



Estado de Massachusetts

JUNTA DE REGISTRO DE AGENTES Y VENDEDORES INMOBILIARIOS

<http://www.mass.gov/ocabr/licensee/dpl-boards/re/>

DIVULGACIÓN OBLIGATORIA EN EL ESTADO DE MASSACHUSETTS DE LA RELACIÓN ENTRE EL AGENTE Y EL CONSUMIDOR

ESTO NO ES UN CONTRATO

Esta divulgación de información es entregada a usted, el consumidor, por el agente de bienes raíces mencionado en la misma.

MOMENTO EN EL CUAL EL AGENTE LE DEBE ENTREGAR ESTE AVISO AL CONSUMIDOR:

Todos los agentes de bienes raíces le deben hacer entrega de este formulario durante la primera reunión que tenga con usted en persona para discutir una propiedad residencial específica. Si no se lleva a cabo una reunión en persona entre usted y el agente, este formulario se le debe de entregar vía electrónica o por otros medios antes de que el agente celebre un contrato con el consumidor. La propiedad residencial se define como el terreno que contiene un edificio destinado a ser utilizado como una vivienda, de una a cuatro unidades, o la compra o venta de un terreno en el que se pretende construir un edificio para su uso como una vivienda de una o dos unidades. En caso de que esta relación cambie, se deberá facilitar y completar una divulgación adicional en ese momento.

INFORMACIÓN Y RESPONSABILIDAD DE LOS CONSUMIDORES:

Si usted es un comprador o vendedor, puede contratar a un agente para que le brinde asesoría, asistencia y representación. El agente puede representarlo como vendedor (agente del vendedor) o como comprador (agente del comprador) o ayudarlo como facilitador.

Todos los agentes de bienes raíces –independientemente de su relación de trabajo con el consumidor– deben, por ley, presentar los inmuebles con honestidad y exactitud, y revelar los defectos materiales conocidos de los mismos.

Las obligaciones de un agente de bienes raíces no eximen a los consumidores de la responsabilidad de proteger sus propios intereses. Si necesita asesoría para asuntos legales, fiscales, de seguros o catastrales, es su responsabilidad consultar a un profesional en esas áreas. Los agentes de bienes raíces no realizan y no pueden realizar inspecciones de casas, de pintura con plomo o plagas, ni tampoco evaluaciones del sistema séptico, tierras con cuerpos de agua o medio ambiente.

No asuma que un agente de bienes raíces trabaja únicamente para usted, a menos que cuente con un acuerdo para este tipo de contrato.

Para definiciones y descripciones más detalladas de los contratos inmobiliarios, vaya a la página 2 de este documento.

SE INFORMA AL VENDEDOR O COMPRADOR QUE RECIBE ESTA DIVULGACIÓN QUE EL AGENTE DE BIENES RAÍCES NOMBRADO A CONTINUACIÓN ESTÁ TRABAJANDO COMO:

Marque uno: ☐ Agente del vendedor ☐ Agente del comprador ☐ Facilitador

Si marcó agente del comprador o del vendedor, el agente debe completar la siguiente sección:

Marque uno: ☐ Agencia no designada

La empresa o agencia inmobiliaria que se enlista a continuación y demás agentes afiliados también están trabajando como agente del

☐ Vendedor ☐ Comprador

☐ Agencia designada

Solo el agente aquí mencionado representa al

☐ Comprador ☐ Vendedor (agencia vendedora o compradora designada). En esta situación, cualquier otro agente afiliado a la empresa o agencia que se nombra a continuación no le representa a usted y puede representar a otra parte en su transacción inmobiliaria.

Al firmar, yo, el agente de bienes raíces, reconozco que esta divulgación de información se le entregó al consumidor nombrado a continuación:

Firma del agente	Nombre en letra imprenta del agente # Licencia	☐ Agente ☐ Vendedor	Fecha de hoy
Nombre de la empresa de bienes raíces	# Licencia de la empresa de bienes raíces		
Firma del consumidor	Nombre en letra imprenta del consumidor	☐ Comprador ☐ Vendedor	Fecha de hoy
Firma del consumidor	Nombre en letra imprenta del consumidor	☐ Comprador ☐ Vendedor	Fecha de hoy

☐ Marque aquí si el consumidor se niega a firmar este aviso.

TIPOS DE ACUERDOS DE REPRESENTACIÓN

AGENTE DEL VENDEDOR

Un vendedor puede contratar los servicios de un agente de bienes raíces para actuar como agente del vendedor en la venta de sus bienes. Esto significa que el agente inmobiliario representa al vendedor, que es un cliente. El agente debe al cliente vendedor lealtad absoluta, diligencia razonable, transparencia, obediencia debida, confidencialidad y rendición de cuentas. El agente debe poner los intereses del vendedor en primer lugar y tratar de negociar el precio y las condiciones aceptables para su cliente vendedor. El vendedor puede autorizar a los subagentes para representarlo en la comercialización de sus bienes a los compradores, sin embargo, debe ser consciente de que puede ser responsable ante la ley por acciones ilícitas cometidas por el agente o subagentes de bienes raíces.

