



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 y 4b).**
  - 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).**

Verifique la superficie en pies cuadrados (ver la Sección 6b)  
Verifique si la propiedad está conectada a drenaje público o privado, así como su disponibilidad (ver Sección 6e);  
O si se instaló un sistema local de tratamiento de aguas residuales, Y si se instaló un pozo en la Propiedad (ver Secciones 4d y 6k).
- 4. Solicite ahora el préstamo de vivienda si no lo ha hecho todavía, y presente ante su prestamista toda la información solicitada (ver la Sección 2d).**

Es su responsabilidad asegurarse de que usted y su prestamista entreguen los fondos en garantía con tiempo suficiente para permitir el cierre de la garantía en la fecha acordada.
- 5. Lea el compromiso de título (ver Sección 3c).**
- 6. Lea las estipulaciones, condiciones y restricciones, restricciones de uso, así como los demás documentos aplicables, incluyendo las guías de diseño (ver Sección 3c), especialmente si la casa pertenece a una asociación de propietarios.**
- 7. Realice una minuciosa inspección final (ver la Sección 6o). 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.*

### **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 TERRENO/LOTE BALDÍO

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



**Si un terreno subdividido o no subdividido se vende a un promotor, es decir, una persona propietaria de 6 o más lotes, por lo general se requiere de un reporte público y el Vendedor y Comprador deberán suscribir un Anexo acerca del terreno subdividido o no subdividido.**

## 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  
4. propias o incidentales, además de los bienes muebles aquí descritos (llamados en conjunto el "Inmueble").
- 1b. 5. Dirección del inmueble: \_\_\_\_\_ Uso de suelo: \_\_\_\_\_  
6. No. del o de los tasadores: \_\_\_\_\_  
7. Ciudad: \_\_\_\_\_ Condado: \_\_\_\_\_ Arizona, Código Postal: \_\_\_\_\_  
8. Descripción legal: \_\_\_\_\_
- 1c. 9. \$ \_\_\_\_\_ Precio de compra total, pagadero como se describe a continuación  
10. \$ \_\_\_\_\_ Anticipo \_\_\_\_\_  
11. \$ \_\_\_\_\_  
12. \$ \_\_\_\_\_  
13. \$ \_\_\_\_\_  
13. \$ \_\_\_\_\_
- 1d. 14. **Mejoras incidentales:** El Comprador compra la Propiedad como terreno baldío. Las mejoras, instalaciones y accesorios  
15. en el mismo o incidentales al mismo, se transfieren en las condiciones existentes ("TAL Y COMO ESTÁ"), y el Vendedor no ofrece ninguna garantía al  
16. Comprador, expresa o implícita, en torno a su condición excepto según se dispone en la sección 5a.
- 1e. 17. **Instalaciones y bienes muebles:** El Vendedor acepta que todas las instalaciones en la Propiedad y todos los bienes muebles  
18. aquí especificados están incluidos en esta venta, incluyendo:  
19. \_\_\_\_\_  
20. \_\_\_\_\_  
21. Los bienes muebles que aquí se incluyen se transferirán sin valor monetario, libres y exentos de toda responsabilidad  
22. u obligación.  
23. Las instalaciones y artículos arrendados que NO se incluyen: \_\_\_\_\_
- 1f. 24. **Cierre de garantía:** El cierre de garantía (Close of Escrow, COE) sucede cuando se registran las escrituras en la oficina de registro del condado  
25. correspondiente. El Comprador y el Vendedor cumplirán con todos los términos y condiciones del presente Contrato, celebrarán y entregarán a la  
26. 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  
27. \_\_\_\_\_ ("Fecha de COE"). Si la Compañía de garantía o la oficina de registro están cerradas en  
MES \_\_\_\_\_ DÍA \_\_\_\_\_ AÑO \_\_\_\_\_  
28. la Fecha de COE, el COE ocurrirá al siguiente día laboral.  
29. El Comprador entregará a la Compañía de garantía un cheque de caja, fondos transferidos o cualquier otro financiamiento de disposición inmediata para  
30. pagar cualquier enganche, depósitos adicionales o los costos de cierre del Comprador, e instruirá al prestamista, según corresponda, a entregar de  
31. 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.

>>

**Contrato de compra de terreno/lote >>**

- 1g. 32. **Poseción:** El Vendedor debe proporcionar acceso a las llaves existentes o los medios de accionar todas las cerraduras, buzones de correo e instalaciones  
33. sujetas a los derechos de inquilinos bajo arrendamientos existentes al Comprador al momento de COE o  \_\_\_\_\_. El o los Agentes  
34. recomiendan que las partes busquen asesoría adecuada por parte de profesionales en los campos de aseguramiento, legal, fiscal y contabilidad acerca  
35. de los riesgos de preposesión y postposesión de la Propiedad.
- 1h. 36. **Anexos incluidos:**  Cláusula adicional  Contingencia del comprador  Pozo doméstico  Asociación de propietarios  
37.  Presunción de préstamo  Asesoría de condiciones del mercado  Instalaciones locales de tratamiento de aguas residuales  
 Financiamiento del vendedor  Venta al descubierto  
38.  Anexo al Contrato de compra de terreno/lote baldío acerca de terreno subdividido o no subdividido  
39.  Otros: \_\_\_\_\_
- 1i. 40. **SI ESTA VENTA SE REALIZA COMPLETAMENTE EN EFECTIVO: El Comprador entregará al Vendedor, dentro de un plazo de cinco (5) días  
o \_\_\_\_\_ días después de la aceptación del Contrato,**  
41. **ya sea una Carta de crédito o una Carta de fuente de fondos de parte de una institución financiera que documente la  
42. disponibilidad de los fondos al cierre de garantía según lo acordado. La Sección 2 no aplica, PASE A LA SECCIÓN 3.**

