



CONTRATO DE COMPRA-VENTA

GUIA PARA EL CONTRATO RESIDENCIAL DE COMPRA VENTA EN EL ESTADO DE ARIZONA





ANEXO PARA EL COMPRADOR

Provea una copia de este documento al Comprador antes de la firma del contrato. El Anexo para el Comprador detalla los derechos y obligaciones del Comprador bajo los terminos del contrato de compra-venta, ademas de referir los documentos que son importantes.



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



ATENCIÓN, COMPRADOR

Está celebrando un acuerdo vinculante en lo legal.

1. Lea todo el contrato *antes* de firmarlo.
2. Repase la Declaración de divulgación de propiedad del vendedor residencial (ver la Sección 4a).
- Esta información proviene directamente del Vendedor
 - Investigue todos los espacios en blanco, respuestas ambiguas o cualquier información que sea importante para usted.
3. Repase el Párrafo sobre inspección (ver la Sección 6a).
- Si es importante para usted, contrate a expertos calificados: Inspector de moho
- Inspector general de viviendas
 - Inspector de calefacción/refrigeración
 - Inspector de moho
 - Inspector de plagas
 - Inspector de piscinas
 - Inspector de techos
- Verifique la superficie en pies cuadrados (ver la Sección 6b)
Verifique que la propiedad esté conectada a drenaje o tanque séptico (ver la Sección 6f)
4. Confirme su capacidad para contratar un seguro y la elegibilidad de la propiedad durante el período de inspección con su agente de seguros (ver las Secciones 6a y 6e).
5. Solicite ahora el préstamo de vivienda si no lo ha hecho todavía, y presente ante su prestamista toda la información solicitada (ver la Sección 2f).
- Es su responsabilidad asegurarse de que usted y su prestamista siguen los requisitos de plazos indicados en la Sección 2, y que usted y su prestamista entregan los fondos en garantía con tiempo suficiente para permitir el cierre de la garantía en la fecha acordada. De otra manera, el Vendedor puede cancelar el contrato y usted puede ser responsable por daños.
6. Lea el compromiso de título en un plazo de (5) cinco días de recibirlo (ver la Sección 3c).
7. Lea las estipulaciones, condiciones y restricciones, así como los demás documentos aplicables en un plazo de (5) cinco días de recibirlos (ver la Sección 3c), especialmente si la casa pertenece a una asociación de propietarios.
8. Realice un minucioso recorrido de inspección previo al cierre (ver la Sección 6l). Si la propiedad no es aceptable, dígalos. Después del cierre será demasiado tarde.

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

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

Lista de verificación del Comprador

Seccion 1 - Propiedad

1a. **Lineas 1-2** Los nombres del Vendedor y del Comprador se identifican en la parte inicial del contrato en la lineas 1 y 2. Si el nombre del Vendedor es desconocido , marque con una "X" la caja que lo identifica en la seccion 9c del contrato.

1c. **Lineas 17-18** El deposito de Buena Fe del Comprador se debe depositar en la compania de titulo una vez que los terminos del contrato ha sido aceptados por ambas partes..

Lineas 19-20 En el caso de una venta en efectivo, el Comprador debera presentar una carta de su institucion bancaria confirmando que los fondos en efectivo estan disponibles. Dicha carta debe de presentarse junto con la oferta.

1d. **Lineas 21-25** El dia de cierre se define como el dia que el titulo de la propiedad se transfiere de nombre del Vendedor al Comprador y es registrado. En caso de que la compania de titulo o bien la oficina de registro del gobierno se encuentra cerrada, el dia de cierre se movera automaticamente al siguiente dia que ambas instituciones tengan sus oficina abiertas y trabajando.

Lineas 26-28 Definen la forma en que el Comprador presentara el deposito de Buena Fe y otros fondos necesarios a la compania de titulo (, estos puede ser en forma de un cheque personal, transferencia bancaria, o fondos disponibles). Todos los fondos necesarios para el cierre, incluyendo los fondos que el Comprador obtenga por financiamiento deben ser depositados en la compania de Titulo con suficiente anticipacion para dar tiempo a que el cierre de la transaccion ocurra en la fecha de cierre acordada. "Fondos disponibles" se define como fondos que estan depositados en la compania de titulo y que pueden cobrarse inmediatamente.

Lineas 29-31 En caso de que el Comprador falle en depositar los fondos necesarios para el dia de cierre, en la compania de titulo y dichos fondos no se presenten durante el Periodo de Gracia (3 dias despues de haber recibido la notificacion por la contra parte), se considerara un incumplimiento del contrato y por tanto el deposito de Buena Fe del Comprador estara en riesgo de ser asignado al Vendedor. Todos los fondos deben ser presentados en moneda Americana. El Comprador es reponsable de que su institucion de financiamiento cumpla con las fechas requeridas por contrato. Falla por parte del institucion de financiamiento del Comprador, puede generar un inculplimiento de contrato y pone en riesgo el deposito de Buena Fe de Comprador.

