



Buyer Advisory



ARIZONA
association of
REALTORS®

REAL SOLUTIONS. REALTOR® SUCCESS.



Un recurso para consumidores de bienes raíces

Cortesía de Arizona Association of REALTORS®
y el Departamento de Bienes Raíces de Arizona (Arizona Department of
Real Estate, ADRE).

Un agente de bienes raíces es crucial en la compra de una propiedad de bienes raíces y puede ofrecerle una variedad de servicios para encontrar una propiedad, negociar la compra y aconsejar al comprador.

Un agente de bienes raíces por lo general no está calificado para descubrir defectos o evaluar la condición física de una propiedad. Sin embargo, un agente de bienes raíces puede asistir a un comprador para ubicar a inspectores calificados y proporcionarle documentos y otros recursos que contengan información vital sobre una propiedad potencial.

Estos consejos están diseñados para facilitar lo más posible la adquisición de una propiedad de bienes raíces. A continuación, se resumen

algunos de los puntos más comunes que un comprador puede decidir investigar o verificar con respecto a la compra de una propiedad. Estos consejos incluyen:

1. Documentos más usados que el comprador debe revisar;
2. Condiciones físicas de la propiedad que el comprador debe investigar; y
3. Condiciones que afecten el área circundante que el comprador debe investigar.

Además, un comprador debe notificar a los agentes de bienes raíces involucrados en la transacción sobre cualquier inquietud especial que tenga acerca de la propiedad o área circundante, ya sea que estos puntos se aborden o no en estos consejos.

RECORDATORIO:

Estos consejos complementan la obtención de inspecciones profesionales de la propiedad. Las inspecciones profesionales de la propiedad son absolutamente esenciales: no hay reemplazo práctico para una inspección profesional como medida para descubrir e investigar defectos o deficiencias en una propiedad.

TENGA EN CUENTA:

La propiedad puede estar sujeta a video y / o vigilancia de audio. El comprador debe por lo tanto, tener cuidado y no discutir características o precios mientras esté en el hogar.

Contenido

SECCIÓN 1

DOCUMENTOS MÁS USADOS QUE EL COMPRADOR DEBE REVISAR

- | | | |
|---|--|--|
| 3 Contrato de compra | 4 Divulgaciones de la HOA | 5 Evaluadores del condado/Registros fiscales |
| 3 Impresión del MLS | 4 Distrito de instalaciones comunitarias | 6 Termitas y otros insectos y organismos destructores de madera |
| 3 El reporte de divulgación sobre subdivisiones (Reporte público) | 4 Reporte de título o compromiso de título | 6 Ley del Impuesto a la Inversión Foránea Predial (<i>Foreign Investment in Real Property Tax Act, FIRPTA</i>) |
| 3 Declaración de propiedad del vendedor (SPDS) | 4 Información y documentos de préstamo | |
| 3 Estipulaciones, condiciones y restricciones (CC&R) | 5 Póliza de garantía de la vivienda | |
| 4 Documentos aplicables para las asociaciones de propietarios (HOA) | 5 Declaración jurada de divulgación | |
| | 5 Formulario de declaración de pintura con base de plomo | |
| | 5 Reporte de inspección profesional | |

SECCIÓN 2

CONDICIONES FÍSICAS COMUNES DE LA PROPIEDAD QUE DEBE INVESTIGAR EL COMPRADOR

- | | | |
|---|---|--|
| 6 Reparaciones, remodelado y construcciones nuevas | 7 Problemas con el agua/pozo (Adjudicaciones, CAGR D) | 9 Inquietudes ambientales en interiores (moho, tablaroca china, gas radón y monóxido de carbono, laboratorios de drogas, etc.) |
| 6 Superficie en pies cuadrados | 7 Problemas de suelo | 9 Límites de la propiedad |
| 7 Techo | 8 Incendios/inundaciones anteriores | 9 Aseguramiento contra inundaciones / Estatus de zona anegable |
| 7 Piscinas y spas (barreras) | 8 Plagas (escorpiones, chinches, ratas en el techo, termitas y escarabajos escolitinos) | 10 Aseguramiento (historial de reclamos) |
| 7 Instalaciones locales de tratamiento de aguas sépticas y residuales | 8 Especies amenazadas y en peligro de extinción | 10 Otras condiciones de la propiedad (plomaría, enfriamiento y calefacción, sistemas eléctricos) |
| 7 Drenaje | 8 Muertes y delitos graves en la propiedad | |

SECCIÓN 3

CONDICIONES QUE AFECTAN EL ÁREA CIRCUNDANTE A LA PROPIEDAD QUE EL COMPRADOR DEBE INVESTIGAR

- | | | |
|--|--|--|
| 10 Inquietudes ambientales (Decreto de tierras ecológicamente vulnerables) | 11 Construcción de carreteras y condiciones de tráfico | 11 Aeropuertos militares y públicos |
| 11 Campos electromagnéticos | 11 Estadísticas de criminalidad | 12 Urbanización/Planificación/Servicios de vecindarios |
| 11 Sitios del Superfondo | 11 Delincuentes sexuales | 12 Escuelas |
| | 11 Áreas boscosas | 12 Reporte del perfil de la ciudad |

SECCIÓN 4

OTROS MÉTODOS PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE UNA PROPIEDAD

- | | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 12 Platicar con los vecinos | 12 Conducir alrededor del vecindario | 13 Investigue sus alrededores |
|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|

SECCIÓN 5

RECURSOS

- | | |
|---|--|
| 13 Consejos sobre las condiciones del mercado | 13 Información sobre el gobierno de Arizona, las agencias estatales y los REALTORS® de Arizona |
| 13 Leyes de vivienda justa y discapacidad | |
| 13 Fraude electrónico | |

ACUSE DEL COMPRADOR p.14

Sección 1

DOCUMENTOS MÁS USADOS QUE EL COMPRADOR DEBE REVISAR

Es posible que los documentos que se enumeran a continuación no sean relevantes para todas las transacciones y la lista tampoco es exhaustiva. A menos que se indique lo contrario, el agente de bienes raíces no ha verificado de manera independiente la información incluida en los presentes documentos.

