

PROPOSICIÓN 201

TÍTULO OFICIAL

Una Medida de Iniciativa
PROYECTO DE LEY DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDA

TEXTO DE LA ENMIENDA PROPUESTA

Que sea promulgado por la Ciudadanía del Estado de Arizona:

Sección 1. Título

Este decreto puede ser citado como el "Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda".

Sección 2. Propósito e intención

La Ciudadanía del Estado de Arizona por este medio hace los siguientes hallazgos y declara su propósito de promulgar este Decreto como sigue:

La creciente población de Arizona necesita viviendas. Estas deberían ser buenas viviendas, usando un diseño cuidadoso así como materiales y técnicas de construcción de alta calidad. Deseamos que nuestras casas se vean bien y duren para las generaciones futuras. Arizona no puede darse el lujo de contar con grandes extensiones de casas mal hechas que se convertirán en "casuchas derruidas al instante". Las casas buenas, por otro lado, conservan su valor económicamente y ayudan a evitar que los vecindarios se deterioren.

Los propietarios de vivienda de Arizona también tienen el derecho a estar protegidos contra prácticas poco escrupulosas de venta de hogares. Hay demasiados ejemplos de propietarios de vivienda que han sido empujados a casas e hipotecas que no pueden pagar, con consecuencias desastrosas que ahora son bien conocidas. También han sido victimizados por tácticas fraudulentas en las cual se les da gato por liebre, hogares con modelos engañosos, cargos ocultos y esquemas de financiamiento y seguros plagados de conflictos de intereses.

La ley actual es inadecuada para enfrentarse a estos problemas. De hecho, la Legislatura ha promulgado leyes que sirvieron para proteger excesivamente a los constructores de hogares a costa de los propietarios de hogares. Se ha convertido en una difícil tarea para los propietarios de vivienda el tomar acciones legales efectivas para corregir hasta los más flagrantes defectos de diseño y construcción.

Este Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda es una ley elaborada por dueños de vivienda para dueños de vivienda. Les proveerá a los propietarios de vivienda la capacidad de lograr que los hogares defectuosos sean arreglados, que cuando sus hogares sean construidos coincidan con lo que les hicieron esperar, y entender mejor los programas de financiamiento y seguros que se les ofrecen.

Sección 3. Título 12, Capítulo 8, Artículo 14, los Estatutos de Arizona Modificados son enmendados tachando ciertas porciones de ellos (indicadas por tachaduras) y agregando ciertas otras porciones (indicadas por subrayado) para que se lea:

Artículo 14 ~~Acciones de Vivienda del Comprador~~
PROYECTO DE LEY DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDA

12-1361. Definiciones

En este artículo, a menos que el contexto lo requiera de otra manera:

1. "Asociación" significa cualquiera de lo siguiente:

(a) La asociación de propietarios de la unidad orga-

nizados bajo la sección 33-1241.

(b) Una corporación sin fines de lucro o una asociación no incorporada de propietarios creada en conformidad con una declaración para poseer u operar porciones de una comunidad planificada y la cual tiene el poder bajo la declaración para cargar a los miembros de la asociación el pago de los costos y gastos incurridos en el desempeño de las obligaciones de la asociación bajo la declaración.

2. "Documentos de la comunidad" significa la declaración, los reglamentos, los artículos de incorporación, si los hubiese, y reglas, si las hubiese.

3. "Vivienda" significa una unidad sola o multifamiliar diseñada para uso residencial, y las áreas comunes y mejoras que son propiedad de o son mantenidas por una asociación o por los miembros de una asociación. Una vivienda incluye los sistemas, otros componentes y mejoras que son parte de una unidad singular o multifamiliar en el momento de la construcción.

4. "Acción de vivienda" significa cualquier acción interpuesta por un comprador contra el vendedor de una vivienda que surja de o esté relacionada con el diseño, la construcción, la condición o la venta de la vivienda.

5. "Acción de vivienda multifamiliar" significa una acción de vivienda interpuesta por una asociación o por o a nombre de los propietarios de cinco o más unidades individuales de vivienda.

6. "Comprador" significa cualquier persona o entidad ~~que presenta una acción de vivienda~~ QUE COMPRE UNA VIVIENDA. PARA LOS PROPOSITOS DE LA SECCIÓN DE ESTE ARTÍCULO PROVEYENDO PARA REVELACIONES A FUTUROS COMPRADORES DE VIVIENDAS, "COMPRADOR" TAMBIÉN INCLUYE A DICHOS FUTUROS COMPRADORES.

7. "Vendedor" significa cualquier persona, compañía, sociedad, corporación, asociación u otra organización que esté participando en el negocio de diseñar, construir o vender viviendas, incluyendo una persona, compañía, sociedad, corporación, asociación u organización con licencia en conformidad con el título 32, capítulo 20.

12-1362. Acción de vivienda; prerrequisito jurisdiccional; seguro

A. Excepto con respecto a supuestos defectos envolviendo una amenaza inmediata a la vida o a la seguridad de las personas que ocupan o visitan la vivienda, un comprador debe primero cumplir con este artículo antes de presentar una acción de vivienda.

B. Si un vendedor presenta un aviso recibido en conformidad con la sección 12-1363 a una compañía aseguradora que ha emitido una póliza de seguro al comprador, la cual cubra la responsabilidad del vendedor que surja del diseño, la construcción o la venta de la propiedad que sea materia del aviso, la compañía aseguradora debe tratar el aviso como un aviso de una reclamación sujeta a los términos y las condiciones de la póliza de seguro. Una compañía aseguradora está obligada a trabajar cooperativamente y de buena fe con el vendedor asegurado den-

tro de los periodos de tiempo especificados en este artículo para efectuar el propósito de este artículo. Nada en esta subsección afecta de otra manera la cobertura disponible bajo la póliza de seguro o crea una causa de acción contra una compañía aseguradora cuyas acciones fueron razonables bajo las circunstancias, a pesar de su incapacidad de cumplir dentro del periodo de tiempo especificado en la sección 12-1363.

12-1363. Aviso y oportunidad para reparar

A. Por lo menos ~~noventa~~ **SESENTA** días antes de presentar una acción de vivienda, el comprador deberá dar un aviso por escrito por correo certificado, solicitando acuse de recibo, al vendedor especificando con detalle razonable las bases de la acción de vivienda. El aviso de una acción de vivienda multifamiliar envolviendo supuestos defectos que son sustancialmente similares en múltiples unidades residenciales puede cumplir con esta sección proporcionando una descripción razonablemente detallada de los supuestos defectos en una muestra justa y representativa de las unidades residenciales afectadas. Para los propósitos de esta subsección, "detalle razonable" ~~incluye una lista detallada y desglosada que describe cada supuesto defecto y la ubicación en la que cada supuesto defecto ha sido observado por el comprador en cada vivienda que es la materia del~~ **aviso SIGNIFICA UNA DESCRIPCIÓN EN LENGUAJE ORDINARIO, NO TÉCNICO QUE PONGA AL VENDEDOR SOBRE AVISO DE LOS TIPOS DE DEFECTOS QUE SE PODRÍA ESPERAR QUE OBSERVE UN PROPIETARIO DE VIVIENDA DE EXPERIENCIA PROMEDIO. CUALQUIER DEFECTO PARTICULAR QUE ESTÉ RAZONABLEMENTE COMPRENDIDO EN LA DESCRIPCIÓN DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA O QUE SEA O DEBERÍA HABER SIDO HALLADO POR UN VENDEDOR DURANTE UNA INSPECCIÓN DE LOS SUPUESTOS DEFECTOS USANDO LA DEBIDA DILIGENCIA DEBERÁ SER CONSIDERADO COMO INCLUIDO DENTRO DEL AVISO DEL COMPRADOR AL VENDEDOR.**

B. Después de recibir el aviso descrito en la subsección A de esta sección, el vendedor ~~puede~~ **DEBE LLEVAR A CABO UNA INSPECCIÓN DILIGENTE** de la vivienda para determinar la naturaleza y causa de los supuestos defectos y la naturaleza y extensión de cualesquier reparación o reemplazo necesario para remediar los supuestos defectos. El comprador deberá asegurar que la vivienda esté disponible para inspección a más tardar diez días después de que el comprador reciba la petición de inspección del vendedor. El vendedor deberá proporcionar un aviso razonable al comprador antes de llevar a cabo la inspección. La inspección deberá llevarse a cabo en un tiempo razonable. El vendedor puede usar medidas razonables, incluyendo hacer pruebas, para determinar la naturaleza y causa de los supuestos defectos y la naturaleza y extensión de cualquier reparación o reemplazo necesario para remediar los supuestos defectos. Si el vendedor realiza pruebas en conformidad con esta subsección, el vendedor deberá restaurar la vivienda a su condición antes de las pruebas.

C. Dentro de ~~sesenta~~ **TREINTA** días después de recibir el aviso descrito en la subsección A de esta sección, el vendedor deberá enviar al comprador una respuesta por escrito de buena fe al aviso del compra-

dor por correo certificado, solicitando acuse de recibo. La respuesta puede incluir una oferta para reparar o reemplazar cualquier supuesto defecto, hacer que sean reparados o reemplazados los supuestos defectos por cuenta del vendedor o proveer una compensación monetaria al comprador. La oferta deberá describir en detalle razonable todas las reparaciones o reemplazos que el vendedor esté ofreciendo hacer o proporcionar a la vivienda y un cálculo razonable de la fecha para la cual las reparaciones o los reemplazos se realizarán o se proveerá la compensación monetaria. **LA OFERTA DEBE INCLUIR UN OFRECIMIENTO DE REPARAR O REEMPLAZAR CUALQUIER SUPUESTO DEFECTO Y SI SE OFRECE LA COMPENSACIÓN AL COMPRADOR, SE DEBERÁ DAR AL COMPRADOR EL PODER ÚNICO DE ELEGIR LA COMPENSACIÓN EN LUGAR DE LA REPARACIÓN O EL REEMPLAZO. CUALESQUIERA Y TODAS LAS REPARACIONES DEBERÁN SER REALIZADAS POR UN CONTRATISTA CON LICENCIA DEL ESTADO SIN UN REGISTRO DE UNA ORDEN EN SU CONTRA POR EL REGISTRADOR DE CONTRATISTAS DENTRO DE LOS 10 AÑOS ANTERIORES A LA OFERTA DEL VENDEDOR. EL VENDEDOR DEBERÁ INCLUIR EN SU OFERTA DE REPARACIÓN O REEMPLAZO LA OPCIÓN DE ELEGIR ENTRE POR LO MENOS TRES CONTRATISTAS POR CADA CONTRATO O SUBCONTRATO PARA LAS OBRAS A REALIZARSE, DE ENTRE LOS CUALES EL COMPRADOR PUEDE ELEGIR A UN CONTRATISTA.**

D. Si el vendedor no proporciona una respuesta por escrito al aviso del comprador dentro de ~~sesenta~~ **TREINTA** días, el comprador puede presentar una acción de vivienda sin esperar a que transcurran los ~~noventa~~ **SESENTA** días, como es requerido por la subsección A de esta sección.

