



Este adjunto debe entregarse al Comprador antes de la presentación de cualquier oferta y no forma parte de los términos del Contrato de Compra de Bienes Raíces Residenciales de Reventa.



¡ATENCIÓN COMPRADOR!

Usted está celebrando un acuerdo legalmente vinculante.

1. **Lea el contrato completo antes de firmarlo.**
2. **Revise la Declaración de Revelación de la Propiedad del Vendedor Residencial (Consulte la Sección 4a).**
 - Esta información proviene directamente del Vendedor.
 - Investigue los espacios en blanco, las respuestas poco claras o cualquier otra información que sea importante para usted.
3. **Revise el Párrafo de Inspección (consulte la Sección 6a).**

Si es importante para usted, contrate a un profesional calificado:

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

Verifique los pies cuadrados (consulte la Sección 6b)
Verifique que la propiedad tenga alcantarillado o foso séptico (consulte la Sección 6f)
4. **Confirme su capacidad para obtener seguro y la asegurabilidad de la propiedad durante el período de inspección con su agente de seguros (consulte las Secciones 6a y 6e).**
5. **Solicite su préstamo hipotecario ahora, si aún no lo ha hecho, y proporcione a su prestamista toda la información solicitada (consulte la Sección 2f).**

Es su responsabilidad asegurarse de que usted y su prestamista sigan los requisitos del cronograma en la Sección 2, y de que usted y su prestamista entreguen los fondos necesarios para el depósito en garantía con el tiempo suficiente para permitir que el depósito en garantía se cierre en la fecha acordada. De lo contrario, el Vendedor puede cancelar el contrato y usted puede ser responsable de los daños y perjuicios..
6. **Lea el compromiso de título dentro de los cinco (5) días posteriores a la recepción (consulte la Sección 3c).**
7. **Lea los CC&R (convenios, condiciones y restricciones) y todos los demás documentos que rigen dentro de los cinco (5) días posteriores a su recepción (consulte la Sección 3c), especialmente si la vivienda pertenece a una asociación de propietarios.**
8. **Realice un recorrido completo previo al cierre (consulte la Sección 6l). Si la propiedad es inaceptable, hable. Después del cierre puede ser demasiado tarde.**

Puede obtener información a través de la Asesoría para el Comprador en www.aaronline.com/manage-risk/buyer-advisory-3/.

Recuerde, se le insta a consultar con un abogado, inspectores y expertos de su elección en cualquier área de interés o preocupación en la transacción. Tenga cuidado con las declaraciones verbales, las afirmaciones publicitarias y la información contenida en una publicación. **Verifique todo lo que sea importante para usted.**

ADVERTENCIA: *FRAUDE POR TRANSFERENCIA BANCARIA*

Tenga cuidado con las instrucciones de transferencia enviadas por correo electrónico. Los ciberdelincuentes pueden piratear cuentas de correo electrónico y enviar correos electrónicos con instrucciones de transferencia falsas. ***Siempre confirme de forma independiente las instrucciones de transferencia antes de transferir dinero.*** No envíe por correo electrónico ni envíe documentos que muestren números de cuentas bancarias o información de identificación personal.

Lista de Verificación del Comprador

CONTRATO DE COMPRA DE BIENES RAÍCES RESIDENCIALES DE REVENTA

Documento actualizado:
Agosto de 2024



La parte pre impresa de este formulario ha sido redactada por la Arizona Association of REALTORS®. Cualquier cambio en el lenguaje de la versión pre impresa de este formulario debe hacerse de manera destacada. No se hacen declaraciones respecto a la validez legal y/o los efectos de cualquier disposición, incluyendo las consecuencias fiscales a las que haya lugar. Si desea asesoría legal, fiscal u otra asesoría profesional, por favor, consulte con su abogado, asesor fiscal o consultor profesional.