1 Contrato de compra

Por su propia protección, los Compradores deben invertir el tiempo necesario para leer el contrato de compra de bienes raíces y comprender sus derechos y obligaciones legales antes de presentar una oferta para comprar una propiedad.

<http://bit.ly/38XEynj> (Ejemplode Contrato de compra para reventa residencial de la AAR)

Exenciones de contingencia

El Contrato de Compra contiene numerosas contingencias, que incluyen, entre otras, la contingencia del préstamo, del la contingencia de inspección y la contingencia de tasación. Si un comprador opta por renunciar a tales contingencias junto con su oferta de compra, pueden resultar consecuencias adversas que pongan al comprador en riesgo de perder su Depósito de Garantía o incurrir en daños monetarios si el comprador decide no comprar la propiedad después de que su oferta sea aceptada. Antes de ofrecer la renuncia a cualquier contingencia contractual, los compradores deben sopesar los riesgos y consultar con un asesor legal independiente.

2 Impresión del MLS

Un listado es un acuerdo contractual entre el vendedor y el agente enumerador y puede autorizar al agente a presentar información al Servicio de listado múltiple (*Multiple Listing Service*, MLS). La impresión del MLS es similar a un anuncio publicitario. Ni el acuerdo de listado ni la impresión son parte del contrato de compra entre el comprador y el vendedor. La información contenida en la impresión del MLS probablemente se consultó con el vendedor, el constructor o una agencia de gobierno y puede ser poco precisa, estar incompleta o ser una aproximación. Por ende, el comprador debe verificar cualquier información importante incluida en el MLS.

3 El reporte de divulgación sobre subdivisiones (Reporte público)

Un reporte de divulgación sobre subdivisiones (reporte público) pretende señalar información material acerca de una subdivisión. Los subdivisores (cualquier persona que ofrezca para venta o arrendamiento seis o más lotes

dentro de una subdivisión, o que insta a que un terreno se divida en una subdivisión) deben entregar a los compradores un reporte público. Lea el reporte público antes de firmar cualquier contrato para adquirir una propiedad dentro de una subdivisión. Aunque parte de la información puede estar desactualizada, los compradores subsiguientes también pueden beneficiarse al revisar el reporte público. Los reportes públicos a partir del 1 de enero de 1997 están disponibles en el Departamento de Bienes Raíces de Arizona (ADRE).

<http://services.azre.gov/publicdatabase/SearchDevelopments.aspx>
(Búsqueda de urbanizaciones del ADRE)

<http://www.azre.gov/PublicInfo/PropertyBuyerChecklist.aspx>
(Listade verificación del ADRE para compradores de propiedades)

El ADRE no verifica la información del reporte público. Por lo tanto, es posible que el reporte no sea preciso, así que el comprador debe verificarlo.

4 Declaración de propiedad del vendedor (SPDS)

La mayoría de los vendedores proporciona una Declaración de propiedad del vendedor (*Seller Property Disclosure Statement*, SPDS). El presente documento enumera una variedad de preguntas para el vendedor con respecto a la propiedad y sus condiciones. El agente de bienes raíces no es responsable de verificar la veracidad de los puntos de la SPDS. Por lo tanto, los compradores deben reparar con cuidado la SPDS y verificar las declaraciones relevantes.

La obligación de divulgación de un vendedor permanece incluso si el comprador y el vendedor aceptan que no se proporcionará ninguna Declaración de Divulgación de Propiedad del Vendedor.

<http://bit.ly/2IHbrB4> (Ejemplo de SPDS de la AAR)

<http://www.azre.gov/PublicInfo/PropertyBuyerChecklist.aspx>
(Listade verificación del ADRE para compradores de propiedades)

5 Estipulaciones, condiciones y restricciones (CC&R)

Las estipulaciones, condiciones y restricciones (*Covenants, Conditions and Restrictions*, CC&R) 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.

Al comprar una propiedad en dicha urbanización el comprador acepta registrarse por las CC&R. La asociación, los propietarios en conjunto y los propietarios de forma individual pueden hacer cumplir el contrato. Es indispensable que el comprador revise y acepte estas restricciones antes de adquirir una propiedad.

<http://www.azre.gov/PublicInfo/PropertyBuyerChecklist.aspx>
(Lista de verificación del ADRE para compradores de propiedades)

EL ADRE RECOMIENDA:

"Lea las restricciones de la escritura, también llamadas estipulaciones, condiciones y restricciones (CC&R). Podría considerar que algunas de las CC&R son demasiado estrictas".

Los compradores deben obtener asesoría legal si no están seguros de la aplicación de algunas disposiciones de las CC&R en particular.

6 Documentos aplicables para las asociaciones de propietarios (HOA)

Además de las estipulaciones, condiciones y restricciones, las asociaciones de propietarios (*Homeowners Association*, HOA) pueden registrarse bajo Artículos de incorporación, estatutos, reglas y reglamentos y a menudo normas de control arquitectónico. Lea y comprenda estos documentos. También tenga en cuenta que algunas asociaciones de propietarios imponen ciertas cuotas que deben cubrirse cuando se vende una propiedad, por eso averigüe si la compra de la propiedad generará alguna cuota. Las asociaciones de propietarios de condominios y comunidades planificadas se rigen bajo los estatutos de Arizona. Sin embargo, el Proceso de disputas de asociaciones de propietarios está bajo la administración del Departamento de Bienes Raíces (ADRE).

<http://bit.ly/2ebBSLH> (A.R.S. § 33-1260)
<http://bit.ly/2e8idM3> (A.R.S. §33-1806)
<https://azre.gov/consumers/hoa>
(Homeowners Association Dispute Process)

7 Divulgaciones de las HOA

Al comprar una vivienda de reventa en un condominio o comunidad planificada, 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.

