto al comprador como al vendedor, si tanto el comprador como el vendedor otorgan su consentimiento informado por escrito. En dicha situación de representación doble, el agente no podrá proporcionar la gama completa de las tareas fiduciarias al comprador y al vendedor. Las obligaciones de un agente también están sujetas a todas las disposiciones específicas establecidas en un acuerdo entre el agente y el comprador y el vendedor. Un agente que actúa como un agente doble debe explicar cuidadosamente tanto al comprador como al vendedor que el agente también está actuando para la otra parte. El agente debería también explicar los posibles efectos de la representación doble, incluso que, al aceptar la relación de representación doble, el comprador y el vendedor renuncian a su derecho de lealtad indivisa. El comprador y el vendedor deben

Formulario de divulgación del estado de Nueva York para vendedores y compradores

considerar cuidadosamente las posibles consecuencias de una relación de representación doble antes de aceptar tal representación. Un vendedor o un comprador pueden dar un consentimiento informado anticipado para la representación doble indicando la misma en este formulario.

Agente doble con agentes de ventas designados

Si el comprador y el vendedor otorgan su consentimiento informado por escrito, los mandatos y el bróker de bienes raíces que representa ambas partes como agente doble pueden designar a un agente de ventas para que represente al comprador y otro agente de ventas para que represente al vendedor. Un agente de ventas trabaja bajo la supervisión del bróker de bienes raíces. Con el consentimiento informado por escrito del comprador y del vendedor, el agente de ventas designado para el comprador actuará como el agente del comprador que representa los intereses y aboga en nombre del comprador y el agente de

ventas designado para el vendedor actuará como el agente del vendedor que representa los intereses y aboga en nombre del vendedor en las negociaciones entre el comprador y el vendedor. Un agente de ventas designado no puede proporcionar el rango completo de tareas fiduciarias al arrendador o al arrendatario. Un agente de ventas designado no puede proporcionar el rango completo de tareas fiduciarias al comprador o al vendedor. El agente de ventas designado debe explicar que, al igual que el agente doble que lo supervisa, no puede ofrecer lealtad indivisa. El comprador o el vendedor debe considerar cuidadosamente las posibles consecuencias de una relación de representación doble con agentes de ventas designados antes de aceptar dicha representación. El vendedor o el comprador puede otorgar un consentimiento informado anticipado para la representación doble con agentes de ventas designados indicándolo en este formulario.

Recibí este formulario de _____ de _____
(Nombre en letra de imprenta del titular de la licencia) (Nombre en letra de imprenta de la compañía, firma o agencia de brókeres)

un bróker de bienes raíces que actúa según los intereses del:

() Vendedor como (*marque la relación debajo*)

() Comprador como (*marque la relación debajo*)

() Agente del vendedor

() Agente del comprador

() Agente del bróker

() Agente del bróker

() Agente doble

() Agente doble con agente de ventas designado

Para otorgar el consentimiento informado anticipado para una representación doble o representación doble con agentes de ventas designados, complete la siguiente sección:

() Consentimiento informado anticipado para representación doble

() Consentimiento informado anticipado para representación doble con agentes de ventas designados

Si se indicó "agente doble con agentes de ventas designados" arriba: _____

está designado para representar al comprador; y _____ está designado para representar al vendedor en esta transacción.

(Yo) (Nosotros) _____ (acusó) (acusamos) recibo de una copia de este formulario de divulgación:

Firma de { } de los compradores y/o { } de los vendedores:

Fecha: _____

Fecha: _____