1. PROPIEDAD

- 1a. 1. **COMPRADOR:** _____
NOMBRE(S) DEL COMPRADOR
2. **VENDEDOR:** _____ o como se identifica en la sección 9c.
NOMBRE(S) DEL VENDEDOR
3. El Comprador acepta comprar y el Vendedor acepta vender el inmueble con todas las mejoras, accesorios y anexidades existentes o incidentales al mismo, más la propiedad personal descrita en este documento (colectivamente el "Inmueble").
- 1b. 5. Dirección del Inmueble: _____ # del Asesor: _____
6. Ciudad: _____ Condado: _____ AZ, Código Postal _____
7. Descripción legal: _____
8. _____
9. _____
- 1c. 10. \$ _____ Precio de compra completo, pagado como se indica a continuación
11. \$ _____ Depósito de Garantía
12. \$ _____
13. \$ _____
14. _____
15. _____
16. _____
17. El depósito de garantía es en forma de: Cheque Personal Transferencia Bancaria Otro _____
18. Al aceptar esta oferta, el Depósito de Garantía, si lo hubiera, se depositará en: Empresa de Custodia Cuenta Fiduciaria del Corredor.
19. **SI SE TRATA DE UNA VENTA DE CONTADO:** Una carta de crédito o una fuente de fondos de una institución financiera que documente la disponibilidad de fondos para cerrar el depósito en garantía se adjunta al presente.
20. _____
- 1d. 21. **Cierre del Depósito en Garantía:** El cierre del depósito en garantía ("COE", por sus siglas en inglés) ocurrirá cuando la escritura se registre ante la oficina del registrador del condado correspondiente. El Comprador y el Vendedor deberán cumplir con todos los términos y condiciones de este Contrato, ejecutar y entregar a la Empresa de Custodia del Depósito en Garantía todos los documentos de cierre, y realizar todos los demás actos necesarios con el tiempo suficiente para permitir que el COE ocurra en
22. _____
23. _____
24. _____ del 20 _____ ("Fecha del COE"). Si la Empresa de Custodia o la oficina del registrador están cerradas en la
MES DÍA AÑO
25. fecha del COE, el COE ocurrirá al siguiente día que ambos estén abiertos al público.
26. El Comprador entregará a la Empresa de Custodia un cheque de caja, fondos transferidos u otros fondos inmediatamente disponibles para pagar cualquier pago de inicial, depósitos adicionales o costos de cierre del Comprador, e instruirá al prestamista, si corresponde, para que entregue fondos
27. inmediatamente disponibles a la Empresa de Custodia, en una cantidad suficiente y con el tiempo suficiente para permitir que el COE ocurra en la fecha correspondiente.
28. _____
29. El Comprador reconoce que el incumplimiento del pago de los fondos de cierre requeridos antes el COE programado, si no se soluciona después de que se entregue una notificación para subsanar de conformidad con la Sección 7a, se interpretará como un incumplimiento grave de este Contrato y el Depósito en Garantía será sujeto a decomiso.
30. _____
31. Todos los fondos deben estar en moneda estadounidense.
- 1e. 32. **Poseción:** El Vendedor entregará la posesión, ocupación, llaves existentes y/o medios para operar todas las cerraduras, buzones, sistema/alarma deseguridad, and all common area facilities to Buyer at COE or
33. _____
34. El (los) corredor(es) recomiendan que las partes busquen asesoramiento independiente de profesionales de seguros, legales, fiscales y contables con respecto a los riesgos de pre-posesión o post-posesión del Inmueble.
35. _____
- 1f. 36. **Anexos Incorporados:** Cláusula Adicional Contingencia del Comprador Pozo de Agua Doméstico H.O.A.
37. Revelación de Pintura a Base de Plomo Asunción del Préstamo Instalación de Tratamiento de Aguas Residuales En el Sitio
38. Compensación al Vendedor Financiamiento del Vendedor Venta Corta Anexo Solar Otro: _____

>>

VENDEDOR VENDEDOR

Contrato de Compra de Bienes Raíces Residenciales de Reventa • Actualizado: Agosto 2024
< Iniciales Copyright © 2024 Arizona association of REALTORS®. Todos los derechos reservados. Iniciales >

COMPRADOR COMPRADOR

Contrato de Compra de Bienes Raíces Residenciales de Reventa >>

- 1g. 39. Accesorios y Propiedad Personal:** A los efectos de este Contrato, accesorios significará propiedad instalada/fijada en el Inmueble. El Vendedor acepta que todos los accesorios existentes en el Inmueble, los bienes personales especificados en este documento y los medios para operar los accesorios y la propiedad (es decir, controles remotos) serán transferidos en esta venta. Incluyendo lo siguiente:
- 42. • electrodomésticos integrados, ventiladores de techo y controles remotos
 - 43. • aspiradora central, manguera y accesorios
 - 44. • cortinas y otros revestimientos para ventanas
 - 45. • equipo de chimenea (instalado)
 - 46. • revestimientos de suelo (fijados)
 - 47. • estufa/horno independiente
 - 48. • abridores y controles remotos de puertas de garaje
 - 49. • lámparas
 - 50. • buzón de correo
 - antenas multimedia/antenas parabólicas (instaladas)
 - fuentes e iluminación exterior
 - paisajismo exterior (es decir, arbustos, árboles y plantas sin macetas)
 - persianas y toldos
 - dispositivos domésticos inteligentes, cuyo acceso será transferido (es decir, timbre con video, termostato automatizado)
 - altavoces (empotrados)
 - cobertizos de almacenamiento
 - ventanas y puertas contra tormentas
 - estufas: a gas con leña, de pellets, de leña
 - temporizadores (integrados)
 - barras para toallas, cortinas y cortineros
 - soportes y herrajes para TV montados en la pared (excepto TELEVISORES)
 - sistemas de nebulización de agua
 - pantallas de ventanas y puertas, parasoles

51. Si es propiedad del Vendedor, los siguientes artículos también están incluidos en esta venta:
- 52. • sistemas de energía alternativa instalados
 - 53. que suministran al Inmueble (es decir, solares)
 - piscina y equipo de spa/jacuzzi a ras de y cubiertas (incluidos los sistemas de limpieza mecánicos o de otro tipo)
 - sistemas de seguridad y/o incendios y/o alarmas
 - sistemas de purificación de agua
 - ablandadores de agua

55. Propiedad personal existente adicional incluida en esta venta (si está marcada):

56. refrigerador (descripción): _____
57. lavadora (descripción): _____
58. secadora (descripción): _____
59. spa/bañera de hidromasaje sobre el suelo, incluyendo equipos, cubiertas y cualquier sistema de limpieza mecánico o de otro tipo (descripción): _____
60. _____
61. otra propiedad personal no mencionada de otra manera (descripción): _____
62. otra propiedad personal no mencionada de otra manera (descripción): _____

63. La propiedad personal existente adicional incluida no se considerarán parte del Inmueble y se transferirán sin valor monetario, y libre de todo derecho de retención o gravamen.

65. Los artículos arrendados **NO** deben estar incluidos en esta venta. El Vendedor deberá notificar todos los artículos arrendados dentro de los tres (3) días posteriores a la aceptación del Contrato. El Comprador notificará sobre cualquier artículo arrendado desaprobado dentro del Período de Inspección o cinco (5) días después de recibir la notificación, lo que sea más tarde.

68. **SI SE TRATA DE UNA VENTA DE CONTADO:** La sección 2 no aplica; vaya a la Sección 3.

