



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 de techos
 - Inspector de plagas
 - Inspector de piscinas
 - Inspector de calefacción/refrigeración

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 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 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 final (ver la Sección 6m). 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>.

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.*

Lista de verificación del Comprador

CONTRATO DE COMPRA DE BIENES RAÍCES PARA REVENTA RESIDENCIAL

Documento actualizado
Septiembre de 2015



La parte preimpresa de esta forma fue redactada por la Arizona Association of Realtors®. Cualquier cambio en el texto preimpreso 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: _____
- 1c. 8. \$ _____ Precio de compra total, pagadero como se describe a continuación
9. \$ _____ Anticipo
10. \$ _____
11. \$ _____
12. \$ _____
13. \$ _____
18. \$ _____
- 1d. 15. **Cierre de garantía:** El cierre de garantía (Close of Escrow, COE) sucede cuando se registran las escrituras en la oficina de registro del condado correspondiente. El Comprador y el Vendedor cumplirán con todos los términos y condiciones del presente Contrato, celebrarán y entregarán a la 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
18. _____ MES _____ DÍA _____ 20 _____ AÑO ("Fecha de COE"). Si la Compañía de garantía o la oficina de registro están cerradas en la Fecha de COE, el COE ocurrirá al siguiente día laboral.
20. El Comprador entregará a la Compañía de garantía un cheque de caja, fondos transferidos o cualquier otro financiamiento de disposición inmediata para pagar cualquier enganche, depósitos adicionales o los costos de cierre del Comprador, e instruirá al prestamista, según corresponda, a entregar de 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.
- 1e. 23. **Poseción:** El Vendedor debe entregar posesión, habitación, llaves existentes o los medios de accionar todas las cerraduras, buzones de correo, sistemas de seguridad, alarmas e instalaciones comunes al Comprador al momento de COE o _____ el o los Agentes recomiendan que las partes busquen asesoría adecuada por parte de profesionales en los campos de aseguramiento, legal, fiscal y contabilidad acerca de los riesgos de preposesión y postposesión del Inmueble.
- 1f. 27. **Anexos incluidos:** TAL Y COMO ESTÁ Cláusula adicional Contingencia del comprador Pozo doméstico Asociación de propietarios
28. Declaración de pintura con base de plomo Presunción de préstamo Instalaciones locales de tratamiento de aguas residuales
- Financiamiento del vendedor Venta al descubierto
29. Otros: _____
- 1g. 30. **Instalaciones y bienes muebles:** El Vendedor acepta que todas las instalaciones del Inmueble y todos los bienes muebles aquí especificados están incluidos en esta venta, incluyendo:
- 32. • estufa u horno independiente
 - 33. • ventiladores de techo
 - 34. • recubrimientos de piso anexos
 - 35. • mosquiteros para puertas y ventanas, celosías
 - 36. • controles para puertas de garaje
 - 37. • jardines exteriores, fuentes y antenas satelitales
 - 38. • estufas de pelletas, de leña, de gas
 - 39. • cobertizos de almacenamiento
 - instalaciones de iluminación
 - toalleros y cortineros
 - bocinas empotradas
 - ventanas y puertas de tormenta
 - antenas de medios montadas con iluminación
 - equipo de chimenea empotrado
 - temporizadores
 - cortinas y demás cubiertas para ventanas
 - persianas y toldos
 - sistemas rociadores
 - sistemas solares
 - buzón de correo
 - aspiración centralizada, manguera y accesorios
 - enceres integrados

VENDEDOR VENDEDOR

<Iniciales

Iniciales>

COMPRADOR COMPRADOR

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

- 40. Si son propiedad del Vendedor, la venta también incluye los siguientes conceptos:
- 41.
 - equipo de piscina y spa (incluyendo sistemas de limpieza mecánicos o de otro tipo)
 - sistemas y alarmas de seguridad y contra incendios
 - descalcificadores
 - sistemas de purificación de agua
- 42.
- 43.
- 44.
- 45. **Bienes muebles existentes adicionales incluidos en esta venta** (si se marcan): refrigerador lavadora secadora según descripción
- 46. _____
- 47. _____
- 48. Otros: _____
- 49. _____
- 50. Los bienes muebles existentes adicionales que se incluyan no se considerarán como parte del Inmueble y se transferirán sin valor
- 51. monetario, libres y exentos de toda responsabilidad u obligación.
- 52. Instalaciones y artículos arrendados que NO se incluyen: _____

SI ESTA VENTA SE REALIZA COMPLETAMENTE EN EFECTIVO, PASE A LA SECCIÓN 3.

