



# GUÍA DEL COMPRADOR

La información que contiene este documento ha sido preparada por First American Title Insurance Company ("FATICO") para fines informativos únicamente y no constituye asesoría legal. FATICO no es una firma de abogados y esta información no representa asesoría legal. Quienes la lean no deben tomar medidas sin pedir asesoría legal de un profesional. First American Title Insurance Company no garantiza, ni en forma expresa ni implícita la información presentada, ni asume responsabilidad por errores u omisiones. First American, el logotipo del águila, First American Title y firstam.com son marcas registradas o marcas registradas de First American Financial Corporation y/o sus afiliados.

NO ESPERA SER USADA EN CALIFORNIA | AMD: 05/2016

**UN AGENTE INDEPENDIENTE DE FIRST AMERICAN TITLE INSURANCE COMPANY  
QUE EMITE PÓLIZAS DE SEGUROS**

©2016 First American Financial Corporation y/o sus afiliados. Derechos reservados. NYSE: FAF

# TABLA de contenido

---



REFERENCIA RÁPIDA



ARRENDAR O COMPRAR ... USTED DECIDE



PROFESIONALES CLAVES QUE TIENEN UN PAPEL EN LA TRANSACCIÓN



PARA OBTENER UN NUEVO PRÉSTAMO  
5 TÉRMINOS RELACIONADOS CON EL CIERRE Y LA HIPOTECA QUE  
TODO COMPRADOR DEBE SABER



EJEMPLO DE UN PAGO HIPOTECARIO



CUADRO PARA COMPARAR CASAS



QUÉ ES EL SEGURO DEL TÍTULO



10 PROBLEMAS COMUNES DEL TÍTULO



QUÉ EVITAR DURANTE EL PROCESO DEL CIERRE



QUÉ PASA DESPUÉS DEL CIERRE



LISTA PARA LA MUDANZA  
CONSEJOS PARA MUDARSE CON MASCOTAS

---

guía del comprador

# REFERENCIA RÁPIDA

# de plica	
Nueva dirección	
Ciudad/Estado/Código postal	

Coloque la siguiente información a medida que esté disponible.

**IMPORTANTE:** No cancele la póliza de seguro de su casa ni desconecte los servicios públicos antes del cierre.

AGENTE DE BIENES RAÍCES		AGENTE DEL CIERRE O ABOGADO	
Nombre		Nombre	
Miembros del Equipo		Teléfono #	
Compañía		Fax #	
Dirección		Correo electrónico	
Ciudad/Estado/Zona postal		Asistente	
Teléfono #		Teléfono #	
Celular #		Correo electrónico	
Fax #		Dirección	
Correo electrónico		Ciudad/Estado/Zona postal	
Sitio en la red			

	EMPRESA DE SERVICIOS	TELÉFONO #	CUENTA #	FECHA DE ACTIVACIÓN
Internet				
Cable/Satélite				
Gas				
Electricidad				

SEGURO DE LA CASA		SERVICIO TELEFÓNICO	
Agente actual		Compañía	
Póliza #		Teléfono #	
Teléfono #		Cuenta #	
<b>Fecha FINAL</b>		Nuevo número de teléfono	
Nuevo agente		Fecha de activación	
Teléfono #			
Póliza #			
<b>Fecha de inicio</b>			
Garantía de la casa			
Plan #			
Póliza #			

NOTAS

# arrendar o comprar...

USTED DECIDE



¿Alguna vez ha pensado cuánto paga en arrendamiento a lo largo de un período extenso de tiempo? Probablemente mucho más de lo que se ha dado cuenta. La cantidad de dinero que gasta mensualmente en arrendamiento puede aplicarse a la hipoteca, no solamente creando patrimonio neto en su propiedad, sino- en la mayoría de los casos- reduciendo la cantidad que paga en impuestos federales y estatales anualmente. Y, ¿qué pasa con el dinero que paga en arrendamiento? ¡Se va! No hay intereses, patrimonio, ni rendimiento. Para determinar su capacidad adquisitiva, llame a su agente de bienes raíces o de préstamos.

ARRENDAMIENTO	5 AÑOS	10 AÑOS	15 AÑOS	20 AÑOS	25 AÑOS	30 AÑOS
\$1,000.00	\$60,000.00	\$120,000.00	\$180,000.00	\$240,000.00	\$300,000.00	\$360,000.00
\$1,200.00	\$72,000.00	\$144,000.00	\$216,000.00	\$288,000.00	\$360,000.00	\$432,000.00
\$1,400.00	\$84,000.00	\$168,000.00	\$252,000.00	\$336,000.00	\$420,000.00	\$504,000.00
\$1,600.00	\$96,000.00	\$192,000.00	\$288,000.00	\$384,000.00	\$480,000.00	\$576,000.00
\$1,800.00	\$108,000.00	\$216,000.00	\$324,000.00	\$432,000.00	\$540,000.00	\$648,000.00
\$2,000.00	\$120,000.00	\$240,000.00	\$360,000.00	\$480,000.00	\$600,000.00	\$720,000.00
\$2,200.00	\$132,000.00	\$264,000.00	\$396,000.00	\$528,000.00	\$660,000.00	\$792,000.00
\$2,400.00	\$144,000.00	\$288,000.00	\$432,000.00	\$576,000.00	\$720,000.00	\$864,000.00
\$2,600.00	\$156,000.00	\$312,000.00	\$468,000.00	\$624,000.00	\$780,000.00	\$936,000.00
\$2,800.00	\$168,000.00	\$336,000.00	\$504,000.00	\$672,000.00	\$840,000.00	\$1,008,000.00
\$3,000.00	\$180,000.00	\$360,000.00	\$540,000.00	\$720,000.00	\$900,000.00	\$1,080,000.00

## ARRENDANDO

- 🏠 No hay deducción por los intereses
- 🏠 El arrendamiento puede subir en cualquier momento
- 🏠 Se necesita permiso del dueño para hacer cualquier cambio
- 🏠 No hay capitalización; su dinero desaparece para siempre
- 🏠 El arrendamiento es temporal y con frecuencia sujeto a 30 días de notificación

## COMPRANDO

- 🏠 Los intereses hipotecarios son deducibles de los impuestos
- 🏠 Puede decorar y hacer cambios sin pedir permiso
- 🏠 El valor de la propiedad puede subir con el tiempo
- 🏠 Su casa se convierte en su hogar, no una situación de vivienda temporal; no está a merced del dueño

# PROFESIONALES CLAVES QUE TIENEN UN PAPEL

## EN SU TRANSACCIÓN DE BIENES RAÍCES



Tenemos expertos profesionales enfocados en el cliente disponibles para responder sus preguntas sobre título y cierre. Durante todo el proceso de compra y venta de una propiedad, usted puede además encontrar los siguientes especialistas en la industria que pueden responder de manera profesional sus preguntas según el campo de su especialización.

### **REALTOR®**

Un agente REALTOR® es un agente de bienes raíces certificado y que es miembro de la Asociación Nacional de REALTORS. El mejor lugar para encontrar un REALTOR® es pidiendo referencias a sus amistades y vecinos. Otra fuente para encontrar un REALTOR® es haciendo una búsqueda en sitio en la red de National Association of REALTORS (NAR).

### **AGENTE DE BIENES RAÍCES**

Los agentes de bienes raíces tienen una licencia que emite el estado para representar a las partes en la transferencia de propiedades. Todos los agentes REALTOR® son agentes de bienes raíces, aunque no todos los agentes necesariamente gozan de la designación profesional REALTOR®.

### **AGENTE QUE OFRECE UNA PROPIEDAD PARA LA VENTA**

El agente que coloca la propiedad para la venta forma una relación con el propietario para vender la propiedad.

### **AGENTE DEL COMPRADOR**

Un agente o corredor del comprador es un agente contratado por el comprador para localizar una propiedad adecuada y negociar con éxito el precio de la misma.

### **INSPECTOR DE PROPIEDADES**

El inspector de propiedades presenta un análisis completo objetivo e independiente de los sistemas y componentes más importantes de la propiedad.

### **FUNCIONARIO DE PRÉSTAMOS**

El funcionario de préstamos es un representante de un banco u otra institución financiera. Ayuda a los clientes a identificar las opciones en cuanto a préstamos y a entender los términos de ellos.

### **AVALUADOR**

El evaluador trabaja para la entidad financiera y proporciona un análisis de la propiedad, según el mercado. La conclusión del evaluador es subjetiva y combinada con los resultados de ventas de propiedades en los alrededores.

### **AGENTE DE SEGUROS**

El agente de seguros ayuda al propietario a determinar la protección que necesita y encuentra la póliza adecuada para satisfacer esas necesidades.

### **ABOGADO DE BIENES RAÍCES**

Un abogado de bienes raíces puede asesorarle en cuanto a todos los aspectos legales de la transacción de un inmueble. Además puede redactar y revisar contratos, ayudarle a decidir como se va a conferir el título y ayudarle con el proceso del cierre. En algunos estados los cierres únicamente pueden llevarse a cabo con abogados.

### **FUNCIONARIO DE PLICA/CIERRE**

Un funcionario de plica o cierre es una tercera persona imparcial que trabaja con todas las partes para facilitar el cierre de una transacción de bienes raíces con éxito. En el cierre, el funcionario recibe el dinero de la compra tanto del comprador como de la entidad financiera y los costos del cierre de cada una de las partes. Distribuye los fondos conforme al informe del cierre y la constancia de los documentos necesarios para transferir los derechos de propiedad.

### **AGENTE DEL CIERRE/TÍTULO**

El agente del cierre o título desempeña el estudio del título para asegurar un título negociable, de manera que la póliza de seguro del título pueda expedirse. En algunos estados pueden además facilitar la transferencia del inmueble.

# CUANDO SE OBTIENE UN PRÉSTAMO NUEVO

## ¿CUÁNDO Y DÓNDE SE SOLICITA UN PRÉSTAMO?

Existen muchas fuentes de préstamos para bienes raíces, incluyendo bancos, cooperativas de crédito, empresas hipotecarias y corredores de hipotecas. Puede pedir recomendaciones a sus amistades y familiares o a su agente de bienes raíces. El saber cuánto puede pagar antes de comenzar a buscar puede darle más poder de negociación cuando trata con el vendedor.

## ¿QUÉ ES EL SEGURO CONTRA SINIESTROS (O INCENDIOS)?

El seguro contra siniestros cubre la morada misma y puede ser un requisito para la compra de su casa. Su entidad financiera o agente de bienes raíces le explicará la cobertura que se necesita en el seguro contra siniestros. Si compra un condominio, ya existe una póliza maestra que incluye su unidad.

## CONTACTE A SUS AGENTE DE SEGUROS LO MÁS PRONTO POSIBLE

Es posible que tenga que proveerse esta cobertura para que el agente o el abogado pueda entregar los fondos a la empresa de

títulos. Ordene su seguro tan pronto le aprueben el préstamo; luego suministre al agente de plica el nombre y el teléfono del agente.

Cuando hable con su agente de seguros, averigüe sobre cobertura adicional en su póliza de propietario para asegurar sus efectos personales y protegerse contra responsabilidad civil en caso de lesiones que pueda sufrir algún visitante.

## ¿QUÉ PASA DESPUÉS DE QUE SE APRUEBA EL PRÉSTAMO?

Después de recibir la aprobación del préstamo y poco antes de la fecha del cierre, la entidad financiera le enviará los documentos a su agente del cierre o abogado y preparará un presupuesto. Este informe indica cuáles fondos van adónde y el agente del cierre puede decirle cuánto dinero necesita llevar a la cita del cierre. Note que esta cantidad puede ser mayor o menor que el cálculo original debido a cambios en interés prepago, tarifas prorrateadas, costos de mensajero y cuentas captadas.

## 5 TÉRMINOS RELACIONADOS CON LA HIPOTECA Y EL CIERRE QUE TODO COMPRADOR DEBE SABER

Cuando ocurrió la crisis inmobiliaria y la recesión económica, muchos posibles compradores pospusieron sus planes, forzando a arrendar a aquéllos que estaban considerando comprar una propiedad. Ahora que la economía continúa mejorando, algunos de esos arrendatarios tienen intenciones de comprar.

No obstante, hay muchos factores a considerar cuando se compra una propiedad. En cuanto al proceso del cierre, es buena idea saber la terminología que se usará. Esto puede hacer la situación mucho más cómoda y profesional para todas las partes. Al pie, hay algunos de los términos que pueden surgir durante el proceso del cierre.

**TASA DE PORCENTAJE ANUAL** [por sus siglas en inglés APR] Este término refleja el costo anual de todo el crédito y financiación, incluyendo la tasa de interés, puntos, tarifa del corredor y otros costos del crédito que paga el comprador.

### CUOTA INICIAL

Igual que muchas transacciones de altas cantidades de dinero, el proceso de la hipoteca incluye una cuota inicial – la cantidad que el comprador del inmueble paga para saldar la diferencia entre el precio de compra y la hipoteca. Algunos peritos aconsejan no más del 10 o 15 por ciento. Sin embargo, con la economía debilitada y las entidades financieras siendo muy estrictas aún, se recomienda cualquier cantidad por encima del 20 por ciento del precio de compra, y con frecuencia se exige, evitando así el costo del seguro para una hipoteca privada.

### LEY DE VERACIDAD DE PRÉSTAMOS

 [por sus siglas en inglés TIL]

La divulgación de la información de préstamos es una ley del gobierno federal que explica todos los costos del préstamo incluyendo a modo enunciativo y no limitativo; la tasa de interés anual, los términos del préstamo y la cantidad de la cuota y fecha de vencimiento para saldar el préstamo.

