



# Division of Licensing Services

New York State  
Department of State  
Division of Licensing Services  
P.O. Box 22001  
Albany, NY 12201-2001  
Servicio al cliente: (518) 474-4429  
www.dos.ny.gov

## Formulario de divulgación para arrendador y arrendatario del estado de Nueva York

### ESTE NO ES UN CONTRATO

*La ley del estado de Nueva York exige que los titulares de licencias de bienes raíces que actúan como agentes de arrendadores y arrendatarios de bienes raíces informen a los posibles arrendadores y arrendatarios con quienes trabajan sobre la naturaleza de su relación de representación y los derechos y obligaciones que de ella derivan. Esta divulgación le ayudará a tomar decisiones informadas sobre su relación con el corredor de bienes raíces y sus agentes de ventas.*

*Es posible que durante la transacción reciba más de un formulario de divulgación. La ley puede exigir que cada agente que ayude en la transacción le presente este formulario de divulgación. Un agente de bienes raíces es una persona cualificada para asesorar sobre bienes raíces.*

*Si necesita asesoría legal, tributaria o de otro tipo, consulte a un profesional de ese campo.*

### Divulgación sobre relaciones de representación de bienes raíces

#### Agente del arrendador

Un agente del arrendador es un agente que contrata un arrendador para que represente sus intereses. El agente del arrendador lo hace al conseguir un arrendatario para el apartamento o la casa del arrendador por un alquiler y de acuerdo con condiciones aceptables para el arrendador. Un agente del arrendador tiene, sin limitación, las siguientes obligaciones fiduciarias con el arrendador: cuidado razonable, lealtad indivisa, confidencialidad, divulgación total, obediencia y obligación de rendir cuentas. Un agente del arrendador no representa los intereses del arrendatario. Las obligaciones de un agente del arrendador también están sujetas a todas las disposiciones específicas estipuladas en un acuerdo entre el agente y el arrendador. En las negociaciones con el arrendatario, un agente del arrendador debe (a) ejercer habilidades y cuidado razonables en el desempeño de las obligaciones del agente; (b) negociar de manera honesta, justa y de buena fe; y (c) revelar todos los hechos conocidos por el agente que afecten sustancialmente el valor o la conveniencia de la propiedad, salvo que la ley disponga lo contrario.

#### Agente del arrendatario

Un agente del arrendatario es un agente que contrata un arrendatario para que represente sus intereses. El agente del arrendatario lo hace al negociar el alquiler o arrendamiento de un apartamento o una casa por un alquiler y de acuerdo con condiciones aceptables para el arrendatario. Un agente del arrendatario tiene, sin limitación, las siguientes obligaciones fiduciarias con el arrendatario: cuidado razonable, lealtad indivisa, confidencialidad, divulgación total, obediencia y obligación de rendir cuentas. Un agente del arrendatario no representa los intereses del arrendador. Las obligaciones de un agente del arrendatario también están sujetas a todas las disposiciones específicas estipuladas en un acuerdo entre el agente y el arrendatario. En las negociaciones con el arrendador, el agente del arrendatario debe

(a) tener capacidad y cuidado razonables para el desempeño de las obligaciones del agente; (b) negociar de manera honesta, justa y de buena fe; y (c) revelar todos los hechos conocidos por el agente que afecten sustancialmente la capacidad o disposición del arrendatario para ejecutar un contrato para alquilar o arrendar la propiedad del arrendador que no sean consecuentes con las obligaciones fiduciarias con el arrendatario.

#### Agentes del corredor

El agente de un corredor es un agente que coopera o es contratado por un agente del vendedor o un agente del arrendatario (pero no trabaja para la misma empresa que estos) para que les ayude a conseguir una propiedad para alquilar o arrendar para el arrendador del agente del vendedor o arrendatario del agente del arrendatario. El agente del corredor no tiene una relación directa con el arrendatario o arrendador y estos últimos no pueden darle instrucciones directamente al agente del corredor. Por lo tanto, el arrendatario y el arrendador no tienen responsabilidad indirecta por los actos del agente del corredor. El agente del vendedor y el agente del arrendatario no le dan instrucciones al agente del corredor y, por lo tanto, no tendrán responsabilidad por los actos del mismo.