**2. FINANCIAMIENTO**

- 2a. 43. **Tipo de financiamiento:**  Convencional  FHA  VA  USDA  Presunción  Traslado del Vendedor  
44.  \_\_\_\_\_  
45. (si el financiamiento es diferente al nuevo financiamiento, ver el anexo adjunto).
- 2b. 46. **Financiamiento:** Esta venta  está  no está **condicionada a que el Comprador obtenga un compromiso de financiamiento satisfactorio  
47. dentro del Período de debida diligencia de acuerdo con la Sección 6a (si la venta no está condicionada por el compromiso de financiamiento, pase a la  
sección 2k)**
- 2c. 48. **Período de condicionamiento del compromiso de financiamiento:** Si la venta está condicionada a que el Comprador obtenga un  
49. compromiso de financiamiento satisfactorio, el Comprador contará con un Período de debida diligencia para obtener un compromiso de financiamiento,  
50. incluyendo valor evaluado a satisfacción y a juicio del Comprador, para un préstamo destinado para la compra de la Propiedad, o el Comprador puede  
51. cancelar este Contrato y recibir un reembolso del Anticipo. **ANTES DE QUE EXPIRE EL PERÍODO DE DEBIDA DILIGENCIA, EL COMPRADOR ENTREGARÁ  
52. NOTIFICACIÓN AL COMPRADOR Y COMPAÑÍA DE GARANTÍA DE QUE EL COMPRADOR NO HA RECIBIDO DICHO COMPROMISO DE FINANCIAMIENTO  
53. SATISFACTORIO, O SE CONSIDERARÁ QUE EL COMPRADOR RENUNCIÓ AL CONDICIONAMIENTO DE COMPROMISO DE FINANCIAMIENTO Y A  
54. CUALQUIER OTRO DERECHO A CANCELAR DEBIDO AL FINANCIAMIENTO.**
- 2d. 55. **Precalificación:** Si se utiliza financiamiento convencional, FHA, VA, o USDA, una Forma de precalificación llena se  
56. incluye con el mismo y se integra por referencia.
- 2e. 57. **Actualización del estado del préstamo:** El Comprador entregará al Vendedor la Actualización del estado del préstamo (LSU) habiendo llenado al menos  
58. los renglones del 1 al 40 que describen el estado actual del préstamo propuesto por el Comprador en un plazo de diez (10) días posteriores a la  
59. aceptación del Contrato, e instruirá al prestamista a proporcionar una LSU vigente al o a los Agentes y al Vendedor bajo petición.
- 2f. 60. **Tramitación del préstamo durante la garantía:** El Comprador acuerda obrar diligentemente para obtener el préstamo y brindará puntualmente al  
61. prestamista toda la documentación adicional requerida. **El Comprador firmará todos los documentos de préstamo a más tardar a tres (3) días antes de  
la Fecha de COE.**
- 2g. 62. **Costos del préstamo:** El Comprador cubrirá todos los costos que resulten de obtener el préstamo, con excepción de lo dispuesto en el presente
- 2h. 63. **Costos del préstamo VA:** En caso de un préstamo VA, el Vendedor acepta pagar la cuota de garantía y hasta \$ \_\_\_\_\_ de los costos  
64. de préstamo sin condiciones PTD. del préstamo que no se permite que pague el Comprador, además de los demás costos que el Vendedor aceptó pagar  
65. mediante el presente, incluyendo las Concesiones del Vendedor.
- 2i. 66. **Cambios:** El Comprador notificará de inmediato al Vendedor sobre cualquier cambio en el programa de préstamo, los términos del financiamiento o del  
67. 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  
68. aceptación del Contrato, y solo realizará dichos cambios sin previo consentimiento escrito del Vendedor si tales cambios no afectan de manera adversa a  
69. la capacidad del Comprador de obtener la aprobación del préstamo sin condiciones PTD, aumentar los costos de cierre del Vendedor o retrasar el COE.
- 2j. 70. **Cuota(s) de evaluación:** La(s) cuota(s) de evaluación, cuando así lo requiera el Prestamista, las pagará el  Comprador  Vendedor  
71.  Otros: \_\_\_\_\_  
72. La(s) cuota(s) de evaluación  se  no se incluyen en las Concesiones del Vendedor, si corresponde.
- 2k. 73. **Liberación parcial, si corresponde:** El Comprador y el Vendedor aceptan que cualquier liberación parcial se abordará bajo Términos  
74. condiciones adicionales o un Anexo adjunto. El o los Agentes recomiendan a las partes que obtengan asesoría acerca de los riesgos de  
75. una liberación parcial.

>>

21. 76. **Subordinación:** Si corresponde, el financiamiento por traslado del Vendedor  **estará**  **no estará** subordinado a un préstamo de  
 77. construcción. Si el Vendedor acepta la subordinación, esta solo se permitirá si el financiamiento por Traslado del Vendedor no está en mora y si el  
 78. Vendedor aprueba que los términos y condiciones del préstamo de construcción se registren como un préstamo de rango superior. No se negará la  
 79. aprobación sin causa alguna. **SI EL VENDEDOR SUBORDINA EL FINANCIAMIENTO POR TRASLADO DEL VENDEDOR A UN PRÉSTAMO DE RANGO**  
 80. **SUPERIOR, EL VENDEDOR RECONOCE QUE, PARA PROTEGER EL FINANCIAMIENTO POR TRASLADO DEL VENDEDOR, ES POSIBLE QUE EL VENDEDOR**  
 81. **DEBA REALIZAR PAGOS AL PRÉSTAMO DE RANGO SUPERIOR SI ESTE ESTÁ EN MORA.** El o los Agentes recomiendan que  
 82. as partes obtengan asesoría acerca de los riesgos de la subordinación.