## LO QUE PUEDE NECESITAR PARA LA SOLICITUD DEL PRÉSTAMO

*Esté preparado para presentar algunos o todos los siguientes documentos e información a su agente del préstamo.*

- Su domicilio en los últimos dos años o más
- Número de su Seguro Social
- Licencia de Conducir u otra identificación válida
- Nombres y direcciones de los lugares donde ha trabajado en los últimos dos años o más
- Dos colillas de cheques recientes donde indique la cantidad de ingresos hasta la fecha
- Declaración de sus ingresos al gobierno federal por los últimos dos años o más
- Declaración de sus ingresos al gobierno federal por los últimos dos años o más
- Estados de cuenta de todas las cuentas corrientes y de ahorros de los últimos dos meses, o más
- Deudas: Nombres, direcciones, número de cuenta y cantidad de la cuota para todos los préstamos y tarjetas de crédito
- Para un préstamo VA, Certificado de Elegibilidad o DD214
- Acta de divorcio si aplica
- Cartas de explicación sobre indagaciones de crédito o circunstancias especiales
- Fondos para pagar por adelantado el informe crediticio y el avalúo

### SEGURO PARA HIPOTECAS PRIVADAS

 [por sus siglas en inglés PMI]

PMI se exige generalmente si un prestatario coloca un depósito de menos del veinte por ciento del valor de la propiedad. El cargo va incluido por lo regular en las cuotas mensuales de la hipoteca, para proteger a la entidad financiera contra incumplimiento.

### COSTOS DEL CIERRE

Los costos del cierre también pueden llamarse costos de la transacción o de liquidación, y pueden incluir varias tarifas y cargos asociados con la finalización. Estos incluyen o están relacionados con tarifas de solicitudes, estudio del título, seguro del título, tarifas de la propiedad además de documentos del cierre y tarifas del abogado. La Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces asegura al prestatario que recibe un cálculo de buena fe de los costos del cierre dentro de un período de tres días de la fecha de la solicitud, explicando con detalle cada uno de los costos.

# EJEMPLO DEL PAGO DE LA HIPOTECA 30 AÑOS/PRINCIPAL E INTERÉS ÚNICAMENTE

CANTIDAD DEL PRÉSTAMO	TASA DE INTERÉS							
	3.50%	3.75%	4%	4.25%	4.50%	4.75%	5%	5.25%
\$80,000	359	370	382	394	405	417	429	442
\$100,000	449	463	477	492	507	522	537	552
\$120,000	539	556	573	590	608	626	644	663
\$140,000	629	648	668	689	709	730	752	773
\$160,000	718	741	764	787	811	835	859	884
\$180,000	808	834	859	885	912	939	966	994
\$200,000	898	926	955	984	1,013	1,043	1,074	1,104
\$220,000	988	1,019	1,050	1,082	1,115	1,148	1,181	1,215
\$240,000	1,078	1,111	1,146	1,181	1,216	1,252	1,288	1,325
\$260,000	1,168	1,204	1,241	1,279	1,317	1,356	1,396	1,436
\$280,000	1,257	1,297	1,337	1,377	1,419	1,461	1,503	1,546
\$300,000	1,347	1,389	1,432	1,476	1,520	1,565	1,610	1,657

## CUÁNTO PUEDE GASTAR EN LA COMPRA DE SU CASA

**ESTA FORMULA ES ÚNICAMENTE UNA GUÍA Y NO DEBE CONSIDERARSE COMO EL CÁLCULO EXACTO DE UN PRÉSTAMO.**

Contacte a su agente de préstamos para determinar con mayor exactitud qué rango de precios debe considerar. Las entidades financieras deben ajustarse a ciertas proporciones cuando evalúan al cliente frente a los requisitos, según la cantidad del préstamo; las proporciones pueden variar según la entidad financiera y la clase de préstamo. Con frecuencia se usa el 28% de sus ingresos mensuales en bruto como la cantidad máxima que se permite para el pago de la hipoteca. (capital/intereses/impuestos/seguro, o por sus siglas en inglés, PITI); para el total de la deuda es 36%. El total de los gastos es PITI más la deuda a largo plazo (por ejemplo deuda de automóviles y tarjetas de crédito). No incluya otros gastos en el cálculo como víveres, servicios, ropa, gastos de colegiatura, etc..

CUOTAS MENSUALES, AUTOMÓVIL, TARJETAS DE CRÉDITO, PRÉSTAMOS + _____ + _____ + _____ + _____ + _____ = CANTIDAD TOTAL _____ DE LA DEUDA (A)	TOTAL DE DEUDA MENSUAL PERMITIDA (C) _____ MENOS DEUDA MENSUAL - (A) _____ = CANTIDAD MENSUAL PERMITIDA (PITI) (D) _____ (MENOS 20% EN IMPUESTOS & SEGURO) _____ x .80 = CAPITAL PERMITIDO/INTERESES SOLAMENTE (E) _____
TOTAL DE INGRESOS EN BRUTO (ANTES DE IMPUESTOS) (B) _____ _____ x .36 = DEUDA MENSUAL PERMITIDA (C) _____	INGRESOS MENSUALES EN BRUTO (B) _____ _____ x .28 = CANTIDAD MENSUAL PERMITIDA (PITI) (F) _____ (MENOS 20% EN IMPUESTOS & SEGURO) _____ x .80 = CAPITAL PERMITIDO/INTERESES SOLAMENTE (E) _____ CUOTA: COLOQUE LA CANTIDAD MENOR DE (E) O (G) (H) _____
CANTIDAD DEL PRÉSTAMO _____ CON 20% DE DEPÓSITO _____ ÷ .80 = PRECIO DE LA CASA _____ CANTIDAD DEL PRÉSTAMO _____ CON 20% DE DEPÓSITO _____ = PRECIO DE LA CASA _____ ÷ .90	Utilizando el cuadro de arriba, localice la tasa de interés actual. La cantidad de la cuota se encuentra en la columna cerca del capital e interés (H). Encuentre la cantidad del préstamo a la izquierda, y colóquelo aquí.

# COMPARACIÓN DE CASAS



Parecería fácil recordar cada casa, pero puede volverse confuso rápidamente. ¿Cuál era la casa cerca de la escuela? ¿Cuál era la que tenía la linda piscina? ¿Tenía salón familiar? ¿Cuántos baños? En la sección "Algo Memorable" anote algo que le pareció poco común y memorable sobre cada casa, como un vitral, árboles frutales, una casita de muñecas. Así será más fácil recordar la propiedad más adelante con la dirección específica. Y por último, tal vez la pregunta más importante, ¿se sintió a gusto en esta casa?

El siguiente cuadro de comparación está diseñado para ayudarle a recordar las casas que ha visitado y lo que más le gustó de cada una. Califique las características o haga anotaciones que le ayuden a determinar qué le gustó o le disgustó.

	CASA 1	CASA 2	CASA 3	CASA 4	CASA 5
DIRECCIÓN					
PRECIO DE VENTA					
NÚMERO DE DORMITORIOS/ BAÑOS	/	/	/	/	/
PIÉS CUADRADOS					
PRIMERA IMPRESIÓN					
LUGAR					
VECINDARIO					
ESTILO					
SALA					
COMEDOR					
GRAN CUARTO					
COCINA					
SALA FAMILIAR					
BAÑO					
DORMITORIO PRINCIPAL					
BAÑO PRINCIPAL					
DORMITORIOS					
DISTRIBUCIÓN					
PATIO					
PISCINA					
JARDÍN					
GARAJE					
ALGO MEMORABLE					
¿SE SIENTE A GUSTO?					

# Qué es el SEGURO DEL TÍTULO

Ya que los bienes raíces constituyen el mercado más grande de la nación, la compra y venta de ellos es esencial para la salud de la economía de los EEUU. Sin embargo, estas transacciones siempre conllevan algún riesgo. Por esa razón, el seguro del título ha estado protegiendo a los propietarios americanos por más de 130 años.

## resumen

Cuando se financia un inmueble, ya sea que se compre o venda, por lo general se registra la transacción en los archivos públicos. De igual manera, se documentan actividades que puedan afectar el derecho de propietario; éstas pueden incluir gravámenes, embargos, compromisos, etc. Cuando un comprador adquiere el seguro de título, la empresa de títulos estudia los récords para encontrar (y corregir, si fuera posible) asuntos que puedan afectar los derechos de propietario del comprador.

## estudio y examen del título

Esta es la diferencia entre el seguro del título y otros modelos de pólizas de seguros tradicionales. Cuando usted compra una póliza de seguros para asuntos relacionados con su automóvil o salud, la compañía de seguros evalúa el riesgo de asegurarlo a usted y basa la prima en el riesgo que asume. Con el seguro del título, el asegurador primero trabaja identificando el estatus de los derechos de propietario; recopilando documentos de los archivos públicos; como gravámenes y otros asuntos legalmente identificados en las transacciones de bienes raíces. Una vez que se finaliza el estudio, el asegurador puede determinar que el título sea asegurable y listar las excepciones de la cobertura y los requisitos para asegurarlo.

## riesgos no descubiertos

Por supuesto que aún el profesional de títulos más experimentado puede no descubrir todos los problemas del título. Otros riesgos incluyen asuntos que son más difíciles de identificar, tales como asuntos que son el resultado de errores en los registros públicos, falsificaciones, herederos no revelados y otros problemas no anticipados. Esa es una de las razones por las que su póliza de seguro de título puede jugar un papel clave en la protección de su inversión en bienes raíces.

## póliza de seguros

Cuando compra una casa nueva u otro inmueble obteniendo una hipoteca, la entidad financiera le exigirá una póliza de seguro de título. Esta póliza asegura a la entidad financiera contra deficiencias en el título según la cantidad asegurada. Esta cobertura a favor de la institución financiera, es por el tiempo que tenga la hipoteca, bajo circunstancias limitadas indicadas en la póliza.

## póliza del propietario

Usted tendrá también la opción de comprar una póliza de título para el propietario, que provee seguro directamente al propietario asegurado, listado en la póliza, y describe el interés en el inmueble. La póliza de seguro, tanto del propietario como del préstamo, está sujeta a provisiones que incluyen riesgos cubiertos, exclusiones de cobertura, condiciones y excepciones al título listadas en una cláusula.

## prima

Usted paga una sola prima, tanto por la póliza del préstamo como por la póliza del propietario al cierre de su transacción; según el valor total de su casa y la cantidad del préstamo. Esta es otra diferencia entre el seguro del título y otros modelos de pólizas de seguros donde las primas se pagan periódicamente. La compra de una casa u otro inmueble puede ser la mayor inversión financiera que hace en su vida. El seguro del título puede darle tranquilidad sabiendo que el título de su inversión está asegurado.

# 10 PROBLEMAS COMUNES DEL TÍTULO

¿Se ha preguntado alguna vez por qué necesita seguro de título? Su casa puede ser nueva para usted, pero cada propiedad tiene una historia. Un estudio del título, a profundidad, puede ayudar a descubrir deficiencias en el título de su propiedad. Conforme con los términos de la póliza, su seguro de título le protege contra problemas que puedan salir a relucir después del cierre de la transacción. Algunos de estos problemas son:

- 1. ERRORES EN LOS RÉCORDS PÚBLICOS:** Cometer errores es humano, pero cuando afectan sus derechos de propietario esos errores pueden ser devastadores. Los errores administrativos o de registro pueden afectar la escritura o la agrimensura catastral y causarle tensiones económicas excesivas.
- 2. GRAVÁMENES DESCONOCIDOS:** Algún propietario anterior puede no haber llevado la contabilidad meticulosamente, o no haber pagado las deudas. Y aún cuando la deuda previa no sea suya, los bancos y otras entidades financieras pueden colocar gravámenes contra su propiedad por deudas no saldadas, aún después de haber cerrado la venta. Esto es especialmente preocupante con propiedades en peligro de que se ejecute la hipoteca.
- 3. ESCRITURAS ILEGALES:** Aunque la cadena del título de su propiedad parezca perfectamente sólida, es posible que un inmigrante indocumentado, un menor, una persona que no esté en pleno uso de sus facultades mentales o alguien que dice ser soltero pero está casado, haya firmado una escritura anterior. Estos asuntos pueden afectar el poder de ejecutar previas escrituras y también afectar la posesión previa y hasta la actual.
- 4. HEREDEROS FALTANTES:** Cuando una persona fallece, el derecho de propiedad pueden recibirlo los herederos o quien se haya nombrado en el testamento. Sin embargo, a veces los herederos faltan o son desconocidos al momento del fallecimiento. Otras veces los miembros de la familia pueden demandar el testamento exigiendo sus derechos a la propiedad. Estos escenarios- que pueden suscitarse tiempo después de que usted haya comprado la propiedad- pueden afectar sus derechos de propietario.
- 5. FALSIFICACIONES:** Desafortunadamente, no vivimos en un mundo completamente honesto. A veces, un documento falso o inventado se ha registrado ocultando al verdadero dueño. Una vez que se esclarecen estas falsificaciones pueden constituir un peligro para sus derechos de propietario.
- 6. IMPEDIMENTOS NO DESCUBIERTOS:** Cuando se trata de ser propietario, tres puede ser una multitud. En el momento de la compra puede usted no saber que una tercera parte tiene derecho a parte o a toda la propiedad- debido a un gravamen en la hipoteca, reclamos no financieros; como restricciones o convenios limitando el uso de la propiedad.
- 7. SERVIDUMBRES DESCONOCIDAS:** Usted puede ser el dueño de la propiedad y el terreno a su alrededor, pero una servidumbre desconocida puede prohibirle utilizarla en la forma deseada, o permitir que una agencia gubernamental, empresa u otra parte tenga acceso a toda o a porciones de ella. Aunque las servidumbres son generalmente asuntos no financieros, también pueden afectar su derecho a disfrutar de la propiedad.
- 8. DISPUTAS DE LÍMITES/AGRIMENSURAS:** Usted puede haber visto varias agrimensuras de su propiedad antes de comprarla, sin embargo, pueden existir otras agrimensuras que indiquen diferentes límites. Por ello, un vecino u otra parte puede reclamar derechos a alguna porción de la propiedad.
- 9. TESTAMENTO NO DESCUBIERTO:** Cuando un propietario fallece sin testamento o heredero forzoso, el estado puede vender sus bienes, incluyendo la casa. Cuando usted compra tal propiedad, usted asume los derechos de propietario. Sin embargo, aún años después, puede salir a relucir el testamento del propietario y sus derechos pueden correr serios peligros.
- 10. SUPLANTACIÓN DEL PROPIETARIO:** Los nombres comunes y similares pueden hacer posible el suplantar al dueño de una propiedad. Si usted comprara una propiedad que la vendió alguna vez un dueño falso, puede perder sus derechos legales a la misma.