E. Dentro de los treinta días después de recibir la oferta del vendedor hecha en conformidad con la subsección C de esta sección, el comprador deberá proveer una respuesta por escrito de buena fe. Un comprador que acepte la oferta del vendedor realizada en conformidad con la subsección C de esta sección deberá hacerlo por escrito por correo certificado, solicitando acuse de recibo. Un comprador que rechace la oferta del vendedor realizada en conformidad con la subsección C de esta sección deberá responder al vendedor por escrito por correo certificado, solicitando acuse de recibo. ~~Si el vendedor provee una base específica basada en los hechos para la oferta,~~ **LA respuesta deberá incluir la base específica basada en los hechos para el rechazo del comprador de la oferta del vendedor y una contraoferta del comprador, si la hubiese.** Dentro de diez días después de recibir la respuesta del comprador, el vendedor puede hacer una mejor y final oferta **QUE SE AJUSTE A LOS REQUERIMIENTOS DE LA SUBSECCIÓN C** al comprador por escrito por correo certificado, solicitando acuse de recibo.

F. Lo siguiente no es admisible en cualquier acción de vivienda:

1. Un aviso de buena fe del comprador dado al vendedor en conformidad con subsección A de esta sección.
2. Una respuesta u oferta de buena fe del vendedor hecha en conformidad con la subsección C de esta sección.
3. Una respuesta u oferta de buena fe del comprador

hecha a la oferta de un vendedor en conformidad con la subsección E de esta sección.

4. Una contraoferta de buena fe de un comprador a la oferta de un vendedor hecha en conformidad con la subsección E de esta sección.

5. La mejor y final oferta de buena fe de un vendedor hecha en conformidad con la subsección E de esta sección.

G. Un comprador puede modificar el aviso proporcionado en conformidad con la subsección A de esta sección para incluir supuestos defectos identificados de buena fe después de la entrega del aviso original durante el periodo de noventa días del aviso. El vendedor deberá tener un periodo de tiempo razonable para llevar a cabo una inspección, si fuese solicitada, y a partir de eso las partes deberán cumplir con los requerimientos de las subsecciones B, C y E de esta sección para los supuestos defectos adicionales identificados con detalle razonable en el aviso.

H. Un aviso por escrito de un comprador hecho en conformidad con la subsección A de esta sección o un aviso modificado hecho en conformidad con la subsección G de esta sección anuncia el estatuto aplicable de limitaciones, incluyendo la sección 12-552, hasta DURANTE noventa días después de que el vendedor reciba el aviso o durante un periodo razonable acordado por escrito por el comprador y el vendedor.

I. Sujeto a las reglas de la corte de Arizona, durante la espera de una acción de vivienda el comprador puede complementar la lista de los supuestos defectos para incluir supuestos defectos adicionales identificados de buena fe después de presentar la acción de vivienda original que ha sido identificada en detalle razonable como es requerido por esta sección. La corte deberá proporcionar al vendedor una cantidad razonable de tiempo para inspeccionar la vivienda para determinar la naturaleza y causa de los supuestos defectos adicionales y la naturaleza y extensión de cualquier reparación o reemplazo necesario para remediar los supuestos defectos adicionales. Las partes deberán cumplir con los requerimientos de las subsecciones B, C y E de esta sección para los supuestos defectos adicionales identificados con detalle razonable en el aviso.

J. El servicio de un aviso modificado identificando en detalle razonable los supuestos defectos mientras se espera una acción de vivienda deberá incluir información sobre el aviso original de los supuestos defectos para el propósito de anunciar los estatutos aplicables de limitaciones, incluyendo la sección 12-552.

K. Por medio de un convenio por escrito entre el vendedor y el comprador, pueden ampliarse los periodos de tiempo estipulados en esta sección.

L. Para la venta de una vivienda que ocurra dentro del periodo de tiempo estatutario establecido en la sección 12-552, el agente de la cuenta en plica, como está definido en la sección 6-801, deberá proporcionarle un aviso al comprador de las provisiones de esta sección y las secciones 12-1361 y 12-1362.

Nada en esta subsección crea una obligación fiduciaria o provee a cualquier persona o entidad con un derecho privado o una causa de acción o acción administrativa.

12-1364. Acción de vivienda; alivio disponible; honorarios de abogados, costos y honorarios de testigos expertos

EN CUALQUIER ACCIÓN DE VIVIENDA DISPUTADA, LA CORTE PUEDE CONCEDER AL COMPRADOR CUALESQUIERA O TODAS LAS SIGUIENTES COMPENSACIONES:

(a) LOS COSTOS DE DESEMBOLSO DEL COMPRADOR PARA REPARAR O REEMPLAZAR DEFECTOS EN LA VIVIENDA;

(b) DAÑOS POR CUALQUIER PÉRDIDA DE VALOR EN LA VENTA DE UNA VIVIENDA CAUSADOS POR DEFECTOS EN LA VIVIENDA NO REPARADOS O NO REEMPLAZADOS;

(c) DESAGRAVIO POR MANDATO JUDICIAL U OTRA COMPENSACION EQUITATIVA PARA RESTRINGIR CUALQUIER INFRACCIÓN A ESTE ARTÍCULO O PARA RESTAURAR AL COMPRADOR LAS CONDICIONES PROMETIDAS POR EL VENDEDOR;

(d) LOS DAÑOS RESULTANTES, INCLUYENDO LOS COSTOS DE REUBICACIÓN SI LOS DEFECTOS HACEN A UNA VIVIENDA INHABITABLE, TIEMPO RAZONABLEMENTE DOCUMENTADO DE AUSENCIA DEL TRABAJO PARA ATENDER LOS DEFECTOS, Y OTROS DAÑOS QUE FUESEN RAZONABLEMENTE PREVISIBLES; Y

(e) LA INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS POR LA FALLA NO RAZONABLE DEL VENDEDOR EN REPARAR O COMPENSAR.

En cualquier acción de vivienda disputada, SI AL COMPRADOR SE LE OTORGA CUALQUIER COMPENSACIÓN, la corte deberá otorgar a la parte ganadora AL COMPRADOR honorarios razonables de abogado, honorarios razonables de testigos expertos y los costos gravables. ~~Si la oferta del vendedor, incluyendo cualquier mejor y final oferta, es rechazada y el fallo finalmente obtenido es menos favorable para el comprador que la oferta o la mejor y final oferta, se considera que el vendedor es la parte exitosa a partir de la fecha de la oferta o de la mejor y final oferta. Si el fallo finalmente obtenido es más favorable para el comprador que la oferta del vendedor o la mejor y final oferta, se considera que el comprador es la parte exitosa a partir de la fecha de la oferta o de la mejor y final oferta.~~ NINGÚN CONTRATO PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA PUEDE REQUERIR QUE EL COMPRADOR PAGUE LOS HONORARIOS DEL ABOGADO O EXPERTO DEL VENDEDOR BAJO CUALQUIER CIRCUNSTANCIA. ~~Esta sección no deberá ser interpretada como que altera, prohíbe o restringe contratos presentes o futuros o estatutos que puedan proporcionar honorarios de abogados.~~

12-1365. Notificación; derecho a presentar una queja con el registrador de contratistas

A. Un contrato por escrito para la venta de una vivienda recientemente construida entre el comprador de una vivienda recientemente construida y el vendedor responsable de la construcción original de la vivienda deberá contener, o proporcionar un aviso por separado, de las siguientes provisiones:

Bajo los Estatutos de Arizona Modificados sección 32-1155, el comprador de una vivienda tiene el derecho de presentar una queja por escrito contra el constructor de viviendas ante el registrador de contratistas de Arizona dentro de dos años de la comisión de un acto en infracción de los Estatutos de Arizona Modificados sección 32-1154, subsección A, INCLUYENDO COSAS TALES COMO EL ABANDONO DE UN CONTRATO O EL NEGARSE A DESEMPEÑAR, LA

FALLA EN COMPLETAR UN PROYECTO POR EL PRECIO ACORDADO, LA SALIDA DE O EL IGNORAR PLANOS O CÓDIGOS DE LA CONSTRUCCIÓN, O ACTOS ILEGALES O FRAUDULENTOS.

B. El aviso requerido en la subsección A de esta sección deberá estar expuesto en un lugar prominente y aparecer en letras negritas de por lo menos diez puntos. EL AVISO DEBE INCLUIR EL DOMICILIO, NÚMERO TELEFÓNICO Y DOMICILIO DEL SITIO EN LA RED ACTUAL DEL REGISTRADOR DE CONTRATISTAS.

C. Se considerará que el comprador de la vivienda no ha recibido el aviso requerido en conformidad con la subsección A de esta sección, a menos que el comprador firme la disposición del aviso.

12-1365.01. PROTECCIÓN DE PROPIETARIOS DE VIVIENDA; CONFLICTOS DE INTERÉS POTENCIALES ENTRE VENDEDORES E INSTITUCIONES FINANCIERAS

A. TODO VENDEDOR DE UNA VIVIENDA DEBE INCLUIR EN EL PRECIO DE COMPRA DE LA VIVIENDA SIN UN CARGO ADICIONAL O POR SEPARADO, UNA GARANTÍA DE MATERIALES Y MANO DE OBRA DE LA VIVIENDA EN VIGOR POR LO MENOS DIEZ AÑOS A PARTIR DE LA FECHA DE COMPRA. LA GARANTÍA DEBE CUBRIR AL COMPRADOR Y A TODOS LOS COMPRADORES POSTERIORES DENTRO DE LOS DIEZ AÑOS DESPUÉS DE LA COMPRA ORIGINAL.

B. UN CONTRATO DESCRITO EN LA SUBSECCIÓN A DE LA SECCIÓN 12-1365 TAMBIÉN DEBE CONTENER UNA DESCRIPCIÓN CLARA, COMPLETA Y PRECISA DE TODOS LOS ARREGLOS CON LA INSTITUCIÓN FINANCIERA PROPORCIONANDO EL FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO, EL SEGURO DEL TÍTULO O DEL SEGURO DE LA PROPIEDAD Y CONTRA DESGRACIAS OFRECIDO POR O ATRAVÉS DEL VENDEDOR, INCLUYENDO CUALQUIER PROPIEDAD EN COMÚN O CONTROL, CUALESQUIERA Y TODA CUOTA, COMISIÓN, DESCUENTO, REEMBOLSO O PAGO DE CUALQUIER CLASE DE UNA INSTITUCIÓN AL VENDEDOR QUE DEPENDAN EN CUALQUIER GRADO DE QUE EL COMPRADOR ELIJA OBTENER TODO O PARTE DEL FINANCIAMIENTO PARA LA COMPRA DE LA VIVIENDA DE LA INSTITUCIÓN, Y SI CUALQUIER HIPOTECA ARREGLADA POR EL VENDEDOR SERÁ RETENIDA POR EL VENDEDOR O LA INSTITUCIÓN FINANCIERA O SE TIENE LA INTENCIÓN DE VENDERLA A OTRAS PARTES.