<http://bit.ly/2ebBSLH> (A.R.S. § 33-1260)
<http://bit.ly/2e8idM3> (A.R.S. §33-1806)

8 Distrito de instalaciones comunitarias

Los Distritos de Instalaciones Comunitarias (CFD) son distritos fiscales especiales que utilizan bonos con el fin de financiar la construcción, adquisición, operación y mantenimiento de infraestructura pública que beneficia a los propietarios de bienes raíces que comprenden los miembros de CFD. Carreteras, alcantarillado público, infraestructura de servicios públicos y parques públicos son ejemplos de los tipos de infraestructura pública que pagan los CFD. Los CFD tienen una Junta de Gobierno que puede ser el Ayuntamiento que actúa como junta o una junta independiente. Cualquier miembro de un CFD puede solicitar divulgaciones a este junta. Las preguntas que debe hacer incluyen: la cantidad que aún se adeuda y cuántos pagos más quedan para cancelar el CFD de la propiedad. Es importante que revise la Declaración detallada de impuestos a la propiedad que mostrará el monto actual adeudado al CFD.

Los CFD se encuentran más comúnmente en la declaración de impuestos a la propiedad detallada de la propiedad del Asesor de Impuestos del Condado. El municipio o condado local también puede ser una fuente de información CFD.

9 Reporte de título o compromiso de título

El reporte o compromiso de título contiene información importante y lo entrega la agencia o agente tramitador del título o de la garantía al comprador. Este reporte o compromiso enumera los documentos que representan excepciones del seguro de título (Excepciones de la Tabla B).

Las excepciones de la Tabla B pueden incluir obligaciones, servidumbres y gravámenes sobre la propiedad, algunas de las cuales pueden afectar el uso de la propiedad, tales como una ampliación a futuro o la construcción de una piscina. Asegúrese de recibir y revisar todos los documentos enumerados. El ejecutivo a cargo del título, el asesor legal o un topógrafo pueden responder las dudas acerca del compromiso de título y los documentos que se enumeran en la Tabla B.

<http://www.homeclosing101.org/>
(Asociación Americana de Títulos de Propiedad, *American Land Title Association*) <https://insurance.az.gov/consumers/help-hometitleflood-insurance> (Departamento de Aseguramiento de Arizona, *Arizona Department of Insurance*)

10 Información y documentos del préstamo

A menos que el comprador pague en efectivo, este debe ser elegible para un préstamo que le permita finalizar la compra. De ser posible, el comprador debe llenar una solicitud de préstamo ante un prestamista antes de hacer la oferta de compra, de lo contrario debe hacerlo inmediatamente después de presentar la oferta.

Depositar el enganche y asegurarse de que el prestamista deposite el resto del precio de compra

en garantía antes de la fecha del cierre de la misma será responsabilidad del comprador. Por lo tanto, asegúrese de hacer llegar toda la documentación solicitada al prestamista tan pronto como sea posible.

<https://www.consumerfinance.gov/owning-a-home/>

Comprar una casa: herramientas y recursos para compradores de vivienda)

https://www.hud.gov/topics/buying_a_home (HUD.gov)

11 Póliza de garantía de la vivienda

Una póliza de garantía de la vivienda es un contrato de servicios que por lo general cubre los costos de reparación o reemplazo de electrodomésticos y sistemas principales tales como calefacción, enfriamiento, plomería y posiblemente otros componentes de una vivienda que fallan debido al uso normal y a su antigüedad. La cobertura varía según la póliza. Recuerde que las condiciones preexistentes en una propiedad por lo general no gozan de cobertura. Una garantía de vivienda puede ser parte de la venta de la misma. De ser así, los compradores deben leer el contrato de garantía de vivienda para informarse sobre la cobertura, limitaciones, excepciones y costos relacionados con la póliza.

12 Declaración jurada de divulgación

El vendedor debe proporcionar una declaración jurada de divulgación al comprador si este adquiere hasta cinco lotes de terreno (construidos o baldíos) que no se traten de un terreno subdividido, en una zona no incorporada de un condado.

<http://bit.ly/2MGVSpr>

(Ejemplo de declaración jurada de divulgación de la AAR)

13 Formulario de declaración de pintura con base de plomo

Si la casa se construyó antes de 1978, el vendedor deberá entregar al comprador un formulario de declaración de pintura con base de plomo. Además se recomienda que el comprador emplee a contratistas certificados para realizar las obras de renovación, reparación o pintura que alteren la pintura con base de plomo en propiedades residenciales construidas antes de 1978 y que sigan prácticas laborales específicas para evitar la contaminación por plomo.

<http://bit.ly/2O4pL4A> (Lead Based Paint Disclosure)

<http://bit.ly/2O69Lik> (Información sobre pintura con base de plomo del ADRE)

14 Reporte de inspección profesional

No se debe subestimar la importancia de realizar una inspección profesional de la propiedad. Una inspección es un examen físico y visual por el cual se cobra un honorario y cuyo objetivo es identificar defectos importantes en la propiedad. El inspector generalmente entregará al comprador un reporte que detalla información sobre la condición de la propiedad. El comprador deberá revisar cuidadosamente este reporte junto con el inspector y preguntarle sobre cualquier tema de interés. Ponga atención al alcance de la inspección y cualquier parte de la propiedad que haya sido excluida de dicha inspección.

<https://azashi.org/faq/> (Información adicional)

15 Evaluadores del condado/Registros fiscales

Los registros del evaluador del condado contienen una variedad de información valiosa, que incluye el valor evaluado de la propiedad para propósitos fiscales y algunos aspectos físicos de dicha propiedad, tales como la superficie reportada. La información sobre la fecha de construcción en los registros del evaluador puede ser la antigüedad real o la antigüedad efectiva/relativa si la residencia ha sido remodelada. Se debe verificar la veracidad de toda la información sobre ellugar.

