

OREF TRANSLATION GUIDE

Terms of use: This document has been translated from the English language to the Spanish language. This translation is provided purely as a guide to the corresponding English form and is not intended to replace the use of the English form. This form is not re-translated for every revision of the original form, so care must be taken to ensure the user understands the differences between this translated version and the current English version. This translation is provided with the express understanding that Oregon Real Estate Forms, LLC. ("OREF") is not rendering legal, transactional, or other professional services or advice. OREF makes no representations as to the accuracy or completeness of the translation contained herein and expressly disclaims all liability for any damage or loss related to the use of this guide. OREF recommends that persons using this Spanish language guide secure competent and accurate translational assistance as well as legal assistance, if necessary. Each user acknowledges that they have received and reviewed this translated document and agree to the Terms of Use.

(GUÍA DE TRADUCCIÓN DE OREF)

Términos de uso: Este documento ha sido traducido del idioma inglés al idioma español. Esta traducción se proporciona únicamente como una guía de la forma en inglés correspondiente y no pretende reemplazar el uso de la forma en inglés. Esta forma no se vuelve a traducir en cada revisión de la forma original, por lo que se debe tener cuidado para garantizar que el usuario comprenda las diferencias entre esta versión traducida y la versión actual en inglés. Esta traducción se proporciona con el entendimiento expreso de que Oregon Real Estate Forms, LLC. ("OREF") no presta servicios o asesoramiento legal, transaccional o de otro tipo. OREF no garantiza la exactitud o integridad de la traducción contenida en este documento y renuncia expresamente a toda responsabilidad por cualquier daño o pérdida relacionada con el uso de esta guía. OREF recomienda que las personas que utilicen esta guía en español obtengan asistencia de traducción competente y precisa, así como asistencia legal, si es necesario. Cada usuario reconoce que ha recibido y revisado este documento traducido y acepta los Términos de uso.

Firma _____ Fecha _____ ←
Firma _____ Fecha _____ ←

AVISO AL COMPRADOR EN RELACIÓN A LA COMPRA DE UNA PROPIEDAD DEL BANCO

1 **1. ¿QUÉ ES UNA PROPIEDAD DEL BANCO?** Generalmente, se trata de una propiedad adquirida por un banco mediante quiebra, ejecución
2 hipotecaria o un proceso voluntario en el que el prestatario la ha devuelto al banco "en lugar de la ejecución hipotecaria". En estos casos, el banco,
3 o su administrador autorizado, se encarga de revender la propiedad en el mercado abierto. Las propiedades que un banco posee mediante uno de
4 estos métodos se denominan "Bienes Inmuebles en Propiedad" o propiedades "REO". Si bien la mayoría de los vendedores de propiedades
5 residenciales en Oregon deben responder a una extensa lista de preguntas sobre el estado y la condición de la propiedad, conocida como el
6 Manifiesto de Declaración del Vendedor sobre la Propiedad, los bancos que venden propiedades REO están exentos de este requisito.

7 **2. ¿EXISTEN RIESGOS PARA LOS COMPRADORES QUE ADQUIEREN PROPIEDADES REO?** Puede haberlos. Uno de ellos se relaciona con
8 el estado físico de la propiedad. Durante los últimos años, muchos propietarios no pudieron afrontar los pagos de su hipoteca; o si podían hacerlo,
9 no pudieron costear las prácticas normales y prudentes de mantenimiento y reparación. Además, algunos propietarios simplemente desalojaron sus
10 viviendas, dejándolas inactivas hasta que el banco las recuperó mediante ejecución hipotecaria. En otros casos, algunos propietarios dejaron de
11 realizar sus pagos, pero permanecieron en la vivienda o permitieron que un inquilino u ocupante lo hiciera hasta que se vieron obligados a desalojarla
12 tras la ejecución hipotecaria. En estas y otras situaciones, para cuando los bancos readquirieron muchas de estas viviendas, ya se habían postergado
13 considerablemente las tareas de mantenimiento y reparación, algunas visibles y obvias, y otras ocultas. Con el clima húmedo de invierno y primavera
14 de Oregon, puede aparecer moho, humedad y hongos cuando las viviendas se dejan desatendidas durante un período prolongado. De igual manera,
15 los sistemas operativos, como el riego, el sistema séptico, la plomería, la calefacción, la refrigeración, el sistema eléctrico y otros, pueden encontrarse
16 en diversos estados de deterioro. Otro riesgo al adquirir una propiedad REO se relaciona con las viviendas ocupadas por inquilinos u ocupantes
17 ilegales al momento de la ejecución hipotecaria. Aunque es poco frecuente, puede haber casos de personas desconocidas en posesión de la
18 propiedad después de una venta por ejecución hipotecaria o cualquier otra transferencia al banco. Sin embargo, en la mayoría de los casos, estas
19 situaciones se han resuelto antes de la venta en el mercado abierto. En todos los casos, los compradores de propiedades REO deben asegurarse
20 de cambiar las cerraduras después del cierre.

