



Departamento de Bienes Raíces de Arizona

ASESORIA PARA EL COMPRADOR

*Proporcionada por la
Asociación de Agentes de bienes raíces de Arizona*

Contar con un agente de bienes raíces es vital para la compra de una propiedad ya que él puede proporcionar una variedad de servicios tales como ubicar la propiedad, negociar la venta y aconsejar al comprador. Un agente de bienes raíces por lo general no está capacitado para encontrar fallas o evaluar la condición física de la propiedad, sin embargo, puede ayudar al comprador a encontrar inspectores calificados y proporcionarle documentos y otros recursos que contengan información vital sobre la posible propiedad a adquirir.

Esta guía está diseñada para hacer que la adquisición de una propiedad sea lo más sencilla posible para el comprador. Algunos de los temas que el comprador revisa o analiza con mayor frecuencia están resumidos en esta guía. Esta guía incluye: (1) documentos más usados que el comprador debe revisar; (2) condiciones físicas de la propiedad que se deben verificar; y (3) condiciones que afectan el área contigua que el comprador también debe inspeccionar. Además, un comprador debe comunicarles a los agentes que participan en la transacción cualquier preocupación que pudiera tener con respecto a la propiedad o a las áreas circundantes, sean o no tratados esos temas en esta guía.

RECUERDE: Esta guía es adicional a las inspecciones que se deben realizar a la propiedad. Las inspecciones profesionales son absolutamente indispensables: no existe sustituto práctico para una inspección profesional cuando se trata de descubrir o analizar los imperfectos o deficiencias de una propiedad.

DOCUMENTOS MAS USADOS QUE DEBE REVISAR EL COMPRADOR

Los documentos que se enumeran a continuación podrían no ser relevantes en todas las transacciones, así como el listado de los mismos tampoco es exhaustivo. A menos que se especifique, el agente de bienes raíces no ha realizado sus propias verificaciones sobre la información contenida en estos documentos.

Contrato de Compra Venta

Los compradores deben ser precavidos y darse tiempo para leer el contrato de compra venta y entender sus derechos y obligaciones antes de realizar una oferta para la compra de una propiedad. Las muestras de los formularios AAR pueden encontrarse en www.aaronline.com/ForRealtors/Forms/

Informe MLS

Un ofrecimiento de venta es un contrato entre el vendedor y el agente que ofrece la propiedad en venta, acuerdo por el cual también se puede autorizar al agente para remitir información al Servicio de listados de las propiedades en venta (Multiple Listing Service [por sus siglas en inglés MLS]). El informe MLS es similar a un anuncio publicitario. Ni el contrato de ofrecimiento para la venta ni el informe es parte del contrato entre el comprador y el vendedor. La información en el listado MLS ha sido probablemente proporcionada por el vendedor, el constructor o alguna agencia gubernamental por lo que podría ser inexacta, incompleta o simplemente una aproximación. Por lo tanto, el comprador debería verificar cualquier información importante presentada en el MLS.

El Informe de divulgación sobre subdivisiones (Informe Público)

La función del Informe de Divulgación de una subdivisión (Informe Público) es señalar información importante acerca de una subdivisión. Los urbanizadores (cualquier persona que ofrece en venta o arrendamiento seis o más lotes en una subdivisión, o que causa la división de un terreno en subdivisiones) deberán darle a los compradores un Informe Público del Departamento de Bienes Raíces de Arizona [por sus siglas en inglés ADRE]. Lea el informe antes de firmar cualquier contrato de compra de una propiedad en una subdivisión. Aunque parte de la información pueda estar desactualizada, los próximos compradores también pueden beneficiarse de la revisión del mismo. Los informes públicos que datan del 1 de enero de 1997 están disponibles en la página web del ADRE: <http://services.azre.gov/publicdatabase/SearchDevelopments.aspx>.

El informe ADRE no realiza verificaciones sobre la información presentada en el Informe Público, por lo que éste puede ser inexacto de manera que debe verificarse. Para obtener información visite:

www.azre.gov/PublicInfo/PropertyBuyerChecklist.aspx

Divulgación del vendedor sobre la propiedad (Seller's Property Disclosure Statement [por sus siglas en inglés SPDS])

La mayoría de los vendedores entregan una declaración SPDS. Este documento plantea una serie de preguntas acerca de la propiedad y su condición.