Apache:

<http://bit.ly/1FKUhk8>

Coconino:

<http://bit.ly/2F9PstM>

Graham:

<http://bit.ly/2JGz2ZO>

La Paz:

<http://bit.ly/2HzhhdR>

Mohave:

<http://bit.ly/Yq6nAj>

Pima:

<http://www.asr.pima.gov/>

Cochise:

<http://bit.ly/1oUS7ok>

Gila:

<http://bit.ly/Yq3bv9>

Greenlee:

<http://bit.ly/2SCTZu6>

Maricopa:

<http://bit.ly/2ID7Ynf>

Navajo:

<http://bit.ly/1pWxgVA>

Pinal:

<https://bit.ly/38m5o10>

Santa Cruz:
<http://bit.ly/1yRYwXl>

Yuma:
<https://bit.ly/3uO8BbW>

Yavapai:
<http://bit.ly/1AsANj5>

16 Termitas y otros insectos y organismos destructores de madera

Las termitas y otros insectos destructores de la madera se encuentran comúnmente en algunas partes de Arizona. Puede encontrar orientación general, información de informes de inspección y la capacidad de buscar propiedades para tratamientos de termitas en el sitio web del Departamento de Agricultura de Arizona.

<https://agriculture.az.gov/pestspest-control/termites>

(AZDA – Termitas Información)

<http://bit.ly/2GiGIIR> (AZDA-Informes de inspección de insectos destructores de madera)

<https://tarf.azda.gov/> (AZDA-Búsqueda de informes de termitas)

17 Ley del Impuesto a la Inversión Foránea Predial (FIRPTA)

La Ley del Impuesto a la Inversión Foránea Predial (*Foreign Investment in Real Property Tax Act*, FIRPTA) puede afectar la compra de una propiedad si el propietario legal es una persona extranjera, según la FIRPTA. De ser así, consulte a un asesor fiscal, ya que puede aplicar una retención obligatoria.

<https://www.irs.gov/individuals/international-taxpayers/definitions-of-terms-and-procedures-unique-to-firpta> (Definiciones de la FIRPTA del IRS)

www.irs.gov/Individuals/International-Taxpayers/FIRPTA-Withholding (Información de la FIRPTA del IRS)

<http://www.irsvideos.gov/Individual/education/FIRPTA> (Video de la FIRPTA del IRS)

Sección 2

CONDICIONES FÍSICAS COMUNES DE LA PROPIEDAD QUE DEBE INVESTIGAR EL COMPRADOR

Dado que cada comprador y cada propiedad es diferente, las condiciones físicas de una propiedad que requieren de una investigación son variables.

1 Reparaciones, remodelado y construcciones nuevas

El vendedor puede haber hecho reparaciones o agregado una habitación a la propiedad. El comprador debe sentir confianza en que el trabajo se realizó correctamente o pedir que un perito evalúe dicho trabajo. Solicite copias de los permisos, facturas u otra documentación relacionada con las obras realizadas.

<https://roc.az.gov/before-hire>

(Antes emplear a un contratista - Consejos)

www.greaterphoenixnari.org (Asociación Nacional de la Industria de Remodelación, Sucursal de Phoenix)

<https://www.nariosouthernarizona.com/page-319328>

(Asociación Nacional de la Industria de la Remodelación, Sucursal del Sur de Arizona)

<https://apps-secure.phoenix.gov/PDD/Search/Permits>

(Ciudad de Phoenix, Registros de permisos de construcción)

<https://www.tucsonaz.gov/PRO/pdsd/>

(Ciudad de Tucson, Registros de permisos de construcción)

2 Superficie en pies cuadrados

Por lo general, la superficie que aparece en la impresión del MLS o en los registros del evaluador del condado es solo una aproximación y no es confiable para averiguar la superficie en pies cuadrados exacta de una propiedad. Un evaluador o arquitecto puede medir el tamaño de la propiedad para verificar la superficie en pies cuadrados. Si la superficie es importante, debe pedir que la confirme uno de estos peritos durante el período de inspección si se trata de una transacción de reventa y antes de firmar un contrato si se trata de la compra de una vivienda nueva.

<https://dfi.az.gov/industry/RealEstateAppraisers>

(AZFI - Directorio de la Oficina de Evaluadores de Arizona)

3 Techo

Si el techo tiene 10 años de antigüedad o más, se recomienda ampliamente una inspección del mismo a cargo de un contratista autorizado para techos.

www.azroofing.org

(Asociación de Contratistas de Techos de Arizona)

<https://roc.az.gov/before-hire>

(Antes emplear a un contratista - Consejos)

4 Piscinas y spas

Si la propiedad cuenta con una piscina o spa, el inspector puede excluirlas de la inspección general, por lo que sería necesaria una inspección a cargo de una compañía de piscinas o spas.

El Contrato de compra residencial de Arizona REALTORS® ofrece una guía para que el comprador investigue todos los reglamentos estatales, municipales y del condado vigentes sobre barreras para piscinas y acuse de recibo la notificación de seguridad para piscinas privadas del Departamento de Servicios de Salud de Arizona. Los requisitos estatales dentro de la notificación no prevalecerán sobre decretos locales para barreras de piscinas que sean igual o más restrictivos que los requisitos estatales.

<https://www.aaronline.com/2010/10/pool-barrier-law-contact-information/> (AAR-Pool Barrier Leyes e información)

<https://www.azleg.gov/ars/36/01681.htm> (A.R.S. 36-1681

Recintos de piscina)

5 Instalaciones locales de tratamiento de aguas sépticas y residuales

Si la casa no está conectada al drenaje público, probablemente utiliza una instalación para el tratamiento de aguas residuales en el sitio (tanque séptico u otro sistema alternativo). Un inspector calificado debe revisar cualquier instalación de este tipo en un plazo de seis meses antes de la transferencia de propietario. Para obtener información sobre los requisitos actuales para la transferencia de propietario, contacte a la agencia de salud o medio ambiente del condado relevante o al Departamento de Calidad Ambiental de Arizona (*Arizona Department Environmental Quality*, ADEQ).