C. TODAS LAS INSTALACIONES O EL EQUIPO MOSTRADOS EN LOS HOGARES MODELO DEL VENDEDOR DEBEN ESTAR INCLUIDOS EN EL PRECIO BASE DE COMPRA ANUNCIADO. A CUALQUIER INSTALACIÓN O EQUIPO SUSTITUTO O ADICIONAL DEBE PONÉRSELE UN PRECIO POR SEPARADO Y LOS PRECIOS DEBEN REVELARSE A LOS COMPRADORES CLARA, COMPLETA Y EXACTAMENTE.

D. NINGÚN VENDEDOR PUEDE REQUERIR UN DEPÓSITO PARA UN CONTRATO PARA VENDER UNA VIVIENDA, A MENOS QUE EL CONTRATO PROVEA QUE EL COMPRADOR PUEDE CANCELAR EL CONTRATO DENTRO DE 100 DÍAS Y RECIBIR UN REEMBOLSO DE NO MENOS DEL 95% DEL DEPÓSITO.

E. NINGÚN VENDEDOR PODRÁ LLENAR FALSA-

MENTE UNA SOLICITUD DE FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO PARA UNA VIVIENDA O AYUDAR O INSTIGAR A OTRO PARA QUE LO HAGA.

F. CUALQUIER RENUNCIA A DERECHOS POR PARTE DE UN COMPRADOR POR CUALQUIERA O TODAS LAS PROVISIONES DE ESTE ARTÍCULO DEBERÁ SER CONSIDERADA CONTRARIA A LAS NORMAS PÚBLICAS Y SERÁ NULA Y NO PODRÁ HACERSE CUMPLIR. CUALQUIER INTENTO POR PARTE DEL VENDEDOR PARA HACER QUE UN COMPRADOR RENUNCIE A LOS DERECHOS OTORGADOS POR ESTE ARTÍCULO DEBERÁ CONSTITUIR UNA INFRACCIÓN POR SEPARADO A ESTE ARTÍCULO. UN VENDEDOR NO PUEDE INVALIDAR, ALTERAR O AFECTAR CUALQUIER GARANTÍA DEBIDO A QUE UN COMPRADOR EJERZA CUALQUIER DERECHO BAJO ESTE ARTÍCULO.

12-1365.02. Aplicabilidad; reclamaciones y acciones

Un comprador puede presentar una acción contra un vendedor por una infracción a la sección 12-1365.01 y deberá tener el derecho de recuperar en dicha acción CUALESQUIERA O TODAS LAS SIGUIENTES COMPENSACIONES:

- (a) DESAGRAVIO POR MANDATO JUICIAL U OTRA COMPENSACION EQUITATIVA PARA RESTRINGIR CUALQUIER INFRACCIÓN A LA SECCIÓN 12-1365.01;
- (b) RESCISIÓN DE CUALQUIER CONTRATO PARA COMPRAR UNA VIVIENDA REALIZADA EN CONTRAVENCIÓN DE LA SECCIÓN 12-1365.01;
- (c) CUALQUIER DAÑO CAUSADO POR CUALQUIER INFRACCIÓN A LA SECCIÓN 12-1365.01;
- (d) INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS POR UNA INFRACCIÓN DELIBERADA A LA SECCIÓN 12-1365.01; Y
- (e) HONORARIOS RAZONABLES DE ABOGADOS, HONORARIOS RAZONABLES DE TESTIGOS EXPERTOS Y COSTOS GRAVABLES.

12-1366. Aplicabilidad; reclamaciones y acciones
LAS SECCIONES 12-1362 A LA 12-1364 DE este artículo no es SON aplicables:

~~1. Si un contrato para la venta de una vivienda o los documentos comunitarios de una asociación contienen procedimientos alternativos para la resolución de disputas comercialmente razonables. Si el contrato para la venta de una vivienda contiene los procedimientos, los procedimientos deberán aparecer visiblemente en el contrato en letras mayúsculas negritas. Si el contrato para la venta de una vivienda contiene los procedimientos, una declaración de revelación en letras mayúsculas y negritas de tipo de letra de por lo menos doce puntos deberá aparecer en la carátula del contrato y deberá describir la ubicación de los procedimientos alternativos de resolución de disputas dentro del contrato.~~

~~21. A reclamaciones por lesiones personales.~~

~~32. A reclamaciones por muerte.~~

~~43. A reclamaciones por daño a la propiedad que no sea una vivienda.~~

~~54. A reclamaciones por fraude a la ley común.~~

~~65. A los procedimientos interpuestos en conformidad con el título 32, capítulo 10.~~

~~76. A reclamaciones que solamente buscan la recuperación de dinero gastado para reparaciones de supuestos defectos que han sido reparados por el comprador.~~

B. Una acción de vivienda interpuesta por una asoci-

acción también está sujeta al título 33, capítulo 18, Sección 4, Título 12, Capítulo 5, Artículo 3, Sección 12-552, los Estatutos de Arizona Modificados son enmendados tachando ciertas porciones de ellos (indicadas por tachaduras) y agregando ciertas otras porciones (indicadas por subrayado) para que se lea: 12-552. Acciones envolviendo el desarrollo de diseño, ingeniería y construcción de mejoras de propiedades inmobiliarias

A. A pesar de cualquier otro estatuto, ninguna acción o arbitraje basados en el contrato puede ser instituida o mantenida contra una persona que desarrolle, o desarrolle y venda propiedades inmobiliarias, o realice o proporcione diseño, especificaciones, topografía, planeación, supervisión, pruebas, construcción u observación de la construcción de una mejora a una propiedad inmobiliaria más de ~~ocho~~ DIEZ años después de la terminación sustancial de la mejora a una propiedad inmobiliaria.

B. A pesar de la subsección A de esta sección, en caso de daño a una propiedad inmobiliaria o a una mejora a una propiedad inmobiliaria, si el daño ocurrió durante el ~~octavo~~ DÉCIMO año después de la terminación sustancial, o, en el caso de un defecto latente, no fue descubierto sino hasta el ~~octavo~~ DÉCIMO año después de la terminación sustancial, una acción para recuperar los daños y perjuicios por los daños a la propiedad inmobiliaria puede ser interpuesta dentro de un año después de la fecha en la que el daño a una propiedad inmobiliaria o una mejora a una propiedad inmobiliaria haya ocurrido, o el defecto latente haya sido descubierto, pero en ningún caso puede una acción ser interpuesta más de ~~nueve~~ ONCE años después de la terminación sustancial de la mejora.

C. Las limitaciones de las subsecciones A y B de esta sección incluyen cualquier acción basada en la garantía implícita que surja del contrato o de la construcción, incluyendo las garantías implícitas de la habitabilidad, el estado o la mano de obra.

D. Nada en esta sección aplica a las acciones por lesiones personales o muerte ni deberá operar esta sección para acortar los periodos de tiempo de garantía proporcionados en una garantía expresa por escrito.

E. Para los propósitos de las subsecciones A, B y C de esta sección, una mejora a una propiedad inmobiliaria es considerada sustancialmente completa cuando ocurra primero cualquiera de lo siguiente:

1. Es usada por primera vez por el dueño u ocupante de la mejora.

2. Está disponible por primera vez para su uso después de haber sido terminada de acuerdo con el contrato o convenio que cubre la mejora, incluyendo los cambios acordados al contrato o convenio.

~~3. Inspección final, si se requiere, por el organismo gubernamental que expidió el permiso de construcción para la mejora.~~

F. En esta sección una acción basada en un contrato es una acción basada en un contrato por escrito de bienes raíces, acuerdo de venta, acuerdo de construcción, traspaso o acuerdo por escrito de construcción o para los servicios establecidos en la subsección A de esta sección. Esta sección no deberá ser interpretada como que amplía el periodo de tiempo prescrito por las leyes de este estado para presentar cualquier acción. Si un periodo de tiempo más corto de limitación es prescrito para una acción específica, el periodo más corto gobierna.

G. Con respecto a una mejora a una propiedad inmobiliaria que fue sustancialmente terminada en ó antes del 15 de septiembre de 1989, los periodos de tiempo de ocho ó nueve años establecidos en las subsecciones A y B de esta sección deberán empezar a correr el 15 de septiembre de 1989. A pesar de las provisiones de la subsección E de esta sección y de la sección 12-505, subsección A, esta subsección aplica a las reclamaciones que se acumularon antes de la fecha en que entrase en vigor esta enmienda a esta sección.

Sección 5. Divisibilidad

Si cualquier parte de esta ley, o de la aplicación de la ley a cualquier persona o circunstancia, es juzgada inválida, el resto de esta ley, incluyendo la aplicación de dicha parte a otras personas o circunstancias, no deberá ser afectada por tal hecho y deberá continuar con plena fuerza y efecto. Para este fin, las partes de esta ley con divisibles.

Sección 6. Fecha de Vigencia

Este artículo entrará en vigor tras su promulgación y deberá aplicar a todas las causas de acción que se hayan acumulado y que no cuenten con prohibiciones de tiempo a la fecha de su promulgación, siempre y cuando las provisiones de la subsección C de la sección 12-1362, las enmiendas a la sección 12-1365 y las secciones 12-1365.01 y 12-1365.02 deberán operar sólo en el futuro a partir de la fecha de promulgación.

ANÁLISIS POR EL CONCILIO LEGISLATIVO

La ley actual provee un proceso alternativo para que los compradores y contratistas o los vendedores resuelvan asuntos relacionados con diseño, construcción, condición o venta de una vivienda antes de entablar una demanda legal. La Proposición 201 hace cambios obligatorios a los procedimientos legales para cualquier acción de un comprador de vivienda y al tiempo disponible para iniciar demandas sobre cualesquiera mejoras para bienes raíces:

1. Amplia la ley actual para otorgar a los "futuros compradores" los derechos de demandar sobre una acción de vivienda.

2. Prohíbe a los vendedores o los compradores el acordar o permitir cualquier procedimiento de "resolución de disputas alternativa y razonable" en contratos de venta.