2. FINANCIAMIENTO

- 2a. 54. **Precalificación:** Una Forma de precalificación de AAR *sí* se incluye con el mismo y se integra por referencia.
- 2b. 55. **Contingencia de préstamo:** La obligación del Comprador a completar esta venta está supeditada a que el Comprador obtenga aprobación de préstamo para el préstamo descrito en la forma de Actualización de estado del préstamo (Loan Status Update, LSU) de la AAR sin condiciones Previas al documento (Prior to Document, PTD) a más tardar tres (3) días antes de la Fecha de COE. **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. 61. **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 a más tardar tres (3) días antes de la Fecha de COE. El Comprador reconoce que los conceptos prepagados que se pagaron por separado del anticipo no son reembolsables.
- 2d. 64. **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. 68. **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.
- 2f. 71. **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.
- 2g. 74. **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.
- 2h. 78. **Tipo de financiamiento:** Convencional FHA VA USDA Presunción Traslado del Vendedor _____ (si el financiamiento es diferente al nuevo financiamiento, ver el anexo adjunto)
- 2i. 80. **Costos del préstamo:** El Comprador pagará todos los costos involucrados en la obtención del préstamo, a menos que aquí se disponga lo contrario.
- 2j. 81. **Concesiones del Vendedor (si las hay):** Además de los demás costos que el Vendedor acordó pagar mediante el presente, el Vendedor acepta pagar hasta _____ % del Precio de compra o \$_____ por concepto de costos del préstamo del Comprador, incluyendo prepagos, embargos y costos del título del Comprador o de cierre de garantías.
- 2k. 83. **Costos del préstamo VA:** En caso de un préstamo VA, el Vendedor acepta pagar la cuota de garantía y hasta \$_____ de los costos del préstamo que no se permite que pague el Comprador, además de los demás costos que el Vendedor aceptó pagar mediante el presente, incluyendo las Concesiones del Vendedor.
- 2l. 86. **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.