<http://bit.ly/2pIVsZe> (ADEQ-Programa de inspección de estatal de AZ)

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

(Ingrese una Notificación de transferencia vía Internet)

6 Drenaje

Aun cuando el listado o la SPDS indique que la propiedad está conectada al sistema de

drenaje de la ciudad, un plomero, inspector de vivienda u otro profesional debe comprobarlo. Algunos condados y ciudades pueden efectuar esta prueba también.

7 Problemas con el agua/pozo

La propiedad puede recibir agua de un sistema municipal, una empresa privada o un pozo. Debe investigar la disponibilidad y la calidad del agua en la propiedad, así como, el proveedor de agua. Una lista de las compañías de agua de Arizona está disponible en la Comisión de la Corporación de Arizona.

<https://www.azcc.gov/utilities/water> (Comisión de la Corporación de Arizona - Servicios Públicos-Agua) <https://new.azwater.gov/aaws/statutes-rules> (Información sobre pozos y agua asegurada/adecuada)

Adjudicaciones: Arizona ha emprendido varias Adjudicaciones 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, visite la página del Departamento de Recursos Hidráulicos.

<http://new.azwater.gov/adjudications>

(Departamento de Recursos Hidráulicos, Adjudicaciones)

Además, la Asociación de Usuarios de Agua de Verde Valley ayuda a sus socios en asuntos relacionados con la Adjudicación del Sistema del Río Gila.

<https://www.verdevalleywaterusers.org/> (Asociación de Usuarios de Agua de Verde Valley)

CAGR D: El Distrito de Reabastecimiento de Aguas Subterráneas de Arizona Central (*Central Arizona Groundwater Replenishment District*, CAGR D) opera para reabastecer el agua subterránea que utilizan sus miembros, subdivisiones individuales y las áreas donde prestan servicio los proveedores que son miembros. Los propietarios en un CAGR D pagan una tarifa anual de valoración que se cobra anualmente durante el proceso del impuesto a la propiedad en el condado, con base en la cantidad de agua subterránea que llega a los hogares de los socios.

www.cagr d.com (Distrito de Reabastecimiento de Aguas Subterráneas de Arizona Central)

8 Problemas desuelo

Los suelos en algunas zonas de Arizona tienden a ser arcillosos y a veces son llamados suelos expansivos.

Otras zonas están sujetas a fisuras, hundimientos y otras condiciones del suelo. Las propiedades construidas en estos suelos pueden experimentar un movimiento significativo, lo que causa grandes problemas.

Si se divulgó que la propiedad está sujeta a tales condiciones del suelo, si el comprador tiene cualquier inquietud acerca de las mismas o si observa evidencia de agrietamiento, el comprador debe obtener una evaluación independiente de la propiedad y su integridad estructural a cargo de un ingeniero profesional autorizado, avalado y asegurado.

<http://azre.gov/PublicInfo/Fissures>

(ADRE, Generalidades de los suelos de Arizona)

<http://bit.ly/2sXBHHw> (AZGS, Consulta de riesgos naturales)

<http://bit.ly/2MpckNU> (Suelos en expansión y contracción de Arizona)

<http://bit.ly/2yfvzVHR> (hundimientos de la tierra y fisuras terrestres)

<https://btr.az.gov/>

(Ingenieros y firmas certificados por el estado)

9 Incendios/inundaciones anteriores

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 daño anterior a la propiedad.

10 Plagas

En Arizona son comunes las cucarachas, serpientes de 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 a los escorpiones. Si el comprador tiene alguna inquietud con respecto a este tema o si la SPDS indica que el vendedor vio escorpiones u otras plagas en la

propiedad, busque asesoría con una empresa de control de plagas.

Chinches: Esta infestación va en aumento en Arizona y el resto del país.

Ratas de tejado: El Servicio Ambiental del Condado de Maricopa ha reportado la presencia de ratas de tejado de algunas áreas.

Termitas: La información para el consumidor está disponible en Departamento de Agricultura de Arizona.

Escarabajos escolitinos: Ha habido informes de escarabajos de la corteza en algunas áreas boscosas.

<http://bit.ly/32y89I6> (Información sobre escorpiones)

<http://bit.ly/1PFP9Y2> (Información sobre chinches)

<http://www2.epa.gov/bedbugs>

(Chinches: Elimínelas y manténgalas así)

<http://www.maricopa.gov/FAQ.aspx?TID=104>

(Condado de Maricopa – Ratas de tejado)

<https://agriculture.az.gov/pestspest-control/termites>

(Información sobre termitas)

<https://agriculture.az.gov/pests-pest-control/agriculture-pests/bark-beetles>

(Información sobre escarabajos escolitinos)

11 Especies amenazadas y 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, mismas que pueden afectar el uso de los terrenos. Se puede obtener mayor información en la página Web de la Dirección de Pesca y Fauna Silvestre de EE. UU. o contactando al departamento correspondiente de servicios de planeación y desarrollo.

<https://www.fws.gov/southwest/es/Arizona/> (Servicios Ecológicos de Arizona)

<https://www.fws.gov/endangered/map/state/AZ.html>

(Especies en peligro de extinción en Arizona)

12 Muertes y delitos graves en la propiedad

La ley de Arizona dice que los vendedores y los licenciatarios inmobiliarios no tienen responsabilidad por no divulgar al comprador que la propiedad fue alguna vez escenario de una muerte natural, suicidio, asesinato o delito.

Esta información a menudo es difícil de descubrir. Sin embargo, la agencia policíaca local puede identificar incidentes relacionados con la dirección de una propiedad.

<http://bit.ly/2lo53MZ> (Estatutos Revisados de Arizona 32-2156)

13 Inquietudes ambientales en interiores

Moho: Se ha prestado atención a los posibles efectos para la salud del moho en casas y apartamentos.

Ciertos tipos de moho pueden causar problemas de salud en algunas personas mientras desencadenan sólo respuestas alérgicas comunes en otros.