**3. TÍTULO Y GARANTÍA**

- 3a. 83. **Garantía:** Este contrato se utilizará a manera de instrucciones de la garantía. La Compañía de garantía que las partes contraten para tramitar los  
 84. términos de este Contrato será:  
 85. \_\_\_\_\_  
 "COMPAÑÍA DE TÍTULO/GARANTÍA" TELEFONO  
 86. \_\_\_\_\_  
 FAX CORREO ELECTRÓNICO  
 87. \_\_\_\_\_  
 DIRECCIÓN
- 3b. 88. **Título y adquisición de derechos:** El Comprador asumirá el título según se determinó antes del COE. Asumir el título puede tener consecuencias legales,  
 89. de planeación de patrimonio y fiscales. Se aconseja al Comprador que obtenga asesoría legal y fiscal.
- 3c. 90. **Compromiso de título y aseguramiento de título:** Mediante el presente, la Compañía de garantía recibe instrucción de obtener y entregar al Comprador  
 91. y Vendedor directamente, dirigido según las secciones 8s y 9c o según se disponga, un Compromiso de aseguramiento de título junto con copias  
 92. completas y legibles de todos los documentos que permanecerán como excepciones a la política del Comprador sobre Aseguramiento de título  
 93. ("Compromiso de título"), incluyendo, entre otras, las estipulaciones, condiciones y restricciones (Conditions, Covenants and Restrictions, CC&R),  
 94. restricciones de escrituras y servidumbres en un plazo de quince (15) días después de la aceptación del Contrato. Antes de que expire el Período de  
 95. debida diligencia, el Comprador entregará notificación escrita acerca de los conceptos no aprobados. El Comprador recibirá a expensas del Vendedor una  
 96. Póliza estándar de seguro de título de propietarios mostrando el título que adquirió el Comprador. El Comprador puede adquirir cobertura extendida a  
 97. expensas adicionales del Comprador. El Vendedor transferirá el título mediante escritura de garantía, sujeto a impuestos existentes, evaluaciones,  
 98. estipulaciones, restricciones, derechos de paso servidumbres y demás asuntos que consten
- 3d. 99. **Instrucciones adicionales:** (i) La Compañía de garantía elaborará puntualmente la notificación de venta pendiente que contenga el nombre y  
 100. dirección del Comprador a la asociación de propietarios donde se encuentra la Propiedad. (ii) Si la Compañía de garantía es también la agencia del título  
 101. 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  
 102. cierre al momento del depósito de los fondos por parte del asegurador del título que indemnizará a estos por cualquier pérdida debido a actos  
 103. fraudulentos o violación de las instrucciones de la garantía por parte de la Compañía de garantía. (iii) Todos los documentos necesarios para cerrar esta  
 104. transacción serán tramitados puntualmente por el Vendedor y el Comprador con la forma estándar que utiliza la Compañía de garantía. La Compañía  
 105. de garantía modificará dichos documentos en la medida que sea necesario para guardar consistencia con este Contrato. (iv) A menos que aquí se indique  
 106. 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  
 107. a todas las partes y al o a los Agentes, copias de todas las notificaciones y comunicados dirigidos al Vendedor, Comprador y Agente(s). (vi) La Compañía  
 108. de garantía dará acceso al o a los Agentes al material de garantía y a la información pertinente a la misma. (vii) Si se cuenta con una Declaración jurada  
 109. de divulgación, la Compañía de garantía registrará la Declaración jurada en el COE.
- 3e. 110. **Prorrates, gastos y ajustes:**  
 111. *Impuestos:* Los impuestos prediales pagaderos por el Vendedor se prorratarán al COE con base en la información fiscal más reciente disponible  
 112. Las partes aceptan que cualquier discrepancia entre la última factura fiscal disponible y la factura fiscal real que se recibió se  
 113. manejará como un Asunto posterior al cierre, y el Comprador o el Vendedor pueden ser responsables de pagos de impuestos adicionales entre sí.  
 114. *Rentas, intereses y gastos:* Las rentas, los intereses sobre títulos existentes, si se transfieren, los servicios, y los gastos operativos se  
 115. prorratarán en el COE. Las Partes aceptan ajustar cualquier renta recibida después del COE como un Asunto posterior al cierre.  
 116. *Depósitos:* Todo depósito retenido por el Vendedor según el o los acuerdos de renta/arrendamiento se deducirá del efectivo requerido al  
 117. Comprador al momento de COE o  *el Vendedor lo pagará al Comprador en el COE.*
- 3f. 118. **Asuntos posteriores al cierre:** Las partes ajustarán debidamente cualquier concepto a prorratar que no se haya determinado o sea determinable al  
 119. momento del COE como un Asunto posterior al cierre mediante un pago en efectivo apropiado a beneficio de la otra parte fuera de la garantía cuando el  
 120. monto adeudado se determine. El Vendedor y el Comprador aceptan que la Compañía de garantía y el o los Agentes son libres de cualquier  
 121. responsabilidad sobre dichos ajustes.

>>

- 3g. 122. **Liberación del anticipo:** En caso de disputa entre Comprador y Vendedor respecto a cualquier Anticipo depositado con
- 123. 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
- 124. condiciones de este Contrato bajo su propia y absoluta discreción. El Comprador y el Vendedor acuerdan eximir e indemnizar a la Compañía de garantía
- 125. por cualquier reclamo, acción o demanda de cualquier tipo, y contra cualquier pérdida, juicio o gasto, incluyendo costos y tarifas de abogados
- 126. que resulten o se relacionen de cualquier manera con la liberación del Anticipo.
  
- 3h. 127. **Gravámenes de evaluación:** El monto de cualquier evaluación, con excepción de las evaluaciones de una asociación de propietarios, que deriva en
- 128. momento del COE:  las pagará en su totalidad el Vendedor  las asumirá y prorrateará el Comprador  las pagará en su totalidad el
- 129. derive en gravamen después del COE es responsabilidad del Comprador.
  
- 3i. 130. **Reportes al IRS y bajo la FIRPTA:** El Vendedor acepta cumplir con los requisitos de reporte del IRS. Si corresponde, el Vendedor acepta llenar,
- 131. 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
- 132. cumplimiento con la Ley del Impuesto a La Inversión Foránea Predial (Foreign Investment in Real Property Tax Act, FIRPTA). El Comprador y el Vendedor
- 133. reconocen que si el Vendedor es una persona extranjera, el Comprador debe retener un impuesto de hasta 15% del precio de compra
- 134. a menos que aplique una exención.
  
- 3j. 135. **Ley de Divulgación de la Inversión Foránea Agrícola (Agricultural Foreign Investment Disclosure Act):** Si corresponde, el Comprador y el Vendedor
- 136. deberán cumplir con la Ley de Divulgación
- de la Inversión Foránea Agrícola y llevar a cabo las divulgaciones requeridas al Departamento de Agricultura de los EE.UU.
  
- 3k. 137. **INTERCAMBIO DE IMPUESTOS DIFERIDOS:** Si el Vendedor o el Comprador pretenden celebrar un intercambio de impuestos diferidos en conformidad
- 138. con I.R.C. §1031 o algún otro, la parte que solicite el intercambio asumirá todos los costos adicionales relacionados con dicho intercambio de
- 139. impuestos diferidos. La parte no solicitante acepta cooperar en el intercambio de impuestos diferidos siempre que la parte no solicitante
- 140. no incurra en costos adicionales y no se retrase el COE. Se aconseja a las partes consultar a un asesor fiscal profesional acerca de
- 141. la conveniencia de dicho intercambio. La parte no solicitante y el o los Agentes serán indemnizados y eximidos de cualquier
- 142. responsabilidad que surja de la participación en un intercambio de impuestos diferidos.

#### **4. DIVULGACIÓN**

- 4a. 143. **Declaración de divulgación de propiedad para el vendedor de terreno/lote baldío (Vacant Land/Lot Seller Property Disclosure Statement, VLSPDS):** El
- 144. Vendedor entregará llena una forma de VLSPDS de la AAR al
- Comprador en un plazo de cinco (5) días después de la aceptación del Contrato.
  