2. FINANCIACIÓN

- 2a. 69. Precalificación:** Un Formulario de Precalificación de la AAR se adjunta al presente documento y se incorpora en el presente documento por referencia.
- 2b. 70. Dependencia del Préstamo:** La obligación del Comprador de completar esta venta depende de que el Comprador obtenga la aprobación del préstamo sin condiciones Antes del Documento ("PTD") a más tardar tres (3) días antes de la Fecha del COE para el préstamo descrito en el formulario de Actualización del Estado del Préstamo de la AAR ("LSU") o el Formulario de Precalificación de la AAR, lo que se entregue más tarde. **A más tardar tres (3) días antes de la fecha del COE, el Comprador deberá: (i) firmar todos los documentos del préstamo; o (ii) entregar al Vendedor o a la Empresa de Custodia un aviso de aprobación del préstamo sin condiciones de PTD Y la(s) fecha(s) de recepción de la(s) Revelación(es) de Cierre del Prestamista; o (iii) entregar al Vendedor o a la Empresa de Custodia un aviso sobre la imposibilidad de obtener la aprobación del préstamo sin las condiciones de PTD.**
- 2c. 76. Contingencia por Préstamos Incumplidos:** Este Contrato se cancelará y el Comprador tendrá derecho a la devolución del Depósito en Garantía si después de un esfuerzo diligente y de buena fe, el Comprador no puede obtener la aprobación del préstamo sin las condiciones de PTD y entrega un aviso de incapacidad para obtener la aprobación del préstamo a más tardar tres (3) días antes de la fecha del COE. Si el Comprador no entrega dicho aviso, el Vendedor puede emitir una notificación de subsanación al Comprador según lo requerido por la Sección 7a y, en caso de incumplimiento por parte del Comprador, el Vendedor tendrá derecho al Depósito en Garantía de conformidad con la sección 7b. Si, antes del vencimiento de cualquier Período de Subsanación, el Comprador entrega un aviso de su incapacidad para obtener la aprobación del préstamo, el Comprador tendrá derecho a la devolución del Depósito en Garantía. El Comprador reconoce que los artículos prepagados aparte del Depósito en Garantía no son reembolsables.
- 2d. 83. Tasa de interés/Fondos necesarios:** El comprador acepta que (i) la imposibilidad de obtener la aprobación del préstamo debido a no poder bloquear la tasa de intereses y "puntos" por acuerdo escrito aparte con el prestamista; o (ii) la falta de pago inicial u otros fondos adeudados por el Comprador, necesarios para obtener la aprobación del préstamo sin condiciones y cerrar esta transacción no es una contingencia por préstamo incumplido.
- 2e. 87. Actualización del Estado del Préstamo:** El Comprador entregará al Vendedor la LSU, con un mínimo de líneas 1-40 llenadas, describiendo el estado actual del préstamo propuesto por el Comprador dentro de los diez (10) días posteriores a la aceptación del Contrato e instruirá al prestamista para que proporcione una LSU actualizada al (los) Corredor(es) y al Vendedor a pedido.

>>

VENDEDOR VENDEDOR

Contrato de Compra de Bienes Raíces Residenciales de Reventa • Actualizado: Agosto 2024
 Copyright © 2024 Arizona Association of REALTORS®. Todos los derechos reservados.

COMPRADOR COMPRADOR

Contrato de Compra de Bienes Raíces Residenciales de Reventa >>

- 2f. 90. **Solicitud de Préstamo:** A menos que se haya realizado previamente, dentro de los tres (3) días posteriores a la aceptación del Contrato, el Comprador (i)
 - 91. proporcionará al prestamista el nombre del Comprador, ingresos, número de seguro social, dirección del Inmueble, estimación del valor del Inmueble y cantidad
 - 92. solicitada para el préstamo hipotecario; y (ii) otorgará permiso al prestamista para acceder al Informe Crediticio Residencial Trimerge del Comprador.

- 2g. 93. **Procesamiento del Préstamo Durante el Depósito en Garantía:** Dentro de los diez (10) días posteriores a la recepción de la **Estimación del Préstamo** el
 - 94. Comprador (i) proporcionará al prestamista una notificación de su intención de proceder con la transacción del préstamo de manera satisfactoria para el prestamista;
 - 95. y (ii) proporcionar al prestamista todas las revelaciones firmadas y la documentación solicitada mencionada en la LSU en las líneas 32-35. El Comprador acepta
 - 96. trabajar diligentemente para obtener el préstamo y proporcionará sin demora al prestamista toda la documentación adicional solicitada.

- 2h. 97. **Tipo de Financiación:** Convencional FHA VA USDA Asunción Financiación Parcial del Vendedor _____
 - 98. (Si la financiación va a ser diferente a una nueva financiación, consulte el anexo adjunto.)

- 2i. 99. **Costos del Préstamo:** Todos los costos de obtención del préstamo serán pagados por el Comprador, a menos que se disponga lo contrario en el presente documento.

- 2j. 100. **Concesiones del Vendedor (si las hay):** Además de los otros costos que el Vendedor haya acordado pagar en este documento, el Vendedor acreditará al Comprador
 - 101. _____ % del Precio de Compra o \$ _____ (Concesiones del Vendedor). Las Concesiones del Vendedor se pueden utilizar
 - 102. para cualquier tarifa, costo, cargo o gasto del Comprador en la medida permitida por el prestamista del Comprador.

- 2k. 103. **Cambios:** El Comprador notificará inmediatamente al Vendedor de cualquier cambio en el programa de préstamo, los términos de financiamiento o el
 - 104. prestamista descrito en el Formulario de Precalificación adjunto al presente o la LSU proporcionada dentro de los diez (10) días posteriores a la
 - 105. aceptación del Contrato y solo realizará cualquier cambios sin el consentimiento previo por escrito del Vendedor si dichos cambios no afectan
 - 106. negativamente la capacidad del Comprador para obtener la aprobación para un préstamo sin condiciones de PTD, aumente los costos de cierre del Vendedor o retrase el COE.

