Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Ohio Real Estate Salesperson License Exam

Ohio

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
340	148	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 340 knowledge points • 148 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01	ORC 4735.181 Sanctions for Noncompliance with Statutory Requirements - Disposition of Fines	1
02	Section 4735.71 Dual Agency - Disclosure Statement	3
03	ORC § 4735.62 Fiduciary Duties Generally	5
04	§ 4735.20(A) General Prohibition on Paying Unlicensed Persons	7
05	ORC 4735.182 — Fee Instrument Returned Unpaid; Additional Fee; Sanctions	8
06	§ 4735.10(A)(1) Discretionary Rules of the Commission	10
07	ORC 4735.022(A) Out-of-State Commercial Broker Requirements	11
08	Section 4735.74 Duties following closing of transaction	13
09	ORC 4735.70 Dual Agency Definitions	15
10	ORC 4735.54 Written Company Policy for Types of Agency Relationships for Brokerage	17
11	ORC 4735.75 Authorization of Other Brokers by Exclusive Agent	19
12	ORC 4735.65(A) Duties to the Purchaser in an Agency Relationship	21
13	ORC 4735.25(A) Requirement to Qualify Foreign Real Estate	22
14	ORC 4735.05(A) Organization of Commission	23
15	ORC 4735.53 Agency relationships permitted	24
16	ORC 4735.80 Anti-discrimination disclosure	26
17	§ 4735.16(A) Sign on Business Premises	27
18	ORC 4735.052 Civil Penalty	28
19	ORC 4735.57(A) Agency Disclosure Statement - Required Contents	31
20	ORC 4735.22 Referral of Home Inspectors	33
21	ORC 4735.58 When disclosure statements to be provided	35
22	Section 4735.63 Representing seller in agency relationship - duty to promote interests of client	38
23	ORC 4735.06(A) - Broker's License Application Filing	40
24	ORC 4735.56 Written Brokerage Policy on Agency Required - Disclosure to Client	41
25	Section 4735.32 Investigations	44

Contents (cont.)

26	§ 4735.18(A) Disciplinary Actions – Investigation and Mandatory vs. Discretionary Sanctions	46
27	Section 4735.03 - Ohio Real Estate Commission Composition	52
28	ORC 4735.021 Contracts - Fees	54
29	ORC 4735.141(A) Continuing Education Requirements	55
30	ORC 4735.24 Earnest money to be maintained in special account	57
31	ORC 4735.29 Renewals	59
32	ORC 4735.142 License on Permanently Resigned Status	60
33	Section 4735.621 Waiver of Fiduciary Duties	62
34	ORC 4735.55(B) When a Written Agency Agreement Is Required	64
35	ORC 4735.13(A) Definite Place of Business Required	65
36	ORC 4735.023(A) — Oil and Gas Land Professional Registration Requirements	66
37	ORC 4735.081(A)-(B) Designation of Principal Broker	68
38	§ 4735.01(A) Definition of Real Estate Broker	69
39	ORC 4735.12(A) — Creation and Funding of the Real Estate Recovery Fund	70
40	ORC 4735.27(A) Application to Act as Foreign Real Estate Dealer	71
41	ORC 4735.04 Subpoena Power	72
42	Section 4735.02 Requirement of License	75
43	ORC 4735.51 Agency Relationship - Disclosure Definitions	77
44	§ 4735.07(A) Administration of the Broker's Examination	81
45	ORC 4735.15(A) Nonrefundable Fees for Reactivation or Transfer	82
46	§ 4735.051(A) Filing and Acknowledgment of Complaints	83
47	ORC 4735.14(A) License Term	84
48	ORC 4735.09(A) Salesperson's Application Requirements	85
49	ORC 4735.28(A) Application for Foreign Real Estate Salesperson's License	86
50	Section 4735.011 Certification of courses offered by certificate programs through distance education	87

Contents (cont.)

51 Section 4735.30 False Representations of Material or Relevant Facts 88

52 ORC 4735.211 Division of Real Estate Operating Fund 90

53 ORC 4735.23 Review of Programs 91

54 § 4735.07(B) Broker's License Qualifications 92

55 ORC 4735.15(B) Nonrefundable Fees for Each Licensing Period 95

56 § 4735.10(A)(2) Mandatory Rules of the Commission 97

57 ORC 4735.022(B) Out-of-State Commercial Salesperson Requirements 99

58 ORC 4735.14(B) Notice of Renewal 100

59 ORC 4735.65(B) Contemporaneous Offers and Showing Multiple Buyers 101

60 ORC 4735.28(B) Written Examination 102

61 ORC 4735.05(B) Duties of the Superintendent 103

62 § 4735.16(B) Advertising Requirements 104

63 ORC 4735.57(B) Duties of a Dual Agent - Required Disclosures 106

64 ORC 4735.06(B) - Entity Applicants and Trade Names 108

65 Section 4735.03 - Powers and Duties of the Commission 110

66 ORC 4735.55(C) Required Contents of the Written Agency Agreement 112

67 ORC 4735.13(B) Care of Salesperson Licenses and Termination Notice 113

68 ORC 4735.081(C) Duties of the Principal Broker 114

69 § 4735.01(B)-(G) Key Statutory Definitions 115

70 ORC 4735.12(B) — Eligibility and Application for Recovery 116

71 § 4735.20(B) Cooperation with Out-of-State Brokers 118

72 § 4735.051(B)-(C) Informal Mediation Meeting 119

73 ORC 4735.25(B) Application to Qualify Foreign Real Estate 120

74 ORC 4735.09(B)-(C) Application Fees and Examination Retakes 121

75 § 4735.18(B)–(E) Broker Liability, Foreign Dealers, Penalty Suspension, and Marijuana Exception 122

Contents (cont.)

76 ORC 4735.141(B) Approved CE Providers 123

77 ORC 4735.023(B)-(C) — Membership Changes and Penalties 124

78 ORC 4735.27(B) Consent to Service of Process 125

79 § 4735.20(C)-(F) Payment to Unlicensed Business Entities 126

80 § 4735.051(D) Investigation, Report, and Reasonable-Evidence Determination 128

81 ORC 4735.14(C) Automatic Suspension and Revocation 129

82 ORC 4735.06(C) - Fees and Licensing Period 130

83 ORC 4735.141(C) Automatic Suspension and Revocation 132

84 ORC 4735.13(C) Licensee Notification of Certain Occurrences 133

85 § 4735.01(H) Single Act Constitutes Broker Activity 135

86 § 4735.07(C)-(D) Examination Content and Administration 136

87 § 4735.10(B) Standards Governing the Superintendent 137

88 ORC 4735.65(C)-(D) Multiple Representation and Practice of Law Limits 138

89 ORC 4735.25(C)-(G) Verification, Fees, and Superintendent Review 139

90 ORC 4735.09(D)-(E) Examination Administration and License Issuance 140

91 ORC 4735.28(C) Eligibility to Take the Examination 141

92 ORC 4735.05(C) Discretionary Powers of the Superintendent 142

93 § 4735.16(C) Citations and Fines 144

94 ORC 4735.55(D)-(E) Signing and Furnishing Requirements 145

95 ORC 4735.081(D)-(F) Delegation and Multiple Brokerages 146

96 ORC 4735.12(C) — Superintendent's Defense of the Fund 147

97 ORC 4735.27(C) Superintendent Investigation 148

98 ORC 4735.15(C)-(F) Payment, Timing, and Rulemaking 149

99 ORC 4735.022(C) Secretary of State as Agent for Service of Process 150

100 ORC 4735.023(D) — Interstate and Reciprocity Registration 151

101 § 4735.051(E)-(G) Hearing Examiner Report and Commission Decision 152

Contents (cont.)

102 ORC 4735.09(F) Qualifications to Take the Salesperson Examination 153

103 ORC 4735.28(D)-(E) Licensure and Employment Restrictions 155

104 § 4735.16(D) Copy of Agreement and Fair Housing Display 156

105 ORC 4735.13(D) Change of Business Location 157

106 § 4735.01(I) Exemptions From Licensing 158

107 ORC 4735.12(D) — Limits on Fund Liability 160

108 ORC 4735.27(D) Written Examination 161

109 § 4735.07(E)-(F) Reciprocity, Universal Licensing, and Retakes 162

110 § 4735.10(C) Testimony, Oaths, and Proof of Honesty 163

111 ORC 4735.022(D) Jurisdictions Without Broker/Salesperson Distinction 164

112 ORC 4735.14(D) Change of Address Notice 165

113 ORC 4735.05(D)-(E) Confidentiality of Information 166

114 § 4735.20(G) Foreign Real Estate Referral Exception 167

115 ORC 4735.06(E) - Examination and Processing Fees 168

116 § 4735.20(H)-(J) Suspension Effects, Sanctions, and Definitions 169

117 § 4735.07(G) Post-Licensure Education and Automatic Suspension 170

118 § 4735.051(I) Disciplinary Sanctions 172

119 ORC 4735.12(E)-(G) — License Suspension, Repayment, and Subrogation 173

120 ORC 4735.14(E)-(F) Renewal Conditions and Confirmation 174

121 ORC 4735.09(G)-(I) Education Timing and Exemptions 175

122 ORC 4735.28(F) Licensure by Reciprocity/Universal License Recognition 176

123 ORC 4735.13(E)-(F) Broker Association and Entity Membership 177

124 § 4735.01(J)-(Q) License Status Definitions 178

125 ORC 4735.27(E) Eligibility to Take the Examination 179

126 ORC 4735.141(E) Disabled Licensee Extension 180

127 ORC 4735.09(J) Post-Licensure Education Requirement 181

Contents (cont.)

128 ORC 4735.141(F)-(G) Renewal and Proof of Completion 183

129 ORC 4735.27(F) Issuance of License and Salesperson Employment 184

130 § 4735.01(R)-(T) Commercial Real Estate Definitions 185

131 § 4735.051(J) Service of Notices 186

132 ORC 4735.13(G) Armed Forces License Deposit 187

133 ORC 4735.12(H)-(I) — Disciplinary Authority and Administrative Fees 188

134 § 4735.01(U)-(W), (JJ) Agency and Listing Agreement Definitions 189

135 ORC 4735.09(K)-(L) Examination Accommodations and Reciprocity 191

136 ORC 4735.13(H) Salesperson Transfer Between Brokers 192

137 ORC 4735.27(G) License Renewal 193

138 § 4735.01(X)-(II) Additional Practice Definitions 194

139 ORC 4735.27(H) Universal Licensing Under Chapter 4796 197

140 Supplement: Seller Property Condition Disclosure 198

141 Supplement: Landlord-Tenant Law 200

142 Supplement: Ohio Fair Housing Law 203

143 Supplement: Transfer Tax and Recording 205

144 Supplement: Ohio Property Law 207

145 Supplement: Property Tax 212

146 Supplement: Foreclosure and Mortgage Law 214

147 Supplement: Condominium and HOA Law 216

148 Supplement: Closing Practice 218

CHAPTER 1

ORC 4735.181 Sanctions for Noncompliance with Statutory Requirements - Disposition of Fines

1.1 Opciones de aplicación del superintendente para violaciones

Cuando el superintendente determina que un titular de licencia ha violado las disposiciones de incumplimiento, el superintendente tiene dos posibles cursos de acción. El superintendente puede iniciar una acción disciplinaria formal o emitir una citación con sanciones.

- ✓ El superintendente puede iniciar una acción disciplinaria conforme a la sección 4735.051 de acuerdo con el Capítulo 119
- ✓ Alternativamente, el superintendente puede, personalmente o por correo certificado, notificar una citación e imponer sanciones conforme a esta sección

1.2 Contenido de citaciones y montos de multas

Cada citación notificada debe informar al licenciatario de las violaciones alegadas e informarle del derecho a solicitar una audiencia conforme al Capítulo 119. Cada citación debe indicar un monto de multa, y las multas recaudadas se dirigen a un fondo específico. La multa máxima es de hasta doscientos dólares por violación.

- ✓ La citación debe informar al licenciatario de las violaciones alegadas y la oportunidad de solicitar una audiencia conforme al Capítulo 119
- ✓ La multa es de hasta doscientos dólares (200 $) por violación
- ✓ Todas las multas recaudadas se acreditan al fondo de recuperación inmobiliaria creado conforme a la sección 4735.12

1.3 Violaciones Repetidas y Disciplina Obligatoria

Un licenciado que acumula múltiples citaciones dentro de un período de doce meses enfrenta consecuencias escalonadas. Después de tres citaciones dentro de doce meses consecutivos, el superintendente debe iniciar una acción disciplinaria formal por cualquier violación subsiguiente en el mismo período.

- ✓ Si un licenciado recibe tres citaciones bajo esta sección dentro de doce meses consecutivos, el superintendente iniciará una acción disciplinaria bajo la sección 4735.051
- ✓ Esta disciplina obligatoria se aplica a cualquier violación subsiguiente que ocurra dentro del mismo período de doce meses

1.4 Plazo de cumplimiento y suspensión automática

Una vez que una citación es definitiva, el titular de la licencia debe cumplir con todos los requisitos dentro de un plazo establecido. El incumplimiento desencadena la suspensión automática de la licencia por parte del superintendente.

- ✓ A menos que se indique lo contrario, el titular de la licencia debe cumplir con todos los requisitos de la citación definitiva dentro de treinta días después de su fecha de vigencia
- ✓ El superintendente debe suspender automáticamente la licencia de un titular de licencia si este no cumple con los requisitos de la citación definitiva

1.5 Incumplimiento prohibido de los requisitos estatutarios

Los corredores de bienes raíces y agentes de ventas autorizados conforme al capítulo 4735 deben cumplir con las disposiciones estatutarias especificadas. El incumplimiento constituye una violación sujeta a sanciones. Las disposiciones incluyen las divisiones (B) y (D) de ORC 4735.13, la división (D) de ORC 4735.14, y las secciones 4735.22, 4735.55, 4735.56, 4735.58 y 4735.80 de ORC, junto con cualquier regla adoptada conforme a esas divisiones o secciones.

- ✓ Ningún corredor ni agente de ventas incumplirá con las divisiones (B) y (D) de 4735.13, la división (D) de 4735.14, o las secciones 4735.22, 4735.55, 4735.56, 4735.58 y 4735.80
- ✓ También se requiere cumplimiento con cualquier regla adoptada conforme a esas divisiones o secciones

1.6 Cuándo una Citación se Convierte en Definitiva

Una citación se convierte en definitiva si el titular de la licencia no actúa dentro del plazo prescrito. La falta de solicitud de una audiencia o de acuerdo alternativo resulta en que la citación se convierte en definitiva y ejecutable.

- ✓ Una citación se convierte en definitiva si el titular de la licencia no solicita una audiencia dentro de treinta días después de la fecha de notificación
- ✓ Una citación también se convierte en definitiva si el titular de la licencia y el superintendente no logran llegar a un acuerdo alternativo

CHAPTER 2

Section 4735.71 Dual Agency - Disclosure Statement

2.1 Consentimiento escrito requerido para agencia dual

Un agente o correduría no puede participar en una relación de agencia dual (como se describe en ORC 4735.70) a menos que tanto el vendedor como el comprador tengan conocimiento completo de la representación dual y consentan por escrito en la declaración de agencia descrita en ORC 4735.57. El consentimiento debe ser informado — el agente debe divulgar toda la información relevante necesaria para que cada parte tome una decisión informada antes de obtener el consentimiento.

- ✓ Tanto el vendedor como el comprador deben tener conocimiento completo de la representación dual
- ✓ El consentimiento debe ser por escrito en la declaración de agencia descrita en ORC 4735.57
- ✓ El agente debe divulgar toda la información relevante necesaria para una decisión informada antes de obtener el consentimiento
- ✓ No puede ocurrir agencia dual sin cumplir con estos requisitos de consentimiento

2.2 Condiciones de intermediación para agencia dual

Cuando una correduría participa en una relación de agencia dual conforme a la división (C) de ORC 4735.70 (dos agentes con licencia diferentes de la misma correduría que representan a clientes diferentes), la correduría debe establecer un procedimiento conforme a ORC 4735.54 para que los agentes, incluidos los agentes de nivel gerencial, que representen a un cliente no puedan acceder ni obtener información confidencial sobre el otro cliente. Además, cada agente debe cumplir sus deberes exclusivamente hacia su propio cliente.

- ✓ La correduría debe establecer un procedimiento ORC 4735.54 para prevenir el acceso a información confidencial del otro cliente
- ✓ La barrera de información se aplica incluso a los agentes de nivel gerencial
- ✓ Cada agente debe cumplir sus deberes exclusivamente hacia su propio cliente

2.3 Dual Representación Prohibida Cuando el Licenciatario es Parte de la Transacción

Un agente de ventas o corredor no puede participar en una relación de dual representación en la cual el licenciatario es parte de la transacción—ya sea personalmente o como oficial o miembro de una asociación, sociedad, LLC, LLP o corporación que tenga un interés en la propiedad inmueble, o una entidad que tenga la intención de comprar, arrendar o intercambiar la propiedad.

- ✓ Un licenciatario que es personalmente parte de la transacción no puede actuar como agente dual
- ✓ Esta prohibición se extiende a los licenciatarios que actúan como oficiales o miembros de entidades con un interés en la propiedad
- ✓ También se aplica a las entidades que tienen la intención de comprar, arrendar o intercambiar la propiedad en cuestión

2.4 Cambio Material Requiere Divulgación Renovada

Si, después de obtener el consentimiento para la doble agencia, hay un cambio material en la información divulgada al comprador y vendedor, el licenciatario debe divulgar el cambio a ambas partes y darles la oportunidad de revocar su consentimiento a la relación de doble agencia.

- ✓ Un cambio material en la información divulgada debe comunicarse al comprador y al vendedor
- ✓ Las partes deben tener la oportunidad de revocar su consentimiento después de un cambio material

CHAPTER 3

ORC § 4735.62 Fiduciary Duties Generally

3.1 Licenciatario como Fiduciario del Cliente

Conforme a la ley ORC 4735.62, cuando un licenciatario representa a un cliente en una relación de agencia o subagencia, el licenciatario es un fiduciario y debe hacer todos los esfuerzos posibles para promover los intereses del cliente. La ley enumera deberes obligatorios específicos owed al cliente. Los candidatos al examen deben reconocer que esto establece el marco fiduciario estatutario fundamental en la ley de agencia de Ohio.

- ✓ Un licenciatario que representa a un cliente en una relación de agencia o subagencia es un fiduciario del cliente
- ✓ El licenciatario debe hacer todos los esfuerzos posibles para promover el interés del cliente
- ✓ Los deberes enumerados no son exhaustivos (« incluyendo, pero no limitado a »)

3.2 Habilidad, Diligencia y Lealtad Razonables

El titular de la licencia debe ejercer habilidad y diligencia razonables al representar al cliente y cumplir con las responsabilidades de la relación de agencia, y debe desempeñar todos los deberes del capítulo de manera leal a los intereses del cliente. Estos son los componentes clásicos de diligencia y lealtad del deber fiduciario.

- ✓ Debe ejercer habilidad y diligencia razonables al representar al cliente (división A)
- ✓ Debe desempeñar todos los deberes del Capítulo 4735 de manera leal a los intereses del cliente (división D)
- ✓ Debe seguir todas las instrucciones lícitas del cliente (división C)
- ✓ Debe cumplir con los términos de cualquier acuerdo de agencia escrito (división B)

3.3 Cumplimiento de las Leyes de Vivienda Justa

El licenciatario debe cumplir con todos los requisitos del Capítulo 4735 y otras leyes, reglas y regulaciones aplicables, incluyendo la ley de vivienda justa de Ohio (división (H) de ORC 4112.02) y la ley federal de vivienda justa (42 U.S.C.A. 3601, según lo enmendado). Esto vincula directamente el deber fiduciario de cumplimiento a las obligaciones de vivienda justa.

- ✓ Debe cumplir con la ley de vivienda justa de Ohio según ORC 4112.02(H)
- ✓ Debe cumplir con la ley federal de vivienda justa, 42 U.S.C.A. 3601, según lo enmendado
- ✓ El cumplimiento con todos los requisitos del Capítulo 4735 es un deber fiduciario (división E)

3.4 Obligación de divulgar hechos materiales

El licenciado debe divulgar al cliente cualquier hecho material de la transacción que conoce o debería conocer al ejercer una diligencia razonable y competencia apropiada, EXCEPTO la información confidencial bajo una relación de agencia actual o anterior o una relación de doble agencia. El licenciado también debe aconsejar al cliente que busque asesoramiento de expertos en asuntos materiales cuando sea necesario o apropiado.

- ✓ Debe divulgar hechos materiales que el licenciado conoce o debería conocer mediante el ejercicio de diligencia razonable y competencia apropiada (división F)
- ✓ La información confidencial de una relación de agencia actual o anterior o una relación de doble agencia se excluye de esta obligación de divulgación
- ✓ Debe aconsejar al cliente que busque asesoramiento de expertos en asuntos materiales cuando sea necesario o apropiado (división G)

3.5 Deber de Confidencialidad

El tenedor de licencia debe mantener confidencial toda información confidencial a menos que esté autorizado a divulgarla conforme a ORC 4735.74(B). Este deber incluye específicamente NO divulgar información confidencial a ningún tenedor de licencia que no sea un agente del cliente.

- ✓ Debe mantener confidencial toda información confidencial (división I)
- ✓ La divulgación se permite solo cuando está autorizada bajo ORC 4735.74(B)
- ✓ La información confidencial no puede divulgarse a ningún tenedor de licencia que no sea un agente del cliente

3.6 Contabilidad de Dinero y Propiedad

El titular de la licencia debe rendir cuentas de manera oportuna sobre todos los fondos y bienes recibidos en los que el cliente tiene o puede tener un interés. Esto refleja el deber fiduciario de rendición de cuentas.

- ✓ Debe rendir cuentas de todos los fondos y bienes recibidos en los que el cliente tiene o puede tener un interés (división H)
- ✓ La contabilidad debe realizarse de manera oportuna

CHAPTER 4

§ 4735.20(A) General Prohibition on Paying Unlicensed Persons

4.1 Compensación solo para personas autorizadas

El Código Revisado de Ohio § 4735.20(A) prohíbe que un corredor de bienes raíces autorizado o un corredor de bienes raíces extranjero autorizado paguen comisión, honorarios u otra compensación por realizar actos especificados en § 4735.01 a cualquier persona que no sea un corredor de bienes raíces autorizado o vendedor de bienes raíces (o corredor/vendedor de bienes raíces extranjero autorizado). Esta es la regla fundamental que previene el pago a personas no autorizadas. Las excepciones existen solo en las divisiones (B), (C) y (G).

- ✓ Un corredor o corredor extranjero NO puede pagar comisiones o compensación por actos de bienes raíces a personas no autorizadas
- ✓ El pago se permite solo a corredores autorizados o vendedores de bienes raíces autorizados (o equivalentes extranjeros)
- ✓ Las excepciones a la prohibición existen solo en las divisiones (B), (C) y (G)

CHAPTER 5

ORC 4735.182 — Fee Instrument Returned Unpaid; Additional Fee; Sanctions

5.1 Cheque Devuelto del Licenciatario y Tarifa de Enmienda de $100

Si el instrumento devuelto fue presentado por un licenciatario, el superintendente notifica al licenciatario que su licencia será suspendida a menos que, dentro de quince días después de que se envíe el aviso, el licenciatario presente tanto la tarifa original como una tarifa adicional de cien dólares. El incumplimiento de presentar ambas tarifas a tiempo —o un segundo instrumento devuelto— resulta en la suspensión inmediata sin audiencia, y el licenciatario debe cesar toda actividad.

- ✓ El licenciatario debe presentar la tarifa original MÁS una tarifa adicional de $100 para enmendar
- ✓ El período de enmienda es de 15 días después del envío del aviso
- ✓ El incumplimiento de enmendar resulta en suspensión inmediata de la licencia SIN audiencia
- ✓ Un licenciatario con licencia suspendida debe cesar toda actividad como licenciatario bajo el Capítulo 4735
- ✓ Un instrumento devuelto usado para pagar las tarifas de enmienda también desencadena una suspensión inmediata

5.2 Cheque Devuelto por Solicitante de Licencia

Si el instrumento devuelto fue remitido por un solicitante de licencia, la solicitud se rechaza automáticamente o se retira la aprobación, a menos que, dentro de quince días después del envío del aviso, el solicitante presente la tarifa original más una tarifa adicional de cien dólares. El incumplimiento de presentar ambas tarifas a tiempo —o la presentación de otro instrumento devuelto— resulta en la denegación de la solicitud o la retira de la aprobación.

- ✓ Un cheque devuelto de un solicitante de licencia causa rechazo automático o retira de la aprobación a menos que se subsane
- ✓ La subsanación requiere el pago de la tarifa original más una tarifa adicional de 100 dólares dentro de 15 días del envío del aviso
- ✓ El incumplimiento de subsanación resulta en la denegación de la solicitud o la retira de la aprobación

5.3 Instrumento de Tarifa Devuelto Desencadena Notificación

Cuando cualquier cheque o giro utilizado para pagar una tarifa requerida bajo el Capítulo 4735 es devuelto sin pagar por la institución financiera por cualquier motivo, el superintendente debe notificar a la entidad o persona que el instrumento fue devuelto por fondos insuficientes. Este requisito general de notificación se aplica antes de que se impongan sanciones específicas al pagador.

- ✓ Un cheque/giro devuelto utilizado para pagar cualquier tarifa del Capítulo 4735 desencadena una notificación obligatoria del superintendente
- ✓ El motivo de la devolución es irrelevante — por cualquier motivo que el instrumento no sea pagado desencadena el proceso
- ✓ La notificación debe indicar que el instrumento fue devuelto por fondos insuficientes

5.4 Cheque devuelto por registro de bienes raíces/propiedades extranjeras

Si el instrumento fue remitido por una persona o entidad que solicita calificar bienes raíces extranjeros o renovar un registro de propiedad, el superintendente notifica al solicitante que el registro se suspenderá a menos que, dentro de quince días después del envío, el solicitante presente la tarifa original y una tarifa adicional de cien dólares. De lo contrario, el registro de la propiedad se suspende inmediatamente sin audiencia y el solicitante debe cesar su actividad.

- ✓ El solicitante debe presentar la tarifa original más una tarifa adicional de $100 dentro de 15 días del envío
- ✓ El incumplimiento resulta en la suspensión inmediata del registro de propiedad sin audiencia
- ✓ El solicitante debe cesar su actividad tras la suspensión

5.5 Cheque devuelto por proveedor de cursos educativos

Si el instrumento fue remitido por un proveedor de cursos educativos o solicitante proveedor de cursos, la solicitud se rechaza automáticamente o se retira la aprobación, a menos que dentro de quince días después del envío, el solicitante presente la tarifa original más una tarifa adicional de ciento treinta y cinco dólares. Tenga en cuenta la tarifa adicional más alta (135 $) para proveedores de cursos en comparación con la tarifa de 100 $ para licenciatarios y solicitantes.

- ✓ Los proveedores de cursos deben pagar una tarifa adicional de 135 $ (no 100 $) para remediar un cheque devuelto
- ✓ La corrección debe realizarse dentro de 15 días después de que se envíe el aviso
- ✓ El incumplimiento resulta en la denegación de la solicitud o la retirada de la aprobación

CHAPTER 6

§ 4735.10(A)(1) Discretionary Rules of the Commission

6.1 Autoridad de Reglamentación Permisiva de la Comisión

La Comisión de Bienes Raíces de Ohio PUEDE adoptar reglas razonables de conformidad con el Capítulo 119 del Código Revisado (Ley de Procedimiento Administrativo de Ohio) para implementar las disposiciones de la ley de licencias. Se trata de una autoridad discrecional que cubre formularios de solicitud de licencia, horarios de examen, cambios en el estado de la licencia y aclaración de actividades autorizadas.

- ✓ La Comisión PUEDE (discrecional) adoptar reglas razonables conforme al R.C. Capítulo 119
- ✓ Las reglas pueden gobernar la forma y manera de presentar solicitudes de licencia y los horarios y formas de los exámenes
- ✓ Las reglas pueden aclarar qué actividades requieren una licencia de bienes raíces conforme al Capítulo 4735
- ✓ Se puede permitir que un corredor actúe como corredor principal para más de una correduría

6.2 Opciones de estado de licencia por regla

La Comisión puede adoptar reglas que permitan a un corredor depositar una licencia existente o a un agente de ventas colocar una licencia en estado inactivo por un período indefinido, especificar cómo un licenciatario renuncia a su licencia, y definir estados de licencia adicionales no definidos de otra manera en el capítulo.

- ✓ Una licencia de corredor puede ser colocada en estado de « depósito » y una licencia de agente de ventas colocada en « estado inactivo » por un período indefinido
- ✓ Las reglas pueden especificar el proceso mediante el cual un licenciatario renuncia a su licencia
- ✓ La Comisión puede definir estados de licencia adicionales no definidos en otro lugar en el Capítulo 4735

CHAPTER 7

ORC 4735.022(A) Out-of-State Commercial Broker Requirements

7.1 Condiciones de Cooperación para Corredores Comerciales Fuera del Estado

Un corredor comercial fuera del estado puede realizar actos que requieren licencia de Ohio — por una tarifa, comisión u otra consideración valiosa — con respecto a bienes raíces comerciales, pero solo si el corredor satisface TODAS las siete condiciones de la división (A). El requisito fundamental es cooperar con un corredor de bienes raíces de Ohio activo debidamente licenciado y celebrar un acuerdo de cooperación por escrito. Esto permite que los corredores no residentes realicen transacciones comerciales en Ohio sin tener una licencia completa de Ohio, siempre que se asocien con un corredor residente de Ohio.

- ✓ El corredor comercial fuera del estado debe trabajar en cooperación con un corredor de Ohio que posea una licencia válida y activa conforme al Capítulo 4735
- ✓ Un acuerdo escrito con el corredor de Ohio debe establecer los términos de cooperación y compensación, y que el corredor fuera del estado y sus agentes cumplirán con la ley de Ohio
- ✓ El corredor fuera del estado debe proporcionar al corredor de Ohio un certificado actual de buena reputación de cualquier jurisdicción donde mantenga una licencia de bienes raíces activa
- ✓ Todos los requisitos de la división (A) aplican solo a bienes raíces comerciales, no residenciales

7.2 Fondos en Depósito en Garantía Mantenidos por un Corredor de Ohio

Todos los fondos en depósito en garantía, depósitos de seguridad y otros dineros recibidos por el corredor fuera del estado o el corredor de Ohio deben depositarse en cuentas en fideicomiso o cuentas especiales mantenidas por el corredor de Ohio. El corredor de Ohio—no el no residente—controla las cuentas en fideicomiso, asegurando que los estándares de protección al consumidor de Ohio se apliquen a los fondos de los clientes.

- ✓ Todos los fondos en depósito en garantía, depósitos de seguridad y otros dineros deben depositarse en cuentas en fideicomiso o cuentas especiales mantenidas por el corredor de Ohio
- ✓ Esto se aplica al dinero recibido por el corredor fuera del estado O por el corredor de Ohio

7.3 Consentimiento a la jurisdicción y reglas de publicidad

Para operar bajo el acuerdo de cooperación, el corredor comercial de otro estado debe presentar un consentimiento escrito irrevocable para ser demandado en Ohio e incluir el nombre del corredor de Ohio en toda publicidad de conformidad con ORC 4735.16. Las acciones legales que se deriven de la conducta del corredor de otro estado o sus agentes pueden iniciarse en el condado donde surge la causa de acción o donde reside el demandante.

- ✓ El corredor de otro estado debe presentar un consentimiento escrito irrevocable que autoriza el inicio de acciones legales en su contra en el condado apropiado de Ohio donde surge la causa de acción o donde reside el demandante
- ✓ Toda publicidad debe incluir el nombre del corredor cooperador de Ohio de conformidad con ORC 4735.16

7.4 Depósito de documentos y retención de tres años

El corredor fuera del estado debe depositar toda la documentación requerida por esta sección, más registros y documentos relacionados con la transacción, con el corredor cooperador de Ohio. El corredor de Ohio debe entonces retener esos registros durante tres años después de que se proporcione la documentación o se realice la transacción, según corresponda.

- ✓ El corredor fuera del estado debe depositar toda la documentación requerida y los registros de transacción con el corredor de Ohio
- ✓ El corredor de Ohio debe retener la documentación y los registros de transacción durante tres años después de que se proporcione la documentación o se realice la transacción

CHAPTER 8

Section 4735.74 Duties following closing of transaction

8.1 Obligaciones Post-Cierre Hacia el Cliente

Según la ORC 4735.74 de Ohio, una vez que un agente autorizado ha cumplido todos sus deberes o el contrato de agencia ha terminado o expirado, el agente autorizado generalmente no debe nada más al cliente. Sin embargo, dos deberes específicos sobreviven al término de la relación, a menos que las partes acuerden lo contrario por escrito: proporcionar un estado contable de todo el dinero y propiedad, y mantener la confidencialidad de la información recibida durante la transacción. Los candidatos del examen deben entender que estas son las ÚNICAS obligaciones continuas después del cierre.

- ✓ A menos que se acuerde lo contrario por escrito, un agente autorizado no debe nada más al cliente después de cumplir todos los deberes o cuando el contrato termina o expira
- ✓ Dos deberes sobreviven a la terminación: (A) un estado contable de todo el dinero y propiedad relacionado con la transacción, y (B) mantener la información en confidencia
- ✓ La palabra «ambos» significa que ambos deberes que sobreviven (contabilidad Y confidencialidad) continúan, no solo uno

8.2 Deber Continuo de Confidencialidad y Sus Excepciones

El deber de mantener confidencial toda la información recibida durante la transacción persiste después del cierre indefinidamente. Sin embargo, ORC 4735.74(B) enumera seis excepciones donde la divulgación está permitida o es requerida. Los candidatos deben memorizar estas excepciones, ya que se prueban comúnmente respecto a cuándo un agente inmobiliario puede legalmente romper la confidencialidad.

- ✓ La confidencialidad persiste después del cierre/terminación de la transacción
- ✓ Excepción 1: El cliente permite la divulgación
- ✓ Excepción 2: La divulgación es requerida por la ley o por orden judicial
- ✓ Excepción 3: La información se hace pública por una fuente distinta al agente inmobiliario
- ✓ Excepción 4: La información es necesaria para prevenir un crimen que el cliente intenta cometer
- ✓ Excepción 5: La divulgación es necesaria para defender la corretaje o sus agentes contra una acusación de conducta indebida, o para establecer o defender una reclamación de que se adeuda una comisión
- ✓ Excepción 6: Divulgación de información de ventas solicitada por un tasador inmobiliario registrado/licenciado/certificado bajo el Capítulo 4763 para realizar una tasación

8.3 Obligación continua de rendir cuentas después del cierre

Después de que se cierre la transacción o finalice la relación de agencia, el agente licenciado aún debe proporcionar al cliente un estado de cuenta de todos los fondos y bienes relacionados con la transacción. Esta es una obligación de tipo fiduciario que sobrevive a la relación de agencia.

- ✓ El agente licenciado debe proporcionar al cliente un estado de cuenta de todos los fondos y bienes relacionados con la transacción después del cierre
- ✓ Esta obligación se aplica incluso después de que el contrato haya terminado o expirado

8.4 Sin responsabilidad por divulgación a tasadores

Cuando un licenciado divulga información de ventas a un tasador de bienes raíces (registrado como asistente o licenciado/certificado conforme al Capítulo 4763) con el propósito de realizar una tasación, la ley proporciona inmunidad. No surge causa de acción en contra del licenciado por tal divulgación.

- ✓ La información de ventas puede ser divulgada a un tasador registrado, licenciado o certificado conforme al Capítulo 4763 para fines de tasación
- ✓ No surge causa de acción a favor de ninguna persona en contra de un licenciado por divulgar información conforme a esta excepción de divulgación a tasadores

CHAPTER 9

ORC 4735.70 Dual Agency Definitions

9.1 Quién califica como agente dual

El Código Revisado de Ohio § 4735.70 define las categorías de personas y entidades consideradas agentes duales en una transacción de bienes raíces. La agencia dual surge cuando el mismo licenciatario o agencia representa a ambos lados de una transacción como clientes, o cuando un licenciatario de nivel de gestión supervisa una transacción dentro de la empresa. Entender estas definiciones es esencial porque la agencia dual desencadena obligaciones específicas de divulgación y consentimiento bajo la ley de licencias de bienes raíces de Ohio.

- ✓ Un licenciatario que representa tanto al comprador como al vendedor como clientes en la MISMA transacción de bienes raíces es un agente dual (§ 4735.70(A))
- ✓ Una agencia que representa tanto al comprador como al vendedor como clientes en la misma transacción de bienes raíces es un agente dual (§ 4735.70(B))
- ✓ La agencia dual se aplica solo cuando ambas partes son «clientes» en la misma transacción

9.2 Licenciatario de Nivel de Gestión como Agente Dual

Un licenciatario de nivel de gestión que representa a un cliente en una transacción dentro de la empresa (donde tanto el comprador como el vendedor están representados por agentes dentro del mismo agente de bienes raíces) generalmente se considera un agente dual conforme a § 4735.70(C). Esto refleja la posición supervisora del licenciatario de nivel de gestión sobre los agentes en ambos lados de la transacción.

- ✓ Un licenciatario de nivel de gestión que representa a un cliente en una transacción dentro de la empresa es un agente dual (§ 4735.70(C))
- ✓ Una transacción dentro de la empresa es aquella en la que el mismo agente de bienes raíces representa tanto al comprador como al vendedor

9.3 Excepciones para Licenciatarios de Nivel de Gestión

Cuando hay más de un licenciatario de nivel de gestión afiliado a una agencia inmobiliaria, un licenciatario de nivel de gestión NO es un agente dual bajo dos circunstancias específicas. Estas excepciones permiten que el licenciatario de nivel de gestión defienda los intereses de una sola parte en lugar de actuar como un agente dual neutral, siempre que otro licenciatario de nivel de gestión esté disponible para supervisar la transacción.

