

**CONDADO DE DALLAS
PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN DE VECINDARIOS**



**SOLO SE ACEPTARÁN LAS OFERTAS ENTREGADAS EN
INGLÉS**

**ESTA VERSIÓN EN ESPAÑOL DE LA OFERTA Y
ACUERDO DE COMPRA SE OTORGA SOLO PARA
PROPÓSITOS DE INFORMACIÓN.**

GRACIAS!

CONDADO DE DALLAS PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN DE VECINDARIOS

INSTRUCCIONES PARA LA OFERTA Y ACUERDO DE COMPRA

ESTÁNDAR

DEBE PRESENTAR UNA OFERTA COMPLETA PARA SER CONSIDERADO O PODRÍA DESCALIFICARSE. SOLO SE ACEPTARÁN LAS OFERTAS ENTREGADAS EN INGLÉS.

POR FAVOR, NOTA CUENTA EL CAMBIO EN EL MONTO DEL DEPÓSITO.

1. No ingrese a estructuras vacantes sin la expresa autorización del Departamento de Obras Públicas del Condado de Dallas.
2. Lea cuidadosamente toda Oferta y Acuerdo de Compra antes de firmar.
3. El depósito requerido debe estar incluido con la Oferta y Acuerdo de Compra. Las formas aceptables de pago son: cheque de caja, giro bancario (*money order*), transferencia electrónica (la información para transferencia electrónica está disponible a solicitud).

Nota: No se aceptarán cheques personales ni dinero en efectivo.

4. Llene todos los documentos siguientes (Paquete de Oferta):
 - a. Firme la Oferta y Acuerdo de Compra.
 - b. Firme el Documento A - Declaración de No Póliza de Seguro para el Título.
 - c. Firme el Documento B - Declaración de No Conflicto de Intereses
 - d. Firme y notarice el Documento C – Declaración Jurada (*Affidavit*).
5. El Tribunal de Comisionados del Condado de Dallas se reserva el derecho a aceptar o rechazar cualquier y todas las ofertas por cualquier razón o por ninguna razón, a dispensar todas las irregularidades, las no conformidades y tecnicidades, y no hay garantías implícitas de negociar o vender propiedades. Todas las ofertas están sujetas a la aprobación de cada entidad fiscal que tenga derecho a recibir ganancias por la venta contemplada en el dictamen.
6. **TODAS LAS VENTAS ESTÁN SUJETAS Y CONDICIONADAS A LA APROBACIÓN DE LA CORTE DE COMISIONADOS DEL CONDADO DE DALLAS Y DE CADA ENTIDAD FISCAL QUE TENGA EL DERECHO A RECIBIR GANANCIAS PROVENIENTES DE LA VENTA CONTEMPLADA EN EL DICTAMEN.**

INFORMACIÓN ADICIONAL:

Los siguientes son algunos recursos típicos de información que pueden ser útiles en su investigación e indagación de propiedad:

1. <http://www.dallascounty.org/> | Página de inicio del Condado de Dallas. Haga clic en el ícono de BIENES RAÍCES (*REAL ESTATE*) para ver las reventas de embargos fiscales.
2. <https://www.dallascounty.org/departments/pubworks/property-division.php> | Este es el sitio web para el Departamento de Obras Públicas del Condado de Dallas y donde puede encontrar las listas de las propiedades disponibles para reventa. De ahí, vaya al Departamento de Obras Públicas (*Public Works Department*) → División de Propiedades (*Property Division*) → Reventas de Embargos Fiscales (*Tax Foreclosure Resales*).
3. www.dallascad.org | El sitio web del Distrito Central de Valoración de Dallas ofrece detalles de las propiedades y le permite buscar por propietario, cuenta o dirección bajo “Búsqueda de Valoración” (“*Search Appraisals*”).
4. <https://www.roamdallaspropertyrecords.com/index.html> | Este es el enlace al sitio de búsqueda de los Registros Públicos Oficiales del Secretario del Condado de Dallas [ROAM].
5. http://www.dallasact.com/act_webdev/dallas/index.jsp | La oficina de recaudación de impuestos le permite buscar la información fiscal de la propiedad. Hay algunos reportes que usted puede obtener, como Detalles de Impuestos por Año y Jurisdicción (*Taxes Due Detail by Year & Jurisdiction*).
6. <https://courtsportal.dallascounty.org/DALLASPROD/> | Use la herramienta “Búsqueda Inteligente” (“*Smart Search*”) para localizar información relacionada con registros de casos fiscales que contengan documentos asociados con el embargo de una propiedad, por ejemplo: el dictamen, la orden de venta, las citaciones, etc. Esta información también puede encontrarse en la Oficina del Secretario de Distrito, en el Departamento de Registros, en la Corte de Justicia George L. Allen Sr. en 600 Commerce Street, Dallas, Texas, 75202 (N.º de teléfono 214-653-6011). Es posible que se requiera una notificación por adelantado o se deban pagar cuotas para consultar o comprar los documentos.



