



DIVULGACIÓN DE RELACIÓN DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE CAROLINA DEL SUR



ESTE DOCUMENTO ES SOLO PARA FINES INFORMATIVOS.

De conformidad con la Ley de Licencias Inmobiliarias de Carolina del Sur en la sección 40-57-370 del Código de Leyes de Carolina del Sur, un agente inmobiliario está obligado a proporcionarle a usted una explicación significativa de las relaciones de agencia ofrecidas por la agencia de corredores del licenciataria. Esto debe hacerse en la primera oportunidad concreta en que usted y el licenciataria entren en contacto.

Antes de empezar a trabajar con un licenciataria inmobiliario, es importante que conozca la diferencia entre un corredor encargado y los licenciataria asociados. El corredor encargado es la persona a cargo de una agencia de corredores inmobiliarios. Los licenciataria asociados solo pueden trabajar a través de un corredor encargado. **En otras palabras, cuando usted decide trabajar con cualquier licenciataria inmobiliario, su relación comercial es legalmente con la agencia de corredores y no con el licenciataria asociado.**

Una agencia de corredores inmobiliarios y sus licenciataria asociados pueden proporcionar a compradores y vendedores servicios inmobiliarios valiosos, ya sea en forma de servicios básicos al **consumidor** o a través de la representación de **clientes**. Los servicios que puede esperar dependerán de la relación legal que establezca con la agencia de corredores. Es importante que discuta la siguiente información con el licenciataria inmobiliario y acuerde si en su relación comercial usted será **consumidor** o **cliente**.

Usted es un consumidor de la agencia de corredores

La Ley de Licencias de Carolina del Sur define a los consumidores como compradores o vendedores que deciden **NO** establecer una relación del tipo agencia. La ley exige que un licenciataria inmobiliario realice las siguientes *funciones básicas* cuando trate con *cualquier* comprador o vendedor inmobiliario en calidad de consumidor: *presentar todas las ofertas de manera oportuna; rendir cuentas del dinero u otros bienes recibidos en su nombre; proporcionar una explicación sobre los servicios que se van a prestar; ser justo, honesto, y proporcionar información precisa; proporcionar confidencialidad limitada; y divulgar información "material adversa" sobre la propiedad o la transacción de la que tenga conocimiento el licenciataria.*

*A menos que o hasta que usted celebre un acuerdo escrito con la agencia de corredores para la representación de la agencia, se le considera un "consumidor" de la agencia de corredores, y la esta **no** actuará como su agente. Como consumidor, usted **no** debe esperar que la agencia de corredores o sus licenciataria actúen en su beneficio.*

El servicio al consumidor no requiere un acuerdo por escrito; por lo tanto, usted no está comprometido con la agencia de corredores de ninguna manera, a menos que un acuerdo de corredor de transacciones o un acuerdo de compensación lo obligue a lo contrario.

Agencia de corredores de transacciones

Una agencia de corredores inmobiliarios puede ofrecerle servicios de corretaje de transacciones de conformidad con la sección 40-57-350 del Código de Leyes de Carolina del Sur. Corredor de transacciones hace referencia a una agencia de corredores inmobiliarios que presta servicios de atención al consumidor a un comprador, un vendedor o a ambos en una transacción inmobiliaria. Un corredor de transacciones puede ser el

DIVULGACIÓN DE RELACIÓN DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE CAROLINA DEL SUR

ESTE DOCUMENTO ES SOLO PARA FINES INFORMATIVOS.

único agente de una de las partes en una transacción que presta servicios de atención al consumidor a la otra parte. Un corredor de transacciones también puede facilitar una transacción sin representar a ninguna de las partes. Las funciones de una agencia de corredores que ofrece una relación de corredor de transacciones a un consumidor se encuentran en la sección 40-57-350(L)(2) del Código de Leyes de Carolina del Sur.

Puede convertirse en cliente de una agencia de corredores

Los clientes reciben más servicios que los consumidores. Si la agencia de corredores inmobiliarios ofrece la posibilidad de convertirse en cliente, puede hacerlo mediante un contrato de agencia por escrito en el que se exija que la agencia de corredores y sus licenciatarios asociados actúen como agentes en su nombre y en su beneficio. Si decide convertirse en cliente, se le pedirá que confirme en su acuerdo de representación escrito que recibió de forma oportuna este documento de divulgación de las relaciones de agencia.