El agente de bienes raíces no es responsable por verificar la exactitud de los puntos del SPDS; por lo que el comprador debe revisar con cuidado el SPDS y verificar aquellos asuntos de interés. Vea las muestras del formulario SPDS en www.aaronline.com/ForRealtors/Forms/. Además revise www.azre.gov/PublicInfo/PropertyBuyerChecklist.aspx

Convenios, Condiciones y Restricciones [por sus siglas en inglés CC&Rs]

Los CC&Rs están registrados sobre la propiedad y generalmente otorgan a la asociación de propietarios facultades para controlar ciertos aspectos del uso de las propiedades dentro de la urbanización subdivisión. Al comprar una casa en dicha urbanización el comprador acepta registrarse por los CC&Rs. La asociación, los propietarios en conjunto, y los propietarios individualmente pueden hacer cumplir este contrato. Es absolutamente indispensable que el comprador revise y esté de acuerdo con estas restricciones antes de realizar la compra de la propiedad. Vea www.realtor.com/BASICS/condos/ccr.asp. El ADRE aconseja: "Lea las restricciones de la escritura, también llamadas CC&Rs (convenios, condiciones y restricciones). Usted podría considerar que algunas de éstas son muy estrictas" www.azre.gov/PublicInfo/PropertyBuyerChecklist.aspx. Los compradores deben obtener asesoría legal si no están seguros de la aplicación de algunas provisiones de los CC&Rs en particular.

Documentos que rigen a la Asociación de Propietarios [Por sus siglas en inglés HOA]

Además de los CC&Rs, las asociaciones de propietarios [por sus siglas en inglés HOA] pueden estar regidas por artículos de incorporación, estatutos, reglas y ordenanzas, y con frecuencia también por estándares de control arquitectónico. Lea y entienda estos documentos y también tenga en cuenta que algunas asociaciones de propietarios imponen ciertos cargos que deben ser pagados cuando se vende una propiedad, por eso averigüe si la compra de la propiedad generará algún cargo. Las Asociaciones de Propietarios están reguladas por los estatutos de Arizona; sin embargo no están bajo la jurisdicción del Departamento de Bienes Raíces. Si usted tiene alguna pregunta acerca de sus derechos y sus recursos legales relacionados con las asociaciones de propietarios o comunitarias, lea la información disponible en www.azre.gov/PublicInfo/RealEstateResearchTopics.aspx#LINK11 o Capítulos 16 y 18 de los Estatutos Revisados de Arizona – Título 33 www.azleg.state.az.us/ArizonaRevisedStatutes.asp?Title=33

Divulgaciones de la Asociación de Propietarios (HOA)

Al comprar una vivienda de reventa en un condominio o comunidad planeada, el vendedor (si hay menos de 50 unidades en la comunidad) o la Asociación de Propietarios (si hay 50 o más unidades) deberá entregar al comprador una declaración que contenga una variedad de información. Véase www.azleg.state.az.us/ars/33/01260.htm y www.azleg.state.az.us/ars/33/01806.htm para información sobre las leyes que especifican estos requerimientos.

Informe de título o compromiso de transferencia de título

El informe o compromiso de título contiene información importante y es entregado al comprador por la agencia o agente tramitador del título o de la plica. Este informe o compromiso enumera los documentos que representan exclusiones del seguro de título (Exclusiones del Cuadro B). Las exclusiones del Cuadro B pueden incluir gravámenes, servidumbres, y embargos sobre la propiedad, algunas de las cuales pueden afectar el uso de la propiedad tal como ocurre en el caso de una ampliación futura o la construcción de una piscina. Asegúrese de recibir y revisar todos los documentos enumerados. El tramitador, consejero legal o inspector agrimensor pueden absolver preguntas acerca del compromiso de transferencia de título y los documentos que se enumeran en el Cuadro B. Para información general sobre temas relacionados con los títulos de propiedad véase www.alta.org/consumer/questions.cfm. Para obtener información acerca del seguro del título, visite la página en la red del Departamento de Seguros de Arizona: www.id.state.az.us/consumerautohome.html#titleresource.

Documentos del préstamo

A menos que el comprador pague en efectivo, éste debe ser elegible para un préstamo que le permita culminar con la compra. El comprador debe llenar una solicitud de préstamo, con una entidad crediticia, si es posible antes de hacer la oferta de compra, de lo contrario debe hacerlo inmediatamente después de presentar la oferta. Será responsabilidad del comprador realizar el pago de la cuota inicial y asegurarse de que su entidad crediticia deposite en una cuenta de plica el monto restante del precio de venta antes de la fecha del cierre. Por lo tanto asegúrese de hacer llegar toda la documentación solicitada a su entidad crediticia tan pronto como sea posible. Para información sobre préstamos y el proceso de préstamos visite las siguientes páginas web:

Ginnie Mae: www.ginniemae.gov/2_prequal/intro_questions.asp?Section=YPTH

HUD: www.hud.gov/

Mortgage Bankers Association:

www.homeloanlearningcenter.com/default.htm

National Association of Mortgage Brokers:

www.namb.org/namb/Home_Buyers_Home.asp?SnID=382338594

Póliza de garantía de la vivienda

Una póliza de garantía de la vivienda puede ser parte de la venta de la misma. Los compradores deben leer el certificado de garantía de la vivienda para informarse sobre su cobertura y limitaciones. Sea consciente que las condiciones preexistentes de la propiedad generalmente no son cubiertas por estas pólizas.