**CONDADO DE DALLAS
PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN DE VECINDARIOS**

OFERTA Y ACUERDO DE COMPRA
SOLO SE ACEPTARÁN LAS OFERTAS ENTREGADAS EN INGLÉS

Para: Director Asistente de Servicios
Condado de Dallas
Departamento de Obras Públicas, Suite 300
411 Elm Street
Dallas, Texas 75202-3389

Yo, _____, en lo subsiguiente “comprador”, por medio de la presente entrego esta oferta al Condado de Dallas, que en lo subsiguiente e indistintamente se denominará “Condado de Dallas” y “vendedor”, para la compra de la siguiente propiedad descrita:

Dirección: _____

Descripción legal: _____
(Lote, cuadra, N. ° de adición y/o extracto)

Monto de la compra: _____

Monto del depósito: _____

El comprador entiende y acuerda que sobre todas las ofertas de \$20,000.00 dólares o menos, el comprador tiene requerido incluir un depósito en la forma de un cheque de caja o giro bancario (*money order*) pagadero al Condado de Dallas por la cantidad de \$2,000.00 dólares o por la cantidad de la compra, la cantidad que sea menor. Para las ofertas mayores a \$20,000.00 dólares, el comprador debe presentar un depósito en la forma de un cheque de caja o giro bancario (*money order*) pagadero al Condado de Dallas por el diez por ciento (10 %) de la cantidad de la compra. No se aceptará dinero en efectivo. Las ofertas deben permanecer vigentes por 120 días después de la fecha de presentación, a menos que dicho periodo de tiempo se extienda con un acuerdo por escrito de ambas partes.

CONDICIONES DE OFERTA Y ACEPTACIÓN
LEA DETENIDAMENTE

- (1) El terreno y/o las mejoras descritas anteriormente serán llamadas en lo subsiguiente “la propiedad”.
- (2) El comprador entiende que el Condado de Dallas adquirió la propiedad a través de un procedimiento de embargo fiscal y es fideicomisario para sí mismo y para otras entidades fiscales que sean parte de este dictamen.
- (3) El comprador entiende y acuerda que inmediatamente después de la aceptación de esta oferta por parte del vendedor, esta oferta se convierte en un contrato vinculante y exigible para el comprador, sus herederos, asignados, sucesores en interés, albaceas y administradores, siempre y cuando dicha aceptación ocurra antes de que el comprador reciba cualquier notificación por escrito de revocación firmada por el comprador.
- (4) La aceptación de una oferta por el Condado de Dallas ocurrirá inmediatamente después de que la Corte de Comisionados del Condado de Dallas emita un fallo judicial aceptando la oferta del comprador, y estará condicionada a que todas las otras entidades fiscales otorguen su aprobación para la venta antes de la aceptación del vendedor, si fuera necesario.
- (5) El comprador contrata y acuerda que antes de presentar esta oferta es su sola obligación hacer todas las inspecciones que se consideren necesarias por el comprador. Dichas inspecciones deberán incluir, pero no se limitan a, todos los asuntos del título, zonificación, códigos de edificación, ordenanzas, restricciones contenidas en las escrituras, servidumbres, derechos de paso, intrusiones, condiciones y reservaciones, reservaciones minerales, dictámenes, gravámenes de códigos de exigibilidad (por ejemplo: gravámenes por malas hierbas/matorrales), gravámenes de demolición, consecuencias fiscales, condiciones físicas o medioambientales, disponibilidad de acceso, acceso o salida, historia o proyección operacional, avalúos, aprobaciones gubernamentales, normas gubernamentales, o cualquier otro asunto o cosa relacionada a, o que afecte a, la propiedad, lo que incluye, sin limitantes, (a) el valor, condición, comercialización, posibilidad de venta, rentabilidad, idoneidad o capacidad para un uso o propósito en particular de la propiedad; (b) la forma o calidad de la construcción o materiales incorporados a cualquier propiedad; y (c) el tipo, forma y calidad del terreno, condiciones del suelo u otros materiales regulados por el gobierno en o sobre el terreno, los edificios, estructuras o el estado de reparación o falta de reparación de la propiedad.
- (6) El comprador contrata y acuerda que con respecto a la propiedad, el comprador no ha confiado y no confiará, ya sea de forma directa o indirecta, en cualquier contrato verbal, representaciones o garantías del vendedor, o de cualquier agente o afiliado al vendedor, si los hubiesen, y que no se ha hecho ningún contrato de ese tipo, representaciones ni garantías. El comprador representa y garantiza que el comprador es un comprador conocedor de la propiedad y que confía solo en la experiencia del comprador o de sus asesores y que el comprador ha realizado las inspecciones o investigaciones de la propiedad que el comprador cree que son necesarias, lo que incluye, pero no se limita a, las condiciones físicas y medioambientales de la misma. El comprador contrata y representa que solo confiará en lo que él ha aprendido a través de sus propias investigaciones, pruebas y pesquisas.

