Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • Arizona Real Estate Salesperson License Exam

Arizona

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
281	25	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 281 knowledge points • 25 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01	A.R.S. Title 32 Ch. 20 Art. 1: Real Estate Department, definitions, commissioner (32-2101–32-2129)	1
02	Art. 2: Licensing – qualifications, examination, education, renewal, brokers and salespersons	10
03	Art. 3: Regulation – broker duties, advertising, trust accounts, agency, discipline (32-2151–32-2176)	23
04	Art. 3.1: Property management	35
05	Art. 4: Sale of subdivided lands – public reports	41
06	Art. 7: Sale of unsubdivided lands	50
07	Art. 11: Administrative hearings	58
08	A.A.C. R4-28 Commissioner's Rules Art. 1: General provisions	62
09	Rules Art. 3: Licensure	69
10	Rules Art. 4: Education	79
11	Rules Art. 5, 7, 8: Advertising, compensation, documents	86
12	Rules Art. 11: Professional conduct	92
13	Rules Art. 12: Developments – public report applications	96
14	Rules Art. 13: Administrative procedures	105
15	A.R.S. Title 44: Exclusive property engagement (Ch. 5) and residential property disclosures (Ch. 15.1)	108
16	Art. 5: Real Estate Recovery Fund	111
17	Supplement: Landlord-Tenant	118
18	Supplement: Foreclosure and Mortgage Law	120
19	Supplement: Transfer Taxes and Recording	122
20	Supplement: Property Tax	124
21	Supplement: Condominium and HOA Law	126
22	Supplement: Arizona Property Law	128
23	Supplement: Arizona Statutory Disclosures	130
24	Supplement: Fair Housing	133

Contents (cont.)

25 Supplement: Closing Practice 135

CHAPTER 1

A.R.S. Title 32 Ch. 20 Art. 1: Real Estate Department, definitions, commissioner (32-2101–32-2129)

1.1 Definiciones clave de licencias: Corredor, Agente de ventas, Corredor asociado

La sección 32-2101 define las categorías de licencia principales. Un «corredor» (sin modificación) es una persona licenciada o requerida de ser licenciada como corredor. Un «agente de ventas de bienes raíces» es una persona física que actúa en nombre de un corredor licenciado para realizar actos dentro de la definición de corredor. Un «corredor asociado» es un corredor licenciado empleado por otro corredor y, a menos que se especifique lo contrario, tiene los mismos privilegios de licencia que un agente de ventas. Un «corredor designado» es una persona física licenciada como corredor que está designada para actuar en nombre de una entidad empleadora o es un propietario único.

- ✓ Un corredor asociado es licenciado como corredor pero es empleado por otro corredor y generalmente tiene los mismos privilegios que un agente de ventas
- ✓ Un corredor designado debe ser una persona física licenciada como corredor que actúa en nombre de una entidad empleadora u opera como propietario único
- ✓ Un agente de ventas debe actuar en nombre de un corredor licenciado; un corredor actúa por otra persona a cambio de compensación

1.2 Actividades de Corredor de Bienes Raíces que Requieren una Licencia

Un « corredor de bienes raíces » es una persona, que no sea vendedor, que por otra persona y por compensación realiza actos tales como: venta, intercambio, compra, renta o arrendamiento de bienes raíces; oferta o negociación de tales transacciones; listado de propiedades; subastas; operaciones de opciones; cobro de renta; publicidad como profesional del sector; prospección; y actuación como corredor comercial. La compensación incluye cualquier tarifa, comisión, salario u otra consideración valiosa, incluyendo la promesa de consideración, ya sea contingente o no.

- ✓ Realizar cualquier acto de correduría enumerado por otra persona a cambio de compensación requiere una licencia de bienes raíces
- ✓ El cobro de renta generalmente requiere licencia, excepto cuando personal administrativo sin licencia cobra renta en persona y proporciona recibo
- ✓ La compensación incluye promesas contingentes de consideración, no solo las tarifas realmente pagadas
- ✓ La negociación de préstamos incidental a la venta es un acto de correduría pero excluye a los corredores hipotecarios bajo el Título 6

1.3 Definiciones de Subdivisión y Subdividor

Un « subdividor » es cualquier persona que ofrece para la venta o arrendamiento seis o más lotes, parcelas o intereses fraccionarios en una subdivisión, o que causa que la tierra sea subdividida, o se compromete a desarrollar una subdivisión (excluye agencias públicas). « Tierras subdivididas/ subdivisión » significa tierra mejorada o sin mejorar dividida o propuesta para ser dividida en seis o más lotes para venta/arrendamiento; incluye cooperativas de acciones, tierras de plan promocional común y condominios residenciales. Excluye ofertas de arrendamiento de un año o menos, parcelas de 36 acres o más, arrendamiento de tierras agrícolas/apartamentos/espacios comerciales, parcelas de cementerio y ciertas ventas que ocurren con 10 o más años de diferencia.

- ✓ El umbral para una subdivisión es de seis o más lotes, parcelas o intereses fraccionarios
- ✓ Las parcelas de 36 acres o más se excluyen de la definición de subdivisión
- ✓ Las ofertas de arrendamiento de un año o menos no constituyen una subdivisión
- ✓ Los condominios residenciales y las tierras de plan promocional común se incluyen como subdivisiones

1.4 Poderes de investigación y citaciones del comisionado

La Sección 32-2108 autoriza al comisionado, de oficio o mediante una denuncia escrita verificada (obligatoria), a investigar las acciones de cualquier persona que actúe como agente inmobiliario, vendedor o desarrollador inmobiliario, y a examinar libros y registros relacionados con la transferencia, venta, alquiler, arrendamiento, uso o administración de bienes inmuebles. El comisionado puede tomar declaraciones, examinar y copiar documentos, emitir citaciones y solicitar a la corte superior que ordene el cumplimiento. Se establece una unidad de certificación y cumplimiento para las funciones de investigación.

- ✓ El comisionado debe investigar ante una denuncia escrita verificada y puede investigar de oficio
- ✓ El comisionado puede emitir citaciones y solicitar órdenes de la corte superior para ordenar el cumplimiento
- ✓ La investigación abarca libros y registros relacionados con transacciones inmobiliarias y administración

1.5 Requisito de Tarjeta de Autorización de Verificación de Antecedentes para Licenciatarios

La Sección 32-2108.01 requiere que cada solicitante de licencia obtenga y proporcione al departamento una tarjeta válida de autorización de verificación de antecedentes conforme a 41-1758.03 antes de recibir y mantener una licencia. El departamento no debe expedir una licencia a un solicitante original antes de recibir la tarjeta. El departamento puede suspender una licencia si la tarjeta de autorización de verificación de antecedentes se suspende y ya sea que la condena subyacente pudiera justificar una negación, o el licenciatario no pruebe que solicitó una excepción por causa justificada dentro de cinco días hábiles después de la notificación. Esto se aplica a solicitantes originales de vendedor/corredor inmobiliario (bienes raíces, cementerio, campamento de membresía), operadores de escuela y ciertos solicitantes de renovación/informe público con antecedentes penales no revisados.

- ✓ Se requiere una tarjeta válida de autorización de verificación de antecedentes antes de que se expida o mantenga una licencia
- ✓ El departamento puede suspender una licencia al suspenderse la tarjeta de autorización de verificación de antecedentes en circunstancias especificadas
- ✓ Un licenciatario tiene cinco días hábiles después de la notificación para probar una solicitud de excepción por causa justificada

1.6 Definición de Corredor de Negocios

Un «corredor de negocios» es un corredor de bienes raíces que actúa como intermediario o agente entre vendedores o compradores (o ambos) en la venta o compra de negocios u oportunidades comerciales donde un arrendamiento o venta de bienes raíces es una parte directa o incidental de la transacción. El desempeño como corredor de negocios se encuentra dentro de la definición de corredor de bienes raíces.

- ✓ Un corredor de negocios debe ser un corredor de bienes raíces con licencia
- ✓ La venta o arrendamiento de bienes raíces solo necesita ser una parte directa O incidental de la transacción

1.7 Definición de publicidad y exclusiones

«Publicidad» significa cualquier intento por publicación, difusión, exhibición, solicitación o circulación (oral, escrita o radiodifundida) de inducir a cualquier persona a contraer una obligación o adquirir un interés en tierras sujetas al capítulo. La publicidad NO incluye comunicados de prensa entregados a medios de comunicación para información general/relaciones públicas si no se cobra cantidad alguna, ni ciertas comunicaciones a accionistas (informes anuales, materiales de poder, declaraciones de registro, prospectos de valores, reportes de propiedades, declaraciones de oferta).

- ✓ La publicidad abarca cualquier medio destinado a inducir a una persona a adquirir un interés en las tierras especificadas
- ✓ Los comunicados de prensa sin costo para información general/relaciones públicas están excluidos de la definición de publicidad
- ✓ Las comunicaciones especificadas a accionistas (p. ej., materiales de poder, prospectos, reportes de propiedades) están excluidas

1.8 Definición de Tierras No Subdivididas

«Tierras no subdivididas» significa terreno dividido o propuesto a ser dividido en seis o más lotes/parcelas que sean de 36 acres o más cada una pero menos de 160 acres cada una, u ofrecidas bajo un plan promocional común (excluyendo arrendamientos agrícolas). También incluye terreno que sería el sexto lote si se vende 10 o más años después de la venta más antigua de las cinco ventas previas dentro de la misma parcela madre de 36 a 160 acres.

- ✓ Las tierras no subdivididas son parcelas de 36 acres o más pero menos de 160 acres cada una, en número de seis o más
- ✓ Los arrendamientos agrícolas se excluyen de la definición de tierras no subdivididas
- ✓ Un plan promocional común puede traer parcelas dentro de la definición de tierras no subdivididas

1.9 Plan Promocional Común y Actuación Concertada

Un «plan promocional común» es un plan llevado a cabo por una persona o grupo que actúa de manera concertada para ofrecer lotes en venta o arrendamiento. Si la tierra es ofrecida por personas que actúan de manera concertada y es contigua o se anuncia como una unidad/nombre común, se presume que se ofrece como parte de un plan promocional común independientemente del número de lotes por oferta. Los subdivisores separados en subdivisiones segregadas por separado dentro de una comunidad planificada NO se consideran que ofrecen lotes combinados bajo un plan promocional común. «Actuar de manera concertada» significa evidencia de colaboración para perseguir un plan coordinado.

- ✓ Se presume que la tierra contigua anunciada bajo un nombre común y ofrecida por personas que actúan de manera concertada es un plan promocional común
- ✓ Los subdivisores separados dentro de una comunidad planificada no están automáticamente bajo un plan promocional común

1.10 Definiciones de Licencia, Titular de Licencia y Período de Licencia

Una « licencia » incluye la totalidad o parte de cualquier permiso de agencia, certificado, aprobación, registro, informe público, carta o autorización similar requerida por el capítulo. Un « titular de licencia » es una persona a quien se le ha otorgado una licencia para el período actual (y para 32-2153(A), incluye solicitantes originales). Un « período de licencia » es el período de dos años que comienza en la emisión original o renovación y termina en la fecha de vencimiento. Una « licencia inactiva » se emite a un titular de licencia en estado inactivo que no está comprometido por un corredor.

- ✓ Un período de licencia se extiende durante dos años desde la emisión original o renovación
- ✓ Un informe público se incluye dentro de la definición estatutaria de una licencia
- ✓ Un titular de licencia inactivo no está comprometido por o en nombre de un corredor

1.11 Tipos de Licenciatarios de Entidades y Corredor Designado

Un «licenciatario de corporación», un «licenciatario de compañía de responsabilidad limitada» y un «licenciatario de asociación» deben tener cada uno un corredor designado: un oficial (corporación), un miembro/gerente que sea una persona natural (LLC), o un socio comanditado general (asociación), cada uno con licencia como corredor designado conforme a 32-2125. Un «corredor empleador» es una persona con licencia como entidad corredora conforme a 32-2125(A) o como empresa individual donde el propietario único es un corredor con licencia.

- ✓ Cada licenciatario de entidad debe tener un corredor designado que sea una persona natural con licencia conforme a 32-2125
- ✓ El corredor designado de la LLC debe ser un miembro o gerente que sea una persona natural
- ✓ El corredor designado de la asociación debe ser el socio comanditado general

1.12 Propósito del Departamento y Supervisión del Comisionado

La Sección 32-2102 establece que el capítulo es administrado por el departamento estatal de bienes raíces bajo la dirección del comisionado de bienes raíces. El propósito del departamento al administrar el capítulo es proteger el interés público a través de la concesión de licencias y la regulación de la profesión de bienes raíces en Arizona.

- ✓ El Departamento de Bienes Raíces administra el capítulo bajo la dirección del comisionado
- ✓ El propósito declarado es proteger el interés público a través de la concesión de licencias y la regulación

1.13 Poderes y Funciones del Comisionado

La Sección 32-2107 otorga al comisionado la dirección del departamento con el poder de administrar y ejecutar el capítulo, adoptar un sello oficial, mantener una oficina principal en la capital del estado, y abrir oficinas sucursales. El comisionado deberá adoptar las reglas necesarias para ejecutar el capítulo y puede aprobar formularios legales estandarizados para su uso en la venta o arrendamiento de bienes inmuebles para reconocer su cumplimiento con el capítulo y las reglas. El comisionado también puede producir materiales educativos y realizar seminarios.

- ✓ El comisionado deberá adoptar las reglas necesarias para ejecutar el capítulo
- ✓ El comisionado puede aprobar formularios legales estandarizados para la venta o arrendamiento de bienes inmuebles
- ✓ El comisionado administra el departamento y puede establecer oficinas sucursales

1.14 Información adicional que el comisionado puede requerir de los solicitantes

La Sección 32-2108(C) autoriza al comisionado a solicitar información adicional sobre un solicitante o titular (incluyendo funcionarios de entidades, directores, miembros, gestores, socios, propietarios/accionistas del 10% o superior, y personas de control). Esto puede incluir antecedentes penales previos, una tarjeta de autorización de huellas dactilares válida, y un affidávit que divulgue condenas por delito grave/delito menor, licencias denegadas/suspendidas/revocadas, reportes públicos denegados, órdenes de restricción, sentencias desfavorables que impliquen fraude o torpeza moral, presentaciones de quiebra, y participación en entidades sujetas a tales acciones.

- ✓ El comisionado puede requerir antecedentes penales, tarjetas de autorización de huellas dactilares y affidávits de divulgación
- ✓ La divulgación alcanza a funcionarios de entidades, personas de control, y propietarios/accionistas del 10% o superior
- ✓ Los solicitantes deben divulgar disciplina previa, órdenes de restricción, sentencias por fraude y presentaciones de quiebra

1.15 Descargo de responsabilidad registrado de convenios restrictivos ilícitos

La sección 32-2107.01 requiere que el comisionado ejecute y registre en cada condado un documento rechazando la validez y exigibilidad de convenios o restricciones basados en raza, religión, color, estado de discapacidad u origen nacional, declarando nulo cualquier restricción registrada de este tipo. Esto no afecta otros convenios, condiciones o restricciones lícitos.

- ✓ Los convenios basados en raza, religión, color, discapacidad u origen nacional son inválidos e inaplicables
- ✓ El comisionado registra un descargo de responsabilidad en cada condado declarando tales restricciones nulas

1.16 Divulgaciones Militares y Ambientales Registradas

Las secciones 32-2113, 32-2114, 32-2114.01 y 32-2117 requieren que el comisionado registre divulgaciones para propiedades cerca de aeropuertos militares/instalaciones anexas (sujetas a mayor ruido y potencial de accidentes), bajo rutas de entrenamiento militar, bajo espacio aéreo restringido y dentro de rangos de electrónica militar. El departamento también publica mapas relacionados (32-2115) y proporciona mapas de fisuras terrestres (32-2117). Bajo la sección 32-2117, un lotificador/propietario/licenciatario que proporciona divulgación escrita o notificación de informe público del mapa de fisura terrestre no es responsable, aunque la divulgación no crea una causa de acción independiente.

- ✓ La divulgación en la proximidad de un aeropuerto militar advierte sobre mayor ruido y potencial de accidentes
- ✓ Proporcionar divulgación de mapa de fisura terrestre protege a lotificadores/propietarios/licenciatarios de responsabilidad
- ✓ Las divulgaciones de fisura terrestre y militar no crean una causa de acción independiente

1.17 Definiciones de Promotor y Desarrollo

Un « promotor » es una persona que ofrece un bien inmueble en un desarrollo para la venta, arrendamiento o uso, en su propio nombre o en el de otra persona; excluye a una persona cuya participación se limita a listar la propiedad. « Desarrollo » significa cualquier división, división propuesta o uso de bienes inmuebles que regula el departamento, incluyendo tierras subdivididas/no subdivididas, cementerios, condominios, multipropiedad, campamentos para miembros y cooperativas de acciones.

- ✓ Una persona que simplemente lista una propiedad en un desarrollo no es un promotor
- ✓ El desarrollo cubre ampliamente todos los tipos de propiedad sobre los cuales el departamento tiene autoridad

1.18 Definición de Dirección de Registro

Una « dirección de registro » es cualquiera de las siguientes: la dirección donde ejerce o está empleado un licenciatario; la dirección residencial de un licenciatario; o la dirección del agente estatutario registrado de un licenciatario ante la comisión de corporaciones (solo si se proporciona aviso del agente estatutario al departamento conforme a la sección 32-2126).

- ✓ La dirección de registro de un licenciatario puede ser su domicilio comercial, residencial o la dirección de su agente estatutario registrado.
- ✓ La opción de agente estatutario solo aplica si se proporciona aviso al departamento conforme a la sección 32-2126.

1.19 Definiciones de modalidades de educación: aprendizaje a distancia y cursos presenciales en vivo

El « aprendizaje a distancia » es educación continua o previa a la licencia entregada como una experiencia de aprendizaje en línea planificada con separación geográfica (sincrónica o asincrónica), sin requerir interacción en tiempo real, utilizando una plataforma de autoaprendizaje o pregrabada accesible a través de Internet. Un « curso presencial en vivo » se imparte ya sea en persona o en formato sincrónico remoto que permite a los estudiantes observar y participar de forma remota mediante transmisión en directo. Una « escuela » es una persona o entidad que ofrece educación para satisfacer los requisitos educativos para la licencia o renovación.

- ✓ El aprendizaje a distancia no requiere interacción en tiempo real entre estudiante e instructor y es de autoaprendizaje
- ✓ Los cursos presenciales en vivo pueden impartirse en persona o mediante formato sincrónico remoto por transmisión en directo

1.20 Composición y términos de la Junta Asesora de Bienes Raíces

La Sección 32-2104 establece la Junta Asesora de Bienes Raíces de diez miembros designados por el gobernador para términos de seis años, con tres miembros cuyos términos vencen el 31 de enero de cada año impar. La membresía incluye corredores/vendedores con experiencia residencial, representantes de administración comercial y multifamiliar, un miembro de tiempo compartido/campamento/cementerio, un miembro de subdivisiones, un miembro educativo, y tres miembros del público sin relación con los licenciatarios. Los miembros no reciben compensación pero son reembolsados por gastos; no más de cinco miembros de un mismo condado pueden servir concurrentemente.

- ✓ La junta tiene diez miembros designados por el gobernador que sirven términos de seis años
- ✓ Tres de los diez miembros deben ser miembros del público sin relación con licenciatarios dentro del tercer grado
- ✓ Los miembros de la junta no reciben compensación, solo reembolso de gastos
- ✓ No más de cinco miembros de un mismo condado pueden servir concurrentemente

1.21 Calificaciones y Designación del Comisionado de Bienes Raíces

La Sección 32-2106 dispone que el comisionado es designado por el gobernador y permanece en el cargo a voluntad del gobernador. Los candidatos deben tener al menos cinco años de experiencia en la industria inmobiliaria, de seguros de títulos o de banca/corretaje hipotecario, más tres años de experiencia administrativa, y no deben tener interés financiero ni actuar como corredor/vendedor/agente de ninguna empresa inmobiliaria o de corretaje en la fecha de aceptación del nombramiento.

- ✓ El comisionado es designado por el gobernador y permanece en el cargo a voluntad del gobernador
- ✓ Requiere cinco años de experiencia en la industria y tres años de experiencia administrativa
- ✓ El comisionado no puede tener interés financiero ni actuar para ninguna empresa inmobiliaria o de corretaje

1.22 Prohibición de conflicto de intereses para funcionarios/empleados del departamento

La Sección 32-2110 prohíbe que cualquier funcionario o empleado del departamento esté vinculado o tenga un interés directo o indirecto en una empresa inmobiliaria o agencia inmobiliaria, asegurando una regulación imparcial.

- ✓ Ningún funcionario o empleado del departamento puede tener interés en una empresa inmobiliaria o agencia inmobiliaria
- ✓ La prohibición cubre intereses directos e indirectos

1.23 Requisitos de Educación al Consumidor de Suministro de Agua

La Sección 32-2119 requiere que el departamento publique información recomendando a los compradores potenciales que investiguen la disponibilidad de agua antes de comprar, con un enlace al Departamento de Recursos Hídricos para las definiciones (suministro de agua adecuado, suministro de agua inadecuado, propiedad servida por un proveedor de suministro adecuado, y determinación de falta de suministro de agua) aplicables fuera de áreas de gestión activa. El departamento también debe mostrar un mapa actual de áreas fuera de áreas de gestión activa.

- ✓ El departamento debe aconsejar a los compradores que investiguen la disponibilidad de agua antes de la compra
- ✓ Las definiciones de suministro de agua se aplican a áreas fuera de áreas de gestión activa según la sección 45-108.05

CHAPTER 2

Art. 2: Licensing – qualifications, examination, education, renewal, brokers and salespersons

2.1 Exenciones de los requisitos de licencia inmobiliaria

A.R.S. 32-2121 enumera las personas y actividades que no requieren licencia inmobiliaria. Los propietarios que negocian con su propia propiedad, los abogados que realizan funciones legales, los receptores/síndicos designados por el tribunal, los síndicos de escritura de garantía, los empleados del gobierno y otros están exentos cuando no reciben compensación especial o no actúan como corredores. Comprender estas exenciones es crítico para determinar cuándo se requiere una licencia.

- ✓ Un propietario que vende/arrienda/administra su PROPIA propiedad está exento si no recibe compensación especial y la mayoría de sus actividades no son las de un corredor
- ✓ Un abogado está exento solo cuando desempeña funciones de abogado; la exención NO permite involucrarse en actos que requieran licencia de otra manera
- ✓ Un síndico que vende bajo una escritura de garantía, receptores y síndicos en quiebra que actúan bajo orden judicial están exentos
- ✓ Una persona que tiene un poder notarial para una transacción aislada específica (no como método de conducir negocios inmobiliarios) está exenta
- ✓ Una persona que administra un hotel, motel o parque de vehículos recreativos está exenta, así como una persona que maneja reservaciones para ocupaciones de 31 días o menos

2.2 Licencia requerida para corredores y agentes de ventas

A.R.S. 32-2122 hace ilegal actuar como corredor inmobiliario, agente de ventas, corredor/agente de cementerio o corredor/agente de campamento de membresía sin haber obtenido primero una licencia. Cualquier acto realizado por compensación (o expectativa de ella) que se ajuste a la definición de corredor constituye actuar como licenciatario, incluso si es incidental a una transacción.

- ✓ Cualquier acto en consideración o expectativa de compensación incluido en la definición de corredor requiere una licencia, ya sea incidental o para toda la transacción
- ✓ Una persona sin licencia solo puede cobrar el alquiler en persona y las tarifas relacionadas si trabaja para un licenciatario, cobra en nombre del licenciatario y proporciona un recibo cuando se paga el alquiler
- ✓ Es ilegal para cualquier persona, corporación, asociación o LLC participar en actividades reguladas sin haber obtenido primero una licencia

2.3 Calificaciones de experiencia para licencias de corredor

La A.R.S. 32-2124 requiere prueba de competencia y experiencia específica para licencias de corredor. Un solicitante de licencia de corredor de bienes raíces original debe haber sido un agente de bienes raíces licenciado activo o corredor durante al menos tres años durante los cinco años inmediatamente anteriores a la solicitud.

- ✓ La licencia de corredor de bienes raíces original requiere al menos 3 años de experiencia licenciada activa durante los 5 años inmediatamente anteriores a la solicitud
- ✓ Una licencia denegada dentro del año anterior (según 32-2153) descalifica a un solicitante; una licencia revocada dentro de los 2 años anteriores también descalifica
- ✓ La experiencia activa equivalente dentro de los 5 años anteriores puede sustituir el requisito de experiencia licenciada a satisfacción del comisionado
- ✓ Solicitar nuevamente más de un año después del vencimiento requiere cumplir con todos los requisitos actuales de educación y experiencia y retomar el examen

2.4 Requisitos de educación previa a la licencia

A.R.S. 32-2124(B)-(C) requiere que los solicitantes de vendedor y corredor completen un curso aprobado de al menos 90 horas de clase (o equivalente) en una escuela inmobiliaria certificada y aprueben un examen. Los cursos pueden ser en clase presencial o educación a distancia, pero el examen debe ser supervisado en persona.

- ✓ Los cursos previos a la licencia para vendedor y corredor requieren al menos 90 horas de clase o equivalente en una escuela certificada
- ✓ El examen del curso previo a la licencia debe ser un examen supervisado completado en persona
- ✓ La finalización del curso no puede ser más de 10 años antes de la solicitud a menos que el comisionado encuentre experiencia laboral y educación equivalentes
- ✓ Los solicitantes de vendedor deben completar además 6 horas de instrucción en derecho de contratos inmobiliarios y redacción de contratos, incluyendo práctica de redacción

2.5 Requisitos de educación continua para la renovación

A.R.S. 32-2130 permite la renovación oportuna presentando solicitud, pagando la tarifa y presentando evidencia de educación continua: 24 horas para agentes de ventas y corredores asociados, y 30 horas para corredores designados (y corredores asociados bajo 32-2151.01(G)) por período de 24 meses.

- ✓ Los agentes de ventas y los corredores asociados deben completar 24 horas de crédito de educación continua por período de licencia de 24 meses
- ✓ Los corredores designados (y los corredores asociados bajo 32-2151.01(G)) deben completar 30 horas de crédito de educación continua por período de 24 meses
- ✓ Los corredores y agentes de ventas de cementerios y campamentos de membresía están exentos de estos requisitos educativos

✓

Si se renueva dentro de un año después de la expiración, las horas de educación continua completadas después de la expiración pueden aplicarse hacia el requisito de renovación

2.6 Exención para agente de arrendamiento residencial / gerente de sitio

Las personas naturales que actúen como agentes de arrendamiento residencial o gerentes de sitio de propiedades de alquiler residencial están exentas de la licencia bajo condiciones específicas. Deben trabajar en no más de una ubicación durante su jornada laboral regular y ser empleados por el propietario o el agente de gestión autorizado del propietario. Sus funciones pueden incluir la preparación de arrendamientos, la recolección de depósitos/alquileres, la demostración de unidades, la ejecución de arrendamientos y la entrega de avisos.

- ✓ El agente/gerente debe realizar actividades en no más de una ubicación durante su jornada laboral regular
- ✓ No debe recibir compensación especial por los actos de arrendamiento descritos
- ✓ Un bono basado en el desempeño pagado no más de una vez al mes que no exceda la mitad de la compensación total NO constituye compensación especial
- ✓ Una persona natural puede actuar como gerente de propiedad para una sola propiedad de ingresos no residencial (o propiedades contiguas de propiedad común) sin licencia

2.7 Requisitos de solicitud de licencia de corredor/agente de ventas

La A.R.S. 32-2123 requiere que una solicitud de licencia original se firme o se envíe electrónicamente con todos los honorarios. El solicitante debe divulgar su nombre legal, domicilio, condenas por delitos graves, destitución o suspensión de la licencia de abogado, rechazos, revocaciones o suspensiones de licencia anteriores en cualquier estado, y proporcionar un número de seguro social.

- ✓ Los solicitantes deben divulgar cualquier condena por delito grave, su naturaleza, ubicación, fecha y disposición, además de cualquier destitución o suspensión de la licencia de abogado
- ✓ Los solicitantes deben divulgar si alguna licencia ocupacional fue rechazada, revocada o suspendida en este estado o en cualquier otro estado
- ✓ Una solicitud de corredor debe indicar además el nombre comercial y la dirección del registro
- ✓ El comisionado puede requerir una tarjeta de autorización de huellas dactilares válida y antecedentes penales anteriores

2.8 Edad, contenido del examen y solicitantes de fuera del estado

A.R.S. 32-2124 requiere que un solicitante tenga al menos 18 años antes de recibir una licencia. El comisionado verifica mediante examen que un solicitante de bienes raíces comprende inglés, aritmética, formularios de bienes raíces, agencia, ética y el capítulo/reglas. El examen de corredor debe ser más exigente que el examen de vendedor.

- ✓ Un solicitante debe tener al menos 18 años de edad antes de recibir cualquier licencia
- ✓ El examen del corredor debe ser más exigente, riguroso y más amplio en alcance que el examen del vendedor
- ✓ Un solicitante que posea una licencia equivalente de otro estado está exento de la porción nacional del examen (según 32-4302) pero debe aprobar la porción específica de Arizona
- ✓ El comisionado puede renunciar a los requisitos del curso de prelicencia excepto el curso específico de Arizona de 27 horas para los titulares de una licencia actual de otro estado

2.9 Prohibición de licencia por condena por delito grave

A.R.S. 32-2124(M) y 32-2130(I) prohíben emitir o renovar una licencia a una persona condenada por un delito grave que actualmente está encarcelada, en libertad condicional, bajo supervisión comunitaria o en prueba por esa condena.

- ✓ El comisionado NO DEBE emitir una licencia a un delincuente actualmente encarcelado, en libertad condicional, bajo supervisión comunitaria o en prueba por la condena
- ✓ El departamento NO DEBE renovar una licencia bajo las mismas condiciones de estatus de delincuente
- ✓ Esta prohibición no limita la discreción del comisionado para denegar la renovación por otras razones

2.10 Exención de examen de renovación dentro de 12 meses

A.R.S. 32-2124(H) permite que un solicitante de renovación evite un reexamen si la solicitud se presenta dentro de 12 meses después de que vence la licencia y la licencia no fue cancelada, terminada o suspendida al momento de la solicitud.

- ✓ Un solicitante de renovación no necesita reexaminarse si presenta la solicitud dentro de 12 meses después de la expiración y la licencia no fue cancelada, terminada o suspendida
- ✓ Esto se aplica a agentes y corredores de bienes raíces, cementerios y campamentos de membresía

2.11 Licencias de corredor de entidad y corredor designado

La A.R.S. 32-2125 rige las licencias para corporaciones, LLCs y sociedades. Una entidad que solicita una licencia de corredor debe designar a una persona física corredor licenciada que sea oficial, gerente, miembro o socio para actuar como corredor designado. La licencia de la entidad tiene vigencia concurrente con la licencia del corredor designado.

- ✓ Una licencia de corredor de entidad requiere designar a una persona física corredor licenciada (oficial/gerente/miembro/socio) como corredor designado
- ✓ La licencia de corredor de la entidad tiene vigencia concurrente con la licencia del corredor designado y no otorga autoridad a ninguna otra persona
- ✓ Una corporación profesional o LLC profesional no puede obtener licencia como corredor empleador
- ✓ Las entidades deben informar al departamento dentro de 10 días los cambios en oficiales/miembros, cambios de control, enmiendas de estatutos, propiedad de acciones del 10% o superior, o disolución

2.12 Restricciones sobre la designación de un corredor designado

A.R.S. 32-2125(E) prohíbe que una entidad nombre a una persona como corredor designado si esa persona está bajo una orden de cese y desista, tiene una licencia suspendida, o tuvo su licencia revocada en los dos años anteriores por un acto cometido mientras estaba designada en una licencia.