Declaración Jurada de Divulgación

El vendedor debe proporcionar una Declaración Jurada de Divulgación al comprador, si éste último adquiere hasta cinco lotes de terreno (construidos o baldíos) en una zona no incorporada de un condado, siempre y cuando no se trate de un terreno subdividido. Se puede encontrar un formulario modelo en www.aaronline.com/documents/affidavit.aspx.

Formulario de Declaración de Pintura a Base de Plomo

Si la vivienda fue construida antes de 1978, el vendedor deberá entregar al comprador un formulario donde se declara que ésta fue pintada con pintura a base de plomo. Se puede obtener información sobre el formulario de declaración de pintura a base de plomo en www.azre.gov/PublicInfo/RealEstateResearchTopics.aspx#LINK11 o www.epa.gov/lead. Además, se le aconseja al comprador que use contratistas certificados para proyectos de renovación, reparación o pintura en áreas donde hay pinturas que contienen plomo en propiedades residenciales construidas antes de 1978 y que se adhieran a las prácticas de trabajo específicas para prevenir la contaminación de plomo. Para obtener más información acerca de esta nueva regla, visite www.epa.gov/lead/pubs/lscp-press.htm.

Tasadores del Condado/Registros tributarios

Los registros del tasador del condado contienen una variedad de información valiosa, que incluye el valor grabado de la propiedad para propósitos impositivos y algunos aspectos físicos de dicha propiedad tales como el área reportada. La información sobre la fecha de construcción en los Registros del Tasador del Condado puede ser la antigüedad real o la antigüedad efectiva/relativa si es que la residencia ha sido remodelada. Debería de comprobarse la exactitud de toda la información sobre el lugar. Información sobre este tema está disponible en las páginas web de los condados:

Coconino: www.coconino.az.gov/

Maricopa: www.maricopa.gov/assessor y <http://treasurer.maricopa.gov/parcels/>

Pima: www.co.pima.az.us/navigate.aspx?L1=1&L2=11

Yavapai: www.co.yavapai.az.us/

Otros condados: www.az.gov/webapp/portal

Informe de Inspección Profesional

Nunca se puede subestimar la importancia de una inspección profesional de la propiedad. Una inspección es un examen físico visual por el cual se cobra un honorario y cuyo objetivo es identificar defectos importantes en la propiedad. El inspector generalmente entrega al comprador un informe que detalla información sobre la condición de la propiedad. El comprador debe revisar cuidadosamente este informe junto con el inspector y preguntarle sobre cualquier tema de interés o preocupación. Ponga atención al alcance de la inspección y cualquier parte de la propiedad que haya sido excluida de dicha inspección.

Se puede encontrar una lista de inspectores autorizados en la página web: www.btr.state.az.us. Se puede encontrar información adicional www.ashi.com. Para obtener ayuda para la contratación de un inspector de vivienda visite: www.realtor.com/basics/buy/inspenegot/hire.asp?gate=realtor&poe=propertystore.

Termitas y otros insectos y organismos destructores de madera

Por lo regular se encuentran termitas en algunas zonas de Arizona. La Oficina de Control de Plagas (Office of Pest Management) [por sus siglas en inglés, OPM] regula a los inspectores de plagas y puede proporcionar información al comprador sobre tratamientos para el control de termitas que se hayan realizado a la propiedad en el pasado. Para obtener un informe sobre termitas en la propiedad en el pasado, visite el sitio en la red en <http://tarf.sb.state.az.us/> o llame al 1-800-223-0618. La publicación de la OPM “Lo que debe saber acerca de los informes sobre plagas que afectan la madera” puede encontrarse en www.sb.state.az.us/TermiteInsp.php. Se puede obtener información adicional en la página web de la OPM en www.sb.state.az.us/index.php.

CONDICIONES FÍSICAS COMUNES EN LA PROPIEDAD QUE EL VENDEDOR DEBE VERIFICAR

Cada comprador y cada propiedad es diferente, por tanto las condiciones físicas que requieren revisión son igualmente diferentes en cada caso.

Reparaciones y construcciones nuevas

El vendedor puede haber hecho reparaciones o agregado una habitación a la propiedad. El comprador debe sentirse satisfecho con el trabajo realizado, de otro modo, debe hacer que un perito evalúe dicho trabajo. Pida copias de los permisos, facturas u otra documentación relacionada con las mejoras o reparaciones realizadas. La publicación del Registro de Contratistas (The Registrar of Contractors, [por sus siglas en inglés ROC]), “Cómo encontrar un

contratista autorizado”, está disponible en la página web del ROC en www.rc.state.az.us/Consumer_menu.html.

Las sucursales de la Asociación Nacional de la Industria de Remodelación (National Association of the Remodeling Industry) pueden contactarse en www.greaterphoenixnari.org/ para el área de Phoenix y en www.nariosouthernarizona.memberlodge.com/ para el el sur de Arizona/Tucson. Para información sobre permisos, contacte el departamento de construcción de la ciudad o el condado.