- ✓ Si el licenciatario de nivel de gestión representa personalmente al vendedor O al comprador, representa únicamente los intereses de su propio cliente y NO es un agente dual (§ 4735.70(C)(1))
- ✓ Si el licenciatario de nivel de gestión es él mismo el comprador o vendedor, representa únicamente su propio interés y NO es un agente dual (§ 4735.70(C)(2))
- ✓ Estas excepciones se aplican ÚNICAMENTE cuando hay más de un licenciatario de nivel de gestión afiliado a la agencia inmobiliaria

CHAPTER 10

ORC 4735.54 Written Company Policy for Types of Agency Relationships for Brokerage

10.1 Política de Agencia de Empresa Escrita Obligatoria

Cada correduría de bienes raíces en Ohio debe desarrollar y mantener una política escrita de la empresa que identifique los tipos de relaciones de agencia que sus miembros (corredores afiliados) están autorizados a establecer con los clientes. Esta política es un requisito obligatorio a nivel de correduría, no opcional.

- ✓ Cada correduría debe desarrollar y mantener una política escrita de la empresa que establezca los tipos de relaciones de agencia que los miembros pueden establecer
- ✓ La política debe cumplir con los estándares mínimos establecidos por reglamento por el superintendente de bienes raíces con la aprobación de la Comisión de Bienes Raíces de Ohio

10.2 Agencia dual y disposiciones de confidencialidad en la política

La política escrita de la empresa debe abordar si se permiten relaciones de agencia dual bajo la ORC 4735.70 dentro de la correduría. También debe establecer procedimientos para proteger información confidencial y garantizar que las obligaciones de confidencialidad se extiendan a todos los agentes afiliados de la correduría.

- ✓ La política debe indicar si se permiten relaciones de agencia dual bajo la sección 4735.70
- ✓ La política debe establecer procedimientos para proteger información confidencial y garantizar que la confidencialidad se extienda a los agentes afiliados de la correduría

10.3 La política no elimina la responsabilidad de confidencialidad

Tener una política escrita de la empresa no protege a un corredor de bienes raíces de la responsabilidad. El corredor sigue siendo responsable si él, cualquiera de sus agentes autorizados o cualquiera de sus empleados no mantiene la confidencialidad de la información confidencial de un cliente, independientemente de la existencia de la política.

- ✓ El desarrollo y mantenimiento de la política NO exime a un corredor de bienes raíces de la responsabilidad por no mantener la confidencialidad del cliente
- ✓ La responsabilidad se aplica a incumplimientos por parte del corredor, cualquier agente autorizado o cualquier empleado del corredor

10.4 Entrega de la Política a los Clientes por Solicitud

El corredor de bienes raíces debe proporcionar una copia de su política de agencia de la empresa por escrito a cualquier cliente o cliente potencial que la solicite. Esto garantiza la transparencia sobre las relaciones de agencia que ofrece el corredor.

- ✓ El corredor debe proporcionar una copia de su política a cada cliente o cliente potencial cuando se solicite
- ✓ La obligación de proporcionar la política se aplica tanto a clientes como a clientes potenciales

CHAPTER 11

ORC 4735.75 Authorization of Other Brokers by Exclusive Agent

11.1 Autorización del Corredor para que Otros Titulares de Licencia Negocien

Un corredor que ostenta autoridad exclusiva para representar a un cliente bajo un acuerdo de agencia exclusiva escrito, acuerdo de derecho exclusivo de venta o acuerdo de agencia exclusiva del comprador puede autorizar a otros titulares de licencia a negociar directamente con ese cliente. Esta autorización debe constar por escrito, y el corredor debe cumplir con los requisitos de la ORC 4735.621. Esto permite que los titulares de licencia cooperantes interactúen directamente con un cliente ya representado sin violar la ley de licencias.

- ✓ El corredor exclusivo puede autorizar a otros titulares de licencia para negociar directamente con su cliente
- ✓ La autorización para negociar directamente debe constar por escrito
- ✓ Los acuerdos exclusivos aplicables son: agencia exclusiva, derecho exclusivo de venta o acuerdo de agencia exclusiva del comprador
- ✓ El corredor debe cumplir con los requisitos de la ORC 4735.621 al otorgar la autorización

11.2 Ninguna Relación de Agencia Creada por Negociación Autorizada

Un licenciado que negocia directamente con un vendedor, comprador, arrendador o arrendatario conforme a una autorización escrita bajo la división (A) no viola la ORC 4735.18(A)(19) (que generalmente prohíbe negociar con una parte ya representada exclusivamente). Es importante destacar que las negociaciones realizadas bajo esta autorización NO crean ni implican una relación de agencia entre ese licenciado y el cliente del corredor exclusivo.

- ✓ Negociar conforme a autorización escrita no viola la ORC 4735.18(A)(19)
- ✓ Tales negociaciones autorizadas no crean ni implican una relación de agencia con el cliente del corredor exclusivo
- ✓ La protección se aplica a negociaciones con un vendedor, comprador, arrendador o arrendatario

11.3 Definición Estatutaria de «Negociar»

Para propósitos de esta sección y ORC 4735.18(A)(19), «negociar» está específicamente definido. Comprender esta definición ayuda a los candidatos a identificar qué conducta requiere autorización escrita para evitar violar la ley de licencias inmobiliarias cuando una parte ya está representada por un corredor exclusivo.

- ✓ Negociar incluye entregar o comunicar una oferta, contraoferta o propuesta
- ✓ Negociar incluye discutir o revisar los términos de cualquier oferta, contraoferta o propuesta
- ✓ Negociar incluye facilitar la comunicación respecto a una oferta, contraoferta o propuesta y preparar cualquier respuesta según lo dirigido

CHAPTER 12

ORC 4735.65(A) Duties to the Purchaser in an Agency Relationship

12.1 Deber del Agente del Comprador de Buscar una Propiedad

Al representar a un comprador, un licenciatario debe buscar una propiedad a un precio y con términos de compra o arrendamiento aceptables para el comprador. Sin embargo, a menos que el cliente indique lo contrario, el licenciatario no está obligado a continuar buscando posibilidades adicionales de compra o arrendamiento una vez que el comprador ya es parte de un contrato de compra, ha celebrado un arrendamiento o ha enviado una carta de intención de arrendamiento.

- ✓ El agente del comprador debe buscar una propiedad a un precio y términos aceptables para el comprador
- ✓ Una vez que el comprador está bajo contrato, arrendamiento o ha enviado una carta de intención, el agente no está obligado a buscar posibilidades adicionales a menos que el cliente así lo indique

12.2 Asistencia y Presentación Oportuna de Ofertas

El agente del comprador debe asistir al comprador en el desarrollo, comunicación y presentación de ofertas o contraofertas. El agente debe presentar cualquier oferta de compra o arrendamiento al vendedor o al agente del vendedor de manera oportuna — incluso si la propiedad ya está sujeta a un contrato de venta, arrendamiento o carta de intención de arrendamiento — y debe aceptar la entrega y presentar cualquier contraoferta al comprador de manera oportuna.

- ✓ El agente debe presentar todas las ofertas/contraofertas de manera oportuna, incluso si la propiedad ya está bajo contrato, arrendamiento o carta de intención
- ✓ El agente debe asistir al comprador en el desarrollo, comunicación y presentación de ofertas y contraofertas

12.3 Responder preguntas y proporcionar información sobre ofertas

Dentro del alcance del conocimiento requerido para la licencia, el agente del comprador debe responder las preguntas del comprador y proporcionar información sobre cualquier oferta o contraoferta. El agente también debe, dentro de ese alcance de conocimiento, responder las preguntas del comprador sobre los pasos necesarios para cumplir con los términos de cualquier contrato.

- ✓ El agente debe responder las preguntas del comprador y proporcionar información sobre ofertas/ contrafetas dentro del alcance del conocimiento requerido para la licencia
- ✓ El agente debe responder las preguntas del comprador sobre los pasos necesarios para cumplir con los términos del contrato, dentro del alcance del conocimiento requerido para la licencia

CHAPTER 13

ORC 4735.25(A) Requirement to Qualify Foreign Real Estate

13.1 Requisito de Calificación de Bienes Inmuebles Extranjeros

Ninguna persona puede vender, arrendar o de otra manera negociar con bienes inmuebles extranjeros dentro de Ohio a menos que la persona haya calificado el bien inmueble extranjero ante el superintendente de bienes inmuebles y cumpla una de las condiciones de otorgamiento de licencias. Esta es la regla central que rige la venta de bienes inmuebles fuera del estado en Ohio.

- ✓ Los bienes inmuebles extranjeros deben ser calificados de conformidad con ORC 4735.25 antes de que puedan venderse, arrendarse o negociarse dentro de Ohio
- ✓ La persona debe haber sido licenciada bajo la sección 1707.15 o 1707.16 antes del 14 de octubre de 1969, o estar licenciada bajo la sección 4735.27 o 4735.28
- ✓ Una persona previamente licenciada como agente o vendedor de bienes inmuebles extranjeros bajo la antigua sección 1707.331 puede operar solo hasta el vencimiento de esa licencia

13.2 Excepciones al requisito de calificación

Ciertas personas están exentas del requisito de calificar bienes raíces extranjeros. Un propietario de buena fe que vende por su propia cuenta en una única transacción (no por transacciones repetidas o sucesivas) está exento, al igual que una persona exceptuada de la licencia según la sección 4735.01 del ORC. Además, un agente o corredor de bienes raíces extranjero autorizado que actúa en capacidad fiduciaria para un propietario de buena fe en una única transacción no necesita calificar la propiedad.

- ✓ Un propietario de buena fe que vende por su propia cuenta en una única transacción no repetida no necesita calificar la propiedad
- ✓ Una persona exceptuada de la licencia según la sección 4735.01 está exenta del requisito de calificación
- ✓ Un agente o corredor de bienes raíces extranjero autorizado que actúa en capacidad fiduciaria para un propietario de buena fe en una única transacción no necesita calificar el bien raíz

CHAPTER 14

ORC 4735.05(A) Organization of Commission

14.1 Colocación de la Comisión y Oficial Ejecutivo

La Comisión de Bienes Raíces de Ohio es parte del Departamento de Comercio para propósitos administrativos. El Director de Comercio sirve ex oficio como oficial ejecutivo de la comisión, pero el director puede designar a un empleado del departamento como Superintendente de Bienes Raíces y Licencias Profesionales para actuar como oficial ejecutivo.

- ✓ La Comisión de Bienes Raíces de Ohio es parte del Departamento de Comercio para propósitos administrativos
- ✓ El Director de Comercio es ex oficio el oficial ejecutivo de la comisión
- ✓ El director puede designar a un empleado del departamento como Superintendente de Bienes Raíces y Licencias Profesionales

14.2 Nombramiento del Superintendente

Cuando la oficina del superintendente queda vacante, la Comisión de Bienes Raíces y la Junta de Tasadores de Bienes Raíces deben presentar cada una al director una lista de tres personas calificadas dentro de sesenta días. El director nombra al superintendente de esas listas, y el superintendente sirve a discreción del director.

- ✓ La Comisión y la Junta de Tasadores de Bienes Raíces deben presentar cada una una lista de tres personas calificadas
- ✓ Las listas deben presentarse dentro de sesenta días después de que la oficina quede vacante
- ✓ El director nombra al superintendente de las listas presentadas
- ✓ El superintendente sirve a discreción del director

CHAPTER 15

ORC 4735.53 Agency relationships permitted

15.1 Tipos de relaciones de agencia permitidas

De conformidad con ORC 4735.53(A), un agente titular de licencia en una transacción inmobiliaria solo puede establecer cuatro tipos específicos de relaciones de agencia. No se permiten otros arreglos de agencia. Los candidatos deben conocer estas cuatro relaciones definidas y poder identificar ejemplos como agencia del vendedor, agencia del comprador, agencia dual y subagencia.

- ✓ Un agente titular de licencia puede representar al vendedor (agencia del vendedor).
- ✓ Un agente titular de licencia puede representar al comprador (agencia del comprador).
- ✓ Un agente titular de licencia puede representar tanto al vendedor como al comprador como agente dual.
- ✓ Un agente titular de licencia puede actuar como subagente del cliente de otro agente titular de licencia.
- ✓ Las cuatro relaciones enumeradas son los ÚNICOS tipos permitidos.

15.2 Quién más se convierte en agente del cliente

Conforme a la ORC 4735.53(B), cuando un titulado forma una relación de agencia con un cliente, ciertos otros individuos se consideran automáticamente también agentes de ese cliente. Esto define el alcance de quién tiene obligaciones hacia el cliente y quién es imputado con la relación de agencia dentro de una correduría.

- ✓ La correduría con la que se afilia el titulado también es agente del cliente, junto con los titulados a nivel de dirección que tienen obligaciones de supervisión directa (excepto lo dispuesto en la ORC 4735.70(C)).
- ✓ Cualquier titulado en la correduría que reciba información confidencial del agente del cliente se convierte en agente del cliente.
- ✓ Cualquier otro titulado que haya ayudado a establecer la relación de agencia es agente del cliente.
- ✓ Cualquier titulado específicamente designado con el consentimiento del cliente para representar al cliente es agente de ese cliente.

15.3 Licenciatarios no agentes en la misma corredoría

Conforme a la ORC 4735.53(C), la regla por defecto es que otros licenciatarios afiliados a la misma corredoría NO SON agentes del cliente. Esta es la base de la agencia designada (asignada), que permite que diferentes agentes de una misma corredoría representen a diferentes partes. Solo aquellos que cumplen las condiciones en (B)(1)–(4) son agentes.

- ✓ A excepción de quienes se describen en las divisiones (B)(1) a (4), otro licenciatario afiliado a la misma corredoría NO ES agente de ese cliente.
- ✓ Esta disposición respalda la agencia designada/asignada dentro de una corredoría.

15.4 La compensación no determina la relación de agencia

Conforme a ORC 4735.53(D), el pago o la promesa de pago no crean ni determinan por sí solos una relación de agencia. Un candidato debe entender que quién paga la comisión es irrelevante para determinar la agencia; la agencia se establece por las relaciones definidas en el estatuto, no por la fuente de compensación.

- ✓ El pago o la promesa de pago no determinan si existe una relación de agencia entre un licenciatario y un cliente.
- ✓ El pago no determina la agencia entre otros licenciatarios de corretaje y el cliente.
- ✓ La agencia se establece por las relaciones definidas en el estatuto, no por quién paga.

CHAPTER 16

ORC 4735.80 Anti-discrimination disclosure

16.1 Requisito del Formulario de Divulgación Contra la Discriminación

El Código Revisado de Ohio § 4735.80 requiere que el superintendente de bienes raíces adopte reglas que obliguen a un titular de licencia a proporcionar al vendedor, antes de enumerar bienes raíces residenciales para venta, intercambio o compra, un formulario de divulgación desarrollado y mantenido por la División de Bienes Raíces. El formulario describe las leyes federales y estatales contra la discriminación que se aplican en el proceso de compra de vivienda (incluidas las leyes enumeradas en las divisiones (C)(2) y (3) de la sección 4735.55) y las sanciones por violar esas leyes. Esto conecta los deberes de equidad de vivienda del titular de licencia con las obligaciones del vendedor.

- ✓ Un titular de licencia debe proporcionar al vendedor el formulario de divulgación contra la discriminación de la División de Bienes Raíces antes de enumerar bienes raíces residenciales para venta, intercambio o compra
- ✓ El formulario debe describir tanto las leyes federales como estatales aplicables contra la discriminación (equidad de vivienda) y las sanciones por violarlas
- ✓ Las leyes enumeradas incluyen aquellas a las que se hace referencia en las divisiones (C)(2) y (3) de la sección 4735.55 del Código Revisado de Ohio

16.2 Prohibición de Comercializar Antes de Divulgación Firmada

Conforme a § 4735.80(B), se prohíbe a cualquier agente de bienes raíces comercializar o mostrar una propiedad residencial de un vendedor hasta que ocurran dos cosas: (1) el agente proporciona al vendedor la divulgación anti-discriminación requerida, y (2) el agente recibe una copia de esa divulgación firmada y fechada por el vendedor. El agente debe retener la copia firmada y fechada durante un período especificado.

- ✓ Ningún agente de bienes raíces deberá comercializar o mostrar una propiedad residencial de un vendedor antes de proporcionar la divulgación requerida Y recibir una copia firmada y fechada por el vendedor.
- ✓ El agente de bienes raíces debe retener la copia de la divulgación firmada y fechada por no menos de tres años después de la fecha de cierre de la propiedad.

CHAPTER 17

§ 4735.16(A) Sign on Business Premises

17.1 Requisito de letrero del corredor en la oficina principal y sucursales

Todo corredor de bienes raíces con licencia conforme al Capítulo 4735 debe erigir o mantener un letrero en los locales comerciales que indique claramente que el titular de la licencia es un corredor de bienes raíces. Si el corredor mantiene una o más sucursales, se debe erigir o mantener un letrero similar en cada sucursal.

- ✓ Todo corredor con licencia debe exhibir un letrero en los locales comerciales que identifique claramente al titular de la licencia como un corredor de bienes raíces
- ✓ Se debe mantener un letrero identificador separado en cada sucursal

CHAPTER 18

ORC 4735.052 Civil Penalty

18.1 Autoridad del Superintendente para Investigar Violaciones

El superintendente de la División de Bienes Raíces puede investigar a cualquier persona acusada de haber violado las secciones 4735.02 (actividad sin licencia/actos prohibidos), 4735.023 o 4735.25 del ORC. Una investigación puede iniciarse por una denuncia escrita o por iniciativa propia del superintendente. Sin embargo, el superintendente NO puede iniciar una investigación conforme a esta sección contra ninguna persona que tuviera una licencia suspendida o inactiva conforme al Capítulo 4735 en la fecha de la violación presunta.

- ✓ Las investigaciones pueden surgir de una denuncia escrita O de la iniciativa propia del superintendente
- ✓ Se aplica a violaciones presuntas del ORC 4735.02, 4735.023 o 4735.25
- ✓ El superintendente no puede investigar a una persona que tenía una licencia suspendida o inactiva en la fecha de la violación presunta

18.2 Notificación Escrita de Violación Alegada

Si, después de la investigación, el superintendente encuentra evidencia razonable de una violación, el superintendente debe enviar al partido investigado una notificación escrita por correo ordinario dentro de catorce días hábiles después de esa determinación. La notificación debe describir la actividad presuntamente violatoria, citar la ley aplicable presuntamente violada, e informar a la parte que se celebrará una audiencia ante un examinador de audiencias conforme al Capítulo 119 a solicitud de la parte.

- ✓ La notificación debe enviarse dentro de catorce (14) días hábiles después de la determinación de evidencia razonable
- ✓ La notificación se envía por correo ordinario
- ✓ La notificación debe incluir una descripción de la actividad, la ley presuntamente violada, y una declaración del derecho a una audiencia conforme al Capítulo 119

18.3 Cantidad y Evaluación de la Sanción Civil

La Comisión Inmobiliaria de Ohio decide si imponer sanciones disciplinarias por violaciones de la sección 4735.02 o 4735.023. Si se encuentra una violación, la comisión puede imponer una sanción civil en cantidad que determine, sin exceder mil dólares por violación. Cada día que ocurra o continúe una violación se cuenta como una violación separada. La comisión establece los términos de pago, mantiene un registro de los procedimientos y emite una opinión escrita citando los hallazgos y las razones de su acción.

- ✓ La sanción civil no puede exceder $1,000 por violación
- ✓ Cada día que ocurra o continúe una violación se cuenta como una violación separada
- ✓ La comisión determina el monto de la sanción y los términos de pago
- ✓ La comisión debe emitir una opinión escrita con los hallazgos y las razones

18.4 Proceso de Audiencia e Informe del Examinador

Si se solicita una audiencia, el examinador de audiencias escucha el testimonio de todas las partes presentes, considera el testimonio escrito y determina si ocurrió una violación. Después de las audiencias formales, el examinador presenta un informe de hallazgos de hecho y conclusiones de derecho ante el superintendente, la comisión, el denunciante y las partes. Las partes y la división pueden presentar objeciones escritas ante la comisión dentro de veinte días después de recibir el informe; la comisión debe considerar las objeciones antes de aprobar, modificar o desaprobar el informe.

- ✓ Una audiencia se celebra únicamente a solicitud de la parte, conforme al Capítulo 119
- ✓ El examinador de audiencias presenta los hallazgos de hecho y conclusiones de derecho
- ✓ Las partes y la división tienen veinte (20) días para presentar objeciones escritas al informe
- ✓ La comisión revisa el informe en la próxima reunión programada regularmente celebrada al menos veinte días hábiles después de la recepción

18.5 Depósito y Recaudación de Sanciones Civiles

Las sanciones civiles recaudadas se depositan en el fondo de operación de bienes raíces establecido conforme a la ORC 4735.211. Si una parte no paga una sanción civil dentro del plazo prescrito, el superintendente remite el nombre de la parte, información de identificación y cantidad de la sanción al fiscal general para su recaudación. La parte también debe pagar cualquier tarifa de recaudación evaluada por el fiscal general. El superintendente puede reservarse el derecho de ejercitar una demanda civil por incumplimiento de contrato ante un tribunal competente en contra de una parte que no pague.

- ✓ Las sanciones civiles recaudadas se depositan en el fondo de operación de bienes raíces (ORC 4735.211)
- ✓ Las sanciones impagadas se remiten al fiscal general para su recaudación
- ✓ La parte debe pagar cualquier tarifa de recaudación del fiscal general además de la sanción
- ✓ El superintendente puede ejercitar una demanda civil por incumplimiento de contrato en contra de una parte que no pague

CHAPTER 19

ORC 4735.57(A) Agency Disclosure Statement - Required Contents

19.1 Establecimiento de la Declaración de Divulgación de Agencia

El superintendente de bienes raíces, con la aprobación de la Comisión de Bienes Raíces de Ohio, debe establecer mediante reglamento una declaración de divulgación de agencia. Este formulario estandarizado debe incluir un lugar para que el licenciatario y todas las partes de la transacción firmen y lo fechen, y debe contener secciones que divulguen o expliquen información requerida específica sobre las relaciones de agencia en la transacción.

- ✓ El superintendente de bienes raíces establece la declaración de divulgación de agencia mediante reglamento, sujeto a la aprobación de la Comisión de Bienes Raíces de Ohio
- ✓ La declaración debe incluir un lugar para que el licenciatario y todas las partes firmen y fechen

19.2 Requisitos de identificación de partes y propiedad

La declaración de divulgación de la agencia debe identificar a las partes y la propiedad involucradas. Debe enumerar los nombres de todas las partes en la transacción (a menos que sean confidenciales), la dirección del bien raíz que se vende o se arrienda, el nombre de cada agente titular de licencia y la correduría con la que está afiliado, así como la parte que cada agente representa en la transacción.

- ✓ Los nombres de todas las partes deben divulgarse a menos que sean confidenciales
- ✓ La declaración debe incluir la dirección de la propiedad, el nombre de cada agente titular de licencia, la correduría afiliada y la parte que cada agente representa

19.3 Divulgación de escenarios de doble agencia

La declaración debe aclarar el arreglo de agencia en varios escenarios. Si un agente inmobiliario que representa a un comprador y un agente inmobiliario que representa a un vendedor están afiliados a la misma empresa de corretaje, debe indicar si actúan como agentes duales o representan a sus clientes por separado. Si solo un agente inmobiliario está involucrado, debe indicar si ese agente inmobiliario es un agente dual o representa solo a una parte. Si tanto el comprador como el vendedor están representados por agentes inmobiliarios de la misma empresa de corretaje, la empresa de corretaje es un agente dual.

- ✓ Dos agentes inmobiliarios de la misma empresa de corretaje que representan al comprador y al vendedor deben divulgar si actúan como agentes duales o representan a las partes por separado
- ✓ Un agente inmobiliario debe divulgar si es un agente dual o representa solo a una parte
- ✓ Cuando tanto el comprador como el vendedor están representados por agentes inmobiliarios afiliados a

la misma empresa de corretaje, la empresa de corretaje es un agente dual

19.4 Consentimiento Informado del Cliente por Firma

La declaración de divulgación de agencia debe establecer que la firma del cliente indica el consentimiento informado del cliente a la relación de agencia, y que si el cliente no entiende la declaración, el cliente debe consultar a un abogado.

- ✓ La firma del cliente indica el consentimiento informado a la relación de agencia
- ✓ Los clientes que no entiendan la declaración deben ser asesorados para consultar a un abogado

CHAPTER 20

ORC 4735.22 Referral of Home Inspectors

20.1 Regla de los Tres Nombres para Referencias de Inspectores de Vivienda

Cuando un corredor de bienes raíces o un agente inmobiliario proporciona el nombre de un inspector de vivienda a un comprador o vendedor de bienes raíces, se le requiere que proporcione al menos tres nombres de inspectores de vivienda en lugar de solo uno. Esto evita la apariencia de dirección a un solo inspector. Además, cualquier inspector de vivienda nombrado por el licenciatario debe estar autorizado conforme al Capítulo 4764 del Código Revisado.

- ✓ Si un corredor o agente inmobiliario proporciona el nombre de un inspector de vivienda, debe proporcionar al comprador o vendedor los nombres de al menos tres inspectores de vivienda
- ✓ Cualquier inspector de vivienda nombrado debe estar autorizado conforme al Capítulo 4764 del Código Revisado
- ✓ El requisito se activa solo cuando el licenciatario elige proporcionar un nombre de inspector de vivienda

20.2 Ausencia de Respaldo u Obligación de Diligencia Debida

Proporcionar los nombres de inspectores de viviendas autorizados no constituye un respaldo o recomendación de esos inspectores. El tenedor de licencia no está obligado a realizar ninguna diligencia debida con respecto a los inspectores de viviendas autorizados cuyos nombres se proporcionan. Esto protege a los tenedores de licencia que comparten nombres de inspectores de buena fe.

- ✓ Proporcionar los nombres de inspectores de viviendas autorizados no constituye un respaldo o recomendación de esos inspectores
- ✓ El tenedor de licencia no está obligado a cumplir con ningún requisito de diligencia debida con respecto a los inspectores de viviendas autorizados

20.3 Sin obligación de proporcionar información de inspección

La Sección 4735.22 no requiere que un corredor o agente de ventas proporcione a los compradores o vendedores información sobre servicios de inspección de viviendas o inspectores de viviendas. Las reglas de referencia solo se aplican si el titular de la licencia elige voluntariamente proporcionar esa información.

- ✓ La sección no requiere que un corredor o agente de ventas proporcione información sobre servicios de inspección de viviendas o inspectores
- ✓ El deber de proporcionar tres nombres surge solo cuando un titular de licencia elige proporcionar el nombre de un inspector de viviendas

20.4 Inmunidad contra una Causa de Acción

No surge ninguna causa de acción en contra de un corredor o agente de ventas por proporcionar o no proporcionar los nombres de inspectores de vivienda con licencia o información sobre servicios de inspección de vivienda, o por no recomendar un inspector de vivienda con licencia a un comprador o vendedor. Esta inmunidad estatutaria protege a los licenciatarios de responsabilidad en esta área.

- ✓ No surge ninguna causa de acción por proporcionar o no proporcionar los nombres de inspectores de vivienda con licencia
- ✓ No surge ninguna causa de acción por no recomendar un inspector de vivienda con licencia a un comprador o vendedor

CHAPTER 21

ORC 4735.58 When disclosure statements to be provided

21.1 Tiempo de Divulgación por Agente del Comprador

Un licenciatario que actúa como agente del comprador o un subagente del vendedor que trabaja con un comprador debe presentar la declaración de divulgación de agencia (descrita en ORC 4735.57) al comprador y solicitar que el comprador la firme y la feche a más tardar en la preparación de una oferta de compra o arrendamiento, o una solicitud escrita de propuesta de arrendamiento. Esto asegura que el comprador entienda la relación de agencia antes de comprometerse con una oferta.

- ✓ El agente del comprador o el subagente del vendedor debe presentar la declaración de divulgación de agencia al comprador a más tardar en la preparación de una oferta de compra/arrendamiento o una solicitud escrita de propuesta de arrendamiento
- ✓ Se debe solicitar al comprador que firme y feche la declaración
- ✓ La declaración de divulgación mencionada es la descrita en ORC 4735.57

21.2 Entrega de la Declaración Firmada al Lado del Vendedor

Después de que el comprador firme la declaración de divulgación de agencia, el agente licenciado debe entregar la declaración firmada al agente del vendedor, o directamente al vendedor si el vendedor no está representado por un agente. Antes de presentar al vendedor una oferta escrita, arrendamiento o solicitud escrita de propuesta de arrendamiento, el agente del vendedor (o el agente del comprador si el vendedor no tiene agente) debe presentar la declaración de divulgación de agencia al vendedor y solicitarle que la firme y la feche.

- ✓ La declaración firmada debe entregarse al agente del vendedor, o directamente al vendedor si no está representado
- ✓ Antes de presentar una oferta escrita o propuesta de arrendamiento, la declaración de divulgación debe presentarse al vendedor y se le debe solicitar que la firme y la feche
- ✓ Si el vendedor no está representado, el agente del comprador debe presentar la declaración al vendedor

21.3 Relación de Agencia Precisa Requerida

Un licenciatario debe indicar la relación de agencia precisa en la declaración de divulgación de agencia. Esto garantiza que todas las partes comprendan a quién representa cada licenciatario en la transacción.

- ✓ El licenciatario debe indicar la relación de agencia precisa en la declaración de divulgación
- ✓ Tergiversar la relación de agencia infringe este requisito

21.4 Exenciones de los Requisitos de Divulgación

Los requisitos de divulgación de esta sección no se aplican en cuatro situaciones: (1) renta o arrendamiento de locales residenciales (tal como se define en ORC 5321.01) si el acuerdo de renta/arrendamiento puede ejecutarse en dieciocho meses o menos; (2) la derivación de un posible comprador o vendedor a otro agente con licencia; (3) transacciones que impliquen la venta, arrendamiento o intercambio de bienes raíces extranjeros (tal como se define en ORC 4735.01(E)); y (4) transacciones que impliquen la venta de un lote de cementerio o un derecho de inhumación en cementerio.

- ✓ No se requiere divulgación para rentas/arrendamientos residenciales ejecutables en 18 meses o menos
- ✓ No se requiere divulgación para la derivación de un posible comprador o vendedor a otro agente con licencia
- ✓ No se requiere divulgación para la venta, arrendamiento o intercambio de bienes raíces extranjeros
- ✓ No se requiere divulgación para la venta de un lote de cementerio o un derecho de inhumación en cementerio

21.5 Requisitos de divulgación para ventas en subasta

Un agente con licencia que vende una propiedad en subasta debe, antes de la subasta, divulgar verbalmente a la audiencia que el agente representa al vendedor en la transacción de bienes raíces. El agente también debe proporcionar la declaración de agencia (según ORC 4735.57) al postor ganador antes de que ese postor firme un contrato de compra.

- ✓ Antes de la subasta, el agente con licencia debe divulgar verbalmente a la audiencia que el agente representa al vendedor
- ✓ La declaración de agencia debe proporcionarse al postor ganador antes de que el postor firme el contrato de compra

21.6 El Incumplimiento Constituye Evidencia Prima Facie de Mala Conducta

La evidencia de que un licenciatario no ha cumplido con la ORC 4735.58 constituye evidencia prima facie de mala conducta en violación de la división (A)(6) de la ORC 4735.18. Esto significa que el incumplimiento puede servir como base suficiente, en ausencia de refutación, para establecer una violación disciplinaria.

- ✓ El incumplimiento de los requisitos de divulgación es evidencia prima facie de mala conducta
- ✓ La violación se rige bajo la ORC 4735.18(A)(6)

21.7 Deberes de Derecho Consuetudinario del Titular de Licencia

El titular de la licencia está obligado a cumplir todos los deberes impuestos a un agente de bienes raíces según el derecho consuetudinario, excepto en la medida en que esos deberes sean incompatibles con los deberes prescritos en el Capítulo 4735 o sean modificados de otra manera por acuerdo.

- ✓ Los titulares de licencia deben cumplir todos los deberes de derecho consuetudinario de un agente de bienes raíces
- ✓ Los deberes de derecho consuetudinario ceden cuando son incompatibles con los deberes prescritos en el Capítulo 4735
- ✓ Los deberes de derecho consuetudinario pueden ser modificados por acuerdo

CHAPTER 22

Section 4735.63 Representing seller in agency relationship - duty to promote interests of client

22.1 Obligación del Agente del Vendedor de Buscar Ofertas Aceptables

Al representar a un vendedor en una relación de agencia, un licenciado debe buscar activamente una oferta de compra a un precio y con términos aceptables para el vendedor. Sin embargo, una vez que la propiedad está sujeta a un contrato de venta, arrendamiento o carta de intención de arrendamiento, el licenciado no está obligado a buscar ofertas adicionales a menos que el vendedor específicamente le indique que lo haga.

- ✓ Un agente del vendedor debe buscar una oferta de compra a un precio y con términos aceptables para el vendedor
- ✓ Una vez que una propiedad está bajo contrato, arrendamiento o carta de intención, el licenciado no necesita buscar ofertas adicionales a menos que el vendedor lo indique de otra manera

22.2 Obligación de Presentar Todas las Ofertas de Compra

Un agente del vendedor debe aceptar la entrega y presentar cualquier oferta de compra al vendedor de manera oportuna. Esta obligación continúa incluso si la propiedad ya está sujeta a un contrato de venta, arrendamiento o carta de intención de arrendamiento. El deber de presentar ofertas es obligatorio independientemente del estado contractual de la propiedad.

- ✓ Todas las ofertas de compra deben ser aceptadas y presentadas al vendedor de manera oportuna
- ✓ El deber de presentar ofertas se aplica incluso si la propiedad ya está bajo contrato, arrendamiento o carta de intención

22.3 Obligación de responder preguntas del vendedor y proporcionar información

Dentro del alcance del conocimiento requerido para la licencia, un agente del vendedor debe responder las preguntas del vendedor y proporcionar información sobre cualquier oferta o contraoferta. El agente también debe, dentro de ese mismo alcance, responder las preguntas del vendedor sobre los pasos que el vendedor debe seguir para cumplir con los términos de cualquier contrato.

- ✓ El licenciatario debe responder las preguntas del vendedor sobre ofertas y contrapropuestas dentro del alcance del conocimiento requerido para la licencia
- ✓ El licenciatario debe responder las preguntas del vendedor sobre los pasos necesarios para cumplir con los términos del contrato dentro del alcance de la licencia

22.4 Deber de Asistir con Ofertas y Contraofertas

Un agente del vendedor debe asistir al vendedor en el desarrollo, comunicación y presentación de ofertas o contraofertas. Este es un deber promocional fundamental owed al cliente vendedor dentro de la relación de agencia.

- ✓ El licenciatario debe asistir al vendedor en el desarrollo de ofertas y contraofertas
- ✓ El licenciatario debe asistir en la comunicación y presentación de las ofertas y contraofertas del vendedor

22.5 Sin incumplimiento por mostrar propiedades alternativas o servir a otros vendedores

Un agente con licencia no incumple ninguna obligación con un cliente vendedor al mostrar propiedades alternativas a un posible comprador, ni al actuar como agente o subagente para otros vendedores. Esto protege la práctica comercial ordinaria de representar múltiples vendedores y mostrar varias propiedades.

- ✓ Mostrar propiedades alternativas a un posible comprador no incumple las obligaciones con un cliente vendedor
- ✓ Actuar como agente o subagente para otros vendedores no incumple las obligaciones con un cliente vendedor

22.6 Prohibición de Ejercer la Profesión Legal

Nada en esta sección permite a un agente licenciado realizar ningún acto o servicio que constituya la práctica de la abogacía. Incluso al cumplir deberes como agente, como asistir con ofertas y responder preguntas sobre contratos, el agente licenciado debe mantenerse dentro del alcance de su licencia y no proporcionar servicios legales.

- ✓ Un agente licenciado no puede realizar ningún acto o servicio que constituya la práctica de la abogacía
- ✓ Los deberes como agente no autorizan a un agente licenciado a participar en la práctica no autorizada de la abogacía

CHAPTER 23

ORC 4735.06(A) - Broker's License Application Filing

23.1 Presentación de una Solicitud de Licencia de Corredor de Bienes Raíces

Una solicitud de licencia de corredor de bienes raíces debe presentarse al superintendente de bienes raíces en formularios proporcionados por el superintendente y ser presentada ante el superintendente. La solicitud debe estar firmada por el solicitante, o por sus miembros u oficiales si el solicitante es una entidad. La solicitud debe indicar el nombre de la persona que solicita y la ubicación del lugar de negocio para el cual se desea la licencia, más cualquier otra información que el superintendente requiera.

- ✓ Las solicitudes se presentan al superintendente de bienes raíces en formularios proporcionados por el superintendente
- ✓ La solicitud debe estar firmada por el solicitante o sus miembros u oficiales
- ✓ La solicitud debe indicar el nombre del solicitante y la ubicación del lugar de negocio para el cual se desea la licencia
- ✓ El solicitante debe proporcionar cualquier otra información que el superintendente requiera

23.2 Requisito de Domicilio Residencial y Confidencialidad

Cada solicitud de corredor debe incluir la dirección de residencia actual del solicitante; si el solicitante no es una persona física, debe incluir la dirección de residencia actual de cada uno de los miembros u oficiales del solicitante. El superintendente debe retener estas direcciones residenciales como registros separados que NO son registros públicos bajo ORC 149.43 (la ley de registros públicos de Ohio).