- ✓ Una persona no puede ser nombrada corredor designado si está bajo una orden de cese y desista de actividades inmobiliarias
- ✓ Una persona no puede ser nombrada corredor designado si su licencia está suspendida
- ✓ Una persona no puede ser nombrada corredor designado si su licencia fue revocada en los 2 años anteriores por un acto u omisión cometido mientras estaba designada en la licencia

2.13 Regla de una sola licencia y autoridad de actividades múltiples

A.R.S. 32-2125.01 establece que no se puede emitir más de una licencia a un titular de licencia a la vez, pero un corredor/agente de bienes raíces puede dedicarse a ventas de cementerios y campamentos de afiliación sin licencias separadas. Una persona que aprueba el examen debe obtener su licencia dentro de un año o debe volver a presentar el examen.

- ✓ Una persona que aprobó el examen de corredor/agente de bienes raíces debe obtener su licencia dentro de 1 año desde el examen o debe volver a presentarlo
- ✓ Un corredor/agente de bienes raíces puede dedicarse a ventas de cementerios o campamentos de afiliación sin licencias separadas para esas actividades
- ✓ Un titular de licencia de bienes raíces puede tener solo UN corredor empleador en cada categoría: cementerio, campamento de afiliación y bienes raíces

2.14 Licenciatarios no residentes y notificación de demanda

La A.R.S. 32-2125.02 considera una solicitud de licencia de no residente como un nombramiento irrevocable del comisionado como agente para la notificación de demanda. Los licenciatarios no residentes solo pueden aceptar empleo o compensación de un corredor activamente licenciado en Arizona.

- ✓ Una solicitud de licencia de no residente constituye un nombramiento irrevocable del comisionado como agente para la notificación de demanda
- ✓ Un licenciatario no residente solo puede aceptar empleo o compensación de un corredor activamente licenciado en Arizona (conforme al artículo 32-2155)
- ✓ Un corredor no residente debe mantener los registros requeridos por Arizona y notificar al departamento de su ubicación (o de su proveedor de mantenimiento de registros en línea)
- ✓ Un solicitante no residente debe aprobar la porción específica del estado de Arizona del examen

2.15 Lugar de negocio y aviso de cambio de ubicación

La A.R.S. 32-2126 requiere que cada agencia corredora mantenga un lugar definitivo de negocio o un agente estatutario válido, y notifique al departamento por escrito de cualquier cambio. La falta de aviso de cambio o abandono cancela automáticamente la licencia del corredor e invalida las licencias de los empleados.

- ✓ Cada agencia corredora debe mantener un lugar definitivo de negocio O un agente estatutario válido y activo registrado ante la Comisión de Corporaciones
- ✓ El cambio o abandono del lugar de negocio o agente estatutario sin aviso escrito cancela automáticamente la licencia de la agencia corredora
- ✓ La cancelación invalida la licencia de cualquier agente de ventas o corredor asociado empleado por ese corredor; pueden ser recontratados si la licencia se restaura
- ✓ Cada corredor debe colocar un letrero conforme en la entrada identificando al corredor y el negocio

2.16 Cuotas de licencia y período de licencia

A.R.S. 32-2129 requiere que todas las cuotas de licencia se paguen por adelantado, con monto uniforme sin importar la época del año. Una licencia original tiene una vigencia de dos años hasta el último día del mes en que fue otorgada; una renovación tiene una vigencia de dos años que comienza el día después de la expiración de la licencia anterior.

- ✓ Todas las cuotas de licencia deben pagarse por adelantado y son iguales sin importar cuándo se emita la licencia durante el año
- ✓ Una licencia original tiene una vigencia de 2 años hasta el último día del mes en que fue otorgada
- ✓ Una licencia renovada tiene una vigencia de 2 años que comienza el primer día después de la expiración de la licencia anterior, independientemente de la fecha de emisión

✓

El departamento puede denegar o cancelar una licencia si las cuotas se pagan con un cheque sin fondos

2.17 Consecuencias de la expiración de la licencia y terminación

A.R.S. 32-2130(F)-(G) establece que entre la expiración y la renovación, los derechos del titular de la licencia expiran y es ilegal actuar como titular de licencia. Una licencia que ha estado vencida más de un año se termina. Dentro de un año, el departamento renueva sin reexamen si la licencia no fue cancelada o suspendida.

- ✓ Mientras una licencia está vencida, es ilegal actuar u ofrecer actuar como corredor o agente de ventas
- ✓ La expiración del corredor empleador rescinde las licencias de los empleados en la fecha de expiración; pueden ser recontratados al renovar
- ✓ El departamento termina una licencia que ha estado vencida más de un año
- ✓ Una licencia terminada o revocada no califica para renovación y requiere una solicitud original

2.18 Corredor que se renueva como agente y licencias inactivas

A.R.S. 32-2130(J)-(L) permite que un corredor de bienes raíces se renueve como agente sin cumplir con el requisito del curso previo a la licencia de agente. Los titulares de licencias inactivas no necesitan completar educación continua mientras estén inactivos, pero deben hacerlo al reactivarse, y después de 15 años de inactividad deben aprobar el examen específico de Arizona.

- ✓ Un titular de licencia de corredor puede renovarse como agente sin cumplir el requisito del curso 32-2124(B), pero debe pagar la tarifa de renovación de agente
- ✓ Para convertirse nuevamente en corredor, la persona debe cumplir todos los requisitos de corredor, incluido 32-2124(C)
- ✓ Un titular de licencia inactiva no necesita completar educación continua durante la inactividad, pero el comisionado puede requerir educación continua antes de la reactivación
- ✓ Si está inactivo más de 15 años, el solicitante debe aprobar un examen específico de leyes de Arizona antes de que se active la licencia; el departamento notifica al titular un año antes de cumplirse los 15 años

2.19 Reinstalación de licencias

La A.R.S. 32-2131 establece cómo el comisionado puede reinstalar licencias expiradas, canceladas, terminadas, suspendidas o revocadas. Se aplican diferentes procedimientos: las licencias expiradas se reinstalan por renovación, las canceladas por nueva solicitud o renovación, las terminadas/revocadas por solicitud original.

- ✓ Una licencia revocada (según 32-2153) requiere reinstalación por SOLICITUD ORIGINAL
- ✓ Una licencia terminada por pago del fondo de recuperación requiere reembolso total al fondo, solicitud original y prueba de que el fallo fue satisfecho
- ✓ La reinstalación (excepto para licencias canceladas) no está disponible mientras el titular de la licencia esté bajo investigación departamental o procedimiento administrativo pendiente
- ✓ La reinstalación no reduce las calificaciones requeridas de otra manera para los solicitantes

2.20 Clínicas de gestión de corredores

A.R.S. 32-2136 requiere clínicas de gestión de corredores que cubran requisitos de estatutos y normas de corredores, obligaciones legales de corredores designados, mantenimiento de registros, fondos de confianza, publicidad, contratos, deberes fiduciarios, divulgaciones, investigaciones y gestión de riesgos. Los solicitantes de licencia de corredor original deben asistir antes de activar una licencia.

- ✓ Una clínica de gestión de corredores consiste en tres cursos de tres horas cada uno (9 horas en total)
- ✓ Un solicitante de licencia de corredor original debe asistir a una clínica de gestión de corredores antes de activar la licencia
- ✓ Los corredores designados y corredores asociados bajo 32-2151.01(G) deben asistir a una clínica una vez durante cada período de 24 meses de licencia después de la asistencia inicial
- ✓ Un corredor que se dedica a actividades de gestión de propiedades debe completar una clínica diseñada para enseñar competencia en gestión de propiedades

2.21 Continuación después del cambio de propiedad de la entidad

La A.R.S. 32-2125(C) establece que una licencia de entidad conforme a la subsección B se termina por muerte o cambio de accionistas/miembros, pero un oficial autorizado/accionista restante puede continuar con el negocio hasta 90 días adicionales en espera de una nueva licencia o un nuevo corredor designado.

- ✓ Una licencia de entidad puede continuar hasta 90 días adicionales en espera de una nueva licencia o un nuevo corredor designado después de un cambio calificado.
- ✓ La corporación o la LLC no puede asumir la representación de nuevos clientes mientras se espera una nueva licencia o hasta que se agregue un nuevo corredor designado.

2.22 Confidencialidad de la información personal del titular de licencia

A.R.S. 32-2125.03 protege la dirección residencial, número de teléfono residencial, dirección de correo electrónico y número de seguro social de un titular de licencia o solicitante contra la divulgación pública, a menos que se aplique un propósito legítimo de justicia o gubernamental.

- ✓ La dirección residencial y número de teléfono no son públicos a menos que el comisionado determine que la divulgación sirve la justicia y el interés público
- ✓ Las direcciones de correo electrónico se divulgan solo a un tribunal o agencia gubernamental para un propósito legítimo
- ✓ Los números de seguro social solo pueden divulgarse a un tribunal o agencia gubernamental para un propósito gubernamental legítimo

2.23 Oficinas sucursales y ausencia temporal del corredor

A.R.S. 32-2127 requiere una licencia adicional separada para cada oficina sucursal, emitida bajo el mismo nombre y exhibida en la sucursal. Cada sucursal debe estar bajo la dirección de un corredor o un agente de bienes raíces licenciado. Un corredor designado que no pueda actuar dentro de 24 horas puede designar un sustituto.

- ✓ Un corredor con más de un lugar de negocios debe obtener una licencia adicional para cada oficina sucursal
- ✓ Cada oficina sucursal debe estar bajo la dirección de un corredor o un agente de bienes raíces licenciado, con un letrero que incluya la designación «oficina sucursal»
- ✓ Un corredor designado que no pueda actuar dentro de 24 horas puede hacer una designación ESCRITA de un licenciatario u otro corredor designado, sin exceder 30 días
- ✓ Un agente sustituto NO puede ser autorizado a contratar o desvincularse de licenciatarios

2.24 Exhibición y posesión de certificados de licencia

La A.R.S. 32-2128 requiere que el certificado del corredor designado (y corredor empleador) se exhiba de manera prominente y todos los demás certificados estén fácilmente disponibles. Los certificados de agente de ventas/corredor asociado permanecen en posesión del empleador hasta la terminación o rescisión.

- ✓ El certificado del corredor designado debe exhibirse de manera prominente; otros certificados deben estar fácilmente disponibles
- ✓ El certificado de un agente de ventas/corredor asociado permanece en posesión del empleador hasta que sea cancelado, terminado, suspendido, revocado o el licenciatario sea separado
- ✓ Un corredor designado puede satisfacer los requisitos de posesión accediendo a la base de datos pública del departamento e imprimiendo/manteniendo un registro que muestre la licencia activa actual

2.25 Tarifa de licencia máxima

A.R.S. 32-2132 enumera las tarifas máximas que se pueden cobrar. Una vez pagadas y recibidas, las tarifas no son reembolsables excepto por justa causa. Las entidades no son evaluadas con una tarifa por la emisión de una licencia de corredor.

- ✓ Tarifas máximas del corredor: solicitud de examen $125, examen $100, licencia $250, renovación $400
- ✓ Tarifas máximas del agente de ventas: solicitud de examen $75, examen $50, licencia $125, renovación $200
- ✓ Las tarifas no se reembolsan después de la emisión del recibo excepto que el comisionado puede reembolsar por justa causa demostrada
- ✓ Una corporación, sociedad o LLC no se le cobra tarifa por la emisión de una licencia de corredor

2.26 Licencia temporal de corredor para liquidar un negocio

La A.R.S. 32-2133 permite al comisionado emitir una licencia temporal de corredor para liquidar el negocio de un corredor licenciado fallecido o incapacitado. Puede otorgarse al cónyuge sobreviviente, parientes cercanos, empleado, administrador, representante personal, tutor o curador.

- ✓ Una licencia temporal de corredor se limita a 90 días y no puede prorrogarse, excepto que una licencia de representante personal/administrador continúa hasta que se liquide el negocio del corredor fallecido, sin exceder 15 meses
- ✓ No se puede emitir más de una licencia temporal a o respecto a la misma persona dentro de cualquier período de un año
- ✓ Un tenedor de licencia temporal tiene los mismos poderes y obligaciones de licencia que bajo una licencia permanente

2.27 Certificación de escuela de bienes raíces y cursos

A.R.S. 32-2135 requiere que las escuelas obtengan un certificado de aprobación para operar y aprobación de curso antes de ofrecer cursos con crédito. El comisionado puede retirar la certificación por violaciones incluyendo certificación impropia de asistencia y materiales no aprobados.

- ✓ Una escuela debe obtener un certificado de aprobación para operar (por al menos 4 años) y aprobación de curso para cada curso con crédito antes de ofrecerlo
- ✓ El comisionado puede retirar o denegar la certificación por certificar impropiamente la asistencia, enseñar materiales no aprobados o presentar documentación falsa
- ✓ Una solicitud de curso en aula presencial debe presentarse al menos 30 días antes, y un curso de educación a distancia al menos 90 días antes de ofrecerlo
- ✓ La aprobación del curso es válida por al menos 4 años si el contenido se mantiene actualizado; un curso no puede enseñarse si el contenido deja de ser actual o se modifica sustancialmente

2.28 Cancelación voluntaria de la licencia

La A.R.S. 32-2137 permite que el departamento, a solicitud de un titular de licencia, cancele la licencia de esa persona únicamente si el titular de la licencia no está siendo investigado y no se ha iniciado ningún procedimiento disciplinario.

- ✓ El departamento puede cancelar una licencia a solicitud del titular de la licencia únicamente si este no está siendo actualmente investigado por el departamento
- ✓ La cancelación solo está disponible si el departamento no ha iniciado ningún procedimiento disciplinario en contra del titular de la licencia

CHAPTER 3

Art. 3: Regulation – broker duties, advertising, trust accounts, agency, discipline (32-2151–32-2176)

3.1 Disposición de fondos fiduciarios; depósito en garantía neutral vs cuenta de fideicomiso

Conforme a la sección 32-2151(A), a menos que todas las partes acuerden lo contrario por escrito, un corredor que no deposite inmediatamente los fondos confiados en un depositario de garantía neutral en Arizona debe, al recibirlos, depositar todos esos fondos en una cuenta de fondo fiduciario en una cuenta asegurada o garantizada por el gobierno federal en un depositario ubicado en Arizona. Esta es la regla fundamental para el manejo de fondos fiduciarios para los corredores de Arizona.

- ✓ Los fondos deben depositarse en un depositario de garantía neutral dentro del estado o en una cuenta de fondo fiduciario dentro del estado de inmediato o al recibirlos
- ✓ La cuenta de fondo fiduciario debe estar asegurada o garantizada por el gobierno federal y ubicada en Arizona
- ✓ Las partes pueden acordar por escrito otros arreglos de manejo

3.2 Requisitos mínimos de la cuenta de fondo fiduciario

La sección 32-2151(B) establece los requisitos mínimos: los depósitos deben realizarse mediante comprobantes de depósito con documentación que identifique cada transacción, fecha, cantidad y partes; los fondos fiduciarios solo pueden usarse para el propósito por el cual fueron depositados; los registros completos deben conservarse electrónicamente, en la oficina principal/sucursal, o en una ubicación de almacenamiento fuera del sitio aprobada dentro del estado (con notificación previa por escrito de la dirección al departamento). Los registros deben seguir los principios de contabilidad generalmente aceptados e incluir recibos descriptivos, un diario de desembolsos y un mayor de clientes. Los registros computarizados deben permitir la reconstrucción si se destruyen los datos electrónicos.

- ✓ Los depósitos deben realizarse mediante comprobantes de depósito que identifiquen la transacción, fecha, cantidad y partes
- ✓ Los fondos fiduciarios solo pueden usarse para el propósito para el cual fueron depositados
- ✓ Los registros deben mantenerse de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados e incluir recibos descriptivos, diario de desembolsos y mayor de clientes
- ✓ El almacenamiento fuera del sitio requiere notificación previa por escrito de la dirección al departamento

3.3 Requisito de conciliación mensual de tres vías

La sección 32-2151(B)(3) requiere que el corredor complete mensualmente una conciliación de tres vías entre los extractos bancarios de la cuenta fiduciaria, los mayores de clientes y los mayores de la cuenta fiduciaria, y proporcione una explicación de cualquier variación. El incumplimiento de completar regularmente esta conciliación constituye por sí mismo una violación (según la subsección C).

- ✓ La conciliación de tres vías debe realizarse mensualmente entre extractos bancarios, mayores de clientes y mayores de cuenta fiduciaria
- ✓ Cualquier variación debe ser explicada
- ✓ El incumplimiento de conciliar regularmente es una violación del capítulo

3.4 Variaciones de cuenta de fideicomiso que constituyen infracciones

El artículo 32-2151(C) enumera actos u omisiones que causan una variación que constituyen infracciones: no retirar los intereses ganados al menos una vez cada 12 meses; permitir el pago anticipado de dinero ajeno en la cuenta personal del corredor o commingling con fondos personales; no identificar los fondos de inquilinos no propietarios en los recibos; no mantener registros separados para cada propiedad; no completar las conciliaciones tripartitas requeridas; transferir fondos entre cuentas de diferente titularidad sin el consentimiento escrito de cada persona; no crear controles y contrapesos; e incumplir los requisitos estatales o federales.

- ✓ Los intereses ganados en una cuenta de fideicomiso deben retirarse al menos una vez cada 12 meses
- ✓ Un corredor puede depositar hasta $5,000 de fondos personales para mantener la cuenta abierta o evitar cargos por saldo insuficiente sin que constituya commingling
- ✓ Se deben mantener registros separados para cada propiedad
- ✓ La transferencia de fondos entre cuentas de titularidad de diferentes personas requiere el consentimiento escrito de cada persona

3.5 Mantenimiento de registros del corredor; retención de cinco años

El artículo 32-2151.01(A) requiere que cada corredor empleador mantenga registros de todas las transacciones inmobiliarias (y de cementerios/propiedad compartida/campamento de membresía) y registros de empleo para empleados actuales y anteriores. Los registros deben incluir recibos de depósito en garantía, estados de cierre que muestren todos los recibos/desembolsos/ajustes, contratos de venta y acuerdos de empleo si corresponde. Los registros deben estar abiertos al comisionado en todo momento razonable y conservarse al menos cinco años después de la terminación de la transacción o empleo, en la oficina principal o sucursal licenciada o en una ubicación de almacenamiento fuera del sitio aprobada dentro del estado.

- ✓ Los registros de transacción y empleo deben conservarse al menos cinco años después de la terminación
- ✓ Los registros deben estar abiertos en todo momento razonable para inspección por parte del comisionado o sus representantes
- ✓ Los registros deben mantenerse en la oficina principal/sucursal o en una ubicación de almacenamiento fuera del sitio aprobada dentro del estado con aviso previo escrito

3.6 Autoridad de retiro y manejo de dinero de buena fe

La sección 32-2151.01(B) prohíbe que un agente otorgue autoridad a ninguna persona para retirar fondos de la cuenta fiduciaria, a menos que esa persona sea una persona con licencia bajo la licencia del agente (excepto según lo dispuesto en 32-2174(C)). La subsección C requiere que el agente especifique el tipo de dinero de buena fe recibido (efectivo, cheque, pagaré u otro bien de valor) en el contrato de compraventa, arrendamiento o recibo. La subsección D requiere que todas las personas con licencia depositen rápidamente todo efectivo, cheques o bienes de valor recibidos en manos del agente designado.

- ✓ Solo una persona con licencia bajo la licencia del agente puede ser autorizada para realizar retiros de cuenta fiduciaria (excepto según 32-2174(C))
- ✓ El tipo de dinero de buena fe debe especificarse claramente en el contrato, arrendamiento o recibo
- ✓ Los titulares de licencia deben entregar rápidamente todos los pagos recibidos al agente designado

3.7 Revisión del corredor designado de instrumentos dentro de diez días hábiles

La sección 32-2151.01(G) requiere que el corredor designado revise cada acuerdo de listado, acuerdo de compra o arrendamiento no residencial, o instrumento similar dentro de diez días hábiles después de su ejecución colocando sus iniciales y la fecha de revisión en la misma página que las firmas de las partes. El corredor designado puede autorizar por escrito a un corredor asociado empleado para revisar e inicial en nombre del corredor. « Día hábil » excluye sábados, domingos y días festivos legales.

- ✓ El corredor designado debe revisar e inicial los instrumentos cubiertos dentro de diez días hábiles después de la ejecución
- ✓ Las iniciales y la fecha deben aparecer en la misma página que las firmas de las partes
- ✓ La autoridad de revisión puede delegarse por escrito a un corredor asociado empleado

3.8 Requisitos de los acuerdos de empleo en bienes raíces

La sección 32-2151.02 requiere que todos los acuerdos de empleo en bienes raíces estén redactados en lenguaje claro e inequívoco, expongan completamente todos los términos materiales incluida la compensación del corredor, tengan una duración determinada/fecha de vencimiento mostrando el inicio y vencimiento, y sean firmados por todas las partes. Los corredores empleadores no pueden asignar un acuerdo a otro corredor sin el consentimiento escrito de todas las partes en el momento de la cesión. Un agente licenciado no puede obtener un acuerdo de una parte ya vinculada por un acuerdo exclusivo sin reconocimiento escrito de la posible responsabilidad por comisiones adicionales. No se requiere un acuerdo de empleo escrito para que un agente licenciado represente a una parte.

- ✓ Los acuerdos de empleo deben ser escritos, claros, enumerar todos los términos materiales/compensación, tener fechas de inicio y vencimiento determinadas, y ser firmados por todas las partes
- ✓ La asignación a otro corredor requiere el consentimiento escrito de todas las partes en el momento de la cesión
- ✓ Un agente licenciado necesita reconocimiento escrito antes de obtener un acuerdo de una parte ya vinculada por un acuerdo exclusivo
- ✓ No se requiere un acuerdo de empleo escrito para representar a una parte en una transacción

3.9 Motivos para disciplina – conducta en transacciones

32-2153(A) enumera la conducta en los cinco años anteriores que puede conducir a denegación, suspensión, revocación, cartas de preocupación o licencia provisional, incluyendo tergiversación o promesas falsas; actuar por más de una parte sin el conocimiento o consentimiento escrito de todas las partes; violar el capítulo o las reglas del comisionado; publicidad falsa; emplear personas sin licencia; no contabilizar o remitir fondos; mezclar o convertir fondos de clientes; no mantener los registros requeridos; no ejercer supervisión razonable; negligencia; firmar el nombre de otro sin consentimiento escrito; y violar las leyes de vivienda justa.

- ✓ Actuar por más de una parte requiere el conocimiento Y el consentimiento escrito de todas las partes
- ✓ Mezclar o convertir los fondos de un cliente o mandante es motivo para disciplina
- ✓ La falta de supervisión razonable de un corredor sobre los licenciatarios o empleados es motivo para disciplina
- ✓ Violar la ley federal o de Arizona sobre vivienda justa es motivo para disciplina

3.10 Restricción sobre el empleo y la compensación de los licenciados

El artículo 32-2155 requiere que un corredor solo emplee y pague a licenciados activos, y un licenciado puede aceptar empleo/compensación solo del corredor ante el cual está licenciado o de un empleador calificado (que posee una licencia, trata al licenciado como empleado W-2, tiene el mismo corredor empleador y obtiene permiso escrito del corredor empleador). La compensación a través de una corporación profesional/LLC debe fluir a través de la entidad de la cual el licenciado es oficial/accionista o miembro/gestor. Es ilegal pagar a cualquier persona sin licencia en el momento del servicio por actos de corretaje.

- ✓ Un corredor solo puede emplear y pagar a licenciados activos
- ✓ Un licenciado solo puede ser pagado por el corredor empleador o un empleador W-2 calificado del mismo corredor con permiso escrito
- ✓ Es ilegal pagar a una persona sin licencia compensación por realizar actos de corretaje

3.11 Puerto seguro de divulgación de ventas inmobiliarias (propiedad estigmatizada)

El artículo 32-2156 establece que no se puede ejercer ninguna acción criminal, civil o administrativa en contra de un transferidor/arrendador o agente autorizado por no divulgar que una propiedad es o fue el sitio de una muerte natural, suicidio, homicidio o delito grave; fue propiedad/ocupada por una persona con VIH/SIDA u otra enfermedad no transmisible por ocupación común; o está ubicada cerca de un delincuente sexual. La falta de divulgación de estos hechos no constituye motivo para la terminación o rescisión de una transacción.

- ✓ Sin responsabilidad por no divulgar muertes, suicidios, homicidios o delitos graves ocurridos en la propiedad
- ✓ Sin responsabilidad por no divulgar el estado de VIH/SIDA de ocupantes anteriores o la proximidad a un delincuente sexual
- ✓ Estas no divulgaciones no constituyen motivo para rescindir o anular una transacción

3.12 Acuerdos de depósito fuera del estado

La sección 32-2151(D) permite colocar fondos fiduciarios en un depósito ubicado fuera de Arizona solo si todas las partes acuerdan por escrito y ya sea (1) los fondos están en una cuenta de fideicomiso de administración de propiedades conforme a la sección 32-2174 que está asegurada/garantizada federalmente con las divulgaciones requeridas y una adenda de depósito firmada que permita el examen del departamento, o (2) el corredor divulga a las partes los riesgos potenciales de usar un depósito fuera del estado. La sección no permite mezclar los fondos con dinero propio del corredor a menos que el comisionado adopte reglas que lo permitan.

- ✓ El depósito fuera del estado requiere acuerdo escrito de todas las partes
- ✓ Las cuentas de administración de propiedades fuera del estado requieren divulgaciones específicas y una adenda firmada que permita el examen del departamento y el propietario
- ✓ Los depósitos fuera del estado que no sean de administración de propiedades requieren divulgación de los riesgos potenciales a las partes
- ✓ No se permite mezclar con dinero propio del corredor a menos que las reglas del comisionado lo permitan

3.13 Retención de carpetas de transacciones y ofertas rechazadas

32-2151.01(F) requiere que las carpetas de transacciones de ventas incluyan confirmación de que los fondos de garantía/otros fondos se manejaron según las instrucciones y una copia completa del contrato de venta, comprobante de depósito en garantía, estado de cierre/liquidación, e instrucciones de depósito en garantía, acuerdo de listado, acuerdo de empleo y liberación de fondos de depósito en garantía, si corresponde. La Subsección I requiere retener ofertas rechazadas por lo menos un año; si la oferta resulta en un contrato vinculante, las ofertas rechazadas previas deben mantenerse por lo menos cinco años.

- ✓ Las carpetas de transacciones de ventas deben contener el contrato de venta, el comprobante de depósito en garantía, la declaración de cierre y los documentos accesorios aplicables
- ✓ Las ofertas rechazadas deben retenerse por lo menos un año
- ✓ Cuando una oferta resulta en un contrato vinculante, las ofertas rechazadas previas deben mantenerse por lo menos cinco años

3.14 Demanda para cobrar compensación; límites de la jurisdicción del comisionado

El artículo 32-2152 permite que los corredores o agentes de ventas demanden en los tribunales estatales para cobrar la compensación devengada; la demanda debe alegar que el demandante era un licenciatario calificado cuando surgió la reclamación, y el tribunal requiere prueba de calificaciones antes de conocer el caso. El comisionado no conocerá de controversias puramente civiles entre licenciatarios sobre ganancia, división o falta de pago de compensación.

- ✓ Una demanda de cobro requiere que el demandante alegue y pruebe la licencia en el momento en que surgió la reclamación
- ✓ El comisionado no resuelve controversias puramente civiles sobre compensación entre licenciatarios
- ✓ Nada permite compensación que viole los artículos 32-2155 o 32-2163

3.15 Causales de disciplina – carácter y fraude en la obtención de licencia

32-2153(B) permite disciplina cuando el titular/solicitante obtuvo una licencia por fraude/tergiversación; fue condenado por un delito grave o delito de falsificación, robo, extorsión, conspiración para defraudar, o depravación moral; hizo declaraciones falsas sustanciales o falsas promesas; se involucró en fraude o negocios deshonestos; ejerció sin licencia; demostró incompetencia; violó órdenes penales o administrativas; violó leyes inmobiliarias o de valores; o no respondió en una investigación o auditoría. Las sentencias de fraude o condenas que resulten en pagos del fondo de recuperación son prueba prima facie de una violación.

- ✓ Las condenas por delitos graves y los delitos de depravación moral/fraude son causales de disciplina
- ✓ La falta de respuesta en una investigación o auditoría al no proporcionar documentos o declaraciones escritas es causal de disciplina
- ✓ Una sentencia de fraude o condena que resulte en pago del fondo de recuperación es prueba prima facie de una violación

3.16 El comisionado retiene jurisdicción después del vencimiento de la licencia

La sección 32-2153(E) establece que la caducidad, suspensión, renuncia voluntaria o acción judicial/del comisionado que termina una licencia no priva al comisionado de su jurisdicción para proceder con investigación/procedimientos disciplinarios, dictar una resolución suspendiendo/revocando o denegando la renovación, o imponer una sanción civil conforme a la sección 32-2160.01. El comisionado también puede denegar una licencia de entidad si una persona de control es un licenciatario actual o anterior cuya licencia fue denegada, suspendida o revocada.

- ✓ La renuncia o caducidad de una licencia no termina la jurisdicción disciplinaria del comisionado
- ✓ El comisionado puede seguir imponiendo sanciones civiles y dictando decisiones después del vencimiento de una licencia
- ✓ Una solicitud de licencia de entidad puede ser denegada si un propietario o persona de control con participación del 10% o superior tuvo una licencia denegada, suspendida o revocada

3.17 Cartas de preocupación y licencias provisionales

La sección 32-2153(F) define una « carta de preocupación » como una carta informativa que notifica a un licenciatario que, aunque su conducta no justifica una acción disciplinaria, el comisionado considera que las prácticas deben modificarse o eliminarse, y la continuación puede resultar en una acción disciplinaria adicional. Una « licencia provisional » permite ejercer bajo un acuerdo de consentimiento (32-2153.01) o los términos, condiciones y restricciones del comisionado.

- ✓ Una carta de preocupación es informativa y no constituye por sí misma una acción disciplinaria
- ✓ Una licencia provisional permite ejercer bajo un acuerdo de consentimiento o las condiciones establecidas por el comisionado

3.18 Órdenes de cese y desistimiento

El artículo 32-2154 faculta al comisionado para emitir órdenes de cese y desistimiento contra cualquier persona que se dedique o se prepare para dedicarse a actos que violen el capítulo, las reglas u órdenes, y puede ordenar restitución o acciones correctivas afirmativas dentro de un plazo razonable. Una persona agraviada puede solicitar una audiencia conforme al título 41. El comisionado también puede solicitar una orden de restricción ante el tribunal; los procedimientos deben iniciarse y resolverse con prontitud.

- ✓ El comisionado puede ordenar a una persona que cese y desista y que haga restitución o tome medidas correctivas
- ✓ Una persona agraviada por una orden de cese y desistimiento puede solicitar una audiencia
- ✓ El comisionado puede solicitar una orden de restricción del tribunal contra violaciones continuas

3.19 Compensación hipotecaria y agentes de arrendamiento

32-2155(D) prohíbe a un corredor/agente de ventas cobrar compensación por negociar préstamos garantizados por bienes raíces a menos que tenga licencia bajo el título 6, capítulo 9 (corredor hipotecario), se realice la divulgación de compensación dual y no se viole ninguna otra ley. La subsección E permite a los corredores emplear agentes/gerentes de arrendamiento residencial según 32-2121, pero su exención no releva al corredor designado de su deber de supervisarlos.

- ✓ Cobrar compensación por negociar préstamos garantizados por bienes raíces requiere licencia hipotecaria bajo el título 6 y divulgación de compensación dual
- ✓ Un corredor designado debe supervisar a los agentes/gerentes de arrendamiento residencial aunque estén exentos de obtener licencia según el artículo 2

3.20 Notificación, suspensión sumaria y rendición voluntaria

La sección 32-2157 requiere notificación escrita de los cargos y la oportunidad de una audiencia antes de suspender, revocar o negar la renovación; los demandados deben presentar una respuesta escrita dentro de 20 días después de la notificación de la audiencia. Un titular de licencia que enfrenta medidas disciplinarias puede rendirse voluntariamente la licencia al menos diez días antes de una audiencia, después de lo cual el departamento no emitirá una nueva licencia a esa persona. La suspensión sumaria está disponible para emergencias que afecten la salud, seguridad o bienestar público, o cuando un titular de licencia es condenado por un delito grave y está encarcelado, en libertad condicional o en libertad supervisada.