Techos

Si el techo tiene 10 años o más, se recomienda que lo inspeccione un especialista con licencia para techos. Véase la información del ROC sobre cómo contratar por Internet a un contratista con licencia en www.rc.state.az.us/Consumer_menu.html o véase también la Asociación de Especialistas en Techos de Arizona en www.azroofing.org.

Piscinas y Spas

Si la propiedad cuenta con una piscina o spa, el inspector puede excluirlas de la inspección general. Sería necesario entonces que una empresa de piscinas o spas haga la inspección de las mismas. Vallas: Además cada ciudad y cada condado tiene sus propias ordenanzas con respecto a las vallas de seguridad para piscinas. Se puede encontrar información sobre vallas para piscinas para las ciudades y condados de Arizona en www.aaronline.com/documents/pool_contacts.aspx. El informe de seguridad sobre piscinas privadas del Departamento de Servicios de Salubridad de Arizona, se puede encontrar en http://azdhs.gov/phs/oe/pool_rules.htm. La ley estatal sobre piscinas se encuentra en www.azleg.state.az.us/ars/36/01681.htm.

Área

Por lo general el área que aparece en el informe MLS o en los registros del Tasador del Condado es sólo una aproximación, por lo que si desea hallar el área exacta de la propiedad no debe basarse en los mismos. Un tasador o arquitecto puede medir el tamaño de la propiedad para verificar el área en pies cuadrados. Si el área es importante, ésta debe comprobarla uno de estos peritos durante el periodo de inspección si se trata de una transacción de compra venta, o antes de firmar un contrato si se trata de la compra de una vivienda nueva. Se puede encontrar un listado de tasadores en el Comité de Tasaciones de Arizona en www.appraisal.state.az.us/Directory/directory.html También se puede encontrar un listado de arquitectos en el Comité de Registro de Técnicos en www.btr.state.az.us.

Desagüe

Aún cuando la lista de propiedades para la venta o la declaración SPDS indique que la propiedad tiene conexión con el sistema de desagüe de la ciudad, un plomero, inspector de vivienda u otro profesional debe comprobarlo. Algunos condados y ciudades pueden efectuar esta prueba también.

Tanques sépticos y otras instalaciones para el tratamiento de aguas negras

Si la casa no está conectada a un desagüe público, probablemente utiliza una instalación para el tratamiento de aguas negras en el sitio (tanque séptico u otro sistema alterno). Antes de hacerse la transferencia debe revisarlo un inspector calificado. Para obtener información sobre los requisitos actuales para la transferencia de propietario, contacte la agencia de salubridad/medio ambiente del condado o el Departamento de Calidad Ambiental de Arizona www.azdeq.gov/environ/water/permits/download/septictank.pdf.

Para solicitar en línea una Notificación de Transferencia véase

<https://az.gov/app/own/home.xhtml>.

Asuntos relacionados con agua y pozos

Debe averiguar sobre la disponibilidad y la calidad del suministro de agua de la propiedad. Para obtener información sobre pozos y el suministro asegurado de agua adecuada visite:

www.azwater.gov/dwr/Content/Find_by_Program/Wells/default.htm, o www.azwater.gov/WaterManagement2005/Content/OAAWS/default.asp.

Adjudicaciones: Arizona ha emprendido varias Adjudicaciones Generales de Cauces naturales; que son procesos judiciales para determinar el alcance y la prioridad de los derechos sobre el agua en todo un sistema de ríos. Para obtener información con respecto a los usos del agua y a las vertientes que estas adjudicaciones afectan y con respecto a los formularios para la venta de la propiedad, contacte al Departamento de Recursos Hidrológicos en www.azwater.gov/dwr/Content/Find_by_Program/Adjudications/default.htm Adicionalmente, Verde Valley Water Users ayuda a sus socios en aquellos asuntos relacionados con la Adjudicación del Sistema del Río Gila www.verdevalleywaterusers.org/homepage.htm

CAGRD: La función del Distrito de Reabastecimiento de Aguas Subterráneas de Arizona Central [por sus siglas en inglés CAGRD] es reabastecer el agua subterránea que utilizan sus miembros; subdivisiones individuales y las áreas donde prestan servicio los proveedores que son miembros. Los propietarios en estos distritos pagan una tarifa anual que se grava anualmente en los impuestos del condado. Esta se basa en la cantidad de agua subterránea usada por los propietarios miembros. Para más información sobre CAGRD y sus miembros visite www.cagr.com.

