



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



ATENCIÓN, COMPRADOR

Está celebrando un acuerdo vinculante en lo legal.

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

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

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

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

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

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

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

ADVERTENCIA: *FRAUDE DE GIRO TELEGRÁFICO*

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

Lista de verificación del Comprador

CONTRATO DE COMPRA DE BIENES RAÍCES PARA REVENTA RESIDENCIAL



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



1. PROPIEDAD

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

>>

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

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

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

63. **Los bienes muebles existentes adicionales que se incluyan no se considerarán como parte del Inmueble y se transferirán sin valor monetario, libres y exentos de toda responsabilidad u obligación.**

65. Los artículos arrendados NO se incluirán en esta venta. El Vendedor notificará acerca de todos los artículos arrendados en un plazo de tres (3) días después de que se acepte el Contrato. El Comprador notificará acerca de cualquier artículo arrendado que no se apruebe dentro del Período de inspección o en un plazo de cinco (5) días después de recibir el aviso, lo que suceda al último

67. SI ESTA VENTA SE REALIZA COMPLETAMENTE EN EFECTIVO, La Sección 2 no aplica, pase a la sección 3.

2. FINANCIAMIENTO

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

>>

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

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

3. TÍTULO Y GARANTÍA

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

>>

<Iniciales	Iniciales>
VENDEDOR	VENDEDOR

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

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

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

4. DIVULGACIÓN

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

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

COMPRADOR COMPRADOR

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

COMPRADOR COMPRADOR >>

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

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

5. GARANTÍAS

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

6. DEBIDA DILIGENCIA

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

VENDEDOR	VENDEDOR

<Iniciales

Iniciales>

COMPRADOR	COMPRADOR

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

- 6e. 237. **Aseguramiento:** SI EL SEGURO DEL PROPIETARIO ES UN ASUNTO MATERIAL PARA EL COMPRADOR, ESTE SOLICITARÁ Y OBTENDRÁ
 238. **CONFIRMACIÓN POR ESCRITO SOBRE LA DISPONIBILIDAD Y COSTO DEL SEGURO DE PROPIETARIO PARA EL INMUEBLE POR PARTE DE SU COMPAÑÍA**
 239. **ASEGURADORA DURANTE EL PERÍODO DE INSPECCIÓN.** El Comprador comprende que cualquier seguro del propietario, contra incendios, contra
 240. inundación y siniestros u otros seguros que desee o requiera el prestamista deben estar asentados al momento del COE.
- 6f. 241. **Drenaje o sistema local de tratamiento de aguas residuales:** El Inmueble está conectado a:
 242. sistema de drenaje sistema séptico convencional sistema alternativo
 243. **SI LA CONEXIÓN AL DRENAJE ES UN ASUNTO MATERIAL PARA EL COMPRADOR, ESTA DEBERÁ INVESTIGARSE DURANTE EL PERÍODO DE**
 244. **INSPECCIÓN.** Si el Inmueble obtiene el servicio de un sistema séptico convencional o alternativo, el Anexo sobre las instalaciones locales de tratamiento
 245. de aguas residuales de la AAR se adjunta en el presente con fines de referencia.
 246. (INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS) _____

 COMPRADOR COMPRADOR
- 6g. 247. **Reglamento de barreras para piscina:** Durante el Período de inspección, el Comprador acepta investigar todos los reglamentos vigentes estatales,
 248. municipales y del condado sobre barreras para piscina, y acepta cumplir con y pagar todos los costos del cumplimiento con dicho reglamento antes de
 249. ocupar el Inmueble, a menos que se acuerde lo contrario por escrito. Si el Inmueble incluye una Piscina, el Comprador acusa de recibo
 250. la notificación de seguridad para piscinas privadas del Departamento de Servicios de Salud de Arizona.
 251. (INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS) _____

 COMPRADOR COMPRADOR
- 6h. 252. **ACUSE DEL COMPRADOR: EL COMPRADOR RECONOCE, ACUSA Y ACEPTA QUE EL O LOS AGENTES NO ESTÁN**
 253. **CALIFICADOS NI AUTORIZADOS PARA CONDUCIR LA DEBIDA DILIGENCIA CON RESPECTO AL INMUEBLE Y EL ÁREA**
 254. **CIRCUNDANTE. SE ACONSEJA AL COMPRADOR CONSULTAR CON PROFESIONALES AUTORIZADOS Y CALIFICADOS PARA ASISTIRLO EN SUS**
 255. **OBRAS DE DEBIDA DILIGENCIA. DADO QUE LA CONDUCCIÓN DE LA DEBIDA DILIGENCIA CON RESPECTO AL INMUEBLE Y AL**
 256. **ÁREA CIRCUNDANTE VA MÁS ALLÁ DEL ALCANCE DE LA EXPERIENCIA Y AUTORIZACIÓN DEL AGENTE, EL COMPRADOR**
 257. **LIBERA Y EXIME EXPRESAMENTE AL O A LOS AGENTES DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS O CONDICIONES QUE PUDIERON**
 258. **HABERSE DESCUBIERTO POR UNA INSPECCIÓN O INVESTIGACIÓN.**
 259. (INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS) _____

