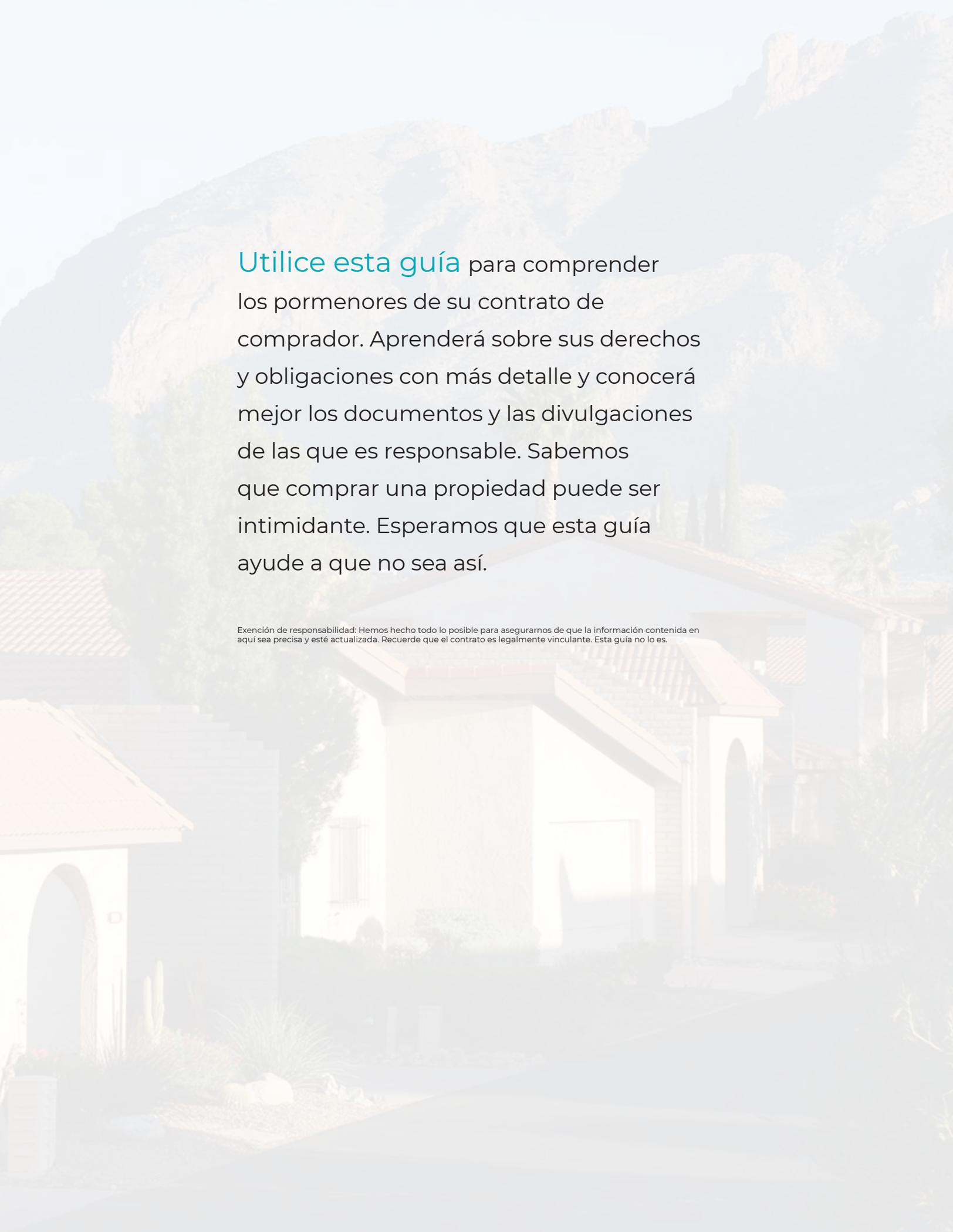


Lectura y
comprensión de su

Contrato de compra residencial de Arizona





Utilice esta guía para comprender los pormenores de su contrato de comprador. Aprenderá sobre sus derechos y obligaciones con más detalle y conocerá mejor los documentos y las divulgaciones de las que es responsable. Sabemos que comprar una propiedad puede ser intimidante. Esperamos que esta guía ayude a que no sea así.

Exención de responsabilidad: Hemos hecho todo lo posible para asegurarnos de que la información contenida en aquí sea precisa y esté actualizada. Recuerde que el contrato es legalmente vinculante. Esta guía no lo es.

ANEXO DEL COMPRADOR

Documento actualizado
Octubre de 2022



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 6I). 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.*

ADVERTENCIA: *FRAUDE DE GIRO TELEGRÁFICO*

Tenga cuidado con las instrucciones de transferencias enviadas por correo electrónico. Los cibercriminales podrían acceder ilegalmente a las cuentas de correo electrónico y enviar correos electrónicos con instrucciones falsas de transferencias. **Siempre confirme por cuenta propia las instrucciones de transferencias antes de transferir cualquier cantidad de dinero.** No envíe por correo electrónico ni transmita documentos donde aparezcan números de cuentas bancarias o información de identificación personal.