- 4b. 145. **Divulgaciones e información adicionales del vendedor:** El Vendedor entregará al Comprador las siguientes divulgaciones e información
- 146. relevantes a la Propiedad en un plazo de cinco (5) días después de la aceptación del Contrato: (i) cualquier información de conocimiento del Vendedor
- 147. que pueda afectar de manera adversa el uso del Comprador de la Propiedad, (ii) cualquier evaluación especial, cuotas de asociación, reclamaciones o
- 148. litigios que estén pendientes, (iii) artículos de incorporación, estatutos, otros documentos aplicables y cualquier otro documento que requiera la ley, (iv)
- 149. declaraciones financieras, registros de asentamientos, listas de depósitos actuales, listas de bienes muebles, arrendamientos, acuerdos de renta,
- 150. contratos de servicios, (v) reporte de suelos, de Fase I u otros reportes en manos del Vendedor, (vi) el reconocimiento más reciente, si está disponible,
- 151. y (vii) cualquier otro acuerdo, documentos, estudios o reportes relacionados con la Propiedad bajo posesión o control del Vendedor,
- 152. siempre y cuando no se requiera al Vendedor entregar cualquier reporte o estudio si el contrato escrito que celebró el Vendedor
- 153. con el consultor que elaboró dicho reporte o estudio prohíbe expresamente que el reporte se comparta con otros.
  
- 4c. 154. **Acuerdo de mantenimiento de caminos:** El Vendedor entregará al Comprador, en un plazo de cinco (5) días después de la aceptación del Contrato, una
- 155. copia de cualquier acuerdo de mantenimiento de caminos que afecte a la Propiedad.
  
- 4d. 156. **Obligaciones del vendedor con respecto a pozos:** Si hay un pozo ubicado en la Propiedad, o si la Propiedad recibe los beneficios de un pozo
- 157. compartido, el Anexo de la AAR sobre pozos de agua domésticos se incluye con el mismo y se integra por referencia. Si corresponde al momento del
- 158. COE, El Vendedor asignará, transferirá o transmitirá al Comprador todos los derechos de agua o reivindicaciones a derechos de agua, si los hay, de los
- 159. que el Vendedor sea titular y estén relacionados con la Propiedad.
  
- 4e. 160. **Sin trámites sucesorios, de bancarrota o insolvencia por parte del vendedor o inquilino:** El Vendedor manifiesta que el Vendedor no está enterado o
- 161. tiene conocimiento de que algún inquilino en la Propiedad es sujeto de un trámite sucesorio, de bancarrota o insolvencia. Además, el Vendedor
- 162. tampoco es sujeto de un trámite sucesorio, de bancarrota o insolvencia
  
- 4f. 163. **Aviso de violaciones al vendedor:** El Vendedor manifiesta que el Vendedor no tiene conocimiento de alguna violación a
- 164. leyes, estatutos, decretos, reglamentos o normas de la ciudad, condado o estatales que se haya presentado o emitido con relación a la
- 165. Propiedad.
  
- 4g. 166. **Divulgación ambiental:** El Vendedor no causó o permitió a sabiendas la generación, almacenamiento, tratamiento, liberación o
- 167. disposición de cualquier desecho peligroso o sustancias controladas en la Propiedad con excepción de lo que se haya divulgado.
  
- 4h. 168. **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
- 169. que no constituyan una propiedad subdividida, el Vendedor entregará al Comprador una Declaración jurada de divulgación llena en la forma requerida
- 170. 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
- 171. jurada de divulgación que no apruebe en un plazo de cinco (5) días después de recibir la misma. >>

- 4i. 172. **Asociación de Propietarios/Condominio/Comunidad planificada:** La Propiedad está no está ubicada dentro de una asociación de propietarios/  
173. condominio/comunidad planificada. Si lo está, el anexo de la Asociación de Propietarios se incluye con el presente y se integra por referencia.
- 4j. 174. **Cambios durante la garantía:** El Vendedor notificará inmediatamente al Comprador de cualquier cambio en la Propiedad o las divulgaciones aquí  
175. 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  
176. 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  
177. cuenta con un plazo de cinco (5) días después de dicha notificación o hasta el vencimiento del Período de debida diligencia, lo que suceda al último, para  
178. al Vendedor acerca de cualquier desaprobación.

**5. GARANTÍAS**

- 5a. 179. **Garantías del Vendedor:** El Vendedor garantiza y dará mantenimiento y reparación a la Propiedad de manera que al momento de posesión o de COE,  
180. la Propiedad y cualquier bien mueble incluidos en la venta, estarán sustancialmente en las mismas condiciones en la fecha de aceptación  
181. del Contrato, y todos los bienes muebles no incluidos en la venta, así como todos los escombros, se retirarán de la Propiedad.
- 5b. 182. **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  
183. toda información conocida por el Vendedor acerca de la Propiedad, excluyendo opiniones de valor que puedan afectar de forma material y adversa  
184. la consideración de recibir pago por el Comprador. Antes del COE, el Vendedor garantiza que se realizó el pago total de toda obra,  
185. servicios profesionales, materiales, maquinaria, instalaciones o herramientas empleadas durante 150 días inmediatamente anteriores al COE  
186. en relación con la construcción, alteración o reparación de cualquier estructura dentro de, o mejora a la Propiedad. El Vendedor garantiza  
187. que la información acerca de la conexión a un sistema de drenaje o instalaciones de tratamiento de aguas residuales en el sitio (tanque séptico  
188. convencional o sistema alternativo) es correcta a saber del Vendedor.
- 5c. 189. **Garantías del Comprador:** El Comprador garantiza que divulgó al Vendedor toda información que pueda afectar de forma material y adversa a  
190. la capacidad del Comprador a cerrar la garantía o completar las obligaciones del presente Contrato. Al momento de posesión del Inmueble o del COE,  
191. lo que suceda primero, el Comprador garantiza al Vendedor que condujo todas las inspecciones e investigaciones independientes deseadas, y que acepta  
192. la Propiedad. **El Comprador garantiza que no confía en ninguna representación verbal acerca de la Propiedad**  
193. **excepto según se divulga a continuación:** \_\_\_\_\_  
194. \_\_\_\_\_