El moho a menudo no es detectable por una inspección visual. Para determinar si los locales que usted está comprando o arrendando contienen riesgos para la salud del moho o del aire, usted puede retener a un experto ambiental para realizar una prueba de calidad en interiores. Esto es particularmente importante si alguno de los reportes de inspección o documentos de divulgación indican la existencia de humedad pasada o presente, agua estancada, manchas visibles de agua, o intrusión de agua en las instalaciones.

<https://www.epa.gov/indoor-air-quality-iaq> (Calidad del aire en interiores)

www.epa.gov/mold (EPA)

www.cdc.gov/mold/default.htm (Información sobre moho)

Drywall importado: ha habido informes de paneles de yeso problemáticos, producidos en China, utilizados en los hogares de Arizona. Los residentes en hogares con paneles de yeso con problemas informan problemas de salud como irritación respiratoria y otros problemas como la corrosión del cobre y los olores de azufre. Visite el sitio web de la Comisión de Seguridad de Productos para el Consumidor para obtener más información.

Gas radón y monóxido de carbono: El envenenamiento por gas radón y monóxido de carbono son dos de los problemas más comunes y posiblemente más serios relacionados con la calidad del aire en interiores (*Indoor Air Quality*, IAQ). Ambos problemas puede abordarlos el inspector de viviendas, por lo general por un cargo adicional. Para obtener información acerca de los niveles de radón en el estado, visite el sitio Web de la Agencia Reguladora de Radiación de Arizona.

Laboratorios de drogas: La contaminación residual derivada de la fabricación ilícita de metanfetamina y otros fármacos realizada en laboratorios clandestinos de Drogas presenta un

grave riesgo de daño a la salud humana y ambiental.

Otros: Para obtener información sobre otros problemas ambientales, la EPA tiene un sinnúmero de materiales de consulta y folletos disponibles en línea.

bit.ly/2kRk7jm (Centro de información de tablaroca)

<http://bit.ly/2GclWpM> (Acerca del radón)

<http://www.bit.ly/2t1CAPg> (Infografía de monóxido de carbono)

<https://www.epa.gov/asbestos> (información sobre asbesto)

bit.ly/2gUZcSt (Directrices Voluntarias para la Metanfetamina)

<https://www.epa.gov/formaldehyde>
(Información sobre formaldehído)

14 Límites de la propiedad

Puede justificarse un reconocimiento si le preocupan los límites de la propiedad. Por ejemplo, es aconsejable realizar un reconocimiento si hay un uso evidente de la propiedad por parte de otros (p. ej., un sendero que atraviesa la propiedad o vehículos estacionados en la propiedad) o si hay cercas o estructuras de propietarios adyacentes que parecen construidas dentro de los límites de la propiedad.

Para más información, visite la página Web de Topógrafos Profesionales de Arizona. Puede obtener un listado de topógrafos en la página de la Oficina de Registro Técnico.

<https://www.azpls.org/> (Topógrafos Profesionales de AZ)

<https://btr.az.gov/laws-standards/standards/land-surveyors>
(AZ BTR Topógrafos)

15 Aseguramiento contra inundaciones/ Estatus de zona anegable

El prestamista hipotecario puede requerir que usted obtenga aseguramiento contra inundaciones con respecto a la compra de la propiedad. El Programa Nacional de Aseguramiento Contra Inundaciones considera la disponibilidad de aseguramiento contra inundaciones y establece las primas de la póliza de seguros con base en el riesgo de inundación en la zona donde se ubican propiedades. Ciertos cambios a la ley federal (en particular, la Reforma por Seguro de Inundaciones Biggert-Waters de 2012 y la Ley de Asequibilidad de Seguros de Inundaciones para el Propietario de 2014) resultarán en cambios a las primas de seguro contra inundaciones que probablemente serán más altas, y cabe la posibilidad de que en un futuro sean considerablemente.

mayores, que las primas que se pagan para seguros contra inundaciones antes o al momento de la venta de la propiedad. Por lo tanto, los compradores de la propiedad no deben dar por hecho que las primas que se paguen por seguro contra inundaciones previamente en esta propiedad servirán como referencia para las primas que aplicarán luego de completar la compra. Al considerar la compra de esta propiedad, deberá consultar con una o más compañías responsables de seguros contra inundaciones para comprender mejor la cobertura aplicable, las primas actuales y futuras, saber si la póliza del titular anterior puede transferirse al comprador subsiguiente de la propiedad y demás asuntos relacionados con la compra del seguro contra inundaciones de la propiedad.

Si la información comunitaria sobre zonas anegables no está disponible para una propiedad en particular, y para poder obtener un seguro contra inundaciones, puede ser necesario realizar un reconocimiento de elevación y obtener un certificado de elevación. Esto es necesario para determinar la asegurabilidad de una propiedad y la tasa de la prima. También le recomendamos comunicarse con la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (*Federal Emergency Management Agency*, FEMA) para obtener más información sobre el seguro contra inundaciones en relación con esta propiedad.

<https://www.fema.gov/national-flood-insurance-program>

(Programa Nacional de Aseguramiento)

<https://www.realtor.com/flood-risk/> (Información de riesgo de inundación)

<https://www.floodsmart.gov/flood-map-zone/elevation>

[certificate](#) (Certificados de elevación: quién los necesita por qué – Hoja informativa)

<http://azgs.arizona.edu/center-natural-hazards/floods>

(Inundaciones y flujo de escombros)

<http://bit.ly/2QjjWPO>

(Información de zonas anegables, Condado de Maricopa)

Otros condados de Arizona: Visite los sitios Web de cada condado.

16 Aseguramiento (historial de reclamos)

Hay muchos factores que afectan la disponibilidad y el costo del seguro domiciliario del propietario. Los propietarios pueden solicitar a su aseguradora, a una organización de apoyo al aseguramiento o a una agencia de reportes para el consumidor, un historial de reclamos que contenga información por un período de hasta cinco años.