## VAYA A LO SEGURO

Una póliza de seguro de título, con frecuencia, cubre éstos y otros problemas. Cuando compre una casa, asegúrese de proteger su inversión con una póliza de seguros de título.

# QUÉ EVITAR DURANTE EL PROCESO DEL CIERRE

## **EVITE CAMBIAR DE ESTADO CIVIL:**

Su estado civil afecta la manera como se confiere el título. Asegúrese de que tanto su institución financiera como la empresa de títulos, estén informados de cualquier cambio en su estado civil para que los documentos se preparen correctamente.

## **EVITE CAMBIAR DE TRABAJO:**

Un cambio de trabajo puede resultar en que le nieguen el préstamo, particularmente si acepta un trabajo con un salario más bajo o se cambia a otro campo. No piense que está seguro porque ha recibido la aprobación anteriormente en el proceso; ya que la entidad financiera puede llamar a la empresa para verificar nuevamente su empleo justo antes de colocar los fondos del préstamo.

## **EVITE CAMBIAR DE BANCO O MOVER SU DINERO A OTRA INSTITUCIÓN:**

Después de que la entidad financiera haya verificado sus fondos en una o más instituciones, el dinero debe permanecer allí hasta que lo necesite para la compra.

## **EVITE CANCELAR CUENTAS EXISTENTES A MENOS QUE LA INSTITUCIÓN FINANCIERA SE LO PIDA:**

Si su agente de préstamo le aconseja que pague ciertas deudas para reunir los requisitos del préstamo, siga el consejo. De otra manera deje sus cuentas como están hasta que cierre la plica

## **EVITE HACER COMPRAS GRANDES:**

Una compra grande puede requerir un retiro de los fondos que se han verificado, o subir su deuda, lo que podría resultar en que no le aprueben el préstamo. Una entidad financiera puede revisar su crédito o volver a verificar los fondos a último minuto, así que evite compras que puedan impactar la aprobación del préstamo.

# QUÉ PASA DESPUÉS DEL CIERRE

Le recomendamos que guarde todos los récords pertinentes a su casa juntos en un lugar seguro, incluyendo documentos de la compra, seguros, mantenimiento y mejoras.

## LAS LLAVES DE SU CASA

Se le han entregado las llaves que abren las puertas de su nueva casa. Para su seguridad, cambie las cerraduras cuando se mude.

## SERVICIOS PÚBLICOS

Si no lo ha hecho aún, contacte los proveedores de servicios públicos para hacer arreglos para activar la electricidad, gas, agua, teléfono y cable o satélite. Mientras que algunos proveedores solamente necesitan un día para iniciar los servicios, es mejor notificarles con unas semanas de anticipación.

## PÓLIZA DE SEGURO DEL TÍTULO PARA EL PROPIETARIO

Posiblemente haya recibido la Póliza de Seguro del Propietario de First American Title durante el cierre. Si este servicio no está disponible en su área, la recibirá por correo dentro de cuatro a seis semanas.

## REGISTRO DE LA ESCRITURA

Una vez se haya registrado en la oficina del condado, la escritura original se le enviará directamente a usted, por lo general, dentro de un período de cuatro a seis semanas.

## PAGOS DEL PRÉSTAMO

Al cierre, debe recibir instrucciones con detalles para pagar la primera cuota del préstamo. Debe recibir un libro de cupones antes de que venza la primera cuota. Si no recibe el libro, o si tuviera preguntas sobre su cuenta captada para impuestos y seguro, por favor contacte a su agente o abogado del cierre.

## IMPUESTOS PREDIALES

Al cierre, los impuestos prediales se prorratan entre el comprador y el vendedor según la cantidad de tiempo que cada quien ocupe la propiedad. Es posible que no reciba el estado de cuenta de los impuestos por el año en curso; sin embargo, es su obligación asegurarse de que los impuestos se paguen a tiempo. Averigüe en la entidad financiera si los impuestos están incluidos en su cuota y si la entidad financiera los pagará de los fondos captados.

## LA EXCENCIÓN DE HOGAR

Si compra una propiedad en un estado que cuenta con leyes de exención de hogar, es posible que le exijan declarar la exención de hogar o presentar un documento para la exención. Esta exención reduce el valor de la propiedad para efectos de impuestos estatales. Favor de averiguar en la oficina de registros de su condado para determinar su elegibilidad, requisitos y fechas de vencimiento.

## SERVICIO POSTAL

La oficina postal local puede proporcionarle los formularios necesarios para el cambio de dirección, con el fin de agilizar la entrega del correo en su nuevo domicilio. Puede agilizar el proceso aún más notificando a quien le envía correo de su nuevo domicilio y la fecha cuando se va a mudar. En algunas facturas hay un área para cambio de dirección.

## LICENCIA DE CONDUCIR, REGISTRO DE VEHÍCULOS E INSPECCIÓN

El Departamento de Vehículos Motorizados [por sus siglas en inglés DMV] exige que le notifique de su cambio de dirección para expedirle una licencia nueva. Además necesitará transferir el registro de su vehículo y dependiendo del estado, tomar una prueba de manejo e inspección del vehículo. Averigüe los requisitos en el DMV.



# LISTA PARA LA MUDANZA

## ENVIAR CAMBIO DE DIRECCIÓN A:

- Oficina de correos
- Banco
- Compañías donde tiene tarjetas de crédito
- Amistades y familiares
- Compañías de seguros – Vida, médico, incendios, automóvil
- Automóvil – registro del automóvil y licencia de conducir
- Empresas de servicios públicos – gas, luz, agua, teléfono, cable
  - Gestionar devoluciones de depósitos
  - Hacer arreglos para iniciar servicio en el nuevo domicilio
- Entregas a domicilio – lavandería, suscripciones de periódicos y revistas
- Récorde escolares – pedir copias o transferencias de los records de los niños
  - Récorde médicos – historial médico, dentista, farmacia
  - Pedir referencias al médico y dentista
- Iglesias, clubes, organizaciones cívicas- transferir el carnet de socio y obtener cartas de presentación

## NO OLVIDE:

- Vaciar congeladores y planear hacer uso de comidas
- Descongelar el congelador y refrigerador
- Hacer el servicio a los electrodomésticos para la mudanza
- Contactar las empresas de servicios públicos para iniciar el servicio – agua, luz, cable, basura, etc.
- Manténgase en contacto con la compañía de mudanzas – Averigüe: cobertura de seguro, costo de empaquetar y desempacar, día de llegada, varios documentos de embalaje, método y fecha de pago,
- Haga arreglos para el cuidado especial y necesidades de los bebés, los niños, las mascotas y las plantas

## EL DÍA DE LA MUDANZA:

- Lleve dinero en efectivo, joyas y documentos importantes usted mismo
- Infórmele a algún amigo o familiar la ruta y el horario de su viaje, incluyendo paradas para pasar la noche; y use este contacto para recibir mensajes
- Revise nuevamente (para evitar confusión) clósets, gavetas y repisas para asegurarse de que están vacíos
- Deje las llaves que necesitará el nuevo propietario

# CONSEJOS PARA MUDARSE CON MASCOTAS

Mudarse a una casa en un lugar nuevo puede ser una aventura emocionante, pero también puede causar estrés y confusión para las mascotas. Para minimizar el trauma, he aquí algunos consejos que pueden ayudar a hacer la transición de su mascota un poco más fácil:

- Haga una cita con el veterinario para una revisión antes de mudarse.
  - Obtenga una copia del historial médico de su mascota junto con los certificados de la vacuna contra la rabia.
  - Asegúrese de tener suficientes medicinas hasta que el nuevo veterinario pueda localizarse para obtener nuevas recetas.
- La identificación adecuada es esencial. Asegúrese de que la placa de identificación esté debidamente asegurada y que la información esté al día.
- Las mascotas pueden ponerse ansiosas con la actividad de la mudanza. Para eliminar el peligro de que se comporten mal o se escapen, piense en colocar su mascota en una guardería durante los días más agitados.
- Si lleva su mascota en el carro, asegúrese de llevarle uno o dos juguetes favoritos, una correa para cuando paren y suficiente agua para mantenerlo hidratado.
- Cada estado tiene diferentes requisitos para las mascotas cuando pasan la frontera estatal. Contacte al Veterinario Estatal en su nueva ubicación para obtener la información más actualizada.
- Las mudanzas a largas distancias pueden requerir pasar la noche en camino. Puede encontrar lugares y alojamientos que permitan mascotas buscando en el internet.
- Una vez que usted y su mascota hayan llegado a su nuevo lugar, permita suficiente tiempo para que se ajuste al nuevo vecindario. Puede tardar varios días o semanas para que su mascota se adapte a los nuevos alrededores.
- Lleve una fotografía actual de su mascota. Si se perdiera durante la mudanza, la fotografía facilita la búsqueda.



*Este anexo debe entregarse al Comprador antes de presentar cualquier oferta, y no es parte de los términos del Contrato de Compra de Bienes Raíces para reventa residencial.*



# ATENCIÓN, COMPRADOR

*Está celebrando un acuerdo vinculante en lo legal.*

- 1. Lea todo el contrato *antes* de firmarlo.**
- 2. Repase la Declaración de divulgación de propiedad del vendedor residencial (ver la Sección 4a).**
  - Esta información proviene directamente del Vendedor
  - Investigue todos los espacios en blanco, respuestas ambiguas o cualquier información que sea importante para usted.
- 3. Repase el Párrafo sobre inspección (ver la Sección 6a).**

Si es importante para usted, contrate a expertos calificados: Inspector de moho

  - Inspector general de viviendas
  - Inspector de calefacción/refrigeración
  - Inspector de moho
  - Inspector de plagas
  - Inspector de piscinas
  - Inspector de techos

Verifique la superficie en pies cuadrados (ver la Sección 6b)  
Verifique que la propiedad esté conectada a drenaje o tanque séptico (ver la Sección 6f)
- 4. Confirme su capacidad para contratar un seguro y la elegibilidad de la propiedad durante el período de inspección con su agente de seguros (ver las Secciones 6a y 6e).**
- 5. Solicite ahora el préstamo de vivienda si no lo ha hecho todavía, y presente ante su prestamista toda la información solicitada (ver la Sección 2f).**

Es su responsabilidad asegurarse de que usted y su prestamista siguen los requisitos de plazos indicados en la Sección 2, y que usted y su prestamista entregan los fondos en garantía con tiempo suficiente para permitir el cierre de la garantía en la fecha acordada. De otra manera, el Vendedor puede cancelar el contrato y usted puede ser responsable por daños.
- 6. Lea el compromiso de título en un plazo de (5) cinco días de recibirlo (ver la Sección 3c).**
- 7. Lea las estipulaciones, condiciones y restricciones, así como los demás documentos aplicables en un plazo de (5) cinco días de recibirlos (ver la Sección 3c), especialmente si la casa pertenece a una asociación de propietarios.**
- 8. Realice un minucioso recorrido de inspección previo al cierre (ver la Sección 6l). Si la propiedad no es aceptable, dígalos. Después del cierre será demasiado tarde.**

Puede obtener información en los Consejos para el comprador en <http://www.aaronline.com/manage-risk/buyer-advisory-3/>

**Recuerde que se recomienda consultar a un abogado, a inspectores y expertos de su elección en cualquier área de interés de la transacción.** Tenga cuidado con las representaciones orales, alegatos publicitarios y cualquier información que aparezca en un listado. *Verifique lo que sea de importancia para usted.*

## ADVERTENCIA: \*FRAUDE DE GIRO TELEGRÁFICO\*

Tenga cuidado con las instrucciones de transferencias enviadas por correo electrónico. Los cibercriminales podrían acceder ilegalmente a las cuentas de correo electrónico y enviar correos electrónicos con instrucciones falsas de transferencias. ***Siempre confirme por cuenta propia las instrucciones de transferencias antes de transferir cualquier cantidad de dinero.*** No envíe por correo electrónico ni transmita documentos donde aparezcan números de cuentas bancarias o información de identificación personal.