Lista de verificación del Comprador

Sección 1: PROPIEDAD

1a

Líneas 1-2 Aquí van los nombres del comprador y del vendedor. Marque la casilla identificada en la Sección 9c si no conoce el nombre del vendedor cuando se redacte el contrato.

1c

Líneas 17-18 Indican cómo se entregará su depósito de garantía cuando el vendedor acepte su oferta.

Líneas 19-20 Indican si se trata de una venta en efectivo. Si es así, necesita una carta de crédito o una fuente de fondos de una institución financiera que indique que hay fondos disponibles para el cierre de la plica. Se incluye eso con la oferta.

1d

Líneas 21-25 Cierre de la plica (Close of escrow, COE) se refiere a cuándo se registra la escritura. Si la compañía de la plica o la oficina de registro están cerradas en la fecha programada para que se realice el COE, la registración se extiende automáticamente al día siguiente en que ambos estén abiertos. Esto no requiere una extensión del contrato.

Líneas 26-28 Como comprador, usted es responsable de poner los fondos a disposición de la compañía de la plica, según lo definido por el Estatuto de Fondos de Bienes de Arizona, para que el COE pueda realizarse en la fecha especificada. Aquí, usted define qué forma de fondos proporcionará. También debe asegurarse de que el prestamista deposite los fondos disponibles de inmediato. Fondos disponibles de inmediato se refiere al dinero en el banco de la compañía de la plica que está disponible para retiro inmediato.

Líneas 29-31 Si los fondos de cierre requeridos no se pagan al momento del COE programado, esto se considera un incumplimiento del contrato que pone en riesgo su depósito de garantía. Lo mismo sucede si se entrega un aviso de subsanación (Sección 7) y los fondos de cierre requeridos no se pagan durante el período del aviso de subsanación. También es su responsabilidad como comprador asegurarse de que el prestamista actúe de manera oportuna. Si eso no sucede, de nuevo, podría estar incumpliendo el contrato y correr el riesgo de perder su depósito de garantía. Todos los fondos deben estar en moneda estadounidense.

1e

Líneas 32-35 Estas líneas cubren cuándo ocurrirá la posesión. Existen riesgos relacionados con la posesión de las instalaciones antes o después de una venta. Asegúrese de buscar asesoramiento profesional legal, fiscal, contable y de seguros antes de aceptar cualquiera de las situaciones.

1f

Líneas 36-38 Si hay adendas adjuntas al contrato, los agentes deben asegurarse de indicarlas aquí para que se incorporen automáticamente al contrato.

CONTRATO DE COMPRA DE BIENES RAÍCES PARA REVENTA RESIDENCIAL

Página 1 of 10

Documento actualizado
Octubre de 2022



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 VENEDORES

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. \$ _____

1c

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 una institución financiera que documente la disponibilidad de fondos para cerrar la garantía.

1d

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 correspondiente. El Comprador y el Vendedor cumplirán con todos los términos y condiciones del presente Contrato, celebrarán y entregarán a la Compañía de garantía todos los documentos de cierre y realizarán todas las demás acciones necesarias con un plazo suficiente para permitir que suceda el COE en

24. _____ 20 _____ ("Fecha de COE"). Si la Compañía de garantía o la oficina de registro están cerradas en la Fecha de COE, el COE ocurrirá al siguiente día laboral.

26. El Comprador entregará a la Compañía de garantía un cheque de caja, fondos transferidos o cualquier otro financiamiento de disposición inmediata para pagar cualquier enganche, depósitos adicionales o los costos de cierre del Comprador, e instruirá al prestamista, según corresponda, a entregar de inmediato los fondos disponibles a la Compañía de garantía, en monto y plazo suficientes para permitir que el COE suceda en la Fecha de COE.

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 notificación de subsanación en cumplimiento con la Sección 7a, constituirá una incumplimiento sustancial de este Contrato y todo el Anticipo quedará sujeto a decomiso.

31. 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 de seguridad, alarmas e instalaciones comunes al Comprador al momento de COE o _____ el o los Agentes recomiendan que las partes busquen asesoría adecuada por parte de profesionales en los campos de aseguramiento, legal, fiscal y contabilidad acerca de los riesgos de preposesión y postposesión del Inmueble.

1f

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. Apéndice de contratación de arrendamiento solar / préstamo para energía solar Otros: _____

>>

1g

Líneas 39-54 Los Accesorios hacen referencia a cualquier propiedad que esté adherida o colocada en las instalaciones. Estos artículos se incluyen en la venta si están dentro de la propiedad o sobre ella cuando se firma el contrato, a menos que se excluyan específicamente por escrito.

Líneas 55-62 Esta sección permite obtener información detallada sobre los artículos adicionales que se incluirán en la venta, incluidas las marcas, los modelos y los números de serie de los artículos. Esto significa que la propiedad personal existente se transferirá libre de gravámenes y sin valor monetario.

Líneas 65-67 Dado que los artículos arrendados no están incluidos en la venta, el vendedor debe notificar dichos artículos dentro de los tres días posteriores a su aceptación del contrato. Como comprador, debe proporcionar un aviso de los artículos arrendados que no le interesa conservar dentro del período de inspección o cinco días después de recibir el aviso del vendedor, en cualquiera de las dos fechas que sea posterior.

