

DIVULGACIÓN Y ELECCIÓN DE AGENCIA DE BIENES RAÍCES

Documento actualizado:
Enero de 2009



La parte pre-impresa de esta forma fue redactada por la Asociación de Arizona de REALTORS®. Cualquier cambio en el texto pre-impreso de esta forma debe hacerse de manera notable. No se hacen declaraciones respecto a la validez legal, suficiencia o efectos de ninguna disposición, incluyendo consecuencias fiscales. Si desea asesoría legal, fiscal o profesional, consulte a su abogado, consultor de impuestos o asesor profesional.



1. Nombre de la firma ("Agente") _____
2. representada por _____ declara en el presente lo siguiente.

NOMBRE DEL LICENCIATARIO

DIVULGACIÓN

3. Ante un **Vendedor o Arrendador (en adelante el "Vendedor")** o **Comprador o Arrendatario (en adelante el "Comprador")** entra en discusiones con un agente de bienes raíces o licenciario afiliado a un agente, el Vendedor y el Comprador deben comprender con qué tipo de relación de agencia o representación contarán con el agente durante la transacción.
4. **I. Agente del Comprador:** Un agente que no sea el agente del Vendedor puede acordar con el Comprador a actuar como el agente para el Comprador. En estas situaciones, el agente del Comprador no representa al Vendedor, incluso si el agente del Comprador recibe compensación por servicios prestados, total o parcialmente, por parte del Vendedor o a través del agente del Vendedor:
5. a) El agente de un Comprador tiene la obligación fiduciaria de lealtad, obediencia, divulgación, confidencialidad y responsabilidad en sus tratos con el Comprador.
6. b) Otros Compradores potenciales que el agente represente pueden considerar, hacer ofertas o adquirir un interés en las mismas propiedades o similares que el Comprador esté buscando.
7. **II. Agente del Vendedor:** Un agente bajo un acuerdo de listado con el Vendedor opera como el agente para el Vendedor solamente:
8. a) El agente de un Vendedor tiene la obligación fiduciaria de lealtad, obediencia, divulgación, confidencialidad y responsabilidad en sus tratos con el Vendedor.
9. b) Otros Vendedores potenciales que el agente represente pueden enlistar propiedades similares a la propiedad que el Vendedor está Ofreciendo.
10. **III. Agente que representa al Vendedor y al Comprador (Representación limitada):** Un agente, ya sea que actúe directamente o mediante uno o más licenciarios dentro de la misma agencia, puede representar legalmente tanto al Vendedor como al Comprador en una transacción, pero solo con el conocimiento y consentimiento informado del Vendedor y el Comprador. En estas situaciones, el Agente, actuando mediante su(s) licenciario(s), representa al Comprador y al Vendedor limitado por las obligaciones debidas al Comprador y al Vendedor:
11. a) El agente no divulgará a la otra parte sin autorización por escrito que el Vendedor aceptará un precio o términos además de los declarados en el listado, o que el Comprador aceptará un precio o términos ad más de los ofrecidos.
12. b) Habrá conflictos en las obligaciones de lealtad, obediencia, divulgación y confidencialidad. La divulgación de información confidencial solo podrá efectuarse bajo autorización por escrito.
13. Sin importar a quién represente el Agente en la transacción, el Agente ejercerá habilidad y atención razonable en el desempeño de sus obligaciones, y será veraz y honesto tanto con el Comprador como con el Vendedor, divulgando todos los hechos conocidos que afecten de forma material y adversa la consideración de recibir pago por cualquier parte. Conforme a A.R.S. Sección 32-2156, los Vendedores, Arrendadores y Agentes no están obligados a divulgar que una propiedad es o ha sido: (1) la ubicación de una muerte natural, suicidio, homicidio u otro crimen clasificado como delito mayor; (2) propiedad u ocupada por una persona expuesta al VIH, o diagnosticada con SIDA o cualquier otra enfermedad que se desconoce se transmita mediante ocupación común de bienes inmuebles; o (3) ubicada en la cercanía de un delincuente sexual. Los Vendedores o sus representantes no la existencia, términos o condiciones de ofertas como confidenciales a menos que exista un acuerdo de confidencialidad entre las partes.
14. **LAS OBLIGACIONES DEL AGENTE EN UNA TRANSACCIÓN DE BIENES RAÍCES NO LIBERAN AL VENDEDOR O AL COMPRADOR DE LA RESPONSABILIDAD DE PROTEGER SUS PROPIOS INTERESES. EL VENDEDOR Y EL COMPRADOR DEBEN LEER CUIDADOSAMENTE TODOS LOS ACUERDOS PARA ASEGURARSE DE QUE LOS DOCUMENTOS EXPRESAN ADECUADAMENTE LO QUE ESPERAN DE LA TRANSACCIÓN.**

ELECCIÓN

38. **Elección del Comprador o Arrendatario** (llene esta sección solo si usted es el Comprador). El suscrito elige que el Agente (marque las opciones que apliquen):
39. represente al Comprador como el Agente del Comprador.
40. represente al Vendedor como el Agente del Vendedor.
41. muestre al Comprador las propiedades enumeradas con la firma del Agente y el Comprador acepta que el Agente actuará como agente tanto del Comprador como del Vendedor, siempre y cuando el Vendedor consienta a la representación limitada. En caso de compra el consentimiento informado del Comprador y el Vendedor debe acusarse de recibido en un escrito independiente al contrato de compra.
42. **Elección del Vendedor o Arrendador** (llene esta sección solo si usted es el Vendedor). El suscrito elige que el Agente (marque las opciones que Apliquen):
43. represente al Comprador como el Agente del Comprador.
44. represente al Vendedor como el Agente del Vendedor.
45. muestre al Comprador las propiedades enumeradas con la firma del Agente y el Comprador acepta que el Agente actuará como agente tanto del Comprador como del Vendedor, siempre y cuando el Vendedor consienta a la representación limitada. En caso de compra el consentimiento informado del Comprador y el Vendedor debe acusarse de recibido en un escrito independiente al contrato de compra.

52. El(Los) Comprador(es) o Vendedor(es) suscritos reconocen que este documento es una declaración de obligaciones. Este documento no es un acuerdo de empleo.
54. YO/NOSOTROS ACUSO/ACUSAMOS DE RECIBIDO UNA COPIA DE ESTA DIVULGACIÓN.

55. _____
^ NOMBRE EN LETRA DE IMPRENTA

56. _____
^ FIRMADO D / M / A