 COMPRADOR COMPRADOR
- 6i. 260. **Notificación del Período de inspección:** Antes de que expire el Período de inspección, el Comprador entregará notificación firmada sobre cualquier
 261. concepto que no apruebe. La forma de Notificación de inspección del Comprador y respuesta del Vendedor de la AAR existe para este propósito. El
 262. Comprador conducirá todas las inspecciones e investigaciones deseadas antes de entregar dicha notificación al Vendedor, y todos los conceptos que no
 263. se aprueben durante el Período de inspección se entregarán en la misma notificación.
- 6j. 264. **Desaprobación del Comprador:** Si el Comprador, bajo su sola discreción, desaprueba conceptos como aquí se permite, el Comprador entregará
 265. una notificación firmada al Vendedor sobre los conceptos que no apruebe y declarará en la notificación que el Comprador opta por, ya sea:
 266. (1) Cancelar inmediatamente este Contrato, en cuyo caso:
 267. (a) Si la notificación del Comprador especifica la desaprobación de los conceptos según se permite en el presente documento, todos los
 268. Anticipos se liberarán a favor del Comprador.
 269. (b) Si la notificación del Comprador no especifica los conceptos no aprobados según se permite en el presente documento, la cancelación
 270. seguirá vigente, pero el Comprador no cumplió con una disposición del presente Contrato, y el Vendedor puede entregar al Comprador una
 271. notificación de subsanación según lo requiere la Sección 7a. Si el Comprador no subsana el incumplimiento en un plazo de tres (3) días
 272. después de la entrega de dicha notificación, el Comprador incurrirá en una violación, y el Vendedor tendrá derecho al Anticipo. Si, antes de
 que expire cualquier Período de subsanación, el Comprador entrega una notificación que especifique los conceptos no aprobados según se
 permite en el presente documento, el Comprador tendrá derecho a una devolución del Anticipo.
273. **O**
 274. (2) Dar al Vendedor una oportunidad de corregir los conceptos que desapruebe, en cuyo caso:
 275. (a) el Vendedor responderá por escrito en un plazo de cinco (5) días o _____ días después de la entrega al Vendedor de la notificación del
 276. Comprador acerca de los conceptos que no apruebe. Si el Vendedor no responde por escrito al Comprador dentro del plazo especificado,
 277. se considerará que se rehúsa a corregir cualquiera de los conceptos desaprobados.
 278. (b) **Si el Vendedor acepta por escrito corregir los conceptos desaprobados, el Vendedor corregirá los conceptos, terminará cualquier**
 279. **reparación de manera profesional y entregará los recibos pagados como prueba de las correcciones y reparaciones al Comprador en un**
 280. **plazo de tres (3) días o _____ días antes de la Fecha de COE.**
 281. (c) Si el Vendedor no quiere o no puede corregir los conceptos desaprobados, el Comprador podrá cancelar este Contrato en un plazo de cinco
 282. (5) días después de recibir la respuesta del Vendedor o al expirar el plazo para la respuesta del Vendedor, lo que suceda primero, y
 283. todos los Anticipos se liberarán a favor del Comprador. Si el Comprador no cancela este Contrato dentro del plazo dispuesto de cinco (5)
 284. días, el Comprador realizará el cierre de garantía sin corregir aquellos conceptos que el Vendedor no aceptó corregir por escrito.
285. LAS DISCUSIONES ORALES NO PRORROGARÁN ESTOS PLAZOS. Solo un acuerdo por escrito y firmado por ambas partes prorrogará
 286. los plazos de respuesta o derechos de cancelación
 287. SI EL COMPRADOR NO NOTIFICA SU DESAPROBACIÓN A CIERTOS CONCEPTOS O LA CANCELACIÓN DE ESTE CONTRATO DENTRO
 288. DEL PLAZO ESPECIFICADO, SE CONSIDERARÁ QUE ELIGE PROCEDER CON LA
 289. TRANSACCIÓN SIN LA CORRECCIÓN DE LOS CONCEPTOS DESAPROBADOS. >>

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

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

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

(INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS) _____

 COMPRADOR COMPRADOR

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

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

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

7. RECURSOS

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

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

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

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

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

>>

8. TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES

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



>>

VENDEDOR	VENDEDOR

<Iniciales

Iniciales>

COMPRADOR	COMPRADOR

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

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

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

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

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

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

446. _____
 NOMBRE DE LA FIRMA EN LETRA DE IMPRENTA CÓDIGO MLS DE LA FIRMA

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

448. _____
 TELÉFONO PREFERIDO FAX CORREO ELECTRÓNICO

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

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

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

452. _____

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

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

455. _____
 DOMICILIO DOMICILIO

456. _____
 CIUDAD, ESTADO, CÓDIGO POSTAL CIUDAD, ESTADO, CÓDIGO POSTAL

9. ACEPTACIÓN DEL VENDEDOR

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

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

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

460. _____
 NOMBRE DE LA FIRMA EN LETRA DE IMPRENTA CÓDIGO MLS DE LA FIRMA

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

462. _____
 TELÉFONO PREFERIDO FAX CORREO ELECTRÓNICO

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

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

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

466. _____

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

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

469. _____
 ^ FIRMA DEL VENDEDOR MES/DIA/AÑO ^ FIRMA DEL VENDEDOR MES/DIA/AÑO

470. _____
 NOMBRE DEL VENDEDOR EN LETRA DE IMPRENTA NOMBRE DEL VENDEDOR EN LETRA DE IMPRENTA

471. _____
 DOMICILIO DOMICILIO

472. _____
 CIUDAD, ESTADO, CÓDIGO POSTAL CIUDAD, ESTADO, CÓDIGO POSTAL

OFFER REJECTED BY SELLER: _____, 20____

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