3. Se requeriría que un comprador diese un aviso de 60 días, en lugar de un aviso de 90 días, a un vendedor de los supuestos defectos antes de entablar una acción contra el vendedor ante la corte. El aviso debe contener actualmente una lista "detallada y desglosada" de los supuestos defectos. La Proposición 201 reemplaza ese estándar con un requerimiento de que el aviso contenga una descripción "ordinaria, en términos que no sean técnicos" de los defectos que se podría esperar que un comprador de "experiencia promedio" observe y cualesquiera defectos que deberían haber sido encontrados por el vendedor deberán ser considerados como parte del aviso.

4. Después de recibir el aviso de los supuestos defectos, la medida requeriría en lugar de permitir que el

vendedor lleve a cabo una inspección de la vivienda para determinar la causa de los supuestos defectos y qué reparaciones o reemplazos serían necesarias, si los hubiese, para remediar los supuestos defectos.

5. Se requeriría que el vendedor enviase al comprador una respuesta por escrito dentro de 30 días, en lugar de 60 días, después de recibir un aviso del comprador de la intención del comprador de entablar una acción contra el vendedor ante la corte. Si una oferta de reparar o reemplazar cualesquiera supuestos defectos incluye una oferta de compensación, se le daría al comprador el poder único de elegir la compensación en lugar de la reparación o el reemplazo.

6. Se requeriría que un vendedor que contrate a un contratista con licencia calificado para completar cualquier y toda reparación a la vivienda. Para que el contratista con licencia esté calificado, el registrador de contratistas no podría haber tenido una orden contra el contratista con licencia durante los diez años previos.

7. Se requeriría que el vendedor diese al comprador la opción de elegir entre por lo menos tres contratistas por cada contrato o subcontrato de reparación o reemplazo. Se elimina el derecho de cualquier vendedor a recibir honorarios de abogado y honorarios de testigos expertos y los costos aún si el vendedor es la parte ganadora.

8. Un contrato para la compra de una vivienda no podría requerir que el comprador pague los honorarios de abogado o testigo experto del vendedor bajo circunstancia alguna. Si a un comprador se le otorga alguna compensación la corte también debe otorgar los honorarios de abogado y testigo experto, más los costos gravables.

9. La compra de una vivienda incluiría una garantía de materiales y mano de obra de diez años. Esta garantía se transferiría a cualesquiera compradores posteriores dentro del periodo de garantía de diez años.

10. El contrato para la venta de una vivienda recientemente construida necesitaría incluir revelaciones de las relaciones financieras del vendedor con cualquier institución financiera, incluyendo arreglos para el financiamiento hipotecario, el seguro del título, o el seguro sobre la propiedad y contra desgracias, intereses de propiedad en la institución financiera, y cualquier comisión o pago que el vendedor pudiese recibir como resultado de la transacción con el comprador. Esta revelación también necesitaría indicar si una hipoteca arreglada por el vendedor será poseída por el vendedor, la institución financiera o pretende ser vendida a terceros. Se permitiría a un comprador demandar a un vendedor por contravenir estos requerimientos de revelación.

11. No se permitiría a un vendedor que requiriese un depósito para un contrato para vender una vivienda a menos que el contrato haya permitido al comprador cancelar el contrato dentro de 100 días y recibir un reembolso de por lo menos el noventa y cinco por ciento del depósito.

12. El precio base de compra anunciado de un hogar necesitaría incluir todas las instalaciones o el equipo mostrado en un hogar modelo del vendedor, a menos que las instalaciones o el equipo tengan indicado un precio por separado y sean revelados clara y completamente a los futuros compradores.

13. El periodo de tiempo en el que una persona puede presentar una acción contra cualquier persona que realice mejoras a cualquier bien raíz o vivienda, incluyendo propiedades comerciales, industriales, terrenos sin urbanizar y de venta al menudeo se ampliaría a diez años en lugar de ocho años.

14. Un dueño de una vivienda residencial quien sea la parte ganadora en una acción de vivienda contra el vendedor podría recibir una indemnización por daños y perjuicios tales como gastos de desembolso por la reparación y el reemplazo de defectos, los costos de reubicación si los defectos hacen una vivienda inhabitable, el reembolso por tiempo razonablemente documentado de ausentismo al trabajo para hacerse cargo de los defectos y la compensación por la falla no razonable del vendedor de reparar los defectos, los daños resultantes y otros daños que fuesen razonablemente previsible.

DECLARACIÓN DEL IMPACTO FISCAL

La ley del estado requiere que el Personal del Comité Conjunto Legislativo del Presupuesto (JLICH por sus siglas en inglés) prepare un resumen del impacto fiscal de ciertas medidas en la boleta. La Proposición 201 puede resultar en un aumento a la cantidad de quejas registradas con el Registrador de Contratistas y la cantidad de acciones de vivienda registradas ante la corte. La proposición también requeriría que el Registrador de Contratistas actualizase su base de datos de contratistas en línea para contar con un historial disciplinario de 10 años. La proposición también contiene disposiciones que pueden resultar en un aumento a la carga de trabajo para el Departamento de Instituciones Financieras y el Departamento de Bienes Raíces. Es difícil predecir por adelantado el impacto de la proposición a las cargas de trabajo de estas entidades.

ARGUMENTOS "A FAVOR" DE LA PROPOSICIÓN 201

Si usted piensa que una casa nueva debería venir con una garantía al menos tan buena como la de un auto... Vote Sí.

Una casa es la mayor inversión de nuestra familia. El Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda dará a los propietarios de hogar los derechos que necesitan.

- Una garantía de 10 años en casas nuevas... Vote Sí.
- Hacer que los constructores de casas corrijan defectos de la construcción o compensen al propietario de hogar... Vote Sí.

- Garantizar que los propietarios de hogar puedan participar en la selección de los contratistas para que realicen el trabajo de reparación... Vote Sí.

- Sólo los contratistas con 10 años de registros limpios pueden ser usados para las correcciones... Vote Sí.

- Hacer que los constructores revelen sus relaciones con instituciones financieras... Vote Sí.

- Hacer que las viviendas modelo reflejen lo que está realmente en venta... Vote Sí.

- Dar a los compradores el derecho de cancelar dentro de 100 días y que les devuelvan la mayor parte de sus depósitos... Vote Sí.

La ortografía, gramática y puntuación de los argumentos "a favor" y "en contra" han sido reproducidas como fueron presentados.

Emitido por: Secretaria de Estado Jan Brewer

• Dar a los propietarios de hogar buenas formas de hacer que se cumplan sus derechos ante la corte, incluyendo dinero por las dificultades causadas por los defectos del hogar... Vote Sí.

Y votando Sí mantendrá la ley actual para eliminar las demandas legales frívolas.

Los ciudadanos de Arizona pueden votar Sí para equilibrar los derechos legales entre los constructores de casas y sus clientes. Los políticos cambiaron la ley y negaron a los compradores protección razonable contra prácticas engañosas de venta y defectos en la construcción.

Los propietarios individuales de hogar y los agentes de bienes raíces NO están sujetos a esta ley. Sólo los constructores de casas están cubiertos.

Las gigantescas corporaciones de construcción de casas se oponen a esta ley. Pero realizaron enormes ganancias durante el último auge y fácilmente pueden darse el lujo de construir y vender casas de manera justa. Los propietarios de hogar no pueden enfrentarse al sistema en la forma en la que está en su contra. Es el momento de hacer las cosas bien.

¡VOTE SÍ para proteger a los propietarios de hogar de Arizona!

Dion Abril, Presidente, Comité del Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda, Tolleson

Donald Latham, Tesorero, Comité del Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda, Phoenix

Pagado por el "Comité del Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda"

¿Por qué debería usted ignorar los argumentos de la oposición y Votar A FAVOR del Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda? Mi esposa y yo hablamos sobre construir una nueva casa durante varios años. 2005 fue el año en que decidimos hacerlo. Contratamos a Engle quien enfatizaba (o implicaba) calidad.

Comprar esta casa Engle ha dejado a mi familia sacudida y mucho más pobre debido a la experiencia. Estamos atorados en esta casa defectuosa y esperamos que nuestra historia pueda ayudar a otras personas a evitar nuestra pesadilla. Espero que nunca vea el dolor en la cara de su esposa cuando se descubre la verdad.

Encontramos muchos defectos; peligrosas fugas de gas natural, problemas estructurales, conductos de aire acondicionado con fugas, moho, grandes hoyos en las paredes exteriores (¡insectos!), el agua de lluvia salía de las paredes interiores, hasta peligros de electrocución y de monóxido de carbono.

Se hizo consciente al constructor de serios problemas y no hizo cosa alguna al respecto. Cuando el constructor nos contó de otros vecinos que también tenían muchos problemas ellos los describieron como "demasiado quisquillosos" o como un dolor en el trasero. Todo lo que esperábamos era aquello por lo que pagamos y lo que nos prometieron. Tuvimos que gastar \$20,000 dólares para que expertos probaran que nuestras preocupaciones eran reales mientras Engle Homes usaba los mejores abogados para evadir responsabilidades o probar que estábamos mal. Nuestra consciencia no nos permitirá dejar pasar estos problemas a un desprevenido comprador, todo lo que podemos hacer es advertírselo a usted.

Pensamos que teníamos una garantía pero nuestra garantía no funciona para nadie sino para el constructor. No hay responsabilidad.

Espero que usted, su familia o sus nietos experimenten el sueño americano de tener su casa propia. Dos y medio años más tarde tenemos una porquería descompuesta. Por favor vote SÍ para proteger a su familia y a otros.

Terry Landa, Goodyear

Apoye el Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda--Arizona Necesita una Industria de la Construcción Sindicalizada

Escucho a los opositores a la Prop. 201 decir que esto conducirá a Arizona a tener una industria de la construcción sindicalizada. Yo digo ¡qué hay de malo en eso! La industria de la construcción de Arizona debería ser totalmente sindicalizada, y si hace falta una iniciativa para lograr esto, que así sea.

Nuestra Legislatura y la Gobernadora de Arizona nos han fallado no impulsando más leyes que promuevan una mayor negociación colectiva y organización sindical. Mientras hablamos, el gobierno federal está a punto de aprobar el Decreto de Elección Libre, una medida necesaria que eliminaría las boletas electorales secretas para poder hacer más fácil para los trabajadores formar sindicatos. Los mismos pasos proactivos necesitan ser tomados aquí en Arizona, y la Prop. 201 es un buen primer paso.

Así que le digo a la Asociación Internacional de Acero en Plancha y la AFL-CIO: ¡Gracias! Todo trabajador de Arizona está en deuda con ustedes. Esperamos que con sus esfuerzos continuos, podamos presionar por leyes e iniciativas que mejoren la difícil situación de los trabajadores y castiguen a la clase empresarial por todo lo que ellos nos han quitado.