- (7) Al cierre (la celebración de la Escritura *Quitclaim* para entregar el título al comprador), el comprador asume todos los riesgos de situaciones adversas que puedan no haber sido reveladas por las investigaciones e inspecciones del comprador. El comprador también reconoce y acuerda que la propiedad se vende y se denomina por el Condado de Dallas y es aceptada por el comprador como “**en el estado actual y con todos sus defectos**”.
- (8) **El comprador ha leído y completamente entiende §§ 33.52 y 34.01 (ℓ) del Código Fiscal. El comprador además entiende que cualquier oferta presentada al vendedor se hace sujeta a los impuestos, sanciones e intereses después del dictamen, salvo si se vende en conformidad a §34.05(j). El comprador además entiende que es responsable por el pago de dichos impuestos posteriores al dictamen, si los hubiese, y por los impuestos prediales prorrateados (del año actual) a la fecha del cierre y para todos los años futuros mientras el comprador sea propietario de la propiedad.**
- (9) El comprador además entiende y reconoce que el Condado de Dallas adquirió la propiedad a través de un procedimiento de embargo fiscal y que está familiarizado con los procedimientos de embargo fiscal y/o ha consultado con un abogado en relación con los asuntos legales involucrados en este tipo de transacción de bienes raíces, lo que incluye la reventa subsecuente a él, y los riesgos y limitantes de dichas ventas.
- (10) El comprador acuerda y acepta una Escritura *Quitclaim* para la propiedad y entiende que no hay garantías asociadas con la Escritura *Quitclaim*, y que dicha escritura menciona solo el interés que el vendedor ha adquirido en la propiedad, si es que adquirió alguno. El comprador entiende y acuerda que la Escritura *Quitclaim* contiene un reconocimiento de que la propiedad está sujeta al derecho de pago del propietario anterior, si lo hubiera. El comprador además reconoce que dicha Escritura *Quitclaim* puede también contener restricciones y/o disposiciones reversibles requeridas por la ley federal y/o estatal.
- (11) El comprador entiende y acuerda que él es el único responsable y obligado por todos los gravámenes pendientes, por las acciones pendientes o subsecuentes para hacer cumplir los códigos, por las notificaciones actuales o subsecuentes por reducción o cualquier mitigación de molestias o de materiales peligrosos o regulados, y por todas las órdenes de reparación o demolición, si existiesen, y expresamente asume la responsabilidad inmediata de estos.
- (12) El comprador entiende, contrata y acuerda que el vendedor no tendrá responsabilidad legal que pueda surgir de la precisión de cualquier tema, hecho o cosa relacionada con la propiedad. El vendedor no está obligado ni dará ninguna medición, mapeo, estudio medioambiental fase uno, ni por cualquier otro documento relacionado.
- (13) En un plazo de treinta (30) días después de la aceptación de la oferta por parte del Tribunal de Comisionados del Condado de Dallas, el comprador debe consumir la venta de la propiedad pagando el saldo del precio de compra al Condado de Dallas con fondos certificados o transferencia electrónica, a menos que dicho periodo haya sido extendido por un acuerdo escrito. Una extensión única, si se otorga, no deberá exceder los treinta (30) días. Si el Condado acuerda a dicha extensión, el comprador tendrá requerido presentar un depósito adicional del cincuenta por ciento (50 %) del precio de compra, que será pagadero antes del vencimiento del actual término de contrato. El comprador entiende y acuerda que