>>

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

- 2m. 90. **Contingencia de evaluación:** La obligación del Comprador de completar esta venta está supeditada a una evaluación aceptable del Inmueble
91. 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
92. prestamista, el Comprador tiene cinco (5) días después de notificar sobre el valor evaluado para cancelar este contrato y recibir un reembolso del
93. Anticipo o se renunciará a la contingencia.
- 2n. 94. **Cuota(s) de evaluación:** La(s) cuota(s) de evaluación, cuando así lo requiera el prestamista, las pagará el Comprador Vendedor
 Otro _____
95. La(s) cuota(s) de evaluación se no se incluyen en las Concesiones del Vendedor, si corresponde.
- 3. TÍTULO Y GARANTÍA**
- 3a. 96. **Garantía:** Este contrato se utilizará a manera de instrucciones de la garantía. La Compañía de garantía que las partes contraten para tramitar los
97. términos de este Contrato será:
98. _____
"COMPAÑÍA DE TÍTULO/GARANTÍA"
99. _____
DOMICILIO CIUDAD ESTADO CODIGO POSTAL
100. _____
CORREO ELECTRÓNICO TELÉFONO FAX
- 3b. 101. **Título y adquisición de derechos:** El Comprador asumirá el título según se determinó antes del COE. Asumir el título puede tener consecuencias legales,
102. fiscales y de planeación de patrimonio considerables. El Comprador debe obtener asesoría legal y fiscal.
- 3c. 103. **Compromiso de título y aseguramiento de título:** Mediante el presente, la Compañía de garantía recibe instrucción de obtener y entregar al Comprador
104. y Vendedor directamente dirigido según las secciones 8t y 9c o según se disponga, un Compromiso de aseguramiento de título junto con copias
105. completas y legibles de todos los documentos que permanecerán como excepciones a la política del Comprador sobre Aseguramiento de título
106. ("Compromiso de título"), incluyendo, entre otras, las estipulaciones, condiciones y restricciones (Conditions, Covenants and Restrictions, CC&R),
107. restricciones de escrituras y servidumbres. El Comprador contará con cinco (5) días después de recibir el Compromiso de título y luego de recibir la
108. notificación de cualquier excepción subsiguiente para notificar al Vendedor sobre cualquier concepto que no se apruebe. El Vendedor transferirá el título
109. mediante escritura de garantía, sujeto a impuestos existentes, evaluaciones, estipulaciones, condiciones, restricciones, derechos de paso, servidumbres
110. y demás asuntos que consten. El Comprador recibirá a expensas del Vendedor una Póliza de seguro de título de propietarios de la Asociación Americana
111. 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
112. 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
- 3d. 113. **Instrucciones adicionales:** (i) La Compañía de garantía elaborará puntualmente la notificación de venta pendiente que contenga el nombre y dirección
114. del Comprador a la asociación de propietarios donde se encuentra el Inmueble. (ii) Si la Compañía de garantía es también la agencia del título pero no la
115. aseguradora del título que expide la póliza de aseguramiento del título, entregará al Comprador y al Vendedor una carta de protección de cierre al
116. momento del depósito de los fondos por parte del asegurador del título que indemnizará a estos por cualquier pérdida debido a actos fraudulentos o
117. violación de las instrucciones de la garantía por parte de la Compañía de garantía. (iii) Todos los documentos necesarios para cerrar esta transacción
118. serán tramitados puntualmente por el Vendedor y el Comprador con el formato estándar que utiliza la Compañía de garantía. La Compañía de garantía
119. modificará dichos documentos en la medida que sea necesario para guardar consistencia con este Contrato. (iv) A menos que aquí se indique otra cosa,
120. 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
121. 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
122. 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. 123. **Prorrateo fiscal:** Los impuestos prediales pagaderos por el Vendedor se prorratearán al COE con base en la información fiscal más reciente disponible.
- 3f. 124. **Liberación del anticipo:** En caso de disputa entre Comprador y Vendedor respecto a cualquier Anticipo depositado con la Compañía de garantía,
125. el Comprador y el Vendedor autorizan a la Compañía de garantía a liberar el Anticipo en conformidad con los términos y condiciones de
126. este Contrato bajo su propia y absoluta discreción. El Comprador y el Vendedor acuerdan eximir e indemnizar a la Compañía de garantía por
127. cualquier reclamo, acción o demanda de cualquier tipo, y contra cualquier pérdida, juicio o gasto, incluyendo costos y tarifas de abogados que resulten
128. o se relacionen de cualquier manera con la liberación del Anticipo.
- 3g. 129. **Prorrateo de las evaluaciones y cuotas:** Todas las evaluaciones y cuotas que no derivan en gravamen al momento del COE, incluyendo las cuotas de las
130. asociaciones de propietarios, rentas, cuotas de irrigación y, si se asumen, primas de seguros, intereses sobre las evaluaciones, intereses sobre afectación
131. y contratos de servicios, se prorratearán hasta el momento del COE, u Otros: _____
- 3h. 132. **Grávámenes de evaluación:** El monto de cualquier evaluación, con excepción de las evaluaciones de una asociación de propietarios, que deriva en
133. gravamen al momento del COE, se las pagará de lleno el Vendedor las asumirá y prorrateará el Comprador. Cualquier evaluación que derive
134. en gravamen después del COE es responsabilidad del comprador.
- 3i. 135. **Reportes al IRS y bajo la FIRPTA:** El Vendedor acepta cumplir con los requisitos de reporte del IRS. Si corresponde, el Vendedor acepta llenar,
136. firmar y enviar a la Compañía de garantía un certificado donde se indique si el Vendedor es una persona extranjera o un extranjero no residente en
137. cumplimiento con la Ley del Impuesto a La Inversión Foránea Predial (Foreign Investment in Real Property Tax Act, FIRPTA). El Comprador y el Vendedor
138. reconocen que si el Vendedor es una persona extranjera, el Comprador debe retener un impuesto igual al 10% del precio de compra, a menos que
aplique una exención.

