









- 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. **Grávámenes 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  
Vendedor entregará llena una forma de VLSPDS de la AAR al  
144. 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.

>>

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

**8q. Agente a nombre del Comprador:**

418. \_\_\_\_\_

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

420. NOMBRE DE LA FIRMA EN LETRA DE IMPRENTA CÓDIGO MLS DE LA FIRMA

421. DIRECCIÓN DE LA FIRMA ESTADO CÓDIGO POSTAL NO. DE LICENCIA ESTATAL DE LA FIRMA

422. TELÉFONO PREFERIDO FAX CORREO ELECTRÓNICO

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

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

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

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

428. DOMICILIO DOMICILIO

429. CIUDAD, ESTADO, CÓDIGO POSTAL CIUDAD, ESTADO, CÓDIGO POSTAL

**9. ACEPTACIÓN DEL VENDEDOR**

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

430. \_\_\_\_\_

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

432. NOMBRE DE LA FIRMA EN LETRA DE IMPRENTA CÓDIGO MLS DE LA FIRMA

433. DIRECCIÓN DE LA FIRMA ESTADO CÓDIGO POSTAL NO. DE LICENCIA ESTATAL DE LA FIRMA

434. TELÉFONO PREFERIDO FAX CORREO ELECTRÓNICO

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

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

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

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

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

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

442. NOMBRE DEL VENDEDOR EN LETRA DE IMPRENTA NOMBRE DEL VENDEDOR EN LETRA DE IMPRENTA

443. DOMICILIO DOMICILIO

444. CIUDAD, ESTADO, CÓDIGO POSTAL CIUDAD, ESTADO, CÓDIGO POSTAL

**OFFER REJECTED BY SELLER:** \_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_

MONTH DAY YEAR (SELLER'S INITIALS)

**For Broker Use Only:**

Brokerage File/Log No. \_\_\_\_\_ Manager's Initials \_\_\_\_\_ Broker's Initials \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_

MO/DA/YR