



Departamento de Bienes Raíces de Arizona

ASESORIA PARA EL COMPRADOR

Proporcionada por la Asociación de Corredores de bienes raíces de Arizona

Contar con un corredor 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 corredor 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.*

Febrero 2006

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.

Informe MLS

Un ofrecimiento de venta es un acuerdo entre el vendedor y el agente que ofrece la propiedad en venta, acuerdo por el cual también se puede autorizar al agente del vendedor para remitir información al Servicio que proporciona listados de las propiedades en venta (Multiple Listing Service [por sus siglas en inglés MLS]). El informe MLS es similar a un anuncio publicitario y contiene diversas abreviaturas y símbolos. Ni el acuerdo de ofrecimiento en venta ni el informe es parte del contrato entre el comprador y el vendedor. El informe contiene una descripción limitada de la propiedad que incluye puntos como el área, gravámenes, servicios, y otras comodidades, etc. Dicha información 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 público sobre subdivisiones. Los urbanizadores deben entregar a los compradores de una vivienda nueva ubicada en una subdivisión, un Informe Público del Departamento de Bienes Raíces de Arizona. Este informe público debe leerse antes de firmar cualquier contrato de compra de una vivienda nueva. Aunque alguna información puede estar desactualizada o ya no ser exacta, 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 Departamento de bienes raíces de Arizona, [por sus siglas en inglés ADRE]: <http://159.87.254.2/puclidatabase/>. El propósito del Informe Público es señalar información importante acerca de la subdivisión. Por ejemplo, la

sección del Informe Público titulada “terrenos contiguos y alrededores” revelará usos de terrenos contiguos que podrían ser de interés. Tenga en cuenta, sin embargo, que el Informe Público es preparado por el urbanizador por lo que podría ser inexacto y debe verificarse. El informe ADRE no realiza verificaciones sobre la información presentada en el Informe Público. Información adicional acerca del Informe Público se puede encontrar en la página web del informe ADRE: www.re.state.az.us/checklist.html.

Declaración del vendedor sobre la condición o estado de 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 que el vendedor debe responder acerca de la propiedad y su condición. El comprador debe revisar cuidadosamente la declaración SPDS y comprobar aquellas declaraciones de interés. El Departamento de bienes raíces de Arizona (ADRE) aconseja: “Lea la declaración del vendedor sobre la condición de la propiedad y verifique cada punto. Pida que le muestren los recibos por reparaciones que se realizaron a la vivienda. Busque manchas en los techos o alfombras que podrían indicar daños causados por alguna fuga de agua. Lea cuidadosamente el contrato de compra venta para determinar si existe algún plazo límite para objetar la declaración del vendedor sobre la propiedad o para que usted realice sus propias inspecciones.”

www.re.state.az.us/checklist.html.

No es responsabilidad del agente de bienes raíces el comprobar la exactitud de los puntos declarados en el informe SPDS. Si el agente de bienes raíces tiene conocimiento de alguna tergiversación en estas declaraciones, debe revelar dicha información a su cliente; pero el agente no está obligado a confirmar toda la información que aparece en el informe. Recuerde que el hecho de verificar la información en el informe SPDS no reemplaza a las inspecciones profesionales.

Acuerdos, 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 regirse por los CC&Rs. De este modo los CC&Rs constituyen un contrato de cumplimiento obligatorio. 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.

El Departamento de bienes raíces de Arizona aconseja: “Lea las restricciones que se mencionan en la escritura, también llamadas CC&Rs (acuerdos, condiciones y restricciones). Usted podría considerar que algunas de éstas son muy estrictas, especialmente aquellas que se refieren a los jardines, estacionamientos de vehículos de uso recreativo, equipamientos de juego, antenas satelitales y otras comodidades de uso común, principalmente si la urbanización está regida por una asociación de propietarios.”

www.re.state.az.us/checklist.html.