Josh Stockton, Mesa

Por favor apoye a los Sindicatos votando a favor de la Prop. 201

Como partidario desde hace mucho tiempo del Sindicato de Metal en Plancha y la AFL-CIO, yo de todo corazón refrendo sus esfuerzos por aprobar la Prop. 201. Ya es hora de que los sindicatos empiecen a intensificar y poner más presión sobre la industria de la construcción para su sindicalización.

La Prop. 201 hace un par de cosas para ayudar a aumentar su membresía. Primero, limita las opciones sobre qué contratistas pueden usar los consumidores, mejorando las probabilidades de que sólo se use mano de obra sindicalizada. En segundo lugar, establece varias normas, reglamentaciones y requerimientos nuevos

que los constructores deben cumplir, varios de los cuales de seguro obstaculizarán su capacidad de operar sin mano de obra sindicalizada.

La única cosa desafortunada acerca de esta iniciativa es que tomó dinero de un grupo de fuera del estado para finalmente poner a la industria de la construcción en su lugar. Afortunadamente con el mercado de vivienda como está, es el momento perfecto para impulsar leyes que inclinarán la balanza del poder hacia talleres sindicalizados. Yo sólo espero que no nos perdamos de esta oportunidad.

Yo le pido a todo arizonense que se preocupa por los sindicatos en este estado que se me una votando sí a la Prop. 201.

David Snyder, Mesa

Gane influencia sobre los Constructores de Casas Apoyando la Prop. 201

Todo arizonense necesita apoyar la Prop. 201, una iniciativa de calidad que ayudará a aumentar la influencia que los futuros compradores y los actuales propietarios de hogar tienen cuando tratan con constructores de casas.

Mudándome aquí de California, no podía creer que no había ningunas leyes que yo pudiera usar para presionar a los constructores a ofrecerme un mejor precio o más mejoras a mi casa. Afortunadamente, la Prop. 201 también abre los estatutos de litigio para los futuros compradores, así que ahora puedo llamar a mi abogado si creo que un constructor no me está ofreciendo un precio justo.

Otra buena disposición en la Prop. 201 es que prohíbe a un comprador de hogar acordar cualquier forma de proceso de mediación o arbitraje con un constructor, lo que significa que toda disputa tiene que ser arreglada en la corte. Es una gran manera de regresársela a los constructores, especialmente porque esta iniciativa prohíbe a los constructores de casas el recuperar los costos de la corte.

Con leyes injustas como permitir arbitraje, permitir a los constructores cobrar los costos de la corte si ganan, y prohibir a los futuros compradores el entablar demandas legales contra constructores, es claro que los estatutos de construcción de casas necesitan una actualización. Es por eso que yo apoyo la Prop. 201, y espero que todos los votantes se unan a mí en hacerlo.

Nate Porter, Mesa

Ayude a aumentar los pagos de litigio apoyando la Prop. 201

Viniendo de una familia de abogados litigantes, me encantó ver que el Sindicato de Metal en Plancha puso la Prop. 201 en la boleta electoral. Si usted no lo sabe, bajo la ley actual si usted demanda a un constructor por un supuesto defecto de construcción y la reclamación resulta ser frívola, el constructor es elegible para recuperar honorarios razonables de abogados como sean otorgados por la corte. El problema con esta disposición es que desanima las demandas legales de acción a gran escala contra constructores, las cuales son necesarias para intimidarlos para llegar a un arreglo fuera de la corte.

Pero ahora con la Prop. 201, los constructores de casas ya no serán elegibles para recuperar los costos de la corte, significando que los abogados podrán entablar tantas demanda legales como quieran sin temor de realmente tener que pagar por el litigio. El resultado es que las reclamaciones de amortiguación, un componente muy necesario para ayudar a ampliar el tamaño y enfoque de las demandas legales por defectos de construcción, pueden ser incluídas como una forma de aumentar los pagos de arreglos.

Algunas personas tratan de dar a los abogados litigantes un mal nombre, pero usar los procesos de la corte es una manera legítima e inteligente de ganar dinero. Yo creo que el proceso legal necesita ser utilizado en toda su extensión, y es por eso por lo que cuando llegue noviembre, por favor apoye la Prop. 201.

Beau Flahart, Gilbert

El Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda está basado en la noción de que si usted compra una casa y ésta resulta estar pobremente construida usted debería poder hacer algo al respecto. Está basado en la noción de que los consumidores deben obtener aquello por lo que pagaron y que los vendedores deben ser responsables por la calidad de su producto. Está basado en la noción de que la transparencia y la revelación completa es un derecho del consumidor.

Durante demasiado tiempo, demasiados propietarios de hogar de Arizona han observado cómo su sueño americano de ser dueños de una casa se convierte en una pesadilla. Los intentos por hacer que los defectos de construcción se reparen han resultado en meses y frecuentemente años de negación y retraso de parte de los constructores y vendedores. Los vendedores han podido esconderse detrás de la confusa jerga legal y los requerimientos que evitan que los consumidores normales puedan hacer que se atiendan sus preocupaciones. En lugar de que los vendedores respalden su producto, los compradores son amenazados con tener que pagar los honorarios de abogados y los costos de la corte de los mismos quienes les vendieron el producto defectuoso en primer lugar.

El refugio es una necesidad humana básica; no es una opción. En un lugar como Arizona, con su clima extremo, la calidad es esencial y los defectos necesitan ser atendidos oportunamente. Las personas que gastan sus ahorros de toda la vida arduamente ganados, en la compra de un refugio merecen un curso de acción razonable si su compra se vuelve problemática.

El Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda usa lenguaje ordinario y no técnico que cualquiera puede entender. Requiere que los vendedores hagan lo mismo en sus tratos con los compradores. ¿Deberían los consumidores de Arizona aceptar algo menos?

Vote a favor de la Justicia. Vote Sí a la Prop. 201

Rev. Catherine "Trina" Zelle, Directora, Justicia para
Trabajadores Interfé de Arizona, Tempe
Pagado por "Justicia para Trabajadores Interfé"

Walter Henyard, Vice Presidente, Justicia para
Trabajadores Interfé de Arizona, Mesa

La Coalición de Excelencia en Aire Acondicionado (www.acecoalition.org/) es un grupo de profesionales interesados en la industria quienes ofrecen su tiempo y esfuerzo para promover asuntos de calidad, capacitación y conservación de energía. En cientos de inspecciones gratuitas a los nuevos propietarios de hogar nosotros vemos rutinariamente múltiples defectos serios en la construcción.

Hay miles de casos a través de Arizona donde los compradores de hogar se están quejando acerca de la construcción de sus casas nuevas incluyendo instalaciones eléctricas defectuosas, mala plomería y problemas con los cimientos. Esta iniciativa anula una ley aprobada en 2002 apoyada por los constructores de casas, los contratistas y los cabilderos a favor de la industria para limitar las demandas relacionadas con la construcción de muy mala calidad. Esta ley simplemente da a la gente el derecho de hacer algo al respecto.

Los opositores a esta medida afirman que haría que las casas fuesen inasequibles pero las garantías no controlan el precio de venta de casas nuevas; la oferta y la demanda establecen los precios. Necesitamos hacer todo lo que podamos para proteger el valor de nuestras casas. Necesitamos proteger el valor de nuestra casa protegiendo contra construcción defectuosa. ¿Por qué algunos constructores de casas frecuentemente se oponen a inspectores terceros hasta a aquellos que son sin fines de lucro?

Comprar una casa nueva es una enorme inversión. Es simplemente justo pedir a los constructores de casas que respondan por la calidad de sus casas y que proporcionen una garantía a los compradores de casas nuevas. Una garantía de 10 años es razonable ya que muchas personas están obteniendo una hipoteca de 30. Esto también apoya por completo el principio común de que los constructores y contratistas deberían responder por sus productos y hacerse responsables si construyen un producto de muy mala calidad o por debajo del estándar.

No hay ninguna razón por la cual los constructores de casas deban oponerse a proporcionar una garantía sobre las casas a menos que estén tratando de tomar atajos o de usar materiales defectuosos. Otros buscan hacerlo un asunto sobre el sindicato o falta de sindicato: esta iniciativa sólo recompensaría a los contratistas que hicieron trabajo de calidad sin importar el estatus sindical.

¡Vote Sí!

Edward B. Armour, Director, Coalición ACE, Gilbert

La Red de Defensa de Arizona apoya el Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda e insta a los votantes a apoyarla porque asegurará que los compradores de casa y los propietarios de hogar tengan una posición más fuerte en las disputas con los constructores de casas, incluyendo una garantía de diez años en casas nuevas, el derecho a elegir a los contratistas para trabajos de reparación, y el derecho de demandar a los constructores de casas por prácticas engañosas de venta y defectos de construcción sin la amenaza de tener que pagar por los honorarios de los abogados de los constructores y los honorarios de los testigos expertos.

En 2002 la industria de la construcción de casas aseguró una legislación que cambió radicalmente los derechos de los compradores de hogar a favor de los constructores. Esta iniciativa nivela el terreno de juego.

Los compradores de casas nuevas deben tener una expectativa razonable de que la construcción de su casa es sólida y que la casa es segura para sus familias. La Proposición 201 protegerá a los compradores de casa de los peores actores en la industria de la construcción de casas y hace responsables a los constructores por la calidad de su obra.

La Red de Defensa de Arizona promueve la justicia social, económica, racial y ambiental educando a los votantes acerca de las medidas en las boletas electorales y abogando por la protección del consumidor y la preservación de un sistema de justicia civil en el cual a las personas promedio se les pueda asegurar justicia tratando con intereses corporativos y comerciales. Le instamos para que Vote Sí a la Proposición 201.

Michael J. Valder, Presidente, Red de Defensa de
Arizona, Phoenix

Eric Ehst, Tesorero, Red de Defensa de Arizona,
Phoenix

Pagado por la "Red de Defensa de Arizona"

Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda

Los propietarios de hogar de Arizona tienen el derecho a vivir y criar a sus familias en casas construidas con calidad que durarán por generaciones. La Prop. 201 hace responsables a los contratistas y protege a los propietarios de hogar contra prácticas de construcción inferiores al estándar.

Muchos contratistas enfatizan la rentabilidad sobre la calidad, buscando reducir costos de construcción y aumentar las ganancias mientras que venden casas al precio más alto. Como resultado, amplias extensiones de casas sufren de defectos de construcción causados por prácticas de construcción inferiores al estándar. A los propietarios de estas casas se les deja la desalentadora realidad de luchar contra una demanda legal de costo prohibitivo o enfrentar costos substanciales de recuperación y cargas de mantenimiento irrazonables en casas casi nuevas. Los constructores deberían hacerse responsables por la calidad de su construcción.