1e. **Lineas 32-35** Indican el dia en que el Comprador toma posesión de la propiedad. En el caso de tomar posesión antes o despues de la fecha de cierre, el agente de bienes raices recomienda que tanto el Vendedor como el Comprador consulten los riesgos legales y reciban asesoria por parte de la compania de seguros, contadores y el departamento de impuestos de la propiedad

1f. **Lineas 36-38** El agente de bienes raices debera marcar las cajas en estas lineas indican los anexos que son incorporados y forman parte del contrato. Porciones del contrato hacen referencia a dichos anexos y automaticamente los incorporan como parte del contrato.

CONTRATO DE COMPRA DE BIENES RAÍCES PARA REVENTA RESIDENCIAL



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



1. PROPIEDAD

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

>>

1g. **Lineas 39-54** Indican la lista de accesorios y bienes personales incluidos en la venta. Los accesorios estan definidos como articulos que han sido fijados fisicamente a la propiedad. A menos que se excluya por escrito todos estos articulos listados estan incluidos en la venta siempre y cuando existan y esten presentes en la propiedad el dia que la oferta es escrita por el Comprador.

Lineas 55-62 Hacen referencia a bienes personales adicionales. Esta seccion permite que bienes personales adicionales se incluya en la venta sin costo monetario adicional. Esta seccion tambien permite que tanto la marca, el modelo, ano, y numero de serie de los electrodomesticos sean especificados.

Lineas 65-67 Estas lineas especifican que cualquier articulo que es alquilado por el Vendedor no esta incluido en la venta. El Vendedor tiene 3 dias apartir de la firma del contrato para proveer al Comprador con una lista de los todos los articulos que son alquilados. El Comprador debera informar por escrito al Vendedor de los articulos de alquiler que desaprueba ya sea durante el period de inspeccion o 5 dias despues de que haya recibido la lista.

Seccion 2 - Financiamiento

2a. **Lineas 69** La forma de AAR de precalificacion para fianciamiento tiene que ser incluida

2b. **Lineas 70-75** Contingencia en el Financiamiento. La venta esta Contingente en que el Comprador obtenga a mas tardar 3 dias antes del dia de cierre, la aprobacion final del financiamiento descrito en la carta de preaprobacion o bien en la ultima carta de actualizacion del estado del financiamiento,. A mas tardar 3 dias antes del dia de cierre de la transaccion de compra-venta el Comprador debera: 1. Firmar todos los documentos de financiamiento. 2. Entregar ya sea al vendedor o a la compania de titulo una notificacion de la aprobacion del financiamiento y el dia en que dichos documentos seran enviados por la institucion financiera a la compania de titulo. 3. El comprador debera notificar ya sea al vendedor o a la compania de titulo si no pudo recibir una aprobacion final del financiamiento libre de cualquier condiciones para el cierre.

2c. **Lineas 76-82** En caso de que el Comprador no pueda recibir la aprobacion final del finaciamiento 3 dias antes del dia de cierre, tendra derecho a recibir el reembolso de su deposito de Buena Fe, La falla por parte del Comprador de notificar por escrito ya sea al Vendedor o a la compania de tiulo de la inability de remover la contingencia del financiamiento dara derecho al Vendedor de enviar una notificacion de incumplimiento que otorga 3 dias de gracia adicionales al Comprador de cumplir con alguna de las opciones descritas en el parrafo anterior. En caso de que el Comprador no cumpla con este requisito, el deposito de Buena Fe podra ser liberado al Vendedor debido al incumplimiento de contrato.

2e. **Lineas 87-89** Una actualizacion del proceso del financiamiento debera ser enviado al Vendedor dentro de los primeros 10 dias apartir de la fecha en que se acepto el contrato. Asi mismo actualizaciones del proceso de finaciamiento deben ser enviados cada vez que sean requeridas por parte del Vendedor. Usando la forma designada como "LSU."

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

- 1g. 39. **Instalaciones y bienes muebles:** Para los fines del presente Contrato, las instalaciones significan propiedad conectada o fija al Inmueble. El Vendedor
 40. acepta que todas las instalaciones existentes del Inmueble y todos los bienes muebles aquí especificados, así como los medios para operar las
 41. instalaciones y la propiedad (es decir, controles remotos) se transferirán con esta venta. Se incluye lo siguiente aquí especificados están incluidos en
 esta venta, incluyendo:
- 42. • electrodomesticos empotrados
 - 43. • ventiladores de techo y controles remotos
 - 44. • aspiración centralizada, manguera y accesorios
 - 45. • cortinas y revestimiento de ventanas
 - 46. • equipo de chimenea empotrado
 - 47. • recubrimientos de pisos anexos
 - 48. • estufa u horno independiente
 - 49. • controles para puertas de garaje y controles remotos
 - 50. • instalaciones de iluminación
 - 51. • buzón de correo
 - 52. • antenas de medios montadas (fijas)
 - 53. • Fuentes y iluminación exterior
 - 54. • Jardines exteriores (es decir, arbustos árboles y plantas sin maceta)
 - 55. • Persianas y toldos
 - 56. • bocinas empotradas
 - 57. • Cobertizos de almacenamiento
 - 58. • ventanas y puertas de tormenta
 - 59. • Estufas de pelletillas, de leña, de gas
 - 60. • Temporizadores (fijos)
 - 61. • Toalleros y corineros
 - 62. • Soportes y equipo para TV montadas en pared (No incluye las TV)
 - 63. • Sistemas rociadores
 - 64. • Mosquiteros para puertas y ventas, celosías
51. Si son propiedad del Vendedor, la venta también incluye los siguientes conceptos:
- 52. • sistemas fijos de poder alterno que
 - 53. Suministran al inmueble (es decir, solar)
 - 54. • equipo y cubiertas para piscia a nivel de tierra ((incluyendo sistemas de Limpieza mecánicos o de otro tipo)
 - 55. • Sistemas y alarmas de seguridad y contra incendios
 - 56. • sistemas de purificación de agua
 - 57. • descalcificadores