En www.realtor.com/BASICS/condos/ccr.asp se puede encontrar un documento corto pero informativo sobre el propósito y la aplicación de los CC&Rs. 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. La función de la Asociación de Propietarios es hacer cumplir estas reglas y preservar el valor de la propiedad en el condominio o comunidad planeada. 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 es importante preguntar si la compra de la propiedad generará algún cargo. Las Asociaciones de Propietarios también 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.re.state.az.us/communityassoc.html.

Divulgación de información sobre 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 como es el nombre del principal representante de la asociación, los gravámenes que pesan sobre las propiedades y el dinero en poder de la asociación en calidad de reserva. En caso de que la declaración fuera proporcionada por la asociación, se debe mencionar hasta qué punto cualquier cambio o mejora realizada a la unidad que no corresponda a las afirmaciones presentadas en esta declaración aparece efectivamente en lo registros de la asociación. 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 o también puede obtener información por medio de la empresa tramitadora que participe en la transacción.

Febrero 2006

Documentos de 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 un corredor o banquero hipotecario, 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.mbaa.org/

National Association of Mortgage Brokers: www.namb.org/

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.re.state.az.us/leadfacts.html o en www.epa.gov/lead.

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: <http://co.coconino.az.us/assessor.aspx>

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/departments/DepartmentIndex.asp

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

Informe Profesional de inspección de la vivienda

Cuando se trata de proteger al comprador, nunca se puede subestimar la importancia de una inspección profesional de la vivienda, ya sea ésta nueva o de reventa. Una inspección es un examen físico visual por el cual se cobra un honorario y cuyo objetivo es identificar defectos importantes en la vivienda. El inspector generalmente entrega al comprador un informe que detalla información sobre la condición de la vivienda y a su vez indicará, como también lo hará en el informe, los problemas existentes y los problemas potenciales que se encontraron durante la inspección. 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.

Los inspectores de viviendas deben tener licencia del Estado de Arizona. Se puede encontrar una lista de inspectores de vivienda autorizados en la página web del Comité de Registro de Técnicos de

Febrero 2006

Arizona (Arizona Board of Technical Registration):

www.btr.state.az.us. Se puede encontrar información adicional sobre inspecciones en la página web de la Sociedad Americana de Inspectores de Vivienda (American Society of Home Inspectors), 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=pr-opertystore

Termitas y otros insectos y organismos destructores de madera

Por lo regular se encuentran termitas en algunas zonas de Arizona. El trabajo del inspector de plagas es investigar la evidencia dejada por la presencia de termitas u otras plagas que infestan la madera. La Comisión de Control de Plagas Estructurales (Structural Pest Control Commission [por sus siglas en inglés, SPCC]) regula a estos inspectores y puede proporcionar información al comprador sobre tratamientos para el control de termitas que se hayan realizado a la propiedad en el pasado. La publicación de la SPCC “Lo que debe saber acerca de los informes sobre plagas que afectan la madera” puede encontrarse en www.sb.state.az.us/wir.htm. Se puede obtener información adicional en la página web de la SPCC en www.sb.state.az.us o llamando al 800-223-0618.

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. Por ejemplo, puede ser evidente que se hayan hecho mejoras a la propiedad como techar un patio, garaje o una modernización. 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 . La sucursal en Arizona de la Sociedad Nacional de la Industria del Remodelado puede ser contactada en <http://aznari.com/> . Para obtener información relacionada con permisos, contacte al departamento de construcción de la ciudad o del condado.

Techos

El inspector puede recomendar que un especialista con licencia para techos realice una nueva inspección. Si éstos tienen 10 años o más, se recomienda que los 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 determinar que el sistema de limpieza no está funcionando de manera adecuada o puede excluir dicha piscina o spa de la inspección general. Sería necesario entonces que una empresa de piscinas o spas haga la inspección de las mismas y evalúe cualquier problema. Véase la sucursal del Instituto Nacional de Piscinas y Spas de Arizona, en www.azpoolspas.org.