Sección 2: FINANCIAMIENTO

2a

Línea 69 Esto simplemente establece que el formulario de Precalificación de la Asociación de Agentes de Bienes Raíces de Arizona (Arizona Association of Realtors, AAR) se incluye como parte del contrato.

2b

Líneas 70-75 Esto sostiene que la venta depende de que usted obtenga la aprobación del préstamo para el préstamo descrito en la Actualización del estado del préstamo (Loan Status Update, LSU) de la AAR o en el formulario de Precalificación de la AAR, lo que se entregue más tarde, sin condiciones previas a la firma de los documentos (Prior to Document, PTD). Esto significa que usted debe (1) firmar todos los documentos del préstamo, (2) entregar un aviso de aprobación del préstamo con todos los documentos al vendedor o a la compañía de la plica, o (3) si no puede obtener la aprobación del préstamo condiciones previas a la firma de los documentos, proporcionar un aviso al vendedor o a la compañía de la plica. Esta aprobación debe entregarse a más tardar tres días antes de su fecha del COE.

2c

Líneas 76-82 Si no puede obtener la aprobación del préstamo sin las condiciones previas a la firma de los documentos y entregarla al menos tres días antes del COE, tiene derecho a un reembolso de su depósito de garantía. Si no entrega un aviso como se indica en la opción (2) anterior, el vendedor puede enviarle un aviso de subsanación. Esto le da tres días adicionales para cualquiera de las tres opciones antes mencionadas. Si aún no puede entregar la aprobación necesaria en ese momento, estará incumpliendo el contrato y es posible que deba perder su depósito de garantía.

2e

Líneas 87-89 Usted es responsable de proporcionar una Actualización del estado del préstamo a los representantes de Bienes Raíces y al vendedor dentro de los 10 días posteriores a la aceptación del contrato. Si el vendedor requiere un documento actualizado, usted también es responsable de eso.

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 acepta que todas las instalaciones existentes del Inmueble y todos los bienes muebles aquí especificados, así como los medios para operar las 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. • aparatos empotrados, ventiladores de techo, remotes
 - 43. • aspiración centralizada, manguera y accesorios
 - 44. • cortinas y revestimiento de ventanas
 - 45. • equipo de chimenea empotrado
 - 46. • recubrimientos de pisos anexos
 - 47. • estufa u horno independiente
 - 48. • controles remotos para puertas de garaje
 - 49. • instalaciones de iluminación
 - 50. • buzón de correo
 - 51. Si son propiedad del Vendedor, la venta también incluye los siguientes conceptos:
 - 52. • sistemas fijos de poder alterno que suministran al inmueble (es decir, solar)
 - 53.
 - 54.
- antenas de medios montadas (fijas)
 - fuentes y iluminación exterior
 - jardines exteriores (es decir, arbustos, árboles y plantas sin maceta)
 - Persianas y toldos
 - dispositivos domésticos inteligentes, cuyo acceso se transferirá (es decir, timbre con video, termostato automático)
 - bocinas empotradas
 - cobertizos de almacenamiento
 - ventanas y puertas de tormenta
 - Estufas de pelletillas, de leña, de gas
 - Temporizadores (fijos)
 - Toalleros y corineros
 - Soportes y equipo para TV montadas en pared (No incluye las TV)
 - Sistemas rociadores
 - Mosquiteros para puertas y ventanas, celosías
 - sistemas y alarmas de seguridad y contra incendios
 - sistemas de purificación de agua

55. **Bienes muebles existentes adicionales incluidos en esta venta (si se marcan):**

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. >>

VENDEDOR	VENDEDOR

<Iniciales Iniciales>

COMPRADOR	COMPRADOR

2f

Líneas 90-92 Debe completar y proporcionar la solicitud de préstamo al prestamista y otorgarle permiso para acceder a su Informe crediticio residencial de las tres principales agencias de calificación dentro de los tres días posteriores a la aceptación del contrato. De lo contrario, el vendedor tiene derecho a enviarle un aviso de subsanación.

2g

Líneas 93-96 Esto indica que usted tiene 10 días después de recibir el estimado de su préstamo para proporcionar al prestamista su aviso de intención de avanzar con la transacción. También debe firmar y proporcionar todas las divulgaciones y documentos solicitados durante este tiempo.

2j

Líneas 100-102 Aquí se indica si el vendedor ha acordado pagar cualquier monto para la financiación u otros costos, incluidos los costos de préstamos de la Administración de Veteranos (Veterans Administration, VA) aplicables que usted no tiene permitido pagar.

2k

Líneas 103-106 Se le requiere que informe al vendedor sobre cualquier cambio en el préstamo en la LSU. Si no lo hace, puede perder su protección de contingencia.

2l

Líneas 107-110 Tiene cinco días después de recibir la notificación del valor tasado para cancelar este contrato y recibir un reembolso de su depósito de garantía si la propiedad no se tasa al precio de venta. Si no cancela el contrato por escrito dentro de ese plazo, renuncia a la contingencia tasada y, si no puede cerrar la plica debido a la tasación, pierde su depósito de garantía.

2m

Líneas 111-114 Usted o el vendedor pueden pagar el cargo por la tasación inicial o pueden dividir el costo. Es un pago no reembolsable que el prestamista solicitará. El vendedor puede aplicar lo que paga a las Concesiones del vendedor en el COE, si corresponde. Además, los costos de cualquier tasación actualizada o inspección requerida son su responsabilidad.