**Lista de verificación del Comprador**

# CONTRATO DE COMPRA DE BIENES RAÍCES PARA REVENTA RESIDENCIAL



La parte preimpresa de esta forma fue redactada por la Arizona Association of Realtors®. Cualquier cambio en el texto preimpresa de esta forma debe destacarse de manera notable. No se hace ninguna representación en cuanto a la validez legal, idoneidad o efectos de cualquier disposición, incluyendo sus consecuencias fiscales. Si desea asesoría legal, fiscal o profesional, consulte a su abogado, asesor fiscal o consultor profesional



## 1. PROPIEDAD

- 1a. 1. **COMPRADOR:** \_\_\_\_\_  
NOMBRE DEL O DE LOS COMPRADORES
2. **VENDEDOR:** \_\_\_\_\_ o  según la identificación de la sección 9c.  
NOMBRE DEL O DE LOS VENDEDORES
3. El Comprador acepta comprar y el Vendedor acepta vender la propiedad real con todas las mejoras, instalaciones y accesorios propias o incidentales, además de los bienes muebles aquí descritos (llamados en conjunto el "Inmueble").
- 1b. 5. Dirección del inmueble: \_\_\_\_\_ No. del tasador: \_\_\_\_\_  
6. Ciudad: \_\_\_\_\_ Condado: \_\_\_\_\_ Arizona, Código Postal: \_\_\_\_\_  
7. Descripción legal: \_\_\_\_\_  
8. \_\_\_\_\_  
9. \_\_\_\_\_
- 1c. 10. \$ \_\_\_\_\_ Precio de compra total, pagadero como se describe a continuación  
11. \$ \_\_\_\_\_ Anticipo  
12. \$ \_\_\_\_\_  
13. \$ \_\_\_\_\_  
14. \$ \_\_\_\_\_  
15. \$ \_\_\_\_\_  
16. \$ \_\_\_\_\_
- 1d. 17. El Anticipo se realiza como:  Cheque personal  Transferencia  Otro \_\_\_\_\_  
18. Al aceptar esta oferta, el Anticipo, de haberlo, se depositará a:  Compañía de garantía  Cuenta fiduciaria del Agente.  
19. **SI ESTA VENTA SE REALIZA COMPLETAMENTE EN EFECTIVO:** Se adjunta al presente ya sea una Carta de crédito o una fuente de fondos por parte de  
20. una institución financiera que documente la disponibilidad de fondos para cerrar la garantía.  
21. **Cierre de garantía:** El cierre de garantía (Close of Escrow, COE) sucede cuando se registran las escrituras en la oficina de registro del condado  
22. correspondiente. El Comprador y el Vendedor cumplirán con todos los términos y condiciones del presente Contrato, celebrarán y entregarán a la  
23. Compañía de garantía todos los documentos de cierre y realizarán todas las demás acciones necesarias con un plazo suficiente para permitir que suceda el COE en  
24. \_\_\_\_\_ MES \_\_\_\_\_ DÍA 20 \_\_\_\_\_ AÑO ("Fecha de COE"). Si la Compañía de garantía o la oficina de registro están cerradas en la Fecha de COE,  
25. el COE ocurrirá al siguiente día laboral.  
26. El Comprador entregará a la Compañía de garantía un cheque de caja, fondos transferidos o cualquier otro financiamiento de disposición inmediata para  
27. pagar cualquier enganche, depósitos adicionales o los costos de cierre del Comprador, e instruirá al prestamista, según corresponda, a entregar de  
28. inmediato los fondos disponibles a la Compañía de garantía, en monto y plazo suficientes para permitir que el COE suceda en la Fecha de COE.  
29. El Comprador reconoce que la falta de pago de los fondos de cierre requeridos por el COE programado, si no se subsana luego de que se entregue una  
30. notificación de subsanación en cumplimiento con la Sección 7a, constituirá una incumplimiento sustancial de este Contrato y todo el Anticipo quedará sujeto a decomiso.  
31. Todos los fondos deben estar en moneda estadounidense.
- 1e. 32. **Posesión:** El Vendedor debe entregar posesión, habitación, llaves existentes o los medios de accionar todas las cerraduras, buzones de correo, sistemas  
33. de seguridad, alarmas e instalaciones comunes al Comprador al momento de COE o  \_\_\_\_\_  
34. el o los Agentes recomiendan que las partes busquen asesoría adecuada por parte de profesionales en los campos de aseguramiento, legal, fiscal y  
35. contabilidad acerca de los riesgos de preposesión y postposesión del Inmueble.
- 1f. 36. **Anexos incluidos:**  TAL Y COMO ESTÁ  Cláusula adicional  Contingencia del comprador  Pozo doméstico  Asociación de propietarios  
37.  Declaración de pintura con base de plomo  Presunción de préstamo  Instalaciones locales de tratamiento de aguas residuales  
 Financiamiento del vendedor  Venta al descubierto  
38.  Apéndice de contratación de arrendamiento solar / préstamo para energía solar  Otros: \_\_\_\_\_

>>

**Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>**

- 1g. 39. **Instalaciones y bienes muebles:** Para los fines del presente Contrato, las instalaciones significan propiedad conectada o fija al Inmueble. El Vendedor  
 40. acepta que todas las instalaciones existentes del Inmueble y todos los bienes muebles aquí especificados, así como los medios para operar las  
 41. instalaciones y la propiedad (es decir, controles remotos) se transferirán con esta venta. Se incluye lo siguiente aquí especificados están incluidos en esta venta, incluyendo:
- 42. • aparatos empotrados, ventiladores de techo, remotes
  - 43. • aspiración centralizada, manguera y accesorios
  - 44. • cortinas y revestimiento de ventanas
  - 45. • equipo de chimenea empotrado
  - 46. • recubrimientos de pisos anexos
  - 47. • estufa u horno independiente
  - 48. • controles remotos para puertas de garaje
  - 49. • instalaciones de iluminación
  - 50. • buzón de correo
  - 51. Si son propiedad del Vendedor, la venta también incluye los siguientes conceptos:
  - 52. • sistemas fijos de poder alterno que suministran al
  - 53. al inmueble (es decir, solar)
  - 54.
- antenas de medios montadas (fijas)
  - fuentes y iluminación exterior
  - jardines exteriores (es decir, arbustos, árboles y plantas sin maceta)
  - Persianas y toldos
  - dispositivos domésticos inteligentes, cuyo acceso se transferirá (es decir, timbre con video, termostato automático)
  - bocinas empotradas
  - equipo y cubiertas para piscina y spa/jacuzzi a nivel incluyendo los sistemas de limpieza mecánicos u otros
- cobertizos de almacenamiento
  - ventanas y puertas de tormenta
  - Estufas de pelletillas, de leña, de gas
  - Temporizadores (fijos)
  - Toalleros y corineros
  - Soportes y equipo para TV montadas en pared (No incluye las TV)
  - Sistemas rociadores
  - Mosquiteros para puertas y ventas, celosias
  - sistemas y alarmas de seguridad y contra incendios
  - sistemas de purificación de agua

55. **Bienes muebles existentes adicionales incluidos en esta venta (si se marcan):**
56.  refrigerador (descripción): \_\_\_\_\_
57.  lavadora (descripción): \_\_\_\_\_
58.  secadora (descripción): \_\_\_\_\_
59.  equipo, cubiertas y otros sistemas mecánicos o de limpieza para spa/jacuzzi por encima del nivel de tierra (descripción): \_\_\_\_\_
60. \_\_\_\_\_
61.  bienes muebles adicionales no abordados de otro modo (descripción): \_\_\_\_\_
62.  bienes muebles adicionales no abordados de otro modo (descripción): \_\_\_\_\_

63. **Los bienes muebles existentes adicionales que se incluyan no se considerarán como parte del Inmueble y se transferirán sin valor monetario, libres y exentos de toda responsabilidad u obligación.**
- 64.
65. Los artículos arrendados NO se incluirán en esta venta. El Vendedor notificará acerca de todos los artículos arrendados en un plazo de tres (3) días después de que se acepte el Contrato. El Comprador notificará acerca de cualquier artículo arrendado que no se apruebe dentro del Período de inspección o en un plazo de cinco (5) días después de recibir el aviso, lo que suceda al último
67. SI ESTA VENTA SE REALIZA COMPLETAMENTE EN EFECTIVO, La Sección 2 no aplica, pase a la sección 3.

**2. FINANCIAMIENTO**

- 2a. 69. **Precalificación:** Una Forma de precalificación de AAR *si* se incluye con el mismo y se integra por referencia.
- 2b. 70. **Contingencia de préstamo:** La obligación del Comprador para completar esta venta está supeditada a que el Comprador obtenga aprobación de préstamo sin condiciones previas al documento (*Prior to Document*, PTD) a más tardar tres (3) días antes de la Fecha de COE para el préstamo descrito en la forma de Actualización de estado del préstamo (*Loan Status Update*, LSU) de la AAR o en la Forma de precalificación de la AAR, lo que se entregue al último. **A más tardar a tres (3) días antes de la Fecha de COE, el Comprador ya sea: (i) firmará todos(ii) entregará al Vendedor o Compañía de garantía el aviso de aprobación de préstamo sin condiciones PTD y la o las fechas de recepción de Divulgación de cierre por parte del Prestamista, o (iii) entregará al Vendedor o Compañía de garantía el aviso de incapacidad de obtener aprobación de préstamo sin condiciones PTD.**
- 2c. 76. **Contingencia de préstamo incumplida:** Este contrato quedará cancelado y el Comprador tendrá derecho a una devolución del Anticipo si, luego de un esfuerzo diligente y de buena fe, el Comprador es incapaz de obtener aprobación de préstamo sin condiciones PTD, y entrega una notificación de dicha incapacidad para obtener la aprobación del préstamo a más tardar tres (3) días antes de la Fecha de COE. Si el Comprador no entrega dicha notificación, el Vendedor puede emitir una notificación de subsanación para el Comprador según lo requiere la Sección 7a y, en caso de infracción por parte del Comprador, el Vendedor tendrá derecho sobre el Anticipo conforme con la Sección 7b. Si, antes de que expire cualquier Período de subsanación, el Comprador entrega una notificación de incapacidad para obtener aprobación del préstamo, el Comprador tendrá derecho a una devolución del Anticipo El Comprador reconoce que los conceptos prepagados que se pagaron por separado del anticipo no son reembolsables.
- 2d. 83. **Tasa de interés / Fondos necesarios:** El Comprador acepta que (i) la incapacidad de obtener aprobación de préstamo debido a la falta de fijación de la tasa y "puntos" de interés mediante acuerdo separado por escrito con el prestamista, o (ii) la falta de enganche u otros fondos pendientes por parte del Comprador necesarios para obtener la aprobación del préstamo sin condiciones y cerrar esta transacción, no constituyen una contingencia de préstamo incumplida.
- 2e. 87. **Actualización del estado del préstamo:** El Comprador entregará al Vendedor la LSU habiendo llenado al menos los renglones del 1 al 40 que describen el estado actual del préstamo propuesto en un plazo de diez (10) días posteriores a la aceptación del Contrato, e instruirá al prestamista a proporcionar una LSU vigente al o a los Agentes y al Vendedor bajo petición.

>>

**Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>**

- 2f. 90. **Solicitud de préstamo:** A menos que ya se haya llenado previamente, en un plazo de tres (3) días después de que se acepte el Contrato, el Comprador  
 91. debe (i) entregar al prestamista el nombre del Comprador, ingresos, número de seguro social, dirección del Inmueble, valor estimado del Inmueble y el  
 92. monto del préstamo hipotecario que se solicita, y (ii) otorgar permiso al prestamista a acceder al Reporte crediticio residencial triple del Comprador.
- 2g. 93. **Tramitación del préstamo durante la garantía:** En un plazo de diez (10) días después de recibir el **Estimado del préstamo**, el Comprador (i) notificará al  
 94. prestamista sobre la intención de proceder con la transacción de préstamo a satisfacción del prestamista, y (ii) entregará al prestamista todas  
 95. las divulgaciones firmadas requeridas y la documentación enumerada en la LSU en las líneas 32 a 35. El Comprador acepta obrar con diligencia para  
 96. obtener el préstamo y entregará puntualmente al prestamista toda la documentación adicional requerida.
- 2h. 97. **Tipo de financiamiento:**  Convencional  FHA  VA  USDA  Presunción  Traslado del Vendedor  \_\_\_\_\_  
 98. (si el financiamiento es diferente al nuevo financiamiento, ver el anexo adjunto)
- 2i. 99. **Costos del préstamo:** El Comprador pagará todos los costos involucrados en la obtención del préstamo, a menos que aquí se disponga lo contrario.
- 2j. 100. **Concesiones del Vendedor (si las hay):** Además de los demás costos que el Vendedor acordó pagar mediante el presente documento, el Vendedor  
 101. Abonará al Comprador el \_\_\_\_\_% del Precio de compra O \$\_\_\_\_\_ (Concesiones del Vendedor). Las Concesiones del Vendedor se podrán usar para  
 102. Pagar cualquier tarifa, costo, cargo o gasto del Comprador en la medida que lo permita el prestamista del Vendedor.
- 2k. 103. **Cambios:** El Comprador notificará de inmediato al Vendedor sobre cualquier cambio en el programa de préstamo, los términos del financiamiento o del  
 104. prestamista según se describe en la Forma de precalificación si se encuentra adjunto, o la LSU provista en un plazo de diez (10) días posteriores a la  
 105. aceptación del Contrato, y solo realizará dichos cambios sin previo consentimiento escrito del Vendedor si tales cambios no afectan de manera adversa a  
 106. la capacidad del Comprador de obtener la aprobación del préstamo sin condiciones PTD, aumentar los costos de cierre del Vendedor o retrasar el COE.
- 2l. 107. **Contingencia de evaluación:** La obligación del Comprador de completar esta venta está supeditada a una evaluación aceptable del Inmueble  
 108. hecha al prestamista por al menos el precio de compra. Si el Inmueble no es evaluado por el precio de compra en ninguna evaluación requerida por el  
 109. prestamista, el Comprador tiene cinco (5) días después de notificar sobre el valor evaluado para cancelar este contrato y recibir un reembolso del  
 110. Anticipo o se renunciará a la contingencia, a menos que lo prohíban las leyes federales.
- 2m. 111. **Cuota(s) de evaluación:** La(s) cuota(s) de evaluación, cuando así lo requiera el prestamista, las pagará el  Comprador  Vendedor  
 112. Otro \_\_\_\_\_ al momento en que el prestamista requiera el pago y no es reembolsable. Si el Vendedor paga la cuota inicial  
 113. de evaluación, la cuota  aplicará  no aplicará contra las Concesiones del Vendedor al momento del COE, si aplica. Si el prestamista del Vendedor  
 114. requiere una evaluación actualizada antes del COE, esta se realizará a expensas del Comprador. El Comprador cubrirá los costos de cualquier inspección  
 que requiera un evaluador o prestamista.