Problemas del terreno

Los suelos en algunas zonas de Arizona tienden a ser arcillosos, y a veces son llamados suelos expansivos. Otras zonas sufren fisuras, hundimientos y otras alteraciones. Para investigar las zonas en Arizona donde existen suelos expansivos, visite www.az.nrcs.usda.gov (busque “shrink/swell”) O www.azgs.az.gov Peligros geológicos, (“Geologic Hazards) y el lazo directo a los mapas de estudio en el área (Study Area Maps) es: www.azgs.az.gov/efmaps.shtml. Otras zonas están sujetas a fisuras, hundimiento y otras condiciones del suelo. Para obtener información adicional acerca de fisuras en el terreno, visite www.azwater.gov/AzDWR/Hydrology/Geophysics/LandSubsidenceInArizona.htm. Las propiedades construidas sobre terrenos como éstos pueden experimentar movimientos significativos que pueden ocasionar graves problemas. Si se ha divulgado que el terreno sobre el cual está construida la propiedad tiene tales problemas o si el comprador tiene alguna inquietud sobre la condición del terreno u observa alguna señal de resquebrajamiento, debe obtener una evaluación independiente de la propiedad y su integridad estructural que realice un ingeniero profesional licenciado, autorizado y asegurado. Puede encontrar un listado de empresas e ingenieros certificados por el estado en www.btr.state.az.us.

Incendios/Inundaciones

Si se divulga que hubo un incendio o inundación en la propiedad, debe contratar a un inspector calificado para que lo aconseje sobre cualquier problema o reparación posterior que pudiera presentarse en el futuro como resultado de los daños producidos por dicho siniestro. Por ejemplo, si no se hizo una limpieza adecuada de la propiedad después de una inundación, podrían aparecer problemas por la presencia de moho. Su agente de seguros puede ayudarlo a obtener información con respecto a incendios, inundaciones o cualquier otro siniestro que la propiedad haya sufrido en el pasado.

Plagas

En Arizona son comunes las cucarachas, serpientes cascabel, viudas negras, escorpiones, termitas y otras plagas. Afortunadamente la mayoría de estas plagas se pueden controlar con pesticidas.

Escorpiones: Sin embargo, es difícil eliminar los escorpiones. Si el comprador tiene alguna inquietud con respecto a este tema o si la declaración SPDS indica que el vendedor ha visto escorpiones u otras plagas en la propiedad, asesórese con una empresa especializada en control de plagas. Puede encontrar una fuente de información sobre escorpiones en www.desertusa.com/oct96/du_scorpion.html.

Ratas de Techo: Para obtener información sobre ratas de techo cuya presencia ha sido reportada en algunas áreas, vaya a www.maricopa.gov/EnvSvc/VectorControl/RR/RRInfo.aspx.

Termitas y escarabajos de corteza: Para obtener información sobre termitas o escarabajos de corteza reportados en ciertas áreas forestales, véase www.sb.state.az.us/.

Especies en peligro de extinción

Ciertas áreas del estado pueden tener problemas relacionados con las especies que se han designado como amenazadas o en peligro de extinción a nivel federal, los que pueden afectar el uso de los terrenos. Se puede obtener mayor información en la página web de U.S. Fish and Wildlife: www.fws.gov/southwest/es/arizona/, o contactando al departamento correspondiente de Servicios de Planeamiento y Desarrollo.

Muertes y crímenes en la propiedad

Una ley de Arizona dice que los vendedores y los licenciados inmobiliarios no tienen responsabilidad civil por no revelar al comprador que la propiedad fue alguna vez escenario de una muerte natural, suicidio, asesinato o crimen, véase www.azleg.state.az.us/ars/32/02156.htm. Esta información es a menudo difícil de descubrir; sin embargo la agencia policial puede identificar las visitas hechas por sus agentes a la dirección en la cual se ubica la propiedad.

Puntos de interés relacionados con el ambiente del interior

Moho: El moho siempre ha estado con nosotros y es rara la propiedad que no lo tenga en absoluto. Sin embargo, durante los últimos años se ha identificado una cierta clase de moho como posible factor contribuyente de algunas enfermedades. Las personas alérgicas pueden experimentar síntomas relacionados al moho. La Oficina de Salud Ambiental del Departamento de Servicios de Salubridad de Arizona (Arizona Department of Health Services, Office of Environmental Health) dice: “Si puede ver moho o si percibe un olor a tierra o a humedad, considere que tiene un problema de moho”.

www.hs.state.az.us/phs/oeh/invsurv/air_qual/mold_contents.htm.

La página web de la Agencia de Protección Ambiental (Environmental Protection Agency, [por sus siglas en inglés EPA]) y la de los Centros para la Prevención y Control de Enfermedades contienen información valiosa:

www.epa.gov/iaq/molds/moldresources.html y

www.cdc.gov/mold/default.htm.

Paneles de yeso chinos: Existen algunos informes de paneles de yeso chinos que se han utilizado en construcciones en Arizona, para mayor información vaya a: www.cpsc.gov/info/drywall/where.html

Gas de radón y por monóxido: El envenenamiento por gas de radón y por monóxido de carbono son los problemas más comunes y posiblemente más serios relacionados con la calidad del aire en interiores (Indoor Air Quality [por sus siglas en inglés IAQ]). Ambos problemas pueden ser abordados por el inspector de viviendas, por lo general por un cargo adicional. Para obtener información acerca del nivel de radón vaya al sitio en la red de la Agencia Regulatoria de Radiación: www.azrra.gov/radon/index.html

Laboratorios de drogas: Según las leyes de Arizona es necesario divulgar a los compradores/arrendatarios cualquier laboratorio de metanfetamina y otras drogas peligrosas que no se haya saneado. Puede encontrarse una lista de las propiedades que no se han descontaminado y una lista de las firmas registradas que descontaminan laboratorios de drogas en www.azbtr.gov/listings/drug_lab_site_clean_up.asp

Otros: Para obtener información sobre de otros problemas ambientales la EPA tiene un sinnúmero de materiales de consulta y folletos disponibles en www.epa.gov/iaq/iaqinfo.html y www.epa.gov/iaq/pubs/index.html.