**6. DEBIDA DILIGENCIA**

- 6a. 195. **Período de debida diligencia:** El período del Comprador para debida diligencia e inspección será de treinta (30) días o días después de la aceptación del  
196. Contrato ("Período de debida diligencia"). Durante el Período de debida diligencia, el Comprador realizará todas las inspecciones e investigaciones que lo  
197. aseguren con respecto a las condiciones físicas de la Propiedad, financiamiento, valor evaluado, la condición del título de la Propiedad y la viabilidad e  
198. idoneidad de la Propiedad para los propósitos del Comprador. Durante el Período de debida diligencia, el Comprador, a sus expensas: (i) llevará a cabo  
199. todas las inspecciones e investigaciones físicas, ambientales y de otros tipos que desee para determinar el valor y condiciones de la Propiedad;  
200. (ii) realizará pesquisas y consultará a agencias gubernamentales, prestamistas, aseguradores, arquitectos y demás personas y agencias apropiadas  
201. con respecto a la viabilidad e idoneidad de la Propiedad y el área circundante para los propósitos del Comprador; (iii) investigará los códigos de  
202. construcción, urbanización, de salud, contra incendios y de seguridad vigentes, incluyendo los reglamentos aplicables sobre barreras para piscina para  
203. determinar si hay riesgos potenciales, violaciones o defectos en la Propiedad; y (iv) verificará la información material del Servicio de listado múltiple  
204. (multiple listing service, MLS). Si la presencia de delinquentes sexuales en la cercanía o eventos de enfermedad, muerte natural, suicidio, homicidio u  
205. otro crimen en la cercanía es un asunto material para el Comprador, este deberá investigarlo durante el Período de debida diligencia. El Comprador  
206. mantendrá a la Propiedad libre y exenta de gravámenes, indemnizará y eximirá al Vendedor de toda responsabilidad, reclamo, demandas, daños y  
207. costos, y reparará todos los daños que surjan durante las inspecciones. El Comprador entregará al Vendedor y al o a los Agentes copias de todos los  
208. reportes de inspección sobre la Propiedad al momento de obtenerlos y sin costo. Si el Comprador cancela este Contrato, el Comprador devolverá todos  
209. los documentos que proporcionó el Vendedor y entregará al Vendedor copias de todos los reportes o estudios que el Comprador haya generado,  
210. siempre y cuando el Comprador no esté obligado a entregar ningún reporte o estudio si el contrato por escrito que el Comprador celebró con el  
211. consultor que elaboró dicho reporte o estudio prohíbe expresamente que el reporte o estudio se comparta con otros. Se aconseja al Comprador  
212. consultar los *Consejos al comprador* del Departamento de bienes raíces de Arizona que ofrece la AAR para ayudar la debida diligencia del Comprador en  
cuanto a inspecciones e investigaciones.
- 6b. 213. **Superficie en pies cuadrados/acres: EL COMPRADOR ESTÁ AL TANTO DE QUE TODA REFERENCIA A LA SUPERFICIE DE LA PROPIEDAD, TANTO AL  
214. PREDIO (TERRENO) COMO A SUS MEJORAS, ES APROXIMADA. SI LA SUPERFICIE EN  
215. PIES CUADRADOS/ACRES ES UN ASUNTO MATERIAL PARA EL COMPRADOR, ESTA DEBERÁ INVESTIGARSE DURANTE EL  
216. PERÍODO DE DEBIDA DILIGENCIA.**
- 6c. 217. **Peligro de inundación:** El Comprador determinará las designaciones de peligro de inundación o el costo de aseguramiento contra peligro de inundación  
218. durante el Período de debida diligencia. Si la Propiedad se ubica en un área identificada como propensa a peligros de inundación especiales por un  
219. organismo gubernamental, el prestamista puede requerir la adquisición de un seguro contra peligros de inundación. Los peligros de inundación  
220. especiales podrían también afectar la capacidad de gravar o mejorar la Propiedad.