**3. TÍTULO Y GARANTÍA**

- 3a. 115. **Garantía:** Este contrato se utilizará a manera de instrucciones de la garantía. La Compañía de garantía que las partes contraten para tramitar los  
 116. términos de este Contrato será:  
 117. \_\_\_\_\_  
 118. COMPañÍA DE TÍTULO/GARANTÍA  
 119. \_\_\_\_\_  
 118. DOMICILIO \_\_\_\_\_ CIUDAD \_\_\_\_\_ ESTADO \_\_\_\_\_ CÓDIGO POSTAL \_\_\_\_\_  
 119. CORREO ELECTRÓNICO \_\_\_\_\_ TELÉFONO \_\_\_\_\_ FAX \_\_\_\_\_
- 3b. 120. **Título y adquisición de derechos:** El Comprador asumirá el título según se determinó antes del COE. Si el Comprador está casado y desea  
 121. tomar el título como su propiedad única y separada, es posible que se requiera de una escritura de renuncia. Asumir el título puede tener  
 122. consecuencias legales. El Comprador debe obtener asesoría legal y fiscal.
- 3c. 123. **Compromiso de título y aseguramiento de título:** Mediante el presente, la Compañía de garantía recibe instrucción de obtener y entregar al Comprador  
 124. y Vendedor directamente dirigido según las secciones 8s y 9c o según se disponga, un Compromiso de aseguramiento de título junto con copias  
 125. completas y legibles de todos los documentos que permanecerán como excepciones a la política del Comprador sobre Aseguramiento de título  
 126. ("Compromiso de título"), incluyendo, entre otras, las estipulaciones, condiciones y restricciones (Conditions, Covenants and Restrictions, CC&R),  
 127. restricciones de escrituras y servidumbres. El Comprador contará con cinco (5) días después de recibir el Compromiso de título y luego de recibir la  
 128. notificación de cualquier excepción subsiguiente para notificar al Vendedor sobre cualquier concepto que no se apruebe. El Vendedor transferirá el título  
 129. mediante escritura de garantía, sujeto a impuestos existentes, evaluaciones, estipulaciones, condiciones, restricciones, derechos de paso, servidumbres  
 130. y demás asuntos que consten. El Comprador recibirá a expensas del Vendedor una Póliza de seguro de título de propietarios de la Asociación Americana  
 131. de Títulos de Propiedad (American Land Title Association, ALTA) o, si no está disponible, una Póliza de Seguro de Título Residencial ("Lenguaje Llano"/"1 a  
 132. 4 unidades") o, si no está disponible, una Póliza estándar de seguro para título de propietario, mostrando el título que adquirió el Comprador. El  
 Comprador puede adquirir cobertura extendida a expensas adicionales del Comprador. Si corresponde, el Comprador pagará el costo de obtener una  
 Póliza de seguro de título de prestamista de la ALTA.

>>

<Iniciales	Iniciales>
VENDEDOR	VENDEDOR

COMPRADOR	COMPRADOR
-----------	-----------

**Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>**

- 3d. 133. **Instrucciones adicionales:** (i) La Compañía de garantía elaborará puntualmente la notificación de venta pendiente que contenga el nombre y dirección del Comprador a cualquier de la(s) asociación(es) de propietarios donde se encuentra el Inmueble. (ii) Si la Compañía de garantía es también la agencia del título pero no la aseguradora del título que expide la póliza de aseguramiento del título, entregará al Comprador y al Vendedor una carta de protección de cierre al momento del depósito de los fondos por parte del asegurador del título que indemnizará a estos por cualquier pérdida debido a actos fraudulentos o violación de las instrucciones de la garantía por parte de la Compañía de garantía. (iii) Todos los documentos necesarios para cerrar esta transacción serán tramitados puntualmente por el Vendedor y el Comprador con el formato estándar que utiliza la Compañía de garantía. La Compañía de garantía modificará dichos documentos en la medida que sea necesario para guardar consistencia con este Contrato. (iv) A menos que aquí se indique otra cosa, las cuotas de la Compañía de garantía se repartirán por partes iguales entre el Vendedor y el Comprador. (v) La Compañía de garantía enviará a todas las partes y al o los Agentes, copias de todas las notificaciones y comunicados dirigidos al Vendedor, Comprador y Agente(s). (vi) La Compañía de garantía dará acceso al o los Agentes al material de garantía y a la información pertinente a la misma. (vii) Si se cuenta con una Declaración jurada o Divulgación, la Compañía de garantía registrará la Declaración jurada en el COE
- 3e. 143. **Prorrato fiscal:** Los impuestos prediales pagaderos por el Vendedor se prorratarán al COE con base en la información fiscal más reciente disponible.
- 3f. 144. **Liberación del anticipo:** En caso de disputa entre Comprador y Vendedor respecto a cualquier Anticipo depositado con la Compañía de garantía, el Comprador y el Vendedor autorizan a la Compañía de garantía a liberar el Anticipo en conformidad con los términos y condiciones de este Contrato bajo su propia y absoluta discreción. El Comprador y el Vendedor acuerdan eximir e indemnizar a la Compañía de garantía por cualquier reclamo, acción o demanda de cualquier tipo, y contra cualquier pérdida, juicio o gasto, incluyendo costos y tarifas de abogados que resulten o se relacionen de cualquier manera con la liberación del Anticipo.
- 3g. 149. **Prorrato de las evaluaciones y cuotas:** Todas las evaluaciones y cuotas que no derivan en gravamen al momento del COE, incluyendo las cuotas de las asociaciones de propietarios, rentas, cuotas de irrigación y, si se asumen, primas de seguros, intereses sobre las evaluaciones, intereses sobre afectación y contratos de servicios, se prorratarán hasta el momento del COE, u  Otros: \_\_\_\_\_
- 3h. 152. **Gravámenes de evaluación:** El monto de cualquier gravamen o fianza de evaluación, incluyendo aquellos que cobra un distrito fiscal especial, tal como un Distrito de Instalaciones Comunitarias, se prorratará al momento del COE.

**4. DIVULGACIÓN**

- 4a. 154. **Declaración de propiedad del vendedor (Seller's Property Disclosure Statement, SPDS):** El Vendedor entregará un formulario de SPDS residencial de la AAR al Comprador en un plazo de tres (3) días después de la aceptación del Contrato. El Comprador notificará acerca de cualquier concepto de la SPDS que no apruebe dentro del Período de inspección o en un plazo de cinco (5) días después de recibir la SPDS, lo que suceda al último.
- 4b. 157. **Historial de reclamos de seguros:** El Vendedor entregará al Comprador un historial de reclamos de seguros de cinco años respecto al Inmueble (o un historial de reclamos que abarque el tiempo en que el Vendedor fue titular del Inmueble si este es menor de cinco (5) años) emitido por la compañía aseguradora del Vendedor, una organización de apoyo al aseguramiento o una agencia de informes al consumidor; si estas fuentes no lo tienen disponible, el Vendedor elaborará este historial en un plazo de cinco (5) días después de aceptar el Contrato (el Vendedor puede ocultar cualquier referencia a la fecha de nacimiento o número de seguro social en el documento). El Comprador notificará acerca de cualquier concepto que no apruebe dentro del Período de inspección o en un plazo de cinco (5) días después de recibir el historial de reclamos, lo que suceda al último.
- 4c. 162. **Vendedores extranjeros:** La Ley del Impuesto a La Inversión Foránea Predial (*Foreign Investment in Real Property Tax Act*, FIRPTA) aplica si el Vendedor es una persona extranjera no residente, una corporación extranjera, una sociedad extranjera, fideicomiso con status de extranjero o un estado extranjero ("Persona Extranjera"). El Vendedor acepta llenar, firmar y enviar a la Compañía de garantía un certificado donde se indique si el Vendedor es una Persona Extranjera. La FIRPTA requiere que se retenga a un vendedor extranjero un impuesto federal sobre la renta de hasta 15% del precio de compra, a menos que aplique alguna excepción. El Vendedor es responsable de obtener asesoría legal y fiscal independiente.
- 4d. 167. **Declaración de pintura con base de plomo:** Si el Inmueble se construyó antes de 1978, el Vendedor deberá: (i) notificar al Comprador sobre cualquier pintura con base de plomo (lead-based paint, LBP) o riesgos de LBP conocidos dentro del Inmueble; (ii) facilitar al Comprador cualquier evaluación de riesgo de LBP o inspección del Inmueble en su posesión; (iii) entregar al Comprador la Declaración de información de pintura con base de plomo y peligros de pintura con base de plomo, así como cualquier reporte, registro, folleto o cualquier otro material de referencia, incluyendo el folleto "Proteja a su familia del plomo en su hogar" (conocidos en conjunto como "Información sobre LBP"). El Comprador regresará una copia firmada de la Declaración de información de pintura con base de plomo y peligros de pintura con base de plomo al Vendedor antes del COE.  
 173.  La Información sobre LBP se entregó antes de aceptar el Contrato y el Comprador reconoce la oportunidad de conducir evaluaciones de riesgo de LBP o inspecciones durante el Período de inspección.  
 175.  El Vendedor entregará Información sobre LBP en un plazo de cinco (5) días después de la aceptación del Contrato. El Comprador podrá, en un plazo de diez (10) días  
 176. O \_\_\_\_\_ días después de recibir la Información sobre LBP, conducir u obtener una evaluación de riesgo o inspección del Inmueble en busca de LBP o peligro de LBP ("Período de evaluación") El Comprador podrá cancelar este Contrato en un plazo de cinco (5) días después de recibir la Información sobre LBP o cinco (5) días después de la expiración del Período de evaluación.  
 179. Se aconseja además a emplear a contratistas certificados para realizar obras de renovación, reparación o pintura que alteren la pintura con base de plomo en propiedades residenciales construidas antes de '78 y que sigan prácticas laborales específicas para evitar la contaminación por plomo.

Si el Inmueble se construyó antes de 1978, **(INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS)**

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR      COMPRADOR

Si el Inmueble se construyó en 1978 o después, **(INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS)**

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR      COMPRADOR      >>

**Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>**

- 4e. 183. **Declaración jurada de divulgación:** Si el Inmueble se ubica en un área no incorporada del condado y se transfieren cinco o menos lotes de propiedad  
184. que no constituyan una propiedad subdividida, el Vendedor entregará al Comprador una Declaración jurada de divulgación llena en la forma requerida  
185. por la ley en un plazo de cinco (5) días después de la aceptación el Contrato. El Comprador notificará acerca de cualquier concepto de la Declaración  
186. jurada de divulgación que no apruebe dentro del Período de inspección o en un plazo de cinco (5) días después de recibir la misma, lo que suceda al último.
- 4f. 187. **Cambios durante la garantía:** El Vendedor notificará inmediatamente al Comprador de cualquier cambio en el Inmueble o las divulgaciones aquí  
188. declaradas, en la SPDS, u otras. Dicha notificación se considerará como una actualización de la SPDS. A menos que el Vendedor ya esté obligado por la  
189. Sección 5a o de otra forma por este Contrato o cualquiera de sus enmiendas, a corregir o reparar el concepto cuyo cambio se divulgó, el Comprador  
190. cuenta con un plazo de cinco (5) días después de dicha notificación para avisar al Vendedor acerca de cualquier desaprobación.

**5. GARANTÍAS**

- 5a. 191. **Condición del Inmueble: EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR ACEPTAN QUE EL INMUEBLE SE VENDE EN SUS CONDICIONES FÍSICAS ACTUALES A LA FECHA DE LA ACEPTACIÓN DEL CONTRATO.** El Vendedor no ofrece garantías al Comprador, ya sea de forma expresa o implícita, acerca de las condiciones, el  
192. uso de suelo o la idoneidad del Inmueble para cualquier uso o propósito en particular. Sin embargo, el Vendedor dará mantenimiento y reparación al  
193. Inmueble de manera que al momento de posesión o COE: (i) el Inmueble, incluyendo todos los bienes muebles incluidos en la venta, estarán  
194. sustancialmente en las mismas condiciones a la fecha de aceptación del Contrato, y (ii) todos los bienes muebles no incluidos en la venta, así como todos  
195. los escombros, se retirarán del Inmueble. Se aconseja al Comprador conducir inspecciones e investigaciones independientes sobre el Inmueble dentro  
196. del Período de inspección como se especifica en la Sección 6a. El Comprador y el Vendedor reconocen y comprenden que pueden, mas no están  
197. obligados a, entrar en negociaciones para reparar o mejorar el Inmueble. Todos y cualquier reparación o mejora acordados se  
198. abordarán conforme a la Sección 6j.  
199.
- 5b. 200. **Garantías que perduran tras el Cierre:** El Vendedor garantiza que divulgó al Comprador y al o a los Agentes todos los defectos materiales latentes y toda  
201. información conocida por el Vendedor acerca del Inmueble, excluyendo opiniones de valor que puedan afectar de forma material y adversa  
202. la consideración de recibir pago por el Comprador. Antes del COE, el Vendedor garantiza que se realizó el pago total de toda obra,  
203. servicios profesionales, materiales, maquinaria, instalaciones o herramientas empleadas durante 150 días inmediatamente anteriores al COE en  
204. relación con la construcción, alteración o reparación de cualquier estructura dentro de, o mejora al Inmueble. El Vendedor garantiza que la  
205. información acerca de la conexión a un sistema de drenaje o instalaciones de tratamiento de aguas residuales en el sitio (séptica convencional o  
206. alternativa) es correcta a saber del Vendedor.
- 5c. 207. **Garantías del Comprador:** El Comprador garantiza que divulgó al Vendedor toda información que pueda afectar de forma material y adversa a la  
208. capacidad del Comprador a cerrar la garantía o completar las obligaciones del presente Contrato. Al momento de posesión del Inmueble o del COE, lo  
209. que suceda primero, el Comprador garantiza al Vendedor que condujo todas las inspecciones e investigaciones independientes deseadas, y que acepta el  
210. Inmueble. **El Comprador garantiza que no confía en ninguna representación verbal acerca del Inmueble, excepto según se divulga a continuación:**  
211. \_\_\_\_\_  
212. \_\_\_\_\_