- ✓ Cada solicitud debe incluir la dirección de residencia actual del solicitante
- ✓ Si el solicitante es una entidad, la dirección de residencia de cada miembro u oficial debe ser incluida
- ✓ Las direcciones residenciales se retienen como registros separados y no constituyen registros públicos bajo ORC 149.43

CHAPTER 24

ORC 4735.56 Written Brokerage Policy on Agency Required - Disclosure to Client

24.1 Requisito de Desarrollar una Política de Corretaje Escrita sobre Agencia

Todo corredor en Ohio debe desarrollar una política de corretaje escrita sobre agencia. Esta política debe ser entregada a vendedores, inquilinos y compradores potenciales de conformidad con los requisitos de la ORC 4735.56.

- ✓ Cada corredor DEBE desarrollar una política de corretaje escrita sobre agencia
- ✓ La política debe ser proporcionada a vendedores, inquilinos y compradores potenciales
- ✓ La política debe cumplir con las normas de divulgación y entrega de esta sección

24.2 Contenido obligatorio de la política de intermediación sobre agencia

La política de intermediación sobre agencia debe incluir divulgaciones obligatorias específicas que expliquen las relaciones de agencia, la política de representación del intermediario, las posibilidades de agencia dual, la representación dentro de la empresa de ambas partes, las políticas de cooperación y compensación, y el reconocimiento por firma.

- ✓ Debe explicar las relaciones de agencia permitidas bajo ORC 4735.53 y los deberes que un agente debe a un cliente
- ✓ Debe indicar la política del intermediario sobre representación de compradores o vendedores
- ✓ Debe divulgar si el intermediario/licenciado puede actuar como agencia dual, además de las opciones y consecuencias del cliente, incluyendo el derecho a rescindir la relación y buscar otra representación
- ✓ Debe divulgar si otro licenciado en el mismo intermediario puede convertirse en el agente exclusivo de la otra parte y si cada licenciado representa solo los intereses de ese cliente
- ✓ Debe indicar la política del intermediario sobre cooperación con otros intermediarios, incluyendo si ofrece o busca compensación de otros intermediarios
- ✓ Debe indicar que un intermediario que representa a un comprador representa los intereses del comprador incluso si el agente del vendedor o el vendedor compensa al intermediario del comprador
- ✓ Debe indicar que la firma del comprador o vendedor solo reconoce la recepción de la política

24.3 Entrega de Política a los Vendedores

Un agente autorizado que trabaja directamente con un vendedor debe proporcionar la política de la correduría sobre relaciones de agencia en el momento de celebrar el acuerdo de agencia (si se requiere un acuerdo conforme a ORC 4735.55), o si no se requiere acuerdo, antes de anunciar o mostrar la propiedad inmobiliaria del vendedor. El agente debe obtener la firma del vendedor reconociendo la recepción.

- ✓ Proporcionar la política en el momento de celebrar un acuerdo de agencia si lo requiere ORC 4735.55
- ✓ Si no se requiere un acuerdo de agencia, proporcionar la política antes de anunciar o mostrar la propiedad inmobiliaria del vendedor
- ✓ Obtener la firma del vendedor reconociendo la recepción, a menos que el vendedor rechace
- ✓ Si el vendedor rechaza firmar, el agente debe anotar esta negativa en la política

24.4 Entrega de la Póliza a los Compradores y Desencadenantes de Tiempo

Un agente de bienes raíces que trabaja directamente con un comprador — ya sea como agente del comprador, agente del vendedor o subagente del vendedor — debe proporcionar la póliza de mediación inmobiliaria y obtener una firma que acuse recibo. La póliza debe entregarse antes de la más temprana de varias acciones especificadas.

- ✓ Se aplica a un agente de bienes raíces que trabaja directamente con un comprador como agente del comprador, agente del vendedor o subagente del vendedor
- ✓ Debe obtener la firma del comprador acusando recibo a menos que el comprador se niegue; anotar cualquier negativa en la póliza
- ✓ Debe proporcionar la póliza antes de la MÁS TEMPRANA de: iniciar una evaluación de precalificación; solicitar información financiera específica para determinar la capacidad de rango de precio; mostrar bienes raíces distintos a una jornada de puertas abiertas; discutir la presentación de una oferta; presentar una oferta en nombre del comprador; o celebrar un acuerdo de mediación conforme a la ORC 4735.55
- ✓ Mostrar una propiedad en una jornada de puertas abiertas NO desencadena el requisito de entrega

24.5 Excepción de contacto telefónico o correo electrónico

Si el evento desencadenante más temprano con un comprador ocurre por teléfono o correo electrónico, el agente debe divulgar la naturaleza de la relación de agencia (con el vendedor y el comprador) por ese mismo medio, y luego proporcionar la política de intermediación escrita sobre la agencia en la primera reunión en persona con el comprador después de esa divulgación.

- ✓ Si el evento desencadenante más temprano es por teléfono o correo electrónico, divulgar la naturaleza de la relación de agencia por ese mismo medio
- ✓ La divulgación debe cubrir la relación que el agente mantiene tanto con el vendedor como con el comprador
- ✓ Proporcionar la política escrita en la primera reunión en persona con el comprador después de la divulgación

24.6 Excepción del Agente del Vendedor para la Entrega al Comprador

Un agente con licencia que actúa como agente del vendedor generalmente no está obligado a proporcionar al comprador la política de corretaje sobre la agencia, excepto cuando ocurra uno de los eventos desencadenantes descritos en la división (D).

- ✓ Un agente del vendedor no está obligado a entregar la política al comprador en general
- ✓ La excepción se aplica solo cuando ocurre un evento desencadenante de la división (D) con el comprador

24.7 Transacciones a las que se aplican los requisitos de póliza

La póliza de corretaje sobre requisitos de divulgación de agencia se aplica solo a tipos de transacciones específicas: terrenos vacantes, parcelas residenciales de una a cuatro unidades, y arrendamientos residenciales a más largo plazo.

- ✓ Se aplica a la venta o arrendamiento de terrenos vacantes
- ✓ Se aplica a la venta de una parcela de bienes raíces que contiene una a cuatro unidades residenciales
- ✓ Se aplica al arrendamiento de locales residenciales (conforme a ORC 5321.01) solo si el término del arrendamiento excede dieciocho meses

CHAPTER 25

Section 4735.32 Investigations

25.1 Plazo de tres años para iniciar investigaciones

La Comisión de Bienes Raíces de Ohio o el Superintendente de Bienes Raíces podrá iniciar una investigación sobre la conducta de un licenciatario (agente inmobiliario, vendedor inmobiliario, agente inmobiliario extranjero o vendedor inmobiliario extranjero) o una persona/entidad sin licencia únicamente dentro de tres años a partir de la fecha en que ocurrió la supuesta violación. Este plazo de prescripción rige las investigaciones disciplinarias conforme al Capítulo 4735 del Código Revisado de Ohio (ORC) y secciones relacionadas.

- ✓ Una investigación debe iniciarse dentro de tres años a partir de la fecha en que ocurrió la supuesta violación
- ✓ Tanto la Comisión de Bienes Raíces de Ohio como el Superintendente de Bienes Raíces pueden iniciar la investigación
- ✓ Las investigaciones pueden autorizarse conforme a las secciones 1349.11, 4735.051, 4735.052, 4735.18 o cualquier otra sección del Código Revisado

25.2 Consecuencia de Perder la Ventana de Tres Años

Si una investigación no se inicia dentro del período de tres años, quedará prescrita. Ni la Comisión ni el Superintendente podrán suspender o revocar una licencia o tomar otras medidas disciplinarias contra ningún licenciatario, persona sin licencia o entidad sin licencia basándose en una violación alegada que hubiera podido ser objeto de la investigación prescrita.

- ✓ La falta de iniciación dentro de tres años prescribe la investigación completamente
- ✓ No se puede tomar medida de suspensión, revocación u otra acción disciplinaria sobre una violación alegada prescrita
- ✓ La prescripción se aplica a licenciatarios, personas sin licencia y entidades sin licencia

25.3 Fecha de Inicio de Investigaciones Basadas en Denuncias

Para investigaciones autorizadas conforme a la ORC 4735.051, se considera que la investigación comienza en la fecha en que una persona presenta la denuncia ante la División de Bienes Raíces. Esto fija cuándo se satisface el reloj de limitación de tres años para casos impulsados por denuncias.

- ✓ Una investigación conforme a la sección 4735.051 se considera iniciada cuando se presenta la denuncia ante la División de Bienes Raíces
- ✓ La fecha de presentación—no una acción posterior—determina la oportunidad dentro del período de tres años

25.4 Sin efecto sobre la responsabilidad penal o civil

La sección 4735.32 aborda únicamente investigaciones administrativas/disciplinarias. No afecta ninguna responsabilidad penal o civil que pueda tener un licenciatario o una persona sin licencia bajo el Código Revisado u bajo la common law de Ohio. La barrera de investigación de tres años no protege a una persona de procesos penales separados o demandas civiles.

- ✓ El límite de investigación de tres años no afecta la responsabilidad penal o civil
- ✓ La responsabilidad aún puede existir bajo otros capítulos del Código Revisado o bajo la common law de Ohio
- ✓ La barrera se limita a la acción disciplinaria administrativa por la Comisión o el Superintendente

CHAPTER 26

§ 4735.18(A) Disciplinary Actions – Investigation and Mandatory vs. Discretionary Sanctions

26.1 Investigación del Superintendente y Sanciones de la Comisión

El superintendente de bienes raíces puede, por iniciativa propia, investigar la conducta de cualquier titular de licencia. La Comisión de Bienes Raíces de Ohio DEBE imponer sanciones disciplinarias a cualquier titular de licencia condenado por un delito grave o un crimen de depravación moral — independientemente de si el titular de licencia estaba actuando en su capacidad de bienes raíces o manejando su propia propiedad. Para los otros actos prohibidos enumerados, la Comisión PUEDE imponer sanciones a discreción cuando el titular de licencia está actuando en su capacidad de corredor/agente o manejando su propia propiedad.

- ✓ Una condena por delito grave o crimen de depravación moral resulta en disciplina obligatoria, independientemente de si se relaciona con la práctica de bienes raíces.
- ✓ La disciplina por los actos prohibidos enumerados es discrecional y se aplica a la conducta en la capacidad de bienes raíces del titular de licencia o en el manejo de su propia propiedad.
- ✓ El superintendente puede investigar a cualquier titular de licencia por iniciativa propia.

26.2 Tergiversación y promesas falsas

Un licenciado puede ser disciplinado por hacer deliberadamente cualquier tergiversación, hacer promesas falsas con la intención de influir, persuadir o inducir, o participar en un curso continuo de tergiversación o promesas falsas a través de agentes, vendedores, publicidad o de otro modo.

- ✓ Hacer deliberadamente cualquier tergiversación es un acto prohibido (A)(1).
- ✓ Hacer promesas falsas con la intención de influir, persuadir o inducir está prohibido (A)(2).
- ✓ Un curso continuo de tergiversación o promesas falsas por cualquier medio está prohibido (A)(3).

26.3 Agencia dual impropia y manejo del dinero de otros

Los titulares de licencia no pueden actuar para más de una parte en una transacción excepto según lo permitido bajo § 4735.71 (reglas de agencia dual). Deben rendir cuentas y remitir en un tiempo razonable cualquier dinero que pertenezca a otros y que llegue a su posesión.

- ✓ Actuar para más de una parte está prohibido a menos que sea permitido por y cumpla con § 4735.71 (A)(4).
- ✓ El incumplimiento en un tiempo razonable de rendir cuentas o remitir dinero de otros es una violación (A)(5).

✓

Se prohíben las prácticas deshonestas o ilegales, la negligencia grave, la incompetencia o la conducta indebida (A)(6).

26.4 Violaciones de Vivienda Justa y Derechos Civiles

Por sentencia judicial final, la violación de leyes federales o municipales de derechos civiles o prácticas discriminatorias ilegales bajo el Capítulo 4112 relacionadas con la compra/venta de bienes inmuebles es un acto prohibido, siempre que surja de esfuerzos de buena fe para comprar, vender o arrendar bienes inmuebles. Las violaciones segunda o posteriores NO requieren sentencia judicial final para desencadenar disciplina, e imponen sanciones obligatorias escalonadas.

- ✓ Una primera violación de derechos civiles/discriminación requiere sentencia judicial final y debe surgir de esfuerzos de buena fe en bienes inmuebles (A)(7)(a).
- ✓ Una violación segunda o posterior NO requiere sentencia judicial final (A)(7)(b).
- ✓ Por una segunda infracción, la Comisión DEBE suspender la licencia por un mínimo de dos meses o revocarla.
- ✓ Por una infracción posterior (tercera o superior), la Comisión DEBE revocar la licencia.

26.5 Requisitos de Entrega de Copias y Cuenta Fiduciaria

Los corredores/agentes de ventas deben entregar a todas las partes copias verdaderas de los listados y acuerdos en el momento en que cada parte firma. Los corredores deben mantener una cuenta bancaria especial/fiduciaria sin intereses, separada de las cuentas personales, en una institución depositaria ubicada en el estado para fondos de depósito en garantía, depósitos de seguridad y otros fondos fiduciarios; se requiere una cuenta fiduciaria separada que devenga intereses para fondos de administración de propiedades (rentas, depósitos) con intereses pagados pro rata a los propietarios.

- ✓ Las partes deben recibir copias verdaderas de los listados/acuerdos en el momento de la firma (A)(25).
- ✓ La cuenta fiduciaria general debe no devengador de intereses y separada de las cuentas personales, en una institución depositaria constituida por el estado o el gobierno federal ubicada en Ohio (A)(26).
- ✓ Una cuenta fiduciaria de administración de propiedades (A)(27) puede devengar intereses, los cuales deben pagarse pro rata a los propietarios.
- ✓ El requisito de cuenta de administración de propiedades (A)(27) no se aplica a los corredores que no se dedican a administrar propiedades para propietarios.
- ✓ El nombre, número de cuenta y ubicación de la institución depositaria de las cuentas fiduciarias deben enviarse por escrito al superintendente.

26.6 Obtención de licencia por fraude e incumplimientos de cumplimiento

Obtener una licencia por fraude, tergiversación o engaño es un acto prohibido. Violar o incumplir los § § 4735.51–4735.74, o desacatar deliberadamente/violar cualquier otra disposición del Capítulo 4735, también constituye motivo para disciplina.

- ✓ Obtener una licencia por fraude, tergiversación o engaño está prohibido (A)(8).
- ✓ Violar los § § 4735.51 a 4735.74 o desacatar deliberadamente cualquier otra disposición del capítulo está prohibido (A)(9).

26.7 Comisiones y divisiones de honorarios impropios

Un corredor de bienes raíces o agente no puede exigir una comisión sin causa razonable a la que no tenga derecho. Excepto según lo permitido por § 4735.20, los licenciados no pueden pagar o dividir comisiones/honorarios con personas sin licencia (a menos que la persona actúe como corredor/agente comercial fuera del estado bajo § 4735.022).

- ✓ Exigir sin causa razonable una comisión a la que no tiene derecho está prohibido (A)(10).
- ✓ Pagar o dividir comisiones/honorarios con una persona sin licencia está prohibido excepto según lo permitido por § 4735.20 (A)(11).
- ✓ Las comisiones, reembolsos o ganancias directas no divulgadas en gastos realizados para un principal están prohibidos (A)(13).

26.8 Prácticas comerciales engañosas e inadecuadas

Los actos prohibidos incluyen afirmar falsamente la membresía en una asociación profesional, ofrecer incentivos más allá de la consideración del contrato de venta, ofrecer bienes raíces como premio de lotería/esquema, actuar como mandante no divulgado, garantizar ganancias futuras de reventa, hacer publicidad o colocar señales sin consentimiento del propietario, e inducir a una parte a romper un contrato para sustituir uno nuevo.

- ✓ Se prohíbe la representación falsa de membresía en una asociación profesional (A)(12).
- ✓ Se prohíbe ofrecer valor más allá de la consideración establecida u ofrecer propiedad como premio de lotería/azar (A)(14).
- ✓ Se prohíbe actuar en la doble capacidad de agente autorizado y mandante no divulgado (A)(15).
- ✓ Se prohíbe garantizar ganancias futuras de reventa (A)(16).
- ✓ Se prohíbe hacer publicidad o colocar un letrero sin consentimiento del propietario/agente (A)(17).
- ✓ Se prohíbe inducir a una parte a romper un contrato para sustituir uno nuevo (A)(18).

26.9 Interferencia con la Representación Exclusiva y la Autoridad del Propietario

Los agentes con licencia no pueden negociar directamente con una parte que saben está representada por otro corredor bajo un acuerdo de exclusividad escrito (excepto según lo dispuesto en § 4735.75), ni ofrecer una propiedad para venta/arrendamiento sin el conocimiento y consentimiento del propietario o en términos no autorizados.

- ✓ Se prohíbe negociar directamente con una parte que se sabe está bajo un acuerdo de exclusividad escrito con otro corredor, excepto conforme a § 4735.75 (A)(19).
- ✓ Se prohíbe ofrecer una propiedad sin conocimiento/consentimiento del propietario o en términos no autorizados (A)(20).

26.10 Publicidad, Registros y Amenazas

La publicidad engañosa o inexacta, los extractos de cuenta/facturas inexactos, las amenazas injustificadas de procedimientos legales para acosar a competidores, y la falta de mantener registros de transacciones completos y precisos durante tres años son todos actos prohibidos.

- ✓ Está prohibida la publicación de publicidad engañosa/inexacta (A)(21).
- ✓ Está prohibido no mantener registros de transacciones completos y precisos durante tres años a partir de la fecha de la transacción (A)(24).
- ✓ Están prohibidas las amenazas injustificadas de procedimientos legales para acosar a competidores o intimidar a clientes (A)(23).

26.11 Acuerdos, Sentencias y Obligaciones Contables

Los acuerdos de agencia por escrito deben contener fechas de vencimiento definidas. Tener una sentencia final insatisfecha o gravamen derivado de conducta inmobiliaria, no proporcionar estados de gastos bajo demanda, o no rendir cuentas ni pagar puntualmente a un agente de ventas su parte de comisión ganada están todos prohibidos.

- ✓ Todos los acuerdos de agencia por escrito deben contener fechas de vencimiento definidas (A)(28).
- ✓ Una sentencia final insatisfecha o gravamen derivado de conducta autorizada es una violación (A)(29).
- ✓ El incumplimiento de rendir cuentas puntualmente a un agente de ventas y pagarle su parte de comisión ganada está prohibido (A)(31).

26.12 Práctica no autorizada, supervisión y otros actos prohibidos

Los actos prohibidos adicionales incluyen: ejercer la práctica de la ley según lo determinado por un tribunal, ser declarado incompetente, autorizar a una persona sin licencia a actuar como agente, insertar términos materialmente inexactos o contraprestación falsa en documentos, no presentar oportunamente ofertas o contraofertas, no cumplir con § 4735.24, actuar como corredor sin autoridad o impedir que un mandante o corredor de nivel gerencial actúe, celebrar un acuerdo de venta de vivienda con derecho de lista, y violar las obligaciones del mayorista según § 5301.95.

- ✓ Se prohíbe realizar servicios que constituyan la práctica de la ley (según lo determinado por un tribunal) (A)(32).
- ✓ Se prohíbe autorizar a una persona sin licencia a actuar como agente (A)(34).
- ✓ Se prohíbe no informar a un cliente o no presentar oportunamente una oferta o contraoferta (A)(36).
- ✓ Se prohíbe celebrar un acuerdo de venta de vivienda con derecho de lista (A)(39).
- ✓ Una licencia revocada o suspendida por incompetencia declarada (A)(33) se reactiva al presentar prueba de la eliminación de la incapacidad.

CHAPTER 27

Section 4735.03 - Ohio Real Estate Commission Composition

27.1 Composición y designación de la Comisión de Bienes Raíces de Ohio

La Comisión de Bienes Raíces de Ohio se crea conforme a la sección ORC 4735.03. Consta de cinco miembros designados por el gobernador con el consejo y consentimiento del senado. Cuatro miembros deben haber ejercido la profesión de corredor de bienes raíces con licencia en Ohio durante los diez años inmediatamente anteriores a su designación, y un miembro debe representar al público. Esta composición garantiza tanto la experiencia de la industria como la representación pública en la comisión.

- ✓ La comisión consta de cinco miembros designados por el gobernador con el consejo y consentimiento del senado
- ✓ Cuatro miembros deben haber sido corredores de bienes raíces con licencia de Ohio durante los diez años inmediatamente anteriores a su designación
- ✓ Un miembro debe representar al público
- ✓ No más de tres miembros pueden pertenecer a un mismo partido político
- ✓ Ningún miembro puede servir simultáneamente en la comisión y en la junta de tasadores de bienes raíces (ORC 4763.02)

27.2 Períodos de Servicio de los Miembros de la Comisión

Los miembros de la Comisión de Bienes Raíces de Ohio sirven períodos de cinco años que comienzan el 1 de julio y terminan el 30 de junio. Cada miembro ocupa el cargo desde la fecha de su nombramiento hasta el final de su período. Las vacantes se llenan de la misma manera que los nombramientos regulares, y un miembro designado para llenar una vacante sirve solo por el resto del período no vencido del predecesor. Un miembro continúa en el cargo después del vencimiento del período hasta que un sucesor toma posesión del cargo o transcurren 60 días, lo que ocurra primero. Ningún miembro puede servir más de dos períodos completos consecutivos.

- ✓ Los períodos de servicio son de cinco años, comenzando el 1 de julio y terminando el 30 de junio
- ✓ Ningún miembro puede servir más de dos períodos completos consecutivos
- ✓ Un miembro que llena una vacante sirve solo por el resto del período no vencido del predecesor
- ✓ Un miembro que continúa en el cargo sigue sirviendo hasta que un sucesor toma posesión del cargo o transcurren 60 días, lo que ocurra primero
- ✓ Cada miembro debe suscribirse y presentar el juramento constitucional del cargo ante el secretario de estado antes de asumir sus funciones

27.3 Organización de la Comisión y Quórum

Anualmente, tras la calificación del miembro designado ese año, la comisión se organiza eligiendo un presidente y un vicepresidente de entre sus miembros. Una mayoría de los miembros constituye un quórum para realizar negocios, aunque un número menor puede aplazar de vez en cuando. Los miembros reciben compensación fija conforme a ORC 124.14 por cada día empleado en funciones oficiales, más gastos reales y necesarios.

- ✓ La comisión se organiza anualmente eligiendo un presidente y un vicepresidente de entre sus miembros
- ✓ Una mayoría de miembros constituye un quórum, pero un número menor puede aplazar
- ✓ Los miembros reciben compensación por día fija conforme a ORC 124.14 más gastos reales y necesarios

CHAPTER 28

ORC 4735.021 Contracts - Fees

28.1 Contrato escrito para honorarios de referencia de alquiler

Un licenciado que se dedique al negocio de referir posibles inquilinos a posibles unidades o ubicaciones de alquiler y que cobre una tarifa al posible inquilino debe celebrar un contrato escrito con el posible inquilino y proporcionarle una copia. El contrato debe divulgar la manera en que se obtuvieron los listados de unidades de alquiler.

- ✓ Un licenciado que cobre honorarios de referencia de inquilinos debe utilizar un contrato escrito
- ✓ El licenciado debe proporcionar al posible inquilino una copia del contrato
- ✓ El contrato debe divulgar la manera en que se obtuvieron los listados de unidades de alquiler

28.2 Reembolso de honorarios de derivación de alquiler

Todo contrato debe estipular que cualquier tarifa que exceda diez dólares será reembolsada o restituida al posible inquilino bajo demanda si el inquilino no obtiene un alquiler que se conforme a las especificaciones del inquilino a través de los listados proporcionados. La solicitud de reembolso se puede hacer no antes de 30 días y no más tarde de 60 días después de que se celebre el contrato.

- ✓ Cualquier tarifa que exceda $10 debe ser reembolsada bajo demanda si no se obtiene un alquiler que cumpla con los requisitos
- ✓ La solicitud de reembolso se puede hacer no antes de 30 días después de que se celebre el contrato
- ✓ La solicitud de reembolso debe realizarse no más tarde de 60 días después de que se celebre el contrato
- ✓ Si la información de alquiler proporcionada no es actual o precisa, la tarifa COMPLETA debe ser reembolsada bajo demanda

28.3 Referencias de Alquiler Prohibidas

Un agente con licencia no puede referir a un inquilino potencial a ninguna propiedad sin el consentimiento del propietario, y no puede referir a un inquilino potencial a ninguna dirección inexistente.

- ✓ Ningún agente con licencia debe referir a un inquilino potencial a ninguna propiedad sin el consentimiento del propietario
- ✓ Ningún agente con licencia debe referir a un inquilino potencial a ninguna dirección inexistente

CHAPTER 29

ORC 4735.141(A) Continuing Education Requirements

29.1 Requisito de Educación Continua de 30 Horas Cada Tres Años

Cada persona con licencia conforme a la sección 4735.07 (agente de ventas) o 4735.09 (corredor) debe presentar una prueba satisfactoria ante el superintendente de bienes raíces que demuestre que completó 30 horas de educación continua conforme lo prescrito por la Comisión de Bienes Raíces de Ohio. La prueba debe presentarse antes o en la fecha del cumpleaños del titular de licencia tres años después de la emisión inicial de la licencia, y antes o en la fecha del cumpleaños del titular de licencia cada tres años subsecuentes. Se aplican excepciones para los titulares de licencia con estado de renuncia y para titulares de licencia discapacitados.

- ✓ Se requieren 30 horas de educación continua durante cada período de informes de tres años
- ✓ El plazo es el cumpleaños del titular de licencia tres años después de la emisión inicial de la licencia, y luego cada tercer cumpleaños subsecuente
- ✓ La educación continua debe ser prescrita por la Comisión de Bienes Raíces de Ohio conforme a la sección 4735.10
- ✓ Los titulares de licencia con estado de renuncia (sección 4735.142) y los titulares de licencia discapacitados (división E) están exentos

29.2 Requisito de curso sobre deberes del corredor principal

Si una persona tiene licencia como corredor o corredor en depósito, o actúa como titular de licencia de nivel gerencial, la educación continua requerida debe incluir un curso de tres horas sobre los deberes de un corredor principal y otros asuntos relacionados con la operación de una agencia inmobiliaria.

- ✓ Los corredores, corredores en depósito y titulares de licencia de nivel gerencial deben completar un curso de tres horas sobre los deberes del corredor principal
- ✓ Este curso está incluido en las 30 horas de educación continua requeridas

29.3 Métodos de completar educación continua y transición de agente a corredor

La educación continua se puede completar mediante instrucción en clase o educación a distancia. Los agentes de ventas que posteriormente se licencien como corredores deben continuar presentando prueba de educación continua de acuerdo con el mismo período (ciclo de tres años) establecido en esta sección.

- ✓ La educación continua se puede completar mediante instrucción en clase O educación a distancia
- ✓ Los agentes de ventas que se convierten en corredores continúan con el mismo cronograma de reporte de educación continua de tres años

29.4 Reducción de Educación Continua para Licenciatarios de 70 Años o Mayores

Un licenciatario que tenga 70 años o más dentro de un período de informe de educación continua debe completar solo 9 horas de educación continua, incluyendo instrucción en la ley de bienes raíces de Ohio; leyes estatales y federales recientemente promulgadas que afecten la industria de bienes raíces; leyes de derechos civiles municipales, estatales y federales; y cánones de ética adoptados por la Comisión. Si está licenciado como corredor, corredor en depósito, o actuando como licenciatario de nivel de gestión, también debe completar el curso de tres horas sobre deberes del corredor principal. La prueba debe presentarse antes o en la fecha de cumpleaños del tercer año del período de informe. Un licenciatario de 70 años o más cuya licencia está inactiva está exento de los requisitos de educación continua.

- ✓ Los licenciatarios de 70 años o más completan solo 9 horas de educación continua (en lugar de 30)
- ✓ Las 9 horas deben incluir la ley de bienes raíces de Ohio, leyes estatales y federales recientes, ley de derechos civiles y cánones de ética
- ✓ Los corredores y licenciatarios de nivel de gestión de 70 años o más aún deben completar el curso de tres horas sobre deberes del corredor principal
- ✓ Un licenciatario de 70 años o más cuya licencia está inactiva está exento de los requisitos de educación continua

CHAPTER 30

ORC 4735.24 Earnest money to be maintained in special account

30.1 Deber de Mantener el Dinero de Garantía en Cuenta Fiduciaria

Cuando el dinero de garantía relacionado con un acuerdo de compra de bienes raíces se deposita en una cuenta de fideicomiso o especial del corredor, el corredor debe mantenerlo en esa cuenta de conformidad con los términos del acuerdo de compra hasta que un evento desencadenante específico permita el desembolso. Este es un deber fiduciario fundamental de la ley de licencias con respecto a fondos fiduciarios.

- ✓ El corredor debe mantener el dinero de garantía en la cuenta de fideicomiso o especial de conformidad con los términos del acuerdo de compra
- ✓ El dinero de garantía solo puede ser desembolsado cuando ocurra uno de los eventos enumerados en la división (A)

30.2 Razones permitidas para desembolsar el dinero de garantía

Un corredor puede liberar el dinero de garantía de la cuenta fiduciaria solo cuando ocurra uno de cinco eventos estatutarios: (1) la transacción se cierra y el corredor desembolsa al agente de cierre/depósito o según el acuerdo; (2) ambas partes proporcionan instrucciones escritas firmadas por separado especificando el desembolso; (3) el corredor recibe una orden judicial final especificando quién recibe el dinero; (4) un propietario del registro residencial cancela bajo la ORC 5301.95(C)(1) y el corredor paga al propietario del registro; o (5) el dinero se convierte en fondos no reclamados y se remite al director de comercio.

- ✓ El desembolso al cierre se realiza según el agente de depósito o los términos del acuerdo de compra
- ✓ Las instrucciones escritas por separado deben ser firmadas por AMBAS partes
- ✓ Una orden judicial final que especifique al beneficiario autoriza el desembolso
- ✓ El dinero de garantía no reclamado debe reportarse y remitirse al director de comercio bajo la ORC 169.03

30.3 Disposición facultativa del contrato para el dinero de garantía en disputa

Un acuerdo de compra puede incluir una disposición que establezca que, en caso de disputa sobre el desembolso, el corredor devolverá el dinero de garantía al comprador sin aviso, a menos que, dentro de dos años del depósito, el corredor reciba instrucciones escritas firmadas por ambas partes o notificación escrita de que se ha presentado una demanda judicial.

- ✓ La disposición de resolución de disputas debe estar contenida en el acuerdo de compra para que se aplique
- ✓ El corredor devuelve el dinero de garantía al comprador en ausencia de instrucciones de ambas partes o notificación de una acción judicial dentro de dos años del depósito

30.4 Plazo de Dos Años y Comprador No Localizable

Si las partes disputan el desembolso y el acuerdo contiene la disposición de la división (B), el corredor debe devolver el depósito al comprador a más tardar el primer día de septiembre siguiente al aniversario de dos años del depósito, a menos que el corredor haya recibido instrucciones por escrito de ambas partes o notificación de una demanda. Si el comprador no puede ser localizado cuando vence el desembolso, el corredor reporta y remite el dinero como fondos no reclamados al director de comercio conforme a la ORC 169.03.

- ✓ La fecha límite de devolución es el 1 de septiembre siguiente al aniversario de dos años del depósito
- ✓ Si el comprador no puede ser localizado, el corredor debe reportar y remitir los fondos como no reclamados al director de comercio

CHAPTER 31

ORC 4735.29 Renewals

31.1 Vencimiento y Renovación de Licencia Inmobiliaria Extranjera

Toda licencia de agente inmobiliario extranjero y vendedor inmobiliario vence el 31 de diciembre de cada año. Para renovar, el titular de la licencia debe presentar una solicitud de renovación ante el superintendente de bienes raíces y pagar la tarifa prescrita en la sección 4735.15. La solicitud de renovación y la tarifa deben presentarse no menos de 15 ni más de 60 días antes del vencimiento de la licencia anterior. El superintendente tiene discreción para aceptar una solicitud de renovación presentada menos de 15 días antes del vencimiento del año calendario. El superintendente debe notificar, sin demora indebida, sobre su acción en cualquier solicitud de renovación.

- ✓ Las licencias de agente inmobiliario extranjero y vendedor inmobiliario vencen el 31 de diciembre de cada año
- ✓ La solicitud de renovación y la tarifa deben presentarse no menos de 15 ni más de 60 días antes del vencimiento
- ✓ El superintendente puede aceptar una solicitud de renovación presentada menos de 15 días antes del vencimiento
- ✓ El superintendente debe notificar sin demora indebida sobre su acción en una solicitud de renovación
- ✓ La tarifa de renovación es la tarifa prescrita en la sección ORC 4735.15

31.2 Emisión de licencia de agente de bienes raíces extranjero a mediados de año

Una licencia de agente de bienes raíces extranjero puede ser emitida en cualquier momento durante el año para el resto del año calendario. Incluso cuando se emite a mitad de año, la cuota anual prescrita en la sección 4735.15 no se reduce ni se prorratea — se aplica la cuota anual completa.

- ✓ Una licencia de agente de bienes raíces extranjero puede ser emitida en cualquier momento para el resto del año calendario
- ✓ La cuota anual prescrita en la ORC 4735.15 no se reduce cuando se emite a mediados de año (sin prorrateo)

CHAPTER 32

ORC 4735.142 License on Permanently Resigned Status

32.1 Solicitud para colocar la licencia en estado de renuncia permanente

Una persona licenciada como corredor (bajo 4735.07) o vendedor (bajo 4735.09) puede solicitar al superintendente de bienes raíces y licencias profesionales que coloque su licencia en estado de renuncia permanente. Esta solicitud debe presentarse en cualquier momento antes de la fecha en que el licenciatario debe presentar un aviso de renovación conforme a la división (B) de la sección 4735.14.

- ✓ Solo las personas licenciadas bajo 4735.07 (corredor) o 4735.09 (vendedor) pueden solicitar el estado de renuncia permanente
- ✓ La solicitud debe presentarse antes de la fecha de vencimiento del aviso de renovación del licenciatario conforme a 4735.14(B)
- ✓ La solicitud se presenta al superintendente de bienes raíces y licencias profesionales

32.2 Reactivación de una Licencia Permanentemente Dimitida

Una persona cuya licencia está en estado de dimisión permanente y que posteriormente desea obtener una licencia activa o inactiva debe solicitar nuevamente. Debe solicitar de conformidad con los requisitos completos de la sección 4735.07 (corredor) o 4735.09 (agente de ventas), según corresponda, o las reglas adoptadas por la comisión conforme a 4735.10(A). No hay una simple restitución — la persona debe efectivamente calificar nuevamente.

- ✓ Una licencia dimitida no puede ser simplemente restituida; la persona debe solicitar nuevamente la licencia
- ✓ La solicitud debe cumplir con los requisitos de 4735.07 o 4735.09, según corresponda, o las reglas de la comisión conforme a 4735.10(A)
- ✓ Se aplica si la persona solicita una licencia activa o inactiva

32.3 Renuncia Voluntaria Durante la Suspensión

Un titular de licencia cuya licencia ha sido suspendida conforme a ciertas disposiciones estatutarias (4735.07(G), 4735.09(J), 4735.12(E), 4735.14(C), 4735.141(C), o 4735.182) puede solicitar al superintendente, en un formulario prescrito, renunciar voluntariamente de forma permanente a la licencia. Tal renuncia se considera definitiva sin requerir acción alguna del superintendente.

- ✓ La solicitud de renuncia durante la suspensión debe utilizar el formulario prescrito por el superintendente
- ✓ La renuncia de una licencia es definitiva sin acción del superintendente
- ✓ Disponible para titulares de licencia suspendidos conforme a las disposiciones ORC especificadas

32.4 Aviso del Corredor a los Agentes Inmobiliarios sobre el Cierre de la Correduría

Si la colocación de la licencia de corredor en estado de renuncia permanente resultará en el cierre de la correduría del corredor, el corredor debe notificar a cada agente inmobiliario asociado. Dentro de tres días después de solicitar al superintendente, el corredor debe proporcionar a cada agente inmobiliario asociado con ese corredor un aviso escrito que establezca ese hecho.

- ✓ El aviso solo es requerido cuando la renuncia resulta en el cierre de la correduría
- ✓ El aviso escrito debe ser entregado a cada agente inmobiliario asociado
- ✓ El aviso escrito debe ser proporcionado dentro de tres días después de solicitar al superintendente

32.5 Exclusiones del Estatus de Renuncia Permanente

La opción de estatus de renuncia permanente bajo 4735.142 no se aplica a ciertos titulares de licencia. Excluye a cualquier titular de licencia cuya licencia haya sido suspendida bajo la división (F) de la sección 4735.181, o cuya licencia esté suspendida debido a una medida disciplinaria ordenada por la Comisión bajo la sección 4735.051.

- ✓ Los titulares de licencia suspendidos bajo 4735.181(F) no pueden utilizar el estatus de renuncia permanente
- ✓ Los titulares de licencia suspendidos debido a una medida disciplinaria ordenada bajo 4735.051 no pueden utilizar el estatus de renuncia permanente

CHAPTER 33

Section 4735.621 Waiver of Fiduciary Duties

33.1 Deberes Fiduciarios No Renunciables Bajo 4735.62

La ley de Ohio identifica ciertos deberes fiduciarios fundamentales que un licenciatario debe al cliente y que son obligatorios y no pueden ser abandonados. Los deberes requeridos de un licenciatario bajo la sección 4735.62 del Código Revisado NO PUEDEN ser renunciados por un cliente bajo ninguna circunstancia. Estos representan las obligaciones de agencia fundamentales que siempre se aplican a la relación de agencia.