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

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

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

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

2. FINANCIAMIENTO

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

>>

VEENDEDOR	VEENDEDOR

COMPRADOR	COMPRADOR

-
- 2f.** **Lineas 90-91** Aplicacion para Financiamiento- El Comprador debera completar y entregar la aplicacion para financiamiento a la institucion financiera ademas de permitir que dicha institucion revise su reporte de credito dentro de los 3 primeros dias apartir de la fecha en que se acepto el contrato. En caso de que este requisito no se cumpla, el vendor puede enviar una notificacion de incumplimiento que otorgara un periodo de gracia de 3 dias adicionales para cumplir con el requisito.
-
- 2g.** **Lineas 93-96** Dentro de los primeros 10 dias de haber recibido un Estimado del Financiamiento, el Comprador debera notificar al la institucion financiera de su intencion de proceeder con el finaciamiento y entregar todos los documentos firmados requeridos por dicha institucion. El Comprador se compromete a trabajar arduamente para obtener el financiamiento.
-
- 2j.** **Lineas 100-102** Especifica la cantidad de dinero que el Vendedor esta dispuesto a contribuir para los costos de financiamiento y cierre del Comprador. Los costos para financiamiento VA estan incluidos en dicha cantidad.
-
- 2k.** **Lineas 103-106** Cambios. El Comprador esta obligado a notificar al Vendedor de cualquier cambio referente al financiamiento en la forma designada como "LSU." Falla en proveer una notificacion de cambio puede resultar en la perdida de la contingencia del Comparador en obtener financiamiento.
-
- 2l.** **Lineas 107-110** Contingencia en la Valuacion. En caso de que la valuacion de la propiedad esta por debajo del precio de venta estipulado en el contrato, el Comprador tiene 5 dias, apartir de que la valuacion es recibida, para notificar por escrito al Vendedor, cancelar el contrato y recibir el rembollo de su deposito de Buena Fe. En caso de que el Comprador no de la notificacion por escrito correspondiente, el Comprador estara eliminando la contingencia de la valuacion, asi que si el Compardor no pueda cerrar la transaccion debido a la valuacion, el Comprador perdera automaticamente su deposito de Buena Fe.
-
- 2m.** **Lineas 111-114** El costo inicial de la Valuacion puede ser pagado por el Comprador, el Vendedor o dividido entre los dos. El pago de la valuacion debe hacerse directamente con la compania de financiamiento y es requerido el dia en que dicha valuacion se ordena. Este pago no puede ser reembolsado. Si el Vendedor cubre el costo inicial de la valuacion, este costo puede ser aplicado como parte de los costros contribuidos por el Vendedor. El comprador es reponsable del costo de una actualizacion de la valuacion o bien de el costo asociado a la reinspeccion de la propiedad por parte del valuador en caso requerido.
-

Seccion 3 - Compania de Titulo

- 3b.** **Lineas 120-122** El Comprador debera buscar asesoria legal acerca de las diferentes formas que se puede tomar titulo en el estado de Arizona. Ni el agente de bienes raices ni la compania de titulo pueden ofrecer asesoria respecto a este punto. El agente de bienes raices debe notificar a la compania de titulo del estado civil del comprador para que los documentos se preparen adecuadamente. Si el comprador es casado e intenta obtener titulo individualmente como unico dueño, entonces una "forma de renuncia al titulo de la propiedad" tendra que ser firmado por el conyugue.
-

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

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

3. TÍTULO Y GARANTÍA

- 3a. 115. **Garantía:** Este contrato se utilizará a manera de instrucciones de la garantía. La Compañía de garantía que las partes contraten para tramitar los términos de este Contrato será:
116. _____
117. _____
118.

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

>>

<Iniciales	Iniciales>
VENDEDOR	VENDEDOR

Comprador	Comprador
COMPRADOR	COMPRADOR

3d. **Lineas 133-142** Instrucciones adicionales. La compania de titulo debera notificar a la Asociacion de Propietarios de Vivienda que la propiedad esta en proceso de venta. El Vendedor debe notificar al Comprador si la propiedad pertenece a una Asociacion de Propietarios de Vivienda y los costos relacionados con dicha asociacion atravez del anexo referente a la Asociacion de Propietarios de Vivienda.