Sección 3: TÍTULO Y DEPÓSITO DE GARANTÍA

3b

Líneas 120-122 Su compañía de la plica deberá conocer su estado civil. Si está casado y tiene la intención de adquirir la propiedad como bien propio, es posible que deba proporcionar una escritura de exención de responsabilidad que lo indique. Su agente puede ayudarle con eso, pero tenga en cuenta que los agentes y las compañías de plica no pueden asesorarle legalmente sobre cómo adquirir una propiedad. Debe buscar asesoramiento independiente.

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 abonará al Comprador el _____% del Precio de compra O \$ _____ (Concesiones del Vendedor). Las Concesiones del Vendedor se podrán usar para pagar cualquier tarifa, costo, cargo o gasto del Comprador en la medida que lo permita el prestamista del Vendedor.

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. COMPañÍA DE TÍTULO/GARANTÍA
 118. _____ CIUDAD _____ ESTADO _____ CÓDIGO POSTAL _____
 119. _____ TELÉFONO _____ FAX _____
 120. CORREO ELECTRÓNICO _____

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.

>>

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

<Iniciales

Iniciales>

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

- 3d** **Líneas 133-142** La compañía de la plica es responsable de notificar la venta pendiente a la Asociación de Propietarios (Homeowners Association, HOA). También lo es el vendedor. Si el vendedor proporciona una Declaración jurada de divulgación, la compañía de la plica registrará esto en el COE.
- 3e** **Línea 143** Los impuestos sobre bienes inmuebles se prorratan en función de las cifras disponibles más recientes. Sepa que los impuestos cambian de un año a otro. Las cifras actuales pueden no estar disponibles en el COE.
- 3f** **Líneas 144-148** Todas las partes del contrato hacen que el agente de la plica sea responsable de liberar el depósito de garantía y eximen al agente de la plica de toda responsabilidad de hacerlo.
- 3h** **Líneas 152-153** Si hay gravámenes en el COE, incluidos los gravámenes y los impactos de los Servicios a la comunidad, estos se prorratarán a partir de la fecha del COE.

Sección 4: DIVULGACIÓN

- 4a** **Líneas 154-156** El vendedor tiene tres días después de que usted acepte el contrato para proporcionarle una Declaración de divulgación de propiedad del vendedor (Seller Property Disclosure Statement, SPDS). Tiene el período de inspección o cinco días después de recibir la SPDS, lo que sea posterior, para proporcionar cualquier desaprobación por escrito.
- 4b** **Líneas 157-161** El vendedor tiene cinco días después de que usted acepte el contrato para proporcionarle un historial de reclamaciones de seguro de la propiedad por escrito que cubre cinco años o la cantidad de tiempo que el vendedor ha sido dueño de la propiedad, si es menos de cinco años. Tiene el período de inspección o cinco días después de recibir la SPDS, lo que sea posterior, para proporcionar cualquier desaprobación por escrito.
- 4c** **Líneas 162-166** Si el vendedor es una persona extranjera, debe entregar a la compañía de la plica un formulario completo y firmado de la Ley de Impuestos sobre Inversiones Extranjeras en Bienes Raíces (Foreign Investment in Real Property Tax Act, FIRPTA). Si el vendedor es extranjero o no es residente de los EE. UU., es posible que deba pagar una retención del 15 % del precio de venta, a menos que se aplique una excepción.
- 4d** **Líneas 167-172** Las propiedades construidas antes de 1978 requieren una divulgación de pintura a base de plomo. La divulgación de pintura a base de plomo tiene requisitos de tiempo diferentes en comparación con la mayoría de las demás divulgaciones. Varían según la información de las líneas 173 y 175. Preste atención a los tiempos de entrega y respuesta. Se requieren sus iniciales en la línea 181 o 182, según el año en que se construyó la propiedad.

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 prorratarán 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 prorratarán hasta el momento del COE, u 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 prorratará al momento del COE.
- 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.
- 174. 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
- 175. 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.
- 176. Se aconseja además a emplear a contratistas certificados para realizar obras de renovación, reparación o pintura que alteren la pintura con base de plomo
- 177. en propiedades residenciales construidas antes de '78 y que sigan prácticas laborales específicas para evitar la contaminación por plomo.
- 178. Si el Inmueble se construyó antes de 1978, (INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS) _____
- 179. Si el Inmueble se construyó en 1978 o después, (INICIALES DEL COMPRADOR REQUERIDAS) _____

COMPRADOR COMPRADOR
COMPRADOR COMPRADOR >>

4e

Líneas 183-186 Tiene el período de inspección o cinco días después de recibir la SPDS, lo que sea posterior, para proporcionar cualquier desaprobación por escrito. Si el vendedor proporciona una Declaración jurada de divulgación para la plica, la compañía de la plica lo registrará, a modo de cortesía.

Sección 5: GARANTÍAS

5a

Líneas 191-199 Usted y el vendedor acuerdan que las instalaciones se venden en su condición física actual a partir de la fecha de aceptación del contrato. El vendedor acepta mantener y reparar las instalaciones durante la plica para que la propiedad permanezca sustancialmente en las mismas condiciones que cuando se aceptó el contrato. Usted y el vendedor pueden negociar las reparaciones y mejoras, pero usted no está obligado a hacerlo. En la Sección 6j del contrato encontrará más detalles sobre las reparaciones y mejoras.