<https://content.naic.org/consumer.htm>

(Ayudándole a navegar Seguro y tomar mejores decisiones informadas)

17 Otras condiciones de la propiedad

Plomería: Verifique la funcionalidad.

Enfriamiento/calefacción: Asegúrese de que los sistemas de refrigeración y calefacción sean adecuados. Si es importante para usted, alquile un inspector de calefacción/refrigeración calificado.

<https://www.epa.gov/ods-phaseout>

Sistemas eléctricos: Verifique la funcionalidad y seguridad.

Sección 3

CONDICIONES QUE AFECTAN EL ÁREA CIRCUNDANTE A LA PROPIEDAD QUE EL COMPRADOR DEBE INVESTIGAR

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

Inquietudes ambientales

Por lo general, es muy difícil identificar riesgos ambientales. La página Web del Departamento de Arizona para la Calidad Ambiental (*Arizona Department of Environmental Quality*, ADEQ)

contiene información ambiental relacionada con la ubicación de rellenos sanitarios abiertos y cerrados (áreas para desechos sólidos), información sobre incendios forestales, así como información sobre la calidad del agua y del aire, entre otros.

<http://www.azdeq.gov/> (ADEQ)

<http://www.azdeq.gov/environ/waste/solid/index.html>
(Instalaciones para desechos sólidos del ADEQ)

<https://azdeq.gov/WildfireSupport>

(Información sobre incendios forestales)

1 Decreto de tierras ecológicamente vulnerables:

El Decreto sobre Tierras Ecológicamente Vulnerables (*Environmentally Sensitive Land Ordinance*, ESLO) afecta aproximadamente dos tercios de la ciudad de Scottsdale, lo cual exige que algunas áreas de propiedad privada se conserven en su estado natural y se designen como Área Nacional de Espacios Abiertos (*National Area Open Space*, NAOS).

<http://www.scottsdaleaz.gov/codes/eslo>

(Decreto de Tierras Ecológicamente Vulnerables)

<http://www.scottsdaleaz.gov/codes/eslo>

(Área Nacional de Espacios Abiertos)

2 Campos electromagnéticos

Para obtener información sobre campos electromagnéticos y las posibilidades de riesgos que pueden representar para usted o su familia, visite la página Web del Instituto Nacional de Ciencias Ambientales de la Salud.

www.niehs.nih.gov/health/topics/agents/emf/

(Instituto Nacional de Ciencias Ambientales de la Salud)

3 Sitios del Superfondo

Existen numerosos lugares en Arizona donde el suelo y las aguas subterráneas han sido contaminadas por una eliminación inadecuada de agentes contaminantes. Consulte los mapas en la página Web del ADEQ para averiguar si una propiedad está localizada dentro de un área que necesita limpieza según el ADEQ.

<http://azdeq.gov/emaps> (ADEQ-Maps) www.epa.gov/superfund/ (EPA),

<http://espanol.epa.gov/> (Spanish)

4 Construcción de carreteras y condiciones de tráfico

Aunque la existencia de una autopista cerca de la propiedad puede significar un acceso muy conveniente, algunas veces también representa ruido indeseable. Para averiguar sobre la construcción y planeamiento de carreteras ingrese a la página Web del Departamento de Transporte de Arizona (*Arizona Department of Transportation*, ADOT).

www.azdot.gov (ADOT)

<https://azdot.gov/projects> (Proyectos estatales ADOT)

<https://az511.com> (Condiciones de tráfico, Alertas)

5 Estadísticas de criminalidad

A pesar de que las estadísticas de criminalidad son, en el mejor de los casos, una forma de medición imperfecta, son un indicador del nivel de la actividad criminal en una zona.

<https://communitycrimemap.com/> (Estadísticas delictivas: todas las ciudades)

6 Delincuentes sexuales

Desde junio de 1996, Arizona mantiene un programa de registro y notificación a la comunidad sobre delincuentes sexuales convictos. Antes de junio de 1996, no se requería el registro y solo se podían encontrar a los delincuentes sexuales de mayor riesgo en el sitio Web. La presencia de un delincuente sexual en las cercanías de la propiedad no es un hecho que el vendedor o el agente de bienes raíces tiene obligación de divulgar.

www.azdps.gov/Services/Sex_Offender/ (Delincuentes sexuales Registros y notificación comunitaria)

<http://www.nsopw.gov/en> (Sitio público nacional sobre delincuentes sexuales)

7 Áreas boscosas

La vida en áreas forestales tiene sus propios beneficios y preocupaciones. Comuníquese con las autoridades contra incendios del condado o ciudad para obtener más información sobre asuntos que conciernen particularmente a una comunidad.

<https://dffm.az.gov/fire/prevention/firewise>

(Comunidades del fuego de Arizona WISE)

<https://www.nfpa.org/Public-Education/By-topic/Wildfire/Firewise-USA>

(Educación pública/fuego sabio USA)

8 Aeropuertos militares y públicos

La ley ordena la identificación de las zonas localizadas en las inmediaciones inmediatas 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 a los mapas con los aeropuertos militares y públicos en la página Web del Departamento de Bienes Raíces de Arizona (*Arizona Department of Real Estate*, ADRE).

dentro de alguna de ellas. Se puede acceder a los mapas con los aeropuertos militares y públicos en la página Web del Departamento de Bienes Raíces de Arizona (*Arizona Department of Real Estate, ADRE*). Además, los límites de los aeropuertos militares y públicos en el Condado de Maricopa pueden consultarse en el sitio Web del condado. El propósito de estos mapas es mostrar áreas que sufren el influjo de los ruidos propios de un aeropuerto provenientes de uno en particular. Por lo general, estos mapas no pueden determinar sobrevuelos periódicos que producen ruidos.

Los terrenos o lotes vacantes pueden estar a la venta dentro de zonas de ruido elevado o zonas con potencial para accidentes. Dado que la urbanización de estos lotes puede estar en conflicto con la capacidad del comprador para desarrollar la propiedad, este debe verificar si el desarrollo está prohibido.