3e. **Linea 143** Los impuestos sobre la propiedad se prorotearan basado en las cantidades mas recientes y al dia de cierre. El Comprador debe estar enterado de que pueden existir cambios en el costo anual de los impuestos sobre la propiedad y que las cantidades mas recientes pueden no estar disponibles al dia de cierre.

3f. **Lineas 144-148** Liberacion del Deposito de Buena Fe. Estas lineas libran de responsabilidad a la compania de titulo por liberar el deposito de Buena Fe a la parte correspondiente.

3h. **Lineas 152-153** Cualquier cargo pertinente a la propiedad sera prorotado al dia de cierre. Esto incluye cargos de la Asociacion de Propietarios de Vivienda, impuestos sobre la propiedad o cualquier otro cargo que impacte a la propiedad.

Seccion 4 - Declaraciones

4a. **Lineas 154-156** SPDS- El Vendedor debe proveer al Comprador con una copia de este document dentro de los 3 primeros dias de que el contrato ha sido aceptado. El Comprador tiene derecho a rechazar por escrito, la compra de la propiedad basado en la informacion revelada por el Vendedor en dicho documento durante el periodo de inspeccion o durante los primeros 5 dias apartir que el documento es recibido por el Comprador.

4b. **Lineas 157-161** Historial de reclamos a la compania de Seguro. El Vendedor debera proveer al Comprador un historial de reclamos hecho a la compania de seguros por los ultimos 5 anos o por el periodo de tiempo que ha sido dueño de la propiedad, si es menos de 5 anos. El Comprador tiene derecho a rechazar la propiedad por la informacion revelada en dicho historial ya sea durante el period de inspeccion o durante los primeros 5 dias que el documento ha sido recibido.

4c. **Lineas 162-166** Impuestos sobre propiedad a inversionistas extranjeros (FIRPTA). El Vendedor debera completar y proveer a la compania de titulo una forma indicando si es un inversionista extranjero. Si el Vendedor es extranjero o no es un residente legal de los Estados Unidos, entonces se debera detener el 15% del valor de venta de la propiedad en la compania de titulo. Revise excepciones. Vendedores que sean afectados por esta ley deberan buscar asesoria legal. Ni la compania de titulo ni los agentes de bienes raices pueden dar asesoria legal en este respecto.

4d. **Lineas 167-172** Si la propiedad fue construida antes de 1978, entonces se requiere usar la notificacion que informa la posible existencia de pintura con plomo en la propiedad. Esta forma tiene diferentes tiempos de respuestas y notificaciones dependiendo de las cajas marcadas en las lineas 173 y 175 del contrato de compra venta. Las iniciales del comprador son requeridas en las lineas 181 o 182 basado en el año de construccion de la propiedad construida.

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

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

4. DIVULGACIÓN

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

181. Si el Inmueble se construyó antes de 1978, **(INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS)** _____
 182. Si el Inmueble se construyó en 1978 o después, **(INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS)** _____

 _____ >>

-
- 4e.** **Lineas 183-186** Declaracion Jurada de Divulgacion. En caso de que el Vendedor provea una declaración jurada de divulgación, La compañía de título tendrá la responsabilidad de registrarla. El Comprador tiene el derecho de rechazar la propiedad basándose en la información que sea declarada por el Vendedor, ya sea durante el periodo de inspección o bien 5 días después de haber recibido dicha declaración.
-

Seccion 5 - Garantias

- 5a.** **Lineas 191-199** El Vendedor y el Comprador estan de acuerdo que la propiedad es vendida en la condicion fisica actual en la que se encuentra al dia en que ambas partes han firmado el contrato de compra-venta. El Vendedor es responsable de mantener y reparar la propiedad en caso necesario hasta el dia de cierre. Ambas partes entienden que no estan obligados a negociar reparaciones o mejoras de la propiedad, y acuerdan que dichas reparaciones y mejoras se discutiran en la seccion 6J del contrato
- 5b.** **Lineas 200-206** El Vendedor garantiza que a notificado al Comprador todos los defectos materiales de la propiedad que son de su conocimiento, Tambien asegura que a cubierto en su totalidad cualquier costo de reparacion o mejoramiento de la propiedad que pudiera generar un grabamen sobre la propiedad por terceras partes.
-

Seccion 6 - Debida Diligencia

- 6a.** **Lineas 213-224** Periodo de Inspeccion. El periodo de inspeccion inicia un dia despues de que el contrato haya sido aceptado por escrito por ambas partes. El Comprador tiene derecho ha hacer todas las inspecciones que desee durante el period especificado. Se recomienda que el Comprador realice todas las investigaciones necesarias para determinar el valor y condicion de dicha propiedad. El Comprador debera proveer tanto al Vendedor asi como a los agentes de bienes raices copias de todos los reportes de inspeccion obtenidos referentes a la propiedad y cuyo costo son responsabilidad del Comprador.
- 6c.** **Lineas 228-232** Inspeccion de Termitas o Insectos. El comprador debera ordenar y cubrir el costo de una inspeccion de termitas en la propiedad, los resultados de dicha inspeccion deberan ser revisados durante el periodo de inspeccion en la seccion 6a. Nota. Condiciones que puedan implicar una infestacion de termitas deberan ser senal de preocupacion tanto para el comprador como para la compania de financiamiento de dicho comprador.
- 6d.** **Lineas 223-236** Costo de Seguro de la propiedad contra inundacion. Si la institucion financiera lo require, el Comprador debera de investigar, durante el periodo de inspeccion, si la propiedad se localiza en zona de inundacion.
-