5b

Líneas 200-206 El vendedor garantiza la divulgación de todos los defectos materiales conocidos por el vendedor y los pagos por todo el trabajo realizado en la propiedad antes del cierre de la plica, que, si no se paga, podría resultar en un gravamen sobre la propiedad.

Sección 6: DILIGENCIA DEBIDA

6a

Líneas 213-224 Esto define el período de tiempo del período de inspección. Usted tiene derecho a realizar cualquier inspección para determinar la condición y el valor de la propiedad, dentro del plazo del período de inspección, por su cuenta. Debe proporcionarle al vendedor y a los representantes de Bienes Raíces copias de todos los informes de inspección a medida que los recibe.

6c

Líneas 228-232 Usted es responsable de solicitar y pagar la inspección de termitas o insectos. Cualquier problema de inspección debe abordarse dentro del período de inspección definido en la Sección 6a. El prestamista puede requerir una inspección adicional en función del informe. Esto también es a su cargo.

6d

Líneas 233-236 Usted es responsable de determinar cualquier designación de peligro de inundación o costos de seguro de peligro de inundación durante el período de inspección, si el prestamista así lo requiere.

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 o abordar reparaciones/mejorar el Inmueble. Todos y cualquier reparación o mejora acordados se
- 199. abordarán conforme a la Sección 6j.
- 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:**

6. DEBIDA DILIGENCIA

- 6a. 211. **Período de inspección:** El Período de inspección del Comprador durará un plazo de diez (10) días o ___ días después de la aceptación del Contrato.
- 212. Durante el Período de inspección, el Comprador podrá, a sus expensas: (i) conducir todas las investigaciones e inspecciones físicas, ambientales y de
- 213. otros tipos que desee para determinar el valor y condiciones del Inmueble; (ii) consultar a agencias gubernamentales,
- 214. prestamistas, agentes de seguros, arquitectos y otras personas y organismos apropiados acerca de la idoneidad del Inmueble y
- 215. el área circundante; (iii) investigar los códigos vigentes de construcción, urbanización, incendios, salud y seguridad para determinar peligros potenciales,
- 216. violaciones y defectos en el Inmueble; y (iv) verificar la información material del Servicio de listado múltiple (multiple listing service, MLS). Si la presencia
- 217. de delincuentes sexuales en la cercanía o eventos de enfermedad, muerte natural, suicidio, homicidio u otro crimen en la cercanía es un
- 218. asunto material para el Comprador, este deberá investigarlo durante el Período de inspección. El Comprador mantendrá el Inmueble libre
- 219. de gravámenes, indemnizará y eximirá al Vendedor de toda responsabilidad, reclamo, demandas, daños y costos, y reparará
- 220. todos los daños que surjan durante las inspecciones. El Comprador entregará al Vendedor y al o a los Agentes copias de todos los reportes
- 221. de inspección sobre el Inmueble al momento de obtenerlos y sin costo. Se aconseja al Comprador consultar los *Consejos* al comprador del Departamento
- 222. de bienes raíces de Arizona que ofrece la AAR para ayudar la debida diligencia del Comprador en cuanto a inspecciones e investigaciones.
- 223. de bienes raíces de Arizona que ofrece la AAR para ayudar la debida diligencia del Comprador en cuanto a inspecciones e investigaciones.
- 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

Líneas 237-240 Durante el período de inspección, usted es responsable de determinar si puede obtener un seguro adecuado para la propiedad.

6f

Líneas 241-246 Esto identifica el tipo de sistema de aguas residuales que se encuentra en la propiedad. Usted es responsable de investigar esto durante el período de inspección. Se requieren las iniciales aquí para reconocer esto.

6g

Líneas 247-250 Usted es responsable de investigar todas las regulaciones de barreras para piscinas durante el período de inspección. También acepta cumplir con estas regulaciones y pagar todos los costos de cumplimiento antes de ocupar las instalaciones, a menos que se acuerde lo contrario por escrito. Se requieren las iniciales aquí, incluso si no hay piscina en las instalaciones.

6h

Líneas 252-259 Reservan profesionales calificados, ya que ni los agentes ni los representantes de Bienes Raíces están calificados para realizar la diligencia debida. Se requieren sus iniciales aquí para reconocer esto.

6i

Líneas 260-263 Usted es responsable de completar todas las inspecciones e investigaciones deseadas antes de enviar el Aviso de inspección del comprador y la Respuesta del vendedor (Buyer Inspection Notice and Seller Response, BINSR) al vendedor antes del vencimiento del período de inspección. Proporcione todos los artículos no aprobados en un solo aviso.

6j

Líneas 264-265 Si desaprueba algún artículo, debe notificar al vendedor y saber cómo desea que se resuelvan las cosas durante el plazo de inspección. Tiene tres opciones: (1) aceptar las instalaciones, (2) rechazar las instalaciones o (3) darle al vendedor la oportunidad de corregir los artículos desaprobados. Si usted no proporciona ningún aviso, acepta continuar.

