



AVISO AL CONSUMIDOR

EL PRESENTE NO ES UN CONTRATO

CN

Para permitir que los consumidores de servicios de bienes raíces tomen decisiones informadas respecto a las relaciones comerciales que podrían entablar con corredores y representantes de bienes raíces (concesionarios), la Ley de Otorgamiento de Licencias e Inscripción de Bienes Raíces (RELRA, por sus siglas en inglés) exige que durante la entrevista inicial se provea este Aviso a los consumidores.

- Los concesionarios podrían entablar las siguientes relaciones de agencia con los consumidores:

Agente del vendedor

Como agente del vendedor, el concesionario y la empresa de dicho concesionario trabajan de manera exclusiva para el vendedor o el arrendador, y deben actuar acorde a los mejores intereses de dicho vendedor o arrendador, incluyendo la realización de esfuerzos continuos y de buena fe para encontrar un comprador o arrendatario; con excepción de los casos en que la propiedad se encuentre sujeta a un contrato previo. Toda la información privada que sea transmitida por el vendedor o el arrendador debe manejarse de manera confidencial, con excepción de que el concesionario debe divulgar los defectos materiales conocidos acerca de la propiedad. Un subagente tiene las mismas responsabilidades y obligaciones que el agente del vendedor.

Agente del comprador

Como agente del comprador, el concesionario y la empresa de dicho concesionario trabajan de manera exclusiva para el comprador o el arrendatario, aun cuando el vendedor o arrendador sea el encargado de pagarles. El agente del comprador debe actuar acorde a los mejores intereses del comprador o el arrendatario, incluyendo la realización de esfuerzos continuos y de buena fe para encontrar una propiedad adecuada para el comprador o arrendatario, excepto en aquellos casos en que el comprador se encuentre sujeto a un contrato previo. Además, debe manejar toda la información privada de manera confidencial, con excepción de los defectos materiales conocidos acerca de la propiedad.

Agente doble

Cuando el concesionario es un agente doble, trabaja para *ambos*, tanto para el vendedor o arrendador como para el comprador o arrendatario. Un agente doble no puede realizar ninguna acción que sea adversa o perjudicial para alguna de las partes, pero debe divulgar los defectos materiales conocidos acerca de la propiedad. Para poder actuar como agente doble, el concesionario debe contar con el consentimiento por escrito de ambas partes.

Agente designado

Como agente designado, el corredor de la empresa de bienes raíces que haya sido elegida, asigna a ciertos concesionarios dentro de la empresa para que actúen de manera exclusiva como agente del vendedor o arrendador, y nombra a otros concesionarios de la misma empresa para que actúen exclusivamente como agentes del comprador o arrendatario para la transacción comercial. Debido a que el corredor supervisa a todos los concesionarios, automáticamente se convierte en un agente doble. Cada uno de los concesionarios designados debe actuar según las funciones requeridas explicadas con anterioridad. Además, el corredor tiene la obligación de tomar las medidas razonables para garantizar que la información confidencial no sea divulgada dentro de la empresa.

- Un concesionario también puede fungir como Concesionario en la Transacción.

Un concesionario en la transacción provee servicios de bienes raíces sin tener ninguna relación de agencia con un consumidor. Aun cuando un concesionario en la transacción no tiene ninguna obligación de lealtad ni confidencialidad, se prohíbe que divulgue que:

- El vendedor aceptará un precio menor al precio solicitado o publicado,
- El comprador pagará un precio mayor del remitido en la oferta por escrito, y
- El vendedor o el comprador estará de acuerdo con otras condiciones de financiamiento diferentes a las que se han ofrecido.

Al igual que los concesionarios con relaciones de agencia, los concesionarios en la transacción deben divulgar los defectos materiales conocidos acerca de la propiedad.

- Independientemente de la relación comercial que hayan elegido, todos los concesionarios tienen la obligación para con los consumidores de:
 - Ejercer el cuidado y capacidades profesionales razonables para satisfacer las normas prácticas requeridas por la RELRA.
 - Desempeñar sus funciones de forma honesta y de buena fe.
 - Presentar, tan pronto como sea factible, todas las ofertas por escrito, las contraofertas, los avisos y los comunicados de y para las partes interesadas. Esta obligación puede ser rechazada *por* el vendedor en *los casos* en que la propiedad del vendedor se encuentre bajo contrato y la renuncia haya sido presentada por escrito.
 - Cumplir con la Ley de Divulgación del Vendedor de Bienes Raíces [Real Estate Seller Disclosure Law].
 - Considerar los fondos en custodia y en depósito.
 - Divulgar, tan pronto como sea factible, todos los conflictos de intereses y financieros.
 - Ofrecer ayuda para la preparación de los documentos y asesorar al consumidor respecto al cumplimiento de las leyes relativas a las transacciones de bienes raíces.
 - Aconsejar al consumidor para que busque la asesoría de expertos para los detalles de la transacción que se encuentran fuera del alcance de la experiencia del concesionario.
 - Mantener informado al consumidor respecto a la transacción y las tareas necesarias que deben completarse.
 - Divulgar el interés financiero en un servicio, por ejemplo, los servicios financieros, la transferencia y preparación de títulos de propiedad, los seguros, la construcción, reparación o inspección, en el momento en que se recomiendan o la primera vez en que el concesionario tiene conocimiento de que se utilizará tal servicio.
- El concesionario y el consumidor pueden *negociar* las condiciones contractuales siguientes y éstas deben contemplarse en un contrato o declaración divulgatoria:
 - La duración del empleo del concesionario, que enumere el acuerdo o contrato.
 - Los honorarios o comisiones del concesionario.
 - El alcance de las actividades o prácticas del concesionario.
 - La cooperación que brindará el corredor y la forma en que compartirá los honorarios con otros corredores de bienes raíces.
- Todos los contratos de compraventa deben incluir la clasificación de zonificación, excepto en aquellos lugares en los cuales la propiedad haya sido zonificada únicamente o principalmente para permitir viviendas unifamiliares.
- El Fondo de Recuperación de Bienes Raíces está destinado a resarcir a toda persona que haya obtenido una sentencia civil definitiva contra un concesionario de bienes raíces de Pennsylvania por fraude, declaración falsa o engaño en una transacción de bienes raíces y que no haya podido cobrar el juicio después de agotar todos los recursos que otorga el derecho estricto y los principios de equidad. Para obtener información detallada y completa acerca del Fondo, llame al (717) 783-3658.

Antes de divulgar cualquier información financiera a un concesionario, tenga en cuenta que a menos que elija una relación comercial con tal persona al firmar un contrato por escrito, tal concesionario NO lo está representando a usted, y NO debe suponer que existe una relación comercial.

ACUSE DE RECIBO

Reconozco que he recibido este documento de divulgación.

Fecha: _____ (Nombre del consumidor con letra de imprenta) _____ (Firma del consumidor)

Fecha: _____ (Nombre del consumidor con letra de imprenta) _____ (Firma del consumidor)

Certifico que durante la entrevista inicial le he proporcionado este documento al consumidor mencionado anteriormente.

Fecha: _____

(Nombre del concesionario con letra de imprenta)

(Firma del concesionario)

(Licencia N°.)