Los reglamentos de urbanización para estas zonas se encuentran en los A.R.S. §28-8481.

<https://azre.gov/military-airports> (ADRE, Mapas de aeropuertos militares y límites)

<http://azre.gov/public-airports> (ADRE, Mapas de aeropuertos públicos y límites)

<https://www.skyharbor.com/FlightPaths> (Aeropuerto Phoenix Skyharbor - Información general)

9 Urbanización/Planificación/Servicios de vecindarios

La información puede encontrarse en los sitios Web comunitarios.

<http://phoenix.gov/business/zoning> (Phoenix)

<http://www.tucsonaz.gov/pdsd/planning-zoning> (Tucson)

10 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 Internet. Visite la página Web del Departamento de Educación de Arizona para obtener más información.

<http://www.azed.gov/> (Departamento de Educación de Arizona)

EL ADRE RECOMIENDA

"Llame al distrito escolar al cual pertenece la subdivisión para determinar si las escuelas cercanas aceptan a 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 (ADRE)

11 Reporte del perfil de la ciudad

La información demográfica, de finanzas y otros factores se obtienen de varias fuentes, tales como la Oficina de Censos de los Estados Unidos, la Oficina de Trabajo, el Servicio de Rentas Internas, la Oficina Federal de Investigación y la Administración Nacional Oceánica y Atmosférica, y puede consultarse en la página Web de Homefair.

<https://www.moving.com/real-estate/compare-cities/>

(Reporte del perfil de la ciudad)

Sección 4

OTROS MÉTODOS PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE UNA PROPIEDAD

Platicar 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.

Conducir alrededor del 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.

Investigue el área circundante

Google Earth es un método adicional para investigar el área circundante: <https://www.google.com/earth/>

Sección 5

RECURSOS

Consejos sobre las condiciones del mercado

El mercado de bienes raíces es cíclico y los precios suben y bajan. También cambia el mercado financiero, lo cual afecta los términos bajo los cuales un prestamista aceptará hacer un préstamo para propiedades de bienes raíces. Es imposible predecir con exactitud las condiciones del mercado de bienes raíces o financiero en un momento dado.

La decisión final sobre el precio, tanto el que está dispuesto a pagar el comprador como el que está dispuesto a aceptar el vendedor por una propiedad específica, recae sobre el comprador o el vendedor individual. Las partes en una transacción deben decidir el precio y los términos en vista de las condiciones del mercado, sus propios recursos y sus condiciones únicas.

Las partes deben, después de cuidadosa deliberación, decidir cuánto riesgo están dispuestas a asumir en una transacción. Cualquier renuncia a contingencias, derechos o garantías en el Contrato puede tener consecuencias adversas. El comprador y el vendedor reconocen que entienden estos riesgos.

El comprador y el vendedor asumen toda responsabilidad en caso de que el rendimiento de la inversión, consecuencias fiscales, efectos sobre el crédito o los términos financieros no cumplan con sus expectativas. Las partes comprenden y aceptan que el o los Agentes no ofrecen asesoría sobre la propiedad como una inversión. El o los Agentes no están calificados para ofrecer asesoría financiera, legal o fiscal relacionada con una transacción de bienes raíces. Por lo tanto, el o los Agentes no hacen representación alguna en cuanto a los temas arriba mencionados. Se aconseja al comprador y al vendedor que obtengan asesoría fiscal y legal en cuanto a qué tan aconsejable es celebrar esta transacción.

[Market Conditions Advisory](#) (AAR, ejemplos de formularios)

Leyes de vivienda justa y discapacidad

La Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act) prohíbe la discriminación en la venta, renta y

financiamiento de viviendas, por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, estatus familiar (incluyendo hijos menores de 18 años que viven con personas tramitando la custodia de menores de 18 años) y discapacidad.

https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_op/fair_housing_rights_and_obligations

(Gobierno de los E.E. U.U., HUD)

<http://www.ada.gov/pubs/ada.htm>

(Ley de Americanos con Discapacidades)

Fraude electrónico

Tenga cuidado con las instrucciones de depósitos electrónicos enviadas por correo electrónico. Los criminales cibernéticos pueden intervenir cuentas de correo electrónico y enviar mensajes con instrucciones de transferencia falsas. Debe confirmar de forma independiente las instrucciones de transferencia, ya sea en persona o por vía telefónica llamando a un número telefónico confiable y verificado antes de transferir cualquier cantidad de dinero.

<http://bit.ly/2gQNWms> (FTC & NAR - Proteja el cierre de su hipoteca de los estafadores)

<http://bit.ly/2vDDvFk> (CFPB- ¿Comprando una casa? Tenga cuidado con las estafas de cierre hipotecarias.)

Información adicional

NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS® (NAR)

<https://www.nar.realtor/>

Guía de 10 pasos para comprar una casa

<http://bit.ly/3pQqXX7>

Home Closing 101

www.homeclosing101.org

Información sobre las páginas Web del gobierno de Arizona, de agencias estatales, ciudades y condados

Departamento de Bienes Raíces de Arizona

Información para el consumidor

www.azre.gov/InfoFor/Consumers.aspx

Arizona Association of REALTORS®

www.aaronline.com

ACUSE DEL COMPRADOR

El comprador acusa haber recibido las **14** páginas de estos Consejos.

El comprador también acepta que puede haber otros temas de interés a divulgar que no se mencionan en estos Consejos. El comprador es responsable de realizar todas las consultas necesarias y contactar a las personas o agencias apropiadas antes de adquirir cualquier propiedad.

La información en este documento precautorio se brinda bajo la presunción de que no debe considerarse como asesoría o servicios legales o profesionales. Este material se elaboró con el único fin de ofrecer información general. Es posible que la información y enlaces incluidos en el presente no estén actualizados o no sean 100% precisos. Si tiene más dudas o desea asesoría, consulte a su abogado u otro representante profesional.

^ FIRMA DEL COMPRADOR

FECHA

^ FIRMA DEL COMPRADOR

FECHA