VENDEDOR	VENDEDOR

<Iniciales

Iniciales>

COMPRADOR	COMPRADOR

- 6d. 221. **Aseguramiento:** SI EL ASEGURAMIENTO ES UN ASUNTO MATERIAL PARA EL COMPRADOR, ESTE SOLICITARÁ Y OBTENDRÁ  
 222. CONFIRMACIÓN POR ESCRITO SOBRE LA DISPONIBILIDAD Y COSTO DEL SEGURO PARA LA PROPIEDAD POR PARTE DE  
 223. LA COMPAÑÍA ASEGURADORA DEL COMPRADOR DURANTE EL PERÍODO DE DEBIDA DILIGENCIA. El Comprador comprende que cualquier seguro contra  
 224. incendios, siniestros u otros que desee el Comprador o requiera el Prestamista deben estar asentados al momento del COE.
- 6e. 225. **Drenaje o sistema local de tratamiento de aguas residuales:** La Propiedad  incluye  no incluye un sistema local de  
 226. tratamiento de aguas residuales. Si la Propiedad obtiene el servicio de un sistema séptico o alternativo, el Anexo sobre las instalaciones locales  
 227. de tratamiento de aguas residuales de la AAR se adjunta en el presente con fines de referencia.  
 228. **SI LA CONEXIÓN AL DRENAJE O SU DISPONIBILIDAD ES UN ASUNTO MATERIAL PARA EL**  
 229. **COMPRADOR, ESTA DEBERÁ INVESTIGARSE DURANTE EL PERÍODO DE DEBIDA DILIGENCIA.**  
 230. (INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 COMPRADOR COMPRADOR
- 6f. 231. **Evaluación del sitio/suelo para la implementación de instalaciones locales de tratamiento de aguas residuales:** Si la idoneidad de la Propiedad para  
 232. la implementación de instalaciones locales de tratamiento de aguas residuales (tanque séptico convencional o sistema alternativo) y los costos  
 233. relacionados son un asunto material para el Comprador, este completará una evaluación del sitio/suelo e investigará los costos de implementación  
 234. de instalaciones de tratamiento de aguas residuales durante el Periodo de debida diligencia. **NOTA: Se recuerda al Comprador que la evaluación del**  
 235. **sitio/suelo no es vinculante para con la agencia del Condado a la cual delegó el Estado con respecto a cualquier decisión permisiva a futuro en cuanto**  
 236. **a la idoneidad del diseño o tipo de instalaciones para la Propiedad.**
- 6g. 237. **DIVISIONES DEL TERRENO: LOS TERRENOS A DIVIDIRSE PARA FINES DE VENTA O ARRENDAMIENTO ESTÁN SUJETOS A**  
 238. **LEYES, DECRETOS Y REGLAMENTOS ESTATALES, MUNICIPALES Y DEL CONDADO. SI LOS REQUISITOS ESTATALES, MUNICIPALES**  
 239. **O DEL CONDADO EN CUANTO A LA DIVISIÓN O PARTICIÓN DE LA PROPIEDAD SON UN ASUNTO MATERIAL PARA**  
 240. **EL COMPRADOR, ESTE DEBE VERIFICARLOS DURANTE EL PERÍODO DE DEBIDA DILIGENCIA. EL O LOS AGENTES NO HACEN**  
 241. **NINGUNA REPRESENTACIÓN, EXPRESA O IMPLÍCITA, EN CUANTO A LA CAPACIDAD DE DIVIDIR O PARTIR LA PROPIEDAD.**  
 242. (INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 COMPRADOR COMPRADOR
- 6h. 243. **CAMINOS: SI LOS CAMINOS, EL COSTO Y RESPONSABILIDAD DE DAR MANTENIMIENTO, MEJORAS O ACCESO A CAMINOS ES UN**  
 244. **ASUNTO MATERIAL PARA EL COMPRADOR, ESTE DEBERÁ INVESTIGARLO DURANTE EL PERÍODO DE DEBIDA DILIGENCIA.**
- 6i. 245. **Reconocimiento:** Un reconocimiento  se  no se realizará. De realizarse, el reconocimiento lo llevará a cabo un topógrafo  
 246. autorizado durante el Período de debida diligencia o \_\_\_\_\_ días después de la aceptación del Contrato.  
 247. El costo del reconocimiento será pagadero por parte del  Vendedor  Comprador  Otros: \_\_\_\_\_  
 248. El reconocimiento se llevará a cabo de acuerdo con los "Estándares mínimos de Arizona para el reconocimiento de límites de terreno"  
 249. de la Oficina de Registro Técnico de Arizona.
- 6j. 250. **Las instrucciones del reconocimiento son:**  Un reconocimiento de límites y plano de mensura que muestre las esquinas ya sea verificadas  
 251. o como monumentación.  
 252.  Un reconocimiento certificado por un topógrafo autorizado aceptable para el Comprador y la  
 253. Compañía de títulos, con suficiente detalle para una Póliza de aseguramiento del título del  
 254. Propietario de la Asociación Americana de Títulos de Propiedad (American Land Title  
 255. Association, ALTA), con excepciones de límites, de traspasos de límites o de reconocimientos  
 256. y mostrando todas las mejoras, líneas de servicios públicos y servidumbres sobre  
 257. a Propiedad o hasta una distancia de cinco (5) pies de la misma.  
 258.  Otros términos del reconocimiento: \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 259. \_\_\_\_\_  
 260. \_\_\_\_\_  
 261. (INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 COMPRADOR COMPRADOR
- 6k. 262. **POZO DE AGUA/DERECHOS DE AGUA: SI EL POZO DE AGUA/DERECHOS DE AGUA ES O SON UN ASUNTO MATERIAL PARA EL COMPRADOR,**  
 263. **ESTE DEBE VERIFICARLOS DURANTE EL PERÍODO DE DEBIDA DILIGENCIA.**
- 6l. 264. **ACUSE DEL COMPRADOR: EL COMPRADOR RECONOCE, ACUSA Y ACEPTA QUE EL O LOS AGENTES NO ESTÁN**  
 265. **CALIFICADOS NI AUTORIZADOS PARA CONDUCIR LA DEBIDA DILIGENCIA CON RESPECTO A LA PROPIEDAD O EL**  
 266. **ÁREA CIRCUNDANTE. SE ACONSEJA AL COMPRADOR CONSULTAR CON PROFESIONALES AUTORIZADOS Y CALIFICADOS PARA**  
 267. **ASISTIRLO EN SUS OBRAS DE DEBIDA DILIGENCIA. DADO QUE LA CONDUCCIÓN DE LA DEBIDA DILIGENCIA CON RESPECTO A LA**  
 268. **PROPIEDAD Y EL ÁREA CIRCUNDANTE VA MÁS ALLÁ DEL ALCANCE DE LA EXPERIENCIA Y AUTORIZACIÓN DEL AGENTE,**  
 269. **EL COMPRADOR LIBERA Y EXIME EXPRESAMENTE AL O A LOS AGENTES DE CUALQUIER RESPONSABILIDAD POR DEFECTOS O**  
 270. **CONDICIONES QUE PUDIERON HABERSE DESCUBIERTO POR UNA INSPECCIÓN O INVESTIGACIÓN.**  
 271. (INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS) \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 COMPRADOR COMPRADOR

**Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>**

- 6m 272. **Aviso de Período de debida diligencia:** Antes de que expire el Período de debida diligencia, el Comprador entregará al Vendedor notificación firmada  
273. sobre cualquier concepto no aprobado. La forma de Notificación de debida diligencia del Comprador de un terreno/lote baldío y respuesta del Vendedor  
274. de la AAR existe para este propósito. El Comprador conducirá todas las inspecciones e investigaciones deseadas antes de entregar dicha notificación al  
275. Vendedor, y todos los conceptos que no se aprueben durante el Período de debida diligencia se entregarán en la misma notificación.
- 6n 276. **Desaprobación del Comprador:** Si el Comprador, a su juicio, no aprueba cualquier aspecto de la Propiedad, financiamiento, título o algún otro  
277. asunto, deberá notificar al Vendedor sobre los conceptos que no apruebe y declarará en la notificación que el Comprador opta por, ya sea:  
278. (1) cancelar inmediatamente este Contrato para la liberación inmediata al Comprador de todos los Anticipos, o  
279. (2) dar al Vendedor una oportunidad de corregir los conceptos que desapruuebe, en cuyo caso:  
280. (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  
281. Comprador acerca de los conceptos que no apruebe. Si el Vendedor no responde por escrito al Comprador dentro del plazo especificado,  
282. se considerará que se rehúsa a corregir cualquiera de los conceptos desaprobados.  
283. (b) **Si el Vendedor acepta por escrito corregir los conceptos desaprobados, el Vendedor corregirá los conceptos, terminará cualquier**  
284. **reparación de manera profesional y entregará los recibos pagados como prueba de las correcciones y reparaciones al Comprador en un**  
285. **plazo de tres (3) días o \_\_\_\_\_ días antes de la Fecha de COE.**  
286. (c) Si el Vendedor no quiere o no puede corregir los conceptos desaprobados, el Comprador podrá cancelar este Contrato en un plazo de cinco  
287. (5) días después de recibir la respuesta del Vendedor o al expirar el plazo para la respuesta del Vendedor, lo que suceda primero, y  
288. todos los Anticipos se liberarán a favor del Comprador. Si el Comprador no cancela este Contrato dentro del plazo dispuesto de cinco (5)  
289. días, el Comprador realizará el cierre de garantía sin corregir aquellos conceptos que el Vendedor no aceptó corregir por escrito.  
290. LAS DISCUSIONES ORALES NO PRORROGARÁN ESTOS PLAZOS. Solo un acuerdo por escrito y firmado por ambas partes prorrogará  
291. los plazos de respuesta o derechos de cancelación  
292. SI EL COMPRADOR NO NOTIFICA SU DESAPROBACIÓN A CIERTOS CONCEPTOS O LA CANCELACIÓN DE ESTE CONTRATO DENTRO  
293. DEL PLAZO ESPECIFICADO, SE CONSIDERARÁ QUE ELIGE PROCEDER CON LA  
294. TRANSACCIÓN SIN LA CORRECCIÓN DE LOS CONCEPTOS DESAPROBADOS.