- ✓ Los deberes requeridos bajo ORC 4735.62 no pueden ser renunciados por un cliente
- ✓ La sección 4735.62 establece los deberes fiduciarios requeridos de todos los licenciatarios
- ✓ Ningún acuerdo ni declaración firmada puede renunciar a los deberes de 4735.62

33.2 Deberes Renunciables Bajo los Artículos 4735.63 y 4735.65

A diferencia de los deberes fundamentales del artículo 4735.62, los deberes requeridos bajo los artículos 4735.63 o 4735.65 PUEDEN renunciarse, pero solo si se cumplen requisitos específicos. Un licenciatario debe cumplir estos deberes a menos que el cliente tanto acepte renunciar a ellos COMO firme una declaración escrita de renuncia de deberes que cumpla con la división (C). Sin una renuncia debidamente firmada, el licenciatario sigue obligado a cumplir todos los deberes bajo 4735.63/4735.65.

- ✓ El licenciatario debe cumplir los deberes bajo los artículos 4735.63 y 4735.65 a menos que sean debidamente renunciados
- ✓ La renuncia requiere que el cliente acepte y firme una declaración de renuncia de deberes
- ✓ La declaración de renuncia firmada debe cumplir con la división (C) del artículo

33.3 Contenido obligatorio de la declaración de renuncia de deberes

El superintendente de bienes raíces, con la aprobación de la Comisión de Bienes Raíces de Ohio, establece por regla la declaración de renuncia de deberes. La declaración debe contener elementos específicos: (1) los deberes fiduciarios no renunciables conforme a 4735.62; (2) una lista de los deberes renunciables 4735.63/4735.65 establecidos para que las partes puedan indicar cuáles se renuncian; (3) una declaración que establezca que ningún otro agente con licencia está obligado a realizar un deber renunciado para el cliente; (4) una declaración que informe al cliente que puede contratar asesoría legal u otros profesionales; y (5) un espacio para que el cliente y el agente con licencia firmen y fechen.

- ✓ El superintendente de bienes raíces establece la declaración de renuncia por regla con la aprobación de la Comisión de Bienes Raíces de Ohio
- ✓ La declaración debe enumerar los deberes fiduciarios no renunciables conforme a 4735.62
- ✓ La declaración debe enumerar los deberes renunciables 4735.63/4735.65 para que las partes puedan marcar cuáles se renuncian
- ✓ La declaración debe establecer que ningún otro agente con licencia está obligado a realizar un deber renunciado para el cliente
- ✓ La declaración debe informar al cliente que puede contratar asesoría legal u otros profesionales
- ✓ La declaración debe incluir un espacio para que el cliente y el agente con licencia firmen y fechen

CHAPTER 34

ORC 4735.55(B) When a Written Agency Agreement Is Required

34.1 Acuerdo de agencia escrito requerido antes de actividades clave

Conforme a ORC 4735.55(B), un licenciatario debe celebrar un acuerdo de agencia escrito ANTES de realizar ciertas actividades en nombre de un cliente que impliquen propiedades inmobiliarias residenciales. Esto asegura que la relación de agencia se documente antes de que comience la representación. «Propiedad inmobiliaria residencial» tiene el significado en ORC 5302.30, y «locales residenciales» y «inquilino» tienen los significados en ORC 5321.01.

- ✓ Se debe firmar un acuerdo de agencia escrito antes de publicitar o mostrar propiedades inmobiliarias residenciales en nombre de un vendedor
- ✓ Se debe firmar un acuerdo de agencia escrito antes de hacer una oferta de compra de propiedades inmobiliarias residenciales en nombre de un comprador
- ✓ Se debe firmar un acuerdo de agencia escrito antes de hacer una oferta de arrendamiento de locales residenciales en nombre de un inquilino por un término superior a dieciocho meses
- ✓ Los arrendamientos de dieciocho meses o menos NO activan el requisito de acuerdo de agencia escrito

CHAPTER 35

ORC 4735.13(A) Definite Place of Business Required

35.1 El corredor debe mantener un lugar de negocios definido

Todo corredor de bienes raíces con licencia conforme al Capítulo 4735 debe tener y mantener un lugar de negocios definido en Ohio. Un apartado postal no califica como un lugar de negocios definido. La licencia del corredor solo puede autorizar negocios desde la ubicación especificada en ella.

- ✓ Todo corredor con licencia debe mantener un lugar de negocios definido en Ohio
- ✓ Una dirección de apartado postal NO califica como un lugar de negocios definido
- ✓ Ninguna licencia autoriza al titular para hacer negocios excepto desde la ubicación especificada en ella

35.2 Exhibición de Licencias de Agente de Bienes Raíces y Sucursal

La licencia de un agente de bienes raíces debe ser exhibida prominentemente en la oficina o lugar de negocio del agente. Si un agente de bienes raíces mantiene más de una ubicación en Ohio, el agente debe solicitar y obtener una licencia duplicada para cada oficina de sucursal, y la licencia de cada sucursal debe ser exhibida prominentemente en esa ubicación de sucursal.

- ✓ La licencia del agente de bienes raíces debe ser exhibida prominentemente en la oficina o lugar de negocio
- ✓ Se debe obtener una licencia duplicada para cada oficina de sucursal mantenida en Ohio
- ✓ La licencia de la oficina de sucursal debe ser exhibida prominentemente en la ubicación de la sucursal

35.3 Requisito de Supervisión de Oficinas Sucursales

Cada oficina sucursal debe estar a cargo de un agente inmobiliario o corredor licenciado, garantizando operación supervisada en cada ubicación.

- ✓ Cada oficina sucursal debe estar a cargo de un agente inmobiliario o corredor licenciado

CHAPTER 36

ORC 4735.023(A) — Oil and Gas Land Professional Registration Requirements

36.1 Exención de Registro para Profesionales de Tierras de Petróleo y Gas

Un profesional de tierras de petróleo y gas que de otro modo no está autorizado a ejercer las actividades descritas en ORC 4735.01(A) (las actividades que normalmente requieren una licencia de bienes raíces) puede realizar esas actividades sin una licencia de bienes raíces si cumple con los requisitos de registro y divulgación de § 4735.023. Esta es una vía de registro alternativa ante el superintendente de bienes raíces en lugar de una licencia completa.

- ✓ Un profesional de tierras de petróleo y gas puede ejercer las actividades descritas en ORC 4735.01(A) sin una licencia de bienes raíces si cumple con § 4735.023
- ✓ Esta es una exención basada en registro administrada por el superintendente de bienes raíces

36.2 Requisitos de registro anual y honorarios

Para calificar, el profesional de bienes raíces de petróleo y gas debe registrarse anualmente con el superintendente de bienes raíces en la fecha especificada y en un formulario aprobado por el superintendente. El formulario debe incluir el nombre y la dirección del profesional, más la evidencia de membresía en regla en una organización profesional nacional, estatal o local que haya existido al menos tres años y que haya desarrollado estándares de desempeño y ética para profesionales de bienes raíces de petróleo y gas como parte de su misión. Una tarifa anual, establecida por el superintendente, que no exceda $100, debe acompañar al registro.

- ✓ El registro debe renovarse anualmente con el superintendente de bienes raíces
- ✓ El formulario de registro requiere nombre, dirección y evidencia de membresía vigente en una organización profesional calificada
- ✓ La organización calificada debe haber existido al menos tres años y haber desarrollado estándares de desempeño y ética
- ✓ La tarifa anual no puede exceder cien dólares ($100)

36.3 Divulgaciones requeridas en el primer contacto

En o antes del primer contacto con cualquier propietario de tierras u otra persona con un interés en bienes raíces con el propósito de participar en actividades profesionales de tierras de petróleo y gas, el profesional debe divulgar (en un formulario aprobado por el superintendente): su nombre y dirección registrados; que está registrado ante el superintendente y es miembro en regla de una organización profesional calificada; que NO es un corredor de bienes raíces con licencia o vendedor conforme al Capítulo 4735; que el propietario puede buscar asesoramiento legal para cualquier transacción; y que el profesional NO representa al propietario u otra persona.

- ✓ La divulgación debe realizarse en o antes del primer contacto con el propietario de tierras o la persona interesada
- ✓ Debe divulgar que el profesional NO es un corredor de bienes raíces con licencia o vendedor
- ✓ Debe divulgar que el profesional NO representa al propietario de tierras u otra persona
- ✓ Debe aconsejar que el propietario puede buscar asesoramiento legal en conexión con cualquier transacción
- ✓ La divulgación debe realizarse en un formulario aprobado por el superintendente

36.4 Divulgaciones obligatorias antes de celebrar acuerdos

Al momento de celebrar o antes de celebrar cualquier acuerdo para explorar, transportar, producir o desarrollar intereses mineros de petróleo y gas (incluidos arrendamientos de petróleo y gas y servidumbres de ductos), el profesional debe divulgar nuevamente en un formulario aprobado por el superintendente: nombre y dirección registrados; estado de inscripción y membresía en regla; que no es un corredor de bienes raíces autorizado o vendedor; que el propietario puede buscar asesoría legal; y que el profesional no representa al propietario u otra persona interesada.

- ✓ Se requiere un segundo conjunto de divulgaciones al momento de celebrar o antes de celebrar cualquier acuerdo, arrendamiento o servidumbre de ducto de petróleo y gas
- ✓ La divulgación debe reafirmar la falta de licencia, la falta de representación y el derecho a buscar asesoría legal
- ✓ Las divulgaciones se aplican a acuerdos para explorar, transportar, producir o desarrollar intereses mineros de petróleo y gas

CHAPTER 37

ORC 4735.081(A)-(B) Designation of Principal Broker

37.1 Designación Obligatoria del Corredor Principal

Cada corretaje en Ohio debe designar al menos uno de sus corredores afiliados para servir como corredor principal, quien es responsable de las operaciones del corretaje. Cualquier corredor afiliado que no sea designado como corredor principal se clasifica en su lugar como corredor asociado o licenciatario de nivel gerencial para ese corretaje.

- ✓ Cada corretaje debe designar al menos un corredor afiliado como corredor principal
- ✓ Un corredor afiliado que no sea designado como corredor principal es un corredor asociado o licenciatario de nivel gerencial
- ✓ Un solo corretaje puede tener más de un corredor principal

37.2 Informe de Cambio en la Designación del Corredor Principal

Cuando una correduría cambia quién designa como su corredor principal, debe notificar al superintendente dentro de un plazo establecido. El cambio debe informarse no más tarde de quince días después de que ocurra.

- ✓ Un cambio en la designación del corredor principal debe informarse al superintendente
- ✓ El informe debe presentarse no más tarde de 15 días después del cambio

CHAPTER 38

§ 4735.01(A) Definition of Real Estate Broker

38.1 Definición y elementos del corredor de bienes raíces

Un « corredor de bienes raíces » incluye a cualquier persona, sociedad, asociación, LLC, LLP o corporación (extranjera o nacional) que actúa POR CUENTA DE OTRO, y lo hace a cambio de una tarifa, comisión u otra consideración valiosa (o con la intención/expectativa/promesa de recibirla). Los tres elementos esenciales son: (1) actuar por cuenta de otro, (2) por compensación, y (3) realizar uno de los actos enumerados. Esto aplica ya sea que la persona actúe bajo poder notarial o de otra manera.

- ✓ El estatus de corredor requiere actuar « por cuenta de otro » Y por compensación (tarifa, comisión o consideración valiosa)
- ✓ La intención, expectativa o promesa de recibir compensación es suficiente — no es necesario que ocurra el pago real
- ✓ La definición se aplica a individuos y entidades comerciales, extranjeras o nacionales

38.2 Actos enumerados que requieren licencia de corredor

La ley enumera nueve categorías de actividades que constituyen actuar como corredor: (1) vender, intercambiar, comprar, alquilar, arrendar o negociar cualquiera de estos; (2) ofrecer, intentar o aceptar negociar tales transacciones; (3) listar o subastar (u ofrecer/intentar/aceptar) bienes raíces; (4) operar en opciones sobre bienes raíces; (5) operar, administrar o alquilar edificios al público como inquilinos (excepto como custodio, cuidador o conserje); (6) anunciar u ofrecerse como dedicado al negocio de bienes raíces; (7) dirigir o ayudar en la obtención de prospectos o negociación de transacciones (excepto financiamiento hipotecario); (8) cobrar honorarios por adelantado para promover bienes raíces a través de publicaciones de listados; y (9) recopilar información de alquileres para referir posibles inquilinos por una tarifa.

- ✓ La administración de propiedades (operar, administrar o alquilar edificios al público como inquilinos) requiere licencia a menos que se actúe como custodio, cuidador o conserje
- ✓ Anunciar u ofrecerse como dedicado al negocio de bienes raíces es en sí una actividad sujeta a licencia
- ✓ El financiamiento hipotecario está específicamente excluido de la disposición de «dirigir o ayudar en la obtención de prospectos»
- ✓ Recopilar información de alquileres para referir inquilinos por una tarifa (referencia de alquileres) es una actividad que requiere licencia

CHAPTER 39

ORC 4735.12(A) — Creation and Funding of the Real Estate Recovery Fund

39.1 Evaluación Especial para el Fondo de Recuperación

La comisión puede imponer una evaluación especial a los titulares de licencia para reponer el fondo. La evaluación no puede exceder $10 por año para cada año de un período de licencia y se cobra a cada titular de licencia que presente un aviso de renovación conforme a § 4735.14. La evaluación se impone solo si el fondo está por debajo de $250,000 el 1 de julio anterior a la presentación; no se impone evaluación si el fondo excede $250,000 en esa fecha.

- ✓ La evaluación especial no puede exceder $10 por año para cada año de un período de licencia
- ✓ La evaluación se impone solo cuando el fondo está por debajo de $250,000 el 1 de julio anterior a la presentación
- ✓ No se impone evaluación si el fondo excede $250,000 el 1 de julio anterior a la presentación
- ✓ La evaluación se cobra a los titulares de licencia que presentan un aviso de renovación conforme a § 4735.14

39.2 Creación y administración del fondo de recuperación de bienes raíces

El fondo de recuperación de bienes raíces se crea en la tesorería estatal y es administrado por el superintendente de bienes raíces. Los montos recaudados conforme a esta disposición más los intereses ganados en los activos del fondo son acreditados al fondo por el tesorero del estado. El saldo del fondo es determinado por el superintendente al 1 de julio de cada año.

- ✓ El fondo de recuperación es administrado por el superintendente de bienes raíces
- ✓ El saldo del fondo se determina el primer día de julio de cada año
- ✓ Los montos recaudados y los intereses ganados son acreditados al fondo por el tesorero del estado

CHAPTER 40

ORC 4735.27(A) Application to Act as Foreign Real Estate Dealer

40.1 Requisitos de solicitud de corredor inmobiliario extranjero

Una solicitud para actuar como corredor inmobiliario extranjero debe presentarse por escrito y depositarse ante el superintendente de bienes raíces en el formulario que prescribe el superintendente. Debe contener información específica de identificación y comercial sobre el solicitante, incluidos los detalles de la estructura de la entidad, ubicaciones de oficinas, historial comercial y personas vendedoras actuales.

- ✓ La solicitud debe presentarse por escrito y depositarse ante el superintendente de bienes raíces en el formulario prescrito
- ✓ Debe incluir el nombre y la dirección del solicitante
- ✓ Si es una sociedad o asociación no constituida en sociedad, debe enumerar los nombres, residencias y direcciones comerciales de todos los socios, funcionarios, directores, síndicos o gerentes, así como cualquier limitación de responsabilidad
- ✓ Si es una corporación, debe enumerar los funcionarios y directores con direcciones; una corporación extranjera también debe proporcionar una copia de sus artículos de incorporación
- ✓ Debe incluir la ubicación y las direcciones de la oficina principal y todas las demás oficinas
- ✓ Debe incluir una descripción general del negocio anterior y una lista de los estados donde el solicitante es un corredor inmobiliario extranjero autorizado
- ✓ Debe incluir los nombres y direcciones de todas las personas vendedoras en la fecha de la solicitud
- ✓ Debe indicar la naturaleza y los lugares del negocio durante el período de diez años anterior a la solicitud

CHAPTER 41

ORC 4735.04 Subpoena Power

41.1 Autoridad de Citación de la Comisión y el Superintendente de Bienes Raíces de Ohio

La Comisión de Bienes Raíces de Ohio o el Superintendente de Bienes Raíces tiene el poder de compeler la asistencia de testigos y requerir la producción de documentos en cualquier asunto dentro de su jurisdicción que sea objeto de investigación. Esta es una herramienta fundamental de aplicación utilizada durante investigaciones de licenciados.

- ✓ La Comisión o el Superintendente pueden compeler la asistencia de testigos mediante orden o citación para testificar sobre asuntos dentro de su jurisdicción
- ✓ Pueden requerir la producción de cualquier libro, papel o documento relacionado con el asunto bajo investigación
- ✓ El poder de citación se aplica solo a asuntos sobre los cuales la Comisión o el Superintendente tienen jurisdicción y que son sujetos de investigación

41.2 Poderes Equivalentes a los de los Jueces de las Cortes de Condado

Con fines investigativos, la Comisión o el Superintendente posee los mismos poderes que los jueces de las cortes de condado, otorgándole una autoridad significativa para hacer cumplir la conformidad durante las investigaciones de licencias inmobiliarias.

- ✓ La Comisión o el Superintendente tiene el mismo poder que los jueces de las cortes de condado para administrar juramentos
- ✓ Pueden compeler la asistencia de testigos y castigar a los testigos por negarse a testificar

41.3 Ejecución judicial de citatorios y desacato al tribunal

Si una persona no presenta un informe, obedece una citación, testifica, responde preguntas o produce registros según lo requerido, la Comisión o el Superintendente pueden solicitar al tribunal de demandas comunes de cualquier condado que ordene el cumplimiento. El tribunal puede emitir un proceso y, por desobediencia continuada, ordenar un embargo por desacato, lo que potencialmente resultará en que el infractor sea encarcelado.

- ✓ El tribunal de demandas comunes de cualquier condado puede, a solicitud de la Comisión o del Superintendente, ordenar un proceso de citación o citación con entrega de pruebas que obligue a una persona a comparecer y testificar
- ✓ Si una persona desobedece la citación u orden del tribunal, el tribunal puede emitir un embargo por desacato mediante moción apoyada por prueba

✓

Después de una audiencia donde aparezca desobediencia, el tribunal puede ordenar que el infractor sea encarcelado y mantenido en custodia estricta

41.4 Notificación de la Citación y Fecha Efectiva

Una citación emitida por la Comisión o el Superintendente puede ser notificada de maneras especificadas, y el estatuto define exactamente cuándo se considera completa la notificación, lo cual es importante para los plazos de ejecución.

- ✓ La notificación de la citación puede hacerse por alguaciles, agentes de policía o por correo certificado con acuse de recibo solicitado
- ✓ La citación se considera notificada en la fecha de entrega o en la fecha en que la persona se negó a aceptar la entrega

CHAPTER 42

Section 4735.02 Requirement of License

42.1 Licencia requerida para actuar como corredor o agente de bienes raíces

El Código Revisado de Ohio, sección 4735.02(A), prohíbe que cualquier persona, sociedad colectiva, asociación, sociedad de responsabilidad limitada, asociación de responsabilidad limitada o corporación actúe como corredor de bienes raíces o agente de bienes raíces, o haga publicidad o pretenda actuar como tal, sin antes estar licenciado bajo el Capítulo 4735. Esta es la regla fundamental que requiere licencia para la práctica de bienes raíces en Ohio. La única excepción se proporciona en la sección 4735.022 del Código Revisado.

- ✓ Ninguna persona o entidad puede actuar, hacer publicidad o pretender actuar como corredor de bienes raíces o agente sin antes estar licenciado bajo el Capítulo 4735
- ✓ La prohibición se aplica a personas, sociedades colectivas, asociaciones, sociedades de responsabilidad limitada, asociaciones de responsabilidad limitada y corporaciones
- ✓ La sección 4735.022 proporciona la única excepción al requisito de licencia
- ✓ Hacer publicidad o pretender actuar como corredor o agente requiere una licencia, no solo la prestación real de servicios

42.2 Prácticas prohibidas con estado de licencia inactiva

Según § 4735.02(A), ninguna persona o entidad puede proporcionar servicios que requieren una licencia conforme al Capítulo 4735 si la licencia del licenciatario está inactiva, suspendida, renunciada, o si la licencia de un corredor está en depósito, o si la licencia ha sido revocada. Simplemente tener una licencia no es suficiente — la licencia debe estar en estado activo y válido para proporcionar legalmente servicios de bienes raíces autorizados.

- ✓ No se pueden proporcionar servicios que requieren licencia si la licencia está inactiva, suspendida, renunciada o revocada
- ✓ No se pueden proporcionar servicios si la licencia de un corredor está en depósito
- ✓ Se requiere un estado de licencia activo y válido para ejercer legalmente servicios de bienes raíces

42.3 Sin autorización para ejercer la práctica jurídica

Nada en el Capítulo 4735 debe interpretarse como autorización para que un agente inmobiliario o vendedor realice cualquier servicio que constituya la práctica de la ley. La autoridad de un licenciatario se limita a servicios inmobiliarios y no se extiende a la práctica jurídica.

- ✓ El Capítulo 4735 no autoriza a los licenciatarios a realizar servicios que constituyan la práctica de la ley
- ✓ Una licencia inmobiliaria no permite que un agente o vendedor ejerza la práctica de la ley

42.4 Restricción sobre el Empleo de Personas Anteriormente Licenciadas

Conforme a § 4735.02(B), ninguna asociación, sociedad, compañía de responsabilidad limitada, sociedad en comandita de responsabilidad limitada o corporación que posea una licencia de bienes raíces podrá emplear como oficial, director, gerente o empleado principal a ninguna persona que haya poseído previamente una licencia como agente de bienes raíces, vendedor de bienes raíces, agente inmobiliario extranjero o vendedor de bienes raíces extranjero, cuya licencia haya sido colocada en estado inactivo o de renuncia, o esté suspendida o revocada, y que no haya posteriormente reactivado la licencia u obtenido una nueva licencia.

- ✓ Una entidad licenciada no puede emplear como oficial, director, gerente o empleado principal a una persona cuya licencia anterior esté inactiva, renunciada, suspendida o revocada
- ✓ La restricción cubre a los antiguos agentes de bienes raíces, vendedores de bienes raíces, agentes inmobiliarios extranjeros y vendedores de bienes raíces extranjeros
- ✓ La restricción se levanta solo si la persona reactiva la licencia u obtiene una nueva licencia

CHAPTER 43

ORC 4735.51 Agency Relationship - Disclosure Definitions

43.1 Agencia y Relación de Agencia Definida

Conforme a la ley de licencia de Ohio, «agencia» y «relación de agencia» significan una relación en la cual un licenciatario representa a otra persona en una transacción inmobiliaria. Este es el concepto fundamental para todos los deberes de agencia y los requisitos de divulgación en las secciones 4735.51 a 4735.74.

- ✓ La agencia existe cuando un licenciatario representa a otra persona en una transacción inmobiliaria
- ✓ Estas definiciones rigen las secciones 4735.51 a 4735.74 del Código Revisado

43.2 Acuerdo de Agencia Definido

Un «acuerdo de agencia» es un contrato entre un agente con licencia y un cliente en el cual el cliente promete pagar al corredor una consideración valiosa, o acepta que el agente con licencia pueda recibir una consideración valiosa de otro, por la realización de un acto que requiere una licencia de bienes raíces.

- ✓ Un acuerdo de agencia es un contrato entre un agente con licencia y un cliente
- ✓ El cliente promete pagar al corredor una consideración o permite que el agente con licencia la reciba de otro
- ✓ Abarca actos que requieren una licencia de bienes raíces conforme al Capítulo 4735

43.3 Cliente Definido

Un « cliente » es una persona que ha establecido una relación de agencia con un licenciatario. Esto distingue a los clientes (que están representados) de los clientes sin representación (que no lo están).

- ✓ Un cliente ha establecido una relación de agencia con un licenciatario
- ✓ El estatus de cliente desencadena las obligaciones fiduciarias y de agencia conforme a la ley de licencias

43.4 Definición de Información Confidencial

«Información confidencial» significa toda la información que un cliente ordena mantener confidencial, o información que si se divulga afectaría negativamente la posición del cliente en la transacción, más toda la información que la ley requiere mantener confidencial. El agente aún debe divulgar la información requerida por la ley.

- ✓ Incluye información que el cliente ordena mantener confidencial
- ✓ Incluye información que si se divulga afectaría negativamente la posición del cliente
- ✓ Incluye toda la información que la ley requiere mantener confidencial
- ✓ Excluye información que el agente está obligado por ley a divulgar

43.5 Transacción Intraempresarial Definida

Una « transacción intraempresarial » es una transacción inmobiliaria en la cual el comprador y el vendedor son representados por la misma agencia inmobiliaria.

- ✓ Tanto el comprador como el vendedor son representados por la misma agencia inmobiliaria
- ✓ Este escenario puede dar lugar a problemas de agencia dual

43.6 Agente y Agente Inmobiliario Definidos

Un «agente» o «agente inmobiliario» es una persona licenciada conforme al Capítulo 4735 para representar a otra persona en una transacción inmobiliaria.

- ✓ Un agente debe estar licenciado conforme al Capítulo 4735
- ✓ Un agente representa a otra persona en una transacción inmobiliaria

43.7 Agente Inmobiliario Afiliado - Definición

Un « agente inmobiliario afiliado » es un corredor de bienes raíces o un agente de ventas inmobiliarias autorizado bajo el Capítulo 4735 que está afiliado a una oficina de bienes raíces.

- ✓ Un agente inmobiliario afiliado puede ser un corredor de bienes raíces o un agente de ventas
- ✓ El agente debe estar afiliado a una oficina de bienes raíces

43.8 Definición de Ofertas Contemporáneas

«Ofertas contemporáneas» significa ofertas de compra o arrendamiento en nombre de dos o más clientes representados por el mismo agente inmobiliario para la misma propiedad, que el agente sabe, ha sabido o tiene razones para saber que serán consideradas por el propietario durante el mismo período de tiempo.

- ✓ Involucra dos o más clientes representados por el mismo agente inmobiliario
- ✓ Se aplica a ofertas sobre la misma propiedad
- ✓ Las ofertas se sabe que serán consideradas por el propietario durante el mismo período

43.9 Relación de Doble Agencia Definida

Una «relación de doble agencia» significa cualquiera de las relaciones de doble agencia establecidas en la sección 4735.70 del Código Revisado.

- ✓ La doble agencia se define por referencia a la sección 4735.70
- ✓ Se refiere a representar a más de una parte en una transacción

43.10 Definición de Comprador

Un « comprador » es una de las partes en una transacción inmobiliaria que es el posible cesionario de una propiedad, incluyendo una persona que busca comprar una propiedad y una persona que busca alquilar una propiedad como inquilino o arrendatario.

- ✓ Un comprador es el posible cesionario de una propiedad
- ✓ La definición incluye compradores e inquilinos/arrendatarios potenciales

43.11 Transacción Inmobiliaria Definida

Una «transacción inmobiliaria» significa cualquier acto descrito en la división (A) de la sección 4735.01 del Código Revisado, o cualquier acto relacionado con la ejecución de tal acto.

- ✓ Definida por referencia a los actos bajo la sección 4735.01(A)
- ✓ Incluye actos relacionados con la ejecución de esos actos

43.12 Subagencia Definida

«Subagencia» y «relación de subagencia» significan una relación de agencia en la cual un licenciatario actúa por otro licenciatario al desempeñar funciones para el cliente de ese licenciatario.

- ✓ Un subagente actúa por otro licenciatario
- ✓ El subagente desempeña funciones para el cliente de ese licenciatario

43.13 Oportuno Definido

«Oportuno» significa lo antes posible bajo las circunstancias particulares. Este estándar se aplica a las divulgaciones de agencia requeridas.

- ✓ Oportuno significa lo antes posible bajo las circunstancias
- ✓ Este estándar rige cuándo se deben hacer las divulgaciones requeridas

CHAPTER 44

§ 4735.07(A) Administration of the Broker's Examination

44.1 Los Servicios Nacionales de Prueba Administran el Examen de Corredor

El superintendente de bienes raíces, con el consentimiento de la Comisión de Bienes Raíces de Ohio, puede celebrar acuerdos con servicios nacionales de prueba reconocidos para administrar el examen del corredor de bienes raíces. El examen permanece bajo la supervisión y control del superintendente y debe ser consistente con los requisitos de contenido del Capítulo 4735.

- ✓ El superintendente puede contratar con servicios nacionales de prueba reconocidos para administrar el examen del corredor
- ✓ El acuerdo requiere el consentimiento de la Comisión de Bienes Raíces de Ohio
- ✓ El examen permanece bajo la supervisión y control del superintendente

CHAPTER 45

ORC 4735.15(A) Nonrefundable Fees for Reactivation or Transfer

45.1 Cuota de reactivación o transferencia de licencia de corredor

La cuota no reembolsable para reactivar o transferir una licencia de corredor hacia, desde o entre entidades comerciales (asociación, sociedad, sociedad de responsabilidad limitada, sociedad limitada de responsabilidad limitada o corporación) es de treinta y cuatro dólares. Una solicitud de transferencia debe presentarse al superintendente de bienes raíces en los formularios proporcionados por el superintendente.

- ✓ La cuota de reactivación o transferencia de licencia de corredor es de $34 y no es reembolsable
- ✓ La transferencia se aplica al traslado de una licencia de corredor hacia/desde o entre entidades como asociaciones, sociedades, sociedades de responsabilidad limitada, sociedades limitadas de responsabilidad limitada o corporaciones
- ✓ Las solicitudes de transferencia deben presentarse al superintendente de bienes raíces en los formularios del superintendente

45.2 Tarifa de reactivación o transferencia de licencia de agente inmobiliario

La tarifa no reembolsable para que un agente inmobiliario reactiva o transfiera una licencia es de treinta y cuatro dólares.

- ✓ La tarifa de reactivación o transferencia de licencia de agente inmobiliario es de 34 dólares
- ✓ Esta tarifa no es reembolsable

CHAPTER 46

§ 4735.051(A) Filing and Acknowledgment of Complaints

46.1 Acuse de Recibo de Queja y Notificación del Titular de Licencia

Cuando una persona presenta una queja escrita y firmada contra un corredor de bienes raíces con licencia o un vendedor a la División de Bienes Raíces, el superintendente debe reconocer prontamente la queja y notificar al titular de la licencia de los actos sobre los que se queja. Ambos avisos deben mencionar la posibilidad de celebrar una reunión informal de mediación.

- ✓ Una queja contra un corredor o vendedor debe estar firmada, por escrito y presentada a la División de Bienes Raíces
- ✓ Dentro de 5 días hábiles después de la presentación, el superintendente debe acusar recibo al demandante y enviar un aviso al titular de la licencia describiendo los actos sobre los que se queja
- ✓ Ambos avisos deben indicar que se celebrará una reunión informal de mediación si ambas partes la solicitan dentro de 10 días hábiles en el formulario del superintendente

CHAPTER 47

ORC 4735.14(A) License Term

47.1 Validez y Vigencia de la Licencia

Una licencia de bienes raíces emitida conforme al Capítulo 4735 permanece válida indefinidamente sin requerir recomendación adicional o examen. La licencia continúa en vigor hasta que un evento desencadenante específico termine su validez. Los candidatos deben entender que Ohio utiliza un modelo de licencia continua en lugar de requerir reexamen en cada período.

- ✓ Una licencia es válida sin recomendación o examen adicional
- ✓ La validez termina solo cuando la licencia se coloca en estado inactivo o dimitido, se revoca o suspende, o vence por disposición de ley

CHAPTER 48

ORC 4735.09(A) Salesperson's Application Requirements

48.1 Presentación de la Solicitud de Licencia de Agente Inmobiliario

Una solicitud de licencia de agente inmobiliario debe presentarse al superintendente de bienes raíces en formularios proporcionados por el superintendente, firmada por el solicitante, y en la forma que el superintendente prescribe. Debe contener toda la información requerida por el Capítulo 4735 y las reglas de la Comisión de Bienes Raíces de Ohio, e incluir la dirección de residencia actual del solicitante.

- ✓ La solicitud debe presentarse al superintendente de bienes raíces en formularios proporcionados y firmada por el solicitante
- ✓ La solicitud debe incluir la dirección de residencia actual del solicitante
- ✓ La dirección de residencia se mantiene en un registro separado que NO es un registro público según la ORC 149.43

48.2 Recomendación del Corredor que Acompaña la Solicitud

La solicitud debe acompañarse de la recomendación del corredor de bienes raíces con el que el solicitante está (o tiene la intención de estar) asociado. El corredor certifica que el solicitante es honesto y veraz y no ha sido condenado definitivamente por un tribunal por violar las leyes de derechos civiles relevantes para proteger a los compradores o vendedores de bienes raíces (a menos que se divulgue), y recomienda que el solicitante sea admitido al examen de vendedor.

- ✓ Una recomendación del corredor debe acompañar la solicitud del vendedor
- ✓ El corredor debe certificar que el solicitante es honesto y veraz
- ✓ El corredor recomienda que el solicitante sea admitido al examen de vendedor

CHAPTER 49

ORC 4735.28(A) Application for Foreign Real Estate Salesperson's License

49.1 Requisitos y contenido de la solicitud

Una solicitud para actuar como vendedor de bienes raíces extranjero debe ser por escrito, presentada ante el superintendente de bienes raíces y en la forma que prescriba el superintendente. La solicitud debe contener información de identificación específica y antecedentes sobre el solicitante, incluido el corredor empleador y el historial de licencias anterior.

- ✓ La solicitud debe ser por escrito y presentada ante el superintendente de bienes raíces en la forma prescrita
- ✓ Debe incluir el nombre del solicitante y sus direcciones completas de residencia y comerciales
- ✓ Debe nombrar al corredor de bienes raíces extranjero que emplea o tiene intención de emplear al solicitante
- ✓ Debe divulgar la edad, educación y experiencia del solicitante en ventas de bienes raíces extranjeros
- ✓ Debe divulgar si el solicitante alguna vez ha sido licenciado o se le ha negado una licencia por parte del superintendente o cualquier autoridad similar en cualquier lugar
- ✓ Debe incluir la naturaleza del empleo y los nombres y direcciones de los empleadores durante los diez años inmediatamente anteriores a la solicitud

CHAPTER 50

Section 4735.011 Certification of courses offered by certificate programs through distance education

50.1 Certificación de cursos de programas de certificados de educación a distancia

Cuando una institución de educación superior es aprobada bajo ORC 3332.05 para ofrecer SOLO programas de certificados a través de educación a distancia, el diseño y método de entrega de cualquier curso que ofrezca debe ser certificado por un organismo certificador aprobado para contar como un curso elegible bajo el Capítulo 4735. Sin esta certificación, el curso no cumple con los requisitos de educación para licencia inmobiliaria de Ohio.

- ✓ Se aplica a instituciones aprobadas bajo ORC 3332.05 que ofrecen solo programas de certificados a través de educación a distancia
- ✓ El diseño y método de entrega del curso deben estar certificados para ser considerados un curso elegible bajo el Capítulo 4735
- ✓ Los organismos certificadores aceptables son: la Asociación de Funcionarios de la Ley de Licencias Inmobiliarias (ARELLO), el Centro Internacional de Certificación de Educación a Distancia (IDECC), u otro organismo certificador reconocido por el superintendente de licencias inmobiliarias y profesionales
- ✓ Esta sección entró en vigor el 9 de abril de 2025 (Proyecto de Ley 238, 135ª Asamblea General)

CHAPTER 51

Section 4735.30 False Representations of Material or Relevant Facts

51.1 Prohibición de Representaciones Falsas para la Calificación de Bienes Raíces Extranjeros

El Código Revisado de Ohio § 4735.30 prohíbe a cualquier persona hacer deliberadamente, o causar que se hagan, representaciones falsas relativas a un hecho material y relevante cuando se busca calificar bienes raíces extranjeros bajo § 4735.25. La prohibición se aplica a declaraciones hechas en cualquier forma—declaraciones orales, descripciones, solicitudes o declaraciones escritas. El elemento mental clave requerido es «deliberadamente», lo que significa que la representación falsa debe hacerse con conocimiento de su falsedad. Se trata de un acto prohibido conforme a la ley de licencias de bienes raíces de Ohio dirigido a asegurar la integridad en la calificación de bienes raíces extranjeros (fuera del estado) ofrecidos para la venta en Ohio.

- ✓ Ninguna persona deberá deliberadamente hacer o causar que se hagan representaciones falsas relativas a un hecho material y relevante
- ✓ La prohibición se aplica a declaraciones orales, descripciones, solicitudes y declaraciones escritas
- ✓ La representación falsa debe relacionarse con el propósito de asegurar la calificación de bienes raíces extranjeros bajo ORC 4735.25
- ✓ La violación requiere el elemento mental «deliberadamente»—la persona debe saber que la representación es falsa

CHAPTER 52

ORC 4735.211 Division of Real Estate Operating Fund

52.1 Creación y financiamiento del Fondo de Operaciones

El Código Revisado de Ohio § 4735.211 crea el Fondo de Operaciones de la División de Bienes Raíces dentro de la tesorería estatal. Este fondo se financia con multas y con los honorarios y cargos recaudados bajo secciones especificadas del Capítulo 4735. Todas las multas impuestas bajo § 4735.051, y todos los honorarios y cargos recaudados bajo § § 4735.06, 4735.09, 4735.13, 4735.15, 4735.25, 4735.27, 4735.28 y 4735.29, deben pagarse a la tesorería estatal a crédito de este fondo. La única excepción son los honorarios que se pagan al fondo de recuperación de bienes raíces. Los gastos operativos de la División de Bienes Raíces se pagan con cargo a este fondo de operaciones.