- ✓ La notificación escrita y la oportunidad de audiencia son requeridas antes de la mayoría de las acciones de licencia; la respuesta debe presentarse dentro de 20 días
- ✓ La rendición voluntaria al menos 10 días antes de una audiencia impide futuras autorizaciones de licencia
- ✓ La suspensión sumaria se permite para emergencias de seguridad pública o condena por delito grave con encarcelamiento/libertad condicional/libertad supervisada

3.21 Sanciones civiles hasta $1,000 por infracción

El artículo 32-2160.01 autoriza al comisionado, después de una audiencia, a imponer una sanción civil que no exceda $1,000 por cada infracción contra un licenciatario que viole el capítulo, las reglas u órdenes, se desvíe sustancialmente de un informe público, o participe en prácticas ilícitas conforme al artículo 44-1522 respecto a ventas de tierras subdivididas o sin subdividir. Las acciones para recuperar sanciones son presentadas por el Fiscal General, y las órdenes de sanción impagadas pueden ser presentadas y ejecutadas como sentencias de la corte superior.

- ✓ Las sanciones civiles no pueden exceder $1,000 por infracción y requieren una audiencia previa
- ✓ La orden del comisionado por sanciones impagadas puede ser presentada y ejecutada como una sentencia de la corte superior

3.22 Acuerdos de cooperación entre corredores fuera del estado

La ley 32-2163 de Arizona hace ilegal que un corredor de Arizona emplee o compense a personas sin licencia por actos de corretaje, aunque un corredor de Arizona puede pagar o recibir compensación de un corredor que opera legalmente en otro estado. Un corredor de Arizona solo puede cooperar con un corredor fuera del estado bajo un acuerdo escrito de cooperación (ejecutado antes de que comience la actividad) que enumere las actividades, acepte la ley y jurisdicción de Arizona, y acepte la responsabilidad por los actos del corredor fuera del estado. Todas las negociaciones dentro del estado deben realizarse a través del corredor de Arizona, quien asume toda la responsabilidad, y todos los fondos principales están sujetos a la ley 32-2151.

- ✓ Un acuerdo escrito de cooperación debe ejecutarse antes de cualquier actividad de corredor fuera del estado en Arizona
- ✓ Todas las negociaciones de Arizona deben ser conducidas a través del corredor con licencia de Arizona, quien asume la responsabilidad
- ✓ Los corredores fuera del estado no pueden enumerar, comercializar, publicitar o colocar carteles en propiedades de Arizona, ni usar el acuerdo para tratar directamente con residentes de Arizona
- ✓ Ofrecer servicios de corretaje para propiedades de Arizona a través de un sitio web de Internet requiere una licencia de corredor de Arizona

3.23 Clasificaciones de actividades no autorizadas

32-2165 convierte el actuar o la publicidad como corredor o agente inmobiliario sin licencia en un delito grave de clase 6, y el desempeño de otros actos que requieren licencia sin licencia en un delito grave de clase 5. Las excepciones incluyen un corredor/agente dentro de un año de vencimiento donde el incumplimiento del renovación fue negligencia involuntaria o retraso departamental, actos del titular que de otro modo violan el capítulo, y personas que, al descubrir que se requiere licencia, notifican al departamento, solicitan la licencia y cesan la actividad prohibida antes de una orden de cese. 32-2166 convierte el desempeño de actos que requieren licencia mientras estén encarcelados en un delito grave de clase 6.

- ✓ Actuar o hacer publicidad como corredor o agente inmobiliario sin licencia es un delito grave de clase 6
- ✓ El desempeño de otros actos que requieren licencia sin licencia es un delito grave de clase 5
- ✓ El desempeño de actos que requieren licencia mientras estén encarcelados es un delito grave de clase 6

3.24 Revisión judicial de decisiones del comisionado

32-2159 establece que, excepto según lo dispuesto en 41-1092.08(H), una decisión final del comisionado puede apelarse ante la corte superior del condado de Maricopa conforme al título 12. Si la corte determina que una parte apelante es indigente, el departamento paga la transcripción de la stenotipia y proporciona una copia certificada del expediente administrativo sin costo alguno.

- ✓ Las decisiones finales del comisionado se apelan ante la corte superior del condado de Maricopa
- ✓ Los apelantes indigentes reciben sin cargo la transcripción y copias del expediente

CHAPTER 4

Art. 3.1: Property management

4.1 Contenido Requerido de los Acuerdos de Gestión de Propiedades

Los acuerdos de gestión de propiedades deben estar redactados en un lenguaje claro e inequívoco, y deben indicar todos los términos y condiciones materiales de los servicios, obligaciones y deberes de la empresa hacia el propietario. Deben ser firmados por el propietario (o su agente) y por el corredor designado de la empresa (o un agente de bienes raíces autorizado), especificar las fechas de inicio y finalización, contener disposiciones de cancelación aceptables para ambas partes, prever la disposición de todos los fondos recaudados, incluidos los depósitos de inquilinos, especificar el tipo y la frecuencia de los informes de estado, establecer los montos de las reservas operativas y sus propósitos, prever la disposición de los intereses ganados en cuentas fiduciarias, establecer los términos de compensación, y prohibir la asignación a otro agente sin consentimiento escrito expreso del propietario.

- ✓ El acuerdo debe ser firmado por el propietario o su agente y por el corredor designado o un agente de bienes raíces autorizado
- ✓ Debe especificar una fecha de inicio y una fecha de finalización
- ✓ Debe contener disposiciones de cancelación aceptables para ambas partes
- ✓ Debe prever la disposición de todos los fondos recaudados, incluidos los depósitos de inquilinos, e intereses ganados en cuentas fiduciarias
- ✓ No puede ser asignado a otro agente o entidad con licencia sin consentimiento escrito expreso del propietario

4.2 Cronograma de Contabilidad Final en Terminación

En la terminación, la empresa debe proporcionar una contabilidad final del estado financiero de la propiedad: dentro de 5 días una lista de todas las obligaciones de seguridad de los inquilinos; dentro de 35 días el reembolso de todos los fondos restantes en las cuentas de propiedad (excepto los fondos necesarios para las obligaciones impagas incurridas durante el término); dentro de 75 días una lista final de cuentas por cobrar y por pagar; y dentro de 75 días una conciliación bancaria final.

- ✓ Dentro de 5 días: proporcionar una lista de todas las obligaciones de seguridad de los inquilinos
- ✓ Dentro de 35 días: reembolsar todos los fondos restantes excepto los necesarios para obligaciones impagas
- ✓ Dentro de 75 días: proporcionar una lista final de cuentas por cobrar y por pagar y una conciliación bancaria final

4.3 Cuentas de Depósito en Garantía para Administración de Propiedades

Todas las cuentas de administración de propiedades deben designarse como cuentas de depósito en garantía en los registros del corredor. Se requiere una cuenta de depósito en garantía del corredor para todos los fondos del propietario, a menos que el propietario ordene un depósito directo en su propia cuenta (el corredor no puede tener acceso a la cuenta del propietario). Las cuentas de depósito en garantía pueden generar intereses. La empresa debe depositar los fondos no controvertidos y no condicionados dentro de tres días hábiles bancarios en la cuenta directa del propietario o en la cuenta de depósito en garantía de la empresa. Cada contrato de arrendamiento ejecutado por un administrador de propiedades debe incluir una disposición que establezca claramente el destino de los depósitos de cualquier inquilino.

- ✓ Todas las cuentas de administración de propiedades deben designarse como cuentas de depósito en garantía en los registros del corredor
- ✓ Se requiere una cuenta de depósito en garantía del corredor para todos los fondos del propietario, a menos que el propietario ordene un depósito directo en su propia cuenta a la cual el corredor no tiene acceso
- ✓ Los fondos no controvertidos deben depositarse dentro de tres días hábiles bancarios
- ✓ Cada contrato de arrendamiento debe establecer claramente el destino de los depósitos de los inquilinos

4.4 Requisitos de mantenimiento de registros para la gestión de propiedades

Las empresas deben conservar un contrato de alquiler residencial más enmiendas, adendos y documentos relacionados durante un año después del vencimiento o hasta que se entreguen al propietario en caso de rescisión. Los registros de honorarios de búsqueda pagados a los inquilinos deben conservarse durante tres años después del pago o hasta que se entreguen al propietario. Todos los registros financieros de los clientes (estados bancarios, cheques cancelados/imágenes, comprobantes de depósito, recibos, diarios, declaraciones del propietario, mayores de clientes, facturas, recibos) deben conservarse al menos tres años desde la ejecución. Los acuerdos de gestión firmados deben estar numerados consecutivamente o archivados en un sistema ordenado y accesible.

- ✓ Los contratos de alquiler residencial y documentos relacionados deben conservarse un año después del vencimiento o hasta que se entreguen al propietario
- ✓ Los registros de honorarios de búsqueda deben conservarse tres años después del pago
- ✓ Todos los registros financieros de los clientes deben conservarse al menos tres años desde la fecha de ejecución
- ✓ Los acuerdos de gestión firmados deben estar numerados consecutivamente o archivados de manera ordenada y accesible

4.5 Empresa de Administración de Propiedades y Contrato de Arrendamiento Definidos

Una «empresa de administración de propiedades» es cualquier corporación, asociación o LLC autorizada bajo la sección 32-2125(A), o un corredor designado, que por acuerdo escrito administra propiedad de alquiler por compensación. Un «contrato de arrendamiento» significa un arrendamiento o acuerdo de arrendamiento. Este artículo reemplaza todas las disposiciones de ley y reglas relacionadas con la administración de propiedades.

- ✓ Una empresa de administración de propiedades debe ser una entidad autorizada o corredor designado que administre propiedad de alquiler por compensación bajo un acuerdo escrito
- ✓ El artículo 3.1 reemplaza todas las otras leyes y reglas relacionadas con la administración de propiedades
- ✓ «Contrato de arrendamiento» significa un arrendamiento o acuerdo de arrendamiento

4.6 Disposiciones opcionales en acuerdos de administración de propiedades

Los acuerdos de administración de propiedades PUEDEN contener una disposición de renovación automática solo si la empresa envía al propietario un aviso de recordatorio al menos 30 días antes de la fecha de renovación (este aviso no anula ningún otro término de cancelación acordado). Pueden prever daños y perjuicios liquidados razonables o cuotas de cancelación por terminación anticipada, permitir que el corredor autorice a una persona empleada directamente (licenciada o no) para transferir fondos o ser signatario en cuentas de fideicomiso, requerir más de una firma en cheques, y contener cualquier otra disposición acordada que no entre en conflicto con el capítulo.

- ✓ Una disposición de renovación automática solo está permitida si la empresa envía un aviso de recordatorio al menos 30 días antes de la fecha de renovación
- ✓ El acuerdo puede prever daños y perjuicios liquidados razonables o cuotas de cancelación por terminación anticipada
- ✓ Se permiten disposiciones adicionales si se acuerdan y no entran en conflicto con el capítulo

4.7 Obligaciones al Terminar el Acuerdo de Administración

Inmediatamente después de la terminación, la empresa debe entregar al propietario todos los originales o copias de los acuerdos de arrendamiento y documentos relacionados (solicitudes, inventarios, arrendamientos, permisos para mascotas, avisos de incumplimiento, enmiendas/apéndices) para inquilinos actuales y anteriores, así como planos del edificio, estudios ambientales, CC&Rs, reportes de inspección, contratos, garantías y bienes personales en posesión de la empresa. El corredor no está obligado a mantener copias de documentos de arrendamiento residencial después de la terminación. Si existe una oficina de administración en el sitio, la empresa puede dejar los registros allí para beneficio del propietario pero debe notificar inmediatamente al propietario por escrito de su ubicación.

- ✓ Inmediatamente después de la terminación, la empresa debe proporcionar al propietario todos los acuerdos de arrendamiento, documentos relacionados, llaves, planos y otros bienes en su posesión
- ✓ El corredor no está obligado a mantener copias de documentos de arrendamiento residencial después de la terminación
- ✓ Si los registros se dejan en una oficina en el sitio, la empresa debe notificar inmediatamente al propietario por escrito de su ubicación

4.8 Autorización de Firmante de Cuenta de Fideicomiso

El corredor designado puede autorizar a un titular de licencia o a una persona natural sin licencia empleada directamente por el corredor a transferir fondos o ser signatario en las cuentas de fideicomiso de la firma. Si no tiene licencia, esa persona debe ser un oficial, miembro, principal o empleado de buena fe de la firma. El corredor puede requerir firmas duales y puede usar firmas facsímil según la política comercial. La delegación de autoridad de firmante no reduce la responsabilidad o pasivo del corredor por los fondos manejados.

- ✓ Un corredor designado puede autorizar a una persona con licencia o sin licencia empleada directamente para ser signatario de la cuenta de fideicomiso
- ✓ Un signatario sin licencia debe ser un oficial, miembro, principal o empleado de buena fe de la firma
- ✓ La delegación de autoridad de firmante no reduce la responsabilidad o pasivo del corredor por los fondos manejados

4.9 Autoridad de firma y almacenamiento de registros

Solo el corredor designado o un agente inmobiliario autorizado por el corredor puede firmar acuerdos de arrendamiento no residencial, y cualquier delegación de autoridad debe estar por escrito y archivada en el expediente del personal del corredor. Los acuerdos de arrendamiento residencial completamente ejecutados no necesitan ser revisados e inicialados. Los registros deben conservarse en la oficina principal o sucursal del corredor, electrónicamente, o en una ubicación de almacenamiento fuera del sitio dentro del estado si se proporciona aviso previo por escrito y una dirección postal al departamento. A solicitud para auditorías de rutina, el corredor debe poner los registros a disposición dentro de un tiempo razonable.

- ✓ Solo el corredor designado o agente autorizado puede firmar acuerdos de arrendamiento no residencial, con delegación escrita archivada
- ✓ Los acuerdos de arrendamiento residencial completamente ejecutados no deben ser revisados e inicialados por el corredor
- ✓ Los registros deben conservarse en la oficina principal/sucursal, electrónicamente, o en una ubicación fuera del sitio dentro del estado después de notificación escrita previa al departamento
- ✓ El corredor debe poner los registros a disposición para auditorías de rutina dentro de un tiempo razonable

4.10 Honorarios de intermediación a inquilinos de apartamentos

Sin perjuicio de otras disposiciones del capítulo, una empresa de gestión de propiedades o propietario puede pagar un honorario de intermediación a un inquilino sin licencia en un complejo de apartamentos que administra o posee, y puede autorizar a un agente o gerente de arrendamiento residencial a entregar (pero no recibir) dicho honorario. El honorario debe ser un crédito o reducción de la renta mensual del inquilino, y un inquilino puede recibir múltiples honorarios. El inquilino debe limitar la actividad a referir posibles arrendatarios y no puede mostrar unidades, discutir términos de arrendamiento o negociar. Las violaciones por parte de un tenedor de licencia pueden resultar en suspensión/revocación de licencia o sanción civil.

- ✓ Un honorario de intermediación solo puede pagarse a un inquilino sin licencia como crédito o reducción de la renta mensual del inquilino
- ✓ Un agente o gerente de arrendamiento residencial puede entregar pero no puede recibir un honorario de intermediación
- ✓ El inquilino solo puede referir posibles arrendatarios y no puede mostrar unidades, discutir términos de arrendamiento o negociar
- ✓ Los honorarios de intermediación no pueden usarse para publicitar o promover servicios que procuren arrendadores o inquilinos

CHAPTER 5

Art. 4: Sale of subdivided lands – public reports

5.1 Aviso de Intención de Subdividir Terrenos

Antes de ofrecer terrenos subdivididos para venta o arrendamiento, el urbanizador debe notificar por escrito al comisionado su intención de subdividir. Este aviso de intención debe contener divulgaciones exhaustivas sobre la propiedad, el terreno, la condición del título, términos de venta, mejoras, servicios públicos, agua, escuelas, impuestos/evaluaciones y cualquier pacto restrictivo. Forma la base del informe público del comisionado.

- ✓ El urbanizador debe presentar un aviso escrito de intención ante el comisionado ANTES de ofrecer terrenos subdivididos para venta o arrendamiento
- ✓ «Principal» significa cualquier persona o entidad que tenga una participación financiera del 10% o más, o para un fideicomiso, cada beneficiario que tenga una participación beneficiaria del 10% o más
- ✓ El aviso debe incluir nombre/dirección del propietario y urbanizador, descripción legal, condición del título incluyendo gravámenes, términos/condiciones de venta, plano de subdivisión registrado, y restricciones de uso/pactos
- ✓ El urbanizador no necesita divulgar artículos a más de una milla de los límites de la subdivisión, excepto que las naciones extranjeras o tierras tribales dentro del radio de una milla deben ser divulgadas

5.2 Umbral de seis o más lotes y exenciones

La creación de seis o más lotes, parcelas o derechos fraccionarios de cualquier tamaño es una subdivisión sujeta al artículo, con excepciones específicas tales como particiones de 36 acres o más, resultados de ejecución hipotecaria, sentencias judiciales, intereses regulados por valores y órdenes especiales del comisionado.

- ✓ La creación de seis o más lotes, parcelas o derechos fraccionarios de cualquier tamaño está sujeta al artículo a menos que aplique una exención
- ✓ Exento: cada interés representa 36 acres o más; resultados de ejecución hipotecaria o escritura en lugar de ejecución; creados por orden judicial u operación de la ley; intereses de petróleo, gas, minerales o valores mobiliarios registrados; exenciones por orden especial del comisionado
- ✓ Una venta o arrendamiento que ocurra 10 o más años después de la venta de otro lote se trata como independiente a menos que haya evidencia de intención de subdividir

5.3 Emisión y Entrega del Reporte Público

Tras el examen, a menos que existan motivos para la denegación, el comisionado emite un reporte público que autoriza la venta/arrendamiento. El subdivididor debe proporcionar a cada comprador/arrendatario potencial una copia antes de que firme cualquier oferta de compra o arrendamiento y debe obtener un comprobante.

- ✓ El comisionado debe emitir un reporte público que autoriza la venta/arrendamiento a menos que existan motivos para la denegación
- ✓ El subdivididor debe proporcionar a cada comprador o arrendatario inicial una copia del reporte público ANTES de que firme cualquier oferta de compra o arrendamiento, y debe obtener un comprobante
- ✓ Los reportes para propiedades cercanas a aeropuertos militares, rutas de entrenamiento, espacio aéreo restringido o campos de electrónica deben incluir declaraciones de divulgación especificadas en letras de bloque negrita de 12 puntos en la primera página

5.4 Motivos para la denegación/suspensión/revocación del informe público

El comisionado puede suspender, revocar o denegar un informe público por numerosos motivos, incluido el incumplimiento de las normas, tergiversación/fraude, incapacidad para transferir el título de propiedad, incumplimiento en asegurar la finalización de mejoras y antecedentes inhabilitantes de propietarios o tenedores de participación del 10 % o superior.

- ✓ Los motivos incluyen el incumplimiento del artículo/normas, venta que constituiría tergiversación/engaño/fraude, incapacidad para transferir el título de propiedad e incumplimiento en asegurar la finalización de mejoras
- ✓ Los antecedentes inhabilitantes de cualquier propietario/promotor/funcionario/director/socio o tenedor de participación del 10 % o superior (delito grave/delito menor que involucre fraude o bienes raíces, órdenes restrictivas, órdenes/sentencias administrativas adversas) son motivo de denegación
- ✓ La obtención de un informe público mediante fraude, incumplimiento en demostrar acceso permanente o lotes que representen un riesgo sanitario irrazonable son motivos de denegación

5.5 Informe Público Requerido y Derechos de Rescisión

Un urbanizador no puede vender/arrendar u ofrecer tierras subdividas sin obtener primero un informe público y un certificado de integridad administrativa (a menos que esté exento). La venta antes de que se emita el informe, o la falta de entrega, hace que la transacción sea rescindible por el comprador/arrendatario.

- ✓ Un urbanizador debe obtener un informe público (y un certificado de integridad administrativa) antes de vender/arrendar tierras subdividas, excepto bajo las exenciones de las secciones 32-2181.01 o 32-2181.02
- ✓ La venta/arrendamiento antes de que se emita el informe o la falta de entrega hace que la transacción sea rescindible por el comprador o arrendatario
- ✓ Una demanda de rescisión debe presentarse dentro de tres años a partir de la fecha en que el comprador/

arrendatario ejecutó el acuerdo de compra o arrendamiento; la parte que prevalece recibe honorarios razonables de abogado

5.6 Derechos de Rescisión en Ventas de Lotes sin Mejorar

Los compradores de lotes sin mejorar tienen derechos estatutarios de rescisión: un período de reflexión de siete días sin causa y un derecho de inspección de seis meses si no habían inspeccionado antes de la firma del contrato.

- ✓ Un comprador de un lote sin mejorar puede rescindir sin causa mediante notificación escrita antes de la medianoche del séptimo día calendario después de ejecutar el contrato; el subdivisor debe divulgar claramente este derecho
- ✓ Un comprador que no inspeccionó el lote antes de firmar tiene seis meses para inspeccionar y rescindir unilateralmente, firmando una declaración jurada de inspección
- ✓ El subdivisor debe divulgar clara y conspicuamente el derecho de rescisión conforme a las regulaciones del comisionado

5.7 Divulgaciones Contractuales y Regla Antirrenuncia

Todos los contratos de compra o arrendamiento de terrenos subdivididos deben divulgar claramente la naturaleza del documento, el derecho a recibir el informe público y los derechos de rescisión aplicables. Las divulgaciones faltantes hacen que el contrato sea inaplicable contra el comprador.

- ✓ Los contratos deben divulgar clara y conspicuamente la naturaleza del documento, el derecho a recibir una copia del informe público y el derecho de rescisión para terrenos sin mejorar
- ✓ Un contrato que no realice estas divulgaciones no es exigible contra el comprador
- ✓ Para terrenos destinados al uso residencial presente o futuro, las disposiciones que renuncien a o eximan la responsabilidad por representaciones materiales anteriores en las que el comprador confió son nulas

5.8 Disposiciones de Liberación de Gravámenes Generales

Cuando un terreno subdividido está sujeto a un gravamen general, el subdivididor debe asegurar que los compradores puedan obtener título claro de su lote libre del gravamen general una vez que completen los pagos. Los documentos que evidencien estas disposiciones deben ser presentados ante el comisionado antes de vender cualquier lote afectado.

- ✓ Se requiere una declaración de disposiciones de liberación de gravámenes generales que permita al comprador adquirir título libre del gravamen en el aviso
- ✓ Las copias de documentos que contengan estas disposiciones de liberación deben ser presentadas ante el comisionado antes de vender cualquier lote sujeto a un gravamen general

5.9 Requisitos de suministro de agua para subdivisiones

Si una subdivisión se encuentra dentro de un Área de Gestión Activa, el subdivididor debe presentar un certificado de suministro de agua asegurado del Director de Recursos Hídricos (o un compromiso escrito de un proveedor designado). Fuera de las AGA, en condados/ciudades que han adoptado disposiciones de suministro de agua adecuado, el subdivididor debe presentar un informe de suministro de agua adecuado. Donde el agua es inadecuada, los materiales promocionales y contratos deben divulgar el informe de agua.

- ✓ Dentro de un AGA, el subdivididor debe acompañar el aviso con un certificado de suministro de agua asegurado y comprobante de que se han pagado las tarifas aplicables, a menos que exista un compromiso escrito de servicio de agua o se aplique una exención
- ✓ Fuera de las AGA donde se aplican las reglas de adecuación, se requiere un informe de suministro de agua adecuado del Director de Recursos Hídricos a menos que se aplique una exención
- ✓ Si el suministro de agua es inadecuado o no disponible, el comisionado requiere que todos los materiales promocionales y contratos muestren el informe de agua o un resumen aprobado

5.10 Actuación concertada ilegal

Es ilegal que personas que actúen de concierto eludan el artículo de tierras subdividas dividiendo tierra a través de una serie de propietarios, transferencias u otros métodos que finalmente produzcan una subdivisión o venta de tierra subdivida. Para que un licenciatario sea responsable, debe haber sabido o debería haber sabido que la propiedad estaba sujeta al artículo.

- ✓ Actuar de concierto para dividir tierra o vender lotes a través de una serie de propietarios/transferencias para evitar el artículo es ilegal; el plan sigue sujeto al artículo.
- ✓ Un agente de bienes raíces es responsable solo con prueba de que sabía o debería haber sabido con diligencia razonable que la propiedad era tierra subdivida sujeta al artículo.
- ✓ Una relación familiar únicamente no es suficiente para constituir actuación concertada ilegal.

5.11 Ventas y Arrendamientos Exentos por Ley

La sección 32-2181.02 enumera las ventas/arrendamientos total o parcialmente exentos: venta en lote de seis o más lotes a un solo comprador en una sola transacción, lotes de 160 acres o más, parcelas zonificadas comercial/industrial, y reventas calificadas en subdivisiones catastradas con un informe público reciente.

- ✓ Totalmente exento: venta/arrendamiento en lote de seis o más lotes a un solo comprador en una sola transacción; lotes/parcelas de 160 acres o más
- ✓ Exento de requisitos de notificación/informe público: parcelas zonificadas o restringidas a usos comercial o industrial
- ✓ La exención de reventa de subdivisión catastrada única requiere un informe público emitido dentro de los últimos cinco años, todas las mejoras completadas o garantizadas, sin antecedentes penales/civiles/

de licencia descalificantes de los principales, y entrega del informe público más reciente con comprobante de recepción del comprador

5.12 Reservas de Lotes Antes del Informe Público

Los subdivisores pueden aceptar depósitos de reserva de lotes antes de que se emita un informe público, sujeto a reglas estrictas que protejan al comprador potencial, incluido el depósito en garantía de los depósitos y reembolso total. Ninguna venta puede finalizarse hasta que se emita el informe público.

- ✓ El depósito de reserva para un solo lote/parcela no puede exceder $5,000 y debe entregarse a un agente de depósito en garantía licenciado dentro de un día hábil y mantenerse en depósito en garantía
- ✓ Un comprador potencial puede cancelar una reserva en cualquier momento antes de que se ejecute un contrato de compra; todos los depósitos (más intereses, menos honorarios acordados) deben reembolsarse dentro de cinco días hábiles de la terminación
- ✓ La autoridad para aceptar reservas de lotes vence dos años después de que el comisionado reciba la notificación de intención; cada formulario de reserva debe indicar que no se ha emitido informe público y no se puede hacer ninguna oferta de venta

5.13 Examen del Comisionado y Cuota de Presentación

El comisionado examina cada subdivisión ofrecida en venta o arrendamiento y hace públicos sus hallazgos. Una cuota de presentación acompaña al aviso, y el comisionado tiene límites de tiempo para determinar las violaciones.

- ✓ Una cuota de presentación de $500 (o una cuota menor establecida por el comisionado) debe acompañar la notificación escrita bajo la sección 32-2181
- ✓ El comisionado no tiene más de cinco años a partir de una queja inicial o el comienzo de una investigación para determinar si la venta o arrendamiento violó el artículo
- ✓ El comisionado puede omitir una inspección en el sitio si la subdivisión fue inspeccionada en los últimos dos años, todas las mejoras fueron completadas y no se proponen cambios físicos

5.14 Finalización de Mejoras Antes de la Venta

Un fraccionador no puede vender un lote a menos que las mejoras de la subdivisión estén completas o su finalización esté asegurada mediante arreglos financieros aceptables o acuerdos gubernamentales/fiduciarios.

- ✓ Es ilegal vender un lote a menos que todas las mejoras propuestas/prometidas estén completas O su finalización esté asegurada mediante arreglos financieros aceptables para el comisionado
- ✓ Alternativamente, el municipio/condado puede acordar prohibir la ocupación y el fraccionador se compromete a no cerrar el depósito en garantía hasta que se completen las mejoras, o puede utilizarse un acuerdo de garantía fiduciaria (registrado)

5.15 Requisito de Divulgación en Publicidad

Los anuncios impresos o en internet para un lote específico deben incluir una divulgación indicando que el informe público está disponible en el sitio web de ADRE.

- ✓ Los anuncios impresos (revista/periódico) o en internet para un lote/parcela específica de un fraccionador deben indicar que «un informe público está disponible en el sitio web del departamento estatal de bienes raíces»
- ✓ Este requisito de divulgación se aplica a la publicidad de lotes o parcelas específicas de un fraccionador

5.16 Restricciones de contenido publicitario para subdivisiones

La publicidad, literatura de ventas y declaraciones orales de subdivisiones no pueden contener afirmaciones materiales falsas, afirmaciones de ausencia de riesgo o tergiversaciones de mejoras propuestas/escenas inexistentes, y los reclamos de terrenos para viviendas requieren disponibilidad de agua potable y alcantarillado.

- ✓ La publicidad no puede contener afirmaciones materiales falsas, afirmaciones de que los lotes se ofrecen sin riesgo o que la pérdida es imposible, o representaciones sin etiqueta de mejoras propuestas/escenas inexistentes
- ✓ Las representaciones de que los lotes son adecuados como terrenos para viviendas/lotes de construcción requieren disponibilidad de agua potable y alcantarillado/sistema de alcantarillas, o divulgación clara de hechos en contrario
- ✓ Toda publicidad debe ser coherente con el aviso de intención e informe público; el subdivididor debe retener copias publicitarias durante tres años después del último uso

5.17 Responsabilidad Civil por Aviso Falso o Informe Público

Los fraccionadores o agentes son responsables ante los compradores cuando el aviso de intención o informe público contiene una declaración falsa u omite un hecho material, a menos que el comprador conociera la falsedad u omisión. También es ilegal el fraude en la venta de lotes.

- ✓ Un fraccionador o agente es responsable ante un comprador por declaraciones falsas u omisiones de hechos materiales en el aviso de intención o informe público, a menos que el comprador conociera
- ✓ Es ilegal cometer fraude, obtener dinero por tergiversación material, o participar en cualquier transacción que opere como fraude o engaño hacia un comprador
- ✓ Las acciones por responsabilidad de aviso falso o informe deben iniciarse dentro de un año del descubrimiento; las acciones por fraude dentro de dos años de la violación; y en ningún caso más de tres años después de la venta o arrendamiento

5.18 Cambio Material al Plan de Subdivisión

Después de la aprobación, un subdivididor no puede cambiar materialmente el plano ni continuar ofreciendo lotes después de un cambio material sin notificar primero al comisionado, quien puede requerir un informe público enmendado. Los compradores pueden obtener derechos de cancelación en ciertos casos.

- ✓ Es ilegal cambiar materialmente un plano de subdivisión aprobado o continuar ofreciendo lotes después de un cambio material sin notificar primero al comisionado por escrito
- ✓ Un comprador o arrendatario puede cancelar dentro de diez días después de recibir notificación escrita de un cambio material si este lo afecta adversamente y fue causado por el subdivididor o le era conocido, o si involucra la salud, seguridad o uso designado del ocupante
- ✓ La tarifa de presentación del informe público enmendado es la mitad de la tarifa inicial del informe público pero no menos de $250

5.19 Entrega de Título Claro y Venta de Lotes No Mejorados

La venta de un lote sujeto a una gravamen general sin disposiciones de liberación es ilegal. Las ventas de lotes no mejorados deben seguir métodos prescritos (escritura con registro, depósito en garantía con escritura e informe de título, o escritura a fideicomisario), todos los documentos registrados en el condado de la subdivisión.