21 **3. ¿CÓMO PUEDO CONOCER EL ESTADO REAL DE LA PROPIEDAD?** Cuando los compradores ofrecen adquirir una propiedad perteneciente
22 a un banco, con frecuencia utilizan un Acuerdo de Compraventa de Bien Inmueble de Oregon Real Estate Forms, LLC (el "Acuerdo de Compraventa
23 OREF"). Este formulario contiene muchas declaraciones estándar del vendedor sobre el estado de la propiedad, junto con otras disposiciones (por
24 ejemplo, recursos y el uso de la resolución alternativa de disputas) que suelen incluirse en la mayoría de las transacciones inmobiliarias residenciales
25 de Oregon. Sin embargo, al vender una propiedad REO, los bancos pueden insistir en que sus compradores firmen un adendum, lo que diluye
26 muchas de las protecciones estándar del Acuerdo de Compraventa OREF. Además, los bancos no están legalmente obligados a completar un
27 Manifiesto de Declaración del Vendedor sobre la Propiedad. Estos hechos, sumados al desconocimiento general de los bancos sobre el estado de
28 una propiedad REO y las extensas exenciones de responsabilidad que se encuentran en la adenda de los bancos, subrayan la necesidad de que
29 los compradores se sometan a una inspección profesional exhaustiva al comprar una propiedad REO. En algunos casos, estas inspecciones pueden
30 tener que ser más extensas e invasivas que las que se llevan a cabo en viviendas que han recibido mantenimiento continuo hasta el momento del
31 cierre.

32 **4. ¿EXISTEN PROBLEMAS CON EL TÍTULO DE PROPIEDAD AL ADQUIRIR UNA PROPIEDAD REO?** Recientemente, algunas sentencias
33 judiciales han cuestionado la calidad del título de propiedad de los bancos al recuperar propiedades mediante un proceso de ejecución hipotecaria
34 extrajudicial (es decir, mediante anuncio y venta fiduciaria). Si bien existe cierto riesgo de que un banco venda una propiedad REO con un título
35 defectuoso, es estadísticamente remoto. Una opción prudente es obtener una póliza de seguro de título de propiedad. Al momento del cierre, la
36 mayoría de los bancos cubren la emisión de una póliza de seguro de título de propiedad a sus compradores. Además, los bancos no suelen transferir
37 la propiedad REO mediante una Escritura de Garantía General, lo cual es común en las ventas residenciales tradicionales no bancarias. Esto
38 significa que, más allá de la póliza de seguro de título, el recurso directo contra un banco por vender una propiedad REO al comprador con un título
39 defectuoso puede ser limitado. Si el comprador tiene alguna inquietud sobre alguno de estos asuntos, debe consultar con un abogado especializado
40 en estos temas antes de presentar una oferta.

41 **5. ¿DEBO USAR LA MISMA DOCUMENTACIÓN AL COMPRAR UNA PROPIEDAD REO?** El comprador normalmente presenta su oferta de
42 compra en el Acuerdo de Compraventa OREF estándar. Debe solicitar a su agente que revise el formulario con él antes de formalizar la oferta. Si
43 un banco acepta la oferta de compra del comprador, normalmente le entregará un adendum para firmar, el cual se convierte en parte contractual de
44 la transacción de compra. La mayoría de esta adenda modifican o eliminan sustancialmente muchas de las disposiciones estándar del Acuerdo de
45 Compraventa OREF del comprador. Dejan muy claro que el banco se exime de toda responsabilidad por cualquier condición adversa de la propiedad,
46 y la venta se realiza en el estado en que se encuentra, sin garantías expresas ni implícitas. La adenda también puede modificar algunos de los
47 plazos de contingencia previstos en el Contrato de Compraventa OREF. Algunos bancos pueden considerar más de una oferta simultáneamente y
48 dar preferencia a una oferta presentada después de otra. Por último, los bancos suelen preferir negociar verbalmente a través del agente de bienes
49 del vendedor. Pueden negarse a emitir una contraoferta por escrito o rechazar la oferta del comprador. Los acuerdos escritos o la adenda no suelen

LAS LÍNEAS QUE CONTIENEN ESTE SÍMBOLO ◀ REQUIEREN FIRMA Y FECHA

OREF S-061 | Presentada 01/2025 | Página 1 de 2

No se permite reproducir partes de esta forma sin permiso de Oregon Real Estate Forms, LLC | Copyright Oregon Real Estate Forms, LLC 2022

Se ha otorgado licencia de uso de esta forma, exclusivamente, al usuario nombrado abajo bajo los términos del acuerdo de licencia de Oregon Real Estate Forms localizada en: <https://orefonline.com/oref-forms-license-terms-and-conditions>.