- 2l. 107. **Contingencia de Tasación:** La obligación del Comprador de llevar a cabo esta venta depende de una tasación del Inmueble que sea aceptable para
 - 108. el prestamista por al menos el precio de compra. Si el Inmueble no es tasado por el precio de compra en ninguna tasación requerida por el
 - 109. prestamista, El Comprador tiene cinco (5) días después de la notificación del valor de tasación para cancelar este Contrato y recibir la devolución del
 - 110. Depósito en Garantía o se renunciará a la contingencia de tasación, a menos que la ley federal prohíba lo contrario.

- 2m. 111. **Costo(s) de tasación:** La tarifa de tasación inicial será pagada por El Comprador El Vendedor Otro
 - 112. en ese momento, el prestamista exigirá el pago y no es reembolsable. Si el Vendedor paga la tarifa de tasación inicial, la tarifa será no será
 - 113. aplicada contra las Concesiones del Vendedor en el COE, si corresponde. Si el prestamista del Comprador requiere una tasación actualizada antes
 - 114. del COE, será realizada del peculio del Comprador. Cualquier costo de inspección solicitado por el tasador/prestamista será pagado por el
 - 114. Comprador.

3. TÍTULO Y DEPÓSITO EN GARANTÍA

- 3a. 115. **Depósito en Garantía:** Este Contrato se utilizará como instrucciones de depósito en garantía. La Empresa de Custodia
 - 116. empleada por las partes para llevar a cabo los términos de este Contrato será:

- 117. _____
EMPRESA DE TÍTULOS/CUSTODIA

- 118. _____ CIUDAD _____ ESTADO _____ CP _____
DIRECCIÓN

- 119. _____ TELÉFONO _____ FAX _____
EMAIL

- 3b. 120. **Título y Adquisición de Derechos:** El Comprador tomará el título según lo determinado antes del COE. Si el Comprador está casado y tiene la intención de
 - 121. tomar el título como su bien único separado, es posible que se requiera una escritura de descargo de responsabilidad. Tomar el título puede conllevar
 - 122. consecuencias legales, de planificación patrimonial y fiscales significativas. El Comprador debe obtener asesoramiento legal y fiscal independiente.

- 3c. 123. **Compromiso de Título y Seguro de Título:** Por la presente, se instruye a la Empresa de Custodia a obtener y entregar directamente al Comprador y al
 - 124. Vendedor, dirigido de conformidad con 8s y 9c o según lo dispuesto de otra manera, un Compromiso de Seguro de Título junto con copias completas y
 - 125. legibles de todos los documentos que permanecerán como excepciones a la póliza de Seguro de Título del Comprador ("Compromiso de Título"), incluyendo,
 - 126. entre otros, Condiciones, Convenios y Restricciones ("CC&Rs"); restricciones de escrituras; y servidumbres. El Comprador tendrá cinco (5) días después de
 - 127. recibir el Compromiso de Título y después de recibir la notificación de cualquier excepción posterior para notificar al Vendedor sobre cualquier elemento
 - 128. desaprobado. El Vendedor transferirá el título mediante escritura de garantía, sujeto a los impuestos, evaluaciones, convenios, condiciones, restricciones,
 - 129. derechos de paso, servidumbres existentes y todos los demás asuntos de registro. Al Comprador se le proporcionará, a expensas del Vendedor, una Póliza
 - 130. de Seguro de Título de Propiedad de la Asociación Estadounidense de Títulos de Propiedad de la Tierra ("ALTA") o, si no está disponible, una Póliza
 - 131. Estándar de Seguro de Título de Propiedad, que muestre el título adquirido por el Comprador. El Comprador puede adquirir cobertura extendida a cargo
 - 132. adicional del Comprador. Si corresponde, el Comprador pagará el costo de obtener la Póliza de Seguro de Título de Prestamista de la ALTA

>>

VENDEDOR	VENDEDOR

COMPRADOR	COMPRADOR

Contrato de Compra de Bienes Raíces Residenciales de Reventa >>

- 4e. 183. **Declaración Jurada de Revelación:** Si el Inmueble está ubicado en un área no incorporada del condado, y si se transfieren cinco (5) o menos
- 184. parcelas de propiedad que no sean propiedades subdivididas, el Vendedor entregará una Declaración Jurada de Revelación completa en la manera
- 185. exigida por ley al Comprador dentro de los cinco (5) días posteriores a la aceptación del contrato. El Comprador notificará sobre cualquier elemento
- 186. desaprobado de la Declaración Jurada Revelación dentro del Período de Inspección o cinco (5) días después de recibir la Declaración Jurada de Revelación, lo que ocurra más tarde.
- 4f. 187. **Cambios Durante la Custodia del Depósito en Garantía:** El Vendedor notificará inmediatamente al Comprador de cualquier cambio en el Inmueble
- 188. o revelaciones realizadas en el presente documento, en la SPDS, o de otra manera. Dicha notificación se considerará una actualización de la SPDS. A
- 189. menos que el Vendedor ya esté obligado por este Contrato o cualquier modificación del mismo, a corregir o reparar el elemento modificado revelado,
- 190. el Comprador tendrá cinco (5) días después de la entrega de dicha notificación para notificar la desaprobación al Vendedor.