- ✓ Es ilegal vender un lote sujeto a un gravamen general a menos que una disposición permita al comprador adquirir el título libre de él al completar los pagos
- ✓ Las ventas de lotes no mejorados deben utilizar uno de los métodos estatutarios y los documentos requeridos (escritura, hipoteca/escritura de fideicomiso o acuerdo de fideicomiso) deben registrarse dentro de 60 días
- ✓ Las disposiciones no se aplican a ventas de lotes mejorados (como se define en 32-2101) o lotes de cementerio

5.20 Requisito de acceso permanente

Ningún terreno subdividido puede venderse sin provision de acceso permanente transitable por vehículo motor convencional a menos que el comisionado lo exima, y las ventas sin acceso permanente son rescindibles.

- ✓ Un terreno subdividido no puede venderse sin acceso permanente sobre terreno transitable por vehículo motor convencional, a menos que el comisionado exima el requisito
- ✓ Una venta de terreno subdividido sin acceso permanente es rescindible; la acción debe iniciarse dentro de tres años de la ejecución del contrato de venta por parte del comprador

5.21 Sanciones civiles por violaciones de fraccionamiento

El comisionado puede imponer sanciones civiles a fraccionadores/agentes que violen el capítulo, las reglas, las órdenes o se dediquen a prácticas ilícitas, con sanciones más altas por ventas sin reporte público.

- ✓ Un fraccionador o agente puede ser sancionado con una multa civil de hasta $2,000 por infracción después de una audiencia; una infracción que afecte más de un lote es una única infracción
- ✓ La venta o arrendamiento sin obtener primero un reporte público (para lotes creados después del 31 de diciembre de 2008, por orden del comisionado) puede sancionarse hasta $5,000 por infracción
- ✓ Los procedimientos de sanción deben iniciarse dentro de cinco años del descubrimiento real o razonablemente diligente por parte del departamento

5.22 Exención por orden especial del comisionado

El comisionado puede, mediante orden especial, exentar ciertas tierras subdivididas o intereses fraccionarios de todo o parte del artículo cuando el cumplimiento no sea esencial para el interés público o la protección del comprador debido a características especiales o carácter limitado de la oferta.

- ✓ La exención requiere una petición escrita y demostración satisfactoria al comisionado de que el cumplimiento no es esencial para el interés público o la protección del comprador
- ✓ Una petición debe acompañarse de una cuota inicial no reembolsable de $100 independientemente del resultado
- ✓ Las órdenes especiales se aplican únicamente a tierras específicas o intereses fraccionarios específicos

5.23 Registro de Acciones del Comisionado y Avisos de Violación

Cuando el comisionado emite órdenes de cese, prohibición, orden de restricción o suspensión, o cuando un terreno se subdivide en violación del artículo, el departamento registra avisos en la oficina del registrador del condado que afecten al terreno.

- ✓ Las órdenes de cese, órdenes de restricción, órdenes de prohibición o suspensiones de aprobación de subdivisión deben registrarse en los registros de escrituras del condado y se debe notificar a los propietarios afectados dentro de diez días hábiles.
- ✓ Se registra un aviso público para terrenos subdivididos en violación, permitiendo que ciudades/condados rechacen permisos de construcción hasta obtener la aprobación apropiada; se registra una liberación dentro de diez días hábiles después del cumplimiento.

5.24 Requisito de Fianza del Fraccionador

Un fraccionador con historial de violaciones de leyes de fraccionamiento o fraude puede ser requerido a depositar una fianza (o certificado de depósito) con el comisionado para proteger a los compradores.

- ✓ Se puede exigir una fianza si el fraccionador ha violado leyes de fraccionamiento o la Ley de Ventas de Tierras Interestatal, o ha sido declarado culpable de fraude o tergiversación en la venta de tierras fraccionadas
- ✓ La fianza se otorga a favor del estado, está sujeta a reclamaciones por parte de compradores afectados, y continúa hasta dos años después de que se completen todas las ventas; se puede depositar un certificado de depósito en lugar de una fianza

CHAPTER 6

Art. 7: Sale of unsubdivided lands

6.1 Aviso de Intención al Comisionado Antes de Ofrecer

Antes de ofrecer tierra no subdividida para venta o arrendamiento, el propietario o agente debe notificar por escrito al Comisionado de ADRE de su intención. Este aviso escrito debe contener información de divulgación completa sobre la propiedad, la tierra y su condición. Los mandantes que posean una participación financiera del 10% o superior (o beneficiarios de fideicomiso que posean una participación beneficiosa del 10% o superior) deben ser identificados.

- ✓ El aviso escrito de intención debe presentarse ante el Comisionado ANTES de ofrecer tierra no subdividida para venta o arrendamiento
- ✓ «Mandante» significa cualquier persona o entidad con una participación financiera del 10% o superior, o un beneficiario de fideicomiso que posea una participación beneficiosa del 10% o superior
- ✓ El aviso debe incluir el nombre y dirección del propietario/agente, descripción legal y área, condición del título y gravámenes, términos de la oferta, usos previstos y disposiciones de acceso
- ✓ Las copias del material promocional y publicitario original deben adjuntarse al aviso

6.2 Autorización escrita e informe público requeridos

Es ilegal que cualquier propietario o agente realice ofertas de tierras no subdivididas sin la autorización escrita del Comisionado. El Comisionado emite un informe público, y se debe proporcionar una copia a cada ofertado en el momento de la oferta.

- ✓ Es ilegal realizar ofertas sin la autorización escrita del Comisionado
- ✓ El Comisionado emite un informe público que debe proporcionarse a cada ofertado en el momento de la oferta
- ✓ El Comisionado puede rescindir cualquier autorización por los motivos establecidos en la sección 32-2183

6.3 Expedición del Reporte Público e Informes Preparados por el Propietario

Tras examen, a menos que existan motivos para negar, el Comisionado expide un reporte público que autoriza la venta o arrendamiento. Alternativamente, un propietario puede preparar un reporte público final y obtener un certificado de integridad administrativa. El Comisionado tiene 15 días hábiles para determinar la integridad administrativa. Las ventas pueden comenzar después de obtener el certificado.

- ✓ El reporte público debe ser reproducido por el propietario/agente y entregado a cada posible comprador antes de firmar una oferta de compra, recibiendo un comprobante
- ✓ Los reportes públicos preparados por el propietario requieren una tarifa de presentación inicial de $500 (o $250 para enmiendas) y un número de registro asignado
- ✓ El Departamento debe determinar la integridad administrativa dentro de 15 días hábiles
- ✓ El propietario solo puede comenzar ventas/arrendamientos después de obtener un certificado de integridad administrativa
- ✓ Las tierras en las proximidades de aeropuertos militares requieren declaraciones en letras de bloque en negrita de 12 puntos en la primera página del reporte

6.4 Prohibición de venta sin informe público

Ningún propietario ni agente puede vender, alquilar u ofrecer tierras no subdivididas sin obtener primero tanto un informe público como un certificado de integridad administrativa. Las ventas realizadas antes de su emisión son anulables por el comprador.

- ✓ Se requieren tanto un informe público como un certificado de integridad administrativa antes de vender, alquilar u ofrecer
- ✓ Cualquier venta o alquiler antes de la emisión del informe público es anulable por el comprador
- ✓ Una acción para anular debe presentarse dentro de tres años después de que el comprador ejecute el acuerdo de compra
- ✓ La parte ganadora en una acción de anulación tiene derecho a honorarios de abogado razonables

6.5 Métodos de Venta Requeridos y Plazos de Registro

Un propietario/agente solo puede vender lotes no subdivididos utilizando uno de tres métodos prescritos: (1) escritura que transmita título comercializable (registrada dentro de 60 días), (2) depósito en depósito en garantía de un contrato de venta inmobiliaria con informe de título, escritura ejecutada y liberaciones de gravámenes generales (depositado dentro de 60 días), o (3) escritura a un fideicomisario calificado con acuerdo de fideicomiso. El registro debe realizarse en el condado donde se encuentra la propiedad.

- ✓ Solo tres métodos prescritos (escritura directa, depósito en garantía de contrato de venta o escritura a fideicomisario) pueden utilizarse para vender lotes no subdivididos
- ✓ Las escrituras, hipotecas/escrituras de fideicomiso y contratos de venta generalmente deben registrarse dentro de 60 días de la ejecución por parte del comprador
- ✓ Todos los documentos deben registrarse en el condado y estado donde se ubica la propiedad no subdividida
- ✓ Solo un banco, institución de ahorro y préstamo, compañía de seguros de título (o agente de depósito en garant☒☒a autorizado) puede actuar como fideicomisario según el método 3

6.6 Derechos de Rescisión del Comprador

Los compradores de terrenos no subdivididos tienen dos derechos de rescisión distintos: un período de enfriamiento de 7 días después de firmar, y un derecho de rescisión por inspección de 6 meses si no inspeccionaron la parcela antes de firmar. El propietario/agente debe divulgar claramente el derecho de 7 días y ofrecer la oportunidad de ejercerlo.

- ✓ Un comprador puede rescindir sin causa antes de la medianoche del 7.º día calendario siguiente a la ejecución del contrato
- ✓ Un comprador que no haya inspeccionado el lote antes de firmar tiene un período de 6 meses para inspeccionar y rescindir unilateralmente
- ✓ En la inspección, el comprador debe firmar una declaración jurada afirmando que inspeccionó la propiedad, la cual puede ser requerida que se presente ante el departamento
- ✓ El propietario/agente debe divulgar clara y ostensiblemente el derecho a rescindir

6.7 Contenido requerido del aviso de intención

El aviso estatutario de intención debe contener numerosas « declaraciones verdaderas » que cubran disponibilidad de agua, aguas residuales/servicios públicos, acceso permanente, endeudamiento de distritos fiscales especiales, estado de rango abierto/ganadería, y divulgaciones de proximidad a aeropuertos militares/públicos. También debe revelar la participación de corporaciones matrices/subordinadas en otras subdivisiones durante los últimos cinco años.

- ✓ Debe incluir una declaración verdadera sobre la disponibilidad de agua o la falta de la misma, y la disponibilidad de eliminación de aguas residuales y servicios públicos (agua, electricidad, gas, teléfono)
- ✓ Debe revelar si la propiedad se encuentra en un rango abierto donde el ganado puede pastar y cualquier disposición de cercado
- ✓ Debe revelar si la propiedad se encuentra en las proximidades de un aeropuerto militar o público o en una zona de alto ruido/potencial de accidentes (según las reglas del 1 de julio de 2001)
- ✓ El comisionado puede requerir otra información y documentos razonablemente necesarios para proteger al público

6.8 Requisitos de Acceso Permanente y Divulgación de Agua

Los terrenos no subdivididos no pueden ser ofrecidos sin disposiciones de acceso permanente sobre terreno donde se podrían establecer carreteras de vehículos de motor convencionales, a menos que el Comisionado lo dispense. La prueba debe provenir de un ingeniero profesional o agrimensor autorizado. Los reportes de disponibilidad de agua del Director de Recursos Hídricos deben exhibirse en materiales promocionales y contratos.

- ✓ Se requiere acceso permanente sobre terreno adecuado para carreteras de vehículos de motor convencionales a menos que el Comisionado lo dispense
- ✓ La prueba de acceso debe ser proporcionada por un ingeniero profesional o agrimensor autorizado de Arizona
- ✓ Si existe un reporte de disponibilidad de agua, los materiales promocionales y contratos deben exhibirlo o un resumen aprobado
- ✓ Si no existe reporte de agua y la disponibilidad es desconocida, los materiales promocionales y contratos deben indicar que no se preparó reporte y la disponibilidad es desconocida

6.9 Examen y Cuotas de Presentación

El Comisionado examina las tierras no subdivididas ofrecidas en venta o arrendamiento y hace públicos sus hallazgos. Los costos de viaje y subsistencia del examen son sufragados por el propietario/agente/subdivididor al costo real, más una cuota de presentación inicial.

- ✓ El Comisionado debe examinar las tierras no subdivididas y hacer públicos sus hallazgos
- ✓ Una cuota de presentación inicial de $500 debe acompañar la notificación escrita conforme a las secciones 32-2195 y 32-2195.10
- ✓ Los costos de viaje y subsistencia del examen son sufragados por el propietario, agente o subdivididor al costo real

6.10 Motivos para la negación del informe público

El comisionado puede negar un informe público por razones que incluyen incumplimiento del artículo, tergiversación/fraude, imposibilidad de transferir el título, arreglos financieros inadecuados para mejoras, o imposibilidad de demostrar que las parcelas pueden usarse para su propósito ofrecido. La negación también puede deberse a antecedentes descalificantes de propietarios, agentes, funcionarios, directores, socios, o tenedores de interés del 10% o superior.

- ✓ Los motivos incluyen incumplimiento, fraude/tergiversación, imposibilidad de transferir el título, financiamiento inadecuado de mejoras, e imposibilidad de demostrar la capacidad de uso
- ✓ Una condena por delito grave o falta que implique fraude, deshonestidad, o conducta inmobiliaria es motivo de negación
- ✓ Las injunciones previas, órdenes administrativas, o sentencias adversas que impliquen fraude/deshonestidad inmobiliaria son motivos de negación
- ✓ El solicitante puede solicitar una audiencia dentro de 30 días de la orden de negación

6.11 Investigaciones, Audiencias y Órdenes Sumarias

Por su propia iniciativa o basándose en una queja que contenga evidencia satisfactoria de violaciones o prácticas ilícitas, el Comisionado puede investigar, examinar libros y registros, emitir órdenes sumarias o celebrar audiencias. Los propietarios/agentes deben mantener registros de todas las transacciones de ventas y fondos recibidos y hacerlos accesibles previa notificación razonable.

- ✓ El propietario o agente debe mantener registros de todas las transacciones de ventas y fondos recibidos y hacerlos accesibles al Comisionado con notificación razonable
- ✓ El Comisionado puede investigar, emitir órdenes sumarias conforme a la sección 32-2157 o celebrar audiencias públicas
- ✓ Si las violaciones persisten después de una audiencia, el Comisionado puede solicitar una medida cautelar en los tribunales

6.12 Presentación de material publicitario y reglas de contenido

Los propietarios/agentes deben presentar el material promocional y publicitario original ante el Comisionado y presentar la publicidad posterior dentro de 21 días de su uso. La publicidad y literatura de ventas (incluidas las declaraciones orales) no puede contener declaraciones falsas, omisiones de hechos materiales, afirmaciones libres de riesgo o tergiversar mejoras propuestas o escenas inexistentes.

- ✓ La publicidad posterior debe presentarse ante el Comisionado dentro de 21 días de su uso
- ✓ Ningún anuncio puede contener declaraciones falsas de hechos materiales, omisiones materiales o afirmaciones de que la tierra se ofrece sin riesgo o que la pérdida es imposible
- ✓ Las mejoras propuestas y las escenas inexistentes deben etiquetarse claramente como tales
- ✓ Las afirmaciones de «lotes residenciales/lotes para construir» requieren agua potable disponible y eliminación de aguas residuales, o divulgación clara en contrario en cada anuncio
- ✓ Toda publicidad debe ser coherente con el aviso de intención e informe p□□blico

6.13 Responsabilidad Civil por Declaraciones Falsas

Los propietarios y agentes son civilmente responsables ante los compradores si el aviso de intención o informe público contiene una declaración falsa u omite un hecho material, o si venden en violación de la sección 32-2195.03. Es ilegal defraudar, obtener dinero mediante tergiversación material o participar en prácticas fraudulentas. Se prescriben las fórmulas de daños, honorarios de abogados y períodos de limitación.

- ✓ La responsabilidad surge por declaraciones falsas u omisiones de hechos materiales en el aviso de intención o informe público
- ✓ El comprador ganador tiene derecho a honorarios razonables de abogado; si no se establece violación, el tribunal puede otorgar honorarios al demandado
- ✓ Las acciones conforme a los apartados A/B deben presentarse dentro de 1 año del descubrimiento; conforme al apartado C dentro de 2 años de la violación
- ✓ Ninguna acción puede ser presentada por un comprador más de 3 años después de la venta o arrendamiento

6.14 Cambio de Plan Después de la Aprobación

Después de obtener la aprobación del Comisionado, es ilegal que un propietario, agente o subdividor cambie materialmente el plano sin antes notificar al Comisionado por escrito. El Comisionado puede suspender la aprobación pendiente de enmienda del reporte público si es necesario para proteger a los compradores.

- ✓ Los cambios materiales a un plano aprobado requieren aviso previo por escrito al Comisionado
- ✓ El Comisionado puede suspender la aprobación pendiente de enmienda del reporte público para proteger a los compradores
- ✓ Cada comprador debe recibir una copia registrable de cada contrato al cierre

6.15 Sanciones civiles y plazo de prescripción

Un propietario o agente sujeto a la jurisdicción de la ADRE que viole el capítulo, las reglas, las órdenes, o se dedique a prácticas ilícitas relacionadas con tierras no subdivididas puede ser sancionado con una penalidad civil después de una audiencia. Los procedimientos deben iniciarse dentro de un plazo de prescripción definido vinculado al descubrimiento.

- ✓ Se puede imponer una sanción civil después de una audiencia, hasta $1,000 por infracción
- ✓ Una infracción que involucra más de un lote se trata como una sola infracción
- ✓ Los procedimientos de sanción/suspensión/revocación deben iniciarse dentro de 5 años del descubrimiento real o cuando el descubrimiento debería haber ocurrido con diligencia razonable

6.16 Prohibición de cláusulas contractuales que limitan el derecho a testificar

Ningún contrato, escritura, arrendamiento, cesión o pacto que afecte tierras no subdivididas podrá contener una disposición que limite el derecho de una parte a comparecer o testificar a favor o en contra de cambios de zonificación, permisos de construcción u otros actos oficiales ante un organismo gubernamental. Tales disposiciones son contrarias a la política pública, aunque las restricciones de uso privado siguen siendo permitidas.

- ✓ Los contratos y pactos no pueden limitar el derecho de una parte a testificar sobre cambios de zonificación, permisos de construcción o actos oficiales
- ✓ Las disposiciones contractuales conflictivas se declaran contrarias a la política pública
- ✓ Las restricciones privadas sobre el uso de bienes raíces siguen siendo permitidas

6.17 Exención de Comisionado por Orden Especial

El Comisionado puede, a su discreción, eximir ciertos terrenos no subdivididos de cualquier disposición o todas las disposiciones de este artículo por orden especial, mediante presentación de una petición escrita que demuestre que el cumplimiento no es esencial para el interés público o la protección del comprador debido a características especiales o carácter/duración limitada de la oferta.

- ✓ La exención requiere una petición escrita y una demostración satisfactoria para el Comisionado
- ✓ Una orden especial se refiere únicamente a terrenos específicos
- ✓ La petición debe acompañarse de una tarifa inicial no reembolsable de $100

6.18 Registro de Órdenes del Comisionado

Cuando el comisionado emite una orden de cese y desistimiento, obtiene una orden de restricción, emite una orden de prohibición o suspende un informe público, la acción debe registrarse en los registros de escrituras del condado y se debe notificar a los propietarios afectados. Las revocaciones requieren una orden de liberación registrada.

- ✓ Las órdenes de cese y desistimiento, órdenes de restricción, prohibición o suspensión deben registrarse en el libro de escrituras del condado con la descripción legal
- ✓ Las partes afectadas con interés de propiedad registrado deben ser notificadas dentro de 10 días hábiles de la orden o suspensión
- ✓ Una orden de liberación por revocación debe registrarse dentro de 10 días hábiles
- ✓ El comisionado retiene jurisdicción incluso si otra agencia también tiene jurisdicción sobre la persona

CHAPTER 7

Art. 11: Administrative hearings

7.1 Petición de Audiencia sobre Disputas de Asociación

Un propietario o una asociación de condominio/comunidad planeada puede presentar una petición ante la ADRE para una audiencia sobre violaciones de los documentos comunitarios o de los estatutos que regulan condominios (Título 33, cap. 9) o comunidades planeadas (Título 33, cap. 16). El peticionario presenta una petición escrita en un formulario aprobado por el departamento y paga una tarifa de presentación establecida por el Comisionado, que se deposita en el fondo de la oficina de audiencias de condominio y comunidad planeada.

- ✓ Tanto el propietario como la asociación pueden presentar una petición ante el departamento para una audiencia sobre violaciones de documentos o estatutos
- ✓ La petición debe ser por escrito en un formulario aprobado por el departamento, enumerar las reclamaciones, estar firmada con direcciones e indicar que se desea una audiencia
- ✓ Una tarifa de presentación establecida por el Comisionado debe acompañar la petición y se deposita en el fondo de la oficina de audiencias
- ✓ Si el peticionario se desiste voluntariamente o las partes acuerdan el desistimiento antes de que se programe una audiencia, la tarifa de presentación se reembolsa

7.2 Límites de la Jurisdicción de Audiencias de la ADRE

El departamento no tiene jurisdicción sobre ciertos conflictos: conflictos entre o entre propietarios donde la asociación no es parte, y conflictos entre un propietario y una persona o entidad dedicada al diseño, construcción o venta de mejoras de condominio o comunidad planificada (incluidos los licenciatarios) que surjan del diseño, construcción, condición o venta de la propiedad.

- ✓ El departamento no puede conocer conflictos entre propietarios en los que la asociación no es parte
- ✓ El departamento no puede conocer conflictos entre un propietario y un diseñador, constructor o vendedor que surjan del diseño, construcción, condición o venta

7.3 Proceso de respuesta y remisión

Al recibir la petición y la tarifa, el departamento envía una copia por correo certificado al demandado nombrado, quien debe responder dentro de 20 días mostrando causa por la cual la petición debe ser desestimada. El comisionado revisa la petición y, si está justificada, la remite a la Oficina de Audiencias Administrativas, pero puede desestimar si la controversia ha sido resuelta.

- ✓ El departamento envía la petición por correo certificado; el demandado debe responder dentro de 20 días después del envío
- ✓ La falta de respuesta del demandado se considera una admisión y el comisionado dicta una sentencia en rebeldía
- ✓ El comisionado puede desestimar una petición si está satisfecho de que los asuntos controvertidos han sido resueltos
- ✓ Cualquiera de las partes puede inspeccionar el expediente de audiencia del departamento si se presenta una autorización escrita

7.4 Órdenes, Sanciones y Asignación de Cuota de Presentación

El juez de derecho administrativo puede ordenar a cualquier parte que cumpla con la ley, los documentos comunitarios o el contrato en cuestión y puede imponer una sanción civil por cada violación. Los fondos recaudados se depositan en el fondo de la oficina de audiencias. Si el demandante prevalece, el juez ordena al demandado que reembolse la cuota de presentación del demandante.

- ✓ El juez de derecho administrativo puede ordenar el cumplimiento e imponer una sanción civil por cada violación
- ✓ Todos los fondos recaudados se depositan en el fondo de la oficina de audiencias de condominios y comunidades planificadas
- ✓ Si el demandante prevalece, el demandado debe pagar la cuota de presentación del demandante
- ✓ La orden del juez de derecho administrativo es exigible mediante desacato a los tribunales y está sujeta a revisión judicial conforme a la sección 41-1092.08

7.5 Procedimientos de Reaudición y Apelación

Una persona agraviada por la decisión del juez administrativo puede solicitar una reaudición presentando una petición escrita ante el Comisionado. La presentación de la petición suspende temporalmente la ejecución de la acción del juez administrativo, y si se otorga, la suspende pendiente la decisión de reaudición.

- ✓ Una parte agraviada puede peticionar al Comisionado por escrito para una reaudición bajo la sección 41-1092.09
- ✓ La presentación de una petición de reaudición suspende temporalmente la ejecución de la acción del juez administrativo

✓

El Comisionado debe notificar a la otra parte dentro de diez días de la presentación

✓ La orden del Comisionado otorgando o denegando la reaudición debe establecer los fundamentos y razones particulares

CHAPTER 8

A.A.C. R4-28 Commissioner's Rules Art. 1: General provisions

8.1 Definiciones clave de los estados de licencia

R4-28-101 define los estados de licencia que se examinan exhaustivamente. Una « licencia activa » es una licencia vigente que especifica el corredor empleador y la ubicación del trabajo. Un « estado de licencia vigente » es aquel que está activo o es elegible para serlo, dentro del período de licencia de dos años O el período de gracia de un año después de vencimiento. Un « estado de licencia elegible » es emitido bajo el artículo 2 a un licenciado que posee una licencia durante el período actual pero no está empleado por un corredor y se le prohíbe realizar cualquier actividad que requiera una licencia activa. « Estado de licencia inactivo » significa un período durante el cual se le prohíbe al licenciado realizar actos que requieran una licencia activa.

- ✓ Una licencia activa debe indicar el nombre del corredor empleador y la ubicación del empleo
- ✓ Una licencia activa de un corredor empleador requiere un corredor designado actualmente licenciado
- ✓ El estado vigente abarca el período de licencia de dos años más un período de gracia de un año después del vencimiento
- ✓ Los licenciados elegibles e inactivos NO pueden realizar actividades que requieran una licencia activa

8.2 Norma de Crédito de Educación Continua por Hora

Una « hora de crédito » equivale a 50 minutos de instrucción, y el contenido del curso debe representar al menos el 80 por ciento de la categoría de curso para la cual el curso está aprobado. Un « módulo » es una unidad de instrucción de no menos de 0,25 horas de crédito (12,5 minutos) y no más de una hora de crédito (50 minutos). Un « curso » significa una clase, seminario o presentación.

- ✓ Una hora de crédito = 50 minutos de instrucción
- ✓ Al menos el 80% del contenido debe representar la categoría de curso aprobada
- ✓ Un módulo tiene una duración entre 0,25 horas de crédito (12,5 min) y 1 hora de crédito (50 min)

8.3 Cambio Material e Interés de Propiedad

Un «cambio material» es cualquier cambio significativo en el tamaño o carácter de un desarrollo, plan de desarrollo, o interés ofrecido, o un cambio que afecta significativamente los derechos, deberes u obligaciones del desarrollador o comprador, o el uso y disfrute de la propiedad. Un «interés de propiedad» es la propiedad o control de una persona sobre un lote, parcela, unidad, participación, o derecho de uso en un desarrollo, incluyendo terrenos subdivididos/no subdivididos, lotes de cementerio, condominios, derechos de tiempo compartido, contratos de campamento de membresía, o cooperativas de acciones.

- ✓ Un cambio material afecta significativamente el carácter del desarrollo o los derechos, deberes u obligaciones de las partes
- ✓ El interés de propiedad cubre terrenos subdivididos/no subdivididos, condominios, tiempo compartido y cooperativas de acciones

8.4 Presentación de documentos y cómputo de plazos

La regla R4-28-102 establece que los documentos se consideran presentados en la fecha en que los recibe el Departamento, pero una solicitud de renovación con matasellos en o antes de la fecha límite se considera oportuna. Al calcular períodos de tiempo, el primer día se excluye y el último día se incluye, a menos que sea sábado, domingo o día festivo legal del Estado, en cuyo caso el período se extiende hasta el siguiente día laboral no festivo.

- ✓ Los documentos se presentan en la fecha de recepción, excepto que las solicitudes de renovación son oportunas si tienen matasellos antes de la fecha límite
- ✓ El primer día de un período se excluye y el último día se incluye
- ✓ Si el último día es sábado, domingo o día festivo legal del Estado, el período se extiende hasta el siguiente día laboral

8.5 Plazos de Emisión de Licencias: Plazo General y Revisiones

La regla R4-28-103 requiere que el Departamento emita o deniegue una licencia dentro del plazo general establecido en la Tabla 1, que es la suma de los períodos de revisión de integridad administrativa y revisión sustantiva. Durante la revisión de integridad, el Departamento debe notificar por escrito al solicitante de todos los defectos conocidos; si no se emite notificación dentro del plazo, la solicitud se considera completa. Los plazos se suspenden mientras el Departamento espera la información solicitada.

- ✓ Plazo general = revisión de integridad administrativa + revisión sustantiva
- ✓ Si el Departamento no notifica los defectos de manera oportuna, la solicitud se considera completa
- ✓ Los plazos de revisión se suspenden desde la fecha de la deficiencia o solicitud de información hasta que se reciba la información

8.6 Respuesta a Deficiencias y Extensiones

Un solicitante con una solicitud incompleta debe proporcionar la información faltante dentro del período de respuesta en la Tabla 1. Si el solicitante no responde antes de que expire el período de solicitud de cumplimiento, el Departamento cierra el expediente a menos que se solicite y apruebe una extensión escrita con anticipación; el Departamento otorga una sola extensión de 30 días. Para revisión sustantiva, la falta de proporcionar información adicional solicitada de manera exhaustiva resultará en denegación a menos que se solicite una extensión escrita (una sola extensión de 30 días) con anticipación. Los expedientes cerrados requieren una nueva solicitud para repostularse.

- ✓ El Departamento otorga solo una extensión de 30 días para deficiencias administrativas o sustantivas
- ✓ Las solicitudes de extensión deben ser por escrito y aprobadas antes de que expire el período de respuesta
- ✓ Un solicitante cuyo expediente ha sido cerrado debe presentar una nueva solicitud para repostularse
- ✓ Los avisos de denegación deben citar los estatutos/reglas de apoyo, explicar los derechos de apelación e indicar la fecha límite de apelación

8.7 Procesamiento de Renovación de Licencia

La regla R4-28-103(D) rige las renovaciones. Si se presenta una solicitud de renovación completa antes del vencimiento sin cambios en la licencia/calificaciones conforme a R4-28-301(A), el Departamento envía un aviso de que la licencia se renueva. Si se presenta después del vencimiento, o cuando se requiere una revisión sustancial porque el solicitante desea cambios o respondió afirmativamente a preguntas sobre disciplina/antecedentes penales, el Departamento la procesa como una solicitud modificada o enmendada.

- ✓ Una renovación completa y oportuna sin cambios se renueva simplemente por aviso
- ✓ Las renovaciones presentadas después del vencimiento o que requieran revisión sustancial se procesan como solicitudes modificadas/enmendadas
- ✓ Las respuestas afirmativas a preguntas sobre disciplina o antecedentes penales desencadenan una revisión sustancial

8.8 Requisitos del Curso de Educación a Distancia

Un curso de educación a distancia es la instrucción fuera de un aula tradicional que consiste en material instructivo interactivo basado en computadora que debe completarse en las horas de crédito especificadas. Puede incluir grabaciones de audio y material de video, pero debe incluir interacciones, instrucción y participación del estudiante.

- ✓ Debe ser material instructivo interactivo basado en computadora
- ✓ Debe incluir interacciones, instrucción y participación del estudiante
- ✓ Debe completarse dentro de las horas de crédito especificadas

8.9 Definiciones de No Residente y Residencia

Una licencia de no residente (A.R.S. § 32-2122(A)) se otorga a una persona domiciliada en Arizona menos de un año que no cumple con los criterios de establecimiento de residencia, tales como una licencia de conducir de Arizona, registro de vehículos/votante, empleo en Arizona, transferencia bancaria, cambio de domicilio permanente, ser una corporación/LLC doméstica, presentar una declaración de impuestos sobre la renta de Arizona o recibir beneficios públicos de Arizona. «Residencia» significa tener un lugar de habitación en Arizona y vivir allí como algo distinto de un turista, o poseer/operar un lugar de negocio en Arizona.

- ✓ El estado de no residente se aplica a personas domiciliadas en Arizona menos de un año que no cumplen con los criterios de residencia
- ✓ Establecer una licencia de conducir de Arizona, registro de votante/vehículo o empleo en Arizona puede eliminar el estado de no residente
- ✓ Residencia = un lugar de habitación y vivir en Arizona como algo distinto a un turista, u operar un negocio en Arizona

8.10 Definiciones de D.b.a. y Familia Inmediata

Un « d.b.a. » (« doing business as ») es un nombre distinto del nombre legal de una persona, autorizado por el Departamento, para que lo utilice un titular de licencia en la conducción de su negocio. « Familia inmediata » significa personas relacionadas por sangre, matrimonio o adopción, incluidos cónyuge, hermanos, padres, abuelos, hijos y nietos. « Individuo » significa una persona natural.