- 6o. 295. **Inspección(es):** El Vendedor concede al Comprador y a su(s) inspector(es) un acceso razonable para conducir la(s) inspección(es) de la Propiedad con  
296. el fin de satisfacer al Comprador acerca de la terminación de correcciones o reparaciones que aceptó el Vendedor y que la Propiedad está  
297. sustancialmente en las mismas condiciones en la fecha de aceptación del Contrato. Si el Comprador no conduce dicha(s) inspección(es), el Comprador  
298. libera al Vendedor y al o a los Agentes de cualquier responsabilidad por defectos que pudieron haberse descubierto.

**7. RECURSOS**

- 7a. 299. **Período de subsanación:** Las partes tendrán oportunidad de subsanar cualquier posible violación a este Contrato. Si una parte no cumple con alguna  
300. de las disposiciones de este Contrato, la otra parte notificará a la parte incumplidora, especificando el incumplimiento. Si  
301. no se subsana el incumplimiento en un plazo de tres (3) días después de dicha notificación ("Período de subsanación"), el  
302. incumplimiento devengará en violación de Contrato.
- 7b. 303. **Violación:** En caso de violación de Contrato, la parte que no incumple podrá cancelar este Contrato o proceder contra la  
304. parte incumplidora respecto a cualquier reclamo o recurso con cual cuente la parte que no incumple conforme derecho o en equidad, sujeto a las  
305. obligaciones aquí establecidas sobre Resolución alternativa de disputas. En el caso del Vendedor, dado que sería difícil reparar los daños reales en caso  
306. de violación del Comprador, el Anticipo podrá considerarse como un cálculo razonable de daños y el Vendedor podrá, a su elección, aceptar el Anticipo  
307. como derecho único del Vendedor por daños. Una contingencia incumplida no se considera una violación de Contrato. Las partes acuerdan  
308. expresamente que si no se subsana el incumplimiento de una parte a los términos y condiciones de la Sección 1f que  
309. permitan que el COE ocurra en la Fecha de COE después de que se entregue una notificación de subsanación según la Sección 7a, esta falta constituirá  
310. una violación material de este Contrato, haciéndolo sujeto a cancelación.
- 7c. 311. **Resolución alternativa de disputas (Alternative Dispute Resolution, ADR):** El Comprador y Vendedor aceptan mediar cualquier disputa o reclamo que se  
312. origine o relacione con este Contrato de acuerdo con el Sistema de resolución de disputas de REALTORS®, o bajo un acuerdo diferente. Ambas partes  
313. 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  
314. 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  
315. audiencia de arbitraje. Si las partes son incapaces de acordar sobre un árbitro, la disputa se someterá a la Asociación Americana de Arbitraje  
316. (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  
317. final e inapelable. La adjudicación de la resolución del árbitro puede someterse a cualquier tribunal con jurisdicción.  
318. Sin perjuicio a lo siguiente, cualquier parte puede abandonar el arbitraje vinculante en un plazo de treinta (30) días después de concluir la  
319. conferencia de mediación mediante notificación a la otra parte, y en tal caso cualquier parte tendrá  
320. derecho a recurrir al tribunal.
- 7d. 321. **Exclusiones a la ADR:** Los siguientes asuntos quedan excluidos de los presentes requisitos para la ADR: (i) cualquier acción que atraiga el  
322. 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  
323. posteriormente del departamento de reclamos menores; (ii) ejecución judicial o no judicial o cualquier otra acción o trámite para ejecutar un título de  
324. propiedad, hipoteca o acuerdo de venta; (iii) allanamiento o acto de apropiación; (iv) presentación o ejecución de un gravamen del constructor; o (v)  
325. cualquier asunto que caiga dentro de la jurisdicción de un tribunal sucesorio. Además, la presentación de una acción judicial para permitir el registro de

>>

		<Iniciales		Iniciales>		
VENDEDOR	VENDEDOR				COMPRADOR	COMPRADOR

**Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>**

326. una notificación de acción pendiente ("lis pendens"), o una orden de congelamiento, intervención liquidación judicial u otro recurso provisional no  
327. 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. 328. **Costos y tarifas legales:** La parte vencedora en cualquier disputa o reclamo entre el Comprador y Vendedor que se origine o relacione con este  
329. Contrato se hará merecedora de sus costos y tarifas legales razonables. Los costos incluirán, entre otros, tarifas de abogados, tarifas de  
330. peritos, tarifas pagadas a investigadores y costos de arbitraje.

**8. TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES**

8a. 331. \_\_\_\_\_  
332. \_\_\_\_\_  
333. \_\_\_\_\_  
334. \_\_\_\_\_  
335. \_\_\_\_\_  
336. \_\_\_\_\_  
337. \_\_\_\_\_  
338. \_\_\_\_\_  
339. \_\_\_\_\_  
340. \_\_\_\_\_  
341. \_\_\_\_\_  
342. \_\_\_\_\_  
343. \_\_\_\_\_  
344. \_\_\_\_\_  
345. \_\_\_\_\_  
346. \_\_\_\_\_  
347. \_\_\_\_\_  
348. \_\_\_\_\_  
349. \_\_\_\_\_  
350. \_\_\_\_\_  
351. \_\_\_\_\_  
352. \_\_\_\_\_  
353. \_\_\_\_\_  
354. \_\_\_\_\_  
355. \_\_\_\_\_  
356. \_\_\_\_\_  
357. \_\_\_\_\_  
358. \_\_\_\_\_  
359. \_\_\_\_\_  
360. \_\_\_\_\_



**Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>**

8b. 361. **Riesgo de pérdida:** Si suceden pérdidas o daños al Inmueble entre la fecha de aceptación del Contrato y de COE o posesión,  
362. o que suceda primero, debido a incendio, vandalismo, inundación, terremoto o causas de fuerza mayor, el riesgo de pérdida recaerá sobre el Vendedor,  
363. 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  
364. 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.

