

























<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/](http://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/](http://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](http://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 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/](http://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 lo transporten a otra comunidad".*

[www.azre.gov/PublicInfo/PropertyBuyerChecklist.aspx](http://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](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](http://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](http://www.azre.gov/InfoFor/Consumers.aspx)

**Arizona Association of REALTORS®**

[www.aaronline.com](http://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