- ✓ Un d.b.a. debe ser autorizado por el Departamento antes de su uso
- ✓ La familia inmediata incluye cónyuge, hermanos, padres, abuelos, hijos y nietos

8.11 Plazos de licencias individuales versus entidades

La tabla 1 establece los plazos en días de calendario. Las licencias de corredor/agente de bienes raíces individual, renovaciones, modificaciones/enmiendas y restituciones tienen cada una un plazo general de 60 días (30/30/30/30). Las licencias de entidades (Corp/LLC/Sociedad/PC/PLC/estado de corredor designado, sucursales, renovaciones/restituciones de entidades, corredor temporal, agente de bienes raíces de cementerio temporal, certificado de acampada de membresía) tienen un plazo general de 120 días (60/30/60/60).

- ✓ Las licencias de corredor/agente de bienes raíces individual y las renovaciones tienen un plazo general de 60 días
- ✓ Las solicitudes de entidades, sucursales y estado de corredor designado tienen un plazo general de 120 días
- ✓ La restitución individual es de 60 días; la restitución de entidad es de 120 días

8.12 Plazos de aprobación educativa

La tabla 1 proporciona los plazos relacionados con la educación. La aprobación de la escuela, la aprobación del nuevo curso de instrucción en vivo y la aprobación del instructor tienen cada una un plazo general de 30 días (10/15/20/15). La aprobación del nuevo curso de educación a distancia tiene un plazo general mucho más largo de 120 días (30/30/90/30) debido a la revisión sustancial extendida.

- ✓ Las aprobaciones de escuela, curso en vivo e instructor tienen un plazo general de 30 días
- ✓ La aprobación del nuevo curso de educación a distancia tiene un plazo general de 120 días con una revisión sustancial de 90 días

8.13 Exención y Plazos de Publicidad

La Tabla 1 también enumera las exenciones y presentaciones de publicidad. Una exención de educación previa a la licencia tiene un plazo general de 45 días (15/60/30/0) y una exención de educación continua tiene un plazo general de 12 días (5/10/7/0). Las presentaciones de publicidad para sorteos, concursos, loterías u ofertas premium (membresía de campamento, subdivisión, tiempo compartido) tienen cada una un plazo general de 15 días (15/5/0/0).

- ✓ Exención de educación previa a la licencia = plazo general de 45 días; exención de educación continua = plazo general de 12 días
- ✓ Las presentaciones de publicidad para sorteos/concursos/ofertas premium tienen un plazo general de 15 días

8.14 Tarifa de Inspección del Sitio de Desarrollo

R4-28-104 establece que se cobra una tarifa por inspección de sitio de desarrollo de conformidad con A.R.S. § § 32-2182, 32-2194.02, 32-2195.02, 32-2197.05 y 32-2198.04, ya sea antes o después de la emisión de un informe público. Pueden requerirse múltiples inspecciones y tarifas según las circunstancias del desarrollo.

- ✓ Las tarifas de inspección del sitio de desarrollo pueden cobrarse antes o después de la emisión de un informe público
- ✓ Pueden requerirse múltiples inspecciones y tarifas según las circunstancias del desarrollo

CHAPTER 9

Rules Art. 3: Licensure

9.1 Requisitos generales de licencia y divulgaciones

Todo solicitante de una licencia emitida por el Departamento o su renovación (y, para entidades, cualquier oficial, director, miembro, gerente, socio, propietario, beneficiario de fideicomiso del 10 % o superior, accionista del 10 % o superior, o persona controladora) debe presentar un cuestionario de licencia/renovación firmado que divulgue condenas penales/aplazamientos, sentencias civiles adversas que impliquen fraude/deshonestidad o actividad inmobiliaria, disciplina de licencia profesional e interdictos relacionados con bienes raíces/valores/fraude al consumidor/extorsión.

- ✓ Los solicitantes entidades deben divulgar información para cualquier propietario del 10 % o superior, accionista, beneficiario de fideicomiso o persona controladora
- ✓ Deben divulgar condenas por delito menor/grave o sentencias/condenas aplazadas
- ✓ Deben divulgar sentencias por fraude/deshonestidad y restricción, suspensión o revocación de licencia profesional en cualquier estado
- ✓ Deben divulgar interdictos que impliquen bienes raíces, valores, fraude al consumidor o extorsión

9.2 Requisitos de Renovación de Licencia

Una renovación oportuna y administrativamente completa mantiene la licencia existente activa hasta que el Departamento toma una determinación final sobre la solicitud. Las solicitudes de renovación requieren cualquier corrección de licencia, estado de atraso, firma del solicitante atestiguando veracidad, y un formulario de divulgación de acciones disciplinarias completado. Los corredores designados que renuevan deben presentar una Declaración de Auditoría de Supervisión y Control del Corredor firmada.

- ✓ Una solicitud de renovación oportuna y completa mantiene la licencia de expirar en espera de determinación
- ✓ Se requiere un formulario de divulgación de acciones disciplinarias completado en la renovación
- ✓ Un corredor designado debe presentar una Declaración de Auditoría de Supervisión y Control del Corredor no antes de 90 días antes del vencimiento, enumerando todas las cuentas de administración de propiedades y de fideicomiso

9.3 Definición y Notificación de Actividad de Licencia Ilícita

La actividad de licencia ilícita incluye realizar actos regulados sin licencia activa, actuar en nombre de un corredor que no sea el corredor empleador, o un corredor que emplee a una persona sin licencia o con licencia inapropiada. La persona debe informarlo tan pronto como sea consciente, con explicaciones escritas, declaraciones firmadas de la persona y del corredor designado, y documentación de compensación/contrato solicitada.

- ✓ Actuar sin licencia activa o en nombre de un corredor no empleador es actividad de licencia ilícita
- ✓ La persona y el corredor empleador del DB deben presentar declaraciones firmadas que identifiquen toda actividad de licencia ilícita
- ✓ La documentación solicitada incluye todos los acuerdos y compensación recibida mientras estuviera con licencia inapropiada

9.4 Carta de Asesoramiento vs. Umbrales de Acción Disciplinaria

Una persona sin antecedentes de actividad ilegal que actuó ilegalmente durante 30 días o menos sin quejas pendientes puede renovar o cambiar a estado activo sin demora en el procesamiento y recibe únicamente una Carta de Asesoramiento de Preocupación. El Comisionado puede tomar medidas disciplinarias conforme a la A.R.S. § 32-2153 si la actividad excedió 30 días, fue repetida, o hay una queja pendiente.

- ✓ 30 días o menos sin antecedentes previos y sin quejas pendientes resulta en una Carta de Asesoramiento de Preocupación
- ✓ Actividad superior a 30 días, actividad repetida, o una queja pendiente permite disciplina conforme a la A.R.S. § 32-2153

9.5 Reglas del Estado de Licencia Inactiva

Un tenedor de licencia activo debe desvincularse de la correduría empleadora antes de solicitar el estado inactivo, que puede durar hasta 15 años. Los tenedores de licencia inactiva no necesitan completar educación continua hasta la reactivación, pero aún deben renovar y pagar cuotas. El incumplimiento de renovación causa vencimiento; una licencia inactiva vencida puede renovarse dentro de un año, después del cual se resuelve. Los tenedores de licencia inactiva no pueden realizar actividades que requieran una licencia activa.

- ✓ Un tenedor de licencia debe desvincularse de la correduría antes de solicitar el estado inactivo
- ✓ El estado inactivo no puede exceder 15 años y no releva las obligaciones de renovación y cuotas
- ✓ Una licencia inactiva vencida puede renovarse dentro de un año, después de lo cual se resuelve
- ✓ Los tenedores de licencia inactiva no pueden realizar actividades que requieran una licencia activa

9.6 Reactivación de una Licencia Inactiva y Requisitos de Educación Continua

Una licencia puede reactivarse con 30 días de aviso escrito y educación continua completada dentro de 24 meses de la solicitud. Los requisitos de educación continua aumentan con el tiempo de inactividad: los mismos requeridos si menos de 3 años; más 6 horas para 3 a 6 años; más 15 horas para 6 a 10 años; más 30 horas para 10 a 15 años (además de las horas base: 24 vendedores/30 corredor). No se requiere examen si se reactiva dentro de 15 años; después de 15 años se requiere una nueva solicitud, educación previa a la licencia y examen.

- ✓ La reactivación requiere 30 días de aviso escrito y educación continua completada dentro de 24 meses
- ✓ Las horas adicionales de educación continua aumentan según la duración de la inactividad (6/15/30 horas adicionales)
- ✓ Sin examen si se reactiva dentro de 15 años; se requiere una nueva solicitud y examen después de 15 años
- ✓ El trabajo continuo en la industria o gobierno puede eximir las horas adicionales de educación continua si es aprobado por el Comisionado

9.7 Documentación de Apoyo para Asuntos Divulgados

Si un solicitante divulga un asunto reportable, debe proporcionar una declaración escrita firmada que describa las circunstancias, registros judiciales/policiales certificados para cada delito, documentos certificados sobre disciplina de licencia profesional en los últimos 10 años, documentos de sentencia civil certificados que involucren fraude, registros de pagos del fondo de recuperación, documentos de orden de restricción, y cualquier prueba de apoyo de restitución.

- ✓ Se requiere una declaración escrita firmada detallando las circunstancias
- ✓ Deben proporcionarse registros certificados para cada delito, o prueba escrita del tribunal explicando la falta de disponibilidad
- ✓ La documentación de disciplina cubre licencias mantenidas en los últimos 10 años
- ✓ La prueba de restitución o remediación puede presentarse para apoyar la calificación

9.8 Requisitos de huella dactilar, tarifa y número de seguro social

Todos los solicitantes de licencia deben presentar una tarjeta de verificación de huella dactilar válida según lo prescrito en A.R.S. § 32-2108.01, la solicitud apropiada y la tarifa, y (para individuos) un número de seguro social conforme a A.R.S. § 25-320.

- ✓ Se requiere una tarjeta de verificación de huella dactilar válida para la obtención de la licencia
- ✓ Los solicitantes individuales deben proporcionar un número de seguro social
- ✓ La solicitud apropiada y la tarifa deben acompañar la solicitud

9.9 Experiencia y Educación de Agentes Inmobiliarios y Corredores

Más allá de los requisitos generales, los solicitantes de licencia de agente inmobiliario y corredor deben demostrar que cumplen con las calificaciones de experiencia y educación conforme a la A.R.S. § 32-2124 y las reglas R4-28-401 y R4-28-403. Si divulgan disciplina de licencia, deben presentar un historial de licencia certificado de cada estado donde hayan tenido una licencia en los últimos cinco años.

- ✓ Los solicitantes de licencia de agente inmobiliario y corredor deben cumplir con las calificaciones estatutarias de experiencia y educación
- ✓ Se requiere un historial de licencia certificado de cada estado donde se haya tenido una licencia en los últimos 5 años cuando se divulgue disciplina

9.10 Restricción de licencia de corredor para agentes de ventas activos

El Departamento no expedirá una licencia de corredor a una persona que tenga una licencia de agente de ventas activo en Arizona. Un agente de ventas activo que solicite una licencia de corredor puede presentar simultáneamente una solicitud de rescisión o solicitar una rescisión administrativa.

- ✓ No se expide licencia de corredor a una persona que tenga una licencia de agente de ventas activo en Arizona
- ✓ El solicitante puede presentar una solicitud de rescisión o solicitar una rescisión administrativa conforme a R4-28-303(G)

9.11 Nombres de Licencia y Restricciones DBA

El Departamento expide una licencia a nombre del titular más cualquier apodo aprobado, dba o nombre comercial que el Comisionado considere no perjudicial para el público. Una corporación profesional o PLLC licenciada conforme a A.R.S. § 32-2125(B) no puede adoptar un nombre dba.

- ✓ Los nombres adicionales/dba deben considerarse no perjudiciales para el público y no estar prohibidos por la ley
- ✓ Una corporación profesional o PLLC no puede adoptar un nombre dba

9.12 Presentación de dirección y notificación de cambios

Todo agente de ventas y corredor autorizado debe presentar su principal domicilio comercial (o agente estatutario) y una dirección de residencia actual. Los licenciatarios deben notificar al Comisionado por escrito dentro de 10 días de cualquier cambio a la información divulgable bajo (A)(1)(a)-(d) con documentación de apoyo, a menos que la licencia sea terminada, revocada o renunciada.

- ✓ Se debe presentar tanto una dirección comercial/agente estatutario como una dirección de residencia actual
- ✓ Los cambios a información criminal/civil/de licencia divulgable deben reportarse dentro de 10 días

9.13 Respuesta a Investigaciones de Quejas

Un titular de licencia debe responder dentro de 14 días naturales (o una fecha posterior establecida por el Departamento) a una solicitud del Comisionado de documentos, expedientes, declaraciones o información como parte de una investigación de queja, independientemente de que el titular de la licencia sea nombrado o no en la queja.

- ✓ Los titulares de licencia deben responder a solicitudes de investigación dentro de 14 días naturales
- ✓ El deber aplica incluso si el titular de la licencia no es nombrado en la queja

9.14 Conceptos básicos de solicitud de licencia de corredor empleador

Un solicitante de licencia de corredor empleador debe proporcionar detalles de contacto comercial, información del corredor designado, tipo de entidad, nombres de domicilio/DBA, así como el nombre del banco, ubicación, nombre y número de cada cuenta de fideicomiso.

- ✓ La solicitud debe identificar el nombre del corredor designado, el número de licencia y la fecha de vencimiento
- ✓ Deben proporcionarse el nombre del banco, ubicación, nombre y número de cada cuenta de fideicomiso

9.15 Requisitos del Corredor Designado según el Tipo de Entidad

Las sociedades colectivas, corporaciones y sociedades de responsabilidad limitada (LLC) deben designar un corredor designado calificado: un socio de una sociedad colectiva, un socio general corporativo, un funcionario corporativo de una sociedad colectiva corporativa, o un miembro/administrador de una sociedad general de LLC. Un socio comanditario no puede ser corredor designado. Las entidades deben presentar documentos constitutivos, resoluciones/acuerdos que designen al corredor designado, y declaraciones firmadas que certifiquen la exactitud y calificación.

- ✓ Un socio comanditario no puede servir como corredor designado
- ✓ El corredor designado corporativo debe ser un funcionario corporativo; el corredor designado de LLC debe ser un miembro o administrador
- ✓ Las entidades deben presentar documentos de constitución presentados y una resolución/acuerdo que designe al corredor designado
- ✓ Se requiere un Certificado de Buena Reputación si ha transcurrido más de un año desde la presentación de la constitución

9.16 Requisitos para Corredores Empleadores No Residentes

Un corredor empleador no residente con oficina principal fuera del estado debe mantener una cuenta fiduciaria/depósito en garantía de Arizona para fondos de transacciones en Arizona, conservar copias inmediatamente disponibles de registros de transacciones en Arizona, identificar un custodio de registros residente en Arizona e identificar la ubicación de los registros. Si emplea a licenciatarios de Arizona, debe establecer una oficina en Arizona con un gerente de sucursal o notificar al Departamento de un agente estatutario válido.

- ✓ El corredor no residente debe mantener una cuenta fiduciaria o depósito en garantía ubicada en Arizona para fondos en Arizona
- ✓ Los registros deben estar inmediatamente disponibles con un custodio en Arizona identificado y ubicación identificada
- ✓ Debe notificar al Departamento dentro de 10 días de cualquier cambio en la información requerida

9.17 Corredor de Empleo DBA y Prohibición de Solo Honorarios

El Departamento no otorgará licencias para nombres comerciales (dba) similares que causen confusión en el público. Antes de agregar un dba/nombre comercial, la entidad del corredor empleador debe demostrar al menos el 10% de propiedad del nombre. Una persona no puede realizar negocios bajo un nombre que no sea el nombre autorizado. Un corredor no puede permitir que un licenciatario realice actividades si el único interés del corredor es cobrar una tarifa por el uso de la licencia.

- ✓ La entidad del corredor empleador debe poseer al menos el 10% de propiedad de un dba/nombre comercial antes de agregarlo
- ✓ Un corredor no puede permitir actividades autorizadas donde el único interés del corredor sea cobrar una tarifa por el uso de la licencia

9.18 Continuidad del cambio de corredor designado

Un corredor designado renuncia presentando una carta de renuncia; una entidad retira su DB mediante una copia de la resolución/acuerdo. El corredor empleador debe cesar operaciones hasta cumplir, pero puede continuar sin interrupción si el DB entrante presenta el Formulario de Cambio (y la resolución/enmienda requerida) el mismo día hábil o el siguiente.

- ✓ El corredor empleador debe cesar operaciones hasta que se complete el cambio de DB
- ✓ Las operaciones continúan sin interrupción solo si el DB entrante presenta el Formulario de Cambio antes del siguiente día hábil

9.19 Renovación tardía y reintegración

Los solicitantes de renovación tardía deben especificar si realizaron actividades de licencia ilícita bajo R4-28-306. Los solicitantes de reintegración bajo A.R.S. § 32-2131 deben presentar información especificada más, si estaban activos en la suspensión/revocación/terminación, la información requerida bajo R4-28-306.

- ✓ La renovación tardía requiere divulgación de cualquier actividad de licencia ilícita
- ✓ Los solicitantes de reintegración deben reconocer su conocimiento de A.R.S. § § 32-2131, 32-2153 y 32-2160.01

9.20 Notificación de Cambios Personales y del Corredor

Un agente/corredor debe notificar al Departamento por escrito dentro de 10 días de cambios en información personal o calificaciones, incluyendo divulgaciones, cambios de nombre, cambios de dirección y actualizaciones de contacto. Un corredor designado debe notificar dentro de 10 días cambios en las calificaciones del corredor empleador, y no puede realizar negocios bajo cierta información modificada (nombre, dba, cierres, cuentas de depósito en garantía, etc.) hasta obtener la aprobación del Departamento.

- ✓ Los cambios de información personal/calificaciones deben reportarse dentro de 10 días
- ✓ Un corredor designado no puede realizar negocios bajo los cambios enumerados hasta obtener la aprobación del Departamento
- ✓ La apertura/cierre/reubicación de cuenta de depósito en garantía debe reportarse con nombre de cuenta, número e información bancaria

9.21 Licencia de Oficina Sucursal y Autoridad del Gerente

Un corredor designado debe presentar una solicitud de oficina sucursal antes de operar, identificando la oficina principal, la dirección de la sucursal y el gerente de la sucursal. Un DB puede autorizar a un corredor asociado o vendedor para administrar una sucursal; los gerentes corredores asociados pueden realizar funciones a nivel de corredor (contratos iniciales, supervisión, contratación/despido, firma de cheques, firmante de cuenta fiduciaria), mientras que los gerentes vendedores están limitados a la gestión de oficina y a ser firmante de cuenta fiduciaria. La delegación no releva al DB de su responsabilidad.

- ✓ La licencia de oficina sucursal debe obtenerse antes de operar la sucursal
- ✓ Los gerentes de sucursal vendedores no pueden ejercer las funciones estatutarias del corredor designado/empleador
- ✓ La delegación de funciones hace que el gerente sea responsable adicionalmente pero no releva al DB
- ✓ El cambio de gerente requiere nueva autorización dentro de 10 días, retenida 5 años después del cierre de la sucursal o remoción de autoridad

9.22 Licencia de Corporación Profesional y PLLC

Para ser licenciado como PC o PLLC, el nombre de la entidad debe incluir el nombre completo o apellido de cada miembro, todos los miembros deben tener licencias de bienes raíces actuales y activas, y se deben proporcionar documentos de constitución. Si el solicitante es un corredor designado, la membresía se limita únicamente a ese DB.

- ✓ Todo miembro, funcionario o accionista debe tener una licencia de bienes raíces actual y activa
- ✓ Si se licencia como corredor designado, la membresía de PC/PLLC se limita únicamente al DB
- ✓ Deben proporcionarse los artículos presentados y (para PLLC) el acuerdo operativo

9.23 Proceso de Terminación Administrativa

Un agente o corredor puede solicitar al Departamento que revoque su licencia del corredor empleador presentando su nombre, número de licencia, firma con fecha y el nombre del corredor empleador. Al recibirlo, el Departamento revoca la licencia y notifica al corredor empleador, quien debe devolver la licencia revocada.

- ✓ La terminación requiere el nombre del licenciatario, número de licencia, firma con fecha y nombre del corredor empleador
- ✓ El corredor empleador debe devolver la licencia revocada al Departamento

9.24 Oficina Temporal para Ventas de Subdivisiones

No se requiere una licencia adicional para una oficina temporal utilizada para ventas originales en el sitio dentro del área inmediata de una subdivisión o terreno sin subdividir. El corredor nombrado en la solicitud del informe público debe supervisarla y mostrar de manera prominente el nombre del desarrollo y el nombre del corredor empleador en la entrada.

- ✓ Una oficina temporal de ventas de subdivisión en el sitio no requiere licencia adicional
- ✓ El corredor del informe público debe supervisar y mostrar de manera prominente los nombres del desarrollo y del corredor

9.25 Licencia de corredor temporal y certificado de conveniencia

Los solicitantes de licencias temporales de cementerio/corredor o certificados de campamento de membresía deben presentar la información y las tarifas especificadas. Un corredor temporal bajo A.R.S. § 32-2133 debe presentar un certificado de defunción/aviso de enfermedad y una carta nombrando a un individuo para servir como corredor temporal durante 90 días para cerrar el negocio o instalar un nuevo administrador de bienes raíces.

- ✓ Un corredor temporal bajo A.R.S. § 32-2133 actúa durante 90 días para cerrar el negocio o instalar un nuevo administrador de bienes raíces
- ✓ Se requiere un certificado de defunción/aviso de enfermedad y una carta de nombramiento para una licencia de corredor temporal

9.26 Deberes del corredor para la custodia de registros de no residentes

Los corredores no residentes deben definir «inmediatamente disponible» como la capacidad de producir registros en el momento de la solicitud del Departamento, proporcionar una declaración escrita que identifique al custodio residente de Arizona, e identificar la ubicación física de los registros.

- ✓ «Inmediatamente disponible» significa que los registros pueden ser producidos en el momento de la solicitud del Departamento
- ✓ Se requiere una declaración escrita que identifique al custodio de Arizona y la ubicación de los registros

CHAPTER 10

Rules Art. 4: Education

10.1 Requisitos de educación previa a la licencia

Todo solicitante de una licencia de bienes raíces debe completar un curso de educación previa a la licencia de 90 horas y aprobar el examen del curso con al menos 75 por ciento, según lo requerido por A.R.S. § 32-2124. Alternativamente, los solicitantes pueden solicitar una exención de los cursos previos a la licencia, pero el curso específico de Arizona de 27 horas NUNCA puede ser exentado.

- ✓ El solicitante debe completar el curso previo a la licencia de 90 horas y aprobar su examen con una puntuación de al menos 75 por ciento
- ✓ Se puede otorgar una exención para cursos previos a la licencia EXCEPTO el curso específico de Arizona de 27 horas, que siempre es obligatorio
- ✓ El requisito del examen se prescribe bajo A.R.S. § 32-2124

10.2 Requisitos de Renovación de Educación Continua

Para renovar, un agente de ventas o corredor asociado debe completar 24 horas de educación continua aprobada por el Departamento, incluyendo un mínimo de 3 horas en cada categoría obligatoria (A5a–A5h), más cualquier asunto de Actualidad requerido. Los corredores asociados designados/delegados deben completar 24 horas con 3 horas en cada categoría A5a–A5f y una Clínica de Gestión de Corredores (A.R.S. § 32-2136). La educación continua completada dentro de 90 días después de cumplir con la renovación puede contar hacia el próximo período, pero no puede contarse para dos períodos de licencia.

- ✓ Los agentes de ventas y corredores asociados deben completar 24 horas de educación continua aprobada con un mínimo de 3 horas en cada categoría obligatoria (A5a–A5h)
- ✓ Los corredores designados/delegados deben completar 24 horas incluyendo 3 horas en las categorías A5a–A5f más una Clínica de Gestión de Corredores bajo A.R.S. § 32-2136
- ✓ La educación continua completada dentro de 90 días después de cumplir con la renovación puede contar hacia el próximo período, pero no para dos períodos de licencia

10.3 Exención de Prelicencia Basada en Educación Previa

Para obtener una exención de prelicencia basada en educación previa, el solicitante presenta una carta al Comisionado demostrando información de identidad, el tipo de licencia solicitada, el nombre/ciudad/estado de la escuela, la descripción del curso/plan de estudios con horas de crédito, y comprobante de completar cursos de bienes raíces. La evidencia aceptable es una carta firmada por la escuela o un expediente académico oficial que muestre las fechas del curso, horas de crédito, y si se aprobó el examen, o evidencia dentro del historial de licencia certificado.

- ✓ La carta de exención por educación debe incluir la identidad del solicitante, tipo de licencia, nombre/ciudad/estado de la escuela, y descripción del curso con horas de crédito
- ✓ La evidencia debe mostrar fechas de inicio/fin del curso, semestres/trimestres/horas de crédito, y si se aprobó el examen del curso
- ✓ La finalización del curso puede demostrarse mediante un historial de licencia certificado de un estado donde el solicitante está o estuvo licenciado

10.4 Exención Basada en Experiencia o Educación y Experiencia

Se puede otorgar una exención cumpliendo con A.R.S. § 32-4302, o basándose en la experiencia (o educación más experiencia) mediante la presentación de una carta al Comisionado. La carta requiere un currículum detallado de 10 años con funciones y contactos de empleadores, un historial de licencia certificado original (incluida cualquier medida disciplinaria) de cada estado en el que haya estado autorizado en los últimos 10 años, más uno de lo siguiente: evidencia de finalización de curso de bienes raíces, evidencia de más de cinco años de experiencia en un campo relacionado con bienes raíces, o finalización del curso que aparezca en un historial de licencia certificado.

- ✓ La exención basada en experiencia requiere un currículum detallado de 10 a□□os más un historial de licencia certificado original que incluya medidas disciplinarias de cada estado en el que haya estado autorizado en los 10 años anteriores
- ✓ El solicitante también debe proporcionar evidencia de finalización de un curso, más de cinco años de experiencia en un campo relacionado con bienes raíces, o finalización que aparezca en un historial de licencia certificado
- ✓ También se puede otorgar una exención cumpliendo con el requisito en A.R.S. § 32-4302

10.5 Renovación de Primera Vez y Crédito de Prelicencia

Un vendedor que renueva por primera vez puede incluir crédito por el curso de Redacción de Contratos (A.R.S. § 32-2124(L)) si se completó dentro de un año antes de la licencia original. Un corredor que renueva por primera vez puede incluir la Clínica de Gestión de Corredores (A.R.S. § 32-2136) completada antes de la licencia original. Un solicitante también puede sustituir horas de materias calificadas de un curso de prelicencia para corredores de 90 horas completado desde la última renovación hacia los requisitos de educación continua.

- ✓ Las renovaciones de vendedor de primera vez pueden acreditar el curso de Redacción de Contratos si se completó dentro de un año antes de la licencia original
- ✓ Las renovaciones de corredor de primera vez pueden acreditar una Clínica de Gestión de Corredores completada antes de la licencia original
- ✓ Las horas de materias calificadas de un curso de prelicencia para corredores completado desde la última renovación pueden sustituirse por crédito de educación continua

10.6 Categorías obligatorias de educación continua

Las categorías obligatorias de educación continua son: (a) Ley de agencias inmobiliarias; (b) Derecho contractual; (c) Requisitos para licenciatarios (leyes de licencias, artículo 26 de la Constitución de Arizona, A.R.S. Título 32 Cap. 20, A.A.C. Título 4 Cap. 28); (d) Cuestiones legales de bienes raíces; (e) Vivienda justa y Ley de Estadounidenses con Discapacidades; (f) Divulgación. Las categorías opcionales/generales son (g) Corretaje inmobiliario y (h) Bienes raíces generales, que completan las horas restantes. La enseñanza sobre cómo completar una plantilla de formulario no califica para crédito de educación continua.

- ✓ Las categorías obligatorias de educación continua incluyen ley de agencias, derecho contractual, requisitos para licenciatarios, cuestiones legales de bienes raíces, vivienda justa/ADA y divulgación
- ✓ El corretaje inmobiliario y los bienes raíces generales se utilizan para completar las horas restantes; el corretaje inmobiliario puede asignarse a cuestiones legales, derecho contractual, divulgaciones o categoría general
- ✓ La enseñanza sobre cómo completar una plantilla de formulario no cumple con los requisitos mínimos de contenido para crédito de educación continua

10.7 Exención de Educación Continua por Causa Justificada

Conforme a la ley A.R.S. § 32-2130, el Comisionado puede exentar todo o parte del requisito de educación continua, o otorgar tiempo adicional, cuando un agente o corredor de bienes raíces presenta una solicitud escrita que demuestre causa justificada. La causa justificada incluye empleo estatal o de subdivisión que involucre asuntos inmobiliarios, una licencia inactiva por conflicto de intereses, la finalización de un curso específico, una solicitud de exención de un instructor aprobado para un curso que imparte, u otras circunstancias extraordinarias. El incumplimiento del plazo extendido puede resultar en acciones disciplinarias.

- ✓ El Comisionado solo puede exentar la educación continua u otorgar tiempo adicional únicamente mediante una solicitud escrita que demuestre causa justificada conforme a A.R.S. § 32-2130
- ✓ La causa justificada incluye empleo gubernamental calificado, conflictos de estatus inactivo, instructores aprobados, u circunstancias extraordinarias
- ✓ Un titular de licencia al que se le otorgue tiempo adicional que no cumpla con la fecha límite puede estar sujeto a medidas disciplinarias

10.8 Requisitos de cursos de educación a distancia

Solo una escuela que tenga un Certificado de aprobación puede ofrecer un curso de educación a distancia, y la aprobación del curso debe obtenerse antes de hacer publicidad o emitir horas de crédito. Los cursos a distancia aprobados deben contener módulos instructivos, objetivos de aprendizaje por módulo, un método de aprendizaje estructurado, evaluaciones diagnósticas (con preguntas basadas en escenarios) y remediación que requiere repetición hasta que se comprenda el contenido. Los instructores deben presentar solo contenido actual y preciso.

- ✓ Solo una escuela con un Certificado de aprobación puede ofrecer educación a distancia, y la aprobación del curso debe preceder a la publicidad o emisión de horas de crédito
- ✓ Los cursos a distancia aprobados requieren módulos, objetivos de aprendizaje, aprendizaje estructurado, evaluaciones diagnósticas con preguntas basadas en escenarios y remediación
- ✓ Los instructores no deben presentar contenido del curso que no sea actual y preciso

10.9 Certificación del Estudiante en Educación a Distancia

Un instructor aprobado o administrador escolar debe calificar los cursos de educación a distancia y certificar que el licenciatario realmente asistió y completó el curso. La certificación significa que la escuela verifica que el licenciatario es la persona que completa el curso. Los medios aceptables incluyen autenticación de dos factores, auditorías aleatorias de al menos el 10% de la asistencia, y confirmación visual directa o indirecta. Un nombre de usuario/contraseña creado por el estudiante, una declaración jurada firmada o verificación de información disponible públicamente NO son medios de certificación aceptables.

- ✓ Un instructor aprobado o administrador escolar debe certificar que el licenciatario completó todos los módulos, las horas en vivo requeridas, y aprobó el examen final
- ✓ La certificación aceptable incluye autenticación de dos factores, auditorías aleatorias de al menos el 10% de la asistencia, o confirmación visual directa o indirecta
- ✓ Los métodos inaceptables incluyen un nombre de usuario/contraseña creado por el estudiante, una declaración jurada firmada, o verificación de información disponible públicamente

10.10 Exámenes de Licencia

El Departamento debe celebrar o contratar al menos un examen de licencia estatal cada semana. Los exámenes no se devuelven a los solicitantes; los resultados se comunican en persona como «aprobado» o «no aprobado», y los solicitantes que no aprueban también reciben su puntuación y puntuación relativa por área de contenido. Calificar o aprobar el examen no anula el derecho del Comisionado de denegar una licencia si existen motivos bajo la A.R.S. § 32-2153.