si el comprador no puede o se reusa a consumir la venta a tiempo y a aceptar la Escritura *Quitclaim* por cualquier razón, salvo que sea culpa del Condado de Dallas, se determinará que el comprador ha violado el contrato por incumplimiento, en cuyo caso el Condado de Dallas a su exclusivo criterio, puede determinar que el contrato queda terminado y **TODO el depósito del comprador se perderá para cubrir los costos administrativos del Condado de Dallas.**

- (14) El comprador declara por la presente al vendedor que al celebrar este acuerdo cuenta ya sea con disposición inmediata o con acceso inmediato a fondos suficientes para pagar el saldo de la cantidad de la oferta/precio de compra de forma oportuna.
- (15) El comprador entiende y reconoce que el Condado de Dallas no ofrecerá una póliza de seguro para el título y el comprador acuerda en firmar una ***Declaración de No Póliza de Seguro para el Título*** que está adjunta al presente como **Documento A**. El comprador reconoce que puede, antes del cierre, comprar una póliza de seguro para el título asumiendo el costo y el gasto, sin embargo, el no obtener dicha póliza no resultará en detrimento del Condado de Dallas.
- (16) El comprador entiende y reconoce que el Condado de Dallas requiere que todos los compradores prospecto firmen una ***Declaración de No Conflicto de Intereses***, una copia de la cual se adjunta al presente como **Documento B**.
- (17) El comprador, por el presente, renuncia a todo y cualquier derecho, reclamo y causas de procesos legales conforme a derecho o equidad que él pueda tener ahora o que pueda adquirir en el futuro en contra del vendedor, sus funcionarios, agentes y empleados en relación con esta oferta y a la venta subsecuente, si existiesen.
- (18) El comprador acuerda en indemnizar y eximir de responsabilidad al Condado de Dallas, a sus Comisionados del Condado, al Juez del Condado, a los Funcionarios de Elección Popular, a los directores, a los empleados, a los agentes y consultores de cualquier y todos los reclamos, demandas, acciones, pérdidas, daños monetarios, pasivos, costos y/o todo gasto de todo tipo de naturaleza (lo que incluye, pero no se limita a, los costos de la corte, gastos por litigio y honorarios de abogados), o causas de acción legal que surjan de, o que se relacionen de cualquier forma con (ya sea directa o indirectamente, casualmente o de otra forma) cualquier declaración falsa, omisiones, errores, cualquier acto u omisión negligente, intencional, actos ilícitos o no actuar, por parte del Condado de Dallas, que puedan surgir de o que tengan que ver con, directa o indirectamente, esta oferta, aceptación, venta, y el subsecuente cierre de esta transacción.
- (19) Al presentar esta oferta, el comprador, por la presente, de forma inmediata, incondicional, total y completa, renuncia a cualquier derecho, acciones legales, causas de acciones legales que él pueda tener ahora o pueda tener en el futuro en contra del Condado de Dallas, el departamento del sheriff del condado, al sheriff del condado, como individuo, y a todas las entidades fiscales que tienen un interés en esta propiedad por no haberla anunciado de manera apropiada o por no haber realizado la venta de embargo fiscal de manera apropiada a través de la escritura del sheriff al Condado de Dallas, lo que incluye la subsecuente venta al comprador. Se le ha indicado al comprador que debe, y el comprador asume la

responsabilidad de, verificar todos los expedientes apropiados en relación con la venta de embargo fiscal, antes de presentar esta oferta.