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

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

5. GARANTÍAS

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

6. DEBIDA DILIGENCIA

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

-
- 6e.** **Lineas 237-240** Seguro de la Propiedad. El Comprador asume la responsabilidad de determinar, durante el periodo de inspeccion, si la propiedad califica para obtener una Poliza de Seguro.
-
- 6f.** **Lineas 241-246** En estas lineas se especifica el tipo de Sistema de drenaje existente en la propiedad. El comprador debera investigar dicho sistema, durante el periodo de inspeccion. Las iniciales del Comprador son requeridas en estas lineas.
-
- 6g.** **Lineas 247-250** Durante el periodo de inspeccion, el Comprador es reponsable de investigar las regulaciones de seguridad referente a las barreras para albercas. El comprador se compromete a cumplir dichas regulaciones y cubrir los costos necesarios para dicho cumplimiento, excepto en los casos que se acuerdo algo diferente por escrito. Las iniciales del Comprador son requeridas en esta linea aun cuando la propiedad no cuente con una alberca.
-
- 6h.** **Lineas 252-259** Los Agentes de Bienes raices no estan calificados para realizar ningun tipo de inspeccion de la propiedad durante el periodo de Diligencia. El Comprador debera contratar gente profesional calificada. Las iniciales del comprador son requeridas.
-
- 6i.** **Lineas 260-263** El Comprador debera realizar todas las inspecciones/ investigaciones antes de enviar la requisicion de reparaciones (BINSR) al Vendedor. Todas las reparaciones requeridas deberan presentarse en una sola notificacion.
-
- 6j.** **Lineas 264-265** Desaprovacion del Comprador. El Comprador debera proveer al vendedor una notificacion con todas las reparaciones requeridas y especificar en dicha notificacion y hacer una eleccion especifica de su decision. En Caso de que la notificacion no sea entregada durante el periodo de inspeccion, entonces automaticamente El Comprador estara aceptando la propiedad en la condicion actual y continuara con la compra.
- El Comprador tiene 3 opciones 1) aceptar la propiedad, 2) Rechazar la Propiedad o 3) Dar la oportunidad al Vendedor de corregir las reparaciones descritas.
- Lineas 267-272** En el caso de que el Comprador elija rechazar la propiedad, la notificacion debe tener una lista de todos los elementos desaprovados. Si el Comprador falla en proveer dicha lista de elementos por los que la propiedad es rechazada, el vendedor mandara una notificacion dando 3 dias de periodo de gracia para que dicha lista le sea entregada. Dicha falla no anulara la cancelacion del contrato, pero en caso de que dicha lista no sea entregada despues que se haya cumplido el periodo de gracia, El Comprador pondra en riesgo la perdida del deposito de Buena fe que podra ser otorgado al Vendedor.
- Lineas 275-277** El Vendedor tendra 5 dias o bien el tiempo especificado para responder. La falla del respuesta por parte del Vendedor indicara que no acepta hacer ninguna reparacion a la propiedad.
- Lineas 278-280** El Vendedor debera hacer todas las reparaciones que acepto por escrito y tenerlas listas por lo menos 3 dias antes del cierre de la transaccion de compra-venta. Dichas reparaciones podran ser hechas por el Vendedor o bien un contratista y debera proveer al Comprador con copias de todos los recibos referentes a dichas reparaciones. En caso que lo anterior no se cumpla, El Comprador debera enviar una notificacion dando 3 dias de period de gracia para que se cumpla.
- Lineas 281-284** Por contrato el Vendedor tendra 5 dias para responder a la requisicion de reparaciones hecha por el comprador. En caso que el Vendedor no de respuesta durante este periodo de tiempo, el Comprador tendra 5 dias para tomar una decision final ya sea de continuar con la compra de la propiedad o bien cancelar el contrato.
- Lineas 285-286** Discusiones verbales no tiene valides para extender ningun periodo de tiempo. Unicamente extensiones o cancelaciones por escrito tendran legitima validez.
-

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

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

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

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

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

6k. **Lineas 290-297** El Comprador y el Vendedor deberan investigar acerca de los diferentes planes de garantia para el hogar ofrecidas por diferentes compañías. Se debe decidir si se obtendra y que compañía se usara, quien es responsable de cubrir el costo y ordenarla. Las iniciales del Comprador son requeridas.

6m. **Lineas 298-301** Responsabilidades del Vendedor respecto a inspecciones y caminata final. El Vendedor debera cooperar y mantener todos los servicios conectados hasta el dia de cierre, de manera que el Comprador tenga acceso para hacer inspecciones y su caminata final.