- ✓ El Departamento debe celebrar o contratar al menos un examen de licencia estatal cada semana
- ✓ Aprobar el examen no anula el derecho del Comisionado de denegar una licencia bajo la A.R.S. § 32-2153 u otros estatutos aplicables
- ✓ Los solicitantes que no aprueban reciben su puntuación y puntuación relativa para cada área de contenido, pero el examen no se devuelve

10.11 Certificado de Aprobación de la Escuela y el Curso

Excepto para colegios comunitarios y universidades acreditadas, cualquier escuela que ofrezca cursos de licencia original o de renovación debe poseer un Certificado de Aprobación de la Escuela y un Certificado de Aprobación del Curso para cada curso. Las solicitudes de escuela requieren detalles de propiedad y administrador, titulares de intereses del 10% o más, firmantes autorizados, y un Certificado de Buena Reputación para corporaciones/LLCs. Las solicitudes de curso requieren un esquema detallado del contenido, horas de crédito solicitadas, y límites en materiales grabados de terceros (que no excedan el 20% del tiempo de instrucción).

- ✓ Las escuelas deben poseer un Certificado de Aprobación de la Escuela y un Certificado de Aprobación del Curso para cada curso ofrecido.
- ✓ Las solicitudes de escuela deben revelar los propietarios, las personas que controlan el 10% o más, los firmantes autorizados, y un Certificado de Buena Reputación para corporaciones/LLCs.
- ✓ Los materiales grabados de terceros utilizados como ayudas instructivas no pueden exceder el 20 por ciento del tiempo de instrucción.

10.12 Conservación de registros escolares y acuerdos de inscripción

Las escuelas deben mantener los registros de estudiantes durante cinco años, incluyendo nombres de estudiantes, fechas de asistencia, títulos de cursos, número/categoría/horas de crédito del curso, y el registro de firmas original para la instrucción en vivo. Los estudiantes de prélicencia deben firmar un acuerdo de inscripción que divulgue (en letras mayúsculas negritas) el título del curso, el total de horas de crédito, el costo, la política de reembolso, una declaración sobre peticiones de predeterminación de licencia, y cualquier servicio de colocación laboral.

- ✓ Las escuelas deben mantener el registro de cada estudiante durante cinco años incluyendo asistencia, cursos, horas de crédito, y el registro de firmas para instrucción en vivo
- ✓ Los acuerdos de inscripción de prélicencia deben divulgar en mayúsculas negritas el título del curso, horas de crédito, costo, política de reembolso, declaración de petición de predeterminación, y servicio de colocación laboral
- ✓ Las listas de empleadores entregadas a graduados no constituyen un servicio de colocación; la publicidad de colocación requiere referencias directas documentadas

10.13 Quejas escolares y notificación de cambios

El Comisionado puede, y debe ante una queja escrita verificada, investigar y observar las clases y examinar los libros y registros de una escuela. Las escuelas, propietarios, directores e instructores deben dar aviso escrito dentro de 10 días de cambios de nombre/dirección, cierre de escuela o eventos de divulgación de certificación; dentro de 30 días de cambios en la estructura de la entidad; y deben obtener la aprobación previa del Comisionado antes de cambiar el nombre del negocio, ubicación, contenido del curso, duración del curso u ofrecer un nuevo curso.

- ✓ Se requiere aviso escrito dentro de 10 días de cambios de nombre/dirección o cierre de escuela, y dentro de 30 días de cambios en la estructura de la entidad
- ✓ Se requiere aprobación previa del Comisionado antes de cambiar el nombre del negocio, ubicación, contenido o duración del curso, u ofrecer un nuevo curso
- ✓ El Comisionado debe investigar una escuela ante una queja escrita verificada y puede examinar sus libros y registros

CHAPTER 11

Rules Art. 5, 7, 8: Advertising, compensation, documents

11.1 La publicidad debe revelar la participación del licenciatario

Un licenciatario no puede anunciar una propiedad de manera que implique que no hay ningún agente de ventas o corredor de bolsa involucrado. Cuando un licenciatario anuncia su propia propiedad o la de otro licenciatario, debe revelar su condición de licenciatario y la propiedad de la propiedad utilizando las palabras 'propietario/agente' en el anuncio.

- ✓ Un licenciatario no debe anunciar una propiedad de manera que implique que no hay ningún agente de ventas o corredor de bolsa involucrado (R4-28-502.A)
- ✓ Un licenciatario que anuncia su propia propiedad o la de otro licenciatario debe revelar la licencia y la propiedad utilizando las palabras 'propietario/agente' (R4-28-502.B)

11.2 Publicidad Precisa y No Engañosa

Toda publicidad debe contener afirmaciones y representaciones precisas y exponer completamente el material de hecho. Un vendedor o corredor no debe tergiversar hechos ni crear impresiones engañosas o ambiguas.

- ✓ La publicidad debe contener afirmaciones precisas y exponer completamente el material de hecho (R4-28-502.C)
- ✓ Un licenciatario no debe tergiversar hechos ni crear impresiones engañosas o ambiguas (R4-28-502.C)

11.3 Identificación del Corredor Empleador en Anuncios

Un licenciado debe asegurar que toda publicidad identifique clara y prominentemente el nombre legal del corredor empleador o el/los nombre(s) comercial(es) en el certificado de licencia del corredor empleador. El corredor designado es responsable de la publicidad de toda actividad inmobiliaria.

- ✓ Toda publicidad debe identificar clara y prominentemente el nombre legal del corredor empleador o el/los nombre(s) comercial(es) (R4-28-502.E)
- ✓ El corredor designado es responsable de la publicidad de toda actividad inmobiliaria (R4-28-502.G)

11.4 Divulgación del Intercambio de Compensación

Un agente de bienes raíces debe divulgar por escrito a todas las partes en una transacción, al menos tres días calendario antes del cierre, el nombre de cada agente empleador que representa a una parte y que recibirá compensación de la transacción.

- ✓ La divulgación de los agentes empleadores compensados debe ser por escrito al menos tres días calendario antes del cierre (R4-28-701)
- ✓ La divulgación debe ir a todas las partes en la transacción (R4-28-701)

11.5 Entrega de documentos de transacción

Después de la ejecución de cualquier documento de transacción, un agente con licencia debe entregar expeditamente una copia legible del documento firmado y acuerdo final a cada parte que lo firme.

- ✓ Un agente con licencia debe entregar expeditamente una copia legible de cualquier documento de transacción ejecutado (R4-28-802.A)
- ✓ Se debe entregar una copia a cada parte que firme el documento (R4-28-802.A)

11.6 Deber de Presentar Todas las Ofertas

Durante un acuerdo de listado, un agente con licencia debe presentar prontamente a su cliente todas las ofertas de compra o arrendamiento. Con el permiso del vendedor/arrendador, el agente con licencia puede divulgar la existencia y los términos de ofertas adicionales. El deber de presentar ofertas continúa después de la aceptación hasta el cierre, a menos que el cliente instruya lo contrario por escrito; las ofertas pueden presentarse voluntariamente y presentarse después de la terminación del listado.

- ✓ Un agente con licencia debe presentar prontamente todas las ofertas al cliente durante el listado (R4-28-802.B)
- ✓ La aceptación de una oferta no libera el deber de presentar ofertas adicionales a menos que el cliente instruya por escrito (R4-28-802.B)
- ✓ Con el permiso del vendedor/arrendador, el agente con licencia puede divulgar la existencia y los términos de ofertas adicionales (R4-28-802.B)

11.7 Aviso de Informe Público en Contratos de Desarrollo

Un desarrollador o su agente debe asegurar que los acuerdos de venta/arrendamiento para un desarrollo que requiera un informe público contengan, encima de la porción de firma en negrita o letra más grande, la declaración de que el desarrollador entregará al comprador una copia del informe público y la oportunidad de leerlo antes de firmar. El documento debe revelar claramente su naturaleza en o cerca de la parte superior.

- ✓ Los contratos de desarrollo que requieren un informe público deben incluir el lenguaje obligatorio del informe público en negrita/letra más grande encima de las firmas (R4-28-803.A)
- ✓ El documento debe revelar claramente su naturaleza en o cerca de la parte superior (R4-28-803.B)

11.8 Dinero en depósito y divulgación de depósito no fiduciario

El contrato debe indicar dónde se depositará el dinero en depósito/enganche, nombrando la compañía de títulos, la cuenta fiduciaria del corredor u otro depositario. Si el dinero anticipado se paga directamente al vendedor en lugar de a un tercero neutral, esto debe divulgarse de manera notoria con la advertencia obligatoria en negrita, y el comprador debe firmar o inicializar la disposición.

- ✓ El contrato debe indicar dónde se deposita el dinero en depósito/enganche y nombrar al depositario (R4-28-803.C)
- ✓ El pago directo no fiduciario al vendedor debe divulgarse de manera notoria con la advertencia obligatoria en negrita y la firma o iniciales del comprador (R4-28-803.D)

11.9 Derechos de Rescisión para Terrenos y Multipropiedad

Los contratos de lotes subdivididos sin mejoras o terrenos sin subdividir deben incluir lenguaje de rescisión en negrita que otorgue cancelación sin causa antes de la medianoche del séptimo día calendario después de la ejecución (más un derecho de inspección de seis meses si no se inspecciona). Los contratos de multipropiedad otorgan rescisión antes de la medianoche del décimo día calendario. El nombre actual del vendedor, dirección, teléfono y correo electrónico deben divulgarse, y los avisos de rescisión deben estar por escrito y entregarse en persona, por correo electrónico, por mensajería o por correo certificado.

- ✓ Los contratos de lotes sin mejoras/terrenos sin subdividir permiten rescisión antes de la medianoche del séptimo día calendario después de la ejecución (R4-28-804.A)
- ✓ Si el lote no es inspeccionado antes de la ejecución, el comprador tiene seis meses para inspeccionar y rescindir unilateralmente (R4-28-804.A)
- ✓ Los contratos de multipropiedad permiten rescisión antes de la medianoche del décimo día calendario después de la ejecución (R4-28-804.B)
- ✓ Los avisos de rescisión deben estar por escrito y entregarse en persona, por correo electrónico, por mensajería o por correo certificado, con la información de contacto del vendedor divulgada en la portada del contrato (R4-28-804.C)

11.10 Uso del término «acre»

Un licenciatario no debe utilizar el término «acre», ya sea solo o modificado, a menos que se refiera a un área de tierra que represente al menos 43,560 pies cuadrados.

- ✓ El término «acre» solo puede utilizarse para terrenos de al menos 43,560 pies cuadrados (R4-28-502.H)
- ✓ Esto aplica independientemente de si el término se utiliza solo o modificado

11.11 Los letreros requieren consentimiento escrito del propietario

Antes de colocar un letrero o publicar en un medio electrónico un aviso indicando que una propiedad específica se ofrece en venta, arrendamiento, alquiler o intercambio, un agente con licencia debe obtener el consentimiento escrito del propietario. El letrero o la publicación debe ser removido prontamente a solicitud del propietario.

- ✓ Un agente con licencia debe obtener el consentimiento escrito del propietario antes de colocar un letrero o publicación electrónica (R4-28-502.I)
- ✓ El letrero o la publicación debe ser removido prontamente a solicitud del propietario (R4-28-502.I)

11.12 Requisitos de Publicidad Electrónica e IA

El uso de medios electrónicos (Internet, Inteligencia Artificial o tecnología de sitio web) dirigidos a residentes de Arizona con servicios de propiedades o corretaje constituye publicidad bajo A.R.S. 32-2101(2). Toda publicidad de este tipo debe cumplir con la identificación del corredor empleador, y si es en línea, todos los requisitos de publicidad deben satisfacerse en el anuncio sin necesidad de desplazarse.

- ✓ Los medios electrónicos dirigidos a residentes de Arizona constituyen publicidad bajo A.R.S. 32-2101(2) (R4-28-502.J)
- ✓ La publicidad en línea debe satisfacer todos los requisitos de publicidad sin necesidad de desplazarse (R4-28-502.J)

11.13 Divulgaciones de publicidad de desarrollo

Los promotores deben divulgar en la publicidad que solo se aceptarán reservas o contratos de venta condicional hasta que se emita el informe público. La publicidad debe incluir el nombre del desarrollo tal como está registrado. Los términos de pago, precio o tasa de interés restringidos deben divulgarse de manera prominente. Las mejoras propuestas o incompletas requieren divulgación prominente o prueba de finalización asegurada, y las representaciones pictóricas (incluidos los diseños creados por IA) deben identificarse de manera prominente.

- ✓ La publicidad debe divulgar que solo se aceptarán reservas o ventas condicionales hasta que se emita el informe público (R4-28-504.A)
- ✓ La publicidad debe incluir el nombre del desarrollo tal como está registrado en el Departamento (R4-28-504.C)
- ✓ Los términos de pago, precios o tasas de interés restringidos o no disponibles deben divulgarse de manera prominente (R4-28-504.D)
- ✓ Las representaciones pictóricas distintas de fotos sin modificar (incluidos los diseños creados por IA) deben llevar una divulgación prominente que identifique su naturaleza (R4-28-504.G)

11.14 Retención de declaraciones de transacción por parte del corredor

Además de A.R.S. 32-2151.01 y 32-2174, el corredor debe conservar copias de todos los recibos y desembolsos, estados de cierre de depósito en garantía ejecutados y entregados que demuestren todos los recibos y desembolsos, y cualquier documento de transacción firmado por las partes o divulgaciones realizadas como parte de la transacción.

- ✓ Los corredores deben conservar copias de todos los recibos, desembolsos y estados de cierre de depósito en garantía ejecutados (R4-28-802.C)
- ✓ Los corredores deben conservar cualquier documento de transacción firmado y divulgaciones realizadas como parte de la transacción (R4-28-802.C)

11.15 Requisito de recepción de informe público

Cuando se requiere un informe público, el promotor debe brindar a los compradores potenciales la oportunidad de revisarlo y completar la recepción del informe público. El promotor debe obtener la firma del comprador verificando la recepción de una copia y la oportunidad de revisar, utilizando el formulario proporcionado con el informe público aprobado.

- ✓ El promotor debe brindar a los compradores la oportunidad de revisar el informe público y completar la recepción (R4-28-805)
- ✓ El promotor debe obtener la firma del comprador en el formulario de recepción del informe público aprobado (R4-28-805)

11.16 Publicidad escolar de cursos aprobados

Una escuela debe incluir su nombre, número de escuela, contacto telefónico y de correo electrónico, y el nombre del administrador escolar en toda publicidad de cursos aprobados por el departamento. El propietario, director o administrador de la escuela debe supervisar toda la publicidad, y el propietario debe asegurar su precisión.

- ✓ Los anuncios escolares deben incluir nombre, número de escuela, teléfono/correo electrónico y nombre del administrador (R4-28-502.D)
- ✓ El propietario, director o administrador de la escuela debe supervisar toda la publicidad y asegurar su precisión (R4-28-502.D)

11.17 Premios Promocionales y Términos Prohibidos

Un agente con licencia no puede describir un premio ofrecido sin costo o a costo reducido como un «premio» o «galardón» o término similar. El agente con licencia debe divulgar por escrito los términos, costos, condiciones, restricciones y fecha de vencimiento de una oferta de premio antes de que la persona participe. Sin autorización legal, nadie puede solicitar o vender un interés de desarrollo por medio de lotería, concurso, rifa o juego de azar.

- ✓ Un premio no puede ser descrito como un «premio», «galardón» o término similar (R4-28-503.A)
- ✓ Los términos del premio, costos, condiciones, restricciones y fecha de vencimiento deben ser divulgados por escrito antes de la participación (R4-28-503.B)
- ✓ Las loterías, concursos, rifas o juegos de azar para vender intereses de desarrollo están prohibidos a menos que lo autorice la ley (R4-28-503.C)

11.18 Divulgaciones de Comodidades de Desarrollo y Agua

Un desarrollador no puede insinuar el uso exclusivo de una instalación sujeta a acceso público, y debe divulgar cuando los clubes/instalaciones privadas no transmiten un interés de propiedad. Los cuerpos de agua descritos como características requieren divulgación del área de superficie promedio y cualquier falta de permanencia. Las condiciones de incentivo para visitar deben divulgarse por escrito antes del viaje.

- ✓ Un desarrollador no puede insinuar el uso exclusivo de una instalación donde existe acceso/uso público (R4-28-504.J)
- ✓ Las características de cuerpos de agua requieren divulgación del área de superficie promedio y fluctuación/falta de permanencia (R4-28-504.L)
- ✓ Las condiciones y calificaciones de los incentivos para visitar deben divulgarse por escrito antes del viaje (R4-28-504.M)

CHAPTER 12

Rules Art. 11: Professional conduct

12.1 Deber fiduciario y trato justo del licenciatario

Un licenciatario tiene un deber fiduciario hacia el cliente y debe proteger y promover los intereses del cliente, mientras trata equitativamente a todas las otras partes en una transacción. Esta obligación dual es fundamental para la conducta profesional conforme a R4-28-1101(A).

- ✓ Un licenciatario tiene un deber fiduciario hacia el cliente y debe proteger y promover los intereses del cliente
- ✓ Un licenciatario debe tratar equitativamente a todas las otras partes en una transacción

12.2 Divulgaciones escritas obligatorias de materiales a todas las partes

Un licenciatario que participe en una transacción debe divulgar por escrito a todas las otras partes cualquier información que afecte sustancialmente o negativamente la contraprestación a pagar. Esto incluye la incapacidad del vendedor o comprador para cumplir, hechos materiales adversos conocidos o defectos de la propiedad, y cualquier gravamen o carga sobre la propiedad que se transfiere.

- ✓ Debe divulgar por escrito información que afecte sustancial o negativamente la contraprestación a pagar por cualquier parte
- ✓ Debe divulgar información de que el vendedor/arrendador o comprador/arrendatario es o puede ser incapaz de cumplir
- ✓ Debe divulgar cualquier hecho material adverso conocido o defecto material en la propiedad
- ✓ Debe divulgar la existencia de un gravamen o carga sobre la propiedad que se transfiere

12.3 Requisitos de Divulgación de Conflictos de Interés

Un licenciatario no debe actuar directa o indirectamente en una transacción sin informar a las otras partes por escrito, antes de cualquier acuerdo vinculante, de un interés presente o prospectivo o conflicto. Esto incluye actuar como principal, cuando una parte es un miembro de la familia inmediata del licenciatario o corredor designado, cuando una parte es propietaria o empleada del corredor empleador, o cuando el licenciatario o la familia inmediata tiene un interés financiero más allá de la compensación normal.

- ✓ Los conflictos de interés deben divulgarse por escrito antes de que las partes celebren cualquier acuerdo vinculante
- ✓ Debe divulgar si el licenciatario actúa como principal
- ✓ Debe divulgar si una parte es un miembro de la familia inmediata del licenciatario o corredor designado
- ✓ Debe divulgar un interés financiero del licenciatario o familia inmediata más allá de la compensación

12.4 Compensación Dual y Consentimiento de Representación Dual

Un licenciatario no debe aceptar compensación de más de una parte en una transacción ni representar a más de una parte sin el consentimiento previo por escrito de todas las partes. Esta es la regla principal que rige las situaciones de agencia dual y compensación dual.

- ✓ Un licenciatario no debe aceptar compensación de más de una parte sin el consentimiento previo por escrito de todas las partes
- ✓ Un licenciatario no debe representar a más de una parte sin el consentimiento previo por escrito de todas las partes

12.5 Requisitos de supervisión y control del corredor

Un corredor empleador y un corredor designado deben ejercer una supervisión y un control razonables sobre las actividades autorizadas de los titulares de licencias y otras personas bajo su empleo. Esto incluye establecer y hacer cumplir políticas y sistemas escritos para revisar y gestionar transacciones, formularios de divulgación y contratos, archivo y almacenamiento de documentos, manejo de fondos en fideicomiso, uso de asistentes sin licencia y publicidad; supervisar la delegación de autoridad; familiarizar a los titulares de licencias con las leyes aplicables; y revisar documentos con efecto material y publicidad y marketing de los titulares de licencias.

- ✓ Los corredores empleadores y designados deben ejercer una supervisión y un control razonables sobre los titulares de licencias y empleados
- ✓ Deben establecer y hacer cumplir políticas escritas para revisar y gestionar transacciones, formularios de divulgación, manejo de documentos, fondos en fideicomiso, asistentes sin licencia y publicidad
- ✓ Deben revisar e inspeccionar documentos con efecto material en los derechos y obligaciones de las partes y la publicidad y marketing de los titulares de licencias
- ✓ Deben familiarizar a los titulares de licencias con las leyes inmobiliarias federales, estatales y locales

12.6 Cumplimiento Expedito de Deberes de Licencia

Un titular de licencia debe ejecutar expeditamente todos los actos requeridos por la posesión de una licencia y no deberá retrasar el cumplimiento intencionalmente o por negligencia. Si no puede ejecutar un acto requerido, el titular de la licencia debe notificar expeditamente a su corredor designado la incapacidad de realizar el acto.

- ✓ Un titular de licencia deberá ejecutar expeditamente todos los actos requeridos y no deberá retrasar el cumplimiento intencionalmente o por negligencia
- ✓ Si no puede ejecutar un acto requerido, el titular de la licencia debe notificar expeditamente a su corredor designado

12.7 La controversia con otro titular de licencia no puede retrasar la transacción

Un titular de licencia no debe permitir que una controversia con otro titular de licencia perjudique, retrase o interfiera con el inicio, procesamiento o finalización de la transacción de un cliente. Sin embargo, esto no obliga al titular de licencia a alterar los términos de empleo/compensación ni a renunciar al derecho de ejercer una acción para resolver la controversia.

- ✓ Un titular de licencia no debe permitir que una controversia con otro titular de licencia perjudique, retrase o interfiera con la transacción de un cliente
- ✓ La prohibición no requiere alterar acuerdos de compensación ni renunciar al derecho de resolver una controversia

12.8 Divulgación de Compensación por Bienes/Servicios Relacionados

Un licenciatario no debe aceptar compensación alguna, incluyendo rebajas u otra consideración, directa o indirectamente, por bienes o servicios relacionados con o resultantes de una transacción inmobiliaria sin el reconocimiento escrito previo de la persona. Esto no se aplica a la compensación pagada a un corredor por un corredor que representa a una parte en la transacción.

- ✓ La compensación por bienes/servicios relacionados requiere el reconocimiento escrito previo de la persona
- ✓ Excepción: compensación pagada a un corredor por un corredor que representa a una parte en la transacción

12.9 Estándar de cuidado y competencia

Los servicios proporcionados a un cliente deben cumplir con los estándares de práctica y competencia reconocidos en la comunidad profesional para la disciplina inmobiliaria específica. Un agente con licencia no puede proporcionar servicios fuera de su campo de competencia sin contar con la asistencia de una persona competente, a menos que la falta de experiencia se divulgue primero por escrito y el cliente posteriormente contrate al agente con licencia.

- ✓ Los servicios deben cumplir con los estándares de práctica y competencia reconocidos en la comunidad profesional
- ✓ Un agente con licencia no puede trabajar fuera de su campo de competencia sin asistencia competente, a menos que la falta de experiencia se divulgue por escrito y el cliente posteriormente contrate al agente con licencia

12.10 Diligencia Razonable en la Comunicación de Información Material

Un licenciado debe ejercer diligencia razonable para obtener información material relacionada con los intereses del cliente y relevante para la transacción, y comunicarla con precisión al cliente. El licenciado también debe tomar medidas razonables para ayudar al cliente a confirmar la exactitud de la información relevante.

- ✓ Debe ejercer diligencia razonable para obtener y comunicar con precisión la información material al cliente
- ✓ Debe tomar medidas razonables para ayudar al cliente a confirmar la exactitud de la información relevante

12.11 Restricciones de Acceso, Ocupación y Posesión

Un agente con licencia no debe permitir ni facilitar el acceso u ocupación de la propiedad real de una persona sin autorización escrita previa del propietario, y no debe entregar la posesión antes del cierre a menos que el propietario lo instruya expresamente. Los agentes con licencia también deben recomendar a sus clientes que busquen asesoramiento en seguros, legal, fiscal y contable con respecto a los riesgos previos y posteriores a la posesión.

- ✓ Sin acceso u ocupación sin autorización escrita previa del propietario de la propiedad
- ✓ Sin entrega de posesión antes del cierre a menos que el propietario lo instruya expresamente
- ✓ Debe recomendar al cliente que busque asesoramiento en seguros, legal, fiscal y contable sobre los riesgos previos y posteriores a la posesión

12.12 Negociaciones de Propiedades a Través del Corredor del Principal Representado

Un licenciatario no puede contactar a un principal representado por otro licenciatario a menos que el corredor designado del principal, un representante del corredor con autoridad delegada, y el licenciatario estén todos indisponibles durante 24 horas; el principal puede renunciar a este requisito o modificarlo mediante instrucciones escritas. Para un comprador, las negociaciones deben realizarse exclusivamente a través del corredor del principal o su representante, a menos que estas partes estén indisponibles durante 24 horas o exista una renuncia escrita.

- ✓ No puede contactar a un principal representado por otro licenciatario a menos que el corredor designado, el representante del corredor con autoridad delegada, y el licenciatario estén todos indisponibles durante 24 horas
- ✓ Un principal puede renunciar a este requisito o modificarlo mediante instrucciones escritas
- ✓ Para un comprador, las negociaciones deben realizarse exclusivamente a través del corredor del principal, excepto por renuncia escrita o indisponibilidad durante 24 horas

CHAPTER 13

Rules Art. 12: Developments – public report applications

13.1 Supervisión del corredor designado y requisitos de políticas

Un corredor designado debe establecer un sistema para monitorear el cumplimiento con los estatutos, reglas y políticas del corredor empleador. Este sistema debe incluir una política disciplinaria progresiva para gestionar violaciones. El corredor designado debe ejercer supervisión y control razonable sobre actividades autorizadas, y el corredor empleador es responsable por los actos de todos los agentes autorizados y empleados dentro del alcance de su empleo. Un corredor designado que inmediatamente reporta la violación de un agente autorizado al Departamento al enterarse de ello está protegido de disciplina por falta de supervisión.

- ✓ Un corredor designado debe establecer un sistema de monitoreo que incluya una política disciplinaria progresiva; el incumplimiento de aplicarla es una violación
- ✓ Un corredor empleador es responsable por los actos de todos los agentes autorizados y empleados que actúen dentro del alcance de su empleo
- ✓ Un corredor designado puede delegar a empleados pero no puede renunciar a la responsabilidad general de supervisión y control
- ✓ Un corredor designado que inmediatamente reporta la violación de un agente autorizado al Departamento no está sujeto a disciplina por falta de supervisión
- ✓ Un corredor de una sola oficina que emplea un corredor designado más no más de un agente autorizado adicional y una persona no autorizada no necesita mantener políticas escritas

13.2 Divulgación de Suministro de Agua e Informes de Adecuación

El solicitante debe divulgar el tipo de proveedor de agua e información de contacto, estado de cumplimiento, ubicaciones de líneas, costos de extensión hasta los límites del lote y responsabilidad de mantenimiento. Requisitos clave: un informe de adecuación del agua de ADWR para subdivisiones fuera de un área de manejo activo, e informe de disponibilidad de agua para terrenos sin subdividir (una copia/resumen debe aparecer en todos los materiales promocionales y contratos). Fuera de un AMA sin fuente de agua, debe proporcionarse una enmienda ADRE aconsejando la investigación.

- ✓ Se requiere un informe de adecuación del agua de ADWR para una subdivisión ubicada fuera de un área de manejo activo de aguas subterráneas
- ✓ Se requiere un informe de disponibilidad de agua de ADWR para terrenos sin subdividir, y una copia/resumen debe aparecer en todos los materiales promocionales y contratos
- ✓ Fuera de un AMA sin fuente de agua actual, debe proporcionarse una enmienda ADRE aconsejando al consumidor que investigue la disponibilidad de agua

13.3 Garantías para la Finalización de Mejoras

Un solicitante debe proporcionar una o más garantías aprobadas de que las mejoras serán completadas y mantenidas: una fianza de cumplimiento, una carta de crédito irrevocable, un compromiso de préstamo, una cuenta de fideicomiso o depósito en garantía, un acuerdo de fideicomiso municipal/del condado, un acuerdo de depósito en garantía escrito, garantías de subdivisión, o cualquier otra garantía satisfactoria para el Departamento. Las garantías financieras generalmente deben ser pagaderas a un tercero que no sea el promotor, no vencer antes de la fecha de finalización de la última mejora, y estar en una cantidad 10% mayor que el costo estimado de finalización.

- ✓ El solicitante debe proporcionar una garantía aprobada (fianza, carta de cr☒☒dito, compromiso de préstamo, fideicomiso/depósito en garantía o acuerdo gubernamental) para la finalización de mejoras
- ✓ Las garantías financieras deben ser pagaderas a un tercero que no sea el promotor y estar en una cantidad 10% mayor que el costo estimado de finalización
- ✓ Las garantías no pueden vencer antes de la fecha estimada de finalización de la última mejora
- ✓ Bajo un acuerdo de depósito en garantía escrito, si no se cumple la fecha de finalización, el promotor debe notificar a los compradores, quienes pueden cancelar para un reembolso completo dentro de 30 días, y el reporte público se vuelve inválido con ventas suspendidas

13.4 Exención de Ventas Condicionales Antes del Informe Público

Un promotor puede obtener una orden especial de exención para ofrecer lotes antes de que se emita un informe público presentando una Petición de Exención de Ventas Condicionales, la solicitud de informe público completada, un contrato de compra con todas las divulgaciones requeridas y una Enmienda de Ventas Condicionales, un informe de título actual, el mapa de desarrollo, la documentación de agua y cualquier otro documento solicitado. La exención de ventas condicionales expira con la emisión o denegación del informe público, o con una orden de suspensión/cese o una suspensión voluntaria de ventas.

- ✓ Una exención de ventas condicionales permite a un promotor ofrecer lotes antes de que se emita un informe público, utilizando una Enmienda de Ventas Condicionales en el contrato de compra
- ✓ La exención de ventas condicionales expira con la emisión o denegación del informe público o con una orden de suspensión/cese
- ✓ Los depósitos de garantía y los pagos iniciales para ventas condicionales deben depositarse en un depositario neutral

13.5 Cambio Material y Enmiendas del Informe Público

Un desarrollador debe notificar al Departamento de todos los cambios materiales y debe enmendar el informe público cuando un cambio material afecta negativamente a un comprador o arrendatario. Las enmiendas requieren una tarifa e información especificada más una adenda al contrato de compra que reconozca que la venta está condicionada al informe enmendado. El Departamento puede suspender las ventas pendiente de enmienda o aceptar un acuerdo escrito de suspensión; si no es necesario, las ventas pueden continuar si los compradores reciben el informe actual y la divulgación de todos los cambios.

- ✓ Un desarrollador debe enmendar el informe público cuando un cambio material afecta negativamente a un comprador o arrendatario
- ✓ Las extensiones de fecha de finalización requieren una declaración jurada de que los compradores, propietarios y funcionarios fueron notificados por escrito; el Departamento puede denegar extensiones más allá de la primera si se opone
- ✓ Si las ventas continúan pendiente de enmienda, los posibles compradores deben recibir el informe actual y la divulgación de todos los cambios antes de firmar

13.6 Quién puede solicitar un informe público

Cualquier persona con un interés de propiedad registrado en el terreno (escritura, opción, interés de beneficiario en un fideicomiso u otro interés registrado aprobado por el Comisionado) puede presentar una solicitud de desarrollo para un informe público, certificado de autoridad u orden especial de exención. La solicitud debe incluir el nombre de desarrollo/cementerio tal como se registró más cualquier nombre comercial, la lista de lotes ofrecidos con descripción de la oferta de ventas e información de contacto del solicitante.