Las leyes actuales "protegiendo" a los propietarios de hogar fueron creadas por los constructores, para pro-

teger a los constructores. Estas leyes establecen cargas irrazonables, exponen a los propietarios de hogar a costos substanciales, y prohíben eficazmente a muchos propietarios de hogar el hacer a sus constructores responsables de la construcción de muy mala calidad. Los ciudadanos de Arizona, no sus constructores, deberían crear las leyes para proteger al público comprador de casas.

La Prop. 201 nivela el terreno de juego entre los propietarios de hogar y los grandes constructores corporativos de casas. La Prop. 201 elimina muchas de las cargas actuales que protegen a los constructores de casas. Si un constructor se niega a corregir una construcción inferior al estándar, la proposición requiere que el constructor pague los honorarios y costos de abogado del propietario del hogar ganador si se requiriera una acción legal. Al mismo tiempo, la Prop. 201 elimina la responsabilidad potencial de los propietarios de hogar de pagar los considerables honorarios de los abogados de los constructores si el constructor usa su fuerza financiera para agotar al propietario de hogar en sumisión. La Prop. 201 también amplía el periodo de tiempo de 8 años a 10 años dentro de los cuales un propietario de hogar puede hacer responsable a su constructor por una construcción defectuosa.

Los propietarios de hogar siempre han pagado por casas de calidad, ahora es el momento de hacer que los constructores de casas sean responsables de proveer viviendas de calidad que duren para las generaciones futuras.

Douglas Lusson, Presidente, Coalición a Favor de Una Mejor Construcción, Phoenix

Pagado por la "Coalición a Favor de Una Mejor Construcción"

Estimado/a Votante de Arizona,

La Alianza de Arizona para Norteamericanos Jubilados insta su apoyo a la Prop. 201, la iniciativa del Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda. En los últimos años, Arizona ha visto una afluencia de nuevos residentes y la industria de constructores de casas ha cubierto la demanda y se ha beneficiado de ese crecimiento. Sin embargo, desde que se cambiaron las leyes en 2002, los compradores de casa han visto disminuir sus derechos como nuevos propietarios de hogar. Con demasiada frecuencia, los nuevos propietarios de hogar experimentan tácticas de ventas cuestionables, estándar de "dar gato por liebre" contra características ordenadas a la medida, y al mudarse a la casa, docenas de defectos de construcción.

No está esto presente más que en las comunidades de jubilación de personas mayores en Arizona. Los jubilados compran la casa de sus "sueños" en estas comunidades de plan maestro para jubilados y encuentran que sus sueños se convierten en pesadillas. Las personas mayores encuentran defectos de construcción que no podrán arreglar ellos mismos debido a sus condiciones de salud o porque reciben un ingreso fijo. Cuando buscan las reparaciones del constructor, se encuentran con hostilidad y son forzados a buscar rectificación a través del proceso legal, todo a costa de sus arduamente ganados ingresos de jubilación.

Al votar sí a la Prop. 201 la iniciativa del Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda, quitamos la ventaja que la Legislatura dio a la compañías constructoras de casas, y permitimos a los compradores de hogar una audiencia justa en un campo de juego parejo.

John Campbell, Primer Vicepresidente, Alianza de Arizona para Norteamericanos Jubilados, Glendale

Bill Engler, Segundo Vicepresidente, Alianza de Arizona para Norteamericanos Jubilados, Anthem

Pagado por la "Alianza de Arizona para Norteamericanos Jubilados"

Una de las inversiones más grandes que una familia trabajadora hará es su casa. Muchos arizonenses trabajadores economizan en grande y ahorran durante años para poder tener su pedazo del sueño americano para sus familias. Estos sueños pueden rápidamente hacerse pedazos por la realización de una construcción con fallas y defectos y la falta de un proceso real para remediar la situación.

Cuando las familias se mudan a estas casas hay muchas veces en las que sus sueños se convierten en una pesadilla. Los cimientos empiezan a agrietarse, techos de muy mala calidad traen goteras que se convierten en moho y el cableado eléctrico con fallas hace del simple encender un interruptor de luz un riesgo potencial. Estos propietarios de hogar hacen todo lo posible para corregir los problemas. Hacen llamadas, llenan documentos y experimentan un laberinto sin fin de burocracia en sus intentos de tener una casa habitable para su familia. Una y otra vez los constructores de casas fallan en cumplir con sus responsabilidades por su construcción con fallas y defectos.

En 2002, los cabilderos a favor de los constructores de casas convencieron a la Legislatura de Arizona para que aprobara la legislación, para cambiar radicalmente los derechos de los propietarios de hogar a favor de los constructores de casas. Eliminó la mayoría de las protecciones básicas para los consumidores que deberían ser parte de cada compra realizada por familias trabajadoras.

Esta iniciativa cuando sea aprobada restablecerá los derechos de estas familias para que se responda oportunamente a sus preocupaciones y quejas y que las reparaciones en sus casas las realicen contratistas de buena reputación. Pondrá un fin a las tácticas de venta engañosas y requiere que los constructores de casas sean francos con la información necesaria por las familias trabajadoras cuando toman su decisión de comprar.

El Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda revertirá esta tendencia y pondrá salvaguardas para proteger la inversión de un propietario de hogar.

Vote Sí a la Proposición 201 para proteger al sueño americano.

Vote Sí al Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda.

Rebekah Friend, Secretaria/Tesorera, Arizona AFL-CIO, Mesa

Martin "Buzz" Murphy, Presidente, Arizona AFL-CIO, Glendale

ARGUMENTOS "CONTRA" LA PROPOSICIÓN 201

Como Presidente de Arizonenses Contra el Abuso de las Demandas Legales (ALAW por sus siglas en inglés), me gustaría pedir a los Votantes de Arizona que rechacen la Prop. 201. ALAW lucha contra abusos en nuestros sistemas legales que crean desigualdades que suben los costos legales para los consumidores.

Esta propuesta crea un proceso de litigio obligatorio y complejo que causará demandas legales innecesarias sin resolver los problemas del propietario de hogar.

- Prohíbe a las dos partes llegar a acuerdos para resolver sus disputas sin ir a la corte y contratar abogados.
- Prohíbe al vendedor de casas nuevas recuperar cualesquiera honorarios de abogados aún si el caso era frívolo o si ellos ganan.
- Permite a los futuros compradores entablar una demanda legal así que usted ni siquiera debe tener una casa para entablar una demanda.
- Asegura que todas las disputas, ya sean largas o cortas, vayan a la corte subiendo los costos para todos.
- Si estas disputas van a la corte, esto nos asegura que los propietarios de hogar esperarán años hasta que su asunto se resuelva o sus casas sean arregladas.

A diferencia de cualquier asunto que ALAW jamás haya visto, éste es un intento sin precedentes de alterar nuestro sistema legal a favor del litigio sobre la mediación. Este es un paso innecesario cuando en la actualidad ya contamos con procedimientos legales que permiten la mediación mientras preservan el derecho de los consumidores al litigio.

Como muchos consumidores entienden, cuando usted crea un proceso legal complicado e injusto que requiere el uso de abogados, crea costos más altos para los consumidores. Nos oponemos a cualesquiera esfuerzos por aumentar los costos al consumidor durante estos tiempos económicos difíciles.

VOTE NO A LA PROP. 201

Spencer Kamps, Presidente, Arizonenses Contra el Abuso de las Demandas Legales, Phoenix

Aunque el título de esta proposición dice "proyecto de ley" de los derechos de propietarios de hogar, la única "cuenta" que usted verá es un aumento en sus "cuentas" legales si esto se aprueba. El título induce a error y ofrece a los propietarios de hogar menos derechos que las leyes que actualmente hay en Arizona.

En 2003, exitosamente patrociné la legislación del "Aviso para Remediar". Fue una buena ley entonces y es una buena ley ahora. La meta era resolver disputas rápidamente para que las personas pudieran seguir con sus vidas. La ley está funcionando bien.

Antes de esta aprobación, la mayoría de las reclamaciones de defectos de construcción terminaban en la corte donde los constructores y los propietarios de hogar pasaban años y gastaban miles de dólares tratando de entender quién era culpable.

Bajo la ley de "Aviso para Remediar", fue establecido un proceso justo y razonable. El propietario de hogar notifica al constructor que hay un defecto y el constructor tiene noventa días para arreglar el problema. Además, hay un proceso alternativo de mediación que los propietarios de hogar pueden aprovechar para alcanzar acuerdos rápidos sin ir a la corte. Esto ahorra tiempo y dinero.

Con La Proposición 201, estas provisiones son eliminadas. El litigio es la única opción. Para empeorar aún más las cosas, eliminan los estatutos de "el Perdedor Paga los Costos de la Corte". Sin ese estatuto, los abogados son animados para que vayan a la corte. Todos pierden menos los abogados.

El estatuto "Aviso para Remediar" es una buena norma pública. La satisfacción del consumidor está más alta que nunca mientras que los pagos a abogados están más bajos que nunca. Más importante es que las personas pueden continuar con sus vidas y disfrutar de sus casas nuevas.

No permita que grupos de fuera del estado derriben las sólidas leyes de Arizona. Vote "no" a la proposición 201.

Senadora Barbara Leff, Distrito 11, Phoenix

Los miembros de la Asociación de Constructores de Casas de Arizona Central se sienten orgullosos de hacerse cargo de sus compradores de casas. El año pasado los miembros de la asociación ocuparon los primeros lugares en las calificaciones de JD Powers por satisfacción al cliente. ¡Queremos seguir así!

La Prop. 201 evitará que los constructores de casa trabajen con sus clientes para resolver problemas. En lugar de tener la capacidad de reparar artículos o arbitrar cualesquiera disputas, los compradores de casa se verán forzados a ir a la corte. Esta solución propuesta de "sólo litigio" a la resolución de problemas no hace nada más que llenar los bolsillos de los abogados litigantes y retrasar el que se atiendan los problemas de los propietarios de hogar.

Durante los últimos diez años, la Legislatura del Estado ha promulgado un proceso justo y razonable para que los compradores de casa y los constructores de casas resuelvan disputas. La Prop. 201 rechaza la ley actual y fuerza los deseos de un abogado litigante de fuera del estado y de los partidarios de su sindicato por encima de todos los compradores de casas en Arizona.

¡Las únicas personas que ganan con la Prop. 201 son los abogados! Mantengamos a los compradores de hogar y a los constructores de casas trabajando juntos para mantener la vivienda asequible. VOTE "NO" A LA

Prop. 201.

Carl Mulac, Presidente de la Junta Directiva,
Asociación de Constructores de casas de Arizona
Central, Phoenix

Connie Wilhelm, Presidente, Asociación de
Constructores de casas de Arizona Central, Phoenix

Pagado por la "Asociación de Constructores de casas de Arizona Central"

La Cámara de Arizona Insta un Voto NO a la Prop. 201

La Cámara de Comercio e Industria de Arizona se opone a la Prop. 201, una iniciativa innecesaria que fomentará los litigios y aumentará los costos para los consumidores y los constructores de casas. La ley actual ya proporciona un proceso para que los propietarios de hogar y los constructores de casas resuelvan disputas relacionadas con la construcción antes de entablar alguna demanda legal. Estas leyes han existido durante años y han resultado en una mayor satisfacción del cliente, reducidos costos de litigio y primas de seguros más bajas para los constructores de casas y los propietarios de hogar por igual.