4. DIVULGACIÓN

- 4a. 139. Declaración de propiedad del vendedor (Seller Property Disclosure Statement, SPDS): El Vendedor entregará un formulario de SPDS residencial de la
140. AAR al Comprador en un plazo de cinco (5) días después de la aceptación del Contrato. El Comprador notificará acerca de cualquier concepto de la SPDS
141. 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. 142. Historial de reclamos de seguros: El Vendedor entregará al Comprador un historial de reclamos de seguros de cinco años respecto al Inmueble (o un
143. historial de reclamos que abarque el tiempo en que el Vendedor fue titular del Inmueble si este es menor de cinco años) emitido por la compañía
144. aseguradora del Vendedor, una organización de apoyo al aseguramiento o una agencia de informes al consumidor; si estas fuentes no lo tienen
145. disponible, el Vendedor elaborará este historial en un plazo de cinco (5) días después de aceptar el Contrato (el Vendedor puede ocultar cualquier
146. referencia a la fecha de nacimiento o número de seguro social en el documento). El Comprador notificará acerca de cualquier concepto que no apruebe
147. 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. 148. Declaración de pintura con base de plomo: Si el Inmueble se construyó antes de 1978, el Vendedor deberá: (i) notificar al Comprador sobre cualquier
149. pintura con base de plomo (lead-based paint, LBP) o riesgos de LBP conocidos dentro del Inmueble; (ii) facilitar al Comprador cualquier evaluación de
150. 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
151. peligros de pintura con base de plomo, así como cualquier reporte, registro, folleto o cualquier otro material de referencia, incluyendo el folleto "Proteja
152. a su familia del plomo en su hogar" (conocidos en conjunto como "Información sobre LBP"). El Comprador regresará una copia firmada de la Declaración
153. de información de pintura con base de plomo y peligros de pintura con base de plomo al Vendedor antes del COE.
154. [] La Información sobre LBP se entregó antes de aceptar el Contrato y el Comprador reconoce la oportunidad de conducir evaluaciones de riesgo de LBP
155. o inspecciones durante el Período de inspección.
156. [] 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
157. 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
158. 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
159. LBP o cinco (5) días después de la expiración del Período de evaluación.
160. Se aconseja además al Comprador a emplear a contratistas certificados para realizar las obras de renovación, reparación o pintura que alteren la pintura
161. con base de plomo en propiedades residenciales construidas antes de 1978 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

- 4d. 164. 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
165. que no constituyan una propiedad subdividida, el Vendedor entregará al Comprador una Declaración jurada de divulgación llena en la forma requerida
166. 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
167. 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.
4e. 168. Cambios durante la garantía: El Vendedor notificará inmediatamente al Comprador de cualquier cambio en el Inmueble o las divulgaciones aquí
169. 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
170. 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
171. cuenta con un plazo de cinco (5) días después de dicha notificación para avisar al Vendedor acerca de cualquier desaprobación.

5. GARANTÍAS

- 5a. 172. Garantías del Vendedor: El Vendedor garantiza y dará mantenimiento y reparación al Inmueble de manera que al momento los sistemas de calefacción,
173. enfriamiento, mecánicos, de plomería y eléctricos (incluyendo piscina o spa, motores, sistemas de filtro, sistemas de limpieza, y calefactores, si los hay),
174. estufa u horno independiente y enceres integrados funcionan correctamente; (ii) todas las demás reparaciones y correcciones acordadas se completarán
175. de acuerdo con la Sección 6j; (iii) el Inmueble, incluyendo todos los bienes muebles existentes adicionales incluidos en la venta, estarán sustancialmente
176. en las mismas condiciones en la fecha de aceptación del Contrato; y (iv) todos los bienes muebles no incluidos en la venta, así como todos los escombros,
177. se retirarán del Inmueble.
5b. 178. 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
179. información conocida por el Vendedor acerca del Inmueble, excluyendo opiniones de valor que puedan afectar de forma material y adversa
180. la consideración de recibir pago por el Comprador. Antes del COE, el Vendedor garantiza que se realizó el pago total de toda obra,
181. servicios profesionales, materiales, maquinaria, instalaciones o herramientas empleadas durante 150 días inmediatamente anteriores al COE en
182. relación con la construcción, alteración o reparación de cualquier estructura dentro de, o mejora al Inmueble. El Vendedor garantiza que la
183. información acerca de la conexión a un sistema de drenaje o instalaciones de tratamiento de aguas residuales en el sitio (séptica convencional o
184. alternativa) es correcta a saber del Vendedor.
5c. 185. Garantías del Comprador: El Comprador garantiza que divulgó al Vendedor toda información que pueda afectar de forma material y adversa a la
186. capacidad del Comprador a cerrar la garantía o completar las obligaciones del presente Contrato. Al momento de posesión del Inmueble o del COE, lo
187. que suceda primero, el Comprador garantiza al Vendedor que condujo todas las inspecciones e investigaciones independientes deseadas, y que acepta el
188. Inmueble. El Comprador garantiza que no confía en ninguna representación verbal acerca del Inmueble, excepto según se divulga a continuación:
189.
190. >>