Líneas 267-272 Si rechaza las instalaciones, opción (2) anterior, especifique en su aviso los artículos que desaprobó. Si no lo hace, la cancelación permanecerá, pero el vendedor puede enviarle un aviso de subsanación para que proporcione sus desaprobaciones. Si no cumple con el aviso de subsanación dentro de los tres días posteriores a haberlo recibido, estará incumpliendo el contrato y el vendedor tendrá derecho a su depósito de garantía.

Líneas 275-277 El vendedor tiene cinco días para responder a su aviso por escrito, a menos que este especifique un plazo diferente. Si el vendedor no responde dentro del período especificado, eso indica su negativa a corregir cualquiera de los artículos no aprobados.

Líneas 278-280 El vendedor acuerda por escrito corregir cualquier artículo no aprobado acordado, completar cualquier reparación de manera eficiente y entregarle cualquier recibo de pago como prueba de las correcciones tres días antes del COE, o según se especifique. Si el vendedor no lo hace, usted tiene derecho a enviarle un aviso de subsanación. Esto puede afectar la fecha del COE.

Líneas 281-284 El vendedor solo tiene cinco días para responder después de haberle presentado el BINSR (punto 6i). Si el vendedor no responde o responde, pero no acepta corregir los artículos desaprobados, usted tiene cinco días para cancelar o continuar.

Líneas 285-286 Solo los acuerdos escritos y firmados por todas las partes pueden extender los tiempos de respuesta o los derechos de cancelación.

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) _____

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) _____

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) _____

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.

273. **O**
 274. (2) Dar al Vendedor una oportunidad de corregir o abordar los artículos desaprobado, en cuyo caso:
 275. (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
 276. Comprador acerca de los conceptos que no apruebe. La falta de respuesta del Vendedor al Comprador por escrito dentro del período de
 277. tiempo especificado se considerará concluyentemente el rechazo del Vendedor a corregir o abordar cualquiera de los artículos desaprobados.
 278. (b) **Si el Vendedor acepta por escrito corregir o abordar los conceptos desaprobados, el Vendedor corregirá los conceptos, terminará cualquier**
 279. **reparación de manera profesional y entregará los recibos pagados como prueba de las correcciones y reparaciones al Comprador en un**
 280. **plazo de tres (3) días o _____ días antes de la Fecha de COE.**
 281. (c) Si el Vendedor no quiere o no puede corregir o abordar los conceptos desaprobados, el Comprador podrá cancelar este Contrato en un plazo de cinco
 282. (5) días después de recibir la respuesta del Vendedor o al expirar el plazo para la respuesta del Vendedor, lo que suceda primero, y todos los
 283. Anticipos se liberarán a favor del Comprador. Si el Comprador no cancela este Contrato dentro del plazo dispuesto de cinco (5) días, siempre
 284. que el Comprador cierre el depósito en garantía sin aquellos artículos que el Vendedor no haya acordado por escrito corregir o abordar.

285. LAS DISCUSIONES ORALES NO PRORROGARÁN ESTOS PLAZOS. Solo un acuerdo por escrito y firmado por ambas partes prorrogará
 286. los plazos de respuesta o derechos de cancelación

287. SI EL COMPRADOR NO NOTIFICA SU DESAPROBACIÓN A CIERTOS CONCEPTOS O LA CANCELACIÓN DE ESTE CONTRATO DENTRO

288. DEL PLAZO ESPECIFICADO, SE CONSIDERARÁ QUE ELIGE PROCEDER CON LA

289. TRANSACCIÓN SIN LA CORRECCIÓN DE LOS CONCEPTOS DESAPROBADOS. >>

VENDEDOR VENDEDOR

<Iniciales

Iniciales>

COMPRADOR COMPRADOR

6k **Líneas 290-297** Tanto usted como el vendedor deben investigar los planes de garantía de vivienda para determinar si uno de ustedes necesita obtener una garantía de vivienda, quién debe pedirla y a qué compañía, y quién la paga. Se requieren las iniciales aquí para reconocer esto.

6m **Líneas 298-301** El vendedor es responsable de poner las instalaciones a disposición. Esto incluye tener todos los servicios públicos funcionando, incluido el propano, hasta la fecha del COE para que usted pueda realizar inspecciones y recorridos.

6n **Líneas 305-309** Para informes del Servicio de Rentas Internas (Internal Revenue Service, IRS) y de la FIRPTA, debe asegurarse de que el 15 % del precio de compra se retenga para impuestos federales sobre la renta, si el vendedor es una persona extranjera según lo define el IRS. Usted podría ser responsable por ese dinero si no lo retiene. Nuevamente, busque asesoramiento legal y fiscal independiente.

Sección 7: RECURSOS

7a **Líneas 310-314** Como ya ha visto, si usted o el vendedor no cumplen con las disposiciones del contrato, la parte que cumple puede enviar un aviso por escrito especificando el incumplimiento. Esto se denomina aviso de subsanación. El incumplimiento debe corregirse, o subsanarse, dentro de los tres días calendario posteriores a la entrega del aviso. La falta de cumplimiento se convierte en un incumplimiento del contrato, pero no cancela automáticamente el contrato. Consulte el punto 8i para conocer los próximos pasos.