6n. **Lineas 305-309** Reporte al IRS y FIRPTA. En el caso que el Vendedor sea extranjero, el Comprador debera asegurarse que el 15% del valor de venta sea retenido, except en caso de excepcion, para el pago de impuestos federales. La falla de dicha retencion puede resultar en responsabilidad del Comprador para el pago de dichos impuestos. El comprador es responsable de obtener asesoria legal y de impuestos.

Seccion 7 - Soluciones

7a. **Lineas 310-314** Periodo de Gracia. En caso de que alguna de las dos partes falle en el cumplimiento de alguna seccion del contrato, la contraparte tendra derecho de enviar una notificacion otorgando 3 dias de gracia para el cumplimiento de dicho contrato. Si despues de recibir la notificacion dicha contraparte no cumple con la clausula del contrato durante el periodo de gracia, entonces se ha generado una violacion contractual. Dicha violacion contractual no cancela el contrato automaticamente. La parte afectada debera actuar sobre dicha violacion de acuerdo a la seccion 8I.

Nota. En caso que el cierre de la compra venta es la violacion contractual a remediar y la compania de titulo o la oficina de registro se encuentre cerrada el ultimo dia del periodo de gracia, el dia de cierre debera ocurrir al siguiente dia en que ambas instituciones se encuentren abiertas y en servicio.

7b. **Lineas 315-324** Violacion contractual- La parte afectada podra cancelar el contrato de compra venta de acuerdo con la seccion 8I lineas 421-423. El uso de recursos legales esta sujeto a la obligacion de la Resolucion Alternativa de acuerdo a la seccion 7c. El Vendedor podra tener derecho a ser acreedor al deposito de Buena fe del Comprador como unico recurso. Una contingencia no cumplida no implica una violacion contractual.

7c. **Lineas 325-333** ADRE(Solucion Alternativa a una Disputa). Ambas partes por contrato acordaron intentar ADRE. En el caso que una disputa no pueda ser resuelta por mediacion, ambas partes acordaron el uso de arbitraje. La resolucion de dicho arbitraje sera final e inapelable. Ambas partes pueden optar eliminar el arbitraje e ir directamente a corte.

7e. **Lineas 341-343** Costos legales y de Abogados. La parte ganadora en cualquier disputa relacionada a este contrato debera ser otorgada la cantidad monetaria para cubrir los costos de abogados y legales