- (20) Al momento de la muerte o incapacidad mental del comprador, si esto ocurre antes del cierre, este acuerdo se nulificará, cancelará y no será vinculante, y el Condado de Dallas no tendrá obligación adicional hacia el comprador, su patrimonio, sus representantes legales, herederos, albaceas o administradores. Por la presente, el comprador renuncia y libera al Condado de Dallas de cualquier derecho, reclamo o causas de acción legal que pueda tener para otorgar daños monetarios o una transferencia de la propiedad, en el caso de su muerte o incapacidad mental.
- (21) El comprador representa y declara que no está comprando la propiedad a nombre del propietario previo inmediato que fue sujeto al embargo. El Comprador además representa y certifica que él, los individuos o entidades que presentan la oferta para comprar la propiedad, sus cónyuges y cualquier individuo, su cónyuge o entidad con una participación mayoritaria compartida, no tienen dictámenes pendientes en el condado, no tienen adeudos por impuestos pasados a ninguna de las entidades fiscales que son parte del dictamen fiscal contenido en el presente, ni gravámenes o cuotas no pagados al Condado de Dallas, que no han violado ningún acuerdo con el Condado de Dallas en los últimos doce meses y que han celebrado y notariado la *Declaración Jurada* correspondiente que para dicho efecto está aquí adjunto como **Documento C**.
- (22) Cualquier notificación o comunicación requerida o permitida en el presente debe ser por escrito y debe entregarse personalmente, por correo electrónico o por correo postal de primera clase, con porte pagado, y dirigida al destinatario a quien se quiere enviar a la dirección indicada a continuación. Cualquier cambio a las direcciones solo entrará en vigor al recibo de una notificación por escrito enviada a todas las partes de este contrato por correo certificado.
- (23) El comprador indica que está al tanto de que la propiedad puede haber sido declarada una molestia pública y/o un riesgo a la salud pública, seguridad o de incendios. El comprador acuerda que es su sola responsabilidad verificar la condición y estado de la propiedad y declara que antes de firmar esta oferta y acuerdo de compra él personalmente contactó o hizo que sus agentes o empleados contactaran a la ciudad, al departamento de bomberos de la ciudad/condado y al departamento de salud de la jurisdicción dentro de la cual se sitúa esta propiedad y ha sido informado de cualquier citación, restricciones, molestias públicas, peligros a la salud, seguridad o de incendio que puedan existir en relación a esta propiedad. El comprador entiende y está de acuerdo en que ninguna de esas molestias, o peligros a la salud, seguridad o de incendio, si existiesen, serán la sola responsabilidad del comprador, así como su obligación de solucionar dichas circunstancias inmediatamente a su propio costo. El comprador a través de la presente libera, indemniza, mantiene indemne y defenderá al vendedor de cualquier reclamo, demanda y causas de acción legal, gastos de litigio, honorarios de abogados, pasivos, y garantías asociadas con, o que surjan de, la transferencia del vendedor de esta propiedad al comprador, y del estatus o condición y si dichos reclamos, demandas o causas de acción surgieron, o no, de la negligencia, agravio intencional, o garantías del vendedor, sus funcionarios, agentes, o empleados, o del comprador, o de cualquier tercero, sus oficiales, agentes y empleados.

- (24) El comprador acuerda que si la propiedad va a ser transferida a cualquier otro nombre que no sea el de la persona o entidad que hace esta oferta, este hecho debe ser indicado al momento de la oferta y debe estar contenido en la oferta. La transferencia de la propiedad debe realizarse y aceptarse sujeta a cualquier interés no adquirido por dicha escritura del sheriff; y cualquier y todas las servidumbres, derechos de paso y derechos prescriptivos, ya sea que estén en el registro o no, lo que incluye, pero no se limita a, todos aquellos a favor del vendedor, todos los instrumentos actualmente registrados que afecten a la propiedad y los impuestos subsecuentes y evaluaciones de años previos, debido a cambios en el uso de suelo, propiedad o ambos, el pago de los cuales el comprador asume las restricciones, reservaciones y excepciones en el título, y otros instrumentos en el registro que afecten de forma adversa la propiedad, ya sea directa o indirectamente.
- (25) El vendedor tiene el derecho absoluto de aceptar o rechazar esta oferta y todas las otras ofertas para esta propiedad, en cualquier momento por cualquier razón o por ninguna razón, y no hay garantías implícitas para negociar o vender las propiedades. El vendedor se reserva el derecho de retirar esta propiedad de cualquier venta antes del cierre.
- (26) El comprador entiende y está de acuerdo en que este acuerdo y todos los términos y condiciones del mismo prevalecerán después del cierre de la venta y no se fusionarán con la misma.
27. Todas las ventas están sujetas y condicionadas a la aprobación del Tribunal de Comisionados del Condado de Dallas y de cada entidad tributaria que tenga el derecho a recibir ganancias provenientes de la venta. Las entidades fiscales son las siguientes:

_____.

Firma del comprador _____

Nombre en letra de molde: _____

Fecha: _____

Dirección: _____

Ciudad, Estado, Código Postal: _____

Teléfono: _____ Correo electrónico: _____

Por favor, escriba con letra de molde el nombre (o nombres) tal y como deben aparecer en las escrituras si es que es distinto al anterior:

Todas las ofertas deben estar firmadas a mano.

DOCUMENTO A

DECLARACIÓN DE NO PÓLIZA DE SEGURO PARA EL TÍTULO

Yo/ Nosotros _____

_____ acuerdo/acordamos lo siguiente:

Yo/Nosotros entiendo/entendemos y reconozco/reconocemos completamente que no se ha emitido una póliza de seguro para el título por parte de ninguna compañía de títulos, ni se ha solicitado una, y la compañía de títulos no ha hecho una nueva búsqueda de títulos en relación a la transacción de esta propiedad, a saber:

Yo/Nosotros entiendo/entendemos que la compañía de títulos no ha hecho declaraciones relacionadas al título de la propiedad mencionada anteriormente y yo/nosotros acuerdo/acordamos que yo/nosotros eximiré/eximiremos de responsabilidad e indemnizaré/indemnizaremos al Condado de Dallas por cualquier defecto en el título de la propiedad mencionada anteriormente.

Firma

Firma

Nombre en letra de molde

Nombre en letra de molde

Título

Título

Fecha: _____

Fecha: _____

DOCUMENTO B

DECLARACIÓN DE NO CONFLICTO DE INTERESES

Yo/ Nosotros _____

_____ acuerdo/acordamos lo siguiente:

1. Ni yo, ni mi cónyuge, somos funcionarios del Condado de Dallas, empleados, o designados de la Corte de Comisionados a ningún consejo o comisión.
2. Si la oferta se presenta a nombre de otra persona, sociedad, corporación u otra entidad de negocio, yo/nosotros juro/juramos y protesto/protestamos que esa otra persona, sociedad, corporación u otra entidad de negocio no tendrá un interés financiero, directo o indirecto, con un funcionario del Condado de Dallas, empleado o asignado de la corte de comisionados.

Firma

Firma

Nombre en letra de molde

Nombre en letra de molde

Título

Título

Fecha: _____

Fecha: _____

DOCUMENTO C

**DECLARACIÓN JURADA
(AFFIDÁVIT)**

EL ESTADO DE TEXAS)

HAGO SABER A LOS QUE LA PRESENTE VIEREN

CONDADO DE DALLAS)

ANTE mí, la autoridad signataria, en este día, compareció _____

quien después de haber presentado el debido juramento en conformidad con la ley, declara lo siguiente:

QUE YO, _____, individualmente y/o como representante autorizado de la entidad que presenta la oferta para la propiedad ("Comprador"), declaro y certifico al Condado de Dallas que el Comprador no está comprando esta propiedad a nombre del dueño embargado. El Comprador además declara y certifica que él, que el Comprador, los individuos o entidades que presentan la oferta para comprar la propiedad, sus cónyuges y cualquier individuo, su cónyuge o entidad con una participación mayoritaria compartida, no tienen dictámenes pendientes en el condado, no tienen adeudos por impuestos pasados, ni gravámenes o cuotas no pagados al Condado de Dallas, que no han violado ningún acuerdo con el Condado de Dallas en los últimos doce meses.

Firma

JURADO Y SUSCRITO ANTE MÍ, el día _____ de _____, de lo que doy fe y certifico con sello y firma.

NOTARIO PÚBLICO, ESTADO DE TEXAS

(Nombre en letra de molde o a máquina)