VENDEDOR VENDEDOR

COMPRADOR COMPRADOR

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

- 6j. 242. **Desaprobación del Comprador:** Si el Comprador, bajo su sola discreción, desapruueba conceptos como aquí se permite, el Comprador entregará
243. notificación al Vendedor sobre los conceptos que no apruebe y declarará en la notificación que el Comprador opta por, ya sea:
244. (1) cancelar inmediatamente este Contrato para la liberación inmediata al Comprador de todos los Anticipos, o
245. (2) dar al Vendedor una oportunidad de corregir los conceptos que desapruuebe, en cuyo caso:
246. (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
247. Comprador acerca de los conceptos que no apruebe. Si el Vendedor no responde por escrito al Comprador dentro del plazo especificado,
248. se considerará que se rehúsa a corregir cualquiera de los conceptos desaprobados.
249. (b) **Si el Vendedor acepta por escrito corregir los conceptos desaprobados, el Vendedor corregirá los conceptos, terminará cualquier**
250. **reparación de manera profesional y entregará los recibos pagados como prueba de las correcciones y reparaciones al Comprador en un**
251. **plazo de tres (3) días o _____ días antes de la Fecha de COE.**
252. (c) Si el Vendedor no quiere o no puede corregir los conceptos desaprobados, el Comprador podrá cancelar este Contrato en un plazo de cinco
253. (5) días después de recibir la respuesta del Vendedor o al expirar el plazo para la respuesta del Vendedor, lo que suceda primero, y
254. todos los Anticipos se liberarán a favor del Comprador. Si el Comprador no cancela este Contrato dentro del plazo dispuesto de cinco (5)
255. días, el Comprador realizará el cierre de garantía sin corregir aquellos conceptos que el Vendedor no aceptó corregir por escrito.
256. LAS DISCUSIONES ORALES NO PRORROGARÁN ESTOS PLAZOS. Solo un acuerdo por escrito y firmado por ambas partes prorrogará
257. los plazos de respuesta o derechos de cancelación
258. SI EL COMPRADOR NO NOTIFICA SU DESAPROBACIÓN A CIERTOS CONCEPTOS O LA CANCELACIÓN DE ESTE CONTRATO DENTRO
259. DEL PLAZO ESPECIFICADO, SE CONSIDERARÁ QUE ELIGE PROCEDER CON LA
260. TRANSACCIÓN SIN LA CORRECCIÓN DE LOS CONCEPTOS DESAPROBADOS.
6k. 261. **Notificación de conceptos garantizados inoperantes:** El Comprador notificará al Vendedor acerca de cualquier concepto garantizado inoperante del cual
262. el Comprador tome nota durante el Período de inspección o renunciará a la garantía del Vendedor para dicho concepto. Dicha notificación
263. no afectará a la obligación del Vendedor de mantener o reparar el concepto garantizado.
6l. 264. **Plan de garantía para la vivienda:** Se aconseja al Comprador y al Vendedor investigar los diferentes planes de garantía para vivienda disponibles para
265. compra. Las partes reconocen que los diferentes planes de garantía para la vivienda ofrecen diferentes opciones de cobertura, exclusiones, limitaciones,
266. cuotas de servicio y que la mayoría de los planes excluyen condiciones preexistentes.
267. El Comprador o El Vendedor solicitarán un Plan de garantía para la vivienda con la siguiente cobertura opcional
268. _____, a emitirse por _____ a un costo
269. no mayor de \$ _____, pagadero por el Comprador el Vendedor
270. El Comprador declina la adquisición de un Plan de garantía para vivienda.
6m. 271. **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
272. el fin de satisfacer al Comprador acerca de la terminación de correcciones o reparaciones que aceptó el Vendedor, del estado operativo de los conceptos
273. garantizados y que el Inmueble se encuentra sustancialmente en la misma condición que en la fecha de aceptación del Contrato. Si el Comprador
274. 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.
275. **Responsabilidad del Vendedor respecto a las inspecciones y recorridos de inspección:** El Vendedor pondrá al Inmueble a disposición para toda
276. inspección y recorrido bajo previo aviso razonable por parte del Comprador. El Vendedor mantendrá encendidos los servicios a sus expensas, incluyendo
277. Propano hasta el COE para permitir que el Comprador conduzca estas inspecciones y recorridos.