**6. DEBIDA DILIGENCIA**

- 6a. 213. **Período de inspección:** El Período de inspección del Comprador durará un plazo de diez (10) días o \_\_\_\_ días después de la aceptación del Contrato.  
214. Durante el Período de inspección, el Comprador podrá, a sus expensas: (i) conducir todas las investigaciones e inspecciones físicas, ambientales y de  
215. otros tipos que desee para determinar el valor y condiciones del Inmueble; (ii) consultar a agencias gubernamentales,  
216. prestamistas, agentes de seguros, arquitectos y otras personas y organismos apropiados acerca de la idoneidad del Inmueble y  
217. el área circundante; (iii) investigar los códigos vigentes de construcción, urbanización, incendios, salud y seguridad para determinar peligros potenciales,  
218. violaciones y defectos en el Inmueble; y (iv) verificar la información material del Servicio de listado múltiple (multiple listing service, MLS). Si la presencia  
219. de delinquentes sexuales en la cercanía o eventos de enfermedad, muerte natural, suicidio, homicidio u otro crimen en la cercanía es un  
220. asunto material para el Comprador, este deberá investigarlo durante el Período de inspección. El Comprador mantendrá el Inmueble libre  
221. de gravámenes, indemnizará y eximirá al Vendedor de toda responsabilidad, reclamo, demandas, daños y costos, y reparará  
222. todos los daños que surjan durante las inspecciones. El Comprador entregará al Vendedor y al o a los Agentes copias de todos los reportes  
223. de inspección sobre el Inmueble al momento de obtenerlos y sin costo. Se aconseja al Comprador consultar los *Consejos* al comprador del Departamento  
224. de bienes raíces de Arizona que ofrece la AAR para ayudar la debida diligencia del Comprador en cuanto a inspecciones e investigaciones.
- 6b. 225. **Superficie en pies cuadrados: EL COMPRADOR ESTÁ AL TANTO DE QUE TODA REFERENCIA A LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE, TANTO AL PREDIO (TERRENO) COMO A SUS MEJORAS, ES APROXIMADA. SI LA SUPERFICIE ES UN ASUNTO MATERIAL PARA EL COMPRADOR, ESTA DEBERÁ INVESTIGARSE DURANTE EL PERÍODO DE INSPECCIÓN.**
- 6c. 228. **Inspección de organismos o insectos destructores de madera: SI LA PRESENCIA ACTUAL O ANTERIOR DE ORGANISMOS O INSECTOS DESTRUCTORES DE MADERA (COMO TERMITAS) ES UN ASUNTO MATERIAL PARA EL COMPRADOR, ESTA DEBERÁ INVESTIGARSE DURANTE EL PERÍODO DE INSPECCIÓN.** El  
229. Comprador debe solicitar y pagar las inspecciones de organismos o insectos destructores de madera realizadas durante el Período de inspección. Si el  
230. prestamista requiere un Reporte de inspección de organismos o insectos destructores de madera actualizado antes del COE, este se elaborará a  
231. expensas del Comprador.  
232.
- 6d. 233. **Peligro de inundación: EL COMPRADOR DETERMINARÁ LAS DESIGNACIONES DE PELIGRO DE INUNDACIÓN O EL COSTO DE ASEGURAMIENTO CONTRA PELIGRO DE INUNDACIÓN DURANTE EL PERÍODO DE INSPECCIÓN.** Si el Inmueble se ubica en un área identificada como propensa a peligros de  
234. Inundación especiales de acuerdo con un organismo gubernamental, **EL PRESTAMISTA PUEDE REQUERIR LA ADQUISICIÓN DE UN SEGURO CONTRA PELIGROS DE INUNDACIÓN.** Los peligros de inundación especiales podrían también afectar la capacidad de gravar o mejorar el Inmueble. >>  
235.  
236.

VENDEDOR	VENDEDOR

<Iniciales

Iniciales>

COMPRADOR	COMPRADOR

**Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>**

- 6e. 237. **Aseguramiento:** SI EL SEGURO DEL PROPIETARIO ES UN ASUNTO MATERIAL PARA EL COMPRADOR, ESTE SOLICITARÁ Y OBTENDRÁ  
 238. **CONFIRMACIÓN POR ESCRITO SOBRE LA DISPONIBILIDAD Y COSTO DEL SEGURO DE PROPIETARIO PARA EL INMUEBLE POR PARTE DE SU COMPAÑÍA**  
 239. **ASEGURADORA DURANTE EL PERÍODO DE INSPECCIÓN.** El Comprador comprende que cualquier seguro del propietario, contra incendios, contra  
 240. inundación y siniestros u otros seguros que desee o requiera el prestamista deben estar asentados al momento del COE.
- 6f. 241. **Drenaje o sistema local de tratamiento de aguas residuales:** El Inmueble está conectado a:  
 242.  sistema de drenaje  sistema séptico convencional  sistema alternativo
243. **SI LA CONEXIÓN AL DRENAJE ES UN ASUNTO MATERIAL PARA EL COMPRADOR, ESTA DEBERÁ INVESTIGARSE DURANTE EL PERÍODO DE**  
 244. **INSPECCIÓN.** Si el Inmueble obtiene el servicio de un sistema séptico convencional o alternativo, el Anexo sobre las instalaciones locales de tratamiento  
 245. de aguas residuales de la AAR se adjunta en el presente con fines de referencia.
246. (INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 COMPRADOR COMPRADOR
- 6g. 247. **Reglamento de barreras para piscina:** Durante el Período de inspección, el Comprador acepta investigar todos los reglamentos vigentes estatales,  
 248. municipales y del condado sobre barreras para piscina, y acepta cumplir con y pagar todos los costos del cumplimiento con dicho reglamento antes de  
 249. ocupar el Inmueble, a menos que se acuerde lo contrario por escrito. Si el Inmueble incluye una Piscina, el Comprador acusa de recibo  
 250. la notificación de seguridad para piscinas privadas del Departamento de Servicios de Salud de Arizona.
251. (INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 COMPRADOR COMPRADOR
- 6h. 252. **ACUSE DEL COMPRADOR: EL COMPRADOR RECONOCE, ACUSA Y ACEPTA QUE EL O LOS AGENTES NO ESTÁN**  
 253. **CALIFICADOS NI AUTORIZADOS PARA CONDUCIR LA DEBIDA DILIGENCIA CON RESPECTO AL INMUEBLE Y EL ÁREA**  
 254. **CIRCUNDANTE. SE ACONSEJA AL COMPRADOR CONSULTAR CON PROFESIONALES AUTORIZADOS Y CALIFICADOS PARA ASISTIRLO EN SUS**  
 255. **OBRAS DE DEBIDA DILIGENCIA. DADO QUE LA CONDUCCIÓN DE LA DEBIDA DILIGENCIA CON RESPECTO AL INMUEBLE Y AL**  
 256. **ÁREA CIRCUNDANTE VA MÁS ALLÁ DEL ALCANCE DE LA EXPERIENCIA Y AUTORIZACIÓN DEL AGENTE, EL COMPRADOR**  
 257. **LIBERA Y EXIME EXPRESAMENTE AL O A LOS AGENTES DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS O CONDICIONES QUE PUDIERON**  
 258. **HABERSE DESCUBIERTO POR UNA INSPECCIÓN O INVESTIGACIÓN.**
259. (INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 COMPRADOR COMPRADOR
- 6i. 260. **Notificación del Período de inspección:** Antes de que expire el Período de inspección, el Comprador entregará notificación firmada sobre cualquier  
 261. concepto que no apruebe. La forma de Notificación de inspección del Comprador y respuesta del Vendedor de la AAR existe para este propósito. El  
 262. Comprador conducirá todas las inspecciones e investigaciones deseadas antes de entregar dicha notificación al Vendedor, y todos los conceptos que no  
 263. se aprueben durante el Período de inspección se entregarán en la misma notificación.
- 6j. 264. **Desaprobación del Comprador:** Si el Comprador, bajo su sola discreción, desaprueba conceptos como aquí se permite, el Comprador entregará  
 265. una notificación firmada al Vendedor sobre los conceptos que no apruebe y declarará en la notificación que el Comprador opta por, ya sea:  
 266. (1) Cancelar inmediatamente este Contrato, en cuyo caso:  
 267. (a) Si la notificación del Comprador especifica la desaprobación de los conceptos según se permite en el presente documento, todos los  
 268. Anticipos se liberarán a favor del Comprador.  
 269. (b) Si la notificación del Comprador no especifica los conceptos no aprobados según se permite en el presente documento, la cancelación  
 270. seguirá vigente, pero el Comprador no cumplió con una disposición del presente Contrato, y el Vendedor puede entregar al Comprador una  
 271. notificación de subsanación según lo requiere la Sección 7a. Si el Comprador no subsana el incumplimiento en un plazo de tres (3) días  
 272. después de la entrega de dicha notificación, el Comprador incurrirá en una violación, y el Vendedor tendrá derecho al Anticipo. Si, antes de  
 que expire cualquier Período de subsanación, el Comprador entrega una notificación que especifique los conceptos no aprobados según se  
 permite en el presente documento, el Comprador tendrá derecho a una devolución del Anticipo.
273. **O**  
 274. (2) Dar al Vendedor una oportunidad de corregir los conceptos que desapruebe, en cuyo caso:  
 275. (a) el Vendedor responderá por escrito en un plazo de cinco (5) días o \_\_\_\_\_ días después de la entrega al Vendedor de la notificación del  
 276. Comprador acerca de los conceptos que no apruebe. Si el Vendedor no responde por escrito al Comprador dentro del plazo especificado,  
 277. se considerará que se rehúsa a corregir cualquiera de los conceptos desaprobados.  
 278. (b) **Si el Vendedor acepta por escrito corregir los conceptos desaprobados, el Vendedor corregirá los conceptos, terminará cualquier**  
 279. **reparación de manera profesional y entregará los recibos pagados como prueba de las correcciones y reparaciones al Comprador en un**  
 280. **plazo de tres (3) días o \_\_\_\_\_ días antes de la Fecha de COE.**  
 281. (c) Si el Vendedor no quiere o no puede corregir los conceptos desaprobados, el Comprador podrá cancelar este Contrato en un plazo de cinco  
 282. (5) días después de recibir la respuesta del Vendedor o al expirar el plazo para la respuesta del Vendedor, lo que suceda primero, y  
 283. todos los Anticipos se liberarán a favor del Comprador. Si el Comprador no cancela este Contrato dentro del plazo dispuesto de cinco (5)  
 284. días, el Comprador realizará el cierre de garantía sin corregir aquellos conceptos que el Vendedor no aceptó corregir por escrito.
285. LAS DISCUSIONES ORALES NO PRORROGARÁN ESTOS PLAZOS. Solo un acuerdo por escrito y firmado por ambas partes prorrogará  
 286. los plazos de respuesta o derechos de cancelación
287. SI EL COMPRADOR NO NOTIFICA SU DESAPROBACIÓN A CIERTOS CONCEPTOS O LA CANCELACIÓN DE ESTE CONTRATO DENTRO  
 288. DEL PLAZO ESPECIFICADO, SE CONSIDERARÁ QUE ELIGE PROCEDER CON LA  
 289. TRANSACCIÓN SIN LA CORRECCIÓN DE LOS CONCEPTOS DESAPROBADOS. >>

**Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>**

6k. 290. **Plan de garantía para la vivienda:** Se aconseja al Comprador y al Vendedor investigar los diferentes planes de garantía para vivienda disponibles para  
 291. compra. Las partes reconocen que los diferentes planes de garantía para la vivienda ofrecen diferentes opciones de cobertura, exclusiones, limitaciones,  
 292. cuotas de servicio y que la mayoría de los planes excluyen condiciones preexistentes.

293.  El Comprador o  El Vendedor solicitarán un Plan de garantía para la vivienda con la siguiente cobertura opcional  
 294. \_\_\_\_\_, a emitirse por \_\_\_\_\_ a un costo no mayor de  
 295. \$ \_\_\_\_\_, pagadero por  el Comprador  el Vendedor  Dividido equitativamente entre el Comprador y el Vendedor  
 296.  El Comprador declina la adquisición de un Plan de garantía para vivienda.

(INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 COMPRADOR      COMPRADOR

6m. 298. **Recorrido(s) de inspección:** El Vendedor concede al Comprador y a su(s) inspector(es) un acceso razonable para conducir recorridos en el Inmueble con  
 299. el fin de satisfacer al Comprador acerca de la terminación de correcciones o reparaciones que aceptó el Vendedor, del estado operativo de los conceptos  
 300. garantizados y que el Inmueble se encuentra sustancialmente en la misma condición que en la fecha de aceptación del Contrato. Si el Comprador  
 301. no realiza dicho recorrido de inspección, el Comprador libera al Vendedor y al o a los Agentes de cualquier responsabilidad por defectos que pudieron  
 haberse descubierto.

302. **Responsabilidad del Vendedor respecto a las inspecciones y recorridos de inspección:** El Vendedor pondrá al Inmueble a disposición para toda  
 303. Inspección y recorrido bajo previo aviso razonable por parte del Comprador. El Vendedor mantendrá encendidos los servicios a sus expensas, incluyendo  
 304. Propano hasta el COE para permitir que el Comprador conduzca estas inspecciones y recorridos.

6n. 305. **Reportes al IRS y bajo la FIRPTA:** La Ley del Impuesto a La Inversión Foránea Predial (FIRPTA) dispone que, si el vendedor es una Persona extranjera, el  
 306. Comprador de bienes inmuebles residenciales debe retener un impuesto federal sobre la renta de hasta 15% del precio de compra, a menos que aplique  
 307. Una exención. Si la FIRPTA aplica y el Comprador no retiene el monto, es posible que el Comprador sea el responsable del impuesto. El Comprador  
 308. acepta llevar a cabo cualquier acto razonable o necesario para cumplir con los requisitos de reporte del IRS y bajo la FIRPTA, y el Comprador es  
 309. responsable de obtener asesoría legal y fiscal independiente.

**7. RECURSOS**

7a. 310. **Período de subsanación:** Las partes tendrán oportunidad de subsanar cualquier posible violación a este Contrato. Si una parte no cumple con alguna  
 311. de las disposiciones de este Contrato, la otra parte notificará a la parte incumplidora, especificando el incumplimiento. Si  
 312. no se subsana el incumplimiento en un plazo de tres (3) días después de dicha notificación ("Período de subsanación"), el incumplimiento devengará  
 313. en violación de Contrato. Si la Compañía de garantía o la oficina de registro están cerradas en el último día del Período de subsanación, y el COE debe  
 314. ocurrir para subsanar una violación potencial, el COE ocurrirá al siguiente día laboral.