>>

\_\_\_\_\_  
VENDEDOR      VENDEDOR

<Iniciales      Iniciales>

\_\_\_\_\_  
COMPRADOR      COMPRADOR

**Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>**

- 8f.** 369. **Compensación:** El Comprador y el Vendedor reconocen que el o los Agentes recibirán compensación por los servicios prestados como se acordó  
370. 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  
371. se pagaron previamente. Si el Vendedor debe pagar al o a los Agentes, este Contrato constituirá una asignación irrevocable de las ganancias del  
372. 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  
373. JUNTA O ASOCIACIÓN DE REALTORS® NI UN SERVICIO DE LISTADO MÚLTIPLE ESTABLECEN LAS COMISIONES PAGADERAS POR CONCEPTO DE VENTA,  
374. ARRENDAMIENTO O ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD NI DE NINGUNA OTRA FORMA QUE NO SEA ENTRE AGENTE Y CLIENTE.
- 8g.** 375. **Copias y duplicados:** Un facsímil plenamente suscrito o una copia electrónica del Contrato se tratarán como a un Contrato  
376. original. El presente Contrato y otros documentos requeridos por el mismo podrán ejecutarse por facsímil u otros  
377. medios electrónicos en cualquier cantidad de duplicados, los cuales serán vigentes al momento de entrega según las presentes disposiciones  
378. Todos los duplicados se considerarán como un único instrumento, y cada duplicado será considerado como el original.
- 8h.** 379. **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  
380. terminará a las 11:59 p.m.
- 8i.** 381. **Cálculo de plazos:** Al calcular cualquier plazo provisto o permitido en el presente Contrato, el día del acto o evento mediante  
382. 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  
383. fecha en que el Contrato firmado (y cualquier contraoferta integrada) se entrega al y es recibido por el Agente correspondiente. Los actos que  
384. 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  
385. debe realizarse hasta las 11:59 p.m. del lunes).
- 8j.** 386. **Contrato completo:** El presente Contrato y cualquier anexo o adjunto, constituirá el acuerdo completo entre Vendedor  
387. y Comprador, prevalecerá por encima de otros acuerdos orales o por escrito entre el Comprador y Vendedor y solo podrá modificarse  
388. por escrito con las Firmas del Vendedor y el Comprador. La omisión de las iniciales en alguna página de este Contrato no afectará la vigencia o término  
389. del mismo.
- 8k.** 390. **Ofertas subsiguientes:** El Comprador reconoce que el Vendedor tiene derecho de aceptar ofertas subsiguientes hasta el COE. El Vendedor comprende  
391. que cualquier oferta subsiguiente que acepte debe ser una oferta de respaldo en caso de cancelación de este Contrato.
- 8l.** 392. **Cancelación:** Una parte que desee ejercer el derecho de cancelación según se permite en el presente puede cancelar este contrato mediante  
393. notificación que incluya el motivo de la cancelación ante la otra parte o ante la Compañía de garantía. La cancelación es vigente  
394. de inmediato ante la entrega de la notificación de cancelación.
- 8m.** 395. **Notificación:** A menos que se disponga lo contrario, la entrega de todas las notificaciones y documentación requeridas o permitidas en la presente se  
396. realizará por escrito y se considerarán entregadas y recibidas cuando: (i) se entreguen en persona; (ii) se envíen por transmisión facsímil; (iii) se envíen  
397. por correo electrónico, si las direcciones de correo electrónico aparecen en el presente; o (iv) se envíen mediante un servicio reconocido de mensajería  
398. 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.** 399. **Anticipo:** El Anticipo se realiza como:  Cheque personal  Otro \_\_\_\_\_  
400. Si corresponde, el Agente nombrado en la Sección 8q recibe el Anticipo y lo depositará al momento de aceptación de esta oferta  
401. con:  la Compañía de garantía  la Cuenta fiduciaria del Agente. El Comprador reconoce que la falta de pago de los fondos de cierre requeridos  
402. 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  
403. violación material de este contrato y todo el anticipo quedará sujeto a decomiso.
- 8o.** 404. **LIBERACIÓN DEL O DE LOS AGENTES: EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR LIBERAN EXPRESAMENTE POR MEDIO DEL PRESENTE, EXIMEN E INDEMNIZAN**  
405. **AL O A LOS AGENTE(S) PARA ESTA TRANSACCIÓN DE TODA Y CUALQUIER RESPONSABILIDAD EN CUANTO A FINANCIAMIENTO,**  
406. **CONDICIONES, SUPERFICIE, EN PIES CUADRADOS/ACRES, DELIMITACIONES, LÍMITES, VALORES, REGISTRO DE ASENTAMIENTOS, PROBLEMAS**  
407. **AMBIENTALES, SISTEMAS DE SALUBRIDAD, CAPACIDAD DE DIVIDIR O PARTIR LA PROPIEDAD, CÓDIGOS DE CONSTRUCCIÓN, REGLAMENTOS**  
408. **GUBERNAMENTALES, ASEGURAMIENTO, PRECIO Y TÉRMINOS DE VENTA, RENDIMIENTO DE LA INVERSIÓN O CUALQUIER OTRO ASUNTO**  
409. **RELACIONADO CON EL VALOR O CONDICIÓN DE LA PROPIEDAD.**  
410. **(INICIALES DEL COMPRADOR Y EL VENDEDOR REQUERIDAS)**  
VENDEDOR VENDEDOR COMPRADOR COMPRADOR
- 8p.** 411. **Términos de aceptación:** Esta oferta se convertirá en un Contrato vinculante al momento de la firma de aceptación por parte del Vendedor y  
412. la entrega de una copia firmada en persona, por correo, facsímil o por medios electrónicos al Agente nombrado en la Sección 8q  
413. por \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ a las \_\_\_\_\_ a.m./p.m., hora estándar de la montaña.  
414. El Comprador puede retirar esta oferta en cualquier momento previo a recibir la aceptación firmada del Vendedor. Si no se recibe ninguna aceptación  
415. firmada para esta fecha y hora, esta oferta se considerará retirada y se regresará el Anticipo del Comprador.
416. ESTE CONTRATO CONTIENE DIEZ PÁGINAS SIN CONTAR ANEXOS Y ADJUNTOS. ASEGÚRESE DE QUE  
417. RECIBIÓ Y LEYÓ LAS DIEZ PÁGINAS DE ESTA OFERTA, ASÍ COMO CUALQUIER ANEXO Y SUPLEMENTO.

>>