5. GARANTÍAS

- 5a. 191. **Condición del Inmueble: EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR ACUERDAN QUE EL INMUEBLE SE VENDE EN SU ESTADO FÍSICO ACTUAL A**
- 192. **LA FECHA DE ACEPTACIÓN DEL CONTRATO.** El Vendedor no otorga ninguna garantía al Comprador, ya sea expresa o implícita, en cuanto a la
- 193. condición, zonificación o idoneidad para cualquier uso o propósito particular del Inmueble. Sin embargo, el Vendedor mantendrá y reparará el Inmueble
- 194. para que, en el momento más temprano de posesión o el COE: (i) el Inmueble, incluidos toda la propiedad personal incluida en la venta, esté
- 195. considerablemente en las mismas condiciones que en la fecha de aceptación del Contrato; y (ii) toda la propiedad personal no incluida en la venta y se
- 196. retirarán los escombros del Inmueble. Se aconseja al comprador que realice inspecciones e investigaciones independientes con respecto al Inmueble
- 197. dentro del Período de Inspección especificado en la sección 6a. El Comprador y el Vendedor reconocen y entienden que pueden, pero no están
- 198. obligados a, participar en negociaciones o solucionar reparaciones/mejoras en las Instalaciones. Cualquiera/todas las reparaciones/mejoras
- 199. acordadas se abordarán de conformidad con la sección 6j.
- 5b. 200. **Garantías que Sobreviven al Cierre:** El Vendedor garantiza que ha revelado al Comprador y al (los) Corredor(es) todos los defectos latentes
- 201. importantes y cualquier información relacionada con el Inmueble que es conocida por el Vendedor, excluyendo juicios de valor, que afecten material y
- 202. negativamente la contraprestación a pagar por el Comprador. Antes del COE, el Vendedor garantiza que se habrá realizado el pago total de todos los
- 203. gastos laborales, servicios profesionales, materiales, maquinaria, accesorios o herramientas suministrados dentro de los 150 días inmediatamente
- 204. anteriores al COE relacionados con la construcción, alteración o reparación de cualquier estructura, o una mejora del Inmueble. El Vendedor garantiza
- 205. que la información sobre la conexión a un sistema de alcantarillado o instalación de tratamiento de aguas residuales en el sitio (foso séptico
- 206. convencional o alternativo) es correcta al leer y entender del Vendedor.
- 5c. 207. **Garantías del Comprador:** El Comprador garantiza que ha revelado al Vendedor cualquier información que pueda afectar material y negativamente La
- 208. capacidad del Comprador para cerrar el depósito en garantía o cumplir con las obligaciones de este Contrato. Antes de la posesión del Inmueble o del
- 209. COE, el Comprador garantiza al Vendedor que el Comprador ha realizado todas las inspecciones e investigaciones independientes deseadas y acepta
- 210. el Inmueble. **El Comprador garantiza que no confía solamente en ninguna declaración verbal con respecto al Inmueble, excepto que sea**
- 211. **revelada de la siguiente manera:**
- 212. _____

6. DILIGENCIA DEBIDA

- 6a. 213. **Período de Inspección:** El período de inspección del Comprador será de diez (10) días o _____ días posteriores a la aceptación del Contrato.
- 214. Durante el Período de Inspección El Comprador, de su propio peculio, deberá: (i) realizar todos los tipos de inspecciones físicas, ambientales y de
- 215. otro tipo deseadas y las investigaciones para determinar el valor y la condición del Inmueble; (ii) realizar indagaciones y consultar a las agencias
- 216. gubernamentales, prestamistas, agentes de seguros, arquitectos y otras personas y entidades apropiadas con respecto a la idoneidad del Inmueble y
- 217. el área circundante; (iii) investigar los códigos de construcción, zonificación, incendios, salud y seguridad correspondientes para determinar cualquier
- 218. posible peligro, violaciones o defectos en las Instalaciones; y (iv) verificar cualquier información importante del servicio de listado múltiple ("MLS"). Si
- 219. la presencia de delinquentes sexuales en las cercanías o la ocurrencia de una enfermedad, muerte natural, suicidio, homicidio u otro delito en o en
- 220. las cercanías es un asunto importante para el Comprador, debe ser investigado por el Comprador durante el Período de inspección. El Comprador
- 221. mantendrá el inmueble libre de gravámenes, mantendrá indemne y eximirá al Vendedor de toda responsabilidad, reclamos, demandas, daños y
- 222. costos, y reparará todos los daños derivados de las inspecciones. El Comprador proporcionará al Vendedor y al (a los) Corredor(es) una vez
- 223. recibidas, sin costo alguno, copias de todos los informes de las inspecciones obtenidas por el Comprador con respecto al Inmueble. Se aconseja al
- 224. Comprador que consulte con el Asesoramiento al Comprador del Departamento de Bienes Raíces de Arizona para ayudar en las inspecciones e
- investigaciones de diligencia debida del Comprador.
- 6b. 225. **Pies cuadrados: EL COMPRADOR ES CONSCIENTE DE QUE CUALQUIER REFERENCIA A LOS PIES CUADRADOS DEL INMUEBLE, TANTO**
- 226. **DEL INMUEBLES (TERRENO) Y LAS MEJORAS AL RESPECTO, ES APROXIMADA. SI LOS PIES CUADRADOS SON UN ASUNTO**
- 227. **IMPORTANTE PARA EL COMPRADOR, DEBE INVESTIGARSE DURANTE EL PERÍODO DE INSPECCIÓN.**
- 6c. 228. **Inspección de Organismos o Insectos Destruidores de la Madera: SI LA PRESENCIA DE ORGANISMOS O INSECTOS DESTRUCTORES DE**
- 229. **LA MADERA ACTUAL O ANTERIORMENTE (TALES COMO TERMITAS) SON UN ASUNTO IMPORTANTE PARA EL COMPRADOR, ESTOS**
- 230. **PROBLEMAS DEBEN INVESTIGARSE DURANTE EL PERÍODO DE INSPECCIÓN.** El Comprador ordenará y pagará todas las inspecciones de
- 231. organismos o insectos destructores de la madera realizadas durante el Período de Inspección. Si el prestamista requiere un Informe de Inspección de
- 232. Organismos o Insectos Destruidores de la Madera actualizado antes del COE, será realizado del peculio del Comprador.
- 6d. 233. **Peligro de Inundación: LAS DESIGNACIONES DE PELIGRO DE INUNDACIÓN O EL COSTO DEL SEGURO CONTRA RIESGOS DE**
- 234. **INUNDACIÓN SERÁN DETERMINADOS POR EL COMPRADOR DURANTE EL PERÍODO DE INSPECCIÓN.** Si las instalaciones están situadas en
- 235. un área identificada como que tenga algún riesgo especial de inundación, por parte de cualquier entidad gubernamental, **EL PRESTAMISTA PUEDE**
- 236. **REQUERIR LA COMPRA DE UN SEGURO DE RIESGO CONTRA INUNDACIONES.** Los peligros especiales de inundación también pueden afectar
- la capacidad de gravar o mejorar el Inmueble.