- ✓ El Fondo de Operaciones de la División de Bienes Raíces se crea en la tesorería estatal y contiene multas bajo § 4735.051 más honorarios y cargos recaudados bajo § § 4735.06, 4735.09, 4735.13, 4735.15, 4735.25, 4735.27, 4735.28 y 4735.29.
- ✓ Los honorarios pagados al fondo de recuperación de bienes raíces están exceptuados y NO van al fondo de operaciones.
- ✓ Los gastos operativos de la División de Bienes Raíces se pagan con cargo al Fondo de Operaciones de la División de Bienes Raíces.

52.2 Evaluación de los Costos del Departamento de Comercio

La División de Bienes Raíces opera bajo la jurisdicción del Departamento de Comercio de Ohio. El fondo operativo debe asumir una parte proporcional de los costos administrativos del Departamento de Comercio, utilizando los procedimientos establecidos por el Director de Comercio. Estas evaluaciones se transfieren del Fondo Operativo de la División de Bienes Raíces al fondo de la división de administración.

- ✓ El fondo operativo es evaluado por una parte proporcional de los costos administrativos del Departamento de Comercio.
- ✓ Los procedimientos de evaluación son prescitos por el Director de Comercio, y las evaluaciones se pagan al fondo de la división de administración.

CHAPTER 53

ORC 4735.23 Review of Programs

53.1 Autoridad para revisar programas de educación inmobiliaria

La sección 4735.23 del Código Revisado de Ohio otorga autoridad para revisar los programas de educación inmobiliaria y certificados. A solicitud del superintendente de bienes raíces, el departamento de educación superior (o la junta estatal de colegios de carreras y escuelas para instituciones que ofrecen programas de certificados) puede realizar una revisión de los programas ofrecidos por una institución de educación superior. Esta revisión se realiza en consulta con la división de bienes raíces y se aplica a programas ofrecidos bajo las divisiones (B)(6)(a) o (b) de la sección 4735.07 y la división (F)(6) de la sección 4735.09 del Código Revisado.

- ✓ El superintendente de bienes raíces puede solicitar una revisión de los programas de educación inmobiliaria ofrecidos por instituciones de educación superior
- ✓ Las revisiones de programas se realizan por el departamento de educación superior, o por la junta estatal de colegios de carreras y escuelas para instituciones que ofrecen programas de certificados
- ✓ Las revisiones deben realizarse en consulta con la división de bienes raíces
- ✓ Las revisiones se aplican a programas bajo ORC 4735.07(B)(6)(a)/(b) y ORC 4735.09(F)(6)

53.2 Solicitud de información para revisión del programa

Para realizar una revisión del programa conforme a ORC 4735.23, el superintendente, el canciller de educación superior o la junta pueden solicitar de la institución cualquier información que consideren necesaria para completar la revisión. Esto asegura que las autoridades de supervisión tengan acceso a toda la documentación necesaria para evaluar la calidad y el cumplimiento de los programas de educación inmobiliaria.

- ✓ El superintendente, el canciller de educación superior o la junta pueden solicitar cualquier información necesaria para realizar la revisión
- ✓ La institución debe proporcionar la información que la autoridad revisora considere necesaria para la revisión

CHAPTER 54

§ 4735.07(B) Broker's License Qualifications

54.1 Requisitos de Honestidad y Carácter

Ningún solicitante puede tomar el examen de corredor a menos que demuestre a satisfacción del superintendente que es honesto y veraz, no ha sido condenado por un delito descalificador (según ORC 9.79) y no ha sido finalmente sentenciado por haber violado las leyes de derechos civiles que protegen a los compradores o vendedores de bienes raíces. Si es sentenciado por violación de derechos civiles, deben haber pasado al menos dos años y el solicitante debe demostrar por preponderancia de evidencia que ahora es honesto y veraz y no volverá a violar las leyes.

- ✓ El solicitante debe ser honesto y veraz
- ✓ Sin condena por delito descalificador según lo determinado conforme a ORC 9.79
- ✓ Sin sentencia final por violación de leyes de derechos civiles federales, estatales o municipales aplicables a la protección de compradores o vendedores de bienes raíces
- ✓ Una sentencia por violación de derechos civiles puede desestimarse solo después de 2 años y prueba de rehabilitación por preponderancia de evidencia

54.2 Requisito de Experiencia para Solicitantes de Licencia de Corredor

Un solicitante debe haber sido un corredor de bienes raíces autorizado o agente de ventas durante al menos dos de los cinco años anteriores a la solicitud. Además, el solicitante debe haber completado al menos veinte transacciones de bienes raíces en las que se vendió la propiedad por cuenta de otro mientras actuaba como corredor o agente de ventas, O experiencia equivalente según lo definido por las reglas de la comisión.

- ✓ Debe ser un corredor de bienes raíces autorizado o agente de ventas durante al menos 2 de los 5 años anteriores a la solicitud
- ✓ Debe haber completado al menos 20 transacciones de bienes raíces vendiendo propiedad por cuenta de otro, O experiencia equivalente definida por la regla de la comisión

54.3 Requisitos de Educación — Agente de Ventas con Licencia Antes del 1 de Agosto de 2001

Un solicitante con licencia como agente de ventas anterior al 1 de agosto de 2001 debe completar en una institución de educación superior (en aula o educación a distancia): 30 horas de práctica inmobiliaria; 30 horas cubriendo ley inmobiliaria de Ohio, ley de derechos civiles, jurisprudencia de discriminación de vivienda, desegregación y remedios; 30 horas de tasación inmobiliaria; 30 horas de financiamiento inmobiliario; 30 horas de gestión financiera; 30 horas de gestión de recursos humanos/personal; 30 horas de economía comercial aplicada; y 30 horas de ley comercial. El requisito de curso de ley/derechos civiles no se aplica a los solicitantes admitidos para ejercer ante la corte suprema.

- ✓ Los agentes de ventas con licencia antes del 1 de agosto de 2001 necesitan ocho cursos de 30 horas en una institución de educación superior
- ✓ Los cursos pueden tomarse mediante instrucción en aula o educación a distancia
- ✓ El requisito de instrucción en ley/derechos civiles se exonera para solicitantes admitidos para ejercer ante la corte suprema

54.4 Requisitos de Educación - Agente de Ventas Autorizado en/Después del 1 de Agosto de 2001

Un solicitante autorizado como agente de ventas en o después del 1 de agosto de 2001 debe completar en una institución de educación superior: 40 horas de práctica de bienes raíces; 40 horas cubriendo ley de bienes raíces de Ohio y temas de derechos civiles; 20 horas de tasación de bienes raíces; 20 horas de financiamiento de bienes raíces; más las horas de gestión financiera, gestión de recursos humanos/personal, economía empresarial aplicada y ley comercial especificadas para solicitantes pre-2001. Los cursos pueden ser de aula o educación a distancia.

- ✓ Los agentes de ventas posteriores al 1 de agosto de 2001 necesitan 40 horas de práctica de bienes raíces y 40 horas de ley de bienes raíces/derechos civiles
- ✓ Necesitan 20 horas de tasación de bienes raíces y 20 horas de financiamiento de bienes raíces
- ✓ También necesitan las horas de gestión financiera, recursos humanos/personal, economía empresarial aplicada y ley comercial de la división (B)(6)(a)

54.5 Sin violaciones previas de licencia

Un solicitante no debe haber violado ninguna disposición del Capítulo 4735 o ninguna regla adoptada bajo el mismo durante ningún período en el que estuviera licenciado. Si violó tal disposición o regla, debe establecer a satisfacción del superintendente que no la violará nuevamente.

- ✓ Sin violación previa del Capítulo 4735 o sus reglas mientras estuvo licenciado
- ✓ Si ocurrió una violación previa, el solicitante debe probar que no violará nuevamente

54.6 Edad Mínima de Dieciocho Años

Un solicitante de una licencia de corredor de bienes raíces debe tener al menos dieciocho años de edad.

- ✓ El solicitante debe tener al menos 18 años de edad

54.7 Exenciones de educación basadas en la fecha de licencia

Los requisitos del curso de educación no aplican a los solicitantes que posean una licencia de vendedor válida expedida antes del 2 de enero de 1972. Los requisitos de cursos de gestión financiera, recursos humanos, economía empresarial y derecho comercial no aplican a quienes posean una licencia de vendedor válida expedida antes del 3 de enero de 1984. Los requisitos de cursos de tasación no aplican a nuevos solicitantes que posean una licencia o certificado de tasador válido de Ohio expedido antes de la solicitud. La finalización exitosa se determina por la ley vigente cuando se completó la instrucción.

- ✓ Los titulares de licencia anteriores al 2 de enero de 1972 están exentos de todos los cursos de educación (B)(6)
- ✓ Los titulares de licencia anteriores al 3 de enero de 1984 están exentos de las horas de cursos de negocios y gestión
- ✓ El curso de tasación se renuncia para solicitantes que posean una licencia o certificado de tasador válido de Ohio expedido antes de la solicitud
- ✓ La finalización se juzga según la ley vigente en la fecha en que se completó la instrucción

CHAPTER 55

ORC 4735.15(B) Nonrefundable Fees for Each Licensing Period

55.1 Tarifa de renovación de licencia de corredor y evaluaciones de corretaje

La renovación de una licencia de corredor inmobiliario de tres años cuesta doscientos cuarenta y tres dólares. Si el titular de la licencia es una sociedad colectiva, asociación, LLC, LLP o corporación, se requiere la tarifa completa de renovación del corredor para cada miembro que sea corredor inmobiliario. Si el corredor tiene de 11 a 20 agentes de venta asociados, se aplica una evaluación de corretaje adicional de sesenta y cuatro dólares. Por cada diez agentes de venta adicionales (o fracción de los mismos), la evaluación de corretaje aumenta treinta y siete dólares.

- ✓ La tarifa de renovación de licencia de corredor de tres años es de 243 $
- ✓ Cada miembro corredor de una entidad debe pagar la tarifa completa de renovación del corredor
- ✓ Un corretaje con 11 a 20 agentes de venta asociados está sujeto a una evaluación adicional de 64 $
- ✓ La evaluación aumenta en 37 $ por cada diez agentes de venta adicionales o fracción de los mismos

55.2 Tarifa de Renovación de Licencia de Vendedor

La renovación de una licencia de vendedor de bienes raíces de tres años cuesta ciento ochenta y dos dólares.

- ✓ La tarifa de renovación de la licencia de vendedor de tres años es de $182
- ✓ La renovación cubre un período de licencia de tres años

55.3 Penalidad por renovación tardía

La renovación de licencia de un corredor o agente de ventas presentada dentro de doce meses después de la fecha de renovación del licenciatario incurre en una penalidad adicional por presentación tardía del cincuenta por ciento de la tarifa trienal requerida.

- ✓ Las renovaciones tardías presentadas dentro de 12 meses desde la fecha de renovación tienen una penalidad del 50 % de la tarifa trienal requerida
- ✓ La penalidad se suma a la tarifa de renovación estándar

55.4 Tarifa de licencia de sucursal

La tarifa no reembolsable para una licencia de sucursal es de veinte dólares por período de licencia.

- ✓ La tarifa de licencia de sucursal es de $20
- ✓ La tarifa se aplica por cada período de licencia

55.5 Honorarios de corredor y agente inmobiliario extranjero

La licencia de corredor inmobiliario extranjero y cada renovación cuesta treinta dólares por agente inmobiliario empleado por el corredor, pero no menos de doscientos tres dólares. La licencia de agente inmobiliario extranjero y cada renovación cuesta sesenta y ocho dólares.

- ✓ La licencia/renovación del corredor inmobiliario extranjero es de $30 por agente empleado, mínimo $203
- ✓ La licencia/renovación del agente inmobiliario extranjero es de $68

CHAPTER 56

§ 4735.10(A)(2) Mandatory Rules of the Commission

56.1 Deberes obligatorios de reglamentación de la Comisión

La Comisión DEBE adoptar reglas razonables conforme al Capítulo 119 para la emisión, renovación, suspensión y revocación de licencias; otras sanciones por infracciones; realización de audiencias; reactivación de licencias; y el sistema de licencia/renovación de tres años. Esta es una autoridad obligatoria.

- ✓ La Comisión DEBE adoptar reglas para la emisión, renovación, suspensión y revocación de licencias
- ✓ Las reglas deben establecer un sistema de licencia de tres años y renovación de licencia de tres años
- ✓ Las reglas deben cubrir sanciones por infracciones, realización de audiencias y el proceso de reactivación de licencia
- ✓ Las reglas deben abordar el aviso de formularios de renovación y plazos de presentación y evaluaciones especiales conforme a R.C. 4735.12(A)

56.2 Reglas de Cuentas de Confianza y Administración de Propiedades

La Comisión debe adoptar reglas sobre cuentas de confianza y cuentas de administración de propiedades. Los corredores que administran propiedades para terceros pueden, conforme a un contrato escrito con el propietario, ejercer autoridad de firma para retiros de cuentas de administración de propiedades mantenidas a nombre del propietario sin violar la R.C. 4735.18(A). Los intereses ganados pertenecen al propietario de la propiedad a menos que se acuerde lo contrario por escrito.

- ✓ Se requiere un contrato escrito con el propietario de la propiedad para que un corredor ejerza autoridad de firma sobre la cuenta de administración de propiedades del propietario
- ✓ El ejercicio de esta autoridad de retiro no constituye una violación de la R.C. 4735.18(A)
- ✓ Los intereses ganados en las cuentas de confianza de administración de propiedades son pagables al propietario de la propiedad a menos que un contrato escrito especifique lo contrario

56.3 Normas de Aprobación de Cursos de Educación

La Comisión debe adoptar normas que establezcan los estándares para la aprobación de cursos posteriores a la licencia (requeridos bajo R.C. 4735.07(G) y 4735.09(J)), cursos de estudio previos a la licencia, cursos de preparación para exámenes y educación continua. Los cursos de educación continua deben estar abiertos a todas las personas con licencia conforme al capítulo.

- ✓ Las normas deben establecer estándares para cursos posteriores a la licencia, previos a la licencia, de preparación para exámenes y de educación continua
- ✓ Los cursos de educación continua deben estar abiertos a todos los titulares de licencia bajo el Capítulo 4735
- ✓ Una organización patrocinadora puede ofrecer a sus miembros una reducción razonable en las cuotas de los cursos

CHAPTER 57

ORC 4735.022(B) Out-of-State Commercial Salesperson Requirements

57.1 Condiciones para Agentes Comerciales Fuera del Estado

Un agente comercial de otro estado puede realizar actos que requieren una licencia de agente inmobiliario de Ohio para bienes raíces comerciales solo si se cumplen todas las condiciones: el agente debe estar autorizado por un corredor comercial de otro estado y trabajar bajo su supervisión directa; ese corredor debe cumplir con todos los requisitos de la división (A); el agente debe proporcionar un certificado actual de buena reputación; y el agente solo puede recaudar dinero a nombre del corredor y con el consentimiento del corredor.

- ✓ El agente debe estar autorizado y trabajar bajo la supervisión directa del corredor comercial de otro estado
- ✓ El corredor de otro estado asociado debe cumplir con todos los requisitos de la división (A)
- ✓ El agente debe proporcionar al corredor cooperador de Ohio un certificado actual de buena reputación de la jurisdicción donde el agente tiene una licencia activa
- ✓ El agente solo puede recaudar dinero (comisiones, depósitos, pagos, alquileres) a nombre y con el consentimiento del corredor de otro estado bajo el cual está autorizado

CHAPTER 58

ORC 4735.14(B) Notice of Renewal

58.1 Requisitos y plazos para la renovación del registro

Todo corredor de bienes raíces con licencia, agencia inmobiliaria o agente de ventas debe presentar un aviso de renovación en un formulario prescrito por el superintendente, en o antes del plazo que la Comisión de Bienes Raíces de Ohio adopte según sus reglas para ese tenedor de licencia. Los titulares de licencia en estado de renuncia conforme a 4735.142 están exentos. El superintendente debe enviar el aviso de renovación dos meses antes del plazo a la dirección de correo electrónico del tenedor de licencia en el archivo (o el correo electrónico comercial de la agencia para entidades). Un tenedor de licencia no puede renovar antes de dos meses antes del plazo de presentación.

- ✓ Un aviso de renovación debe presentarse en o antes del plazo adoptado por la Comisión en un formulario prescrito por el superintendente
- ✓ El superintendente envía el aviso de renovación dos meses antes del plazo a la dirección de correo electrónico en el archivo
- ✓ Un tenedor de licencia no puede renovar antes de dos meses antes del plazo de presentación
- ✓ Los titulares de licencia en estado de renuncia conforme a la sección 4735.142 están exentos del requisito de presentación de renovación

CHAPTER 59

ORC 4735.65(B) Contemporaneous Offers and Showing Multiple Buyers

59.1 Las ofertas contemporáneas no violan el deber

Un agente con licencia no viola deber alguno con el comprador al mostrar las mismas propiedades a otros compradores o al preparar/presentar ofertas de compra o arrendamiento contemporáneas de la misma propiedad. Antes de preparar una oferta contemporánea, el agente con licencia debe divulgar ese hecho a todos los clientes para los cuales está preparando o presentando (o ha preparado/presentado) ofertas contemporáneas en la misma propiedad, y debe referir a otro agente con licencia a cualquier cliente que solicite tal referencia.

- ✓ Mostrar la misma propiedad a múltiples compradores o preparar ofertas contemporáneas no es una violación de deber
- ✓ Antes de preparar una oferta contemporánea, el agente con licencia debe divulgar ese hecho a todos los clientes afectados
- ✓ El agente con licencia debe referir a otro agente con licencia a cualquier cliente que solicite referencia

59.2 Forma y Confidencialidad de la Divulgación de Ofertas Contemporáneas

La divulgación requerida de ofertas contemporáneas debe proporcionarse por escrito a menos que la divulgación escrita no pueda entregarse de manera oportuna, en cuyo caso puede darse verbalmente. La divulgación del hecho de ofertas contemporáneas no viola la confidencialidad, pero el agente debe mantener confidencial entre los compradores la identidad de los compradores y los términos de sus ofertas.

- ✓ La divulgación de ofertas contemporáneas debe ser por escrito a menos que la entrega oportuna por escrito sea imposible, en cuyo caso puede ser verbal
- ✓ La divulgación del hecho de ofertas contemporáneas no es una violación de confidencialidad
- ✓ La identidad de los compradores y los términos de sus ofertas deben mantenerse confidencial entre los compradores

CHAPTER 60

ORC 4735.28(B) Written Examination

60.1 Examen para Vendedor de Bienes Raíces Extranjero

Todo solicitante debe aprobar un examen escrito prescrito y administrado por el superintendente. El examen cubre principios de la práctica inmobiliaria, derecho inmobiliario, financiamiento y tasación, transacciones e instrumentos inmobiliarios, cánones de ética empresarial, y los deberes de los vendedores de bienes raíces extranjeros. Hay una tarifa establecida y reglas específicas para exámenes no presentados y reexámenes.

- ✓ Todo solicitante debe aprobar un examen escrito prescrito y administrado por el superintendente
- ✓ La tarifa del examen, cuando es administrada por el superintendente, es de sesenta y ocho dólares
- ✓ Si un solicitante no se presenta, la tarifa se pierde y debe presentarse una nueva solicitud y tarifa a menos que se demuestre causa justificada
- ✓ Un solicitante que reprueba el examen dos veces debe esperar seis meses antes de solicitar para realizarlo nuevamente
- ✓ El examen cubre principios de práctica inmobiliaria, ley, financiamiento, tasación, transacciones/instrumentos, ética empresarial, y deberes del vendedor

CHAPTER 61

ORC 4735.05(B) Duties of the Superintendent

61.1 Deberes obligatorios del superintendente

El superintendente debe administrar el Capítulo 4735, emitir todas las órdenes necesarias para implementar el capítulo, investigar quejas sobre violaciones o conducta de los titulares de licencia, mantener una sección de investigación y auditoría, designar examinadores de audiencias para procedimientos disciplinarios y administrar el fondo de recuperación de bienes raíces.

- ✓ El superintendente debe administrar el Capítulo 4735 y emitir todas las órdenes necesarias
- ✓ El superintendente debe investigar quejas sobre violaciones o conducta de los titulares de licencia
- ✓ El superintendente debe establecer y mantener una sección de investigación y auditoría
- ✓ El superintendente debe designar un examinador de audiencias para procedimientos disciplinarios conforme a las secciones 3123.47, 4735.052 o 4735.18
- ✓ El superintendente debe administrar el fondo de recuperación de bienes raíces

61.2 Autoridad de Investigación y Auditoría

La sección de investigación y auditoría realiza inspecciones, auditorías y otras investigaciones para hacer cumplir el capítulo. Los investigadores y auditores tienen derecho a revisar y auditar los registros comerciales de los licenciatarios y proveedores de cursos de educación continua durante el horario comercial normal.

- ✓ Los investigadores/auditores pueden revisar y auditar los registros comerciales de licenciatarios y proveedores de cursos de educación continua
- ✓ Las revisiones y auditorías se realizan durante el horario comercial normal

CHAPTER 62

§ 4735.16(B) Advertising Requirements

62.1 Publicidad de propiedad que el licenciatario no posee

Cualquier corredor de bienes raíces licenciado o agente de ventas que publicite la compra, venta, intercambio o arrendamiento de bienes raíces (o se dedique a cualquier acto regulado por el capítulo) respecto a una propiedad que el licenciatario NO posee debe ser identificado en el anuncio por nombre y debe indicar el nombre de la correduría con la cual el licenciatario está afiliado.

- ✓ Los anuncios de propiedades que el licenciatario no posee deben identificar al licenciatario por nombre
- ✓ El anuncio también debe indicar el nombre de la correduría afiliada

62.2 Publicidad de propiedad que posee el titular de licencia (propiedad de agente)

Cualquier corredor de bienes raíces o vendedor autorizado que publique un anuncio para vender, intercambiar o arrendar una propiedad que el titular de licencia POSEE debe ser identificado por su nombre e indicar que la propiedad es «propiedad de agente». Si esa propiedad está listada con una correduría de bienes raíces, el anuncio también debe indicar el nombre de la correduría con la cual está listada la propiedad.

- ✓ Los anuncios de propiedades que posee el titular de licencia deben ser identificados por su nombre y revelar que la propiedad es «propiedad de agente»
- ✓ Si la propiedad de propiedad del titular de licencia está listada con una correduría, el anuncio también debe nombrar esa correduría

62.3 Igualdad de prominencia del nombre de la correduría

El nombre de la correduría debe mostrarse con igual prominencia que el nombre del agente de ventas inmobiliarias en el anuncio. «Correduría» significa el nombre bajo el cual la empresa inmobiliaria o el corredor único está haciendo negocios, o, si no se utiliza tal nombre comercial, el nombre de la empresa inmobiliaria o corredor único tal como está licenciado.

- ✓ El nombre de la correduría debe aparecer con igual prominencia que el nombre del agente de ventas inmobiliarias en la publicidad
- ✓ «Correduría» se define como el nombre comercial (DBA), o el nombre licenciado si no se utiliza ningún nombre comercial

62.4 Prohibición de publicidad falsa de «venta por el propietario»

Un corredor que representa a un vendedor bajo un acuerdo de listado con derecho exclusivo de venta o arrendamiento no debe anunciar la propiedad al público como «venta por el propietario» ni de otra forma inducir al público a creer que el vendedor no está representado por un corredor de bienes raíces.

- ✓ Un corredor con derecho exclusivo de venta/arrendamiento no puede anunciar la propiedad como «venta por el propietario»
- ✓ Un corredor no puede inducir al público a creer que el vendedor no está representado

62.5 La publicidad impropia es prueba prima facie de violación

Si algún agente inmobiliario o vendedor anuncia de manera diferente a la establecida en esta sección o sus normas, ese anuncio constituye prueba prima facie de una violación conforme a la división (A)(21) de la sección 4735.18 del Código Revisado de Ohio. El superintendente puede entonces iniciar acciones disciplinarias conforme a 4735.051 (según el capítulo 119) o notificar una citación al licenciatario.

- ✓ La publicidad no conforme constituye prueba prima facie de una violación conforme a R.C. 4735.18(A)(21)
- ✓ El superintendente puede iniciar acciones disciplinarias o notificar una citación al licenciatario

CHAPTER 63

ORC 4735.57(B) Duties of a Dual Agent - Required Disclosures

63.1 Naturaleza de la relación de agencia dual

La declaración de divulgación debe explicar la naturaleza de una relación de agencia dual, incluyendo que cuando actúan como agentes duales, los licenciatarios en la correduría representan a dos clientes cuyos intereses son, o en ocasiones podrían ser, diferentes o contrarios. También debe divulgar que, como resultado, el agente dual puede no ser capaz de abogar en nombre de un cliente en la misma medida que si representara solo a un cliente.

- ✓ Un agente dual representa a dos clientes cuyos intereses pueden ser diferentes o contrarios
- ✓ Un agente dual no puede abogar por un cliente en la misma medida que cuando representa solo a un cliente

63.2 Obligaciones y confidencialidad en agencia dual

La declaración debe describir las obligaciones que la correduría y sus agentes y empleados afiliados deben a cada cliente, incluyendo el deber de confidencialidad. También debe establecer que, como agente dual, la correduría no puede realizar acciones contrarias a los intereses o instrucciones de una de las partes ni actuar de manera parcial en favor de una parte.

- ✓ Las obligaciones hacia cada cliente, incluyendo el deber de confidencialidad, deben ser descritas
- ✓ Un agente dual no puede actuar contrariamente a los intereses o instrucciones de una parte ni actuar de manera parcial hacia una parte

63.3 Derecho del cliente a rechazar la doble agencia

La declaración debe informar al cliente que el consentimiento para la relación de doble agencia no es obligatorio y debe explicar las opciones disponibles si el cliente no consiente, incluyendo el derecho a rescindir la relación de agencia y buscar representación de otra fuente.

- ✓ Un cliente no tiene que consentir a una relación de doble agencia
- ✓ Si un cliente rechaza el consentimiento, las opciones incluyen rescindir la relación de agencia y buscar representación de otra fuente

63.4 Divulgación de Relaciones Materiales

La declaración debe divulgar que ni la corredora ni sus agentes afiliados tienen ninguna relación material con ninguno de los clientes que no sea incidental a la transacción, o, si existe tal relación, divulgar su naturaleza. Una «relación material» significa cualquier relación personal, familiar o comercial efectivamente conocida entre la corredora o un agente afiliado y un cliente que pudiera afectar la capacidad de ejercer un juicio lawful e independiente en relación con otro cliente.

- ✓ Cualquier relación material más allá de la incidental a la transacción debe ser divulgada
- ✓ «Relación material» significa una relación personal, familiar o comercial efectivamente conocida que pudiera afectar el juicio independiente en relación con otro cliente

63.5 Divulgación de la fuente de compensación

La declaración de divulgación de agencia dual debe contener una sección que especifique la fuente de compensación al corredor de bienes raíces.

- ✓ La declaración debe incluir una sección que especifique la fuente de compensación del corredor

63.6 Consentimiento Voluntario e Informado para Agencia Dual

La declaración debe confirmar que el consentimiento a la relación de agencia dual fue dado voluntariamente, que la firma del cliente indica consentimiento informado, y que los deberes del agente dual divulgados bajo la sección (B) han sido leídos y entendidos por el cliente.

- ✓ El consentimiento a la agencia dual debe ser dado voluntariamente y la firma indica consentimiento informado
- ✓ La firma del cliente confirma que los deberes del agente dual divulgados bajo la sección (B) han sido leídos y entendidos

CHAPTER 64

ORC 4735.06(B) - Entity Applicants and Trade Names

64.1 Aprobación del Nombre Comercial para Agencias Inmobiliarias

El superintendente debe aprobar el uso de un nombre comercial por parte de una agencia inmobiliaria si cumple dos criterios: (a) el nombre es claramente distinguible de un nombre registrado por otra agencia inmobiliaria existente (o la agencia existente presenta consentimiento escrito), y (b) el nombre no es engañoso ni es probable que engañe al público. El superintendente puede aprobar más de un nombre comercial para una agencia inmobiliaria. Una vez aprobados, los nombres comerciales aprobados son los ÚNICOS nombres identificativos que la agencia inmobiliaria puede utilizar en toda su publicidad.

- ✓ Un nombre comercial debe ser claramente distinguible del nombre registrado de otra agencia inmobiliaria existente, o se debe presentar consentimiento escrito
- ✓ Un nombre comercial no debe ser engañoso ni es probable que engañe al público
- ✓ Una agencia inmobiliaria puede ser aprobada para utilizar más de un nombre comercial
- ✓ Los nombres comerciales aprobados deben ser los únicos nombres identificativos utilizados en toda la publicidad de la agencia inmobiliaria

64.2 Requisitos de divulgación del nombre del solicitante entidad

Si el solicitante es una sociedad colectiva, una sociedad de responsabilidad limitada, una sociedad limitada o una asociación, se deben indicar los nombres de todos los miembros. Si el solicitante es una corporación, se deben indicar los nombres de su presidente y de cada uno de sus funcionarios.

- ✓ Las sociedades colectivas, sociedades de responsabilidad limitada, sociedades limitadas y asociaciones deben indicar los nombres de todos los miembros
- ✓ Las corporaciones deben indicar los nombres de su presidente y de cada funcionario

64.3 Derecho del superintendente a rechazar nombres engañosos

El superintendente puede rechazar la solicitud de una entidad si el nombre propuesto es probable que engañe al público, o si el nombre no se distingue del nombre de una entidad existente con licencia conforme al Capítulo 4735. Se puede evitar el rechazo si el solicitante presenta el consentimiento escrito de la entidad existente con nombre similar, ejecutado por su representante debidamente autorizado, permitiendo el uso del nombre.

- ✓ El superintendente puede rechazar un nombre que probablemente engañe al público
- ✓ El superintendente puede rechazar un nombre que no se distinga del nombre de una entidad con licencia existente
- ✓ El consentimiento escrito de la entidad existente permite el uso de un nombre similar

CHAPTER 65

Section 4735.03 - Powers and Duties of the Commission

65.1 Deberes obligatorios de la Comisión

ORC 4735.03 enumera los deberes que la comisión DEBE cumplir. Estos incluyen: adoptar cánones de ética para la industria inmobiliaria; revisar (en apelación o por iniciativa propia) y revocar, anular o modificar órdenes del superintendente; administrar y escuchar apelaciones sobre reclamos contra el fondo de recuperación inmobiliaria; dirigir al superintendente sobre el contenido, horario y oferta de cursos inmobiliarios para requisitos de educación de vendedores y corredores; difundir información sobre actividades de la comisión; notificar a los titulares de licencias sobre cambios en las leyes de derechos civiles; publicar folletos sobre vivienda y recursos; y proporcionar capacitación a miembros de la comisión y empleados de la división.

- ✓ La comisión DEBE adoptar cánones de ética para la industria inmobiliaria
- ✓ La comisión puede revisar, revocar, anular o modificar cualquier orden del superintendente en apelación o por iniciativa propia
- ✓ La comisión administra y escucha apelaciones de órdenes del superintendente sobre reclamos contra el fondo de recuperación inmobiliaria
- ✓ La comisión dirige al superintendente sobre el contenido, horario y oferta de cursos de educación para vendedores y corredores
- ✓ La comisión debe notificar a los titulares de licencias sobre cambios en las leyes de derechos civiles y advertirles que el incumplimiento puede resultar en medidas disciplinarias

65.2 Poderes de Investigación y Ejecución

La comisión o el superintendente de bienes raíces puede investigar denuncias sobre violaciones de ORC 4735.02 (actividad sin licencia) o 4735.25, y puede citar a testigos en relación con tales investigaciones según lo dispuesto en ORC 4735.04. También pueden solicitar al tribunal correspondiente una orden que prohíba las violaciones. Tras demostrar que cualquier persona, empresa, asociación, sociedad colectiva, LLC, LLP o corporación ha violado o está a punto de violar estas secciones, el tribunal debe otorgar una orden de interdicción, orden de restricción u otra orden apropiada.

- ✓ La comisión o superintendente puede investigar denuncias de violaciones de ORC 4735.02 o 4735.25
- ✓ Pueden citar a testigos según lo dispuesto en ORC 4735.04
- ✓ Pueden solicitar al tribunal correspondiente una orden que prohíba las violaciones, y el tribunal debe otorgar una orden de interdicción o restricción tras una demostración apropiada

CHAPTER 66

ORC 4735.55(C) Required Contents of the Written Agency Agreement

66.1 Contenidos obligatorios de los acuerdos de agencia escritos

ORC 4735.55(C) enumera todos los elementos que debe contener un acuerdo de agencia escrito. Los candidatos a examen deben memorizar estos componentes requeridos, que incluyen una fecha de vencimiento, declaraciones de vivienda justa, definición de bloqueo especulativo, logotipo de igualdad de oportunidades de vivienda de HUD, lenguaje de designación/exclusividad y términos de compensación.

- ✓ Debe contener una fecha de vencimiento definida
- ✓ Debe contener una declaración de vivienda justa que haga referencia a la ley de vivienda justa de Ohio (ORC 4112.02(H)) y a la ley federal de vivienda justa (42 U.S.C.A. 3601)
- ✓ Debe contener una declaración que defina el 'bloqueo especulativo' y establezca que es ilegal
- ✓ Debe incluir una copia del logotipo de igualdad de oportunidades de vivienda de HUD (24 C.F.R. 109.30)
- ✓ Debe indicar que el agente autorizado es designado como agente del cliente e indicar si la relación es exclusiva o no exclusiva
- ✓ Debe establecer los términos por los cuales el corredor será compensado
- ✓ Debe contener una declaración destacada que establezca que los honorarios y comisiones del corredor no están fijados por ley, son totalmente negociables y pueden ser pagados por el vendedor, comprador, propietario, arrendatario, tercero o divididos entre corredores

CHAPTER 67

ORC 4735.13(B) Care of Salesperson Licenses and Termination Notice

67.1 El Corredor Retiene la Licencia del Agente de Ventas

La licencia de cada agente de ventas de bienes raíces se envía por vía electrónica y permanece en posesión del corredor de bienes raíces autorizado con el que está asociado el agente. El corredor la retiene hasta que el titular coloque la licencia en estado inactivo/renunciado o el agente se vaya o sea despedido. El corredor debe mantener una copia disponible para inspección pública inmediata a solicitud en la oficina del corredor.

- ✓ La licencia de un agente de ventas se envía por vía electrónica al corredor asociado y es retenida por éste
- ✓ El corredor retiene la licencia hasta que se coloque en estado inactivo/renunciado o el agente se vaya/sea despedido
- ✓ El corredor debe mantener una copia de la licencia de cada agente de ventas disponible inmediatamente para inspección pública a solicitud

67.2 Aviso de Salida o Terminación de Agente de Ventas

Inmediatamente después de que un agente de ventas se retire o sea terminado, el corredor debe notificar al superintendente de bienes raíces por correo electrónico a la dirección de correo electrónico general de la división (excepto según lo dispuesto en las secciones (G) y (H)). El corredor debe mantener una copia de la notificación escrita durante tres años. El incumplimiento de notificar dentro de tres días hábiles de una solicitud escrita del superintendente constituye prueba prima facie de mala conducta según ORC 4735.18(A)(6).

- ✓ El corredor debe notificar al superintendente por correo electrónico inmediatamente cuando un agente de ventas se retire o sea terminado
- ✓ El corredor debe mantener una copia de la notificación durante tres años
- ✓ El incumplimiento de notificar dentro de tres días hábiles de una solicitud escrita constituye prueba prima facie de mala conducta según ORC 4735.18(A)(6)

CHAPTER 68

ORC 4735.081(C) Duties of the Principal Broker

68.1 Deberes de supervisión y dirección del corredor principal

El corredor principal debe supervisar y dirigir las operaciones de la correduría y generalmente supervisar la actividad licenciada de todos los agentes licenciados afiliados. Esto incluye garantizar que los agentes licenciados afiliados proporcionen servicios inmobiliarios solo dentro de su área de competencia, o que trabajen con otro agente licenciado afiliado que posea esa competencia. El corredor principal también debe establecer prácticas y procedimientos para garantizar que solo los agentes licenciados afiliados realicen y reciban compensación por actividades licenciadas, y para garantizar el cumplimiento de los requisitos de publicidad.

- ✓ El corredor principal debe supervisar y dirigir las operaciones de la correduría
- ✓ El corredor principal debe supervisar generalmente la actividad licenciada de los agentes licenciados afiliados
- ✓ Debe garantizar que los agentes licenciados trabajen dentro de su área de competencia o con un agente licenciado afiliado competente
- ✓ Debe establecer procedimientos para que solo los agentes licenciados afiliados realicen y reciban compensación por actividades licenciadas
- ✓ Debe establecer procedimientos que garanticen el cumplimiento de los requisitos de publicidad

68.2 Deberes de cumplimiento de licencia, oficina y cuenta de fideicomiso

El corredor principal es responsable de cumplir con los requisitos de la oficina, mostrar la declaración de vivienda justa en las oficinas y en los folletos requeridos, renovar y mantener las licencias de la correduría, oficinas sucursales y licenciatarios afiliados, y devolver las licencias de los licenciatarios terminados. El corredor principal también debe cumplir con los requisitos de cuenta bancaria de fideicomiso/especial y mantener registros completos y precisos de cuenta de fideicomiso y transacciones.

- ✓ Debe cumplir con los requisitos estatutarios de la oficina
- ✓ Debe mostrar la declaración de vivienda justa en las oficinas y en los folletos requeridos
- ✓ Debe renovar y mantener las licencias de correduría, sucursales y licenciatarios afiliados y pagar las tarifas requeridas
- ✓ Debe devolver las licencias de vendedores y corredores terminados
- ✓ Debe cumplir con los requisitos de cuenta bancaria de fideicomiso/especial y mantener registros precisos de cuenta de fideicomiso y transacciones
- ✓ Debe pagar a los licenciatarios afiliados según lo requerido por la ley

CHAPTER 69

§ 4735.01(B)-(G) Key Statutory Definitions

69.1 Definición de Agente de Bienes Raíces

Un « agente de bienes raíces » significa cualquier persona asociada con un corredor de bienes raíces licenciado para realizar o negociar cualquier acto o transacción comprendida en la definición de un corredor de bienes raíces, con compensación o de otro modo. Un agente debe estar asociado con un corredor licenciado.