Límites de la propiedad

Puede justificarse una agrimensura catastral si le preocupan los límites de la propiedad. Por ejemplo, es aconsejable realizar una agrimensura catastral si hay un uso evidente de la propiedad por parte de otros (por ejemplo un sendero que atraviesa la propiedad y/o vehículos estacionados en la propiedad) o cercas o estructuras pertenecientes a las propiedades adyacentes parecieran haber sido construidas dentro de los límites de su propiedad. Para más información visite la página web de Agrimensores Profesionales de Arizona en www.azpls.org. También puede obtener un listado de agrimensores en la página del Consejo de Registro de Técnicos en www.btr.state.az.us.

Estatus de zona anegable

Si la propiedad está localizada en una zona propensa a inundaciones, será necesaria una prima anual de seguro adicional de varios cientos de dólares (averigüe con su agente de seguros el costo y la cobertura). Si la propiedad se encuentra en una zona considerada de alto riesgo, la entidad crediticia le pedirá al comprador que obtenga un seguro contra inundaciones a través del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones. Para obtener detalles sobre el estatus de zona anegable véase:

Condado de Maricopa: www.fcd.maricopa.gov/

Condado de Pima: www.rfcd.pima.gov/

Otras partes del estado: www.azgs.az.gov/index.htm

Centro de Servicio de Mapas de zonas anegables del FEMA:

www.fema.gov/hazard/flood/index.shtm

Coconino County: www.coconino.az.gov/information.aspx?id=23077

Información sobre preparación en caso de emergencia

www.readycoconino.az.gov/

Phoenix: www.phoenix.gov/devpro/floodpl.html

Tucson:

www.tucsonaz.gov/dsd/Site_Review/Engineer_Flood/Status_Requests/status_requests.html

Seguro (Historial de reclamos)

La disponibilidad y el costo del seguro domiciliario del propietario la afectan muchos factores. Algunas compañías de seguros utilizan una base de datos conocida como Intercambio de Calificación de Riesgo por Pérdida Total (Comprehensive Loss Underwriting Exchange, [por sus siglas en inglés C.L.U.E]) como uno de sus procedimientos de evaluación de riesgo para revisar el historial de reclamos de una propiedad y de la persona que solicita la cobertura de seguro. Los dueños de la propiedad pueden solicitar a su agente de seguros un historial de reclamos que contenga información por un periodo de hasta cinco años, o también pueden comprar un informe C.L.U.E ya sea por Internet en <https://personalreports.lexisnexis.com/index.jsp> o llamando al 866-527-2600. Para obtener información adicional sobre seguros, visite el sitio en la red del Departamento de Seguros de www.id.state.az.us/consumer.html y sírvase leer “La Nueva realidad del seguro de propiedad – Lo que usted debe saber” en www.aaronline.com/documents/insurance.pdf.

Otras condiciones de la propiedad

Plomería: Compruebe que las cañerías funcionen bien. También, una demanda colectiva a nivel nacional llegó a un acuerdo al otorgar compensaciones en los casos de filtraciones de cañerías de poli butileno (PB) que cumplan con los requisitos. Para mayor información véase www.pbpipe.com/index1.htm o www.aaronline.com/documents/polyb.aspx

Aire acondicionado/Calefacción: Asegúrese que los sistemas de calefacción y de aire acondicionado son adecuados. Visite la página en la red del representante en el estado de Arizona de Air Conditioning Contractors of America: www.acca-az.org/.

Sistemas eléctricos: Compruebe que funcionen adecuadamente y que sean seguros.

CONDICIONES QUE AFECTAN EL ÁREA CONTIGUA A LA PROPIEDAD QUE EL COMPRADOR DEBE INSPECCIONAR

Cada propiedad es única y por lo tanto algunas condiciones de importancia podrían variar.

Consideraciones ambientales

Por lo general es muy difícil identificar riesgos ambientales. Para obtener información ambiental, consulte la página web de ADEQ en www.adeq.state.az.us la cual contiene también información relacionada con la ubicación de rellenos sanitarios abiertos y cerrados (áreas para desperdicios sólidos) en www.azdeq.gov/environ/waste/solid/map.html e información sobre incendios forestales en www.azdeq.gov/function/programs/wildfire.html, así como también información sobre la calidad del agua, del aire y más.