>>>

VENDEDOR	VENDEDOR

< Iniciales

Iniciales >

COMPRADOR	COMPRADOR

Contrato de Compra de Bienes Raíces Residenciales de Reventa >>

- 6e. 237. **Seguro:** SI EL SEGURO DEL PROPIETARIO ES UN ASUNTO IMPORTANTE PARA EL COMPRADOR, EL COMPRADOR SOLICITARÁ Y
 238. OBTENDRÁ CONFIRMACIÓN POR ESCRITO DE LA DISPONIBILIDAD Y EL COSTO DEL SEGURO DE PROPIETARIO DE VIVIENDA PARA EL
 239. INMUEBLE DE LA ASEGURADORA DEL COMPRADOR DURANTE EL PERÍODO DE INSPECCIÓN. El Comprador entiende que cualquier seguro del
 240. propietario contra incendios, accidentes, inundaciones u otro seguro deseado por el Comprador o requerido por el prestamista debe estar vigente al COE.
- 6f. 241. **Alcantarillado o Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales en el sitio:** El Inmueble está conectado a un:
 242. sistema de alcantarillado sistema séptico convencional sistema alternativo
243. **SI UNA CONEXIÓN DE ALCANTARILLADO ES UN ASUNTO IMPORTANTE PARA EL COMPRADOR, DEBE INVESTIGARSE DURANTE**
 244. **EL PERIODO DE INSPECCIÓN.** Si el Inmueble cuenta con un sistema séptico convencional o alternativo, se incorpora el Anexo de Instalación
 245. de Tratamiento de Aguas Residuales en el Sitio de la AAR se incorpora en el presente documento por referencia.
246. **(SE REQUIEREN LAS INICIALES DEL COMPRADOR)** _____
 COMPRADOR COMPRADOR
- 6g. 247. **Regulaciones de Barreras para Piscinas:** Durante el Período de Inspección, el Comprador acepta investigar todas las leyes o regulaciones
 248. estatales, del condado y municipales aplicables sobre barreras para Piscinas y acepta cumplir y pagar todos los costos de cumplimiento con dichas
 249. regulaciones antes de ocupar el Inmueble, salvo que se acuerde lo contrario por escrito. Si el Inmueble contiene una piscina, el Comprador acusa
 250. recibo del aviso de seguridad de piscina privada aprobado del Departamento de Servicios de Salud de Arizona.
251. **(SE REQUIEREN LAS INICIALES DEL COMPRADOR)** _____
 COMPRADOR COMPRADOR
- 6h. 252. **RECONOCIMIENTO DEL COMPRADOR: EL COMPRADOR RECONOCE, ACEPTA Y ACUERDA QUE EL (LOS) CORREDORES NO ESTÁ(N)**
 253. **CALIFICADO(S), NI TIENEN LICENCIA, PARA LLEVAR A CABO LA DILIGENCIA DEBIDA CON RESPECTO AL INMUEBLE O EL ÁREA**
 254. **CIRCUNDANTE. SE INSTRUYE AL COMPRADOR A CONSULTAR CON PROFESIONALES CALIFICADOS CON LICENCIA PARA QUE LO**
 255. **AYUDEN EN EL PROCESO DE COMPRA. ESFUERZOS DE DILIGENCIA DEBIDA. DEBIDO A QUE LLEVAR A CABO LA DILIGENCIA**
 256. **DEBIDA CON RESPECTO AL INMUEBLE Y EL ÁREA CIRCUNDANTE ESTÁ MÁS ALLÁ DEL ALCANCE DE LA EXPERIENCIA Y LICENCIA**
 257. **DEL CORREDOR, EL COMPRADOR EXPRESAMENTE LIBERA Y EXIME AL (A LOS) CORREDORE(S) DE RESPONSABILIDAD POR**
 258. **CUALQUIER DEFECTO O CONDICIÓN QUE PUEDA HABER SIDO DESCUBIERTA POR UNA INSPECCIÓN O INVESTIGACIÓN.**
259. **(SE REQUIEREN LAS INICIALES DEL COMPRADOR)** _____
 COMPRADOR COMPRADOR
- 6i. 260. **Aviso del Período de Inspección:** Antes del término del Período de Inspección, el Comprador entregará al Vendedor un aviso firmado con
 261. cualquier elemento desaprobado. El Aviso de Inspección del Comprador de la AAR y el formulario de Respuesta del Vendedor están disponibles
 262. para este propósito. El Comprador llevará a cabo todas las inspecciones e investigaciones deseadas antes de entregar dicho aviso al
 263. Vendedor y todos los elementos desaprobados durante el Período de Inspección serán proporcionado en un solo aviso.
- 6j. 264. **Desaprobación del Comprador:** Si el Comprador, a su exclusivo criterio, desaprueba los elementos según lo permitido en este documento, el
 265. Comprador entregará al Vendedor un aviso firmado con los elementos desaprobados e indicará en el aviso que el Comprador elige:
 266. (1) Cancelar inmediatamente este Contrato, en cuyo caso:
 267. (a) Si el aviso del Comprador especifica la desaprobación de los elementos según lo permitido en este documento, el Depósito en Garantía se
 268. entregará al Comprador.
 269. (b) Si el aviso del Comprador no especifica los elementos desaprobados según lo permitido en este documento, la cancelación permanecerá
 270. vigente, pero el Comprador ha incumplido con una disposición de este Contrato y el Vendedor puede entregar al Comprador un aviso de
 271. subsanación según lo exige la Sección 7a. Si el Comprador no subsana su incumplimiento dentro de los tres (3) días posteriores a la entrega
 272. de dicha notificación, el Comprador incurrirá en incumplimiento y el Vendedor tendrá derecho al Depósito en Garantía. Si, antes del término del
 273. **O** Período de Subsanación, el Comprador entrega un aviso especificando los elementos desaprobados según lo permitido en este documento, el
 274. Comprador tendrá derecho a la devolución del Depósito en Garantía.
274. (2) Brindar al Vendedor la oportunidad de corregir o abordar los elementos desaprobados, en cuyo caso:
 275. (a) El Vendedor responderá por escrito dentro de los cinco (5) días o _____ días posteriores a la entrega al Vendedor del aviso por parte del
 276. Comprador de los elementos desaprobados. La falta de respuesta del Vendedor al Comprador por escrito dentro del período de tiempo
 277. especificado se considerará concluyentemente como la negativa del Vendedor a corregir o abordar cualquiera de los elementos desaprobados.
 278. (b) **Si el Vendedor acuerda por escrito corregir los elementos desaprobados, el Vendedor corregirá los elementos, llevará a cabo las**
 279. **reparaciones de manera profesional y entregará los recibos pagados que demuestren las correcciones y reparaciones al Comprador**
 280. **tres (3) días o _____ días antes de la Fecha del COE.**
 281. (c) Si el Vendedor no está dispuesto, o no puede corregir o abordar alguno de los elementos desaprobados, el Comprador puede cancelar este Contrato
 282. dentro del periodo de cinco (5) días después de la entrega de la respuesta del Vendedor o después del vencimiento del plazo para la respuesta del
 283. Vendedor, lo que ocurra primero, y el Depósito de Garantía se entregará al Comprador. Si el Comprador no cancela este Contrato dentro de los cinco (5)
 284. días según lo dispuesto, el Comprador cerrará el depósito en garantía sin aquellos elementos que el Vendedor no haya acordado por escrito corregir o
 abordar.
285. LAS CONVERSACIONES VERBALES NO PRORROGARÁN ESTOS PERÍODOS DE TIEMPO. Solo un acuerdo por escrito firmado por ambas partes
 286. prorrogará los tiempos de respuesta o derechos de cancelación.
287. SI EL COMPRADOR NO NOTIFICA LA DESAPROBACIÓN DE LOS ELEMENTOS O LA CANCELACIÓN DE ESTE CONTRATO DENTRO DEL
 288. PERÍODO DE TIEMPO ESPECIFICADO, SE CONSIDERARÁ CONCLUYENTEMENTE COMO LA ELECCIÓN DEL COMPRADOR DE
 289. PROCEDER CON LA TRANSACCIÓN SIN CORRECCIÓN DE NINGÚN ELEMENTO DESAPROBADO.

