



# Information About Brokerage Services

11-2-2015

Texas law requires all real estate license holders to give the following information about brokerage services to prospective buyers, tenants, sellers and landlords.

## TYPES OF REAL ESTATE LICENSE HOLDERS:

- **A BROKER** is responsible for all brokerage activities, including acts performed by sales agents sponsored by the broker.
- **A SALES AGENT** must be sponsored by a broker and works with clients on behalf of the broker.

## A BROKER'S MINIMUM DUTIES REQUIRED BY LAW (A client is the person or party that the broker represents):

- Put the interests of the client above all others, including the broker's own interests;
- Inform the client of any material information about the property or transaction received by the broker;
- Answer the client's questions and present any offer to or counter-offer from the client; and
- Treat all parties to a real estate transaction honestly and fairly.

## A LICENSE HOLDER CAN REPRESENT A PARTY IN A REAL ESTATE TRANSACTION:

**AS AGENT FOR OWNER (SELLER/LANDLORD):** The broker becomes the property owner's agent through an agreement with the owner, usually in a written listing to sell or property management agreement. An owner's agent must perform the broker's minimum duties above and must inform the owner of any material information about the property or transaction known by the agent, including information disclosed to the agent or subagent by the buyer or buyer's agent.

**AS AGENT FOR BUYER/TENANT:** The broker becomes the buyer/tenant's agent by agreeing to represent the buyer, usually through a written representation agreement. A buyer's agent must perform the broker's minimum duties above and must inform the buyer of any material information about the property or transaction known by the agent, including information disclosed to the agent by the seller or seller's agent.

**AS AGENT FOR BOTH - INTERMEDIARY:** To act as an intermediary between the parties the broker must first obtain the written agreement of *each party* to the transaction. The written agreement must state who will pay the broker and, in conspicuous bold or underlined print, set forth the broker's obligations as an intermediary. A broker who acts as an intermediary:

- Must treat all parties to the transaction impartially and fairly;
- May, with the parties' written consent, appoint a different license holder associated with the broker to each party (owner and buyer) to communicate with, provide opinions and advice to, and carry out the instructions of each party to the transaction.
- Must not, unless specifically authorized in writing to do so by the party, disclose:
  - that the owner will accept a price less than the written asking price;
  - that the buyer/tenant will pay a price greater than the price submitted in a written offer; and
  - any confidential information or any other information that a party specifically instructs the broker in writing not to disclose, unless required to do so by law.

**AS SUBAGENT:** A license holder acts as a subagent when aiding a buyer in a transaction without an agreement to represent the buyer. A subagent can assist the buyer but does not represent the buyer and must place the interests of the owner first.

## TO AVOID DISPUTES, ALL AGREEMENTS BETWEEN YOU AND A BROKER SHOULD BE IN WRITING AND CLEARLY ESTABLISH:

- The broker's duties and responsibilities to you, and your obligations under the representation agreement.
- Who will pay the broker for services provided to you, when payment will be made and how the payment will be calculated.

**LICENSE HOLDER CONTACT INFORMATION:** This notice is being provided for information purposes. It does not create an obligation for you to use the broker's services. Please acknowledge receipt of this notice below and retain a copy for your records.

<u>Century 21 Muniz Realty</u>	<u>585461</u>	<u>muniz@century21.com</u>	<u>(956) 682-5254</u>
Licensed Broker/Broker Firm Name or Primary Assumed Business Name	License No.	Email	Phone

<u>Rosanna Muniz</u>	<u>514667</u>	<u>c21muniz@gmail.com</u>	<u>(956) 878-8154</u>
Designated Broker of Firm	License No.	Email	Phone

<u>Rosanna Muniz</u>	<u>514667</u>	<u>c21muniz@gmail.com</u>	<u>(956) 878-8154</u>
Licensed Supervisor of Sales Agent/ Associate	License No.	Email	Phone

_____	_____	_____	_____
Sales Agent/Associate's Name	License No.	Email	Phone

_____	_____
Buyer/Tenant/Seller/Landlord Initials	Date

Regulated by the Texas Real Estate Commission

Information available at [www.trec.texas.gov](http://www.trec.texas.gov)

TAR 2501

IABS 1-0

Spanish Translation of TAR 2501

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

Este formulario es un anexo que ha sido aprobado para uso voluntario por la Comisión de Bienes Raíces de Texas para su utilización exclusiva con formularios de contratos que hayan sido aprobados o promulgados en forma similar. Dicha aprobación se refiere sólo a este formulario de contrato. El uso de los formularios de TREC está destinado únicamente a profesionales capacitados de los bienes raíces. No se efectúa ninguna declaración con respecto a la validez o suficiencia de ninguna disposición en ninguna transacción específica. Comisión de Bienes Raíces de Texas, P.O. Box 12188, Austin, TX 78711-2188, (512) 936-3000 (http://www.trec.texas.gov).

(TAR 2501) 10 de octubre de 2011

TAR, P. O. Box 2246, Austin, TX 78768-2246

TREC Nro. OP-K

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.