7. RECURSOS

- 7a. 278. **Período de subsanación:** Las partes tendrán oportunidad de subsanar cualquier posible violación a este Contrato. Si una parte no cumple con alguna
279. de las disposiciones de este Contrato, la otra parte notificará a la parte incumplidora, especificando el incumplimiento. Si
280. no se subsana el incumplimiento en un plazo de tres (3) días después de dicha notificación ("Período de subsanación"), el
281. incumplimiento devengará en violación de Contrato.
7b. 282. **Violación:** En caso de violación de Contrato, la parte que no incumple podrá cancelar este Contrato o proceder contra la
283. parte incumplidora respecto a cualquier reclamo o recurso con cual cuente la parte que no incumple conforme derecho o en equidad, sujeto a las
284. obligaciones aquí establecidas sobre Resolución alternativa de disputas. En el caso del Vendedor, dado que sería difícil reparar los daños reales en caso
285. de violación del Comprador, el Anticipo podrá considerarse como un cálculo razonable de daños y el Vendedor podrá, a su elección, aceptar
286. el Anticipo como derecho único del Vendedor por daños. En caso de que la violación del Comprador se origine de no haber entregado la
287. notificación requerida en la Sección 2b, o su incapacidad de obtener aprobación de préstamo debido a la renuncia a la contingencia de evaluación según
288. la Sección 2m, el Vendedor podrá ejercer esta opción y aceptar el Anticipo como derecho único del Vendedor por daños. Una contingencia incumplida
289. 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
290. 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
291. Sección 7a, esta falta constituirá una violación material de este Contrato, haciéndolo sujeto a cancelación.

>>

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

- 7c. 292. **Resolución alternativa de disputas (Alternative Dispute Resolution, ADR):** El Comprador y Vendedor aceptan mediar cualquier disputa o reclamo que se
293. origine o relacione con este Contrato de acuerdo con el Sistema de resolución de disputas de REALTORS®, o bajo un acuerdo diferente. Ambas partes
294. 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
295. 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
296. audiencia de arbitraje. Si las partes son incapaces de acordar sobre un árbitro, la disputa se someterá a la Asociación Americana de Arbitraje
297. (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
298. final e inapelable. La adjudicación de la resolución del árbitro puede someterse a cualquier tribunal con jurisdicción.
299. Sin perjuicio a lo siguiente, cualquier parte puede abandonar el arbitraje vinculante en un plazo de treinta (30) días después de concluir la
300. conferencia de mediación mediante notificación a la otra parte, y en tal caso cualquier parte tendrá derecho a recurrir al tribunal.
- 7d. 301. **Exclusiones a la ADR:** Los siguientes asuntos quedan excluidos de los presentes requisitos para la ADR: (i) cualquier acción que atraiga el
302. 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
303. posteriormente del departamento de reclamos menores; (ii) ejecución judicial o no judicial o cualquier otra acción o trámite para ejecutar un título de
304. propiedad, hipoteca o acuerdo de venta; (iii) allanamiento o acto de apropiación; (iv) presentación o ejecución de un gravamen del constructor; o (v)
305. cualquier asunto que caiga dentro de la jurisdicción de un tribunal sucesorio. Además, la presentación de una acción judicial para permitir el registro de
306. una notificación de acción pendiente ("lis pendens"), o una orden de congelamiento, intervención liquidación judicial u otro recurso provisional no
307. constituirá una renuncia a la obligación de someter el reclamo a ADR, ni tal acción constituirá una violación al deber de mediar o arbitrar.
- 7d. 308. **Costos y tarifas legales:** La parte vencedora en cualquier disputa o reclamo entre el Comprador y Vendedor que se origine o relacione con este
309. Contrato se hará merecedora de sus costos y tarifas legales razonables. Los costos incluirán, entre otros, tarifas de abogados, tarifas de
310. peritos, tarifas pagadas a investigadores y costos de arbitraje.

8. TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES

- 8a. 311. _____
312. _____
313. _____
314. _____
315. _____
316. _____
317. _____
318. _____
319. _____
320. _____
321. _____
322. _____
323. _____
324. _____
325. _____
326. _____
327. _____
328. _____
329. _____
330. _____
331. _____
332. _____
333. _____
334. _____
335. _____
336. _____
337. _____
338. _____
339. _____
340. _____

>>

VENDEDOR	VENDEDOR
----------	----------

<Iniciales

Iniciales>

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

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

- 8b.** 341. **Riesgo de pérdida:** Si suceden pérdidas o daños al Inmueble entre la fecha de aceptación del Contrato y de COE o posesión,
342. o que suceda primero, debido a incendio, vandalismo, inundación, terremoto o causas de fuerza mayor, el riesgo de pérdida recaerá sobre el Vendedor,
343. 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
344. Vendedor o el Comprador podrán optar por cancelar el Contrato.
- 8c.** 345. **Permiso:** El Comprador y el Vendedor otorgan permiso al o a los Agentes de notificar al público sobre este Contrato.
- 8d.** 346. **Ley de Arizona:** Este contrato se registrará por la ley de Arizona, y la jurisdicción se confiere exclusivamente al Estado de Arizona.
- 8e.** 347. **Los plazos son críticos:** Las partes reconocen que los plazos son críticos para la realización de las obligaciones
348. aquí descritas.
- 8f.** 349. **Compensación:** El Comprador y el Vendedor reconocen que el o los Agentes recibirán compensación por los servicios prestados como se acordó
350. 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
351. se pagaron previamente. Si el Vendedor debe pagar al o a los Agentes, este Contrato constituirá una asignación irrevocable de las ganancias del
352. 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
353. JUNTA O ASOCIACIÓN DE REALTORS® NI UN SERVICIO DE LISTADO MÚLTIPLE ESTABLECEN LAS COMISIONES PAGADERAS POR CONCEPTO DE VENTA,
354. ARRENDAMIENTO O ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD NI DE NINGUNA OTRA FORMA QUE NO SEA ENTRE AGENTE Y CLIENTE.
- 8g.** 355. **Copias y duplicados:** Un facsímil plenamente suscrito o una copia electrónica del Contrato se tratarán como a un Contrato original
356. El presente Contrato y otros documentos requeridos por el mismo podrán ejecutarse por facsímil u otros medios electrónicos en
357. cualquier cantidad de duplicados, los cuales serán vigentes al momento de entrega según las presentes disposiciones, excepto por la Declaración de
358. pintura con base de plomo, la cual no podrá firmarse en duplicado. Todos los duplicados se considerarán como un único instrumento, y cada
359. duplicado será considerado como el original.
- 8h.** 360. **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
361. terminará a las 11:59 p.m.
- 8i.** 362. **Cálculo de plazos:** Al calcular cualquier plazo provisto o permitido en el presente Contrato, el día del acto o evento mediante
363. 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
364. fecha en que el Contrato firmado (y cualquier contraoferta integrada) se entrega al y es recibido por el Agente correspondiente. Los actos que
365. 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
366. debe realizarse hasta las 11:59 p.m. del lunes).
- 8j.** 367. **Contrato completo:** El presente Contrato y cualquier anexo o adjunto, constituirá el acuerdo completo entre Vendedor y
368. Comprador, prevalecerá por encima de otros acuerdos orales o por escrito entre el Comprador y Vendedor y solo podrá modificarse por escrito con las
369. 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.** 370. **Ofertas subsiguientes:** El Comprador reconoce que el Vendedor tiene derecho de aceptar ofertas subsiguientes hasta el COE. El Vendedor comprende
371. que cualquier oferta subsiguiente que acepte debe ser una oferta de respaldo en caso de cancelación de este Contrato.
- 8l.** 372. **Cancelación:** Una parte que desee ejercer el derecho de cancelación según se permite en el presente puede cancelar este contrato mediante
373. notificación que incluya el motivo de la cancelación ante la otra parte o ante la Compañía de garantía. La cancelación es vigente
374. de inmediato ante la entrega de la notificación de cancelación.
- 8m.** 375. **Notificación:** A menos que se disponga lo contrario, la entrega de todas las notificaciones y documentación requeridas o permitidas en la presente se
376. realizará por escrito y se considerarán entregadas y recibidas cuando: (i) se entreguen en persona; (ii) se envíen por transmisión facsímil; (iii) se envíen
377. por correo electrónico, si las direcciones de correo electrónico aparecen en el presente; o (iv) se envíen mediante un servicio reconocido de mensajería
378. 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.** 379. **Anticipo:** El Anticipo se realiza como: Cheque personal Otro _____
380. Si corresponde, el Agente nombrado en la Sección 8r recibe el Anticipo y lo depositará al momento de aceptación de esta oferta
381. con: la Compañía de garantía la Cuenta fiduciaria del Agente. El Comprador reconoce que la falta de pago de los fondos de cierre requeridos
382. en el COE programado, si no se subsana luego de que se entregue una notificación de subsanación en cumplimiento con la Sección 7a, constituirá una
383. violación material de este contrato y todo el anticipo quedará sujeto a decomiso.
- 8o.** 384. **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)
385. para esta transacción de toda y cualquier responsabilidad en cuanto a financiamiento, condiciones, superficie, delimitaciones,
386. límites, valores, registro de asentamientos, problemas ambientales, sistemas de salubridad, techo, infestación de madera, códigos de construcción,
387. reglamentos gubernamentales, aseguramiento, precio y términos de venta, rendimiento de la inversión o cualquier otro asunto relacionado con el
388. valor o condición del Inmueble. Las partes comprenden y aceptan que el o los Agentes no ofrecen asesoría sobre la propiedad como
389. inversión y no están calificados para ofrecer asesoría financiera, legal o fiscal acerca de esta transacción de bienes raíces.
390. (INICIALES DEL VENDEDOR REQUERIDAS) _____ (INICIALES DEL VENDEDOR REQUERIDAS) _____
VENDEDOR VENDEDOR COMPRADOR COMPRADOR
- 8p.** 391. **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
392. de una copia firmada en persona, por correo, facsímil o por medios electrónicos al Agente nombrado en la Sección 8r
393. por _____, _____ a las _____ a.m./p.m., hora estándar de la montaña.
394. El Comprador puede retirar esta oferta en cualquier momento previo a recibir la aceptación firmada del Vendedor. Si no se recibe ninguna aceptación
395. firmada para esta fecha y hora, esta oferta se considerará retirada y se regresará el Anticipo del Comprador. >>