7b. 315. **Violación:** En caso de violación de Contrato, la parte que no incumple podrá cancelar este Contrato o proceder contra la  
 316. parte incumplidora respecto a cualquier reclamo o recurso con cual cuente la parte que no incumple conforme derecho o en equidad, sujeto a las  
 317. obligaciones aquí establecidas sobre Resolución alternativa de disputas. En el caso del Vendedor, dado que sería difícil reparar los daños reales en caso  
 318. de violación del Comprador, el Anticipo podrá considerarse como un cálculo razonable de daños y el Vendedor podrá, a su elección, aceptar  
 319. el Anticipo como derecho único del Vendedor por daños. En caso de que la violación del Comprador se origine de no haber entregado la  
 320. notificación requerida en la Sección 2b, o su incapacidad de obtener aprobación de préstamo debido a la renuncia a la contingencia de evaluación según  
 321. la Sección 2l, el Vendedor podrá ejercer esta opción y aceptar el Anticipo como derecho único del Vendedor por daños. Una contingencia incumplida  
 322. no se considera una violación de Contrato. Las partes acuerdan expresamente que si no se subsana el incumplimiento de una parte a los términos y  
 323. condiciones de la Sección 1d que permitan que el COE ocurra en la Fecha de COE después de que se entregue una notificación de subsanación según la  
 324. Sección 7a, esta falta constituirá una violación material de este Contrato, haciéndolo sujeto a cancelación.

7c. 325. **Resolución alternativa de disputas (Alternative Dispute Resolution, ADR):** El Comprador y Vendedor aceptan mediar cualquier disputa o reclamo que se  
 326. origine o relacione con este Contrato de acuerdo con el Sistema de resolución de disputas de REALTORS®, o bajo un acuerdo diferente. Ambas partes  
 327. pagarán los costos de mediación por partes iguales. En caso de que una mediación no resuelva todas las disputas o reclamos, las disputas o reclamos que  
 328. no se resuelvan se someterán a un arbitraje vinculante. En tal caso, las partes acordarán sobre un árbitro y cooperarán en la programación de una  
 329. audiencia de arbitraje. Si las partes son incapaces de acordar sobre un árbitro, la disputa se someterá a la Asociación Americana de Arbitraje  
 330. (American Arbitration Association, AAA) de acuerdo con las Reglas de arbitraje de la AAA para la industria de bienes raíces. La decisión del árbitro será  
 331. final e inapelable. La adjudicación de la resolución del árbitro puede someterse a cualquier tribunal con jurisdicción.  
 332. Sin perjuicio a lo siguiente, cualquier parte puede abandonar el arbitraje vinculante en un plazo de treinta (30) días después de concluir la  
 333. conferencia de mediación mediante notificación a la otra parte, y en tal caso cualquier parte tendrá derecho a recurrir al tribunal.

7d. 334. **Exclusiones a la ADR:** Los siguientes asuntos quedan excluidos de los presentes requisitos para la ADR: (i) cualquier acción que atraiga el  
 335. Departamento de reclamos menores de un Tribunal de justicia de Arizona (hasta por \$3,500) siempre y cuando el asunto no se transfiera o retire  
 336. posteriormente del departamento de reclamos menores; (ii) ejecución judicial o no judicial o cualquier otra acción o trámite para ejecutar un título de  
 337. propiedad, hipoteca o acuerdo de venta; (iii) allanamiento o acto de apropiación; (iv) presentación o ejecución de un gravamen del constructor; o (v)  
 338. cualquier asunto que caiga dentro de la jurisdicción de un tribunal sucesorio. Además, la presentación de una acción judicial para permitir el registro de  
 339. una notificación de acción pendiente ("lis pendens"), o una orden de congelamiento, intervención liquidación judicial u otro recurso provisional no  
 340. constituirá una renuncia a la obligación de someter el reclamo a ADR, ni tal acción constituirá una violación al deber de mediar o arbitrar.

7e. 341. **Costos y tarifas legales:** La parte vencedora en cualquier disputa o reclamo entre el Comprador y Vendedor que se origine o relacione con este  
 342. Contrato se hará merecedora de sus costos y tarifas legales razonables. Los costos incluirán, entre otros, tarifas de abogados, tarifas de  
 343. peritos, tarifas pagadas a investigadores y costos de arbitraje.

>>

VENDEDOR	VENDEDOR

<Iniciales

Iniciales>

COMPRADOR	COMPRADOR

**8. TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES**

- 8a. 344. \_\_\_\_\_
- 345. \_\_\_\_\_
- 346. \_\_\_\_\_
- 347. \_\_\_\_\_
- 348. \_\_\_\_\_
- 349. \_\_\_\_\_
- 350. \_\_\_\_\_
- 351. \_\_\_\_\_
- 352. \_\_\_\_\_
- 353. \_\_\_\_\_
- 354. \_\_\_\_\_
- 355. \_\_\_\_\_
- 356. \_\_\_\_\_
- 357. \_\_\_\_\_
- 358. \_\_\_\_\_
- 359. \_\_\_\_\_
- 360. \_\_\_\_\_
- 361. \_\_\_\_\_
- 362. \_\_\_\_\_
- 363. \_\_\_\_\_
- 364. \_\_\_\_\_
- 365. \_\_\_\_\_
- 366. \_\_\_\_\_
- 367. \_\_\_\_\_
- 368. \_\_\_\_\_
- 369. \_\_\_\_\_
- 370. \_\_\_\_\_
- 371. \_\_\_\_\_
- 372. \_\_\_\_\_
- 373. \_\_\_\_\_
- 374. \_\_\_\_\_
- 375. \_\_\_\_\_
- 376. \_\_\_\_\_
- 377. \_\_\_\_\_
- 378. \_\_\_\_\_
- 379. \_\_\_\_\_
- 380. \_\_\_\_\_
- 381. \_\_\_\_\_
- 382. \_\_\_\_\_
- 383. \_\_\_\_\_
- 384. \_\_\_\_\_
- 385. \_\_\_\_\_
- 386. \_\_\_\_\_
- 387. \_\_\_\_\_
- 388. \_\_\_\_\_
- 389. \_\_\_\_\_



>>

VENDEDOR	VENDEDOR

<Iniciales

Iniciales>

COMPRADOR	COMPRADOR

**Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>**

- 8b. 390. **Riesgo de pérdida:** Si suceden pérdidas o daños al Inmueble entre la fecha de aceptación del Contrato y de COE o posesión,  
391. o que suceda primero, debido a incendio, vandalismo, inundación, terremoto o causas de fuerza mayor, el riesgo de pérdida recaerá sobre el Vendedor,  
392. considerando, sin embargo, que si el costo de reparación de dichas pérdidas o daños excede el diez por ciento (10%) del precio de compra, ya sea el  
393. Vendedor o el Comprador podrán optar por cancelar el Contrato.
- 8c. 394. **Permiso:** El Comprador y el Vendedor otorgan permiso al o a los Agentes de notificar al público sobre este Contrato.
- 8d. 395. **Ley de Arizona:** Este contrato se registrará por la ley de Arizona, y la jurisdicción se confiere exclusivamente al Estado de Arizona.
- 8e. 396. **Los plazos son críticos:** Las partes reconocen que los plazos son críticos para la realización de las obligaciones  
397. aquí descritas.
- 8f. 398. **Compensación:** El Comprador y el Vendedor reconocen que el o los Agentes recibirán compensación por los servicios prestados como se acordó  
399. previamente mediante acuerdo(s) separado(s) por escrito, a entregarse a la Compañía de garantía por parte del o de los Agentes para pago al COE, si no  
400. se pagaron previamente. Si el Vendedor debe pagar al o a los Agentes, este Contrato constituirá una asignación irrevocable de las ganancias del  
401. Vendedor al momento del COE. Si el Comprador debe pagar al o a los Agentes, el pago se cobrará al Comprador como condición del COE. NINGUNA  
402. JUNTA O ASOCIACIÓN DE REALTORS® NI UN SERVICIO DE LISTADO MÚLTIPLE ESTABLECEN LAS COMISIONES PAGADERAS POR CONCEPTO DE VENTA,  
403. ARRENDAMIENTO O ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD NI DE NINGUNA OTRA FORMA QUE NO SEA ENTRE AGENTE Y CLIENTE.
- 8g. 404. **Copias y duplicados:** Un facsímil plenamente suscrito o una copia electrónica del Contrato se tratarán como a un Contrato original  
405. El presente Contrato y otros documentos requeridos por el mismo podrán ejecutarse por facsímil u otros medios electrónicos en  
406. cualquier cantidad de duplicados, los cuales serán vigentes al momento de entrega según las presentes disposiciones, excepto por la Declaración de  
407. pintura con base de plomo, la cual no podrá firmarse en duplicado. Todos los duplicados se considerarán como un único instrumento, y cada  
408. duplicado será considerado como el original.
- 8h. 409. **Días:** Todas las referencias a días en el presente Contrato se considerarán días naturales, y un día comenzará a las 12:00 a.m. y  
410. terminará a las 11:59 p.m.
- 8i. 411. **Cálculo de plazos:** Al calcular cualquier plazo provisto o permitido en el presente Contrato, el día del acto o evento mediante  
412. el cual comienza a transcurrir el plazo no se incluirá, y el último día del plazo se incluye. La aceptación del Contrato ocurre en la  
413. fecha en que el Contrato firmado (y cualquier contraoferta integrada) se entrega al y es recibido por el Agente correspondiente. Los actos que  
414. deben realizarse tres días antes de la Fecha de COE deben realizarse tres días completos antes (por ejemplo, si la Fecha de COE es un viernes, el acto  
415. debe realizarse hasta las 11:59 p.m. del lunes).
- 8j. 416. **Contrato completo:** El presente Contrato y cualquier anexo o adjunto, constituirá el acuerdo completo entre Vendedor y  
417. Comprador, prevalecerá por encima de otros acuerdos orales o por escrito entre el Comprador y Vendedor y solo podrá modificarse por escrito con las  
418. Firmas del Vendedor y el Comprador. La omisión de las iniciales en alguna página de este Contrato no afectará la vigencia o términos del mismo.
- 8k. 419. **Ofertas subsiguientes:** El Comprador reconoce que el Vendedor tiene derecho de aceptar ofertas subsiguientes hasta el COE. El Vendedor comprende  
420. que cualquier oferta subsiguiente que acepte debe ser una oferta de respaldo en caso de cancelación de este Contrato.
- 8l. 421. **Cancelación:** Una parte que desee ejercer el derecho de cancelación según se permite en el presente puede cancelar este contrato mediante  
422. notificación que incluya el motivo de la cancelación ante la otra parte o ante la Compañía de garantía. La cancelación es vigente  
423. de inmediato ante la entrega de la notificación de cancelación.
- 8m. 424. **Notificación:** A menos que se disponga lo contrario, la entrega de todas las notificaciones y documentación requeridas o permitidas en la presente se  
425. realizará por escrito y se considerarán entregadas y recibidas cuando: (i) se entreguen en persona; (ii) se envíen por transmisión facsímil; (iii) se envíen  
426. por correo electrónico, si las direcciones de correo electrónico aparecen en el presente; o (iv) se envíen mediante un servicio reconocido de mensajería  
427. de un día a otro, dirigidas al Comprador según lo indica la Sección 8r, al Vendedor según lo indica la Sección 9a y a la Compañía de garantía según lo  
indica la Sección 3a.
- 8n. 428. **Liberación del o de los Agentes:** El Comprador y el Vendedor liberan expresamente por medio del presente, eximen e indemnizan al o a los Agente(s)  
429. para esta transacción de toda y cualquier responsabilidad en cuanto a financiamiento, condiciones, superficie, delimitaciones,  
430. límites, valores, registro de asentamientos, problemas ambientales, sistemas de salubridad, techo, infestación de madera, códigos de construcción,  
431. reglamentos gubernamentales, aseguramiento, precio y términos de venta, rendimiento de la inversión o cualquier otro asunto relacionado con el  
432. valor o condición del Inmueble. Las partes comprenden y aceptan que el o los Agentes no ofrecen asesoría sobre la propiedad como  
433. inversión y no están calificados para ofrecer asesoría financiera, legal o fiscal acerca de esta transacción de bienes raíces.  
434. (INICIALES DEL VENDEDOR REQUERIDAS) \_\_\_\_\_ (INICIALES DEL VENDEDOR REQUERIDAS) \_\_\_\_\_  
VENDEDOR VENDEDOR COMPRADOR COMPRADOR
- 8o. 435. **Términos de aceptación:** Esta oferta se convertirá en un Contrato vinculante al momento de la firma de aceptación por parte del Vendedor y la entrega  
436. de una copia firmada en persona, por correo, facsímil o por medios electrónicos al Agente nombrado en la Sección 8r  
437. por \_\_\_\_\_ a las \_\_\_\_\_ a.m./p.m., hora estándar de la montaña.  
438. El Comprador puede retirar esta oferta en cualquier momento previo a recibir la aceptación firmada del Vendedor. Si no se recibe ninguna aceptación  
439. firmada para esta fecha y hora, esta oferta se considerará retirada y se regresará el Anticipo del Comprador.
- 8p. 440. ESTE CONTRATO CONTIENE DIEZ (10) PÁGINAS SIN CONTAR ANEXOS Y ADJUNTOS. POR FAVOR, ASEGÚRESE DE QUE  
441. DE QUE RECIBIÓ Y LEYÓ LAS DIEZ (10) PÁGINAS DE ESTA OFERTA, ASÍ COMO CUALQUIER ANEXO Y  
442. SUPLEMENTO. >>

**Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>**

8r. 443. **Agente a nombre del Comprador:**

444. \_\_\_\_\_  
 NOMBRE DEL AGENTE DE VENTAS EN LETRA DE IMPRENTA      CÓDIGO MLS DEL AGENTE      NO. DE LICENCIA ESTATAL DEL AGENTE

445. \_\_\_\_\_  
 NOMBRE DEL AGENTE DE VENTAS EN LETRA DE IMPRENTA      CÓDIGO MLS DEL AGENTE      NO. DE LICENCIA ESTATAL DEL AGENTE

