



Formulario de Divulgación de Nueva York para arrendadores y arrendatarios

ESTE 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 arrendadores y arrendatarios de inmuebles que notifiquen a los potenciales arrendadores y arrendatarios 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 arrendador

Un agente del arrendador es un agente contratado por un arrendador para representar los intereses del arrendador. El agente del arrendador lo hace asegurando un arrendatario para el apartamento o casa en renta del arrendador y con términos aceptables para el arrendador. Un agente del arrendador tiene, sin limitación, las siguientes obligaciones fiduciarias con el arrendador: cuidado razonable, lealtad indivisa, confidencialidad, divulgación plena, obediencia y deber de rendir cuentas. Un agente del arrendador no representa los intereses del arrendatario. Las obligaciones de un agente de arrendadores también están sujetas a todas las disposiciones específicas que se establecen en un acuerdo entre el agente y el arrendador. En las negociaciones con el arrendatario, un agente del arrendador 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 arrendatario

Un agente del arrendatario es un agente contratado por un arrendatario para que represente los intereses del arrendatario. El agente del arrendatario lo hace negociando la renta o arrendamiento de un apartamento o casa en renta y con términos aceptables para el arrendatario. Los agentes de arrendatarios tienen, sin limitación, las siguientes

obligaciones fiduciarias con el arrendatario: cuidado razonable, lealtad indivisa, confidencialidad, divulgación plena, obediencia y deber de rendir cuentas. Un agente del arrendatario no representa los intereses del arrendador. Las obligaciones de un agente del arrendatario también están sujetas a todas las disposiciones establecidas en un acuerdo entre el agente y el arrendatario. En las negociaciones con el arrendador, el agente del arrendatario debería (a) ejercer destreza y cuidado razonables en el desempeño de las obligaciones como 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 y/o disposición del arrendatario para ejecutar un contrato de renta o arrendamiento de la propiedad del arrendador que no sean consistentes con las obligaciones fiduciarias con el arrendatario.

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 arrendatario (pero no trabaja para la misma firma que el agente de cotización o el agente del arrendatario) para que ayude al agente de cotización o al agente del arrendatario a localizar una propiedad para alquilar o arrendar para el arrendador del agente de cotización o para el arrendatario del agente de arrendatarios. El agente del bróker no tiene una relación directa con el arrendatario o el arrendador y el arrendatario y el arrendador no pueden proporcionar instrucciones o indicaciones directamente al agente del bróker. Por lo tanto, el arrendatario y el arrendador no tienen responsabilidad indirecta por los actos del agente. El agente de cotización o el agente del arrendatario sí proporcionan indicaciones e instrucciones al agente del bróker y, por lo tanto, el agente de cotización o el agente del arrendatario tienen responsabilidad por los actos del agente del bróker.

Agente doble

Un bróker de bienes raíces puede representar tanto al arrendatario como al arrendador, si tanto el arrendatario como el arrendador 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 arrendador y al arrendatario. Las obligaciones de un agente también están sujetas a todas las disposiciones específicas establecidas en un acuerdo entre el agente y el arrendatario y el arrendador. Un agente que actúa como un agente doble debe explicar cuidadosamente tanto al arrendador como al arrendatario que el agente también está actuando para la otra parte. El agente debería también explicar los posibles efectos de la representación

Formulario de Divulgación de Nueva York para arrendadores y arrendatarios

doble, incluso que, al aceptar la relación de representación doble, el arrendador y el arrendatario renuncian a su derecho a lealtad indivisa. El arrendador y el arrendatario deben considerar cuidadosamente las posibles consecuencias de una relación de representación doble antes de aceptar tal representación. Un arrendador o un arrendatario 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 arrendatario y el arrendador otorgan su consentimiento informado por escrito, los mandatos y el bróker de bienes raíces que representa ambas partes como agente doble puede designar a un agente de ventas para que represente al arrendatario y otro agente de ventas para que represente al arrendador. Un agente de ventas trabaja bajo la supervisión del bróker de bienes raíces. Con el consentimiento informado por escrito del arrendatario y del

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

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Arrendador como <i>(marque la relación debajo)</i> | <input type="checkbox"/> Arrendatario como <i>(marque la relación debajo)</i> |
| <input type="checkbox"/> Agente del Arrendador | <input type="checkbox"/> Agente del arrendatario |
| <input type="checkbox"/> Agente del bróker | <input type="checkbox"/> Agente del bróker |
| <input type="checkbox"/> Agente doble | |
| <input type="checkbox"/> 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 un agente doble con agentes de ventas designados con anterioridad: _____

está designado para representar al arrendatario y _____ está designado para representar al arrendador en esta transacción.

(Yo) (Nosotros) _____ (acuso) (acusamos) recibo de una copia de este formulario de divulgación.

Firma de { } Arrendador(es) y/o { } Arrendatario(s):

Fecha: _____

Fecha: _____