>>

VENDEDOR	VENDEDOR

COMPRADOR	COMPRADOR

Contrato de Compra de Bienes Raíces Residenciales de Reventa >>

- 6k. 290. **Plan de Garantía del Hogar:** Se aconseja al Comprador y al Vendedor que investiguen los diversos planes de garantía de viviendas disponibles para la compra. Las partes reconocen que los diferentes planes de garantía de viviendas tienen diferentes opciones de cobertura, exclusiones, limitaciones, tarifas de servicio y la mayoría de los planes excluyen condiciones preexistentes.
291. 292. Un Plan de Garantía de la Vivienda será ordenado por el Comprador o Vendedor con la siguiente cobertura opcional
293. 294. _____, a ser emitido por _____ a un costo
295. que no exceda \$ _____, a ser pagado por el Comprador Vendedor Dividido equitativamente entre el Comprador y el Vendedor
296. El Comprador rechaza la compra de un Plan de Garantía de Vivienda.
297. **(SE REQUIEREN LAS INICIALES DEL COMPRADOR)** _____ COMPRADOR _____ COMPRADOR
- 6l. 298. **Recorrido(s):** El Vendedor otorga al Comprador y al (a los) inspector(es) del Comprador acceso razonable para realizar recorridos por el Inmueble con el propósito de satisfacer al Comprador de que se hayan realizado las correcciones o reparaciones acordadas por el Vendedor, y que el Inmueble esté sustancialmente en las mismas condiciones a la fecha de aceptación del Contrato. Si el Comprador no realiza dichos recorridos, el Comprador libera al Vendedor y al (a los) Corredor(es) de responsabilidad por cualquier defecto que pueda haberse descubierto.
- 6m. 302. **Responsabilidad del Vendedor con Respecto a Inspecciones y Recorridos:** El Vendedor pondrá el Inmueble a disposición para todas las inspecciones y recorridos previo aviso razonable por parte del Comprador. El Vendedor, de su peculio, tendrá todos los servicios públicos en funcionamiento, incluido cualquier propano, hasta el COE para permitir al Comprador realizar estas inspecciones y recorridos.
- 6n. 305. **Informes del IRS y FIRPTA:** La Ley del Impuesto sobre la Inversión Extranjera en Bienes Inmuebles (FIRPTA, por sus siglas en inglés) establece que, si un vendedor es una Persona Extranjera, un comprador de bienes raíces residenciales debe retener impuestos federales sobre la renta hasta el 15% del precio de compra, a menos que corresponda una excepción. Si la FIRPTA es aplicable y el Comprador no retiene, el Comprador puede ser considerado responsable del impuesto. El Comprador acepta realizar cualquier acto razonable o necesario para cumplir con los requisitos de informes de la FIRPTA y el IRS y el Comprador es responsable de obtener asesoramiento legal y fiscal independiente.