- ✓ Un agente debe estar asociado con un corredor de bienes raíces LICENCIADO
- ✓ Un agente realiza los mismos actos que un corredor pero bajo la supervisión de un corredor

69.2 Definición de Bienes Raíces

Los « bienes raíces » incluyen arrendamientos y todos los derechos e intereses sobre tierras situadas en Ohio, ya sean corporales o incorporales, de propiedad plena o no plena, más las mejoras en la propiedad. Específicamente EXCLUYE los derechos de inhumación en cementerios.

- ✓ Los bienes raíces incluyen arrendamientos e intereses sobre tierras de propiedad plena y no plena, corporales o incorporales
- ✓ Los derechos de inhumación en cementerios NO se incluyen en la definición de bienes raíces
- ✓ Los bienes raíces deben estar situados en este estado (Ohio) para ser considerados bajo esta definición

69.3 Bienes Raíces Extranjeros y Agentes de Bienes Raíces Extranjeros

«Bienes raíces extranjeros» significa bienes raíces NO ubicados en Ohio y cualquier interés en tales bienes raíces. Un «agente de bienes raíces extranjeros» realiza o se dedica a actos conforme a la división (A) con respecto a bienes raíces extranjeros. Un «vendedor de bienes raíces extranjeros» es una persona asociada con un agente de bienes raíces extranjeros con licencia que realiza tales actos por compensación o de otra manera.

- ✓ Los bienes raíces extranjeros son bienes raíces ubicados FUERA de Ohio
- ✓ Un vendedor de bienes raíces extranjeros debe estar asociado con un agente de bienes raíces extranjeros con licencia
- ✓ Los agentes de bienes raíces extranjeros realizan los mismos actos enumerados pero con respecto a propiedades fuera del estado

CHAPTER 70

ORC 4735.12(B) — Eligibility and Application for Recovery

70.1 Quién Puede Recuperar del Fondo

Una persona que obtenga una sentencia final en una corte de jurisdicción competente contra un corredor o agente de bienes raíces licenciado, basada en conducta que viola el Capítulo 4735 o sus reglas y asociada con un acto que solo un corredor o agente de bienes raíces licenciado puede realizar, puede presentar una solicitud verificada en la Corte de Demandas Comunes del Condado de Franklin para el pago de la porción impagada de la sentencia que representa la pérdida real y directa.

- ✓ Se requiere una sentencia final contra un corredor o agente de bienes raíces licenciado
- ✓ La sentencia debe basarse en conducta que viola el Capítulo 4735 o sus reglas
- ✓ La solicitud debe presentarse en la Corte de Demandas Comunes del Condado de Franklin
- ✓ Solo la porción de pérdida real y directa de la sentencia impagada es recuperable

70.2 Daños no Recuperables del Fondo

Los daños punitivos, honorarios de abogados e intereses sobre una sentencia NO son recuperables del fondo. Los costos judiciales solo pueden recuperarse a discreción del superintendente; si el superintendente lo autoriza, la orden judicial puede ordenar el pago de los costos judiciales del fondo.

- ✓ Los daños punitivos, honorarios de abogados e intereses no son recuperables del fondo
- ✓ Los costos judiciales solo pueden recuperarse a discreción del superintendente
- ✓ Solo las pérdidas reales y directas son recuperables

70.3 Requisitos para obtener una orden de pago

El tribunal ordena el pago del fondo solo cuando el demandante demuestra: (a) que se obtuvo una sentencia calificada; (b) que se agotaron todas las apelaciones y se notificó al superintendente; (c) que el demandante no es el deudor condenado ni el representante personal del mismo; (d) que el demandante ha perseguido diligentemente remedios contra todos los deudores condenados y otras personas responsables; y (e) que la solicitud se presenta dentro de un año después de la terminación de todos los procedimientos, incluyendo apelaciones.

- ✓ Todos los recursos de apelación de la sentencia deben agotarse antes de la recuperación
- ✓ El demandante no puede ser el cónyuge del deudor condenado ni su representante
- ✓ El demandante debe perseguir diligentemente remedios contra todos los deudores condenados y personas responsables
- ✓ La solicitud debe presentarse dentro de un año después de la terminación de todos los procedimientos, incluyendo apelaciones

70.4 Exclusiones de la Cobertura del Fondo de Recuperación

Las disposiciones de recuperación no se aplican a: acciones derivadas de cuentas de administración de propiedades mantenidas a nombre del propietario; una compañía de fianzas que no sea parte principal en la transacción; una persona que busque el pago de una comisión u honorarios por realizar un acto licenciado; o pérdidas de inversionistas inmobiliarios donde el solicitante y el licenciatario son ambos partes principales en la inversión.

- ✓ Las cuentas de administración de propiedades mantenidas a nombre del propietario están excluidas
- ✓ Los reclamos por comisiones u honorarios impagos no son recuperables del fondo
- ✓ Las pérdidas donde el solicitante y el licenciatario son ambos partes principales en la inversión están excluidas
- ✓ Las compañías de fianzas que no actúen como parte principal están excluidas

CHAPTER 71

§ 4735.20(B) Cooperation with Out-of-State Brokers

71.1 Pago y Recepción de Comisiones de Otros Estados

Un corredor licenciado de Ohio o agente inmobiliario extranjero puede pagar una comisión a, y recibir una comisión de, un corredor licenciado o agente de otro estado o país. Sin embargo, esto solo está permitido cuando se realiza de conformidad con las reglas adoptadas por la Comisión de Bienes Raíces de Ohio conforme al § 4735.10.

- ✓ Un corredor de Ohio puede pagar o recibir comisiones hacia/desde corredores licenciados fuera del estado o extranjeros
- ✓ Tal cooperación debe seguir las reglas adoptadas por la Comisión de Bienes Raíces de Ohio conforme al § 4735.10

CHAPTER 72

§ 4735.051(B)-(C) Informal Mediation Meeting

72.1 Proceso de Reunión de Mediación Informal

Si tanto el demandante como el licenciatario solicitan mediación, el superintendente programa una reunión de mediación informal con un investigador. Si se llega a un acuerdo, el expediente se cierra. Si las partes se niegan a reunirse o no llegan a un acuerdo, el superintendente investiga la conducta del licenciatario.

- ✓ La reunión de mediación debe programarse dentro de 20 días hábiles, permitiendo que cualquiera de las partes solicite una extensión de hasta 15 días hábiles por causa justificada
- ✓ Si las partes llegan a un acuerdo en la mediación, el investigador lo reporta y el expediente de quejas se cierra
- ✓ Si las partes se niegan a mediar o no llegan a un acuerdo, el superintendente debe notificarles dentro de 5 días hábiles e investigar la conducta del licenciatario

CHAPTER 73

ORC 4735.25(B) Application to Qualify Foreign Real Estate

73.1 Contenido de la Solicitud de Calificación

Una persona que desee vender, arrendar u operar con bienes raíces extranjeros debe presentar una solicitud al superintendente de bienes raíces en la forma prescrita. La solicitud debe incluir divulgaciones detalladas sobre la propiedad, propietarios, gravámenes, mejoras, términos de venta y comisiones.

- ✓ La solicitud debe incluir una descripción exacta del bien raíz extranjero y un mapa o plano elaborado por un topógrafo que muestre los límites y dimensiones
- ✓ La solicitud debe divulgar nombres de propietarios, responsabilidad financiera, direcciones y documentos corporativos donde corresponda
- ✓ La solicitud debe enumerar todos los gravámenes y cargas, mejoras/desarrollos, restricciones de uso, formas y términos de contrato, precios de venta y todas las comisiones o compensaciones a agentes/corredores
- ✓ El superintendente puede requerir otra información adicional

CHAPTER 74

ORC 4735.09(B)-(C) Application Fees and Examination Retakes

74.1 Tarifa de Solicitud de Corredor de Bienes Raíces

Una tarifa no reembolsable de ochenta y uno dólares debe acompañar la solicitud. Esta tarifa incluye la tarifa del año inicial del período de licencia si se expide una licencia. El año inicial comienza cuando se expide la licencia y finaliza en el primer cumpleaños del solicitante a partir de ese momento. Cada solicitud sucesiva requiere otra tarifa de ochenta y uno dólares.

- ✓ Se debe incluir una tarifa de $81 con la solicitud y no es reembolsable
- ✓ El año inicial de licencia comienza desde la expedición hasta el primer cumpleaños del solicitante
- ✓ Cada solicitud sucesiva cuesta $81 adicionales

74.2 Reintentos de examen ilimitados

No hay límite en la cantidad de veces que un solicitante puede volver a tomar el examen de vendedor de bienes raíces.

- ✓ No hay límite en la cantidad de reintentos del examen
- ✓ Los solicitantes pueden volver a tomar el examen de vendedor tantas veces como sea necesario

CHAPTER 75

§ 4735.18(B)–(E) Broker Liability, Foreign Dealers, Penalty Suspension, and Marijuana Exception

75.1 Responsabilidad del corredor por el vendedor afiliado

Cuando la Comisión impone sanciones por la violación de un vendedor, también puede imponer sanciones al corredor afiliado si la Comisión determina que el corredor tenía conocimiento de las acciones que violan la ley del vendedor. El mismo principio se aplica a los distribuidores de bienes raíces extranjeros cuyos vendedores afiliados violen la sección.

- ✓ Un corredor puede ser sancionado por la violación de un vendedor afiliado solo si el corredor tenía conocimiento de las acciones (B).
- ✓ Los distribuidores de bienes raíces extranjeros pueden ser disciplinados de manera similar por las violaciones de un vendedor afiliado con conocimiento (C).
- ✓ Los distribuidores/vendedores de bienes raíces extranjeros están sujetos a disciplina por los mismos actos en la medida que se relacionen con bienes raíces extranjeros (C).

75.2 Suspensión de Sanción y Excepción de Actividad de Marihuana

La Comisión puede suspender, en su totalidad o en parte, la imposición de una sanción de suspensión de licencia. Además, un licenciatario que represente a una parte o maneje fondos fiduciarios de corretaje en una transacción que involucre una propiedad utilizada para marihuana de uso médico o recreativo conforme al Capítulo 3796 NO está sujeto a disciplina únicamente por participar en actividades permitidas relacionadas con el Capítulo 3796.

- ✓ La Comisión puede suspender, en su totalidad o en parte, la imposición de una sanción de suspensión de licencia (D).
- ✓ Un licenciatario no está sujeto a disciplina únicamente por participar en actividades permitidas relacionadas con operaciones legales de marihuana conforme al Capítulo 3796 (E).

CHAPTER 76

ORC 4735.141(B) Approved CE Providers

76.1 La Educación Continua Debe Completarse en Proveedores Aprobados por la Comisión

La educación continua debe completarse en escuelas, seminarios e instituciones educativas aprobadas por la Comisión de Bienes Raíces de Ohio conforme a los procedimientos del Capítulo 119. La aprobación no se limita a instituciones que ofrecen títulos de dos o cuatro años. Cada proveedor aprobado debe estar abierto a todos los licenciatarios en igualdad de condiciones.

- ✓ La educación continua debe completarse en escuelas, seminarios e instituciones educativas aprobadas por la Comisión
- ✓ La aprobación no se limita a instituciones que otorgan títulos (2 años/4 años)
- ✓ Los proveedores aprobados deben estar abiertos a todos los licenciatarios en igualdad de condiciones

CHAPTER 77

ORC 4735.023(B)-(C) — Membership Changes and Penalties

77.1 Reporte de Pérdida de Membresía y Sanciones

Un profesional registrado de tierras petroleras y de gas que deje de ser miembro en regla de la organización calificante debe reportar ese cambio al superintendente dentro de 30 días. La omisión de reportar resulta en la suspensión automática del estado de registro e impone al registrante sanciones por actividad sin licencia bajo la ORC 4735.052. De igual manera, cualquier profesional de tierras petroleras y de gas que no se registre en absoluto está sujeto a esas mismas sanciones por actividad sin licencia.

- ✓ Un cambio en el estado de membresía debe reportarse al superintendente dentro de 30 días
- ✓ La omisión de reportar causa la suspensión automática del estado de registro
- ✓ La omisión de reportar o registrarse sujeta a la persona a sanciones por actividad sin licencia bajo la ORC 4735.052

CHAPTER 78

ORC 4735.27(B) Consent to Service of Process

78.1 Consentimiento de Notificación de Proceso para Solicitante No Residente

Todo solicitante no residente debe designar a una persona dentro de Ohio sobre quien pueda notificarse la demanda y presentar un consentimiento escrito irrevocable que permita que se inicien acciones por fraude sirviendo al secretario de estado cuando el agente designado no pueda ser localizado. Esto asegura que los tribunales de Ohio tengan jurisdicción sobre los agentes de bienes raíces extranjeros que cometan fraude en conexión con la venta de bienes raíces extranjeros en Ohio.

- ✓ Un solicitante no residente debe nombrar a una persona dentro de Ohio sobre quien pueda notificarse la demanda, proporcionando la dirección completa de residencia y negocio de esa persona
- ✓ Todo solicitante debe presentar un consentimiento escrito irrevocable que permita que se inicien acciones por fraude en su contra ante los tribunales de Ohio
- ✓ La notificación al secretario de estado se permite cuando el solicitante residente o la persona designada del no residente no puede ser localizado en la dirección proporcionada
- ✓ La notificación al secretario de estado se considera válida y vinculante en todos los tribunales como si se hubiera hecho directamente al agente de bienes raíces extranjeros
- ✓ Un solicitante persona jurídica o asociación no constituida debe acompañar el consentimiento con una copia certificada de la resolución de su junta directiva que autoriza al individuo a ejecutar el consentimiento

CHAPTER 79

§ 4735.20(C)-(F) Payment to Unlicensed Business Entities

79.1 Pago a una Entidad No Licenciada de un Agente Afiliado

Un corredor de bienes raíces puede pagar la totalidad o parte de los honorarios/comisiones ganados por un agente afiliado a una sociedad no licenciada, asociación, LLC, LLP o corporación solo si se cumplen todas las condiciones: al menos un propietario/miembro/funcionario tiene una licencia activa válida conforme al capítulo; al menos un propietario es el agente afiliado que ganó la compensación; la entidad no participa en actos bajo § 4735.01(A); el corredor verifica el cumplimiento y mantiene registros durante tres años; y el corredor mantiene registros de transacciones (nombre del agente, cantidad ganada, nombre de la entidad) durante tres años.

- ✓ Al menos un socio/miembro/funcionario/accionista de la entidad no licenciada debe poseer una licencia activa válida
- ✓ Al menos un propietario debe ser el agente afiliado que ganó la compensación
- ✓ La entidad no debe participar en los actos especificados en § 4735.01(A)
- ✓ El corredor debe verificar el cumplimiento y mantener el registro de verificación durante tres años
- ✓ El corredor debe mantener registros de transacciones (nombre del agente, cantidad, nombre de la entidad) durante tres años

79.2 Obligaciones continuas del corredor a pesar del cumplimiento

El cumplimiento de la división (C) no releva al corredor del deber de supervisar a un agente afiliado ni de otros requisitos del capítulo. Tampoco exenta al corredor o al agente de los § § 4735.051, 4735.18 y 4735.32, ni lo inmuniza contra la responsabilidad civil personal en acciones judiciales por violaciones del capítulo.

- ✓ El pago a una entidad sin licencia no elimina los deberes de supervisión del corredor
- ✓ El cumplimiento no exenta al corredor/agente de los § § 4735.051, 4735.18 y 4735.32
- ✓ El cumplimiento no otorga inmunidad contra la responsabilidad civil personal

79.3 Sin Pago a Acreedores Terceros

Conforme a la sección (F), ningún corredor de bienes raíces puede pagar honorarios, comisiones u otra compensación que sea adeudada a un agente autorizado afiliado a un acreedor tercero de ese agente.

✓ La compensación adeudada a un agente autorizado afiliado no puede ser pagada al acreedor tercero del agente

CHAPTER 80

§ 4735.051(D) Investigation, Report, and Reasonable-Evidence Determination

80.1 Informe de Investigación y Determinación de Evidencia

El investigador presenta un informe escrito ante el superintendente, quien lo revisa y determina si existe evidencia razonable y sustancial de una violación de ORC 4735.18. Si existe evidencia, se programa una audiencia conforme al Capítulo 119; si no, se notifica a las partes y el denunciante puede solicitar revisión de la comisión.

- ✓ El investigador debe presentar un informe escrito dentro de 60 días hábiles después de recibir la denuncia (o dentro de 60 días después de una reunión informal)
- ✓ Dentro de 14 días hábiles después del informe, el superintendente determina si existe evidencia razonable y sustancial de una violación de 4735.18
- ✓ Si existe evidencia, el superintendente debe notificar a las partes dentro de 7 días hábiles de una audiencia conforme al Capítulo 119 que se celebrará dentro de 15 días pero no antes de 7 días después
- ✓ Si no existe evidencia, el denunciante puede dentro de 15 días hábiles solicitar que los comisionados revisen la determinación
- ✓ El superintendente puede retirar un aviso de audiencia al recibir evidencia adicional antes de que se emita el informe del examinador; la retirada no es evidencia de que el aviso fuera injustificado

CHAPTER 81

ORC 4735.14(C) Automatic Suspension and Revocation

81.1 Suspensión automática por incumplimiento en la renovación

Si un corredor de bienes raíces, una casa de bolsa o un agente de ventas no presenta un aviso de renovación antes de la fecha límite, la licencia se suspende automáticamente sin que el superintendente tome medida alguna. Una licencia suspendida puede reactivarse dentro de doce meses de la fecha de suspensión pagando la tarifa de renovación más una multa igual al 50 por ciento de la tarifa de renovación. El incumplimiento en reactivar dentro de ese período resulta en revocación automática. Ninguna persona o entidad puede realizar actos que requieran una licencia de bienes raíces mientras su licencia esté inactiva, renunciada, suspendida o revocada.

- ✓ El incumplimiento en presentar la renovación antes de la fecha límite resulta en suspensión automática sin acción del superintendente
- ✓ Una licencia suspendida puede reactivarse dentro de doce meses pagando la tarifa de renovación más una multa del 50 por ciento
- ✓ El incumplimiento en reactivar dentro de doce meses resulta en revocación automática
- ✓ Ninguna persona o entidad puede realizar actos que requieran una licencia de bienes raíces mientras la licencia esté inactiva, renunciada, suspendida o revocada
- ✓ La comisión debe adoptar las reglas del Capítulo 119 para proporcionar aviso de suspensión o revocación

CHAPTER 82

ORC 4735.06(C) - Fees and Licensing Period

82.1 Tarifa de solicitud de licencia de corredor e período de licencia

Una tarifa no reembolsable de $135 debe acompañar la solicitud de licencia de corredor de bienes raíces. El período de licencia inicial comienza cuando se emite la licencia y finaliza en el primer cumpleaños del solicitante después de ello. Sin embargo, si el solicitante fue un agente de ventas inactivo o activo inmediatamente antes de solicitar, el período inicial comienza cuando se emite la licencia de corredor y finaliza en la fecha de educación continua requerida que se estableció cuando el solicitante era agente de ventas. Se cobra una tarifa de $135 por cada solicitud sucesiva. Para una licencia de tres años, después de pasar (o renunciar a) el examen, el solicitante presenta una tarifa adicional basada en el número de años restantes en el período de licencia del agente de ventas.

- ✓ Una tarifa no reembolsable de $135 debe acompañar la solicitud de licencia de corredor
- ✓ El período de licencia inicial finaliza en el primer cumpleaños del solicitante después de la emisión
- ✓ Si el solicitante fue anteriormente un agente de ventas, el período finaliza en la fecha de educación continua requerida del agente
- ✓ Se cobra una tarifa de $135 por cada solicitud sucesiva
- ✓ La tarifa de solicitud no es reembolsable

CHAPTER 83

ORC 4735.141(C) Automatic Suspension and Revocation

83.1 Suspensión automática por incumplimiento de educación continua

Si un titular de licencia no cumple con los requisitos de educación continua dentro del período especificado, la licencia se suspende automáticamente sin ninguna acción del superintendente. El superintendente notifica al titular de la licencia por correo ordinario a la dirección de residencia personal registrada en el archivo. La licencia permanece suspendida hasta que se reactive, lo cual ocurre únicamente después de que el titular de la licencia demuestre que se han cumplido los requisitos de educación continua. Si los requisitos no se cumplen dentro de 12 meses desde la fecha de suspensión, la licencia se revoca automáticamente.

- ✓ El incumplimiento de la educación continua resulta en suspensión automática sin intervención del superintendente
- ✓ El aviso de suspensión se envía por correo ordinario a la dirección de residencia personal registrada en el archivo
- ✓ La licencia permanece suspendida hasta que se cumplan los requisitos de educación continua y se reactive
- ✓ La licencia se revoca automáticamente si los requisitos no se cumplen dentro de 12 meses desde la suspensión

CHAPTER 84

ORC 4735.13(C) Licensee Notification of Certain Occurrences

84.1 Aviso de quince días de condenas y órdenes

Un licenciatario debe notificar al superintendente por escrito dentro de quince días de: la condena por un delito grave; la condena por un crimen que implique falta de moralidad; ser encontrado en violación de cualquier ley de derechos civiles federal, estatal o municipal respecto a discriminación en vivienda; participar en prácticas discriminatorias de vivienda bajo ORC 4112.02(H); estar sujeto a una orden de los departamentos de comercio, seguros o agricultura que revoque o ceda una licencia profesional; o estar sujeto a una orden de cualquier agencia gubernamental relacionada con bienes raíces, asuntos financieros u obligaciones fiduciarias. El incumplimiento de la notificación dentro del tiempo requerido permite que el superintendente suspenda inmediatamente la licencia.

- ✓ Un licenciatario debe notificar al superintendente por escrito dentro de quince días de una condena por delito grave o crimen que implique falta de moralidad
- ✓ La notificación también es requerida para hallazgos de derechos civiles y discriminación en vivienda, así como órdenes regulatorias especificadas
- ✓ El incumplimiento de la notificación oportuna permite que el superintendente suspenda inmediatamente la licencia

CHAPTER 85

§ 4735.01(H) Single Act Constitutes Broker Activity

85.1 Doctrina del Acto Único

Cualquier persona o entidad que, por cuenta de otra y a cambio de compensación (honorarios, comisión, salario u otra forma de compensación, o la intención/expectativa/promesa de la misma), realiza u ofrece/intenta/acepta participar en CUALQUIER acto único o transacción dentro de la definición de corredor — ya sea que el acto sea incidental a una transacción o constituya la transacción completa — se constituye como corredor de bienes raíces o agente de bienes raíces conforme a este capítulo.

- ✓ Un ÚNICO acto o transacción es suficiente para activar el estatus de corredor/agente y los requisitos de licencia
- ✓ No importa si el acto es incidental a una transacción o si constituye la transacción completa
- ✓ La compensación mediante salario también cuenta, no solo los honorarios o comisiones

CHAPTER 86

§ 4735.07(C)-(D) Examination Content and Administration

86.1 Materia de examen del corredor inmobiliario

Cada solicitante de corredor es examinado sobre principios de la práctica inmobiliaria, ley inmobiliaria de Ohio, financiamiento y tasación, deberes de corredores y agentes de ventas, conocimiento de transacciones inmobiliarias e instrumentos relacionados, y los cánones de ética comercial. La comisión promulga y publica estos cánones.

- ✓ El examen cubre principios de la práctica inmobiliaria, ley inmobiliaria de Ohio, financiamiento y tasación
- ✓ El examen cubre deberes de corredores y agentes de ventas, transacciones, instrumentos y cánones de ética comercial
- ✓ La comisión promulga y publica los cánones de ética comercial

86.2 Acomodaciones de la ADA y Plazos de Examen

Los exámenes deben administrarse con acomodaciones razonables bajo la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990. El contenido del examen debe ser consistente con los requisitos educativos y estatutarios. Un solicitante que haya completado los requisitos educativos en el momento de su solicitud debe ser examinado no más tarde de doce meses después de ser notificado de su admisión al examen.

- ✓ Los exámenes deben proporcionar acomodaciones razonables conforme a la Ley ADA de 1990
- ✓ Un solicitante que haya completado los requisitos educativos debe ser examinado dentro de 12 meses desde la notificación de admisión al examen

CHAPTER 87

§ 4735.10(B) Standards Governing the Superintendent

87.1 Reglas que rigen los poderes del Superintendente

La Comisión puede adoptar reglas que establezcan los estándares y directrices que el Superintendente de Bienes Raíces debe seguir al ejercer poderes específicos, incluyendo la designación de fideicomisarios auxiliares, el rechazo de nombres comerciales propuestos, la aceptación/rechazo de solicitudes de examen y licencia, la aprobación de degradaciones de corredor a vendedor, la designación de examinadores de audiencias y la calificación de bienes raíces extranjeros. Si no existe una regla que establezca un estándar requerido, el Superintendente puede adoptar uno conforme al Capítulo 119.

- ✓ Las reglas pueden regir la designación por parte del Superintendente de fideicomisarios auxiliares (R.C. 4735.05) y el rechazo de nombres comerciales/profesionales (R.C. 4735.06(B))
- ✓ Las reglas pueden regir la aceptación/rechazo de solicitudes de examen y licencia, incluyendo agentes y vendedores de bienes raíces extranjeros (R.C. 4735.27, 4735.28)
- ✓ Las reglas pueden regir la aprobación de la solicitud de un corredor para convertirse en vendedor conforme a R.C. 4735.13 y la designación de examinadores de audiencias conforme a R.C. 119.09
- ✓ Si no existe una regla que establezca una directriz/estándar requerido, el Superintendente puede adoptar uno conforme a R.C. Capítulo 119

CHAPTER 88

ORC 4735.65(C)-(D) Multiple Representation and Practice of Law Limits

88.1 Actuar para Múltiples Partes y Divulgación de Doble Agencia

Un agente con licencia no incumple ningún deber hacia el comprador al actuar como agente o subagente para otros compradores, o como agente o subagente para vendedores. Sin embargo, cualquier relación de doble agencia debe ser divulgada al cliente de conformidad con ORC 4735.71. Además, nada en esta sección permite a un agente con licencia realizar ningún acto o servicio que constituya el ejercicio de la profesión legal.

- ✓ Actuar como agente/subagente para otros compradores o vendedores no constituye un incumplimiento de deber
- ✓ Cualquier relación de doble agencia debe ser divulgada al cliente conforme a ORC 4735.71
- ✓ Nada en esta sección permite a un agente con licencia participar en la práctica no autorizada de la ley

CHAPTER 89

ORC 4735.25(C)-(G) Verification, Fees, and Superintendent Review

89.1 Arancel de presentación para calificación en bienes raíces extranjeros

Al presentar la solicitud, el solicitante debe pagar un arancel de presentación más un cargo por unidad, sujeto a un límite máximo global. El solicitante también debe depositar una suma para cubrir el costo de verificar declaraciones y garantizar el cumplimiento.

- ✓ El arancel de presentación es de 500 dólares más 1 dólar adicional por cada lote, unidad, parcela o interés incluido en la oferta
- ✓ El arancel global no puede exceder 2,500 dólares
- ✓ El solicitante debe depositar fondos para sufragar los costos de verificación de declaraciones y determinación del cumplimiento

89.2 Verificación y poderes del superintendente

Todas las declaraciones, anexos y documentos (excepto documentos públicos certificados) deben ser verificados bajo juramento. El superintendente puede inspeccionar la propiedad o investigar a los solicitantes, y puede requerir que todos los pagos se depositen en depósito en garantía en un banco de Ohio para prevenir fraude o garantizar acuerdos de mejora. El superintendente solo aprueba la calificación si los términos no son manifiestamente injustos y cumplen con el capítulo.

- ✓ Las declaraciones y documentos deben ser verificados bajo juramento del solicitante o de una persona con conocimiento; el incumplimiento justifica la denegación de la calificación
- ✓ El superintendente puede inspeccionar la propiedad o investigar al solicitante, siendo los costos reales pagados por el solicitante
- ✓ El superintendente puede requerir que todos los pagos se depositen en depósito en garantía en un banco de Ohio para prevenir fraude o garantizar acuerdos de mejora
- ✓ La calificación se permite solo si los términos no son manifiestamente injustos, cumplen con el capítulo y no defraudarán ni engañarán a las personas de Ohio

CHAPTER 90

ORC 4735.09(D)-(E) Examination Administration and License Issuance

90.1 Servicio Nacional de Pruebas y Puntuación de Aprobación

El superintendente, con el consentimiento de la comisión, puede contratar con un servicio nacional de pruebas reconocido para administrar el examen de vendedor inmobiliario bajo la supervisión y control del superintendente. El superintendente puede requerir que los solicitantes paguen directamente la cuota del examen del servicio de pruebas y presenten una cuota de procesamiento separada establecida por la comisión bajo ORC 4735.10(A)(1). El superintendente expide la licencia de vendedor inmobiliario una vez satisfecho de que el solicitante ha obtenido una puntuación de aprobación en cada porción del examen según lo determinado por la regla de la comisión.

- ✓ Un servicio nacional de pruebas puede administrar el examen bajo la supervisión y control del superintendente
- ✓ Se puede requerir a los solicitantes que paguen directamente la cuota del servicio de pruebas más una cuota de procesamiento separada
- ✓ Una licencia se expide solo cuando el solicitante aprueba cada porción del examen

CHAPTER 91

ORC 4735.28(C) Eligibility to Take the Examination

91.1 Requisitos de Carácter y Conducta para Presentarse al Examen

Ninguna persona puede presentarse al examen de agente de bienes raíces extranjero a menos que establezca a satisfacción del superintendente que cumple con ciertos estándares de carácter, derechos civiles y cumplimiento previo. Esto asegura que los solicitantes sean honestos, veraces y no hayan incurrido en conducta descalificante.

- ✓ El solicitante no debe haber sido condenado por una infracción descalificante según lo determinado en la sección 9.79 del Código Revisado de Ohio (ORC)
- ✓ El solicitante no debe haber sido sentenciado definitivamente por violar las leyes de derechos civiles que protegen a los compradores/vendedores de bienes raíces; de ser así, deben haber pasado al menos dos años y el superintendente puede desestimarlo mediante prueba de rehabilitación por preponderancia de la evidencia
- ✓ El solicitante no debe haber violado ninguna disposición o regla de este capítulo durante una licencia previa, o debe demostrar que no lo hará nuevamente
- ✓ El solicitante tiene la carga de establecer elegibilidad a satisfacción del superintendente

CHAPTER 92

ORC 4735.05(C) Discretionary Powers of the Superintendent

92.1 Poderes de ejecución del superintendente

El superintendente puede citar a testigos en conexión con investigaciones y auditorías, y puede solicitar al tribunal que ordene la suspensión de violaciones del capítulo. Una vez que se demuestre que una persona ha violado o está a punto de violar el capítulo, el tribunal debe otorgar una orden de restricción, una orden cautelar u otra orden apropiada.

- ✓ El superintendente puede citar a testigos en conexión con investigaciones y auditorías
- ✓ El superintendente puede solicitar al tribunal que ordene la suspensión de cualquier violación del capítulo
- ✓ El tribunal debe otorgar una orden de restricción una vez que se demuestre una violación o violación inminente

92.2 Nombramiento de Fideicomisario Auxiliar

El superintendente puede recomendar el nombramiento de un fideicomisario auxiliar calificado cuando no hay otro corredor con licencia en la correduría: en caso de muerte de un corredor con licencia (sujeto a la aprobación del tribunal de sucesiones) para concluir negocios, en caso de revocación de un corredor para concluir negocios, o en caso de incapacidad, suspensión o encarcelamiento de un corredor para continuar negocios por un período limitado.

- ✓ Un fideicomisario auxiliar solo puede ser recomendado cuando no hay otro corredor con licencia en la correduría
- ✓ En caso de muerte de un corredor, el nombramiento está sujeto a la aprobación del tribunal de sucesiones para concluir negocios
- ✓ En caso de revocación, el fideicomisario concluye los negocios del corredor revocado
- ✓ En caso de incapacidad, suspensión o encarcelamiento, el fideicomisario solo puede continuar negocios durante el período de esa condición

92.3 Autoridad de Verificación de Antecedentes Criminales

Cuando el superintendente tiene causa razonable para creer que un solicitante o titular de licencia cometió un delito criminal, el superintendente puede solicitar una verificación de antecedentes criminales a la Oficina de Identificación Criminal e Investigación, que debe obtener información del FBI. El superintendente puede cobrar al solicitante o titular de licencia una tarifa igual al costo de la verificación.

- ✓ Una verificación de antecedentes criminales requiere causa razonable para creer que se cometió un delito criminal
- ✓ BCI&I debe obtener información del FBI como parte de la verificación
- ✓ El solicitante o titular de licencia puede ser evaluado una tarifa igual a la tarifa de verificación de antecedentes criminales

92.4 Cartas de Asesoramiento en Lugar de Medidas Disciplinarias

Al hacer cumplir el capítulo, el superintendente puede emitir cartas de asesoramiento en lugar de iniciar acciones disciplinarias conforme a las secciones 4735.051 o 4735.052, o emitir una citación conforme a las secciones 4735.16 o 4735.181.

- ✓ El superintendente puede emitir cartas de asesoramiento en lugar de acciones disciplinarias formales
- ✓ Las cartas de asesoramiento pueden sustituir citaciones conforme a las secciones 4735.16 o 4735.181

CHAPTER 93

§ 4735.16(C) Citations and Fines

93.1 Multas por citaciones de publicidad y desencadenantes de medidas disciplinarias

Una citación emitida bajo esta sección debe notificar las supuestas violaciones, informar al licenciatario de su derecho a una audiencia conforme al Capítulo 119, e indicar una multa de $200 por violación, sin exceder $2,500 por citación. Las multas se acreditan al fondo de recuperación de bienes raíces. Si un licenciatario recibe tres citaciones en doce meses consecutivos, el superintendente debe iniciar acciones disciplinarias por cualquier violación subsecuente durante ese mismo período. La falta de solicitar una audiencia en 30 días hace que la citación sea definitiva; el licenciatario tiene entonces 30 días para cumplir con los requisitos, y el incumplimiento resulta en suspensión automática de la licencia.

- ✓ Las multas por violaciones de publicidad son de $200 por violación, sin exceder $2,500 por citación
- ✓ Las multas se acreditan al fondo de recuperación de bienes raíces
- ✓ Tres citaciones en doce meses consecutivos desencadenan acciones disciplinarias obligatorias para la siguiente violación
- ✓ Un licenciatario tiene 30 días para solicitar una audiencia antes de que una citación se vuelva definitiva; el incumplimiento dentro de 30 días de una citación definitiva resulta en suspensión automática de la licencia

CHAPTER 94

ORC 4735.55(D)-(E) Signing and Furnishing Requirements

94.1 Firma, fecha y entrega del acuerdo

ORC 4735.55(D) y (E) abordan la ejecución y entrega. Cada acuerdo de agencia escrito debe incluir un lugar para que tanto el licenciatario como el cliente firmen y fechen, y el licenciatario debe proporcionar una copia al cliente en un plazo razonable después de la firma.

- ✓ Cada acuerdo de agencia escrito debe contener un lugar para que tanto el licenciatario como el cliente firmen y fechen
- ✓ Un licenciatario debe proporcionar una copia del acuerdo de agencia escrito firmado y fechado al cliente en un plazo razonable

CHAPTER 95

ORC 4735.081(D)-(F) Delegation and Multiple Brokerages

95.1 Delegación de funciones y servicio de múltiples corredurías

Un corredor principal puede asignar cualquiera de las funciones estatutarias a un tenedor de licencia de nivel de gestión. El superintendente también puede permitir que un corredor tenga licencia y actúe como corredor principal para más de una correduría. Nada en esta sección constituye prueba prima facie sobre si un tenedor de licencia afiliado es un contratista independiente o un empleado.

- ✓ Un corredor principal puede asignar funciones conforme a la división (C) a un tenedor de licencia de nivel de gestión
- ✓ El superintendente puede permitir que un corredor actúe como corredor principal para más de una correduría
- ✓ Esta sección no constituye prueba prima facie del estado de contratista independiente versus empleado

CHAPTER 96

ORC 4735.12(C) — Superintendent's Defense of the Fund

96.1 Aviso y Derecho del Superintendente a Defenderse

Un solicitante debe presentar un aviso de la solicitud de recuperación ante el superintendente. El superintendente puede defender la acción en nombre del fondo, examinar testigos, verificar pérdidas reales y directas, y cuestionar la sentencia subyacente para confirmar que proviene de una actividad autorizada. El superintendente puede solicitar la desestimación cuando no hay cuestiones justiciables, otorgando al solicitante al menos 10 días de notificación escrita, y puede transigir una reclamación sujeta a la aprobación del tribunal. El superintendente no está vinculado por ningún acuerdo o estipulación anterior del deudor condenado.

- ✓ El solicitante debe presentar un aviso de la solicitud ante el superintendente
- ✓ El superintendente puede defender el fondo y cuestionar la sentencia subyacente
- ✓ Se requiere notificación escrita de al menos 10 días antes de una moción de desestimación
- ✓ El superintendente no está vinculado por ningún acuerdo o estipulación anterior del deudor condenado

CHAPTER 97

ORC 4735.27(C) Superintendent Investigation

97.1 Investigación y Avances de Gastos Fuera del Estado

El superintendente puede investigar a cualquier solicitante de una licencia de agente inmobiliario y exigir información adicional para determinar las calificaciones. Si la investigación debe llevarse a cabo fuera de Ohio, el superintendente puede exigir al solicitante que adelante fondos para los gastos reales y debe proporcionar un estado detallado de esos gastos.