La Prop. 201 pone de cabeza este proceso razonable haciendo dos distorsiones fundamentales a esta ley. Primero, la Prop. 201 prohibirá que se otorgue a los constructores los honorarios de abogados aún si son la parte ganadora en una demanda legal. Arizona ha tenido una práctica legal desde hace mucho de que "el perdedor paga" cuando se trata de reclamaciones por defectos en la construcción, especialmente porque anima a los constructores para que resuelvan rápidamente las disputas y desanima a los abogados litigantes para que presenten reclamaciones frívolas. Al desmantelar el perdedor paga, los constructores inocentes tendrán poca protección bajo la ley y los litigantes envalentonados tendrán poco incentivo para mantener los costos bajos.

La segunda distorsión hecha por la Prop. 201 es que prohíbe a los compradores de hogar celebrar acuerdos de disputa alternativa y resolución con los constructores de casas. Eliminar esta alternativa crucial para resolver desacuerdos fuera de la corte sólo puede significar una cosa: los defensores de esta iniciativa quieren que usted resuelva disputas **en la corte**. La Cámara de Arizona siempre ha sido un fuerte defensor de la libertad de contratar, especialmente cuando se trata de desalentar las demandas legales.

Los defensores de esta iniciativa tratarán de argumentar que la Prop. 201 es buena para los consumidores. Que no le engañen. La Prop. 201 es una bendición para los abogados litigantes, y poco ayuda a los compradores de hogar o a la industria de la construcción. Cuando llegue noviembre, Vote NO a la Prop. 201.

Glenn Hamer, Presidente y Oficial Ejecutivo en Jefe,
Cámara de Comercio e Industria de Arizona,
Phoenix

Don Robinson, Presidente Electo, Cámara de
Comercio e Industria de Arizona, Phoenix

Pagado por la "Cámara de Comercio e Industria de Arizona"

Argumentos "Contra" el Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda

ICSC se enorgullece de promover buenas normas públicas en el Estado de Arizona.

La Prop. 201 no debe ser aceptada por los votantes por las siguientes razones.

- Crea un problema ficticio que sólo beneficiará a los abogados de honorarios de contingencia.
- Es un esfuerzo mal dirigido para que los sindicatos cambien el Derecho al Trabajo de Arizona y para sindicalizar la industria de la construcción.
- Causará un aumento en el costo del seguro de responsabilidad para toda la industria de la construcción.
- El sistema actual está funcionando. Esto sólo forzará a los vendedores y compradores a ir a la corte.
- Prohíbe a los vendedores o constructores cobrar los honorarios de los abogados si son la parte ganadora, aún si el caso es frívolo.
- Impactará negativamente nuestra economía y a los compradores de vivienda nueva aumentando el costo de la vivienda. Los problemas actuales con la asequibilidad de la vivienda en Arizona aumentarán drásticamente.
- Impide la libertad de contratar para la venta de casas nuevas prohibiendo a las partes ponerse de acuerdo para resolver sus disputas a través de la mediación.

Siempre hemos tenido inquietudes cuando se crea un proceso que requiere que las personas vayan a la corte a resolver sus disputas. También estamos preocupados cada vez que una iniciativa patrocinada por un sindicato está tratando de aumentar el costo de la construcción, como este proyecto de ley claramente lo hace. Esta revisión a la ley actual es innecesaria porque la ley actual está funcionando. Ya hay un proceso preciso que se hace cumplir por el Registrador de Contratistas de Arizona bajo el cual un comprador puede solicitar reparaciones.

Por esta razón, y muchas más animamos a los votantes a rechazar la Prop. 201

Larry Landry, Miembro del Comité de Relaciones con el Gobierno para el Concilio Internacional de Centros Comerciales, Phoenix

¡WESTMARC insta un VOTO NO a la Proposición 201!

WESTMARC es una coalición regional de negocios, gobierno y educación que aboga por buenas normas públicas. Como una asociación entre negocios y gobierno, es primordial que consideremos a conciencia asuntos de las normas públicas y que trabajemos cooperativamente hacia normas públicas que sean buenas para nuestra región del oeste del Valle y nuestro estado

WESTMARC ha revisado a conciencia la Proposición 201 y cree que el Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda no beneficiará a nuestra región del oeste del Valle o a nuestro

estado.

WESTMARC cree que:

- las garantías de 1 a 2 años son apropiadas en la industria, pero que 10 años es demasiado tiempo;
- que la industria de la construcción de casas debería iniciar garantías antes del mandato

legislativo;

- que garantías de 10 años aumentarían significativamente el costo de la vivienda de Arizona en un momento en el que el mercado de vivienda está sufriendo;
- que los dramáticos aumentos en los precios de vivienda reducirían el paso de recuperación de la economía de Arizona y sofocarían la del oeste del Valle impidiendo el crecimiento;
- aunque esta iniciativa se originó en Arizona fue financiada por completo por una única

organización de fuera del estado; y

- la ley de consecuencias no planeadas prevalecerá por muchos años venideros.

WESTMARC cree que esta iniciativa es mala para la economía de Arizona.

Por lo tanto, ¡le animamos para que se una a WESTMARC oponiéndose al Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda y le exhortamos para que vote NO a la Proposición 201!

Ray L. Jones, Presidente de la Junta Directiva,
WESTMARC, Peoria

Jack W. Lunsford, Presidente y Oficial Ejecutivo en
Jefe, WESTMARC, Peoria

Pagado por "WESTMARC"

Comprar una casa nueva es frecuentemente la compra más importante en la vida de una persona o una familia. Una parte importante de este proceso es la capacidad para que el comprador de hogar y el constructor de casas trabajen juntos cuando surgen problemas. Es importante para los miembros de la Asociación de Constructores de Casas del Sur de Arizona que podamos trabajar de cerca con nuestros compradores de hogares para resolver cualesquiera problemas de manera rápida y eficiente. La Prop. 201 ¡quiere cambiar todo eso! Los compradores de hogar y los constructores de casas ya no podrán tener sus propios acuerdos para resolver disputas. El abogado litigante de fuera del estado quien redactó el borrador de esta Prop. 201 quiere hacer obligatorio que la única forma de resolver disputas ¡sea yendo a la corte!

¡Y no se detiene ahí! También ha dado a los "futuros compradores" el derecho de demandar. Así que ahora las personas que ni siquiera son propietarias de una casa pueden demandar a un constructor de casas. El costo de estas demandas legales frívolas repercutirá en cualquier persona esperando comprar una casa nueva. Esto aumentará significativamente el costo de la vivienda y lesionará a la economía de Arizona que ya está en apuros.

Arizona tiene un Proceso de Oportunidad de Reparar justo y equitativo que permite a los propietarios de hogar que hagan que se arreglen sus problemas dentro de 90 días. Si las partes no logran llegar a un acuerdo, los propietarios de hogar pueden entonces iniciar un litigio. Unase a nosotros votando "NO" a la Prop. 201 para que los propietarios de hogar y los constructores de casas de Arizona ¡puedan seguir resolviendo problemas de tal manera que los propietarios de hogar GANEN y sólo los abogados pierdan!

Randy Agron, Presidente, Asociación de
Constructores de Casas del Sur de Arizona,
Vicepresidente, A.F. Sterling Home Builders, Tucson

Edward Taczanowsky, Presidente, Asociación de
Constructores de Casas del Sur de Arizona, Tucson

Pagado por la "Asociación de Constructores de Casas del Sur de Arizona"

Todos podemos estar de acuerdo con que cualquier contratista de Arizona o constructor de casas que construya o venda una casa con deficiencias en la construcción debería reparar la casa de acuerdo con todos los códigos de construcción y estándares de mano de obra profesional aplicables. De hecho, eso es lo que las actuales leyes de Arizona requieren. La ley de Arizona implica una garantía de mano de obra y habitabilidad en todo contrato de construcción de vivienda y actualmente proporciona un proceso para resolver problemas legítimos en la construcción de casas dentro de 90 días. Si el propietario de hogar y el constructor no pueden llegar a un acuerdo, el propietario de hogar puede iniciar un litigio basándose en que "el perdedor paga" los honorarios de abogados. Además, los propietarios de hogar pueden presentar una queja con el Registrador de Contratistas de Arizona, el cual puede hacer arreglos para una inspección de la casa y ordenar al constructor que corrija cualquier trabajo deficiente o que haga la restitución de ello. Todo lo anterior proporciona un enfoque justo y parejo para resolver disputas entre los propietarios de hogar y los contratistas de una manera razonable.

Desafortunadamente, los defensores de la Prop. 201 no parecen estar interesados en la justicia o la razonabilidad. Entre otras cosas, la proposición eliminaría el sistema probado por el tiempo en el cual "el perdedor paga" los honorarios de abogados, repercutiendo de ese modo el costo de demandas legales frívolas a cada consumidor que compra una casa nueva. Prohibiría a los propietarios de hogar y constructores llegar a acuerdos por métodos alternativos de resolución de disputas menos costosos como la mediación y el arbitraje. Esto evitaría hasta que el constructor tuviera la oportunidad de hacer cualesquiera reparaciones necesarias. Tal vez lo más importante es que, impondría una responsabilidad significativamente ampliada sobre los constructores de casas de Arizona que podría hacer que muchas pequeñas compañías cerrasen sus puertas. La Prop. 201 es innecesaria y potencialmente desastrosa para los ciudadanos y los propietarios de hogares de Arizona. Le insto para que vote NO.

Lance M. Johnson, Abogado, Scottsdale

VOTE NO A LA PROP. 201

Yo creo que Arizona está lleno de gente brillante y optimista. Es demasiado malo el que quienes de fuera del estado prepararon el borrador de la Prop. 201 no lo sean.

Estos desconocidos preparadores del borrador PROHÍBEN a cualquier adulto o partes que lleguen a acuerdos para resolver cualesquiera desacuerdos sobre la venta de una casa, condominio, o casa unifamiliar estilo "townhome" a través de cualquier otro proceso que no sea el suyo. ¿No confían en nosotros o es así como trabajan en su estado? El derecho para que un adulto acuerde CUALESQUIERA términos de un contrato sobre cómo resolver diferencias debería ser protegido.

¿Qué nos quedará? Un proceso legal obligatorio que los consumidores deben seguir... ya sea que nos guste o no. Tendremos que ir a la corte, pagar grandes honorarios de abogados, y esperar años para que jueces, abogados y compañías de seguros tomen decisiones sobre las cuales no tenemos control.