AGENTE DEL COMPRADOR

Un comprador puede contratar los servicios de un agente de bienes raíces para actuar como agente del comprador en la compra de una propiedad. Esto significa que el agente inmobiliario representa al comprador, que es un cliente. El agente debe al cliente comprador lealtad absoluta, diligencia razonable, transparencia, obediencia debida, confidencialidad y rendición de cuentas. El agente debe poner los intereses del comprador en primer lugar y tratar de negociar el precio y las condiciones aceptables para su cliente comprador. El comprador puede autorizar a los subagentes para representarlo en la compra de bienes, sin embargo, debe ser consciente de que puede ser responsable ante la ley por acciones ilícitas cometidas por el agente o subagentes de bienes raíces.

FACILITADOR (NO COMO AGENTE)

Cuando un agente de bienes raíces trabaja como facilitador, ese agente ayuda al vendedor y/o comprador a llegar a un acuerdo, pero no representa ni al vendedor ni al comprador en la transacción. El facilitador y el intermediario con los que está afiliado el facilitador deben al vendedor y al comprador el deber de presentar todos los bienes inmuebles de manera honesta y exacta, revelando los defectos materiales conocidos y deben rendir cuentas de los fondos. A menos que se acuerde otra cosa, el facilitador no tiene la obligación de mantener confidencial la información recibida de un vendedor o comprador. En caso de que el vendedor y/o el comprador estén expresamente de acuerdo, la relación entre el facilitador y el vendedor o comprador podrá cambiarse por una relación con el acuerdo escrito de la persona representada.

AGENTE DESIGNADO DEL VENDEDOR Y DEL COMPRADOR

Un agente de bienes raíces puede ser designado por otro agente de bienes raíces (el agente nombrado o designado) para representar a un comprador o vendedor, siempre que el comprador o vendedor esté expresamente de acuerdo con dicha designación. El agente de bienes raíces, una vez designado, es entonces el agente del comprador o vendedor que se convierte en cliente del agente. El agente designado debe al cliente comprador o vendedor lealtad absoluta, diligencia razonable, transparencia, obediencia debida, confidencialidad y rendición de cuentas. El agente debe poner los intereses de su cliente primero, y tratar de negociar el precio y los términos aceptables para su cliente. Ningún otro agente afiliado a la misma empresa representa al cliente a menos que el cliente acuerde otra cosa. En situaciones en que el agente designado asigne a otro agente para que represente al vendedor y a un agente para que represente al comprador en la misma transacción, el agente designado pasará a ser un agente con doble función. En consecuencia, un agente con doble función no puede cumplir plenamente los deberes de lealtad absoluta, transparencia, obediencia debida, que se requiere de un agente del vendedor o comprador. Solo su agente designado representa sus intereses. El consentimiento por escrito para la agencia designada debe ser proporcionado antes de que una posible transacción sea identificada, pero, en cualquier caso, a más tardar antes de la ejecución de un acuerdo escrito para la compra o venta de propiedades residenciales. El consentimiento debe contener la información prevista en el reglamento de la Junta de Registro de Agentes y Vendedores de Bienes Raíces (Junta). Puede obtener un ejemplo de un consentimiento para la agencia designada en el sitio web de la Junta www.mass.gov/dpl/re.

AGENTE CON DOBLE FUNCIÓN

Un agente de bienes raíces puede actuar como un agente con doble función que represente tanto al vendedor como al comprador en una transacción, pero solo con el consentimiento expreso e informado por escrito tanto del vendedor como del comprador. Un agente con doble función será neutral con respecto a cualquier interés en conflicto entre el vendedor y el comprador. En consecuencia, un agente con doble función no puede cumplir plenamente los deberes de lealtad absoluta, transparencia, obediencia debida, que se requiere de un agente del vendedor o comprador. Sin embargo, un agente con doble función sigue teniendo la obligación de mantener la confidencialidad de la información material y la rendición de cuentas. El consentimiento por escrito para la representación doble debe ser proporcionado antes de que una posible transacción sea identificada, pero, en cualquier caso, a más tardar antes de la ejecución de un acuerdo escrito para la compra o venta de bienes inmuebles residenciales. El consentimiento debe contener la información prevista en el reglamento de la Junta de Registro de Agentes y Vendedores de Bienes Raíces (Junta). Puede obtener un ejemplo de un consentimiento de representación doble en el sitio web de la Junta www.mass.gov/dpl/re.