#### Agente doble

Un corredor de bienes raíces puede representar al arrendatario y al arrendador si ambos dan su consentimiento informado por escrito. En una situación de representación doble, el agente no podrá cumplir con la gama completa de obligaciones fiduciarias con el arrendador y arrendatario. Las obligaciones de un agente también están sujetas a todas las disposiciones específicas estipuladas en un acuerdo entre el agente, y el arrendatario y arrendador. Un agente que actúa como un agente doble debe explicarles cuidadosamente al arrendador y arrendatario que el agente también actúa en representación de la otra parte. El agente también debe explicar los posibles efectos de la representación doble, incluso que al aceptar la relación de representación doble el arrendador y el arrendatario renuncian a su derecho a lealtad indivisa. Un arrendador y arrendatario deben considerar cuidadosamente las posibles consecuencias de una relación de representación doble antes de aceptar dicha representación. Un arrendador o arrendatario puede dar un consentimiento informado anticipado para la representación doble al indicarlo en este formulario.

#### Agente doble con agentes de ventas designados

Si el arrendatario y el arrendador dan su consentimiento informado por escrito, los mandantes y el corredor de bienes raíces que representa a ambas partes como un agente doble puede designar a un agente de ventas para que represente al arrendatario y a otro agente de ventas para que represente al arrendador. Un agente de ventas trabaja bajo la supervisión del corredor de bienes raíces. Con el consentimiento informado por escrito del arrendatario y del arrendador, el agente de ventas designado del arrendatario actuará como el agente del arrendatario representando los intereses y abogando en nombre del arrendatario y el agente de ventas designado para el

# Formulario de divulgación para arrendador y arrendatario del estado de Nueva York

arrendador actuará como el agente del arrendador representando los intereses y abogando en nombre del arrendador en las negociaciones entre el arrendatario y el arrendador. Un agente de ventas designado no puede cumplir con la gama completa de las obligaciones fiduciarias con el arrendador o arrendatario. El agente de ventas designado debe explicar que al igual que el agente doble bajo cuya supervisión actúan, no pueden ofrecer lealtad indivisa.

Un arrendador o arrendatario debe considerar cuidadosamente las posibles consecuencias de una relación de representación doble con agentes de ventas designados antes de aceptar dicha representación. Un arrendador o arrendatario puede dar un consentimiento informado anticipado para la representación doble con agentes de ventas designados al indicarlo en este formulario.

Este formulario me lo entregó \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
(Nombre en letra de molde del titular de la licencia) (Nombre en letra de molde de la empresa, firma o corredora)

un corredor de bienes raíces certificado que actúa en interés de:

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Arrendador como un <i>(marque la relación)</i> | <input type="checkbox"/> Arrendatario como un <i>(marque la relación)</i> |
| <input type="checkbox"/> Agente del arrendador                          | <input type="checkbox"/> Agente del arrendatario                          |
| <input type="checkbox"/> Agente del corredor                            | <input type="checkbox"/> Agente del corredor                              |
| <input type="checkbox"/> Agente doble                                   |   |
| <input type="checkbox"/> Agente doble con agente de ventas designado    |   |

Para consentimiento informado anticipado para representación doble o representación doble con agentes de ventas designados, llene la siguiente sección:

- Consentimiento informado anticipado para representación doble  
 Consentimiento informado anticipado para representación doble con agentes de ventas designados

Si anteriormente se indicó agente doble con agentes de ventas designados: \_\_\_\_\_ se designa para representar al arrendatario; y \_\_\_\_\_ se designa para representar al arrendador en esta transacción.

(Yo) (Nosotros) \_\_\_\_\_ acuso (acusamos) recibo de una copia de este formulario de divulgación:

Firma de { } Arrendador(es) y/o { } Arrendatario(s):

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_