- ✓ El solicitante debe tener un interés de propiedad registrado en el terreno para solicitar
- ✓ La solicitud debe incluir el nombre registrado, el (los) nombre(s) comercial(es), la lista de lotes ofrecidos e información de contacto del solicitante
- ✓ Las corporaciones deben proporcionar un certificado actual de buen estado, documentos de constitución e identificación de funcionarios/directores/accionistas que tengan más del 10 %
- ✓ Las sociedades, sociedades de responsabilidad limitada, fideicomisos y subsidiarias tienen requisitos específicos de documentación de entidad y requisitos de divulgación de intereses del 10 %

13.7 Divulgación de Inundaciones, Drenaje y Condiciones Adversas

El solicitante debe divulgar hechos materiales conocidos, incluyendo problemas de inundación/drenaje (respaldados por una carta de un ingeniero o distrito de inundación que aborde la llanura aluvial, la tormenta centenaria y el seguro), hundimiento o suelos expansivos (con carta de ingeniero), usos de tierra adyacentes perjudiciales (carreteras, aeropuertos, plantas de tratamiento de aguas residuales), condiciones agrícolas, peligros geológicos/ambientales para la salud, y si los lotes se encuentran dentro de un sitio Superfund federal o un sitio WQARF estatal.

- ✓ Las divulgaciones de inundación/drenaje requieren una carta firmada y sellada de un ingeniero o distrito de inundación que aborde la tormenta centenaria y el seguro de inundación
- ✓ El solicitante debe divulgar el hundimiento/suelos expansivos, usos de tierra adyacentes adversos, molestias agrícolas y ubicaciones de Superfund/WQARF

13.8 Divulgación de Eliminación de Aguas Residuales

El solicitante debe divulgar el método de eliminación de aguas residuales (municipio, distrito, servicios públicos, empresa privada o sistema individual), información de contacto del proveedor, estado de cumplimiento de ADEQ, detalles de finalización y costo hasta la línea de propiedad, responsabilidad del mantenimiento y cualquier problema de Certificado de Conveniencia y Necesidad. Los requisitos del sistema de eliminación individual, costos de instalación, términos de reembolso si no se puede instalar un sistema, y detalles de conexión futura de alcantarilla seco también deben divulgarse.

- ✓ La divulgación de eliminación de aguas residuales debe incluir el estado de cumplimiento de ADEQ y, para corporaciones de servicios públicos, si se ha emitido un Certificado de Conveniencia y Necesidad
- ✓ Si no se puede instalar un sistema individual de eliminación de aguas residuales, el solicitante debe indicar si se ofrecerá un reembolso y cualquier condición aplicable

13.9 Calles y Acceso Legal Permanente

El solicitante debe demostrar acceso permanente a la propiedad a través de un terreno transitable por automóviles convencionales de tracción en dos ruedas y vehículos de emergencia. Las pruebas aceptables incluyen una declaración de acceso legal de una compañía de títulos (con mapa e instrumentos registrados), una declaración de un topógrafo/ingeniero que confirme que el acceso físico coincide con el acceso legal, mapas de subdivisión registrados, servidumbres/dedicaciones o programas de mantenimiento de carreteras. También se debe divulgar el estado de las calles interiores, finalización, pavimentación, responsabilidad de mantenimiento y costos para el comprador.

- ✓ El solicitante debe demostrar acceso permanente a través de un terreno transitable por automóviles convencionales de tracción en dos ruedas y vehículos de emergencia
- ✓ El acceso legal debe estar documentado por declaración de compañía de títulos, certificación de topógrafo/ingeniero, mapas registrados, servidumbres o programas de mantenimiento de carreteras
- ✓ El solicitante debe divulgar si las calles interiores son públicas o privadas y cualquier disposición que

asegure a los compradores el derecho legal de usar calles privadas

13.10 Mejoras: Divulgación de Finalización y Mantenimiento

Para las mejoras de inundación/drenaje, comunes/comunitarias/recreativas y de comunidades planificadas en general (tanto dentro como fuera del desarrollo pero incluidas en la oferta), el solicitante debe divulgar quién completa cada mejora, fechas de finalización estimadas, costos estimados del comprador, quién la mantiene, y los costos de mantenimiento del comprador incluyendo la participación en distritos de impuestos especiales y distritos de instalaciones comunitarias bajo el Título 48 de A.R.S.

- ✓ El solicitante debe divulgar la parte responsable de la finalización, la fecha de finalización y los costos del comprador para todas las mejoras incluyendo aquellas fuera del desarrollo pero incluidas en la oferta
- ✓ Las divulgaciones de costos del comprador deben incluir la participación y el costo de distritos de impuestos especiales y distritos de instalaciones comunitarias bajo el Título 48 de A.R.S.

13.11 Divulgación de la Asociación de Propietarios

El solicitante debe divulgar los detalles de la HOA, incluyendo el nombre de la asociación y cualquier asociación principal, el desglose y la evaluación total estimada y método de pago, si la asociación está legalmente constituida y operativa, una URL a los CC&R y Estatutos, las condiciones para la transferencia del control y el título de áreas comunes a los compradores, cualquier gravamen sobre áreas comunes, membresía obligatoria, y copias de los Artículos Constitutivos y Estatutos.

- ✓ El solicitante debe divulgar el total estimado y el desglose de las evaluaciones de la HOA y cómo se pagan
- ✓ El solicitante debe divulgar cuándo se transfieren el control de la asociación y el título de las áreas comunes a los compradores de lotes, y proporcionar los Artículos Constitutivos y Estatutos

13.12 Divulgación de Uso de Desarrollo y Restricciones

El solicitante debe divulgar si los terrenos no están mejorados o están mejorados y se ofrecen en venta o arrendamiento, el uso previsto y cualquier restricción (incluyendo si cumplen con la Ley Federal de Vivienda Justa). El estado de pastoreo abierto/ganadería debe divulgarse con disposiciones de cercado en el contrato de compra, junto con reservas de derechos minerales y cualquier otra condición que limite el uso u ocupación.

- ✓ El solicitante debe divulgar las restricciones de los terrenos y si cumplen con la Ley Federal de Vivienda Justa
- ✓ Si el terreno está en pastoreo abierto, el contrato de compra debe contener disposiciones de cercado y cualquier requisito de cercado del comprador para evitar que el ganado deambule
- ✓ El solicitante debe divulgar los derechos minerales reservados y cualquier otra condición que limite el uso u ocupación

13.13 Ventas de Desarrollo y Responsabilidad del Corredor

El solicitante debe describir la oferta de venta: cómo se realizan las ventas/alquileres y se transfiere el título (con documentos de transacción), dónde se retienen los depósitos y el dinero de garantía, condiciones de reembolso, cuándo el comprador puede ocupar la propiedad, y cualquier gravamen que afecte el título claro. El corredor de Arizona responsable de las ventas debe identificarse por nombre, número de licencia e información de contacto (o una explicación del motivo de su ausencia). También deben indicarse el custodio de los registros y la ubicación de los registros, la actividad de venta previa, e inclusión de todas las divulgaciones de contrato requeridas.

- ✓ El solicitante debe revelar dónde se retienen los depósitos y el dinero de garantía y las condiciones para el reembolso
- ✓ Se debe proporcionar el nombre, número de licencia e información de contacto del corredor de Arizona responsable de las ventas, o una explicación si no hay
- ✓ El solicitante debe confirmar que los documentos de venta contienen todas las divulgaciones de contrato requeridas por la regla y el estatuto

13.14 Reportes de Título y Gravámenes

El solicitante debe proporcionar copias de todos los gravámenes no registrados y un reporte de título con una fecha efectiva no mayor a 30 días antes de la recepción por el Departamento (actualizable para estar vigente cuando se emita el reporte público), una descripción legal del mapa registrado, el interés del solicitante, información del preparador, condiciones para asegurar el título, y la declaración de cierre « No hay otros asuntos de registro que afecten la propiedad. » Deben acompañarlo copias legibles de todos los documentos registrados/no registrados.

- ✓ El reporte de título debe tener una fecha efectiva no mayor a 30 días antes de la recepción por el Departamento y puede ser requerido que se actualice cuando se emita el reporte.
- ✓ El reporte de título debe finalizar con la declaración « No hay otros asuntos de registro que afecten la propiedad. »

13.15 Requisitos de Condominios y Desarrollos Extranjeros

Las solicitudes de condominio requieren una declaración registrada, un mapa y enmiendas, así como una carta de opinión de un abogado de Arizona que confirme el cumplimiento con A.R.S. § § 33-1215 y 33-1219. Los desarrollos extranjeros (fuera del estado) anunciados, promocionados o vendidos en Arizona deben cumplir con todas las leyes de Arizona como si estuvieran ubicados en el estado, a menos que estén exentos bajo A.R.S. § 32-2181.02; el Departamento puede renunciar a los requisitos específicos de Arizona o aceptar documentación equivalente de la jurisdicción de origen. El solicitante también debe presentar una declaración jurada atestiguando que la solicitud es verdadera y correcta.

- ✓ Las solicitudes de condominio requieren una carta de opinión de un abogado de Arizona que confirme el cumplimiento con A.R.S. § § 33-1215 y 33-1219
- ✓ Los desarrollos fuera del estado vendidos en Arizona deben cumplir con todas las leyes de Arizona como si estuvieran ubicados en el estado, a menos que estén exentos bajo A.R.S. § 32-2181.02
- ✓ El solicitante debe firmar una declaración jurada atestiguando que la información de la solicitud es verdadera y correcta

13.16 Requisitos del Informe Público del Propietario Sucesor

Un sucesor en interés de seis o más lotes subdivididos, seis o más parcelas no subdivididas, o doce o más intervalos de tiempo compartido cubiertos por un informe público anterior debe obtener un nuevo informe público antes de ofrecer o vender. Si el promotor anterior no completó las mejoras a tiempo, el Departamento no emitirá un nuevo informe hasta que el propietario sucesor realice arreglos financieros, deposite fondos en depósito, obtenga permiso de compradores anteriores, o de otra manera satisfaga al Departamento. El Comisionado puede otorgar una exención de propiedad sucesiva para lotes ejecutados vendidos por una institución financiera o cuando el cumplimiento no es esencial y no existen cambios materiales (informe anterior aprobado dentro de diez años).

- ✓ Un sucesor de seis o más lotes/parcelas (o doce o más intervalos de tiempo compartido) debe obtener un nuevo informe público antes de ofrecer o vender
- ✓ Si el promotor anterior no completó las mejoras, no se emite nuevo informe hasta que se realicen arreglos financieros o garantías de depósito
- ✓ El Comisionado puede otorgar una exención de propiedad sucesiva para lotes ejecutados o cuando el cumplimiento no es esencial y no existen cambios materiales en un informe aprobado en los últimos diez años

13.17 Requisitos de Depósito en Garantía Neutral de Dinero de Buena Fe

El Departamento puede requerir que un promotor deposite el dinero de buena fe y los pagos iniciales en un depósito neutral basado en la revocación de un informe público anterior o el conocimiento del incumplimiento del promotor de obligaciones anteriores. El promotor DEBE depositar el dinero de buena fe y los pagos iniciales en un depósito neutral si el vendedor está en quiebra o si la venta es condicional conforme a R4-28-B1202.

- ✓ Un promotor debe depositar el dinero de buena fe y los pagos iniciales en un depósito neutral si el vendedor está en quiebra o si la venta es condicional
- ✓ El Departamento puede requerir depósitos en depósito neutral basado en la revocación de un informe anterior o el incumplimiento del promotor de obligaciones anteriores

13.18 Mapa de desarrollo y divulgación de ubicación

El solicitante debe presentar una copia legible en papel (no mayor de 11 x 17 pulgadas) o digital del plano de desarrollo registrado que muestre información de registro, aprobación del condado/ciudad, cesiones, monumentos/distancias/rumbos, y certificación del topógrafo. El solicitante también debe identificar la ubicación del desarrollo, la dirección desde la ciudad más cercana, la ruta de acceso, así como características del terreno como acreaje bruto, número total de lotes, fases, y cómo se señalizan/marcan los lotes.

- ✓ El plano de desarrollo registrado debe mostrar la información del registrador del condado, aprobaciones, cesiones, monumentos, y certificación del topógrafo
- ✓ El solicitante debe divulgar el acreaje bruto, el número total de lotes, las fases, y cómo se marcan los lotes para identificación de ubicación

13.19 Requisitos de divulgación de servicios públicos

El solicitante debe divulgar los servicios públicos disponibles (electricidad, teléfono, internet, gas natural y otros), incluida la información de contacto del proveedor, la ubicación de los servicios existentes, quién extiende cada servicio hasta los límites del lote, arreglos solo con conducto, costos estimados para el comprador y fechas de finalización, así como cargos posteriores a la finalización (conexión, activación, medidor, honorarios de tirada de cable). Las cifras de costos de servicios públicos actualizadas no constituyen un cambio material. Los arreglos de propano e iluminación de calles también deben divulgarse.

- ✓ El solicitante debe divulgar los proveedores de servicios públicos, quién extiende los servicios hasta los límites del lote, y los costos estimados para el comprador con las fechas en que se obtuvieron las estimaciones
- ✓ Los costos de servicios públicos actualizados no constituyen un cambio material que requiera la enmienda del informe público

13.20 Divulgación de Escuelas y Servicios Comunitarios

El solicitante debe divulgar el distrito escolar público y las distancias a escuelas públicas y autónomas cercanas con disponibilidad de transporte, además de servicios comunitarios: tiendas más cercanas, transporte público, instalaciones médicas, protección contra incendios (con costo y tipo de proveedor), servicio de ambulancia/911, aplicación de la ley, recolección de basura y la oficina postal USPS más cercana.

- ✓ El solicitante debe divulgar el distrito escolar público y la distancia/disponibilidad de escuelas y transporte
- ✓ El solicitante debe divulgar la disponibilidad de bomberos, ambulancia/911, aplicación de la ley, recolección de basura, tiendas, instalaciones médicas y oficina postal USPS con detalles del proveedor y costos

13.21 Corrección vs. Enmienda del Informe Público

Si el informe público contiene un error del Departamento, el Departamento lo corrige por su cuenta, pero solo dentro de 10 días después de que el informe entre en vigencia; la información conocida por el desarrollador antes de la emisión no es un «error». Después de 10 días, el desarrollador debe utilizar el proceso de enmienda conforme a R4-28-B1203 con el pago de la tarifa aplicable.

- ✓ El Departamento corrige sus propios errores de informe público por su cuenta solo dentro de 10 días después de que el informe entre en vigencia
- ✓ La información conocida por el desarrollador antes de la emisión no es un error y debe manejarse a través del proceso de enmienda con una tarifa

13.22 Conservación de registros del desarrollador sin corredor

Cuando un promotor vende o arrenda una propiedad inmobiliaria en un desarrollo sin los servicios de un corredor listador o vendedor, el promotor debe conservar todos los registros requeridos por A.R.S. § 32-2151.01(A) y (C).

- ✓ Un promotor que vende o arrienda sin corredor debe conservar todos los registros requeridos por A.R.S. § 32-2151.01(A) y (C)
- ✓ Las liberaciones de gravámenes generales deben documentarse en la solicitud de informe público citando las disposiciones que permitan al comprador adquirir el título libre del gravamen

CHAPTER 14

Rules Art. 13: Administrative procedures

14.1 Respuesta a la Demanda y Incumplimiento

Una respuesta debe admitir, negar o declarar la imposibilidad de obtener información suficiente específicamente para cada alegación; una declaración de falta de información tiene el efecto de una negación. Toda alegación no negada se considera una violación de la A.R.S. § 32-2153(B)(10). Si una parte no responde o no comparece, el Departamento puede presentar una Declaración Jurada de Incumplimiento y actuar sobre los cargos, incluso antes de la fecha de la audiencia. La parte puede solicitar la anulación del incumplimiento dentro de 15 días de recibir el incumplimiento/orden, y el Comisionado puede anular por causa justificada. Las respuestas deben ser firmadas por la parte o un abogado y verificadas.

- ✓ Una declaración de falta de información tiene el efecto de una negación; las alegaciones no contestadas se consideran violaciones de la A.R.S. § 32-2153(B)(10)
- ✓ El Departamento puede presentar una Declaración Jurada de Incumplimiento si una parte no responde o no comparece, y puede actuar antes de la fecha de audiencia programada
- ✓ Una moción para anular el incumplimiento debe presentarse dentro de 15 días de recibir el incumplimiento/orden; el Comisionado puede anular por causa justificada
- ✓ Toda respuesta debe ser firmada por la parte o por lo menos un abogado y debe ser verificada

14.2 Notificación de Demandas Después de la Demanda

Una vez que se emita la demanda y el aviso de audiencia, las demandas posteriores deben notificarse a la parte, su representante legal designado o su abogado — ya sea en persona o por correo a la última dirección conocida en el expediente. La notificación por correo añade cinco días al plazo de respuesta y se completa al momento del envío. Cualquier demanda o escrito presentado ante el Departamento también debe presentarse ante el Fiscal General.

- ✓ La notificación de demandas posteriores puede hacerse en persona o por correo dirigido a la última dirección conocida en el expediente de la parte, su representante legal o su abogado
- ✓ La notificación por correo aumenta el plazo de respuesta en cinco días y se completa al momento del envío
- ✓ Cualquier demanda o escrito presentado ante el Departamento también debe presentarse ante el Fiscal General

14.3 Confidencialidad de la Información de Investigación

La información y los documentos en auditorías e investigaciones abiertas son confidenciales. Los funcionarios y empleados del Departamento no podrán divulgarlos excepto al Fiscal General (o su representante) o a empleados autorizados del Departamento, a menos que el Comisionado autorice la divulgación por estar en el interés público. Los expedientes de auditoría/investigación cerrados están disponibles para revisión si se cerraron dentro de cinco años de la solicitud, sujeto a la redacción de información confidencial/privilegiada y al cronograma de retención del Departamento.

- ✓ La información y los documentos de auditoría e investigación abiertos deben permanecer confidenciales
- ✓ Solo el Comisionado puede autorizar la divulgación de interés público
- ✓ Los expedientes cerrados dentro de cinco años de la solicitud están disponibles para revisión, sujeto a redacción y cronograma de retención

14.4 Aviso de representación y comparecencia

Una parte puede representarse a sí misma, designar un representante o ser representada por un miembro del Colegio de Abogados del Estado de Arizona. Cualquier persona que tenga la intención de representar a una parte en una investigación o auditoría debe presentar un aviso de representación completo al departamento. El abogado que representa a una parte en una audiencia de caso controvertido o acción de agencia apelable debe presentar un aviso de comparecencia ante la Oficina de Audiencias Administrativas y notificar a todas las partes; debe contener el título del caso, la agencia que ordena la audiencia, la dirección actual y número de teléfono del representante, y el nombre de la parte representada.

- ✓ Una parte puede representarse a sí misma, designar un representante o ser representada por un miembro del Colegio de Abogados del Estado de Arizona
- ✓ Un representante en una investigación o auditoría debe presentar un aviso de representación completo al departamento
- ✓ Un abogado en una audiencia de caso controvertido debe presentar un aviso de comparecencia ante la Oficina de Audiencias Administrativas que contenga el título del caso, la agencia, la información de contacto y la parte representada

14.5 Reconsideración o Revisión de la Decisión

Una parte agraviada por una decisión de OAH puede presentar una moción escrita de reconsideración o revisión ante el Comisionado conforme a A.R.S. § 41-1092.09, especificando los fundamentos y notificando a todas las partes. Los fundamentos incluyen irregularidad procesal/abuso de discreción, conducta indebida, accidente o sorpresa, prueba recién descubierta, sanciones excesivas/insuficientes, error probatorio o legal, o decisiones arbitrarias/caprichosas o sin apoyo de pruebas. Las mociones deben citar hechos específicos, la ley y la reparación solicitada. Las respuestas se presentan dentro de 15 días de la moción. El Comisionado también puede ordenar una reconsideración por propia iniciativa dentro de 30 días de la decisión.

- ✓ La moción de reconsideración o revisión debe especificar los fundamentos particulares y ser notificada a todas las partes
- ✓ Los fundamentos reconocidos incluyen irregularidad procesal/abuso de discreción, conducta indebida, prueba recién descubierta, sanciones excesivas/insuficientes, errores de ley, o decisiones sin apoyo de pruebas
- ✓ Una respuesta escrita debe presentarse dentro de 15 días después de presentada la moción
- ✓ El Comisionado puede ordenar una reconsideración por propia iniciativa dentro de 30 días de la decisión

14.6 Corrección de Errores Materiales

Los errores materiales en opiniones, órdenes, resoluciones, procedimientos del Departamento o el expediente—y errores derivados de negligencia u omisión—pueden ser corregidos por el juez de derecho administrativo antes de transmitir el expediente al Comisionado, o por el Comisionado después de la transmisión, ya sea por iniciativa propia o a solicitud de cualquier parte.

- ✓ Los errores materiales y errores derivados de negligencia u omisión pueden ser corregidos en el expediente
- ✓ El juez de derecho administrativo puede corregir antes de transmitir el expediente; el Comisionado puede corregir después de la transmisión, de oficio o a solicitud de cualquier parte

CHAPTER 15

A.R.S. Title 44: Exclusive property engagement (Ch. 5) and residential property disclosures (Ch. 15.1)

15.1 Ley de Fraude para Acuerdos Inmobiliarios

La A.R.S. 44-101 requiere que ciertos acuerdos estén por escrito y firmados por la parte que pueda ser demandada para ser exigibles. Para la práctica inmobiliaria, esto incluye cualquier acuerdo para arrendar bienes inmuebles por más de un año o para vender bienes inmuebles o un interés en ellos, así como cualquier acuerdo que emplee un agente o corredor para comprar o vender bienes inmuebles por compensación o comisión. Un agente que actúa por cuenta de una parte debe contar con autoridad escrita y suscrita.

- ✓ Los acuerdos para arrendar bienes inmuebles por más de un año o para vender bienes inmuebles deben estar por escrito y ser firmados por la parte que pueda ser demandada
- ✓ Los acuerdos que emplean un agente o corredor para comprar o vender bienes inmuebles por compensación o comisión deben estar por escrito para ser exigibles
- ✓ La autoridad de un agente para vincular a una parte a un acuerdo inmobiliario debe estar por escrito y ser suscrita por la parte cuya responsabilidad se busca establecer
- ✓ Los contratos que no deben cumplirse dentro de un año deben estar por escrito

15.2 Términos Prohibidos en Acuerdos de Listado

A.R.S. 44-502 hace ilegal que un acuerdo de compromiso de propiedad exclusiva dure más de 12 meses desde su ejecución, que sea una servidumbre inherente al terreno, que vinculé a un propietario futuro (con excepciones limitadas), que se registre en la oficina del registrador del condado, que establezca un gravamen o garantía sobre la propiedad, o que permita la cesión sin notificación y acuerdo del propietario. Estas disposiciones se dirigen a esquemas de listado abusivos de largo plazo o basados en gravámenes.

- ✓ Un acuerdo de compromiso de propiedad exclusiva no puede durar más de 12 meses después de su ejecución
- ✓ No puede ser una servidumbre inherente al terreno
- ✓ No puede registrarse en la oficina del registrador del condado
- ✓ No puede autorizar ningún gravamen, carga o garantía contra el inmueble residencial
- ✓ No puede permitir la cesión sin notificación y acuerdo del propietario
- ✓ Debe cumplir con los requisitos de A.R.S. 32-2151.02

15.3 Divulgaciones del Comprador y Vendedor Mayorista

La A.R.S. 44-5101 requiere que los compradores y vendedores mayoristas de bienes inmuebles residenciales (menos de cinco unidades de vivienda) realicen divulgaciones escritas antes de celebrar cualquier acuerdo vinculante. Un comprador mayorista debe divulgar por escrito que es un comprador mayorista. Un vendedor mayorista debe divulgar por escrito que solo posee un interés equitativo y puede no ser capaz de transferir el título. Un comprador mayorista es aquél que celebra un contrato de compra y luego cede el contrato; un vendedor mayorista celebra un contrato de venta sin poseer el título legal y cede el contrato.

- ✓ Un comprador mayorista debe divulgar por escrito al vendedor que es un comprador mayorista antes de cualquier acuerdo vinculante
- ✓ Un vendedor mayorista debe divulgar por escrito que solo posee un interés equitativo y puede no ser capaz de transferir el título
- ✓ Si un comprador mayorista viola esta sección, el vendedor puede cancelar antes del cierre del depósito en garantía sin penalización y retener el depósito de garantía
- ✓ Si un vendedor mayorista viola esta sección, el comprador puede cancelar antes del cierre del depósito en garantía sin penalización y recibir un reembolso de todo el depósito de garantía
- ✓ La propiedad inmueble residencial aquí significa propiedad con menos de cinco unidades de vivienda

15.4 Acuerdo de Compromiso Exclusivo de Propiedad Definido

Un acuerdo de compromiso exclusivo de propiedad es un contrato que otorga a una persona un derecho exclusivo de listar o vender bienes raíces residenciales, incluyendo acuerdos para celebrar futuros arreglos de listado o memorandos que reconozcan tal acuerdo. Bienes raíces residenciales significa la propiedad en Arizona utilizada principalmente para fines personales, familiares o domésticos que contiene menos de cinco unidades de vivienda.

- ✓ Acuerdo de compromiso exclusivo de propiedad = derecho exclusivo de listar o vender bienes raíces residenciales, incluyendo futuros arreglos o memorandos
- ✓ Bienes raíces residenciales = propiedad utilizada principalmente para fines personales/familiares/domésticos con menos de cinco unidades de vivienda
- ✓ Se aplica solo a bienes raíces ubicados en Arizona

15.5 Acuerdo nulo si los servicios no comienzan

Un contrato de exclusividad inmobiliaria es nulo si los servicios de listado no comienzan dentro de un año después de que las partes ejecuten el acuerdo.

- ✓ El acuerdo es nulo si los servicios de listado no comienzan dentro de un año de su ejecución
- ✓ El período de un año corre a partir de la ejecución por las partes

15.6 Cumplimiento y Responsabilidad por Violaciones

La A.R.S. 44-503 prohíbe a los tribunales hacer cumplir acuerdos celebrados o registrados en violación del capítulo e impide imponer un fideicomiso constructivo sobre la propiedad o los ingresos de la transacción. Cualquier acuerdo registrado ante un registrador del condado en violación es nulo e inaplicable, y la consideración pagada a un propietario bajo un acuerdo violatorio debe ser confiscada. Las violaciones son prácticas ilegales conforme a 44-1522 y exponen a los infractores a responsabilidad bajo 33-420, exigible por acción privada y por el fiscal general.

- ✓ Los tribunales no pueden hacer cumplir acuerdos celebrados o registrados en violación del capítulo
- ✓ No se puede imponer un fideicomiso constructivo sobre la propiedad o los ingresos de la venta
- ✓ La consideración pagada a un propietario bajo un acuerdo violatorio debe ser confiscada
- ✓ Las violaciones son prácticas ilegales conforme a 44-1522 y están sujetas a responsabilidad/sanciones bajo 33-420
- ✓ Los acuerdos que violen el capítulo registrados antes del 14 de septiembre de 2024 son nulos

15.7 Ley de Prácticas Ilícitas de Fraude al Consumidor

La A.R.S. 44-1522 declara que el engaño, actos engañosos o injustos, fraude, falsa pretensión, falsa promesa, tergiversación u ocultamiento/supresión/omisión de cualquier hecho material—realizado con la intención de que otros confíen—en conexión con la venta o publicidad de bienes muebles es una práctica ilícita, ya sea que alguien haya sido efectivamente engañado o perjudicado o no. Esto se aplica a la publicidad inmobiliaria y conducta de ventas.

- ✓ La tergiversación u ocultamiento de un hecho material con la intención de que otros confíen, en conexión con una venta o publicidad, es una práctica ilícita
- ✓ La responsabilidad se aplica ya sea que alguna persona haya sido efectivamente engañada, defraudada o perjudicada o no
- ✓ Los tribunales pueden utilizar las interpretaciones de la FTC y de los tribunales federales de 15 U.S.C. 45, 52 y 55(a)(1) como guía

CHAPTER 16

Art. 5: Real Estate Recovery Fund

16.1 Propósito y alcance del Fondo de recuperación

El comisionado establece y mantiene un fondo de recuperación de bienes raíces para compensar a las personas perjudicadas por actos de un corredor de bienes raíces o cementerio autorizado o un agente de ventas que viole el capítulo o las reglas. El fondo paga solo las pérdidas reales y directas de bolsillo (incluyendo honorarios razonables de abogado y costos de corte) que surjan directamente de una transacción de bienes raíces o cementerio donde el titular de la licencia realizó actos que requieren una licencia, o se involucró en fraude/tergiversación como mandante donde la persona perjudicada confió en la condición licenciada del titular de la licencia.

- ✓ El fondo cubre solo pérdidas reales y directas de bolsillo, incluidos honorarios razonables de abogado y costos de corte
- ✓ La pérdida debe surgir directamente de una transacción de bienes raíces o cementerio que requiera licencia, o del fraude de un titular de licencia que actúe como mandante, donde la víctima confió en el estado licenciado
- ✓ Se aplica únicamente a corredores de bienes raíces o cementerio autorizados y agentes de ventas

16.2 Límites de responsabilidad del fondo de recuperación

La responsabilidad del fondo está limitada por transacción y por licenciatario, independientemente del número de personas afectadas, licenciatarios o parcelas involucradas. La responsabilidad del fondo se extingue una vez que las órdenes que autorizan los pagos alcanzan el máximo agregado para un licenciatario.

- ✓ Máximo de $30,000 por transacción independientemente del número de personas afectadas, licenciatarios o parcelas
- ✓ Máximo de $90,000 por licenciatario (agregado)
- ✓ La responsabilidad del fondo se extingue al emitir órdenes que autorizan pagos hasta los límites establecidos por ley

16.3 Exclusiones de la cobertura del fondo de recuperación

Un licenciatario que actúa como principal o agente no tiene reclamación alguna contra el fondo, incluyendo entidades en las que el licenciatario es un principal, miembro, funcionario, director o posee un interés directo o indirecto del 10% o superior. El fondo paga únicamente contra la licencia de una persona física, no de una corporación, sociedad o entidad ficticia. Ciertas pérdidas están completamente excluidas.

- ✓ Los licenciatarios (y sus comunidades conyugales, corporaciones, sociedades de responsabilidad limitada, sociedades o entidades con interés del 10% o superior) no tienen reclamación alguna contra el fondo
- ✓ El fondo paga únicamente contra la licencia de una persona física, no de una corporación, sociedad o entidad ficticia
- ✓ El fondo no es responsable de: especulación/pérdidas de ganancias, propiedades fuera del estado, préstamos/pagarés/valores, sentencias contra compañías de fianza que no sean principales, conducta de inquilinos, vandalismo, causas naturales, daños punitivos, intereses posteriores al fallo e transacciones sin documentar

16.4 Plazo de prescripción y plazos de solicitud

Una acción de sentencia que pueda resultar en un pago del fondo de recuperación debe iniciarse dentro de cinco años desde que surge la causa de acción. Después de obtener una sentencia, el demandante debe presentar la solicitud original dentro de dos años después de la terminación de todos los procedimientos, revisiones y apelaciones; el comisionado puede renunciar a este plazo de dos años si es en interés público. La entrega debe realizarse mediante notificación personal o correo certificado con acuse de recibo.

- ✓ La acción subyacente debe iniciarse dentro de 5 años desde que surge la causa de acción
- ✓ La solicitud del fondo debe presentarse dentro de 2 años después de la terminación de todos los procedimientos y apelaciones
- ✓ El comisionado puede renunciar al plazo de 2 años si es lo que mejor sirve al interés público
- ✓ La entrega de la solicitud debe realizarse mediante notificación personal o correo certificado con acuse de recibo

16.5 Terminación Automática de la Licencia al Pago

Cuando el comisionado paga del fondo para satisfacer un reclamo o sentencia en contra de un corredor, corredor designado o agente inmobiliario, esa licencia se termina automáticamente al momento de la emisión de la orden de pago. El licenciatario no puede obtener una nueva licencia hasta reembolsar completamente el fondo más intereses (a la tasa de A.R.S. 44-1201) y demostrar que el fallo ha sido completamente satisfecho.

