

Las leyes del estado de Texas exigen que todos los licenciarios en bienes raíces suministren la siguiente información sobre los servicios de bienes raíces a todo posible comprador, arrendatario, vendedor o arrendador.

Información sobre los servicios de bienes raíces

Antes de tratar con un agente de bienes raíces debe saber que las obligaciones del agente dependen de la persona a quien representa. Si usted es un posible vendedor o arrendador (propietario) o un posible comprador o arrendatario (comprador), debe saber que el agente que registra el inmueble para la venta o arrendamiento es agente del propietario. Un agente que actúa como subagente representa al propietario en colaboración con el agente vendedor del inmueble. Un agente que actúa como agente del comprador representa al comprador. Un agente puede actuar como intermediario entre las partes siempre y cuando las partes otorguen su consentimiento por escrito. El agente lo puede ayudar a ubicar una propiedad, a preparar un contrato o arrendamiento, o a obtener la financiación sin representarlo. La ley exige que el agente sea honesto con usted.

CUANDO EL AGENTE REPRESENTA AL PROPIETARIO:

El agente se convierte en el agente del propietario cuando celebra un contrato con el propietario, por lo general un contrato por escrito para la venta del inmueble, o cuando accede a actuar como subagente al aceptar una oferta de una subagencia del agente vendedor del inmueble. El subagente puede trabajar en otra oficina de bienes raíces. El agente o un subagente vendedor del inmueble puede ayudar al comprador, pero no lo representa, y debe considerar primero los intereses del propietario. El comprador no debe darle al agente del propietario información alguna que no desee que el propietario tenga, ya que el agente del propietario está obligado a revelar al propietario toda información importante que sea de su conocimiento.

CUANDO EL AGENTE REPRESENTA AL COMPRADOR:

El agente se convierte en el agente del comprador cuando celebra un contrato con el comprador, por lo general un contrato por escrito como representante del comprador. El agente del comprador puede ayudar al propietario pero no lo representa y debe considerar primero los intereses del comprador. El propietario no debe darle al agente del comprador información alguna que no desee que el comprador tenga, ya que el agente del comprador está obligado a revelar al comprador toda información importante que sea de su conocimiento.

CUANDO EL AGENTE ACTÚA COMO INTERMEDIARIO:

El agente puede actuar como intermediario entre las partes si acata las Leyes de Licencias de Bienes Raíces de Texas. El

agente debe obtener un consentimiento por escrito de cada una de las partes para poder actuar como intermediario. El consentimiento por escrito deberá indicar quién pagará al agente y, en letras en negrita o subrayado, quedarán establecidas sus obligaciones como intermediario. El agente está obligado a tratar a cada una de las partes con honradez e imparcialidad y deberá acatar las Leyes de Licencias de Bienes Raíces de Texas. El agente que actúe como intermediario en una transacción:

- (1) deberá tratar a todas las partes con honradez;
- (2) no puede revelar que el propietario está dispuesto a aceptar un precio menor al que pide, a menos que el propietario lo autorice por escrito;
- (3) no puede revelar que el comprador está dispuesto a pagar un precio mayor al presentado en la oferta por escrito, a menos que el comprador lo autorice por escrito;
- (4) no podrá revelar información confidencial alguna ni ninguna otra información que una de las partes haya ordenado al agente no revelar, específicamente y por escrito, a menos que autorice por escrito que puede revelar tal información o que las Leyes de Licencias de Bienes Raíces de Texas o una orden judicial así lo exigieran o si la información realmente se relaciona con la condición del inmueble.

Con la autorización de las partes, el agente que actúa como intermediario entre las partes puede designar a una persona licenciada por las Leyes de Licencias de Bienes Raíces de Texas y asociada con el agente, para que comunique y cumpla las instrucciones de una de las partes y con otra persona licenciada por tales Leyes y asociada con el agente para que comunique y cumpla las instrucciones de la otra parte.

Si opta por ser representado por un agente,

deberá celebrar un contrato por escrito con el agente en el que se estipularán detalladamente las obligaciones del agente y las propias. El contrato estipulará quién y cómo le pagará al agente. Usted tiene el derecho de decidir si quiere que lo representen y, de ser así, el tipo de representación que desea recibir. El pago de honorarios al agente no implica que el agente sea su representante. Si tiene alguna duda con respecto a los deberes y las responsabilidades del agente, deberá resolverlas antes de proceder.

El licenciario en bienes raíces le solicita que acuse recibo de esta información sobre los servicios de bienes raíces para incluirla en los registros del licenciario.

Comprador, vendedor, arrendador o arrendatario

Fecha

The Texas Association of REALTORS® hired the Ralph-McElroy Translation Company, Inc. to translate the form referenced in this brochure. The translation is in a conversational Spanish dialect common to Texas. Different Spanish dialects and translations may vary. This brochure is provided as a courtesy and is not a contract or a legally binding document. The translation has not been approved by the Texas Real Estate Commission. The translation may not be used in lieu of English versions. The English version of the form must be provided to the consumer. While the translation is believed to be accurate, no warranty or representation is made about its accuracy or reliability. The reader is encouraged to seek professional translation and legal advice before signing any document.

La asociación Texas Association of REALTORS® contrató a la empresa de traducción Ralph-McElroy Translation Company, Inc. para traducir el formulario mencionado en este folleto. La traducción utiliza un dialecto del español a nivel de conversación común en Texas. Los diversos dialectos del español y las traducciones pueden variar. Este folleto se ofrece como cortesía y no es un contrato ni un documento jurídicamente obligatorio. La traducción no ha sido aprobada por la Comisión de Bienes Raíces de Texas. La traducción no puede utilizarse en reemplazo de las versiones en inglés. Debe entregarse al cliente la versión en inglés del formulario. Aunque se confía en la precisión de la traducción, no se extiende ninguna garantía ni representación en cuanto a su precisión o fiabilidad. Se insta al lector a buscar traducción profesional y asesoramiento legal antes de firmar cualquier documento.