Vallas de seguridad para piscinas

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 www.hs.state.az.us/diro/admin_rules/pool_rules.htm . La ley estatal sobre piscinas se encuentra en www.azleg.state.az.us/ars/36/01681.htm.

Área.

Febrero 2006

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.

Instalaciones sépticas y otras instalaciones para el tratamiento de aguas servidas in situ.

Si la vivienda no tiene conexión con el desagüe público es probable que se utilice un sistema de eliminación de aguas servidas in situ (séptico o alterno). Si el sistema fue aprobado en determinada fecha, un inspector calificado debe inspeccionarlo antes de realizarse la transferencia. Sin embargo, aún si no lo exige la ley, todos los sistemas deben inspeccionarse antes de que la propiedad se transfiera. Un desatorador de tanques sépticos calificado puede estar entrenado para inspeccionar tales tipos de sistemas, sin embargo, una persona con entrenamiento y conocimiento del sistema específico debe realizar la inspección de sistemas alternos. Para obtener información sobre los requerimientos actuales para transferencia de propiedad e inspecciones, contacte la agencia ambiental y de salubridad del condado o el Departamento de Calidad Ambiental de Arizona en www.adeq.state.az.us/environ/water/permits/wastewater.html. Para obtener información general sobre el mantenimiento de un sistema séptico ingrese a www.septic-info.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 obtener información adicional acerca de fisuras en el terreno, visite

http://www.azwater.gov/dwr/Content/Hot_Topics/Earth_Fissures_in_Arizona/Earth_Fissures_in_Arizona.pdf. 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 licenciado, autorizado y asegurado. Para averiguar en qué zonas de Arizona existen suelos expansivos, vaya a www.az.nrcs.usda.gov (busque contracción/ondulación) o www.azgs.az.gov (Riesgos geológicos). 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. Sin embargo, es difícil eliminar los escorpiones. Si el comprador tiene alguna inquietud con respecto a este tema o si la declaración SPDS

Febrero 2006

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. Para obtener información sobre ratas de techo cuya presencia ha sido reportada en algunas áreas, vaya a www.maricopa.gov/envsvc/WATER/VECTOR/roofrats.asp. Para obtener información sobre termitas o escarabajos de corteza reportados en ciertas áreas forestales, véase www.sb.state.az.us/

Búho Pigmeo cacto ferruginoso.

El búho pigmeo cacto ferruginoso es una de las especies en peligro de extinción según la ley federal. Para obtener información sobre el búho pigmeo y su hábitat esencial que pudiera afectar el uso que se asigne a ciertas zonas, visite las siguientes páginas web:

Tucson Association of REALTORS®.

www.tucsonrealtors.org/documents/pygmyowl.pdf

Condado de Pima:

www.co.pima.az.us/cmo/sdcps/sdcp2/PO/pygmy.html

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.

Moho

El moho siempre han 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. El moho crece detrás de las paredes o debajo de materiales cuyas superficies han sido dañadas por el agua. Un folleto elaborado por la Oficina de Salud Ambiental

del Departamento de Servicios de Salubridad de Arizona (Arizona Department of Health Services, Office of Environmental Health) llamado “Hay moho en mi casa, ¿Qué debo hacer?” afirma: “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

Otros factores relacionados con la calidad del aire en interiores.

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. Como para la mayoría de los otros problemas de IAQ, 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.

Si le preocupan los límites de la propiedad, una agrimensura catastral está justificada. 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/Resources/MapApplications.asp

Condado de Pima: www.dot.co.pima.az.us/flood/

Otras partes del estado: www.azgs.state.az.us/flood_links.htm

Centro de Servicio de Mapas de zonas anegables del FEMA:

www.fema.gov/maps

Seguro (Historial de reclamos)

La disponibilidad y el costo del seguro domiciliario del propietario la afectan muchos factores. Según la compañía aseguradora, éstos pueden incluir reclamos anteriores sobre la propiedad que se va a comprar, reclamos presentados por el comprador en propiedades anteriores y el puntaje de crédito de éste último. 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.