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

8q. 396. ESTE CONTRATO CONTIENE NUEVE PÁGINAS SIN CONTAR ANEXOS Y ADJUNTOS. ASEGÚRESE DE QUE
 397. RECIBIÓ Y LEYÓ LAS NUEVE PÁGINAS DE ESTA OFERTA, ASÍ COMO CUALQUIER ANEXO Y SUPLEMENTO

8r. 398. **Agente a nombre del Comprador:**

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

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

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

402. _____
 TELÉFONO PREFERIDO FAX CORREO ELECTRÓNICO

8s. 403. **Confirmación de la agencia:** El Agente nombrado en la Sección 8r anterior es agente de (marque uno):
 404. el Comprador; el Vendedor; o tanto del Comprador y del Vendedor

8t. 405. **Los suscritos acuerdan adquirir el Inmueble bajo los términos y condiciones aquí declarados y acusan de recibo una
 406. copia del mismo incluyendo el Anexo del Comprador.**

407. ^ FIRMA DEL COMPRADOR MES/DÍA/AÑO ^ FIRMA DEL COMPRADOR MES/DÍA/AÑO

408. _____
 DOMICILIO DOMICILIO

409. _____
 CIUDAD, ESTADO, CÓDIGO POSTAL CIUDAD, ESTADO, CÓDIGO POSTAL

9. ACEPTACIÓN DEL VENDEDOR

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

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

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

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

414. _____
 TELÉFONO PREFERIDO FAX CORREO ELECTRÓNICO

9b. 415. **Confirmación de la agencia:** El Agente nombrado en la Sección 8r anterior es agente de (marque uno):
 416. el Comprador; el Vendedor; o tanto del Comprador y del Vendedor

9c. 417. **Los suscritos acuerdan vender el Inmueble bajo los términos y condiciones aquí declarados y acusan de recibo una
 418. copia del mismo y otorgan permiso al Agente nombrado en la Sección 9a a enviar una copia al Comprador.**

419. Se incluye la contraoferta, la cual se integra en el presente como referencia. El Vendedor debe firmar tanto esta oferta como la Contraoferta.
 420. Si existe un conflicto entre esta oferta y la Contraoferta, prevalecerán las disposiciones de la Contraoferta.

421. ^ FIRMA DEL VENDEDOR MES/DÍA/AÑO ^ FIRMA DEL VENDEDOR MES/DÍA/AÑO

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

423. _____
 DOMICILIO DOMICILIO

424. _____
 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