Pregunte a los preparadores del borrador ¿por qué no soy lo suficientemente lista para tomar mis propias decisiones cuando tengo un problema? Estoy segura de que cuando vaya a la corte bajo este proceso obligatorio algún día, me enfrentaré a uno de los preparadores del borrador del otro lado de la mesa mientras él espera, como todos los abogados demandantes lo hacen, por un gran cheque de pago.

Envíe a estos desconocidos preparadores del borrador de fuera del estado un mensaje y vote NO a la Prop. 201.

Alisa Schroder, Meritage Homes, Scottsdale

VOTE NO A LA PRO. 201

La Prop. 201 debe ser rechazada por los votantes de Arizona.

He estado en Arizona durante años y cada elección veo un montón de complicadas propuestas de varios grupos de intereses especiales que salen por su propio bien, no por el nuestro. La Prop. 201 es otra de esas propuestas.

La Prop. 201 es de más de cuatro páginas de cambios legales sobre cómo los demandantes y defensores serán tratados en la corte cuando tengan disputas sobre casas y "mejoras a bienes raíces". Esta propuesta será leída por pocos y entendida sólo por los abogados de fuera del estado quienes prepararon el borrador.

Además, la Prop. 201 nunca ha recibido una audiencia pública o una revisión legal externa y su borrador fue preparado en secreto.

¿Por qué Arizona parece ser la rata de laboratorio para los experimentos de los intereses de fuera del estado?

No se arriesgue con la Prop. 201. Vote no.

Paul Haggerty, Phoenix

¡LA PROP. 201 VA DEMASIADO LEJOS!

Yo creo que un sistema legal justo que permita a todas las partes igual acceso a la justicia. Yo no creo en un proceso legal que equilibre el poder hacia los abogados o hacia una parte en una disputa.

La Prop. 201 crea un sistema injusto donde los abogados ganan y los propietarios de hogar se atorran esperando años para que se realicen sencillas reparaciones a sus casas. Tenemos un proceso actual que requiere que los constructores arreglen reparaciones para los consumidores en 90 días, ó que les den una compensación en efectivo. Esta es una sencilla y eficiente forma para que las personas hagan que se les arreglen sus problemas cuando un constructor está siendo un problema. Y si el constructor no arregla el problema, entonces los propietarios de hogar pueden demandarlo.

La Prop. 201 destruye este proceso de 90 días. Crea un sistema para que los abogados de los demandantes les digan a sus clientes que vayan a la corte para que estos abogados sean pagados. ¿Por qué creamos un sistema complicado sólo para que los abogados puedan recibir paga y los propietarios de hogar sin saberlo esperen años para que las cortes decidan si se les van a arreglar sus problemas? ¿Por qué no conservamos nuestro sistema actual para hacer reparaciones?

VOTE CONTRA LOS ABOGADOS DEMANDANTES. VOTE NO A LA PROP. 201.

Russell Brock, Tempe

A pesar de lo que sugiere el engañoso nombre de la Proposición 201, los propietarios de hogar de Arizona ya tienen un 'Proyecto de Ley de Derechos' dentro de la ley de Arizona.

Desde 1931, el Registrador de Contratistas de Arizona (ROC por sus siglas en inglés) ha promovido la construcción de calidad por los contratistas en Arizona a través de un sistema de licencias y normativo diseñado para proteger la salud, la seguridad y el bienestar del público. El ROC es una agencia '90/10' que envía el 10 por ciento de las cuotas de las licencias que recolecta al Fondo General del Estado para ayudar a balancear nuestro presupuesto.

El autofinanciado ROC, el Guardián de los Propietarios de Hogar, no les cuesta cosa alguna a nuestros propietarios de hogar y contribuyentes – a diferencia de las costosas cuotas de abogados garantizadas por la Proposición 201.

En julio de 1981, se estableció el Fondo de Recuperación de Contratistas Residenciales para Propietarios de Hogar con el propósito de rembolsar a los propietarios de hogar la mano de obra inapropiada por contratistas residenciales con licencia.

El ROC tiene amplios poderes para multar, suspender o revocar la licencia de un contratista por bajos están-

dares de mano de obra y hasta proporciona una jurisdicción para que los propietarios de hogar presenten quejas contra un contratista. Más aún, el Fondo de Recuperación asegura que los propietarios de hogar puedan cobrar sus legítimos daños.

¿Sabe? Los propietarios de hogar tienen derechos, pero los abogados litigantes no quieren que usted lo sepa.

Durante más de 50 años, la Asociación de Contratistas de Arizona ha proporcionado liderazgo corporativo, político y cívico en la industria de la construcción de Arizona para el beneficio de nuestras compañías, empleados y comunidades. Somos estrictamente una asociación no lucrativa del estado cuya membresía consiste de contratistas residenciales y comerciales en general, subcontratistas de varios gremios, proveedores de materiales, urbanizadores, arquitectos e ingenieros.

Exhortamos a los votantes para que rechacen la Proposición 201 y que no sean engañados por tramposos y deshonestos llamados mercadológicos a su favor.

La Proposición 201 aumentará los litigios costosos y hará más difícil el ser propietarios de hogar para más arizonenses.

Proteja y Defienda los Derechos que los Propietarios de Hogar Tienen Ahora.
Quédese Fuera de la Corte, ¡Donde Sólo los Abogados Ganan!
Vote “NO” a la Proposición 201

Brett A. Jones, Vicepresidente de Operaciones,
Asociación de Contratistas de Arizona, Phoenix

Jeffery M. Hall, Abogado General, Asociación de
Contratistas de Arizona, Phoenix

Pagado por la “Asociación de Contratistas de Arizona”

Los bomberos Profesionales de Arizona se oponen a la Iniciativa del Proyecto de Ley de los Derechos de los Propietarios de Vivienda. Esta iniciativa agregará miles de dólares al costo de una casa cuando estamos en una crisis de vivienda y financiera. Ahora tenemos a bomberos que no pueden darse el lujo de vivir en la ciudad para la cual trabajan; esta iniciativa empeorará este problema.

Respetuosamente le pedimos que vote NO.

Gracias,

Tim Hill, Presidente, Bomberos Profesionales de
Arizona, Phoenix

Mike Colletto, Director Legislativo, Bomberos
Profesionales de Arizona, Phoenix

Pagado por “Bomberos Profesionales de Arizona”

Proposición 201 – La Iniciativa de Demandas Legales Frívolas

La Proposición 201 no beneficiará a los propietarios de hogar, sino que es un regalo para los abogados inescrupulosos. Proporcionando un incentivo para las demandas legales frívolas, la Prop. 201 bajará los valores actuales de las viviendas y reducirá la vivienda asequible en Arizona.

Las reclamaciones frívolas por defectos de la Prop. 201, los costos adicionales de honorarios de abogados y litigios, y los costos relacionados con sindicatos aumentarán el costo de casas nuevas al mismo tiempo que devaluará el precio de las casas actuales. Más aún, los nuevos aumentos de precios no serán una ganancia para el constructor sino para los sindicatos y abogados quienes elevaron los costos.

La Prop. 201 busca prohibir la “resolución alternativa razonable de disputas” la cual elimina la capacidad del propietario de hogar de arbitrar. Una vez que sea abolido el arbitraje, abogados irresponsables pueden, por ejemplo, reclamar una variedad de defectos en casas (devaluando la casa), arreglarse con los constructores, y cubrir sus honorarios legales. Esto deja a los propietarios de hogar de Arizona con la desgracia de tener que revelar cientos de “supuestos” defectos cuando traten de vender su casa.

En esta fase de contracción económica, lo último que necesitamos es lesionar aún más al mercado de vivienda mientras dirigimos más dinero a los sindicatos y abogados inescrupulosos. Vote No a la Prop. 201.

Steve Voeller, Phoenix

FORMATO DE LA BOLETA

PROPOSICIÓN 201

PROPUESTA POR UNA PETICIÓN DE INICIATIVA
RELACIONADA CON LOS PROPIETARIOS DE VIVIENDA

TÍTULO OFICIAL

PROYECTO DE LEY DE LOS DERECHOS DE LOS
PROPIETARIOS DE VIVIENDA

TÍTULO DESCRIPTIVO

PERMITE UNA DEMANDA LEGAL DE UN PROSPECTO COMPRADOR DE VIVIENDA; PERMITIENDO DEMANDAS LEGALES A PESAR DE ACUERDOS ALTERNOS PARA LA RESOLUCIÓN DE DISPUTAS; PROHÍBE LOS HONORARIOS DE ABOGADO DEL VENDEDOR; ACORTA EL TIEMPO DE AVISO Y DE RESPUESTA; REQUIERE LA INSPECCIÓN DEL VENDEDOR Y DEL CONTRATISTA CON LICENCIA; REQUIERE QUE EL CONTRATO DEL VENDEDOR PROVEA UNA GARANTÍA DE 10 AÑOS; EL VENDEDOR DEBE REVELAR CONFLICTOS; DA AL COMPRADOR DERECHOS DE CANCELACIÓN; AMPLÍA EL TIEMPO PARA INTERPONER UNA ACCIÓN DE MEJORAMIENTOS; AMPLÍA LOS REMEDIOS DEL COMPRADOR.

PROPOSICIÓN 201

PROPOSICIÓN 201

<p>Votar "sí" deberá tener el efecto de otorgar a los "compradores prospecto" el derecho de interponer demandas debido a una acción de vivienda, permitiendo demandas legales a pesar de disposiciones alternas para la resolución de disputas en los contratos de ventas, acortando el periodo de aviso del consumidor comprador y de respuesta del vendedor y después de interponer acciones por defectos, requiriendo que el vendedor inspeccione la vivienda después de recibir el aviso, requiriendo que la oferta de cualquier vendedor incluya la opción de reemplazo o reparación a ser realizada por un contratista con licencia, eliminando el derecho del vendedor de recibir honorarios de abogado y costos si el vendedor prevalece, ordenando que el vendedor provea una garantía de 10 años en materiales y mano de obra, requiriendo que el contrato para una vivienda nueva recién construida incluya una revelación de la relación financiera del vendedor con una institución financiera, no permitiendo que el vendedor requiera un depósito del comprador a menos que el contrato permita un período de cancelación de 100 días, extendiendo de ocho a diez años el tiempo para interponer una acción legal contra cualquier persona realizando mejoramientos a un bien raíz, y ampliando los remedios disponibles a un propietario que tenga éxito en una acción de vivienda contra el vendedor.</p>	<p>SÍ <input type="checkbox"/></p>
<p>Votar "no" deberá tener el efecto de retener la ley actual con respecto a las acciones de la vivienda del comprador.</p>	<p>NO <input type="checkbox"/></p>