- ✓ El superintendente puede investigar a cualquier solicitante y exigir cualquier información adicional que se considere necesaria
- ✓ Para investigaciones fuera del estado, el superintendente puede exigir que el solicitante adelante fondos suficientes para cubrir los gastos reales de la investigación
- ✓ Debe proporcionarse al solicitante un estado detallado de los gastos de investigación

CHAPTER 98

ORC 4735.15(C)-(F) Payment, Timing, and Rulemaking

98.1 Pago y Plazos de Honorarios

Todos los honorarios recaudados conforme a esta sección deben pagarse al tesorero estatal. En todos los casos, el honorario y cualquier sanción deben acompañar la solicitud de licencia, transferencia de licencia o reactivación de licencia, o acompañar la presentación de la renovación. La comisión puede establecer honorarios razonables basados en reglas para servicios no establecidos de otra manera en el capítulo, y puede adoptar reglas que proporcionen reducciones en los honorarios de renovación de corredores y vendedores.

- ✓ Todos los honorarios se pagan al tesorero estatal
- ✓ El honorario y cualquier sanción deben acompañar la solicitud o presentación de renovación
- ✓ La comisión puede establecer honorarios razonables adicionales por regla y puede reducir los honorarios de renovación de corredores y vendedores por regla

CHAPTER 99

ORC 4735.022(C) Secretary of State as Agent for Service of Process

99.1 Secretario de Estado como Agente para la Notificación de Proceso

Al presentar el documento de consentimiento a la jurisdicción conforme a la división (A)(4), la persona que otorga el consentimiento designa al Secretario de Estado de Ohio como su agente para la notificación de proceso, incluyendo citaciones y comparendos. La notificación se inicia dejando cuatro copias del proceso, un acta que declara la dirección de la persona, y una tarifa de $5 con el Secretario de Estado, quien luego envía el proceso por correo certificado con acuse de recibo solicitado. La notificación se completa al enviar por correo.

- ✓ La presentación del documento de consentimiento a la jurisdicción constituye al Secretario de Estado como agente para la notificación de proceso en Ohio
- ✓ La notificación requiere cuatro copias del proceso, un acta declarando la dirección, y una tarifa de $5 dejados con el Secretario de Estado
- ✓ El Secretario de Estado envía una copia por correo certificado con acuse de recibo solicitado, y la notificación se completa al enviar por correo

CHAPTER 100

ORC 4735.023(D) — Interstate and Reciprocity Registration

100.1 Registro conforme al Capítulo 4796 para Profesionales de Otros Estados

Sin perjuicio de otras disposiciones, el superintendente debe registrar a una persona como profesional de tierras petroleras y gasíferas de conformidad con el Capítulo 4796 (licencia universal/reciprocidad) si la persona está autorizada o registrada como profesional de tierras petroleras y gasíferas en otro estado, O tiene experiencia laboral satisfactoria, una certificación gubernamental, o una certificación privada tal como se describe en el Capítulo 4796 como profesional de tierras petroleras y gasíferas en un estado que no expide tal licencia o registro.

- ✓ El superintendente debe registrar a los profesionales de otros estados que califiquen conforme al Capítulo 4796 del Código Revisado
- ✓ La elegibilidad se aplica a aquellos autorizados o registrados en otro estado o que tengan experiencia laboral o certificación que califique de un estado sin licencia

CHAPTER 101

§ 4735.051(E)-(G) Hearing Examiner Report and Commission Decision

101.1 Informe del Examinador y Decisión Disciplinaria de la Comisión

Después de las audiencias formales, el examinador presenta hallazgos de hecho y conclusiones de derecho. La Comisión Inmobiliaria de Ohio revisa el informe y decide si imponer sanciones disciplinarias por una violación de 4735.18, emitiendo una opinión escrita.

- ✓ El examinador debe presentar los hallazgos de hecho y conclusiones de derecho dentro de 25 días hábiles después de la conclusión de las audiencias formales
- ✓ La comisión revisa el informe en su próxima reunión ordinaria celebrada al menos 15 días hábiles después de recibirlo
- ✓ La comisión debe tomar una decisión sobre disciplina dentro de 60 días desde la presentación del informe del examinador (o una queja ante la Comisión de Derechos Civiles de Ohio)
- ✓ La comisión debe emitir una opinión escrita que cite sus hallazgos y fundamentos, y notifique al demandante y a otros de su derecho a demandar para obtener reparación conforme a 4735.12

CHAPTER 102

ORC 4735.09(F) Qualifications to Take the Salesperson Examination

102.1 Calificaciones de carácter y edad para solicitantes

Ningún solicitante puede realizar el examen de agente de ventas a menos que demuestre a satisfacción del superintendente que es honesto y veraz, no ha sido condenado por una infracción descalificante (determinada conforme a ORC 9.79) y es mayor de dieciocho años de edad. Un solicitante con una adjudicación previa de derecho civil aún puede calificar si han transcurrido al menos dos años y el superintendente la desestima después de que el solicitante demuestre por preponderancia de la evidencia que es honesto y veraz e improbable que viole las leyes nuevamente.

- ✓ El solicitante debe ser honesto y veraz y tener al menos 18 años de edad
- ✓ El solicitante no debe haber sido condenado por una infracción descalificante según lo determinado por ORC 9.79
- ✓ Una adjudicación de derecho civil puede ser desestimada después de 2 años si el solicitante demuestra honestidad por preponderancia de la evidencia
- ✓ El solicitante no debe haber violado las disposiciones/reglas del Capítulo 4735 mientras estaba previamente licenciado, a menos que pueda satisfacer al superintendente de que no se repetirá

102.2 Requisitos de Educación Previa a la Licencia (100 horas)

Un solicitante debe completar exitosamente los cursos requeridos previos a la licencia en una institución de educación superior mediante instrucción en clase o educación a distancia: 40 horas de práctica de bienes raíces; 40 horas cubriendo la ley de bienes raíces de Ohio y las leyes de derechos civiles municipales, estatales y federales, jurisprudencia de discriminación en vivienda, desagregación y eliminación de efectos de discriminación anterior; 10 horas de tasación de bienes raíces; y 10 horas de financiamiento de bienes raíces — totalizando 100 horas. El curso de 40 horas de ley/derechos civiles no se aplica a los solicitantes admitidos para ejercer ante la corte suprema.

- ✓ Se requieren 40 horas de instrucción en práctica de bienes raíces
- ✓ Se requieren 40 horas de instrucción en ley de bienes raíces de Ohio y derechos civiles/vivienda justa
- ✓ Se requieren 10 horas de tasación de bienes raíces y 10 horas de financiamiento de bienes raíces
- ✓ Los cursos pueden tomarse por instrucción en clase o educación a distancia en una institución de educación superior
- ✓ El curso de 40 horas de ley se exime para los solicitantes admitidos a ejercer ante la corte suprema

102.3 Requisito de Educación Secundaria

Un solicitante nacido después del año 1950 debe tener un diploma de secundaria o un certificado de equivalencia de educación secundaria expedido conforme a ORC 3301.80.

- ✓ Los solicitantes nacidos después de 1950 deben tener un diploma de secundaria o certificado de equivalencia
- ✓ El certificado de equivalencia debe ser expedido conforme a ORC 3301.80

CHAPTER 103

ORC 4735.28(D)-(E) Licensure and Employment Restrictions

103.1 Licencia y Regla de Empleo con un Solo Distribuidor

Todo agente de bienes raíces extranjero debe ser licenciado por el superintendente y puede trabajar solo para el distribuidor de bienes raíces extranjero licenciado específico nombrado en su licencia. El superintendente expide la licencia una vez que el solicitante es encontrado calificado, ha cumplido con el capítulo, y el distribuidor nombrado es un distribuidor de bienes raíces extranjero licenciado, previa el pago de las tarifas requeridas.

- ✓ Todo agente de bienes raíces extranjero debe ser licenciado por el superintendente de bienes raíces
- ✓ Un agente solo puede ser empleado por el distribuidor de bienes raíces extranjero licenciado especificado en la licencia del agente
- ✓ El superintendente expide la licencia solo si el solicitante está calificado, ha cumplido con el capítulo, y el distribuidor nombrado es un distribuidor de bienes raíces extranjero licenciado
- ✓ La expedición requiere el pago de las tarifas prescritas por la sección 4735.15 del ORC

CHAPTER 104

§ 4735.16(D) Copy of Agreement and Fair Housing Display

104.1 Entrega de copia del listado/acuerdo firmado

Un corredor o vendedor que obtenga la firma de una parte en un listado u otro acuerdo en una transacción inmobiliaria debe entregar a esa parte una copia del listado u otro acuerdo inmediatamente después de obtener la firma.

- ✓ Una copia de un listado firmado u otro acuerdo debe entregarse a la parte firmante inmediatamente después de la firma

104.2 Declaración obligatoria sobre vivienda justa en la oficina del corredor

Toda oficina de un corredor debe exhibir de forma prominente, en la misma área inmediata donde se muestran las licencias, una declaración indicando que es ilegal discriminar en la vivienda por motivos de raza, color, religión, sexo, estado familiar, origen nacional, estado militar, discapacidad o ascendencia, y que el bloqueo especulativo también es ilegal. La declaración debe llevar el logotipo HUD de vivienda justa, indicar que el corredor y los agentes inmobiliarios están autorizados por la División de Bienes Raíces y Licencias Profesionales, señalar que la división puede ayudar con quejas de consumidores, explicar el R.C. 4735.12 y proporcionar la dirección y número de teléfono de la división. La Comisión de Bienes Raíces de Ohio establece la redacción y el tamaño por reglamento. El folleto requerido bajo 4735.03 debe contener la misma declaración y estar disponible para los clientes.

- ✓ La declaración sobre vivienda justa debe exhibirse en la misma área inmediata donde se encuentran las licencias de la oficina
- ✓ Las clases protegidas incluyen raza, color, religión, sexo, estado familiar, origen nacional, estado militar, discapacidad y ascendencia; el bloqueo especulativo es ilegal
- ✓ La declaración debe llevar el logotipo HUD de vivienda justa e incluir la dirección y número de teléfono de la división
- ✓ La Comisión de Bienes Raíces de Ohio prescribe la redacción y el tamaño de la declaración y el folleto obligatorio

CHAPTER 105

ORC 4735.13(D) Change of Business Location

105.1 Aviso de cambio de ubicación de treinta días

Cuando un corredor cambia de ubicación comercial, debe notificar al superintendente en el formulario prescrito dentro de treinta días después del cambio. El superintendente entonces expide nuevas licencias para el período no vencido sin costo. Cambiar de ubicación sin proporcionar la notificación requerida y sin recibir nuevas licencias constituye evidencia prima facie de conducta indebida conforme a la sección 4735.18(A)(6) del ORC de Ohio.

- ✓ Un corredor debe notificar al superintendente dentro de treinta días después de un cambio de ubicación comercial
- ✓ Las nuevas licencias se expiden para el período no vencido sin costo
- ✓ Cambiar de ubicación sin la notificación requerida y sin las nuevas licencias constituye evidencia prima facie de conducta indebida conforme a la sección 4735.18(A)(6) del ORC

CHAPTER 106

§ 4735.01(I) Exemptions From Licensing

106.1 Personas Exentas de las Definiciones de Agente/Vendedor de Bienes Raíces

Los términos agente, vendedor de bienes raíces, distribuidor extranjero y vendedor extranjero NO incluyen a personas/entidades especificadas (ni a sus empleados regulares) que realicen los actos enumerados, ya sea por compensación o no: (a) propietarios que traten sus propios bienes raíces o propiedades adquiridas para su propia cuenta como incidente de gestión/inversión; (b) interventores, síndicos en quiebra, tutores, albaceas, administradores, fideicomisarios y fiduciarios de buena fe actuando bajo autoridad judicial o un instrumento fiduciario de buena fe; (c) funcionarios públicos cumpliendo sus deberes oficiales; (d) abogados cumpliendo sus funciones; (e) personas que cotizan la venta de activos comerciales (sin incluir ningún interés en bienes raíces); (f) vendedores de casas prefabricadas o móviles que no involucren interés en bienes raíces; (g) ventas de bienes raíces comerciales bajo § 4735.022; y (h)-(i) profesionales de petróleo y gas bajo § 4735.023.

- ✓ Los propietarios que venden/administran sus PROPIOS bienes raíces están exentos de licencia
- ✓ Los abogados que cumplen sus funciones legales y los funcionarios públicos que cumplen sus funciones oficiales están exentos
- ✓ Los fiduciarios designados por el tribunal (interventores, albaceas, fideicomisarios, tutores, administradores) están exentos
- ✓ Los vendedores de activos comerciales o casas prefabricadas/móviles están exentos solo si NO hay interés en bienes raíces involucrado

106.2 Exención del Propietario Limitada por Interés Legal

Una persona o entidad que reclama la exención del propietario bajo la división (I)(1)(a) está limitada por el interés legal en el inmueble que posee esa persona o entidad al realizar los actos enumerados. La exención solo se extiende a la propiedad en la que tiene un interés legal.

- ✓ La exención del propietario se limita al alcance del interés legal realmente poseído en la propiedad
- ✓ Un propietario no puede utilizar la exención para actuar como corredor de bienes raíces de una propiedad que no es de su propiedad

CHAPTER 107

ORC 4735.12(D) — Limits on Fund Liability

107.1 Responsabilidad Máxima del Fondo por Licenciatario

La responsabilidad del fondo no puede exceder $40,000 para ningún licenciatario, independientemente del número de reclamaciones o transacciones. Si se reactiva una licencia suspendida, la responsabilidad del fondo vuelve a ser $40,000, pero solo para transacciones que ocurran después de la reactivación. Cuando las reclamaciones exceden el límite de $40,000, el monto se distribuye pro rata entre las personas agraviadas en la proporción que sus reclamaciones representan del total de reclamaciones válidas, sin considerar el orden en que se obtuvieron los fallos o se presentaron las reclamaciones. El tribunal puede requerir que todos los demandantes en contra de un licenciatario se unan en una sola acción.

- ✓ La responsabilidad del fondo no puede exceder $40,000 para ningún licenciatario
- ✓ La reactivación restablece el límite de $40,000 pero solo para transacciones posteriores a la reactivación
- ✓ Los fondos insuficientes se distribuyen pro rata entre demandantes sin prioridad por orden de presentación
- ✓ El tribunal puede requerir que todos los demandantes en contra de un licenciatario se unan en una sola acción

CHAPTER 108

ORC 4735.27(D) Written Examination

108.1 Examen de Agente Inmobiliario Extranjero

Todo solicitante debe aprobar un examen escrito prescrito y administrado por el superintendente, que cubre principios inmobiliarios, leyes, financiamiento, tasación, transacciones, ética comercial y deberes de agentes/vendedores. La tarifa del examen es de 101 dólares cuando lo administra el superintendente. La falta de presentación sin causa justificada resulta en la pérdida de la tarifa, y fallar dos veces desencadena un período de espera.

- ✓ Todo solicitante debe aprobar un examen escrito prescrito y administrado por el superintendente
- ✓ El examen cubre principios de la práctica inmobiliaria, ley inmobiliaria, financiamiento y tasación, transacciones e instrumentos relacionados, códigos de ética comercial y deberes de agentes/vendedores inmobiliarios extranjeros
- ✓ La tarifa del examen, cuando lo administra el superintendente, es de ciento uno dólares (101 dólares)
- ✓ Si el solicitante no se presenta sin causa justificada, la tarifa se pierde y debe presentar una nueva solicitud y tarifa
- ✓ Cualquier solicitante que repruebe el examen dos veces debe esperar seis meses antes de poder solicitar tomarlo nuevamente

CHAPTER 109

§ 4735.07(E)-(F) Reciprocity, Universal Licensing, and Retakes

109.1 Licencia de Corredor a través del Capítulo 4796

No obstante las disposiciones en contrario, el superintendente debe expedir una licencia de corredor conforme al Capítulo 4796 si el solicitante cumple con los ORC 4796.03/4796.04 y: ha trabajado como corredor al menos dos de los cinco años inmediatamente anteriores a la solicitud, ha completado al menos 20 transacciones como corredor, y aprueba un examen sobre la ley de bienes raíces de Ohio. Alternativamente, un solicitante que cumpla con ORC 4796.05 más los requisitos de las 20 transacciones y el examen de ley de Ohio califica.

- ✓ La licencia universal/recíproca del Capítulo 4796 se aplica a solicitantes corredores de otro estado que califican
- ✓ El solicitante debe haber trabajado como corredor al menos 2 de los 5 años inmediatamente anteriores a la solicitud
- ✓ El solicitante debe haber completado al menos 20 transacciones como corredor y aprobar un examen sobre la ley de bienes raíces de Ohio

109.2 Intentos de Examen Ilimitados

No hay límite en la cantidad de veces que un solicitante puede volver a tomar el examen de corredor.

- ✓ No hay límite en la cantidad de veces que un solicitante puede volver a tomar el examen

CHAPTER 110

§ 4735.10(C) Testimony, Oaths, and Proof of Honesty

110.1 Autoridad para escuchar testimonios y requerir pruebas

La Comisión o el Superintendente pueden escuchar testimonios sobre asuntos dentro de sus funciones, y el presidente de la Comisión y el Superintendente pueden administrar juramentos. Pueden requerir prueba adicional de la honestidad y veracidad de un solicitante antes de admitir al solicitante al examen o emitir una licencia.

- ✓ El presidente de la Comisión y el Superintendente pueden administrar juramentos
- ✓ La Comisión o el Superintendente puede requerir prueba de la honestidad y veracidad de un solicitante antes de permitir el examen o emitir una licencia

CHAPTER 111

ORC 4735.022(D) Jurisdictions Without Broker/ Salesperson Distinction

111.1 Las jurisdicciones sin distinción deben cumplir con los requisitos del corredor de bienes raíces

Si una persona o entidad está licenciada en una jurisdicción que no hace distinción legal entre una licencia de corredor y una licencia de vendedor, esa persona o entidad debe cumplir con los requisitos de corredor de la división (A) antes de participar en cualquier actividad en Ohio que requiera una licencia de corredor de bienes raíces. Esta regla impide que los no residentes reclamen un estatus menor de vendedor cuando su estado no separa los dos tipos de licencias.

- ✓ Los titulares de licencias de jurisdicciones que no hacen distinción legal entre licencias de corredor y de vendedor deben cumplir con los requisitos de la división (A)
- ✓ Este requisito se aplica antes de participar en cualquier actividad en Ohio que requiera una licencia de corredor de bienes raíces
- ✓ La regla se aplica a una persona, sociedad, asociación, LLC, LLP o corporación

CHAPTER 112

ORC 4735.14(D) Change of Address Notice

112.1 Notificación de Cambios de Dirección y Correo Electrónico

Un titular de licencia debe notificar al superintendente de cualquier cambio en su dirección de residencia personal dentro de treinta días después del cambio. La falta de notificación no exime al titular de la licencia de la obligación de presentar la renovación antes de la fecha límite requerida. Cada titular de licencia también debe mantener una dirección de correo electrónico válida en el expediente de la división y notificar al superintendente de cualquier cambio de correo electrónico dentro de treinta días.

- ✓ Un titular de licencia debe notificar al superintendente de cualquier cambio en su dirección de residencia personal dentro de treinta días
- ✓ La falta de reporte de cambio de dirección no anula la obligación de presentar la renovación oportunamente
- ✓ Un titular de licencia debe mantener una dirección de correo electrónico válida en el expediente y notificar cualquier cambio de correo electrónico dentro de treinta días

CHAPTER 113

ORC 4735.05(D)-(E) Confidentiality of Information

113.1 Confidencialidad de la Información de Investigación

Toda la información obtenida por investigadores y auditores durante investigaciones, inspecciones, auditorías e investigaciones conforme a la división (B)(4), y todos los informes, documentos y productos de trabajo resultantes, deben mantenerse en confidencia. La información obtenida de reuniones de mediación informal conforme a la sección 4735.051, incluyendo el acuerdo de mediación y el acuerdo de acomodación, también debe mantenerse en confidencia.

- ✓ La información y los productos de trabajo de investigaciones y auditorías deben mantenerse en confidencia
- ✓ La información de reuniones de mediación informal, incluidos los acuerdos de mediación y acomodación, es confidencial
- ✓ La confidencialidad es mantenida por el superintendente, investigadores, auditores y personal del departamento

113.2 Divulgación autorizada de información confidencial

La división de bienes raíces y licencias profesionales puede divulgar información de los licenciados a las divisiones de instituciones financieras, valores y cumplimiento industrial, al superintendente de seguros, al fiscal general y a las agencias de cumplimiento de la ley y fiscales para fines de administración y cumplimiento. La información divulgada permanece confidencial.

- ✓ La información de los licenciados puede compartirse con otras divisiones regulatorias, el fiscal general y agencias de cumplimiento de la ley
- ✓ La información puede divulgarse al superintendente de seguros para la administración del Capítulo 3953
- ✓ La información divulgada por la división permanece confidencial

CHAPTER 114

§ 4735.20(G) Foreign Real Estate Referral Exception

114.1 Referencia del propietario de bienes inmuebles extranjeros

Un propietario de una participación en bienes inmuebles extranjeros puede referir a un posible comprador a la persona que le vendió esos bienes inmuebles extranjeros y esperar una contraprestación valiosa, si: el vendedor está vendiendo bienes inmuebles extranjeros calificados bajo § 4735.25; la contraprestación total prometida o cobrada en 12 meses consecutivos cualesquiera no excede $1,000; el propietario no lo hace en el curso ordinario de su negocio o como una práctica regular; el propietario no muestra la propiedad, discute términos o participa en negociaciones; y si se cierra una transacción, el vendedor debe divulgar la referencia.

- ✓ La contraprestación de la referencia no puede exceder $1,000 en ningún período de 12 meses consecutivos
- ✓ El propietario no debe hacer tales referencias en el curso ordinario de su negocio o como una práctica regular
- ✓ El propietario no debe mostrar, discutir términos o negociar los bienes inmuebles extranjeros
- ✓ El vendedor debe divulgar la referencia si la transacción se consuma

CHAPTER 115

ORC 4735.06(E) - Examination and Processing Fees

115.1 Tarifa de servicio de prueba y tarifa de procesamiento

Si el superintendente, con el consentimiento de la comisión, contrata con un servicio de prueba nacional para administrar el examen de corredor conforme a la ORC 4735.07(A), el superintendente puede requerir que el solicitante pague la tarifa de examen del servicio de prueba directamente a ese servicio. En ese caso, cada solicitante debe enviar una tarifa de procesamiento al superintendente en la cantidad determinada por la Comisión de Bienes Raíces de Ohio conforme a la ORC 4735.10(A)(2).

- ✓ El superintendente puede requerir que los solicitantes paguen la tarifa de examen directamente a un servicio de prueba nacional
- ✓ Cuando la tarifa de examen se paga directamente, los solicitantes deben enviar una tarifa de procesamiento al superintendente
- ✓ El monto de la tarifa de procesamiento es determinado por la Comisión de Bienes Raíces de Ohio conforme a la ORC 4735.10(A)(2)

CHAPTER 116

§ 4735.20(H)-(J) Suspension Effects, Sanctions, and Definitions

116.1 Suspensión automática de licencias de vendedor

La suspensión o revocación de la licencia de un corredor o distribuidor extranjero suspende automáticamente toda licencia de vendedor o vendedor extranjero otorgada en virtud de la asociación con ese corredor/distribuidor, pendiente del cambio de corredor/distribuidor y la emisión de una nueva licencia. La nueva licencia se expide sin cargo si se otorga durante el mismo año en que se otorgó la original.

- ✓ La suspensión o revocación de la licencia del corredor suspende automáticamente las licencias de los vendedores asociados
- ✓ La suspensión de la licencia del vendedor dura pendiente del cambio de corredor y la emisión de una nueva licencia
- ✓ Una nueva licencia se expide sin cargo si se otorga en el mismo año que la original

116.2 Sanciones por Infracción y Definición de «Agente Afiliado»

Una infracción de § 4735.20 es causa de sanciones disciplinarias conforme a §§ 4735.051, 4735.18 y 4735.32. Para fines de esta sección, un «agente afiliado» es una persona que posee una licencia válida y activa conforme al capítulo que está asociada con el corredor que paga la compensación en el momento en que se obtiene.

- ✓ Infringir § 4735.20 es motivo de disciplina conforme a §§ 4735.051, 4735.18 y 4735.32
- ✓ «Agente afiliado» = un agente con licencia válida y activa asociado con el corredor pagador cuando se obtiene la compensación

CHAPTER 117

§ 4735.07(G) Post-Licensure Education and Automatic Suspension

117.1 Requisito de educación continua de diez horas después de obtener la licencia

Un nuevo corredor debe presentar prueba de haber completado 10 horas de instrucción aprobada (escuelas aprobadas, seminarios e instituciones educativas) no antes de la fecha de emisión de la licencia, pero no después de 12 meses de la emisión. El plan de estudios y los proveedores se aprueban conforme a la ORC 4735.10; la instrucción puede ser presencial o educación a distancia. El incumplimiento de presentar la prueba dentro de 12 meses causa la suspensión automática de la licencia del corredor sin ninguna acción del superintendente. La licencia no puede reactivarse hasta que se cumpla el requisito y el titular de la licencia cumpla. El incumplimiento de presentar la prueba dentro de 12 meses de la suspensión resulta en revocación automática.

- ✓ El corredor debe completar 10 horas de instrucción aprobada después de obtener la licencia dentro de 12 meses de la emisión de la licencia
- ✓ El incumplimiento de presentar la prueba dentro de 12 meses desencadena la suspensión automática sin acción del superintendente
- ✓ El incumplimiento continuo de presentar la prueba dentro de 12 meses después de la suspensión resulta en revocación automática
- ✓ La instrucción puede ser presencial o educación a distancia; el plan de estudios y los proveedores están aprobados conforme a la ORC 4735.10

117.2 Efecto de la suspensión de la licencia de corredor en los agentes de ventas asociados

Si la licencia de un corredor se suspende conforme a (G)(1), las licencias de los agentes de ventas asociados se suspenden correspondientemente conforme a ORC 4735.20(H). Esas licencias de agente de ventas se reactivan sin cargo si: el corredor presenta comprobante de cumplimiento y solicita reactivación, el superintendente reactiva la licencia del corredor, y el agente de ventas tiene la intención de permanecer con ese corredor y cumple de otra manera.

- ✓ La suspensión del corredor por falta de educación posterior a la licencia suspende correspondientemente las licencias de los agentes de ventas asociados
- ✓ Las licencias de agentes de ventas asociados se reactivan sin cargo una vez que el corredor cumple y reactiva su licencia
- ✓ El agente de ventas debe tener la intención de continuar con ese corredor y cumplir de otra manera con todos los requisitos

CHAPTER 118

§ 4735.051(I) Disciplinary Sanctions

118.1 Sanciones por Violaciones de § 4735.18

La Comisión de Bienes Raíces de Ohio puede imponer una variedad de sanciones disciplinarias a un licenciatario que haya violado ORC 4735.18, desde la revocación de la licencia hasta la educación obligatoria.

- ✓ La comisión puede revocar una licencia, suspender una licencia por un período determinado, emitir un reproche público o requerir educación continua adicional
- ✓ Una multa no puede exceder $2,500 por violación
- ✓ La educación continua impuesta como sanción no cuenta para los requisitos de educación continua de la sección 4735.14
- ✓ Todas las multas impuestas se acreditan al fondo de recuperación de bienes raíces creado bajo la sección 4735.12

CHAPTER 119

ORC 4735.12(E)-(G) — License Suspension, Repayment, and Subrogation

119.1 Suspensión automática y requisito de reembolso

Cuando el superintendente paga del fondo para resolver un reclamo o satisfacer una sentencia en contra de un licenciatario, la licencia de ese licenciatario se suspende automáticamente en la fecha del pago. La licencia no se reactiva hasta que el licenciatario reembolse el fondo en su totalidad más intereses a la tasa indicada en § 1343.03(A). Una descarga por quiebra no releva la suspensión ni la obligación de reembolso a menos que la sentencia subyacente haya sido descargada y no reafirmada por el deudor.

- ✓ La licencia del licenciatario se suspende automáticamente en la fecha del pago del fondo
- ✓ La licencia no se reactiva hasta que el fondo se reembolse en su totalidad más los intereses estatutarios
- ✓ Una descarga por quiebra no releva la suspensión a menos que la sentencia subyacente haya sido descargada y no reafirmada por el deudor

119.2 Saldo insuficiente del fondo y subrogación

Si el fondo carece de dinero para satisfacer una reclamación autorizada, el superintendente paga las reclamaciones impagadas en el orden de presentación una vez que se deposita dinero suficiente, más intereses acumulados a la tasa de § 1343.03(A). Cuando el superintendente paga a un acreedor del juicio, el superintendente se subroga en los derechos del acreedor en la medida pagada, y el acreedor debe ceder su interés en el juicio. Los montos recuperados del juicio se depositan nuevamente en el fondo.

- ✓ Las reclamaciones impagadas se satisfacen en el orden original de presentación cuando hay fondos disponibles
- ✓ El superintendente se subroga en los derechos del acreedor del juicio en la medida pagada
- ✓ El acreedor del juicio debe ceder su interés en el juicio al superintendente
- ✓ Los montos recuperados se devuelven al fondo

CHAPTER 120

ORC 4735.14(E)-(F) Renewal Conditions and Confirmation

120.1 Cumplimiento de Renovación y Aviso de Confirmación

El superintendente no renovará una licencia si el titular de la licencia no cumple con la sección 4735.141 (educación continua) o de otro modo no cumple con el Capítulo 4735. Después de recibir una solicitud completa y la tarifa correspondiente, el superintendente debe poner a disposición un aviso de renovación exitosa por vía electrónica lo antes posible, pero no más tarde de treinta días, lo que sirve como aviso de renovación conforme a la sección 4745.02.

- ✓ El superintendente no debe renovar si el titular de la licencia no cumple con la sección 4735.141 o el capítulo
- ✓ El aviso de renovación exitosa debe ponerse a disposición por vía electrónica no más tarde de treinta días después de la recepción de una solicitud completa y la tarifa

CHAPTER 121

ORC 4735.09(G)-(I) Education Timing and Exemptions

121.1 Reglas de finalización de la educación y exenciones

La finalización exitosa de la instrucción previa a la licencia se determina por la ley vigente en la fecha en que se completó la instrucción. El requisito de tasación de 10 horas (F)(6)(c) no se aplica a un nuevo solicitante que posea una licencia o certificado válido de tasador de bienes raíces de Ohio emitido antes de presentar la solicitud. Cualquier persona que no haya obtenido una licencia como agente de ventas o corredor en los cuatro años inmediatamente anteriores a la solicitud actual del examen debe haber completado la instrucción previa a la licencia dentro del período de diez años inmediatamente anterior a esa solicitud.

- ✓ La finalización de la instrucción requerida se juzga según la ley vigente en la fecha de finalización
- ✓ El curso de tasación de 10 horas se exime para solicitantes que posean una licencia o certificado de tasador válido de Ohio
- ✓ Si no se obtuvo licencia en los 4 años anteriores, la educación previa a la licencia debe haberse completado en los 10 años anteriores

CHAPTER 122

ORC 4735.28(F) Licensure by Reciprocity/Universal License Recognition

122.1 Emisión de Licencia Bajo el Capítulo 4796

El superintendente debe expedir una licencia de corredor de bienes raíces extranjero de conformidad con el Capítulo 4796 del Código Revisado de Ohio (reconocimiento universal de licencia) a solicitantes calificados de fuera del estado, ya sean aquellos que ya cuentan con licencia en otro estado o aquellos con experiencia satisfactoria o certificación en estados que no expiden tal licencia.

- ✓ El superintendente expedirá una licencia conforme al Capítulo 4796 del Código Revisado de Ohio si el solicitante posee una licencia en otro estado
- ✓ El superintendente expedirá una licencia conforme al Capítulo 4796 si el solicitante tiene experiencia laboral satisfactoria, certificación gubernamental o certificación privada desempeñándose como corredor de bienes raíces extranjero en un estado que no expide esa licencia

CHAPTER 123

ORC 4735.13(E)-(F) Broker Association and Entity Membership

123.1 Corredor Depositando la Licencia para Actuar como Agente de Ventas

Un corredor que desea asociarse con otro corredor como agente de ventas solicita depositar la licencia de corredor con el superintendente y obtener una licencia de agente de ventas, utilizando el formulario prescrito con una recomendación del corredor previsto y una tarifa de $34. El corredor debe dar aviso escrito a todos los agentes de ventas asociados cuando solicite depositar la licencia.

- ✓ Un corredor que se asocia como agente de ventas deposita la licencia de corredor y solicita una licencia de agente de ventas
- ✓ La solicitud requiere la recomendación del corredor previsto y una tarifa de $34
- ✓ El corredor debe dar aviso escrito a todos los agentes de ventas asociados al depositar la licencia

123.2 Corredor que se convierte en miembro/oficial de una entidad

Un corredor que desee convertirse en miembro u oficial de una asociación, sociedad, LLC, LLP o corporación que sea o tenga la intención de ser un corredor de bienes raíces con licencia debe notificar al superintendente en el formulario prescrito con una tarifa de $34. Tal corredor solo puede actuar como corredor de bienes raíces para esa entidad.

- ✓ Un corredor que se convierte en miembro/oficial de una entidad de corretaje con licencia debe notificar al superintendente con una tarifa de $34
- ✓ Un corredor que sea miembro/oficial de tal entidad solo puede actuar como corredor para esa entidad

CHAPTER 124

§ 4735.01(J)-(Q) License Status Definitions

124.1 Categorías de estado de licencia

El estatuto define varios estados de licencia: «Licencia inactiva» — una licencia de vendedor tenida por la división, renovada, pero NO asociada con un corredor. «Licencia de corredor en depósito» — una licencia de corredor tenida por la división y renovada. «Licencia suspendida» — estado que prohíbe a un titular de licencia proporcionar servicios autorizados durante un tiempo especificado. «Reactivar» — el proceso para remover una licencia del estado inactivo, suspendido o en depósito. «Revocada» — la licencia es nula y NO es elegible para reactivación. «Renunciada» — entregada voluntaria y permanentemente, no puede ser renovada ni reactivada.

- ✓ Una licencia de vendedor inactivo es renovada y tenida por la división pero no asociada con ningún corredor
- ✓ Una licencia REVOCADA es nula y no puede ser reactivada
- ✓ Una licencia RENUNCIADA es permanentemente entregada y no puede ser renovada ni reactivada
- ✓ La reactivación mueve una licencia del estado inactivo, suspendido o en depósito al estado activo

124.2 Definición de Licenciatario Discapacitado

Un « licenciatario discapacitado » significa una persona con licencia conforme a este capítulo que tiene una discapacidad severa de tal naturaleza que le impide poder asistir a cualquier instrucción que dure al menos tres horas.

- ✓ El estado de licenciatario discapacitado requiere una discapacidad severa que impida la asistencia a instrucción de al menos tres horas
- ✓ Este estado se relaciona con acomodaciones de educación continua/instrucción

124.3 Definiciones de División y Superintendente

«División de bienes raíces» es intercambiable con «división de bienes raíces y licencias profesionales». «Superintendente» o «superintendente de bienes raíces» se refiere al superintendente de esa división. Toda referencia estatutaria a la división o superintendente de bienes raíces se considera que se refiere a la división/superintendente de bienes raíces y licencias profesionales.

- ✓ «División de bienes raíces» y «división de bienes raíces y licencias profesionales» son lo mismo
- ✓ El superintendente de bienes raíces dirige la división de bienes raíces y licencias profesionales

CHAPTER 125

ORC 4735.27(E) Eligibility to Take the Examination

125.1 Calificaciones Requeridas para Presentar el Examen

Ninguna persona puede presentar el examen de agente de bienes raíces extranjero a menos que demuestre a satisfacción del superintendente que cumple con los requisitos de carácter y cumplimiento normativo, incluida la ausencia de delito penal descalificador, ninguna adjudicación de derechos civiles sin resolver y ninguna violación previa de licencia sin remediar.

- ✓ El solicitante no debe haber sido condenado por un delito descalificador tal como se determina bajo R.C. 9.79
- ✓ El solicitante no debe haber sido finalmente declarado culpable de violar las leyes de derechos civiles que protegen a los compradores/vendedores de bienes raíces; o si fue así declarado, al menos dos años deben haber transcurrido y el superintendente debe ignorarlo basándose en prueba de honestidad y sin probabilidad de violación repetida
- ✓ El solicitante no debe haber violado ninguna disposición o regla bajo este capítulo durante ningún período de licencia anterior, o debe demostrar que no lo violará nuevamente

CHAPTER 126

ORC 4735.141(E) Disabled Licensee Extension

126.1 Prórroga de Educación Continua para Agentes de Bienes Raíces Discapacitados

Un agente de bienes raíces que esté discapacitado en cualquier momento durante los últimos tres meses del tercer año del período de informe de educación continua puede recibir una prórroga para completar las 30 horas requeridas. El agente de bienes raíces debe presentar una solicitud y comprobante de discapacidad, incluida una declaración firmada del médico tratante que describa la discapacidad, certificando que impide asistir a instrucción de al menos tres horas, e indicando la duración prevista. La solicitud y la declaración del médico deben presentarse a más tardar un mes antes del final del período de informe de tres años, a menos que la discapacidad haya surgido en el último mes, en cuyo caso debe presentarse lo antes posible.