AVISO AL COMPRADOR EN RELACIÓN A LA COMPRA DE UNA PROPIEDAD DEL BANCO

50 formalizarse hasta que todas las partes hayan acordado los términos. Hasta entonces, los bancos pueden modificar o eliminar los términos
51 previamente negociados. Esto puede resultar frustrante para muchos compradores de propiedades REO.

52 **6. ¿CÓMO PUEDE AYUDAR MI AGENTE DE BIENES RAÍCES?** El Agente del Comprador está capacitado para asistir al Comprador en la
53 localización de la propiedad deseada, la cumplimentación del Acuerdo de Compraventa OREF y los formularios relacionados, la coordinación y
54 programación de servicios con proveedores como inspectores profesionales, la solicitud de un seguro de título, la negociación con el agente del
55 banco para la creación de una transacción en la Compañía de Título y la asistencia al Comprador durante todo el proceso de cierre. Sin embargo,
56 el Agente del Comprador no es experto en inspecciones de propiedades, la interpretación de documentos legales como la adenda bancaria ni en
57 opiniones sobre la comercialización de un título de propiedad REO. Para estos y otros servicios especializados similares, el Comprador debe
58 consultar con un inspector profesional, el examinador de títulos identificado en el informe preliminar de título del Comprador o un abogado
59 especializado en bienes raíces. Si el Comprador necesita una referencia para estos u otros proveedores de servicios especializados, consulte con
60 el Agente del Comprador. Si bien el Agente del Comprador puede actuar como un recurso general para el Comprador, no recomienda a ningún
61 proveedor de servicios específico. El comprador es libre de utilizar cualquier experto de su elección, pero siempre debe verificar de forma
62 independiente sus credenciales profesionales.

63 **7. CIERTAS LEYES PUEDEN APLICARSE A SU TRANSACCIÓN:** Si bien un banco está exento de la ley que le exige proporcionar al Comprador
64 un Manifiesto de Declaración del Vendedor sobre la Propiedad completa, no está exento de la mayoría de las demás leyes estatales y federales. Si
65 el banco se exime de responsabilidad por el cumplimiento de cualquiera de estas leyes, el Comprador debe consultar con su propio experto para
66 determinar si esto puede suponer alguna responsabilidad o riesgo adicional para el Comprador. El Agente del Comprador no es experto en estas
67 áreas especializadas. Como comprador de una propiedad REO, el Comprador debe confirmar si el banco que vende la propiedad cumplirá con las
68 siguientes secciones del Acuerdo de Compraventa de OREF o si está legalmente exento de hacerlo:

- 69 (a) **Estufa de Leña o Inserto de Chimenea de Leña.** Si la propiedad cuenta con una estufa de leña o inserto sin certificación.
- 70 (b) **Declaraciones del Vendedor.** Detectores de humo y de monóxido de carbono en buen estado, si corresponde.
- 71 (c) **Pozo Privado.** El vendedor deberá realizar un análisis del agua del pozo.
- 72 (d) **Período de Contingencia para Pintura a Base de Plomo.** Se aplica a viviendas y estructuras construidas antes de 1978.
- 73 (e) **Retención de Oregon.** Aplica si el vendedor es una persona física o una corporación tipo C de otro estado.
- 74 (f) **Retención Federal (FIRPTA).** Aplica si el vendedor es una persona extranjera según la ley federal.
- 75 (g) **Impuestos Adicionales sobre la Propiedad.** Se aplica a las acciones del vendedor que descalifican la propiedad para una exención
76 especial del impuesto sobre la propiedad.
- 77 (h) **Designación de Propiedad Histórica.** Se aplica a la propiedad sujeta a una tasación especial según [ORS 358.475](#).

78 **8. POSIBLES GASTOS ADICIONALES:** Los costos que normalmente asumen los vendedores en ventas tradicionales, no pertenecientes a bancos,
79 podrían no ser aceptados cuando un banco vende una propiedad REO. (Por ejemplo, si se han cortado los servicios públicos de la vivienda, se
80 podría solicitar al Comprador que pague el costo de la activación para una inspección de la misma). Si esto ocurre y el Comprador desea completar
81 la transacción, se le podría solicitar que pague algunos gastos adicionales.

82 **9. RECONOCIMIENTO:** El/Los Comprador(es) abajo firmante(s) reconoce(n) que: (a) ha leído y comprendido este aviso; (b) ha recibido una copia
83 para sus archivos; y (c) es consciente de que se recomienda recurrir a uno o más expertos antes de formalizar una transacción vinculante para la
84 compra de una propiedad perteneciente a un banco.

85 Comprador _____ Nombre _____ Fecha _____ a.m. p.m. ←

86 Comprador _____ Nombre _____ Fecha _____ a.m. p.m. ←