7. RECURSOS LEGALES

- 7a. 310. **Período de Subsanación:** Una parte tendrá la oportunidad de subsanar un posible incumplimiento de este Contrato. Si una de las partes incumple cualquiera de las disposiciones de este Contrato, la otra parte entregará una notificación a la parte incumplidora especificando el incumplimiento. Si el incumplimiento no se subsana dentro de los tres (3) días posteriores a la entrega de dicha notificación ("Período de Subsanación"), el incumplimiento se convertirá en un incumplimiento de Contrato. Si la Empresa de Custodia o la oficina del registrador están cerradas el último día del Período de Subsanación, y debe producirse un COE para subsanar una posible violación, el COE ocurrirá al siguiente día que ambos estén abiertos al público.
- 7b. 315. **Incumplimiento:** En caso de incumplimiento del Contrato, la parte que no lo haya incumplido puede cancelar este Contrato y/o proceder contra la parte incumplidora en cualquier reclamo o recurso que la parte no infractora pueda tener en derecho o equidad, sujeto a las obligaciones de Resolución de Disputas Alternativa establecidas en el presente. En el caso del Vendedor, debido a que sea difícil reparar los daños reales en caso de Incumplimiento del Comprador, el Depósito en Garantía puede considerarse una estimación razonable de los daños y el Vendedor puede, a elección del Vendedor, aceptar el Depósito de Garantía como el único derecho del Vendedor a daños y perjuicios; y en caso de incumplimiento del Comprador derivado de que el Comprador no entregue aviso requerido por la Sección 2b, o la incapacidad del Comprador para obtener la aprobación del préstamo debido a la exención de la contingencia de tasación de conformidad con según la Sección 2l, el Vendedor ejercerá esta opción y aceptará el Depósito en Garantía como único derecho del Vendedor a daños y perjuicios. Una contingencia incumplida no es un incumplimiento de contrato. Las partes acuerdan expresamente que el incumplimiento por cualquiera de las partes de los términos y condiciones de la sección 1d para permitir que el COE ocurra en la Fecha del COE, si no se subsana después de que se entregue un aviso de subsanación de conformidad con la sección 7a, constituirá un incumplimiento grave de este Contrato, quedando sujeto a cancelación el Contrato.
- 7c. 325. **Resolución Alternativa de Disputas ("ADR"):** El Comprador y el Vendedor acuerdan meditar cualquier disputa o reclamo que surja de o esté relacionado con este Contrato de acuerdo con el Sistema de Resolución de Disputas de REALTORS®, o según se acuerde de otro modo. Todos los costos de mediación serán pagados equitativamente por las partes. En el caso de que la mediación no resuelva todas las disputas o reclamos, las disputas o reclamos no resueltos se someterán a arbitraje vinculante. En tal caso, las partes acordarán un árbitro y cooperarán en la programación de una audiencia de arbitraje. Si las partes no pueden ponerse de acuerdo sobre un árbitro, se someterá la disputa a la Asociación Americana de Arbitraje ("AAA") de conformidad con las Reglas de Arbitraje de la AAA para la Industria de Bienes Raíces. La decisión del árbitro será definitiva e inapelable. La sentencia sobre el laudo dictado por el panel arbitral podrá consignarse en cualquier tribunal de jurisdicción competente. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes puede optar por no participar en el arbitraje vinculante treinta (30) días después de la conclusión de la conferencia de mediación mediante notificación a la otra parte y, en tal caso, cualquiera de las partes tendrá derecho a recurrir a la acción judicial.
- 7d. 334. **Exclusiones de la ADR:** Los siguientes asuntos están excluidos del requisito de la ADR, a saber: (i) cualquier acción presentada en la División de Reclamos Menores de un Tribunal de Justicia de Arizona (hasta \$3,500) siempre y cuando el asunto no sea transferido o retire posteriormente de la división de reclamos menores; (ii) ejecución hipotecaria judicial o no judicial u otra acción o procedimiento para hacer cumplir una escritura de fideicomiso, hipoteca o contrato de venta; (iii) una acción ilegal de entrada o retención; (iv) la presentación o ejecución de un gravamen de constructor; o (v) cualquier asunto que esté dentro de la jurisdicción de un tribunal testamentario. Además, la presentación de una acción judicial para permitir el registro de un aviso de acción pendiente ("litispendencia"), u orden de congelamiento, administración judicial, mandato judicial u otros recursos provisionales no constituirán una renuncia a la obligación de someter la reclamación a ADR, ni dicha acción constituirá un incumplimiento del deber de mediación o arbitraje.
- 7e. 341. **Honorarios y Costos de Abogados:** La parte ganadora en cualquier disputa o reclamo entre el Comprador y el Vendedor que surja de o esté relacionada con este Contrato se adjudicarán sus honorarios y costos razonables de abogados. Los costos incluirán, entre otros, honorarios de abogados, honorarios de testigos expertos, honorarios pagados a investigadores y costos de arbitraje.

>>

VENDEDOR **VENDEDOR**

< Iniciales

Iniciales >

COMPRADOR **COMPRADOR**

8. TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES

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



>>

VENDEDOR	VENDEDOR

COMPRADOR	COMPRADOR