- ✓ Cualquier pago del fondo termina automáticamente la licencia del licenciatario a partir de la fecha del pago
- ✓ No se otorgará nueva licencia hasta que el licenciatario reembolse completamente el fondo más intereses y demuestre que el fallo ha sido completamente satisfecho

16.6 Definición de Sentencia para el Fondo de Recuperación

Para propósitos del fondo de recuperación, una « sentencia » significa una sentencia definitiva dictada por un tribunal competente, una orden de restitución criminal conforme a A.R.S. 13-603 o 18 U.S.C. 3663, o un laudo arbitral confirmado (con conclusiones de hecho y conclusiones de derecho) reducido a sentencia conforme a A.R.S. 12-133. Un « deudor de sentencia » es cualquier demandado que sea objeto de una sentencia.

- ✓ La sentencia incluye una sentencia judicial definitiva, una orden de restitución criminal, o un laudo arbitral confirmado/reducido
- ✓ El deudor de sentencia significa cualquier demandado que sea objeto de una sentencia

16.7 Pagos al Fondo de Recuperación

Los solicitantes realizan pagos al fondo con licencias originales: $20 para una licencia original de corredor y $10 para una licencia original de vendedor. Si el saldo del fondo cae por debajo de $600,000 el 30 de junio, los corredores pagan $20 adicionales y los vendedores $10 adicionales en la renovación del año siguiente.

- ✓ Cuota de licencia original de corredor al fondo: $20; cuota de licencia original de vendedor: $10
- ✓ Si el saldo del fondo está por debajo de $600,000 el 30 de junio, el cargo adicional de renovación es $20 (corredor) o $10 (vendedor) en el año de licencia siguiente

16.8 Requisitos de solicitud y enjuiciamiento de buena fe

El demandante debe utilizar el formulario del departamento e incluir la información del demandante/abogado/deudor, una narrativa detallada de los hechos con documentos de apoyo, identificación de la sentencia y cálculo de daños, así como declaraciones juradas. Para reclamaciones de no restitución penal, el demandante debe jurar que la demanda fue enjuiciada conscienzudamente y de buena fe (ninguna parte potencialmente responsable fue intencionalmente omitida o desestimada, y ningún medio procesal fue utilizado contrario al enjuiciamiento diligente).

- ✓ La reclamación debe presentarse en el formulario de solicitud proporcionado por el departamento con toda la documentación requerida
- ✓ El demandante debe jurar bajo pena de perjurio que la demanda fue enjuiciada conscienzudamente y de buena fe
- ✓ La buena fe significa que ninguna parte responsable fue intencionalmente omitida/desestimada y ninguna manipulación procesal fue utilizada para calificar para el fondo

16.9 Esfuerzos de Cobranza Requeridos Antes del Pago

El demandante debe agotar primero los esfuerzos de cobranza contra el deudor sentenciado, incluyendo el registro de la sentencia, la realización de un interrogatorio del deudor bajo juramento, la expedición de un auto de ejecución no satisfecho, y el embargo de salarios de empleadores conocidos. El demandante también debe deducir todos los montos recuperados o anticipados (del deudor, cobranzas, fianzas/seguros/título, acuerdos y beneficios fiscales) de los daños y perjuicios. El demandante no puede ser el cónyuge del deudor o el representante personal del cónyuge.

- ✓ El demandante debe registrar la sentencia y agotar la cobranza mediante interrogatorio del deudor, auto de ejecución y embargo de salarios antes del pago
- ✓ Todos los montos recuperados o anticipados (deudor, seguros/fianzas/título, acuerdos, beneficios fiscales) deben deducirse del reclamo
- ✓ El demandante no puede ser el cónyuge del deudor sentenciado o el representante personal del cónyuge

16.10 Deber de Perseguir al Corredor Empleador

Si un reclamo se basa en una sentencia contra un agente o corredor, el departamento debe denegar el reclamo si el demandante no obtuvo sentencia contra los bienes del corredor empleador o no persiguió diligentemente al corredor empleador, a menos que el demandante demuestre por prueba clara y convincente que el licenciatario no fue empleado por un corredor o que el corredor empleador no habría sido responsable porque el licenciatario actuó fuera del alcance del empleo.

- ✓ El demandante debe perseguir al corredor empleador o se deniega el reclamo por falta de persecución de todas las partes responsables
- ✓ Las excepciones requieren prueba clara y convincente de falta de empleo o que el licenciatario actuó fuera del alcance del empleo

16.11 Prorrateo cuando el fondo es insuficiente

Si el pasivo restante del fondo es probablemente insuficiente para pagar todos los reclamos válidos contra un licenciatario, el comisionado puede peticionarle al tribunal que ordene un prorrateo. El tribunal distribuye el pasivo restante entre los demandantes en proporción a sus reclamos, sin importar el orden en que se presentaron los fallos o las solicitudes. Los reclamos no presentados dentro de 90 días después de la orden de prorrateo se excluyen.

- ✓ El comisionado puede solicitar al tribunal un procedimiento de prorrateo cuando el fondo es insuficiente para todos los reclamos contra un licenciatario
- ✓ La distribución es proporcional a los reclamos, sin considerar el orden en que se obtuvieron o presentaron los fallos o solicitudes
- ✓ Los reclamos deben presentarse dentro de 90 días después de la orden de prorrateo (con demanda presentada, licenciatario notificado y comisionado informado) para ser incluidos

16.12 Aviso de Reclamación al Deudor Sentenciado

Dentro del mismo plazo que la solicitud, el demandante debe notificar al deudor sentenciado con una copia de la reclamación y de la solicitud. El deudor tiene 35 días calendario para presentar una respuesta escrita impugnando el pago. La falta de respuesta implica la renuncia del deudor al derecho de objetar. Si el deudor tiene una licencia vigente, se notifica por correo certificado a la dirección registrada; de lo contrario, por publicación una vez a la semana durante dos semanas consecutivas.

- ✓ El deudor sentenciado debe ser notificado con una copia de la reclamación y la solicitud, y tiene 35 días calendario para responder
- ✓ La falta de presentación de una respuesta oportuna implica la renuncia del deudor al derecho de objetar el pago
- ✓ Los deudores con licencia se notifican por correo certificado; los deudores sin licencia se notifican por publicación dos veces si falla la entrega personal

16.13 Plazo de Decisión Final y Aprobación Tácita

El comisionado debe emitir una decisión escrita final dentro de 90 días calendario de recibir una solicitud completa, excepto durante una prorrateo pendiente, corrección de deficiencia o una prórroga acordada. Si no se toma una decisión dentro del plazo, la demanda se considera aprobada. El comisionado puede aprobar, denegar o hacer un arreglo; si el demandante rechaza una oferta de transacción, la demanda se deniega.

- ✓ El comisionado debe decidir dentro de 90 días calendario de una solicitud completa
- ✓ La falta de decisión dentro del plazo resulta en la aprobación tácita de la demanda
- ✓ El rechazo de una oferta de transacción del comisionado resulta en la denegación de la demanda

16.14 Derecho del demandante a apelar la denegación

Un demandante cuya solicitud es denegada puede presentar una solicitud verificada en el tribunal que emitió la sentencia subyacente dentro de seis meses de recibir el aviso de denegación, solicitando una orden de pago. El demandante notifica al comisionado y al deudor de la sentencia; cada uno debe responder dentro de 30 días. Si el deudor no responde, el comisionado puede llegar a un acuerdo y, previa petición conjunta, el tribunal ordena el pago.

- ✓ El demandante denegado puede apelar presentando una solicitud verificada en el tribunal de la sentencia original dentro de 6 meses del aviso de denegación
- ✓ El comisionado y el deudor de la sentencia tienen cada uno 30 días para responder después de la notificación
- ✓ La falta de respuesta del deudor de la sentencia implica la renuncia del derecho a defenderse contra el reclamo

16.15 Subrogación y cobranza después del pago

Antes de recibir el pago, el demandante debe ejecutar una cesión del gravamen del fallo y un aviso de subrogación ante el comisionado. Una vez pagado, el comisionado se subroga en los derechos del acreedor judicial, y el demandante no puede presentar una satisfacción de fallo sin el consentimiento escrito del comisionado. El fiscal general promueve acciones de cobranza, y una copia certificada de la orden de pago del comisionado puede presentarse y ejecutarse como un fallo de la corte superior.

- ✓ El demandante debe ceder el fallo y ejecutar un aviso de subrogación antes de recibir el pago de fondos
- ✓ El comisionado se subroga en todos los derechos del acreedor judicial después del pago
- ✓ El demandante no puede presentar una satisfacción de fallo sin el consentimiento escrito previo del comisionado

16.16 Renuncia y efecto sobre la disciplina

El incumplimiento de una persona agraviada de cumplir con todas las disposiciones del artículo del fondo de recuperación renuncia a todos los derechos bajo el mismo. El artículo del fondo de recuperación no limita la autoridad del comisionado para disciplinar a un licenciatario, y el reembolso completo al fondo no anula ni modifica ningún procedimiento disciplinario separado.

- ✓ El incumplimiento de todas las disposiciones del artículo constituye una renuncia a todos los derechos del fondo de recuperación
- ✓ Las disposiciones del fondo de recuperación no limitan la autoridad disciplinaria; el reembolso al fondo no afecta la disciplina separada

16.17 Requisito de Fianza de Garantía para Licenciatarios

Además de otras tarifas, el comisionado puede requerir que un licenciatario/solicitante de bienes raíces o cementerio presente una fianza de garantía si fue encontrado en violación del capítulo/reglas, condenado por un delito grave/menor que involucre bienes raíces o fraude, u ordenado administrativamente por una agencia reguladora de bienes raíces o valores. La fianza es a favor del estado, cubre daños reales (incluyendo honorarios de abogados) bajo 32-2186, con un límite principal de $100,000 y duración de hasta 5 años.

- ✓ El comisionado puede requerir una fianza de garantía para licenciatarios con violaciones del capítulo, condenas calificadas u órdenes administrativas
- ✓ El monto principal de la fianza no puede exceder $100,000 y la duración no puede exceder 5 años
- ✓ En caso de cancelación de la fianza, el licenciatario debe proporcionar una fianza de reemplazo dentro de 30 días o la licencia se suspende; un certificado de depósito puede sustituir a una fianza

16.18 Corrección de Solicitudes Deficientes

Si una solicitud no cumple sustancialmente con los requisitos, el comisionado debe enviar por correo una lista detallada de deficiencias dentro de 30 días calendario a partir de la recepción. El demandante tiene 60 días calendario para corregir las deficiencias o el expediente se cierra (a menos que se solicite una prórroga por escrito). El plazo de decisión de 90 días se suspende durante el período de corrección. «Cumplir sustancialmente» significa presentar como mínimo una copia certificada de la sentencia, documentos de transacción/pérdida legibles y una declaración de montos recuperados.

- ✓ El comisionado debe enviar por correo una lista detallada de deficiencias dentro de 30 días calendario a partir de la recepción de una solicitud deficiente
- ✓ El demandante debe corregir las deficiencias dentro de 60 días calendario o el expediente se cierra a menos que se solicite una prórroga por escrito
- ✓ El plazo de decisión se suspende mientras se aguardan los documentos e información corregidos

16.19 Administración del Fondo de Recuperación

Las sumas recibidas se depositan en el fondo y se mantienen en fideicomiso por el comisionado para los propósitos del artículo. El tesorero estatal invierte los fondos y acredita los rendimientos al fondo. El comisionado puede gastar dinero de intereses para aumentar la conciencia pública del fondo, sin exceder $50,000 por año fiscal.

- ✓ Los fondos se mantienen en fideicomiso por el comisionado e invertidos por el tesorero estatal con rendimientos acreditados al fondo
- ✓ El comisionado puede gastar hasta $50,000 de intereses por año fiscal para aumentar la conciencia pública del fondo

CHAPTER 17

Supplement: Landlord-Tenant

17.1 Ley de Relaciones entre Propietarios e Inquilinos Residenciales de Arizona: Depósitos de Garantía, Acceso y Períodos de Notificación

La Ley de Relaciones entre Propietarios e Inquilinos Residenciales de Arizona (A.R.S. Título 33, Capítulo 10) rige la mayoría de los alquileres residenciales. Un propietario no puede exigir un depósito de garantía que exceda un mes y medio de renta, aunque un inquilino puede voluntariamente pagar más, y cualquier tarifa no reembolsable debe estar por escrito (A.R.S. 33-1321). Dentro de 14 días (excluyendo sábados, domingos y días festivos legales) después de la terminación y entrega de la posesión, el propietario debe devolver el depósito con una lista detallada de deducciones; la retención indebida expone al propietario a daños de dos veces la cantidad retenida. El propietario debe dar al menos dos días de aviso antes de entrar excepto en emergencias (A.R.S. 33-1343). Avisos de terminación: 5 días por falta de pago, 5 días por incumplimiento de salud y seguridad, 10 días por otro incumplimiento material, 30 días para arrendamientos mensuales y 10 días para semanales (A.R.S. 33-1368, 33-1375). Fuente: A.R.S. 33-1301 y siguientes.

- ✓ Límite de depósito de garantía: 1,5 meses de renta (el inquilino puede voluntariamente pagar más); las tarifas no reembolsables deben ser por escrito.
- ✓ El depósito debe devolverse con un estado detallado dentro de 14 días después de la terminación y entrega de la posesión, excluyendo fines de semana y días festivos; retención indebida = daños dobles.
- ✓ La entrada del propietario requiere al menos 2 días de aviso a horas razonables, excepto en emergencias.
- ✓ Aviso de falta de pago: 5 días; violación de salud/seguridad: 5 días; otro incumplimiento material: 10 días.
- ✓ La terminación de un arrendamiento mensual requiere 30 días de aviso antes de la fecha de renovación periódica; el arrendamiento semanal requiere 10 días.

CHAPTER 18

Supplement: Foreclosure and Mortgage Law

18.1 Ejecución Hipotecaria, Reinicio, Redención y Protección Contra Deficiencia del Acta de Fideicomiso

Arizona es predominantemente un estado de acta de fideicomiso. Una venta de fiduciario no puede realizarse antes de 90 días después de que se registre el aviso de venta (A.R.S. 33-807, 33-808), y el prestatario puede reiniciar subsanando el incumplimiento hasta las 5:00 p.m. en el último día hábil antes de la venta (A.R.S. 33-813). No hay derecho legal de redención después de una venta de fiduciario (A.R.S. 33-811). La ejecución hipotecaria judicial de una hipoteca, por el contrario, conlleva un período de redención posterior a la venta de 6 meses, reducido a 30 días si la propiedad fue abandonada (A.R.S. 12-1282). Según los estatutos contra deficiencia, no se puede obtener sentencia por deficiencia después de la ejecución hipotecaria de una hipoteca de compra o un acta de fideicomiso en una propiedad de 2.5 acres o menos utilizada como vivienda unifamiliar o bifamiliar única; cuando se permite deficiencia después de una venta de fiduciario, debe solicitarse dentro de 90 días (A.R.S. 33-729, 33-814). Fuente: A.R.S. 33-729, 33-807, 33-811, 33-813, 33-814, 12-1282

- ✓ La venta de fiduciario no puede ocurrir hasta al menos 90 días después de que se registre el aviso de venta de fiduciario.
- ✓ El prestatario puede reiniciar el préstamo hasta las 5:00 p.m. en el último día hábil antes de la venta de fiduciario; sin redención después de la venta.
- ✓ La ejecución hipotecaria judicial de una hipoteca permite un período de redención de 6 meses (30 días si fue abandonada).
- ✓ Contra deficiencia: sin sentencia por deficiencia en 2.5 acres o menos utilizados como vivienda unifamiliar o bifamiliar (hipotecas de compra y actas de fideicomiso).
- ✓ Las acciones por deficiencia después de una venta de fiduciario, cuando se permiten, deben presentarse dentro de 90 días.

CHAPTER 19

Supplement: Transfer Taxes and Recording

19.1 Declaración Jurada de Valor de la Propiedad, Sin Impuesto de Transferencia y Cuotas de Registro

Arizona no impone impuesto sobre la transferencia de bienes raíces ni impuesto de timbre documental, y la Constitución de Arizona (art. IX, sec. 24, adoptada por la Proposición 100 en 2008) prohíbe que el estado y los gobiernos locales decreten uno. En su lugar, cuando se registra una escritura, las partes deben presentar una Declaración Jurada de Valor de la Propiedad ante el registrador del condado, acompañada de una tarifa nominal, que informa el precio de venta e información de la propiedad para fines de tasación (A.R.S. 11-1133). Las transferencias exentas enumeradas en A.R.S. 11-1134 incluyen escrituras hacia o desde entidades gubernamentales, escrituras que corrigen una escritura anterior, transferencias entre cónyuges o familiares sin contraprestación, escrituras de fideicomiso e hipotecas, y transferencias de $1,000 o menos. Los registradores del condado cobran una cuota de registro fija por documento (actualmente $30 según A.R.S. 11-475). Fuente: A.R.S. 11-1133, 11-1134, 11-475; Const. Ariz. art. IX, sec. 24

- ✓ Arizona no tiene impuesto sobre la transferencia de bienes raíces; la constitución estatal prohíbe nuevos impuestos de transferencia.
- ✓ Una Declaración Jurada de Valor de la Propiedad debe acompañar la mayoría de las escrituras presentadas para registro.
- ✓ Las exenciones de la declaración jurada incluyen transferencias gubernamentales, escrituras correctivas, regalos entre cónyuge/familia, escrituras de fideicomiso y ventas de $1,000 o menos.
- ✓ La cuota de registro del condado es una tarifa fija por documento (actualmente $30).

CHAPTER 20

Supplement: Property Tax

20.1 Conceptos básicos de impuestos a la propiedad en Arizona: Tasación, fechas de vencimiento, gravámenes fiscales y exención de vivienda principal

Los tasadores del condado determinan un valor en efectivo completo (FCV) y un valor de propiedad limitado (LPV) al 1 de enero del año de tasación; los impuestos a la propiedad se gravan sobre el LPV, que no puede aumentar más del 5 por ciento anual según la Proposición 117 (Ariz. Const. art. IX, sec. 18). La razón de tasación es del 10 por ciento para propiedades residenciales ocupadas por el propietario (Clase 3) y propiedades residenciales de alquiler (Clase 4); las propiedades comerciales (Clase 1) se gravan a una razón más alta que se está reduciendo gradualmente hacia el 15 por ciento (verificar la razón actual). Los impuestos se pagan en dos plazos: el primer plazo vence el 1 de octubre y se vuelve moroso después del 1 de noviembre; el segundo plazo vence el 1 de marzo y se vuelve moroso después del 1 de mayo (A.R.S. 42-18052). Los impuestos morosos se venden como certificados de gravamen fiscal en la venta del tesorero del condado en febrero, con intereses de hasta el 16 por ciento, y el propietario tiene 3 años para redimirse antes de que el tenedor del gravamen pueda ejecutar la hipoteca (A.R.S. 42-18101 et seq.). La exención de vivienda principal protege el patrimonio neto de la vivienda de los acreedores generales hasta $400,000, indexada anualmente desde la Proposición 209 (verificar la cantidad actual) (A.R.S. 33-1101). Fuente: A.R.S. 42-11001, 42-15001 et seq., 42-18052, 42-18101 et seq., 33-1101

- ✓ Los impuestos se basan en el valor de propiedad limitado (LPV), que no puede aumentar más del 5 por ciento anual.
- ✓ La razón de tasación para propiedades residenciales (ocupadas por el propietario y de alquiler) es del 10 por ciento.
- ✓ El primer plazo de impuestos vence el 1 de octubre (moroso después del 1 de noviembre); el segundo plazo vence el 1 de marzo (moroso después del 1 de mayo).
- ✓ Los certificados de gravamen fiscal se venden en febrero; intereses de hasta el 16 por ciento; 3 años para redención antes de ejecución hipotecaria.
- ✓ La exención de vivienda principal es de $400,000, indexada por inflación (verificar la cantidad actual).

CHAPTER 21

Supplement: Condominium and HOA Law

21.1 Declaraciones de divulgación de reventa de condominios y comunidades planificadas, y reglas de señalización de HOA

Conforme a la Ley de Condominios (A.R.S. 33-1260) y la ley de Comunidades Planificadas (A.R.S. 33-1806), cuando se revende una unidad o lote, la asociación (o el propietario, si la asociación tiene menos de 50 unidades) debe, dentro de 10 días después de recibir notificación escrita de una venta pendiente, proporcionar una declaración de divulgación de reventa que muestre las evaluaciones actuales, cualesquiera evaluaciones o cuotas impagadas, litigios pendientes, documentos constitutivos y otros elementos requeridos. La asociación puede cobrar una tarifa por la declaración, limitada por ley a $400 con cargos adicionales limitados por envío urgente y actualización. Las asociaciones no pueden prohibir señales de venta de tamaño estándar de la industria ni casas abiertas entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m. (A.R.S. 33-1808), y un gravamen de la asociación solo puede ejecutarse si las evaluaciones están vencidas por un año o $1,200 o más (A.R.S. 33-1256, 33-1807). Fuente: A.R.S. 33-1260, 33-1806, 33-1808, 33-1807

- ✓ La asociación debe entregar la declaración de divulgación de reventa dentro de 10 días de notificación escrita de una venta pendiente.
- ✓ Si la asociación tiene menos de 50 unidades/lotes, el propietario (no la asociación) proporciona las divulgaciones.
- ✓ La tarifa de declaración está limitada por ley (límite base de $400).
- ✓ Las HOA no pueden prohibir señales de venta de tamaño estándar de la industria ni casas abiertas entre las 8:00 a.m. y las 6:00 p.m.
- ✓ La ejecución del gravamen de HOA requiere evaluaciones vencidas por 1 año o $1,200 o más.

CHAPTER 22

Supplement: Arizona Property Law

22.1 Propiedad Comunitaria y Consentimiento del Cónyuge en Transacciones de Bienes Raíces

Arizona es un estado de propiedad comunitaria: la propiedad adquirida por cualquier cónyuge durante el matrimonio es propiedad comunitaria a menos que haya sido adquirida por donación, testamento o herencia, o sea de otro modo propiedad separada (A.R.S. 25-211, 25-213). Ambos cónyuges deben participar en cualquier transacción para la adquisición, disposición o gravamen de un interés en bienes raíces, excepto un arrendamiento de menos de un año, por lo que los contratos de listado, contratos de compra y escrituras que afecten la propiedad comunitaria requieren ambas firmas (A.R.S. 25-214(C)). Arizona también reconoce la propiedad comunitaria con derecho de sobrevivencia, la tenencia conjunta con derecho de sobrevivencia (que debe declararse expresamente en la escritura) y la tenencia en común, que se presume cuando no se declara otra forma (A.R.S. 33-431). Fuente: A.R.S. 25-211, 25-213, 25-214, 33-431

- ✓ La propiedad adquirida durante el matrimonio se presume comunitaria; los regalos y herencias son separados.
- ✓ Ambos cónyuges deben firmar para comprar, vender o gravar propiedad comunitaria (excepto arrendamientos menores a un año).
- ✓ La propiedad comunitaria con derecho de sobrevivencia es permitida si se declara expresamente en la escritura.
- ✓ La tenencia conjunta debe declararse expresamente; una cesión a dos o más personas es de otro modo tenencia en común.

CHAPTER 23

Supplement: Arizona Statutory Disclosures

23.1 Affidávit de divulgación para tierras no subdivididas en áreas no incorporadas

Un vendedor de cinco o menos parcelas de tierra, que no sean tierras subdivididas, ubicadas en un área no incorporada de un condado debe proporcionar al comprador un Affidávit de divulgación escrito al menos 7 días antes de la transferencia (A.R.S. 33-422). El affidávit cubre acceso legal y físico, información de suministro de agua y pozos, tratamiento de aguas residuales, estado de llanura de inundación, servicios públicos, mantenimiento de carreteras, protección contra incendios, proximidad militar y aeroportuaria y otras condiciones enumeradas. El comprador puede rescindir la transacción dentro de 5 días después de recibir el affidávit, y el affidávit debe registrarse con la escritura. Fuente: A.R.S. 33-422

- ✓ Se aplica a ventas de cinco o menos parcelas de tierra no subdividida en áreas no incorporadas del condado.
- ✓ El Affidávit de divulgación debe entregarse al menos 7 días antes de la transferencia.
- ✓ El comprador puede rescindir dentro de 5 días después de recibir el affidávit.
- ✓ El affidávit se registra con la escritura al cierre de la transacción.

23.2 Deber de Divulgación del Vendedor en Arizona: Deber de Derecho Consuetudinario y el SPDS

Arizona no tiene una ley que exija que un vendedor complete un formulario de divulgación de condición de propiedad específico; el deber surge del derecho consuetudinario. En Hill v. Jones (Ariz. App. 1986), la corte dictaminó que un vendedor debe divulgar hechos materiales conocidos que no sean fácilmente observables y que afecten la decisión del comprador, y la falta de divulgación puede justificar rescisión o daños y perjuicios. Por costumbre, se utiliza la Declaración de Divulgación de Propiedad del Vendedor de Arizona REALTORS (SPDS), y los agentes con licencia deben divulgar independientemente hechos materiales conocidos conforme a la Regla del Comisionado R4-28-1101(B) y A.R.S. 32-2153. La propiedad estigmatizada y el puerto seguro de delincuentes sexuales en A.R.S. 32-2156 es la principal limitación legal de este deber. Fuente: Hill v. Jones, 151 Ariz. 81 (App. 1986); A.A.C. R4-28-1101; A.R.S. 32-2153, 32-2156

- ✓ Ninguna ley de Arizona exige un formulario de divulgación del vendedor; el SPDS es un formulario de la industria, no un requisito legal.
- ✓ Los vendedores deben divulgar defectos latentes materiales conocidos conforme al derecho consuetudinario (Hill v. Jones).
- ✓ Los agentes con licencia tienen el deber independiente de divulgar hechos materiales conocidos a todas las partes.

✓

La muerte, delitos graves, enfermedades (VIH) y el estado de delincuente sexual cercano no necesitan ser divulgados conforme a A.R.S. 32-2156.

23.3 Inspección de Transferencia de Fosa Séptica (Tratamiento de Aguas Residuales en el Sitio) y Avisos de Transferencia de Pozos

Antes de que se transfiera una propiedad servida por una instalación de tratamiento de aguas residuales en el sitio (sistema séptico), el vendedor debe hacer que un inspector calificado inspeccione el sistema dentro de 6 meses antes de la transferencia y proporcionar al comprador el informe de inspección completado (A.A.C. R18-9-A316). El comprador debe presentar un Aviso de Transferencia ante ADEQ o la agencia de salud del condado designada, con la tarifa requerida, dentro de 15 días calendario después de la transferencia. Por separado, cuando un terreno con un pozo registrado cambia de propietario, el nuevo propietario debe presentar un aviso de cambio de propiedad ante el Departamento de Recursos Hídricos de Arizona dentro de 30 días (A.R.S. 45-593). Fuente: A.A.C. R18-9-A316; A.R.S. 45-593

- ✓ El sistema séptico debe ser inspeccionado dentro de 6 meses antes de la transferencia y el informe entregado al comprador.
- ✓ El comprador presenta el Aviso de Transferencia ante ADEQ (o el condado) dentro de 15 días calendario después del cierre.
- ✓ El cambio de propiedad del pozo debe ser reportado al ADWR dentro de 30 días.

23.4 Ley de Barrera para Piscinas Residenciales y Aviso de Seguridad de Piscina

A.R.S. 36-1681 requiere que las piscinas residenciales, spas y cuerpos de agua contenidos similares estén cerrados por una barrera (generalmente de al menos 5 pies de alto con puertas de cierre automático y cierre automático) cuando un menor de seis años vive en la propiedad; las ordenanzas locales pueden ser más estrictas. Cualquier persona que venda o transfiera una propiedad residencial con piscina debe entregar al comprador el aviso de seguridad de piscina aprobado por el Departamento de Salud de Arizona que explica los requisitos de barrera y las prácticas seguras de piscina. La violación de los requisitos de barrera es una infracción menor, y la falta de entrega del aviso es un punto de examen común. Fuente: A.R.S. 36-1681

- ✓ Se requiere barrera de piscina cuando un menor de 6 años reside en la propiedad; barrera de al menos 5 pies con puerta de cierre automático y cierre automático.
- ✓ El vendedor debe entregar al comprador el aviso de seguridad de piscina del ADHS en cualquier transferencia de propiedad residencial con piscina.
- ✓ Las ordenanzas municipales y del condado pueden imponer normas de barrera más estrictas.

CHAPTER 24

Supplement: Fair Housing

24.1 Ley de Vivienda Justa de Arizona: Clases Protegidas y Aplicación

La Ley de Vivienda Justa de Arizona (A.R.S. 41-1491 a 41-1491.37) es sustancialmente equivalente a la ley federal y protege las mismas siete clases: raza, color, religión, sexo, estado familiar, origen nacional y discapacidad; el estado no agrega clases adicionales, aunque algunas ciudades (por ejemplo, Phoenix, Tucson, Tempe y Flagstaff) agregan orientación sexual e identidad de género por ordenanza. Las quejas se presentan ante la División de Derechos Civiles del Fiscal General dentro de un año del acto discriminatorio, y se puede presentar una acción civil privada dentro de dos años. Las exenciones reflejan la ley federal (viviendas unifamiliares vendidas por un propietario sin corredor, viviendas ocupadas por el propietario con cuatro o menos unidades), pero los licenciatarios nunca se benefician de estas exenciones y la discriminación también es motivo de disciplina de licencia bajo A.R.S. 32-2153. Fuente: A.R.S. 41-1491 y siguientes; A.R.S. 32-2153

- ✓ Clases protegidas en Arizona: raza, color, religión, sexo, estado familiar, origen nacional, discapacidad (igual que a nivel federal).
- ✓ Presentar queja ante la División de Derechos Civiles del Fiscal General dentro de 1 año; demanda civil dentro de 2 años.
- ✓ Las exenciones del propietario no se aplican cuando está involucrado un licenciatario.
- ✓ Varias ciudades de Arizona agregan orientación sexual e identidad de género por ordenanza local.

CHAPTER 25

Supplement: Closing Practice

25.1 Cierre a través de Depósito en Garantía: Agentes de Depósito en Garantía Autorizados y sin Requisito de Abogado

Las transacciones inmobiliarias de Arizona generalmente se cierran a través de un depósito en garantía neutral mantenido por un agente de depósito en garantía (generalmente una compañía de títulos), y no se requieren abogados para realizar los cierres. Los agentes de depósito en garantía deben estar autorizados por el Departamento de Seguros e Instituciones Financieras de Arizona conforme a la A.R.S. Título 6, Capítulo 7 (A.R.S. 6-801 y siguientes), deben mantener los fondos de depósito en garantía en cuentas fiduciarias separadas, y solo pueden desembolsar de conformidad con instrucciones de depósito en garantía por escrito cuando se hayan satisfecho todas las condiciones. El contrato de compra generalmente sirve como instrucciones de depósito en garantía, y el corredor entrega el depósito de garantía al agente de depósito en garantía según lo dirigido por el contrato (A.R.S. 32-2151). El seguro de título, las prorraciones de impuestos sobre la propiedad y las evaluaciones de la HOA, y el registro de la escritura y pagaré de confianza son manejados por el agente de depósito en garantía en el cierre. Fuente: A.R.S. 6-801 y siguientes; A.R.S. 32-2151

- ✓ Los cierres de Arizona son manejados por agentes de depósito en garantía autorizados; los abogados no son obligatorios.
- ✓ Los agentes de depósito en garantía están autorizados y regulados por el Departamento de Seguros e Instituciones Financieras.
- ✓ Los fondos de depósito en garantía deben mantenerse en cuentas separadas y desembolsarse solo según instrucciones por escrito.
- ✓ El depósito de garantía normalmente se deposita con el agente de depósito en garantía según lo dirigido por el contrato de compra.