Si la compañía de plica o la oficina del registro están cerradas el último día del período de subsanación, el COE tendrá lugar el próximo día en que ambos están abiertos, incluso si el COE debe llevarse a cabo para corregir o subsanar un posible incumplimiento. La parte que no cumple puede subsanar el incumplimiento o cancelar el contrato, conforme a otros términos del acuerdo, en cualquier momento antes de la cancelación del contrato en virtud de un aviso de subsanación y la solicitud de cancelación.

7b **Líneas 315-324** Una parte no infractora tiene derecho a cancelar el contrato (consulte las líneas 421-423 para obtener más detalles). El punto 7c explica el recurso legal, que incluye la obligación de la Resolución Alternativa de Disputas (Alternative Dispute Resolution, ADRE). El vendedor puede tener derecho al depósito de garantía del comprador como su único recurso. Tenga en cuenta que una contingencia no cumplida no constituye un incumplimiento del contrato.

Es importante tener en cuenta que es posible que usted y el vendedor no estén de acuerdo sobre qué es y qué no es un incumplimiento. Un incumplimiento debe ser verificable, y el período de subsanación debe vencer sin una subsanación o una cancelación por otro motivo.

7c **Líneas 325-333** Si existe una disputa entre usted y el vendedor, ambos pueden aceptar una Resolución Alternativa de Disputas. Si la mediación no resuelve el problema, usted y el vendedor acuerdan someterse a un arbitraje vinculante u optar por excluirse e ir a un tribunal. Tenga en cuenta que la decisión del mediador es definitiva. Ni usted ni el vendedor pueden apelar.

7e **Líneas 341-343** Si surge alguna disputa o reclamación de este contrato o que se relaciona con él, solo la parte ganadora recibirá sus honorarios de abogados y costos razonables.

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 compra. Las partes reconocen que los diferentes planes de garantía para la vivienda ofrecen diferentes opciones de cobertura, exclusiones, limitaciones, cuotas de servicio y que la mayoría de los planes excluyen condiciones preexistentes.
- 291.
- 292.
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 el fin de satisfacer al Comprador acerca de la terminación de correcciones o reparaciones que aceptó el Vendedor, del estado operativo de los conceptos garantizados y que el Inmueble se encuentra sustancialmente en la misma condición que en la fecha de aceptación del Contrato. Si el Comprador
- 299.
300. garantiza 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.
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 Comprador de bienes inmuebles residenciales debe retener un impuesto federal sobre la renta de hasta 15% del precio de compra, a menos que aplique
306. 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
307. 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 responsable de obtener asesoría legal y fiscal independiente.
- 308.
- 309.

6n

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 de las disposiciones de este Contrato, la otra parte notificará a la parte incumplidora, especificando el incumplimiento. Si
311. no se subsana el incumplimiento en un plazo de tres (3) días después de dicha notificación ("Período de subsanación"), el incumplimiento devengará 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 ocurrir para subsanar una violación potencial, el COE ocurrirá al siguiente día laboral.
- 312.
- 313.
- 314.

7b

315. **Violación:** En caso de violación de Contrato, la parte que no incumple podrá cancelar este Contrato o proceder contra la parte incumplidora respecto a cualquier reclamo o recurso con cual cuente la parte que no incumple conforme derecho o en equidad, sujeto a las obligaciones aquí establecidas sobre Resolución alternativa de disputas. En el caso del Vendedor, dado que sería difícil reparar los daños reales en caso de violación del Comprador, el Anticipo podrá considerarse como un cálculo razonable de daños y el Vendedor podrá, a su elección, aceptar el Anticipo como derecho único del Vendedor por daños. En caso de que la violación del Comprador se origine de no haber entregado la notificación requerida en la Sección 2b, o su incapacidad de obtener aprobación de préstamo debido a la renuncia a la contingencia de evaluación según la Sección 2l, el Vendedor podrá ejercer esta opción y aceptar el Anticipo como derecho único del Vendedor por daños. Una contingencia incumplida 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 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 Sección 7a, esta falta constituirá una violación material de este Contrato, haciéndolo sujeto a cancelación.
- 316.
- 317.
- 318.
- 319.
- 320.
- 321.
- 322.
- 323.
- 324.

7c

325. **Resolución alternativa de disputas (Alternative Dispute Resolution, ADR):** El Comprador y Vendedor aceptan mediar cualquier disputa o reclamo que se origine o relacione con este Contrato de acuerdo con el Sistema de resolución de disputas de REALTORS®, o bajo un acuerdo diferente. Ambas partes 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 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 audiencia de arbitraje. Si las partes son incapaces de acordar sobre un árbitro, la disputa se someterá a la Asociación Americana de Arbitraje (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 final e inapelable. La adjudicación de la resolución del árbitro puede someterse a cualquier tribunal con jurisdicción.
- 326.
- 327.
- 328.
- 329.
- 330.
- 331.
332. Sin perjuicio a lo siguiente, cualquier parte puede abandonar el arbitraje vinculante en un plazo de treinta (30) días después de concluir la conferencia de mediación mediante notificación a la otra parte, y en tal caso cualquier parte tendrá derecho a recurrir al tribunal.
- 333.

7d.