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

- 6k. 290. **Plan de garantía para la vivienda:** Se aconseja al Comprador y al Vendedor investigar los diferentes planes de garantía para vivienda disponibles para
 291. compra. Las partes reconocen que los diferentes planes de garantía para la vivienda ofrecen diferentes opciones de cobertura, exclusiones, limitaciones,
 292. cuotas de servicio y que la mayoría de los planes excluyen condiciones preexistentes.
293. El Comprador o El Vendedor solicitarán un Plan de garantía para la vivienda con la siguiente cobertura opcional
 294. _____, a emitirse por _____ a un costo no mayor de
 295. \$ _____, pagadero por el Comprador el Vendedor Dividido equitativamente entre el Comprador y el Vendedor
 296. El Comprador declina la adquisición de un Plan de garantía para vivienda.
297. **(INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS)** _____
- 6m. 298. **Recorrido(s) de inspección:** El Vendedor concede al Comprador y a su(s) inspector(es) un acceso razonable para conducir recorridos en el Inmueble con
 299. el fin de satisfacer al Comprador acerca de la terminación de correcciones o reparaciones que aceptó el Vendedor, del estado operativo de los conceptos
 300. garantizados y que el Inmueble se encuentra sustancialmente en la misma condición que en la fecha de aceptación del Contrato. Si el Comprador
 301. no realiza dicho recorrido de inspección, el Comprador libera al Vendedor y al o a los Agentes de cualquier responsabilidad por defectos que pudieron
 haberse descubierto.
302. **Responsabilidad del Vendedor respecto a las inspecciones y recorridos de inspección:** El Vendedor pondrá al Inmueble a disposición para toda
 303. Inspección y recorrido bajo previo aviso razonable por parte del Comprador. El Vendedor mantendrá encendidos los servicios a sus expensas, incluyendo
 304. Propano hasta el COE para permitir que el Comprador conduzca estas inspecciones y recorridos.
- 6n. 305. **Reportes al IRS y bajo la FIRPTA:** La Ley del Impuesto a La Inversión Foránea Predial (FIRPTA) dispone que, si el vendedor es una Persona extranjera, el
 306. Comprador de bienes inmuebles residenciales debe retener un impuesto federal sobre la renta de hasta 15% del precio de compra, a menos que aplique
 307. Una exención. Si la FIRPTA aplica y el Comprador no retiene el monto, es posible que el Comprador sea el responsable del impuesto. El Comprador
 308. acepta llevar a cabo cualquier acto razonable o necesario para cumplir con los requisitos de reporte del IRS y bajo la FIRPTA, y el Comprador es
 309. responsable de obtener asesoría legal y fiscal independiente.
- 7. RECURSOS**
- 7a. 310. **Período de subsanación:** Las partes tendrán oportunidad de subsanar cualquier posible violación a este Contrato. Si una parte no cumple con alguna
 311. de las disposiciones de este Contrato, la otra parte notificará a la parte incumplidora, especificando el incumplimiento. Si
 312. no se subsana el incumplimiento en un plazo de tres (3) días después de dicha notificación ("Período de subsanación"), el incumplimiento devengará
 313. en violación de Contrato. Si la Compañía de garantía o la oficina de registro están cerradas en el último día del Período de subsanación, y el COE debe
 314. ocurrir para subsanar una violación potencial, el COE ocurrirá al siguiente día laboral.
- 7b. 315. **Violación:** En caso de violación de Contrato, la parte que no incumple podrá cancelar este Contrato o proceder contra la
 316. parte incumplidora respecto a cualquier reclamo o recurso con cual cuente la parte que no incumple conforme derecho o en equidad, sujeto a las
 317. obligaciones aquí establecidas sobre Resolución alternativa de disputas. En el caso del Vendedor, dado que sería difícil reparar los daños reales en caso
 318. de violación del Comprador, el Anticipo podrá considerarse como un cálculo razonable de daños y el Vendedor podrá, a su elección, aceptar
 319. el Anticipo como derecho único del Vendedor por daños. En caso de que la violación del Comprador se origine de no haber entregado la
 320. notificación requerida en la Sección 2b, o su incapacidad de obtener aprobación de préstamo debido a la renuncia a la contingencia de evaluación según
 321. la Sección 2l, el Vendedor podrá ejercer esta opción y aceptar el Anticipo como derecho único del Vendedor por daños. Una contingencia incumplida
 322. no se considera una violación de Contrato. Las partes acuerdan expresamente que si no se subsana el incumplimiento de una parte a los términos y
 323. condiciones de la Sección 1d que permitan que el COE ocurra en la Fecha de COE después de que se entregue una notificación de subsanación según la
 324. Sección 7a, esta falta constituirá una violación material de este Contrato, haciéndolo sujeto a cancelación.
- 7c. 325. **Resolución alternativa de disputas (Alternative Dispute Resolution, ADR):** El Comprador y Vendedor aceptan mediar cualquier disputa o reclamo que se
 326. origine o relacione con este Contrato de acuerdo con el Sistema de resolución de disputas de REALTORS®, o bajo un acuerdo diferente. Ambas partes
 327. pagarán los costos de mediación por partes iguales. En caso de que una mediación no resuelva todas las disputas o reclamos, las disputas o reclamos que
 328. no se resuelvan se someterán a un arbitraje vinculante. En tal caso, las partes acordarán sobre un árbitro y cooperarán en la programación de una
 329. audiencia de arbitraje. Si las partes son incapaces de acordar sobre un árbitro, la disputa se someterá a la Asociación Americana de Arbitraje
 330. (American Arbitration Association, AAA) de acuerdo con las Reglas de arbitraje de la AAA para la industria de bienes raíces. La decisión del árbitro será
 331. final e inapelable. La adjudicación de la resolución del árbitro puede someterse a cualquier tribunal con jurisdicción.
 332. Sin perjuicio a lo siguiente, cualquier parte puede abandonar el arbitraje vinculante en un plazo de treinta (30) días después de concluir la
 333. conferencia de mediación mediante notificación a la otra parte, y en tal caso cualquier parte tendrá derecho a recurrir al tribunal.
- 7d. 334. **Exclusiones a la ADR:** Los siguientes asuntos quedan excluidos de los presentes requisitos para la ADR: (i) cualquier acción que atraiga el
 335. Departamento de reclamos menores de un Tribunal de justicia de Arizona (hasta por \$3,500) siempre y cuando el asunto no se transfiera o retire
 336. posteriormente del departamento de reclamos menores; (ii) ejecución judicial o no judicial o cualquier otra acción o trámite para ejecutar un título de
 337. propiedad, hipoteca o acuerdo de venta; (iii) allanamiento o acto de apropiación; (iv) presentación o ejecución de un gravamen del constructor; o (v)
 338. cualquier asunto que caiga dentro de la jurisdicción de un tribunal sucesorio. Además, la presentación de una acción judicial para permitir el registro de
 339. una notificación de acción pendiente ("lis pendens"), o una orden de congelamiento, intervención liquidación judicial u otro recurso provisional no
 340. constituirá una renuncia a la obligación de someter el reclamo a ADR, ni tal acción constituirá una violación al deber de mediar o arbitrar.
- 7e. 341. **Costos y tarifas legales:** La parte vencedora en cualquier disputa o reclamo entre el Comprador y Vendedor que se origine o relacione con este
 342. Contrato se hará merecedora de sus costos y tarifas legales razonables. Los costos incluirán, entre otros, tarifas de abogados, tarifas de
 343. peritos, tarifas pagadas a investigadores y costos de arbitraje. >>