446. \_\_\_\_\_  
 NOMBRE DE LA FIRMA EN LETRA DE IMPRENTA      CÓDIGO MLS DE LA FIRMA

447. \_\_\_\_\_  
 DIRECCIÓN DE LA FIRMA      ESTADO      CÓDIGO POSTAL      NO. DE LICENCIA ESTATAL DE LA FIRMA

448. \_\_\_\_\_  
 TELÉFONO PREFERIDO      FAX      CORREO ELECTRÓNICO

8s. 449. **Confirmación de la agencia:** El Agente nombrado en la Sección 8r anterior es agente de (marque uno):

450.  el Comprador;  el Vendedor; o  tanto del Comprador y del Vendedor

8t. 451. **Los suscritos acuerdan adquirir el Inmueble bajo los términos y condiciones aquí declarados y acusan de recibo una copia del mismo incluyendo el Anexo del Comprador.**

452. \_\_\_\_\_

453. ^ FIRMA DEL COMPRADOR      MES/DIA/AÑO      ^ FIRMA DEL COMPRADOR      MES/DIA/AÑO

454. ^ FIRMA DEL COMPRADOR      MES/DIA/AÑO      ^ FIRMA DEL COMPRADOR      MES/DIA/AÑO

455. \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO      DOMICILIO

456. \_\_\_\_\_  
 CIUDAD, ESTADO, CÓDIGO POSTAL      CIUDAD, ESTADO, CÓDIGO POSTAL

**9. ACEPTACIÓN DEL VENDEDOR**

9a. 410. **Agente a nombre del Vendedor:**

458. \_\_\_\_\_  
 NOMBRE DEL AGENTE DE VENTAS EN LETRA DE IMPRENTA      CÓDIGO MLS DEL AGENTE      NO. DE LICENCIA ESTATAL DEL AGENTE

459. \_\_\_\_\_  
 NOMBRE DEL AGENTE DE VENTAS EN LETRA DE IMPRENTA      CÓDIGO MLS DEL AGENTE      NO. DE LICENCIA ESTATAL DEL AGENTE

460. \_\_\_\_\_  
 NOMBRE DE LA FIRMA EN LETRA DE IMPRENTA      CÓDIGO MLS DE LA FIRMA

461. \_\_\_\_\_  
 DIRECCIÓN DE LA FIRMA      ESTADO      CÓDIGO POSTAL      NO. DE LICENCIA ESTATAL DE LA FIRMA

462. \_\_\_\_\_  
 TELÉFONO PREFERIDO      FAX      CORREO ELECTRÓNICO

9b. 463. **Confirmación de la agencia:** El Agente nombrado en la Sección 8r anterior es agente de (marque uno):

464.  el Comprador;  el Vendedor; o  tanto del Comprador y del Vendedor

9c. 465. **Los suscritos acuerdan vender el Inmueble bajo los términos y condiciones aquí declarados y acusan de recibo una copia del mismo y otorgan permiso al Agente nombrado en la Sección 9a a enviar una copia al Comprador.**

466. \_\_\_\_\_

467.  Se incluye la contraoferta, la cual se integra en el presente como referencia. El Vendedor debe firmar tanto esta oferta como la Contraoferta.

468. Si existe un conflicto entre esta oferta y la Contraoferta, prevalecerán las disposiciones de la Contraoferta..

469. \_\_\_\_\_  
 ^ FIRMA DEL VENDEDOR      MES/DIA/AÑO      ^ FIRMA DEL VENDEDOR      MES/DIA/AÑO

470. \_\_\_\_\_  
 NOMBRE DEL VENDEDOR EN LETRA DE IMPRENTA      NOMBRE DEL VENDEDOR EN LETRA DE IMPRENTA

471. \_\_\_\_\_  
 DOMICILIO      DOMICILIO

472. \_\_\_\_\_  
 CIUDAD, ESTADO, CÓDIGO POSTAL      CIUDAD, ESTADO, CÓDIGO POSTAL

473. \_\_\_\_\_

**OFFER REJECTED BY SELLER:** \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_

**For Broker Use Only:**  
 Brokerage File/Log No. \_\_\_\_\_ Manager's Initials \_\_\_\_\_ Broker's Initials \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_  
 MO/DA/YR



# 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 (plomería, 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 Delinquentes 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/38XEynI>

(Ejemplo de Contrato de compra para reventa residencial de la AAR)

### 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>  
(Listado de 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 repasar 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>  
(Listado de 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> y <http://bit.ly/2e8jdM3>  
(Capítulos 16 y 18 de los Estatutos Revisados de Arizona – Título 33)  
<http://bit.ly/1rCq9kd> (Información sobre HOA del ADRE)  
<http://www.re.state.az.us/HOA/HOA.aspx/>  
(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/2e8jdM3> (A.R.S. § 33-1806)

## 8 Distrito de instalaciones comunitarias

La Ley de Arizona para Distritos de Instalaciones Comunitarias permite la organización de distritos de instalaciones comunitarias (*community facilities district*, CFD) por parte de un municipio o condado con el fin de construir o adquirir infraestructura pública. Al adquirir una propiedad, es importante determinar si se encuentra dentro de los límites de un CFD, ya que esto puede incurrir en una carga fiscal adicional para el propietario. Aunque la existencia de un CFD puede estar registrada en la Declaración de propiedad del vendedor residencial, los compradores potenciales pueden investigar el asunto más a fondo comunicándose con la oficina del tesorero o del evaluador del condado donde se ubica la propiedad.

## 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-hometitle/flood-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/consumer-tools/mortgages/>

(Sus Herramientas para préstamos de vivienda - Oficina de Protección Financiera para el Consumidor)

[https://www.hud.gov/topics/buying\\_a\\_home](https://www.hud.gov/topics/buying_a_home) (HUD)

<https://www.mba.org/who-we-are/consumer-tools>

(Asociación de Banqueros Hipotecarios)

<http://namb.org/#> (Asociación Nacional de Agentes Hipotecarios-Información del consumidor)

## 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://btr.az.gov/laws-standards/standards/home-inspectors> (BTR, Estándares para inspectores de viviendas)

<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 el lugar.

Apache:

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

Cochise:

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

Coconino:

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

Gila:

<http://bit.ly/Yq3bV9>

Graham:

<http://bit.ly/2JGzZ2O>

Greenlee:

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

La Paz:

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

Maricopa:

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

Mohave:  
<http://bit.ly/Yq6nAj>

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

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

Yuma:  
<http://bit.ly/1FZ1uir>

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

Pinal:  
<http://www.pinalcountyz.gov/Assessor/Pages/home.aspx>

Yavapai:  
<http://bit.ly/1AsANJ5>

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

(AZDA – Termitas Información)

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

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

## 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.

## 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](http://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](http://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](http://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.

[www.verdevalleywaterusers.org](http://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.cagrd.com](http://www.cagrd.com)

(Distrito de Reabastecimiento de Aguas Subterráneas de Arizona Central)

### 8 Problemas de suelo

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://www.re.state.az.us/PublicInfo/Fissures.aspx>  
(ADRE, Generalidades de los suelos de Arizona)

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

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

<http://bit.ly/2yfzVHR> Información sobre hundimientos de la tierra y fisuras terrestres)

[www.btr.stat.az.us](http://www.btr.stat.az.us) (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/32y89l6> (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.

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

<http://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](http://www.epa.gov/mold) (EPA)

[www.cdc.gov/mold/default.htm](http://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](http://bit.ly/2kRk7jm) (Centro de información de tablaroca)

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

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

[bit.ly/2gUZcSt](http://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.

<http://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://msc.fema.gov/portal> (Centro de servicios de mapas de inundaciones)

[bit.ly/2egwpza](http://bit.ly/2egwpza) (Certificados de elevación: quién los necesita y por qué – Hoja informativa)

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

(Inundaciones y flujo de escombros)

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

(Información de zonas anegables, Condado de Maricopa)

<https://www.tucsonaz.gov/pdsd/floodplain-information>

(Información de inundaciones de Tucson)

**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.

[www.adeq.state.az.us](http://www.adeq.state.az.us) (ADEQ)

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

<http://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)

[www.az511.com](http://www.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://www.phoenix.gov/police/resources-information/crime-stats-maps> Estadísticas de criminalidad en Phoenix)

<http://www.tucsonaz.gov/police/statistics> (Estadísticas de criminalidad en Tucson)

[www.leagueaz.org/lgd](http://www.leagueaz.org/lgd) (Estadísticas de criminalidad en todas las ciudades de Arizona)

## 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/](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*). 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.

<http://www.re.state.az.us/AirportMaps/MilitaryAirports.aspx>  
(ADRE, Mapas de aeropuertos militares y límites)

[www.re.state.az.us/AirportMaps/PublicAirports.aspx](http://www.re.state.az.us/AirportMaps/PublicAirports.aspx)  
(ADRE, Mapas de aeropuertos públicos y límites)

## 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)

<http://www.leagueaz.org/lgd/> (Otras ciudades y asentamientos)

## 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.azed.gov/PublicInfo/PropertyBuyerChecklist.aspx](http://www.azed.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.

<http://www.homefair.com/real-estate/city-profile/index.asp>  
(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.

<http://bit.ly/2vYFWbQ> (AAR, ejemplos de formularios)

### Leyes de vivienda justa y discapacidad

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

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/YweGug>

#### 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.

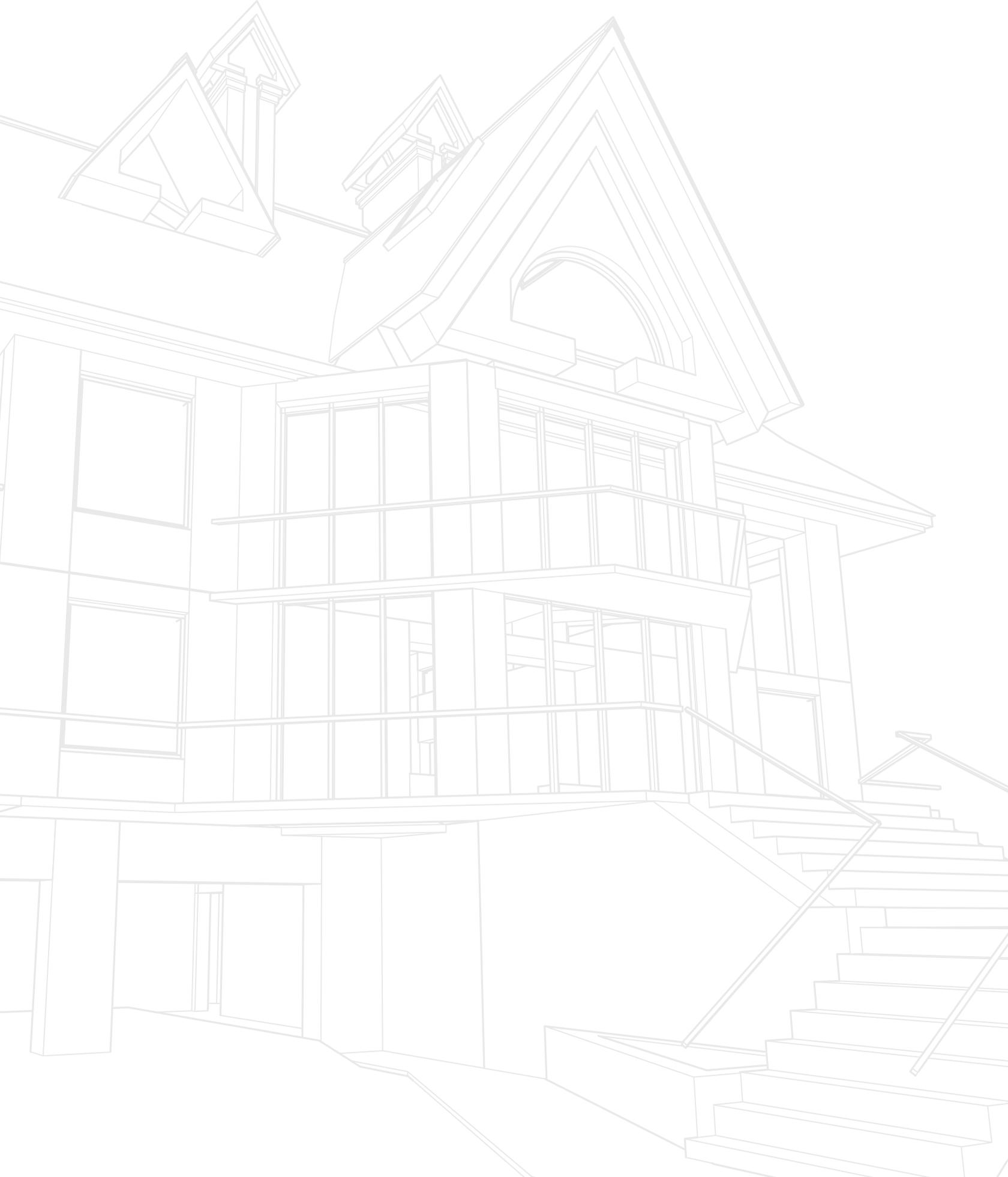
\_\_\_\_\_  
^ FIRMA DEL COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
FECHA

\_\_\_\_\_  
^ FIRMA DEL COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
FECHA





La información que contiene este documento ha sido preparada por First American Title Insurance Company ("FATICO") para fines informativos únicamente y no constituye asesoría legal. FATICO no es una firma de abogados y esta información no representa asesoría legal. Quienes la lean no deben tomar medidas sin pedir asesoría legal de un profesional. First American Title Insurance Company no garantiza, ni en forma expresa ni implícita la información presentada, ni asume responsabilidad por errores u omisiones. First American, el logotipo del águila, First American Title y firstam.com son marcas registradas o marcas registradas de First American Financial Corporation y/o sus afiliados.

NO ESPERA SER USADA EN CALIFORNIA | AMD: 05/2016

**UN AGENTE INDEPENDIENTE DE FIRST AMERICAN TITLE INSURANCE COMPANY  
QUE EMITE PÓLIZAS DE SEGUROS**

©2016 First American Financial Corporation y/o sus afiliados. Derechos reservados. NYSE: FAF