Para reducir el riesgo de cancelación del seguro, el comprador debe preguntar a su agente de seguros acerca de los procedimientos de evaluación de riesgo y solicitar que su propio agente de seguros confirme por escrito la disponibilidad y el costo del seguro desde el inicio de cualquier transacción de bienes raíces. Aún si el comprador no puede obtener directamente el historial de reclamos de una propiedad, éste puede pedir al vendedor que le proporcione una copia. Sin embargo, tenga en cuenta que el contar con el historial de reclamos o el informe C.L.U.E de una propiedad no proporcionará al comprador toda la información necesaria para determinar su asegurabilidad, ya que no todas las compañías de seguros hacen uso de dicha información o la utilizan de la misma manera.

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 www.choicetrust.com o llamando al 866-527-2600. Para obtener información más detallada sobre seguros domiciliarios del propietario sírvase leer “La nueva realidad del seguro de propiedad - Lo que usted debe saber” en www.aaronline.com/documents/insurance.pdf Para obtener información adicional sobre seguros o para presentar un queja contra una compañía de seguros, visite la página web del Departamento de Seguros de Arizona en www.id.state.az.us/

Otras condiciones presentes en 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 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/ .

A partir del 23 de enero de 2006, los fabricantes de equipos de aire acondicionado residencial y generadores y bombas de calor, deberán cumplir el nuevo estándar mínimo establecido por el gobierno de categoría 13 en la calificación de eficiencia energética estacional o estándar (Seasonal Energy Efficiency Rating, [por sus siglas en inglés SEER]) para los equipos de aire acondicionado de uso residencial. Averigüe con un contratista licenciado y con la compañía que le otorga la garantía sobre su vivienda qué consecuencias podría tener este requisito.

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.adeq.state.az.us/environ/waste/solid/other.html e información sobre incendios forestales en www.adeq.state.az.us/function/about/wildfire.html, así como también información sobre la calidad del agua, del aire y más.

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.adeq.state.az.us/environ/waste/sps/phx.html para tener acceso a los mapas disponibles. La EPA también tiene información sobre áreas federales en: <http://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. Sin embargo, podría ser necesaria también una visita o una llamada a otras agencias policiales. Para un listado de los vínculos de las ciudades de Arizona, vaya a www.azleague.org. Para encontrar estadísticas de criminalidad en sus páginas web, quizás necesite buscar “estadísticas de criminalidad”.

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 www.azsexoffender.org. 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 revelado por el vendedor o agente de bienes raíces.

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/airport.html. Para mapas de muchos de los aeropuertos públicos visite www.re.state.az.us/Bulletin/airports/airportintro.html. 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: <http://www.firewise.org/> o <http://www.land.state.az.us/divisions/fire.htm>. 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/Tolpic.asp?catID=1

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. Se puede obtener la información sobre las escuelas públicas y de gestión propia en www.ade.state.az.us.

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.re.state.az.us/checklist.html.

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 ADICIONAL.

Asociación de REALTORS® de Arizona (Arizona Association of REALTORS®, [por sus siglas en inglés AAR]): www.aaronline.com
(Ayuda al consumidor)

Departamento de Bienes Raíces de Arizona (Arizona Department of Real Estate, [por sus siglas en inglés ADRE]): www.re.state.az.us
(Información para el consumidor)

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:
www.homestore.com/finance/buyersguide/default.asp?1nksrc=REALR2LF2C0047&gate=realtor

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 www.hud.gov/groups/fairhousing.cfm. Para información sobre la Ley de Protección para Personas con Discapacidades (Americans with Disabilities Act), visite www.usdoj.gov/crt/ada/adahom1.htm. Para la Oficina de Americans with Disabilities en Arizona, visite www.know-the-ada.com.



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