Un *vendedor se convierte en cliente* de una agencia de corredores inmobiliarios mediante la firma de un contrato formal de venta con la agencia. Para que un vendedor se convierta en cliente, este acuerdo debe realizarse por escrito, y debe establecer claramente los términos del acuerdo y las obligaciones tanto del vendedor como de la agencia de corredores que se convierte en el agente del vendedor.

Un *comprador se convierte en cliente* de una agencia de corredores inmobiliarios mediante la firma de un acuerdo formal de agencia del comprador con la agencia de corredores. Para que un comprador se convierta en cliente, este acuerdo debe realizarse por escrito, y debe establecer claramente los términos del acuerdo y las obligaciones tanto del comprador como de la agencia de corredores que se convierte en el agente del comprador.

Si firma un contrato de agencia por escrito, como cliente, la agencia de corredores inmobiliarios tiene las siguientes funciones a nivel de cliente: *obediencia, lealtad, divulgación, confidencialidad, contabilidad, y habilidad y cuidado razonables*. Los servicios a nivel de cliente también incluyen asesoramiento, consejos y asistencia en las negociaciones.

Agencia única

Cuando la agencia de corredores representa a un solo cliente en la misma transacción (el vendedor o el comprador) se denomina agencia única.

Agencia doble

Existe agencia doble cuando la agencia de corredores inmobiliarios tiene dos clientes en una misma transacción: un cliente vendedor y un cliente comprador. Al momento de firmar un contrato de agencia, es posible que se le pida que confirme si está dispuesto a dar su consentimiento por escrito para que la agencia de corredores lo represente tanto a usted como al otro cliente en una relación de agencia doble divulgada.

Agencia doble divulgada

En una agencia doble divulgada, las funciones de representación de la agencia de corredores son limitadas, ya que el comprador y el vendedor han reconocido conflictos de intereses. Los intereses de ambos clientes son representados por la agencia de corredores. Como agente doble divulgado, la agencia de corredores y sus licenciatarios asociados no pueden abogar en nombre de un cliente sobre el otro, y no pueden divulgar

DIVULGACIÓN DE RELACIÓN DE CORREDORES INMOBILIARIOS DE CAROLINA DEL SUR

ESTE DOCUMENTO ES SOLO PARA FINES INFORMATIVOS.

información confidencial del cliente con respecto a las negociaciones de precios, términos o factores que motivan al comprador/cliente a comprar o al vendedor/cliente a vender. Cada acuerdo de agencia doble contiene los nombres de los clientes vendedores y compradores e identifica la propiedad.

Agencia designada

En la agencia designada, un corredor encargado puede designar a licenciarios asociados individuales para que actúen únicamente en nombre de cada cliente. Los agentes designados no están limitados por la relación de agencia de la agencia de corredores con el otro cliente, sino que poseen la función de actuar en beneficio de sus clientes, incluida la negociación de un precio. El corredor encargado sigue siendo un agente doble divulgado para ambos clientes y se asegura de que los agentes designados cumplan sus funciones con sus respectivos clientes. Al momento de firmar un contrato de agencia, es posible que se le pida que confirme si está dispuesto a dar su consentimiento por escrito para que la agencia de corredores designe un representante para usted y uno para el otro cliente en una agencia designada. Cada acuerdo de agencia designada contiene los nombres de los clientes vendedores y compradores e identifica la propiedad.

Es su decisión

Como consumidor de bienes raíces en Carolina del Sur, usted decide el tipo y la naturaleza de los servicios que recibe.

- Puede elegir permanecer como consumidor y representarse a sí mismo, con o sin un acuerdo de corredor de transacciones.
- Puede optar por contratar a la agencia de corredores para que lo represente mediante un contrato de agencia por escrito.
- Si es representado por la agencia de corredores, puede decidir si sigue adelante con los servicios compartidos de agencia doble o agencia designada, o si permanece como agencia única.

Si piensa convertirse en cliente de una agencia de corredores, el licenciario le explicará en detalle el acuerdo y responderá las preguntas que pueda tener al respecto. Sin embargo, recuerde que hasta que no firme un acuerdo de representación con la agencia de corredores, se le considera un consumidor y la agencia de corredores no puede abogar por usted ni asesorarlo sobre el precio o las condiciones, solo le proporciona confidencialidad limitada a menos que un acuerdo de corredor de transacciones obligue a la agencia de corredores a lo contrario.

La elección de los servicios le pertenece a usted, el consumidor de bienes raíces de Carolina del Sur.