Ordenanza sobre Tierras Ecológicamente Vulnerables: La

Ordenanza sobre Tierras Ecológicamente Vulnerables [por sus siglas en inglés ESLO] afecta aproximadamente dos tercios de la ciudad de Scottsdale; ésta exige que algunas áreas de propiedad privada se conserven en su estado natural y se designen como Área Nacional de Espacios Abiertos [por sus siglas en inglés NAOS]. Para mayor información sobre cómo ESLO Y NAOS pueden impactar una propiedad vaya a www.scottsdaleaz.gov/codes/ESLO

Campos electromagnéticos

Para obtener información sobre campos electromagnéticos y las posibilidades de riesgos que pueden representar para usted o su familia visite las siguientes páginas web: www.niehs.nih.gov/health/topics/agents/emf/ o www.cancer.org/docroot/NWS/content/NWS_1_1x_Electromagnetic_Fields_and_Cancer_Risk_.asp o <http://cfpub.epa.gov/ncea/cfm/recordisplay.cfm?deid=31421>

Sitios del Superfondo

Existen numerosos lugares en Arizona donde el suelo y las aguas subterráneas han sido contaminados por la falta de una eliminación adecuada de agentes contaminantes. Para averiguar si una propiedad está localizada dentro de un área que necesita limpieza según el informe AEDQ, visite www.azdeq.gov/environ/waste/sps/phx.html para tener acceso a los mapas disponibles. La EPA también tiene información sobre áreas federales en: www.epa.gov/superfund/spanish/index.htm (en español).

Construcción de autopistas y condiciones de tráfico

Aunque la existencia de una autopista cerca de la propiedad puede significar un acceso muy conveniente, algunas veces también representa ruidos indeseables. Para averiguar sobre la construcción y planeamiento de carreteras ingrese a la página web del Departamento de Transporte de Arizona (Arizona Department of Transportation, [por sus siglas en inglés ADOT]) en www.azdot.gov/Highways/. Revise los mapas de ADOT para encontrar las rutas y caminos de futuras autopistas más cercanas a su propiedad que ocuparán

el área designada para ampliación. Para información sobre condiciones de tráfico, visite www.az511.com/.

Estadísticas de criminalidad

Las estadísticas de criminalidad, a pesar de ser en el mejor de los casos una forma de medición imperfecta, son un indicador del nivel de la actividad criminal en una zona determinada. Para averiguar las estadísticas del crimen para las ciudades de Phoenix, Tempe, Glendale, Mesa, Scottsdale, Chandler, Gilbert y Peoria, vaya a www.faxnet1.org o el sitio en la web de la ciudad de Phoenix www.phoenix.gov/APPINTRO/crimesta.html. Sin embargo, podría ser necesaria una visita o una llamada a otras agencias policiales.

Tucson: <http://tpdinternet.tucsonaz.gov/Stats/>.

Para obtener estadísticas del crimen en todas las ciudades de Arizona visite www.azleague.org/index.cfm?fuseaction=about.cities haga click en la ciudad y busque: “estadísticas de crimen”.

Delincuentes sexuales

Desde junio de 1996, Arizona ha tenido un programa de registro y de notificación a la comunidad sobre delincuentes sexuales convictos. Se puede obtener esta información a través de <http://az.gov/webapp/offender/main.do>.

Antes de junio de 1996, no se requería el registro y sólo los delincuentes sexuales más peligrosos aparecían en la página web. La presencia de un delincuente sexual en las cercanías de la propiedad no es un hecho que requiera ser divulgado por el vendedor o agente de bienes raíces. Para mayor información en la ciudad de Glendale vaya a:

www.glendaleaz.com/police/sexoffenderinfocenter.cfm

Aeropuertos Militares y Públicos

La ley ordena la identificación de aquellas zonas localizadas en la vecindad inmediata de aeropuertos públicos y militares que son susceptibles a cierto grado de ruido producido por las aeronaves. Los límites de estas zonas han sido trazados en mapas que son útiles para determinar si la propiedad está dentro de alguna de ellas. Se puede acceder al mapa con los aeropuertos militares en www.re.state.az.us/AirportMaps/MilitaryAirports.aspx. Para mapas de muchos de los aeropuertos públicos visite

www.re.state.az.us/AirportMaps/PublicAirports.aspx. El propósito de estos mapas es mostrar áreas que sufren el influjo de los ruidos propios de un aeropuerto debido a su cercanía a uno en particular. Por lo general estos mapas no pueden determinar sobrevuelos periódicos que pueden producir ruidos.

Áreas forestales

La vida en áreas forestales tiene sus propios beneficios y preocupaciones. Para obtener información sobre cómo proteger su propiedad de incendios forestales,

vaya a: www.firewise.org/ o www.azsf.az.gov/. Revise también: Arizona Firewise. Comunidades: <http://cals.arizona.edu/firewise/>. Contacte a la autoridad responsable de incendios del condado o ciudad para información sobre temas particulares de su comunidad.

