



# Division of Licensing Services

New York State  
Department of State  
Division of Licensing Services  
P.O. Box 22001  
Albany, NY 12201-2001  
Servicio al cliente: (518) 474-4429  
www.dos.ny.gov

## Formulario de divulgación para comprador y vendedor del estado de Nueva York

### ESTE NO ES UN CONTRATO

*La ley del estado de Nueva York exige que los titulares de licencias de bienes raíces que actúan como agentes de compradores y vendedores de propiedades informen a los posibles compradores o vendedores con quienes trabajan sobre la naturaleza de su relación de representación y los derechos y obligaciones que de ella derivan. Esta divulgación le ayudará a tomar decisiones informadas sobre su relación con el corredor de bienes raíces y sus agentes de ventas.*

*Es posible que durante la transacción reciba más de un formulario de divulgación. La ley puede exigir que cada agente que ayude en la transacción le presente este formulario de divulgación. Un agente de bienes raíces es una persona cualificada para asesorar sobre bienes raíces.*

*Si necesita asesoría legal, tributaria o de otro tipo, consulte a un profesional de ese campo.*

### Divulgación sobre las relaciones de representación de bienes raíces

#### Agente del vendedor

Un agente del vendedor es un agente que contrata un vendedor para que represente sus intereses. El agente del vendedor lo hace al conseguir un comprador para la casa del vendedor por un precio y de acuerdo con condiciones aceptables para el vendedor. Un agente del vendedor tiene, sin limitación, las siguientes obligaciones fiduciarias con el vendedor: cuidado razonable, lealtad indivisa, confidencialidad, divulgación total, obediencia y obligación de rendir cuentas. Un agente del vendedor no representa los intereses del comprador. Las obligaciones de un agente del vendedor también están sujetas a todas las disposiciones específicas estipuladas en un acuerdo entre el agente y el vendedor. En las negociaciones con el comprador, un agente del vendedor debe (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 sustancialmente el valor o la conveniencia de la propiedad, salvo que la ley disponga lo contrario.

#### Agente del comprador

Un agente del comprador es un agente que contrata un comprador para que represente sus intereses. El agente del comprador lo hace al negociar la compra de una casa por un precio y de acuerdo con condiciones aceptables para el comprador. Un agente del comprador tiene, sin limitación, las siguientes obligaciones fiduciarias con el comprador:

cuidado razonable, lealtad indivisa, confidencialidad, divulgación total, obediencia y obligación de rendir cuentas. Un agente del comprador no representa los intereses del vendedor. Las obligaciones de un agente del comprador también están sujetas a todas las disposiciones específicas estipuladas en un acuerdo entre el agente y el comprador. En las negociaciones con el vendedor, el agente del comprador debe (a) tener capacidad 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 sustancialmente la capacidad o disposición del comprador para ejecutar un contrato para adquirir la propiedad del vendedor que no sean consecuentes con las obligaciones fiduciarias con el comprador.

#### Agentes del corredor

El agente de un corredor es un agente que coopera o es contratado por un agente del vendedor o un agente del comprador (pero no trabaja para la misma empresa que estos) para que les ayude a conseguir una propiedad para vender o comprar, respectivamente, para el vendedor del agente del vendedor o el comprador del agente del arrendatario. El agente del corredor no tiene una relación directa con el comprador o vendedor y estos últimos no pueden darle instrucciones directamente al agente del corredor. Por lo tanto, el comprador y el vendedor no tienen responsabilidad indirecta por los actos del agente del corredor. El agente del vendedor y el agente del comprador no le dan instrucciones al agente del corredor y, por lo tanto, no tendrán responsabilidad por los actos del mismo.

#### Agente doble

Un corredor de bienes raíces puede representar al comprador y al vendedor si ambos dan su consentimiento informado por escrito. En una situación de representación doble, el agente no podrá cumplir con la gama completa de obligaciones fiduciarias con el comprador y vendedor. Las obligaciones de un agente también están sujetas a todas las disposiciones específicas estipuladas en un acuerdo entre el agente, y el comprador y vendedor. Un agente que actúa como un agente doble debe explicarles cuidadosamente al comprador y vendedor que el agente también actúa en representación de la otra parte. El agente también debe 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 a lealtad indivisa. Un comprador o vendedor debe considerar cuidadosamente las posibles consecuencias de una relación de representación doble antes de aceptar dicha representación. Un vendedor o comprador puede dar un consentimiento informado anticipado para la representación doble al indicarlo en este formulario.

# Formulario de divulgación para comprador y vendedor del estado de Nueva York

## Agente doble con agentes de ventas designados

Si el comprador y vendedor dan su consentimiento informado por escrito, los mandantes y el corredor de bienes raíces que representa a ambas partes como un agente doble puede designar a un agente de ventas para que represente al comprador y a otro agente de ventas para que represente al vendedor. Un agente de ventas trabaja bajo la supervisión del corredor de bienes raíces. Con el consentimiento informado del comprador y del vendedor por escrito, el agente de ventas designado para el comprador actuará como agente del comprador representando los intereses y abogando en nombre del comprador y el agente de ventas designado para el vendedor actuará como el agente del vendedor representando los intereses y abogando en nombre del vendedor en las negociaciones

entre el comprador y el vendedor. Un agente de ventas designado no puede cumplir la gama completa de las obligaciones fiduciarias con el arrendador o arrendatario. Un agente de ventas designado no puede cumplir con la gama completa de las obligaciones fiduciarias con el comprador o vendedor. El agente de ventas designado debe explicar que al igual que el agente doble bajo cuya supervisión actúan, no pueden ofrecer lealtad indivisa. Un comprador o vendedor debe considerar cuidadosamente las posibles consecuencias de una relación de representación doble con agentes de ventas designados antes de aceptar dicha representación. Un vendedor o comprador puede dar un consentimiento informado anticipado para la representación doble con agentes de ventas designados al indicarlo en este formulario.

Este formulario me lo entregó \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
(Nombre en letra de molde del titular de la licencia) (Nombre en letra de molde de la empresa, firma o corredora)

un corredor de bienes raíces certificado que actúa en interés de:

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Vendedor como un <i>(marque la relación)</i> | <input type="checkbox"/> Comprador como un <i>(marque la relación)</i> |
| <input type="checkbox"/> Agente del vendedor                          | <input type="checkbox"/> Agente del comprador                          |
| <input type="checkbox"/> Agente del corredor                          | <input type="checkbox"/> Agente del corredor                           |
| <input type="checkbox"/> Agente doble                                 |  |
| <input type="checkbox"/> Agente doble con agente de ventas designado  |  |

Para consentimiento informado anticipado para representación doble o representación doble con agentes de ventas designados, llene la siguiente sección:

- Consentimiento informado anticipado para representación doble  
 Consentimiento informado anticipado para representación doble con agentes de ventas designados

Si anteriormente se indicó agente doble con agentes de ventas designados: \_\_\_\_\_ se designa para representar al comprador; y \_\_\_\_\_ se designa para representar al vendedor en esta transacción.

(Yo) (Nosotros) \_\_\_\_\_ acuso (acusamos) recibo de una copia de este formulario de divulgación:

Firma de { } Comprador(es) y/o { } Vendedor(es):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_