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

Seccion 8 - Terminos y Condiciones Adicionales

- 8b.** **Lineas 390-393** El Vendedor es responsable por cualquier perdida or daño en la propiedad. En caso que dicho daño o perdida exceda el 10% del precio de venta, cualquiera de las 2 partes tendra derecho a cancelar el contrato.
-
- 8f.** **Lineas 398-403** Compensacion. El contrato constituye una asignacion irrevocable de los fondos del Vendedor para pagar la comision del Agente de bienes raices. En caso que el Comprador sea responsable de pagar comision a los Agentes de bienes raices, entonces el Comprador estara obligado a traer dichos fondos a la compania de titulo al dia de cierre.
-
- 8h.** **Lineas 409-410** Dias. Referentes a los dias en este contrato, todos los dias son dias calendario y el dia comienza a las 12 am y termina a las 11:59 PM
-
- 8i.** **Lineas 411-415** Calculo de los periodos de tiempo. En referencia a todos los periodos de tiempo estos no incluyen el dia en que el acto ocurre o debera de ocurrir, pero incluye el ultimo dia del periodo especificado. Nota. El contrato de compra venta es un Contrato ejecutado cuando dicho contrato es recibido por el agente de bienes raices y esta firmado por ambas partes involucradas. Las fechas en el contrato no pueden ser consideradas como la fecha final en que el contrato fue aceptado.
-
- 8m.** **Lineas 424-427** Todas las notificaciones deben hacerse por escrito y se consideraran entregadas solo en el caso de que : 1) se entreguen en mano, se manden por fax, 3) se envien via correcto electronico o \$) se envien por servicio de mensajeria. La entrega de un documento al Agente de bienes raices es considerada como entrega al principal (Vendedor o Comprador).
-
- 8n.** **Lineas 428-434** Se libera de responsabilidad legal a los Agentes de bienes raices. Las iniciales del Comprador son requeridas.
-
- 8o.** **Lineas 435-439** Terminos de Aceptacion, La oferta debe ser contestada para la fecha especificada, en caso contrario la oferta es retirada.
-

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

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

Seccion 9 - Aceptacion

9a. **Lineas 457-462** Informacion del Vendedor y su Agente de bienes raices.

9b. **Lineas 463-464** Se require la confirmacion de la Agencia

9c. **Lineas 467-468** En caso de que aplique, aqui es donde se anexa la Contraoferta.

Linea 473 En caso de que aplique. El Vendedor rechaza la oferta, la fecha e iniciales del Vendedor son necesaria.

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

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

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

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

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

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

448. _____
 TELÉFONO PREFERIDO FAX CORREO ELECTRÓNICO

8s. 449. **Confirmación de la agencia:** El Agente nombrado en la Sección 8r anterior es agente de (marque uno):
 450. el Comprador; el Vendedor; o tanto del Comprador y del Vendedor

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

452. _____

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

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

455. _____
 DOMICILIO DOMICILIO

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

9. ACEPTACIÓN DEL VENDEDOR

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

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

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

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

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

462. _____
 TELÉFONO PREFERIDO FAX CORREO ELECTRÓNICO

9b. 463. **Confirmación de la agencia:** El Agente nombrado en la Sección 8r anterior es agente de (marque uno):
 464. el Comprador; el Vendedor; o tanto del Comprador y del Vendedor

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

466. _____

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

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

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

471. _____
 DOMICILIO DOMICILIO

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

473. **OFFER REJECTED BY SELLER:** _____, 20____

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

Marcos de Tiempo para el cumplimiento del contrato de Compra-Venta

Accion	Responsable	Marco de Tiempo
Actualizacion del financiamiento	Comprador	10 dias a partir del dia que el contrato se acepto
SPDS al Comprador	Vendedor	3 dias a partir del dia que el contrato se acepto
Notificacion de posible plomo en pintura	Vendedor	5 dias a partir del dia que el contrato se acepto
SPDS del pozo (si es que aplica)	Vendedor	5 dias a partir del dia que el contrato se acepto
Documentos de fosa septica (si es que aplica)	Vendedor	5 dias a partir del dia que el contrato se acepto
Declaracion Jurada (Si es que aplica)	Vendedor	5 dias a partir del dia que el contrato se acepto
Historial de Reclamos al Seguro	Vendedor	5 dias a partir del dia que el contrato se acepto
Completar la aplicacion para Financiamiento	Comprador	3 dias a partir del dia que el contrato se acepto
Revisar documentos de titulo y CCNR's	Comprador	5 dias a partir del dia que el contrato se acepto
Respuesta a Valucion baja (si es que aplica)	Comprador	5 dias a partir del dia que se notifico
Notificacion del inspecciones del Comprador	Comprador	10 dias a partir del dia que el contrato se acepto
Aprovacion de Reporte de Termitas	Comprador	Durante de period de Inspeccion
Asociacion de Propietarios de Vivienda (+50 unidades)	HOA	10 dias apartir de notificacion
Asociacion de Propietarios de Vivienda (-50 unidades)	HOA	10 dias apartir de notificacion
Completar Reparaciones acordadas	Vendedor	3 dias antes del dia de cierre
Documentos de fianciamento	Comprador	3 dias antes del dia de cierre

Los marcos de tiempo en el contrato son criticos y la falla en cumplirlos puede resultar en cancelacion del contrato y perdida del deposito de Buena fe por parte del Comprador.