

**INFORMACIÓN Y NOTIFICACIÓN SOBRE LA REPRESENTACIÓN DE AGENTES
(APROBADA POR LA COMISIÓN DE PROPIEDADES INMOBILIARIAS
(BIENES RAÍCES) DE KENTUCKY)**

Cada parte, o persona, en una negociación o contratación de bienes raíces / propiedades inmobiliarias, es referida como “cliente” o “consumidor” del Agente de Bienes Raíces (Real Estate Agent).

Los “clientes” son personas representadas por agentes. Estos agentes tienen ciertos deberes, u obligaciones con sus clientes. Estos deberes incluyen: el negociar en el mejor interés del cliente, mantener informado al cliente de todo hecho material que el Agente conozca, y mantener confidencial cierta información. Un consumidor se convierte en cliente del Agente típicamente, a través de un contrato o acuerdo escrito. El contrato mas común entre el Agente y el cliente es el Acuerdo de Listado, en el que el consumidor firma un contrato con una compañía de bienes raíces para que venda su casa.

Los “consumidores” son personas que utilizan los servicios de un Agente licenciado de bienes raíces, pero que no son clientes del Agente licenciado, y no han firmado un contrato o acuerdo con el Agente. Por lo tanto, los Agentes licenciados de bienes raíces tienen menos deberes hacia un consumidor que con un cliente. Aun así, todo Agente licenciado esta comprometido en tratar honesta y equitativamente todo consumidor.

Además, el pagarle honorarios a un Agente o compañía de bienes raíces no convierte un consumidor a un cliente.

Agente del Vendedor

Si usted firma un contrato con una compañía de bienes raíces para vender su propiedad, usted es cliente de la compañía de bienes raíces, al menos que haya hecho una designación distinta, como por ejemplo, Agencia Designada. El Agente principal (Broker) del Listado y todos sus agentes representan y le deben lealtad primaria al cliente vendedor, al menos que ese cliente haya escogido representación de Agencia Designada, o de Agencia Doble. Lealtad y fidelidad son unas de las obligaciones que se le deben al vendedor, al menos que el cliente haya establecido una representación distinta. Los agentes del vendedor no tienen obligación alguna ni reciben beneficios del comprador, al menos que actúen como Agente Doble.

Algunos agentes del vendedor solicitan la cooperación de otros agentes para representar a su cliente, el vendedor, en la publicidad y venta de su propiedad. Aunque esos agentes licenciados no son agentes de la compañía de bienes raíces del vendedor, o de Lista, hay instantes en que esos agentes licenciados podrían ser sub-agentes del vendedor, y entonces tendrían los mismos deberes de lealtad y fidelidad que el Agente principal le tiene a su cliente, el vendedor. En este caso, el comprador tendría la posición de consumidor únicamente.

Agente del Comprador

Bajo esta representación, el comprador es el cliente del Agente de bienes raíces, y el Agente representa únicamente al comprador. Aquí, el Agente de bienes raíces no es agente del vendedor aunque reciba compensación del vendedor.

Si siendo comprador de bienes raíces usted elige ser representado por un Agente, y usted y el Agente reconocen que su Agente trabaja únicamente para usted, y no como agente del vendedor, en este caso, usted se convierte en cliente del Agente.

Agente Doble-Limitado (Representando ambos, el comprador y el vendedor)

Un Agente de bienes raíces puede legalmente ser agente de ambos, el vendedor y el comprador, en una transacción, pero solo con el consentimiento escrito de ambos. En una situación de doble representación, o agencia doble-limitada, el agente limita sus obligaciones fiduciarias, como de cuidado superior, integridad, honestidad, y lealtad con el comprador y el vendedor. El agente también tendrá la obligación de revelar a todo consumidor y cliente, toda información que tenga que materialmente afecte la propiedad, información la cual no puede ser descubierta fácilmente. Las obligaciones de honestidad y de actuar de buena fe también les son debidas ha ambas partes.

Un ejemplo de las limitaciones del Agente Doble es que el agente no puede revelar al comprador, sin el permiso exclusivo del vendedor, que el vendedor esta dispuesto a vender la propiedad a un precio mas bajo del listado. Por otro lado, el agente en este caso no podría revelar al vendedor, sin el permiso exclusivo del comprador, que el comprador podría pagar un precio más alto del que ya ha ofrecido.

Agencia Designada

El agente principal de la compañía de bienes raíces (el corredor o broker), con consentimiento del vendedor y el comprador, puede designar a agentes específicos de su compañía para que representen, uno al comprador, y otro al vendedor, a la exclusión de todos los otros agentes de la compañía. En este instante el vendedor es cliente de su agente designado, y el comprador es cliente del suyo. La Agencia Designada permite que dos o más agentes de la misma compañía representen a las dos partes de una transacción. El agente principal, o corredor de la compañía actúa como Agente Doble. El consentimiento escrito de ambos clientes es requerido para crear este tipo de Agencia.

Agente Principal (Corredor) de Transacción

En esta representación el agente principal de transacción interacciona con uno o más agentes de ventas sin ser agente de ellos, para así ayudar a las partes de una transacción potencial de bienes raíces con sus comunicaciones, interposiciones y negociaciones, para tratar de que lleguen a un acuerdo.

El principal en esta transacción tratará al comprador y el vendedor como consumidores. Un ejemplo es cuando el comprador es un consumidor del agente licenciado que lo asiste, y ese agente tampoco representa al vendedor de la propiedad en la cual el comprador esta interesado. En ese caso el agente sería principal de la transacción y no actuaría como agente de ninguna parte.

Sección A

RECONOCIMIENTO DE RECIBO DE INFORMACIÓN

La siguiente información es requerida bajo la ley de Kentucky.

1. El Nombre del Agente Licenciado es _____ de la compañía _____ de bienes raíces. El agente principal de esta compañía de bienes raíces es _____.
2. Nombre del Consumidor(es): _____.
3. El Agente Licenciado puede representarme como:
 - Agente Doble-Limitado
 - Agente del Vendedor Agente Designado
 - Agente del Comprador No Agente o Corredor de Transacción

HE RECIBIDO Y LEÍDO LA INFORMACIÓN SOBRE REPRESENTACIÓN DE AGENTES, QUE CONSISTE EN ESTA PAGINA Y LA INFORMACIÓN IMPRESA EN LAS DOS PAGINAS ANTERIORES.

FIRMA DEL CONSUMIDOR

FECHA: _____

FIRMA DEL CONSUMIDOR

FECHA: _____