- ✓ La discapacidad durante los últimos tres meses del año tres del período de informe puede calificar para una prórroga de educación continua
- ✓ Se requiere una declaración firmada del médico que describa la discapacidad y su duración
- ✓ La solicitud y la declaración del médico vencen al menos un mes antes del final del período de informe (o lo antes posible si la discapacidad surgió en el último mes)

CHAPTER 127

ORC 4735.09(J) Post-Licensure Education Requirement

127.1 Educación posterior a la licencia de 20 horas y suspensión

Dentro de doce meses después de que se expida la licencia de vendedor (pero no antes), el licenciatario debe presentar prueba satisfactoria de haber completado 20 horas de instrucción en escuelas o seminarios aprobados por la comisión. Los temas incluyen bienes raíces comerciales, administración de propiedades, ventas cortas, contratos de tierra, derecho contractual, programas federales y estatales, condiciones económicas y responsabilidad fiduciaria. La falta de presentación de prueba dentro de 12 meses suspende automáticamente la licencia sin acción del superintendente; se notifica al corredor. El licenciatario tiene 12 meses adicionales para presentar la prueba, después de lo cual la falta resulta en revocación automática.

- ✓ Se deben completar 20 horas de instrucción posterior a la licencia y presentar prueba dentro de 12 meses de la expedición de la licencia
- ✓ La falta de presentación de prueba causa suspensión automática sin acción del superintendente, y se notifica al corredor
- ✓ Un vendedor suspendido tiene 12 meses adicionales para presentar prueba antes de la revocación automática de la licencia
- ✓ La instrucción puede tomarse por educación en aula o a distancia de proveedores aprobados por la comisión

CHAPTER 128

ORC 4735.141(F)-(G) Renewal and Proof of Completion

128.1 Cumplimiento de CE requerido para la renovación de licencia

El superintendente no renovará una licencia si el titular de la licencia no cumple con los requisitos de educación continua (CE), y el titular de la licencia debe pagar la tarifa de penalización establecida en la sección 4735.14. Un titular de licencia debe presentar prueba de finalización de la educación continua requerida con el aviso de renovación, de la manera establecida por el superintendente.

- ✓ Una licencia no puede renovarse si no se cumplen los requisitos de educación continua
- ✓ El incumplimiento requiere el pago de la tarifa de penalización bajo la sección 4735.14
- ✓ La prueba de finalización de la educación continua debe presentarse con el aviso de renovación

CHAPTER 129

ORC 4735.27(F) Issuance of License and Salesperson Employment

129.1 Emisión de licencias y requisitos para agentes de ventas

Si el superintendente determina que el solicitante (o cada miembro designado, gerente u oficial de una entidad solicitante) tiene al menos 18 años de edad, ha aprobado el examen y parece estar calificado de otra manera, el superintendente expedirá la licencia de agente inmobiliario extranjero. Los agentes autorizados solo pueden emplear a personas de ventas licenciadas bajo la sección 4735.28, y deben notificar prontamente al superintendente sobre cambios de personal de ventas.

- ✓ El solicitante, o cada miembro designado, gerente u oficial de una entidad solicitante, debe tener al menos dieciocho años de edad
- ✓ El solicitante debe haber aprobado el examen requerido y parecer estar calificado de otra manera
- ✓ Los agentes inmobiliarios extranjeros solo pueden emplear a personas de ventas licenciadas bajo R.C. 4735.28
- ✓ Cuando personas de ventas renuncian, son despedidas o se añaden, el agente debe notificar inmediatamente al superintendente y presentar los nombres y direcciones de nuevas personas de ventas a la división de bienes raíces

CHAPTER 130

§ 4735.01(R)-(T) Commercial Real Estate Definitions

130.1 Definición de Bienes Raíces Comerciales

«Bienes raíces comerciales» significa cualquier lote de bienes raíces en Ohio DISTINTO de bienes raíces que contienen de uno a cuatro unidades residenciales. NO INCLUYE unidades unifamiliares tales como condominios, casas adosadas, casas manufacturadas o casas de fraccionamiento cuando se venden/alquilan/ceden unidad por unidad, aun cuando esas unidades sean parte de un edificio o lote más grande que contenga más de cuatro unidades residenciales.

- ✓ Los bienes raíces comerciales son cualquier lote DISTINTO de bienes raíces que contienen de uno a cuatro unidades residenciales
- ✓ Las unidades unifamiliares vendidas unidad por unidad NO son comerciales, aun dentro de un edificio más grande de 4+ unidades
- ✓ Los condominios, casas adosadas y casas de fraccionamiento vendidos individualmente están excluidos de los bienes raíces comerciales

130.2 Corredor y Agente Comercial Fuera del Estado

Un «corredor comercial fuera del estado» incluye a cualquier persona o entidad licenciada como corredor de bienes raíces en una jurisdicción DISTINTA de Ohio. Un «agente comercial fuera del estado» incluye a cualquier persona afiliada con un corredor comercial fuera del estado que NO esté licenciada como agente de bienes raíces en Ohio.

- ✓ Un corredor comercial fuera del estado está licenciado como corredor en una jurisdicción distinta de Ohio
- ✓ Un agente comercial fuera del estado está afiliado con tal corredor pero no tiene licencia de Ohio

CHAPTER 131

§ 4735.051(J) Service of Notices

131.1 Requisito de servicio por correo certificado

Todos los avisos, informes escritos y determinaciones emitidos bajo esta sección deben ser entregados por correo certificado, con un método alternativo si la entrega certificada falla.

- ✓ Todos los avisos, informes escritos y determinaciones deben enviarse por correo certificado con acuse de recibo solicitado
- ✓ Si el correo certificado se devuelve sin entregar, rechazado o no reclamado, la entrega se considerará completa cuando se envíe por correo ordinario con un certificado de envío obtenido

CHAPTER 132

ORC 4735.13(G) Armed Forces License Deposit

132.1 Depósito de licencia por servicio militar

Un corredor o agente de bienes raíces que ingresa a las fuerzas armadas puede depositar la licencia con la Comisión de Bienes Raíces de Ohio y no debe renovarla hasta la fecha de renovación siguiente al alta. La educación continua conforme a ORC 4735.141 debe completarse dentro de doce meses después del primer aniversario del alta o un período igual a los meses de servicio activo, lo que sea mayor. Un licenciatario que es cónyuge de un miembro de las fuerzas armadas cuyo servicio causó ausencia de Ohio tiene derechos paralelos de renovación y extensión de educación continua.

- ✓ Un licenciatario que ingresa a las fuerzas armadas puede depositar la licencia con la Comisión de Bienes Raíces de Ohio
- ✓ La renovación no es requerida hasta la fecha de renovación siguiente al alta
- ✓ La educación continua debe completarse dentro de doce meses después del primer aniversario del alta o un período igual a los meses de servicio activo, lo que sea mayor
- ✓ Los cónyuges de miembros de las fuerzas armadas cuyo servicio causó ausencia de Ohio reciben extensiones similares de renovación y educación continua

CHAPTER 133

ORC 4735.12(H)-(I) — Disciplinary Authority and Administrative Fees

133.1 Autoridad Disciplinaria Preservada

Nada en esta sección limita la autoridad del superintendente para tomar acciones disciplinarias contra un licenciatario conforme a otras disposiciones del Capítulo 4735. El reembolso completo de las obligaciones con el fondo no anula ni modifica ningún procedimiento disciplinario separado. El superintendente también puede cobrar una tarifa de servicio del fondo para cubrir los gastos administrativos.

- ✓ El reembolso al fondo no anula los procedimientos disciplinarios separados
- ✓ El superintendente retiene la autoridad disciplinaria completa conforme a otras disposiciones del capítulo
- ✓ El superintendente puede cobrar una tarifa de servicio del fondo para los gastos administrativos

CHAPTER 134

§ 4735.01(U)-(W), (JJ) Agency and Listing Agreement Definitions

134.1 Acuerdo de Listado con Derecho Exclusivo de Venta o Arrendamiento

Un «acuerdo de listado con derecho exclusivo de venta o arrendamiento» es un acuerdo de agencia entre un vendedor y un corredor que cumple con los requisitos de la sección 4735.55 que (1) otorga al corredor el derecho exclusivo de representar al vendedor, y (2) establece que el corredor será compensado si el corredor, el VENDEDOR, o CUALQUIER otra persona/entidad produce un comprador/inquilino, o si la propiedad es vendida/arrendada durante el término a alguien que no sea personas específicamente exentas.

- ✓ Bajo un derecho exclusivo de venta, el corredor gana compensación incluso si el VENDEDOR encuentra al comprador
- ✓ La compensación se debe si la propiedad es vendida durante el término a alguien que no sea personas específicamente exentas
- ✓ El acuerdo debe cumplir con los requisitos de la sección 4735.55 del Código Revisado

134.2 Acuerdo de Agencia Exclusiva

Un « acuerdo de agencia exclusiva » es un acuerdo de agencia vendedor-corredor que cumple con los requisitos de la sección 4735.55 que (1) otorga al corredor el derecho exclusivo de representar al vendedor, y (2) establece que el corredor será compensado si el corredor u otra persona produce un comprador/inquilino o si la propiedad se vende durante el término, A MENOS QUE la propiedad sea vendida/arrendada ÚNICAMENTE a través de los esfuerzos propios del vendedor o a personas específicamente exentas.

- ✓ Bajo una agencia exclusiva, el corredor NO gana compensación si el vendedor vende únicamente a través de sus propios esfuerzos
- ✓ Esta es la distinción clave respecto a un derecho exclusivo de venta (donde la venta propia del vendedor aún genera comisión)
- ✓ El acuerdo debe cumplir con los requisitos de la sección 4735.55

134.3 Acuerdo de Agencia Exclusiva del Comprador

Un «acuerdo de agencia exclusiva del comprador» es un acuerdo entre comprador/inquilino y agente que cumple con los requisitos de § 4735.55 que (1) otorga al agente el derecho exclusivo de representar al comprador/inquilino, y (2) establece que el agente será compensado según los términos o si se compra/arrienda una propiedad durante el término, a menos que se exima específicamente. Puede autorizar al agente a recibir compensación del vendedor o agente del vendedor, y puede establecer que el comprador/inquilino no está obligado a pagar si la propiedad se adquiere únicamente a través de los esfuerzos propios del comprador/inquilino.

- ✓ Una agencia exclusiva del comprador otorga al agente el derecho exclusivo de representar al comprador o inquilino
- ✓ El agente puede ser compensado por el vendedor o agente del vendedor según este acuerdo
- ✓ El comprador/inquilino puede quedar exento de pagar si la propiedad se adquiere únicamente a través de sus propios esfuerzos

134.4 Acuerdo de Agencia No Exclusiva

Un « acuerdo de agencia no exclusiva » es un acuerdo entre un comprador, inquilino o vendedor y un corredor que cumple con los requisitos de § 4735.55 que (1) otorga al corredor el derecho NO EXCLUSIVO de representar a la parte, y (2) proporciona compensación según sus términos mientras permite al cliente obtener servicios de otros corredores o firmas de corretaje, sujeto a los términos del acuerdo.

- ✓ Un acuerdo de agencia no exclusiva permite que el cliente trabaje con OTROS corredores o firmas de corretaje
- ✓ El corredor solo recibe compensación según los términos especificados del acuerdo no exclusivo
- ✓ Puede usarse con un comprador, inquilino o vendedor

CHAPTER 135

ORC 4735.09(K)-(L) Examination Accommodations and Reciprocity

135.1 Reconocimiento Universal de Licencias (Capítulo 4796)

Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario, el superintendente debe expedir una licencia de vendedor conforme al Capítulo 4796 a un solicitante que cumpla con los requisitos de ORC 4796.03, 4796.04 o 4796.05, según corresponda, Y apruebe un examen sobre la ley de bienes raíces de Ohio.

- ✓ El superintendente debe expedir una licencia conforme al Capítulo 4796 si el solicitante cumple con los requisitos de ORC 4796.03, 4796.04 o 4796.05
- ✓ El solicitante también debe aprobar un examen sobre la ley de bienes raíces de Ohio

CHAPTER 136

ORC 4735.13(H) Salesperson Transfer Between Brokers

136.1 Solicitud del Vendedor para Cambiar de Corredor

Cuando un vendedor solicita dejar un corredor para asociarse con otro corredor diferente, el corredor que posee la licencia no está obligado a notificar al superintendente conforme a la división (B). El superintendente puede procesar la solicitud de transferencia independientemente de si la licencia se devuelve o se proporciona el aviso de la división (B).

- ✓ Cuando un vendedor cambia de corredor, el corredor actual no está obligado a dar el aviso de la división (B)
- ✓ El superintendente puede procesar la transferencia independientemente de si la licencia se devuelve o se proporciona el aviso

CHAPTER 137

ORC 4735.27(G) License Renewal

137.1 Solicitud de Renovación Simplificada

Un agente que simplemente renueva la licencia del año anterior no necesita volver a enviar la solicitud completa. Solo la información requerida por las divisiones (A)(2), (3) y (6) debe incluirse en una solicitud de renovación.

- ✓ Para la renovación, la solicitud solo debe contener la información requerida por las divisiones (A)(2), (3) y (6)
- ✓ La información de renovación requerida cubre los detalles de propiedad de la entidad/oficiales, direcciones de oficinas principal y otras, y la naturaleza y lugares de negocios del período de diez años anterior

CHAPTER 138

§ 4735.01(X)-(II) Additional Practice Definitions

138.1 Definiciones de Personal de Agencia Inmobiliaria

«Agente inmobiliario principal» es el agente inmobiliario con licencia que supervisa y dirige las operaciones de la agencia inmobiliaria. «Agente inmobiliario asociado» es una persona con licencia como agente inmobiliario que NO funciona como agente principal o como titular de licencia a nivel de gestión. «Titular de licencia a nivel de gestión» es un titular de licencia afiliado a un agente inmobiliario que tiene responsabilidad supervisora sobre otros titulares de licencia. «Agencia inmobiliaria» es una entidad comercial a la que se le ha emitido una licencia de agente inmobiliario, incluyendo titulares de licencia afiliados con funciones de gestión. «Titular de licencia» significa cualquier persona con licencia como agente inmobiliario o vendedor por la Ohio Real Estate Commission.

- ✓ El agente inmobiliario principal supervisa y dirige las operaciones de la agencia inmobiliaria
- ✓ Un agente inmobiliario asociado posee una licencia de agente inmobiliario pero NO sirve como agente principal o titular de licencia a nivel de gestión
- ✓ Un titular de licencia a nivel de gestión tiene responsabilidad supervisora sobre otros titulares de licencia
- ✓ «Titular de licencia» significa una persona con licencia como agente inmobiliario o vendedor por la Ohio Real Estate Commission

138.2 Definiciones de Vendedor y Buena Fe

«Vendedor» significa una parte en una transacción inmobiliaria que es el potencial transferidor de una propiedad, incluyendo un propietario que busca vender y un PROPIETARIO que busca alquilar o arrendar una propiedad. «Buena fe» significa hecho de buena fe o sin propósito de eludir la ley de licencias.

- ✓ «Vendedor» incluye a un propietario que busca alquilar o arrendar una propiedad, no solo a un propietario que vende
- ✓ «Buena fe» significa hecho de buena fe o sin propósito de eludir la ley de licencias

138.3 Acuerdo de Venta de Propiedad con Derecho a Listar

Un « acuerdo de venta de propiedad con derecho a listar » es un acuerdo mediante el cual el propietario de una propiedad inmobiliaria residencial accede a otorgar a otra persona derechos exclusivos de listar la propiedad para su venta en una fecha futura a cambio de una consideración monetaria (o equivalente), y que ya sea (1) establece que corre con la tierra o pretende vincular a los propietarios futuros, o (2) pretende ser un gravamen, gravamen, u otro interés de seguridad de bienes raíces.

- ✓ Un acuerdo de venta de propiedad con derecho a listar otorga derechos exclusivos de listado futuro por consideración presente
- ✓ Pretende correr con la tierra o vincular a propietarios futuros, o pretende ser un gravamen o carga
- ✓ Estos acuerdos están específicamente definidos (y regulados) bajo la ley de licencias inmobiliarias de Ohio

138.4 Definición de Profesional de Tierras de Petróleo y Gas

Un « profesional de tierras de petróleo y gas » significa una persona dedicada regularmente a la preparación y negociación de acuerdos para explorar, transportar, producir o desarrollar intereses de minerales de petróleo y gas, incluyendo arrendamientos de petróleo y gas y servidumbres de ductos. Estos profesionales están exentos de licencia según la división (I) cuando no están involucrados en la compra/venta de un interés de propiedad absoluta en petróleo, gas u otros bienes raíces y cuando cumplen con § 4735.023.

- ✓ Los profesionales de tierras de petróleo y gas negocian acuerdos de intereses de minerales de petróleo y gas, arrendamientos y servidumbres de ductos
- ✓ Están exentos de licencia de corredor solo si no tratan con intereses de propiedad absoluta y cumplen con § 4735.023

CHAPTER 139

ORC 4735.27(H) Universal Licensing Under Chapter 4796

139.1 Licencia de Reciprocidad según el Capítulo 4796

El superintendente debe expedir una licencia de corredor de bienes raíces extranjero de conformidad con el Capítulo 4796 (ley de licencia universal/reciprocidad de Ohio) a los solicitantes que posean una licencia equivalente en otro estado, o que tengan experiencia laboral satisfactoria, certificación gubernamental o certificación privada en un estado que no expida tal licencia.

- ✓ El superintendente debe expedir una licencia conforme al Capítulo 4796 si el solicitante posee una licencia de corredor de bienes raíces extranjero en otro estado
- ✓ El superintendente debe expedir una licencia conforme al Capítulo 4796 si el solicitante tiene experiencia laboral satisfactoria, certificación gubernamental o certificación privada como corredor de bienes raíces extranjero en un estado que no expida tal licencia

CHAPTER 140

Supplement: Seller Property Condition Disclosure

140.1 Formulario de Divulgación de Propiedad Residencial (ORC 5302.30)

Ohio requiere que el vendedor (transmitente) de una propiedad residencial de una a cuatro unidades de vivienda complete el Formulario de Divulgación de Propiedad Residencial prescrito por el Director de Comercio, revelando asuntos materiales dentro del conocimiento real del vendedor, y lo entregue al comprador antes de que se firme el acuerdo de compra. Si el formulario se entrega después de que el comprador firme la oferta, el comprador puede rescindir mediante aviso escrito dentro de tres días hábiles después de la recepción, pero el derecho termina en la primera ocurrencia entre el cierre, 30 días después de que el vendedor acepta el contrato, o la renuncia escrita del comprador. Las transferencias exentas incluyen transferencias ordenadas por la corte, transferencias fiduciarias y transferencias por ejecución hipotecaria/escritura en lugar de ejecución, transferencias entre copropietarios o a un cónyuge o descendiente en línea directa, transferencias que involucren una entidad gubernamental, y casas de nueva construcción nunca habitadas. El vendedor no es responsable por errores fuera de su conocimiento real, y un agente de bienes raíces no es responsable por la falta del vendedor de completar el formulario, pero una venta tal como está no exime del requisito del formulario. Fuente: Código Revisado de Ohio § 5302.30

- ✓ Se aplica a propiedades residenciales con 1 a 4 unidades de vivienda; formulario prescrito por el Director de Comercio de Ohio
- ✓ El vendedor debe entregar el formulario completado antes de que se firme el acuerdo de compra
- ✓ La entrega tardía otorga al comprador 3 días hábiles después de la recepción para rescindir por escrito
- ✓ El derecho de rescisión termina en el cierre, 30 días después de la aceptación, o renuncia escrita, lo que ocurra primero
- ✓ Exenciones: construcción nueva nunca habitada, transferencias ordenadas por la corte, fiduciarias, por ejecución hipotecaria, entre copropietarios, cónyuge/descendiente en línea directa y transferencias que involucren entidades gubernamentales

CHAPTER 141

Supplement: Landlord-Tenant Law

141.1 Depósitos de Garantía: Interés del 5%, Devolución en 30 Días, Daños Dobles (ORC 5321.16)

Ohio no establece un límite máximo legal para el depósito de garantía, pero si el depósito excede la cantidad mayor de $50 o un mes de renta y el inquilino permanece seis meses o más, el propietario debe pagar un interés anual del 5% sobre el exceso, calculado y pagado anualmente. Dentro de 30 días después de la terminación del contrato de arrendamiento y la entrega de la posesión, el propietario debe devolver el depósito menos las deducciones detalladas por renta impagada y daños, con una lista detallada por escrito. El inquilino debe proporcionar una dirección de correspondencia por escrito para hacer valer estos derechos. Un propietario que retenga indebidamente cualquier cantidad es responsable de esa cantidad más daños equivalentes a la misma cantidad (doble) y honorarios razonables de abogado. Fuente: Ohio Rev. Code § 5321.16

- ✓ No hay límite máximo legal establecido para el monto del depósito de garantía en Ohio
- ✓ Se adeuda interés anual del 5% sobre la porción que exceda $50 o un mes de renta (el que sea mayor) si la tenencia dura 6 meses o más
- ✓ El depósito y la lista detallada de deducciones deben entregarse dentro de 30 días después de la terminación y entrega de la posesión
- ✓ El inquilino debe proporcionar una dirección de correspondencia por escrito
- ✓ Retención indebida: el inquilino recupera el monto retenido más una cantidad equivalente en daños más honorarios de abogado

141.2 Ley de Arrendador-Arrendatario: Avisos, Entrada, Depósito de Renta, Desahucio (ORC Cap. 5321, 1923)

Conforme a la Ley de Arrendador-Arrendatario de Ohio, un arrendamiento de semana a semana se termina con 7 días de aviso y un arrendamiento de mes a mes con 30 días de aviso dado antes de la fecha de pago periódico. Un arrendador debe proporcionar aviso razonable, presuntivamente 24 horas, e ingresar a horas razonables excepto en emergencias; las obligaciones del arrendador incluyen cumplir con los códigos de construcción y vivienda y mantener las premisas en condiciones habitables, mientras que los arrendatarios deben mantener la unidad segura e higiénica. Si el arrendador no cumple sus obligaciones después de 30 días de aviso escrito, un arrendatario que esté al corriente en el pago de renta puede depositar la renta con el secretario del tribunal municipal o de condado (depósito de renta), excepto contra un arrendador con tres o menos unidades que haya proporcionado aviso escrito de ese hecho. Las represalias y el desahucio sin proceso legal (cambios de cerradura, corte de servicios) están prohibidos; el desahucio requiere un aviso de 3 días para abandonar las premisas que contenga el lenguaje de advertencia estatutario, seguido de una acción de entrada forzada y detención. La ley de Ohio (ORC 5321.19, promulgada 2022) también prohíbe que las subdivisiones políticas promulguen control de renta. Fuente: Ohio Rev. Code § § 5321.02, 5321.04, 5321.05, 5321.07, 5321.15, 5321.17, 5321.19; § 1923.04

- ✓ Aviso de terminación: 7 días para arrendamiento de semana a semana, 30 días para arrendamiento de mes a mes
- ✓ La entrada del arrendador requiere aviso razonable, presuntivamente 24 horas, a horas razonables, excepto emergencias
- ✓ El depósito de renta con el secretario del tribunal está disponible después de 30 días de aviso escrito si el arrendatario está al corriente en la renta; no disponible contra arrendadores con 3 o menos unidades que hayan proporcionado aviso escrito
- ✓ El desahucio comienza con un aviso estatutario de 3 días para abandonar las premisas; el desahucio sin proceso legal está prohibido
- ✓ Ohio prevalece sobre las ordenanzas locales de control de renta (ORC 5321.19)

CHAPTER 142

Supplement: Ohio Fair Housing Law

142.1 Ley de Derechos Civiles de Ohio: Clases Protegidas y Aplicación (ORC 4112.02(H))

La ley de vivienda justa de Ohio prohíbe la discriminación en la venta, alquiler, financiamiento, publicidad y corretaje de viviendas basada en raza, color, religión, sexo, estado militar, estado familiar, ascendencia, discapacidad u origen nacional. La ascendencia y el estado militar son clases protegidas más allá de la ley federal. La Comisión de Derechos Civiles de Ohio administra la ley; una demanda debe presentarse ante la Comisión dentro de un año de la práctica discriminatoria alegada, y también está disponible una acción civil privada (verificar el período de limitación actual). Las prácticas de bloqueo, orientación y publicidad discriminatoria son ilícitas, y los licenciatarios no tienen exención; una violación de la ley de vivienda justa también es motivo de disciplina de licencia conforme a ORC 4735.18. Fuente: Ohio Rev. Code § § 4112.02(H), 4112.04, 4112.05, 4112.051

- ✓ Nueve clases protegidas de Ohio: raza, color, religión, sexo, estado militar, estado familiar, ascendencia, discapacidad, origen nacional
- ✓ La ascendencia y el estado militar son adiciones de Ohio más allá de la Ley Federal de Vivienda Justa
- ✓ Las demandas se presentan ante la Comisión de Derechos Civiles de Ohio dentro de 1 año del acto
- ✓ Los licenciatarios no tienen exención de la Ley de Derechos Civiles de Ohio
- ✓ La violación es motivo de suspensión o revocación conforme a ORC 4735.18

CHAPTER 143

Supplement: Transfer Tax and Recording

143.1 Arancel de Transferencia de Propiedad Inmueble: $1 Estatal más hasta $3 del Condado por cada $1,000

Ohio impone un arancel obligatorio de transferencia de propiedad inmueble de diez centavos por cada $100 ($1 por cada $1,000) de contraprestación en cada escritura que transfiera bienes inmuebles, y cada condado puede cobrar un arancel permisivo adicional de hasta tres milésimas ($3 por cada $1,000), para un máximo combinado de $4 por cada $1,000. El arancel es recaudado por el auditor del condado cuando se presenta la escritura para su transferencia y generalmente es pagado por el vendedor (otorgante). Una declaración de arancel de transferencia (DTE 100) o una declaración de exención (DTE 100EX) debe acompañar cada escritura; las transferencias exentas incluyen aquellas sin contraprestación, entre cónyuges, hacia o desde entidades gubernamentales, por regalo, y ciertas escrituras ordenadas por el tribunal o correctivas. Los aranceles de registro son cobrados por separado por el registrador del condado (aproximadamente $34 por las primeras dos páginas y $8 por página adicional; verifique el monto actual). Fuente: Ohio Rev. Code § 319.54(G)(3); § 322.02; § 317.32

- ✓ El arancel de transferencia estatal es de $1 por cada $1,000 de contraprestación
- ✓ Los condados pueden añadir un arancel permisivo de hasta $3 por cada $1,000, máximo total de $4 por cada $1,000
- ✓ El arancel se paga al auditor del condado en el momento de la transferencia, generalmente por el vendedor
- ✓ Ejemplo: una venta de $200,000 en un condado que cobra el máximo = $800
- ✓ Las transferencias exentas deben ser documentadas en una declaración DTE 100EX

CHAPTER 144

Supplement: Ohio Property Law

144.1 Derechos de Viudedad y Escrituras de Supervivencia (ORC 2103.02, 5302.17, 5302.22)

Ohio es uno de los pocos estados que aún reconoce los derechos de viudedad: un cónyuge sobreviviente tiene derecho a una usufructo de una tercera parte de todos los bienes inmuebles que el otro cónyuge poseía en cualquier momento durante el matrimonio, a menos que el derecho haya sido liberado. Debido a que el derecho de viudedad inchoate se adhiere durante el matrimonio, el cónyuge del vendedor casado debe firmar la escritura o la hipoteca para liberar el derecho de viudedad incluso si el cónyuge no consta en el título; el derecho de viudedad termina en caso de divorcio o muerte del cónyuge no propietario. Ohio abolió los nuevos derechos de propiedad conjunta en 1985; los copropietarios que desean derechos de supervivencia deben usar una escritura de supervivencia bajo ORC 5302.17 que cree una propiedad conjunta con derecho de supervivencia. Ohio también permite una declaración jurada de designación de transferencia por muerte (ORC 5302.22) para transferir bienes inmuebles fuera de la sucesión. Fuente: Ohio Rev. Code § § 2103.02, 5302.17, 5302.22

- ✓ Derechos de viudedad = usufructo de una tercera parte de bienes inmuebles poseídos por el otro cónyuge durante el matrimonio
- ✓ El cónyuge no propietario debe firmar la escritura o hipoteca para liberar los derechos de viudedad
- ✓ Los derechos de viudedad se pierden por divorcio; no se terminan únicamente por separación legal
- ✓ Sin nuevos derechos de propiedad conjunta desde 1985; se utiliza una escritura de supervivencia bajo ORC 5302.17
- ✓ La declaración jurada de designación de transferencia por muerte evita la sucesión (ORC 5302.22)

144.2 Contratos de compraventa de terreno a plazos (Código Revisado de Ohio, Capítulo 5313)

Un contrato de compraventa de terreno a plazos para propiedad residencial debe estar por escrito, firmado por ambas partes, contener los términos estatutarios (precio, pagos, intereses, gravámenes, responsabilidad de impuestos y seguros, descripción legal) y ser registrado por el vendedor ante el registrador del condado dentro de 20 días después de su firma; el vendedor debe entregar una copia al comprador. El vendedor no puede hipotecar la propiedad por más del saldo del contrato y debe proporcionar al comprador un estado de cuenta a solicitud (al menos anualmente, verificar). Si el comprador ha pagado durante cinco años o más o ha pagado el 20 por ciento o más del precio de compra, el vendedor no puede ejecutar un desahucio y debe proceder al embargo judicial; de otro modo, después de un aviso escrito de incumplimiento de 30 días, el vendedor puede ejecutar un desahucio a través de una acción de restitución de posesión. Fuente: Código Revisado de Ohio § § 5313.02, 5313.03, 5313.05-5313.07

- ✓ El vendedor debe registrar el contrato dentro de 20 días después de su ejecución
- ✓ El contrato debe estar por escrito y contener los términos requeridos por ley
- ✓ El desahucio requiere un aviso escrito de incumplimiento y al menos 30 días para subsanar
- ✓ El vendedor debe proceder al embargo judicial (no al desahucio) una vez que el comprador ha pagado 5 años o el 20% del precio
- ✓ El vendedor no puede gravar la propiedad por más del saldo impago del contrato

144.3 Formalidades de escrituras y arrendamientos, registro, Ley contra el fraude y posesión adversa de 21 años

Una escritura, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de Ohio debe ser firmada por el otorgante y reconocida ante un notario u otro funcionario autorizado para ser registrable; los instrumentos no registrados son nulos en contra de los posteriores compradores de buena fe que registren primero. Los arrendamientos de tres años o menos no necesitan ser reconocidos o registrados y pueden ser orales; los arrendamientos que excedan tres años deben constar por escrito, ser reconocidos y registrados. Los contratos para la venta de terrenos o cualquier interés en terrenos deben constar por escrito conforme a la Ley contra el fraude de Ohio. El título por posesión adversa requiere posesión abierta, notoria, exclusiva, continua y adversa durante 21 años. Fuente: Código Revisado de Ohio § § 5301.01, 5301.08, 5301.25, 1335.04, 1335.05, 2305.04

- ✓ Las escrituras e hipotecas deben ser firmadas por el otorgante y notarizadas (reconocidas) para ser registrables
- ✓ Los arrendamientos de más de 3 años deben constar por escrito, ser reconocidos y registrados; 3 años o menos pueden ser orales
- ✓ El registro proporciona notificación constructiva; las escrituras no registradas son nulas en contra de un posterior comprador de buena fe que registre

✓

Los contratos para vender bienes raíces deben constar por escrito (Ley contra el fraude)

✓ El período de posesión adversa en Ohio es de 21 años

CHAPTER 145

Supplement: Property Tax

145.1 Impuesto a la Propiedad: Evaluación del 35%, Ciclo de Reevaluación, Créditos de Vivienda Familiar y Ocupante-Propietario

Las propiedades inmuebles de Ohio se evalúan al 35 por ciento de su valor real (valor de mercado); el auditor del condado reevalúa cada seis años con una actualización trienal en el tercer año. Las tasas impositivas se expresan en mills (un mill = $1 por cada $1,000 de valor evaluado); los impuestos constituyen un gravamen a partir del 1 de enero y se pagan semestralmente a retrasados. La exención de vivienda familiar para propietarios de 65 años o más, con discapacidad permanente o cónyuges supérstites reduce el valor imponible por una cantidad indexada (aproximadamente $28,000 para 2025; límite de ingresos aproximadamente $40,000 de ingresos brutos ajustados de Ohio; cantidad mejorada para veteranos discapacitados; verificar cifras actuales). Las viviendas ocupadas por el propietario también reciben un crédito de ocupante-propietario del 2.5 por ciento, y las reclamaciones de valoración se presentan ante la junta de revisión del condado antes del 31 de marzo. Fuente: Código Revisado de Ohio § § 5713.01, 5715.01, 323.152, 5715.19

- ✓ Valor evaluado = 35% del valor real (valor de mercado)
- ✓ Reevaluación sexenal con actualización trienal
- ✓ 1 mill = $1 de impuesto por cada $1,000 de valor evaluado; impuestos pagados semestralmente a retrasados
- ✓ La exención de vivienda familiar para propietarios de 65 años o más/discapacitados/cónyuges supérstites está sujeta a prueba de ingresos e indexada (verificar cantidad)
- ✓ Las reclamaciones ante la junta de revisión deben presentarse antes del 31 de marzo

CHAPTER 146

Supplement: Foreclosure and Mortgage Law

146.1 Ejecución hipotecaria judicial, oferta mínima de dos tercios y redención hasta la confirmación

Ohio es un estado de ejecución hipotecaria judicial; el prestamista demanda en la corte de demandas comunes, y la propiedad es tasada y vendida en una venta del alguacil u oficial de venta privada después de aviso publicado durante tres semanas consecutivas. En la primera venta, la propiedad no puede venderse por menos de dos tercios de su valor tasado; si no se vende, puede realizarse una segunda venta residencial sin oferta mínima. El deudor hipotecario puede redimir pagando la sentencia, intereses y costos en cualquier momento antes de que el tribunal confirme la venta; Ohio no tiene período de redención estatutario después de la confirmación. Una sentencia de deficiencia sobre una residencia ocupada por el propietario de una o dos familias se vuelve inexigible dos años después de la confirmación de la venta. Fuente: Ohio Rev. Code § § 2323.07, 2329.20, 2329.26, 2329.33, 2329.52, 2329.08

- ✓ La ejecución hipotecaria en Ohio es judicial (acción judicial); sin ejecución por poder de venta
- ✓ Oferta mínima de la primera venta del alguacil = 2/3 del valor tasado; la segunda venta residencial no tiene oferta mínima
- ✓ El derecho de redención existe solo hasta la confirmación de la venta por el tribunal; sin redención posterior a la confirmación
- ✓ El aviso de venta se publica una vez a la semana durante 3 semanas consecutivas
- ✓ Las sentencias de deficiencia residencial vencen dos años después de la confirmación

CHAPTER 147

Supplement: Condominium and HOA Law

147.1 Declaración de Divulgación de la Ley de Condominio y Rescisión de 15 Días; Ley de Comunidades Planificadas

Bajo la Ley de Condominio de Ohio, un desarrollador que vende una unidad debe proporcionar al comprador una declaración de divulgación escrita (declaración constitutiva, estatutos, presupuesto, cuotas, garantías y otra información requerida), y el comprador puede rescindir el contrato sin penalidad mediante aviso escrito dentro de 15 días después de recibir la declaración de divulgación. Los depósitos y pagos iniciales pagados al desarrollador deben mantenerse en depósito en garantía hasta el cierre, y el desarrollador debe proporcionar una garantía legal en las nuevas unidades. Las asociaciones de propietarios tienen un gravamen por evaluaciones impagadas (ORC 5311.18), y los propietarios deben tener acceso a los registros de la asociación; Ohio no tiene un certificado de reventa legal separado, por lo que el contrato de compra debe requerir la entrega de la declaración constitutiva, estatutos e información financiera. Las comunidades planificadas (HOA) se rigen por el Capítulo 5312 de ORC, que autoriza evaluaciones, gravámenes y cumplimiento de normas. Fuente: Código Revisado de Ohio § § 5311.25, 5311.26, 5311.27, 5311.18; Cap. 5312

- ✓ El desarrollador debe proporcionar una declaración de divulgación escrita antes de la venta de una unidad de condominio
- ✓ El comprador puede cancelar dentro de 15 días después de recibir la declaración de divulgación
- ✓ El desarrollador debe mantener los depósitos en depósito en garantía hasta el cierre
- ✓ La asociación tiene un gravamen por evaluaciones impagadas (ORC 5311.18)
- ✓ Las comunidades planificadas/HOA se rigen por el Capítulo 5312 de ORC

CHAPTER 148

Supplement: Closing Practice

148.1 Ley de Fondos Buenos de Ohio para Cierres (ORC 1349.21)

Ohio no requiere que un abogado realice un cierre; los cierres son generalmente manejados por agencias de títulos o agentes de depósito en garantía que emiten seguros de título. Bajo la Ley de Fondos Buenos (efectiva 2017), un agente de liquidación o depósito en garantía no puede desembolsar fondos de un cierre residencial hasta que haya recibido fondos buenos recolectados. Los montos de $10,000 o más deben entregarse por transferencia electrónica; los montos menores a $10,000 pueden ser por transferencia, cheque de caja o certificado, o un cheque girado en la cuenta fiduciaria de un corredor de bienes raíces; y solo los montos menores a $1,000 pueden pagarse con cheque personal. Las advertencias sobre fraude de transferencias y la verificación de instrucciones de transferencia son práctica estándar. Fuente: Ohio Rev. Code § 1349.21

- ✓ No se requiere abogado en un cierre de bienes raíces en Ohio; las agencias de títulos comúnmente realizan cierres
- ✓ Los fondos de $10,000 o más deben transferirse electrónicamente al agente de liquidación
- ✓ Los montos menores a $10,000 pueden ser cheque de caja o certificado o cheque de cuenta fiduciaria del corredor
- ✓ Los cheques personales son aceptables solo para montos menores a $1,000
- ✓ El agente de liquidación no puede desembolsar hasta que los fondos hayan sido recolectados