Zonificación/Planeamiento/ Servicios del vecindario

Phoenix: www.phoenix.gov/PLANNING/index.html

Scottsdale: www.scottsdaleaz.gov/Topics/Planning.asp

Tucson: www.ci.tucson.az.us/planning.html

Otras ciudades y pueblos: www.azleague.org

Escuelas

Aunque no existe sustituto para una visita a la escuela para conversar con los directores y profesores, existe una gran cantidad de información sobre las escuelas de Arizona en la Internet. Visite www.ade.state.az.us para obtener más información. El informe de ADRE aconseja: “Llame al distrito escolar al cual pertenece su urbanización para determinar si las escuelas cercanas están aceptando nuevos estudiantes. Algunos distritos escolares, especialmente en la parte noroeste del área metropolitana de Phoenix, han establecido un límite para las inscripciones. Podría ocurrir que sus hijos no puedan asistir a la escuela más cercana a su casa e incluso que los transporten a otra comunidad.”

www.azre.gov/PublicInfo/PropertyBuyerChecklist.aspx.

Informe acerca del perfil de la Ciudad

La información demográfica, de finanzas y otros factores se obtuvo de varias fuentes; tales como el Departamento de Censos de los Estados Unidos, el Departamento de Trabajo, el Servicio de Recaudación de Impuestos, la Oficina Federal de Investigación y la Administración Nacional Oceánica y Atmosférica www.homefair.com/find_a_place/cityprofile/.

OTROS MÉTODOS PARA OBTENER INFORMACIÓN ACERCA DE UNA PROPIEDAD

Hable con los vecinos

Los vecinos le pueden proporcionar un caudal de información. Los compradores siempre deben conversar con los residentes de los alrededores sobre el vecindario y los antecedentes de la propiedad que el comprador está considerando adquirir.

Conduzca por el vecindario.

Los compradores siempre deben recorrer el vecindario, de preferencia en días diferentes y a diferentes horas del día y la noche para estudiar los alrededores.

PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE EL GOBIERNO DE ARIZONA

Vínculos a las páginas web de otras agencias del estado, la ciudad y el condado: www.az.gov

Mapas e información según la dirección (Sistema de Información Geográfico): www.az.gov/webapp/govinfo/main.do

PARA OBTENER INFORMACIÓN ACERCA DE LAS LEYES DE DISCAPACIDAD Y DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES EN LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

La Ley de Igualdad de Oportunidades en las Transacciones Inmobiliarias (Fair Housing Act) prohíbe la discriminación en la venta, renta y financiamiento de viviendas, por causa de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, estatus familiar (incluyendo niños menores de 18 que viven con sus padres o custodios legales, mujeres embarazadas y personas bajo cuya custodia se encuentran niños menores de 18) y discapacidad. Para más información, visite la página web sobre Igualdad de Oportunidades en las Transacciones Inmobiliarias de HUD en http://portal.hud.gov/portal/page/portal/HUD/program_offices/fair_housing_equal_opp. Para información sobre la Ley de Protección para Personas con Discapacidades (Americans with Disabilities Act), visite www.usdoj.gov/crt/ada/adahom1.htm.

PARA OBTENER INFORMACIÓN ADICIONAL.

ASOCIACIÓN NACIONAL DE REALTORS® (NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®, [por sus siglas en inglés NAR]): www.realtor.com

Diez Pasos para tener casa propia, por NAR:

<http://finance.move.com/homefinance/guides/buyers/default.asp?lnsrc=FINHPGDS002&poe=move&tran=vud>.

Home Closing 101: www.homeclosing101.org/

Departamento de Bienes Raíces de Arizona

Información para el Consumidor: www.azre.gov/InfoFor/Consumers.aspx

Asociación de Corredores de bienes raíces de Arizona

Asesoría para el Consumidor:

www.aaronline.com/ConsumerAssistance/Default.aspx

Encuentre un agente REALTOR®:

www.aaronline.com/ConsumerAssistance/FindARealtor/

Departamento de Bienes Raíces de Arizona

ASESORIA PARA EL COMPRADOR

*Proporcionada por la
Asociación de Corredores de bienes raíces de Arizona*



ACUSO DE RECIBO POR PARTE DEL COMPRADOR

El comprador acusa haber recibido las nueve páginas de esta asesoría. El comprador también reconoce que puede haber otros documentos de divulgación de importancia o interés que no se mencionan en esta asesoría. El comprador es responsable de realizar todas las consultas posibles a las personas o instituciones adecuadas antes de la compra de propiedad alguna.

El comprador reconoce que la información proporcionada por esta asesoría no pretende asumir calidad legal ni remplazar a cualquier otro consejo o servicio profesional. Estos materiales han sido preparados sólo para propósitos de información general. La información y los vínculos aquí contenidos podrían no estar actualizados o no haber sido revisados para comprobar su exactitud. Si usted tiene preguntas adicionales o necesita asesoría, por favor contacte a su abogado u otro representante profesional.



Firma del comprador

M/D/A

Firma del comprador

M/D/A