334. **Exclusiones a la ADR:** Los siguientes asuntos quedan excluidos de los presentes requisitos para la ADR: (i) cualquier acción que atraiga el 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 posteriormente del departamento de reclamos menores; (ii) ejecución judicial o no judicial o cualquier otra acción o trámite para ejecutar un título de propiedad, hipoteca o acuerdo de venta; (iii) allanamiento o acto de apropiación; (iv) presentación o ejecución de un gravamen del constructor; o (v) cualquier asunto que caiga dentro de la jurisdicción de un tribunal sucesorio. Además, la presentación de una acción judicial para permitir el registro de una notificación de acción pendiente ("lis pendens"), o una orden de congelamiento, intervención liquidación judicial u otro recurso provisional no constituirá una renuncia a la obligación de someter el reclamo a ADR, ni tal acción constituirá una violación al deber de mediar o arbitrar.
- 335.
- 336.
- 337.
- 338.
- 339.
- 340.

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 Contrato se hará merecedora de sus costos y tarifas legales razonables. Los costos incluirán, entre otros, tarifas de abogados, tarifas de peritos, tarifas pagadas a investigadores y costos de arbitraje.
- 342.
343. >>

Sección 8: TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES

- 8a** **Líneas 344-389** Esta sección proporciona líneas numeradas en blanco para ingresar términos y condiciones adicionales según sea necesario, en función de los detalles de la transacción.
- 8b** **Líneas 390-393** El vendedor es responsable de cualquier pérdida o daño a la propiedad entre la aceptación del contrato y el cierre de la plica. Si la pérdida o el daño superan el 10 % del precio de venta, cualquiera de las partes puede cancelar el contrato.
- 8f** **Líneas 398-403** Compensación. Esto cubre la cesión de los ingresos del vendedor en el COE, si él está obligado a pagar la comisión. Si usted está obligado a pagarle al representante de Bienes Raíces, su pago se cobrará como una condición del COE.
- 8h** **Líneas 409-410** Los días de vigencia de este contrato se refieren a los días calendario, que comienzan a la medianoche y finalizan a las 11:59 p.m.
- 8i** **Líneas 411-415** Los períodos incluyen el último día indicado, pero no el día en que se lleva a cabo la acción o evento, o el día para cual está programada la acción o evento.

La aceptación del contrato ocurre cuando el contrato plenamente ejecutado se entrega al representante de Bienes Raíces correspondiente y es recibido por este. Si no está seguro de las fechas, consulte; los puntos de cumplimiento pueden comenzar en fechas diferentes. No confíe en que el día en se firma el contrato es la fecha de aceptación.

- 8m** **Líneas 424-427** Todas opciones para entregar avisos y documentación son las siguientes: entrega personal, fax o correo electrónico y servicio de mensajería de entrega al día siguiente. La entrega al agente o representante de Bienes Raíces de cualquiera de las partes se cuenta como entrega al mandante.
- 8n** **Líneas 428-434** Esta es un comunicado específico de su representante de Bienes Raíces. Sus iniciales son obligatorias aquí.
- 8o** **Líneas 435-439** El vendedor debe responder antes de esta fecha y hora, o su oferta será retirada.

8. TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES

8a

- 344. _____
- 345. _____
- 346. _____
- 347. _____
- 348. _____
- 349. _____

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.

8o

434. **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
 435. de una copia firmada en persona, por correo, facsímil o por medios electrónicos al Agente nombrado en la Sección 8r
 436. por _____, _____ a las _____ a.m./p.m., hora estándar de la montaña.

437. El Comprador puede retirar esta oferta en cualquier momento previo a recibir la aceptación firmada del Vendedor. Si no se recibe ninguna aceptación
 438. firmada para esta fecha y hora, esta oferta se considerará retirada y se regresará el Anticipo del Comprador.
 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. >>

Sección 9: ACEPTACIÓN

- 8q** **Líneas 443-448** Esta sección es para la información del agente y representante de Bienes Raíces del comprador.
- 9a** **Líneas 457-462** Esta sección es para la información del agente y representante de Bienes Raíces del vendedor.
- 9c** **Líneas 467-468** Aquí es donde se adjunta una contraoferta, en caso de que haya una.
- Línea 473** Aquí es donde el vendedor indica que ha rechazado su oferta.

Contrato de compra de bienes raíces para reventa >>

8q

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. **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.**

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

457. **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.**

9c

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

467. ^ 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 _____

OFFER REJECTED BY SELLER: _____, 20_____

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

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

<Iniciales> _____ Iniciales>

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



Sucursales de Tucson

Oficina principal

3939 E Broadway Blvd
Tucson, AZ 85711
520.327.7373

Oficina de Gallery Row

3001 E Skyline Dr, #109
Tucson, AZ 85718
520.276.9920

Oficina de River Road

1050 E River Rd, #200
Tucson, AZ 85718
520.887.2797

Oficina de Campana Road

6831 N Oracle Rd, #101
Tucson, AZ 85704
520.797.3212

Oficina de Swan Road

2955 N Swan Rd
Tucson, AZ 85712
520.258.4020

Oficina de Kolb - Producción de Títulos

7042 E Broadway Blvd
Tucson, AZ 85710
520.721.3550

Plazos de Cumplimiento del Contrato

ACCIÓN	PARTE RESPONSABLE	PLAZO	FECHA
Actualización del estado del préstamo	Comprador	10 días desde la aceptación del contrato	
SPDS para el comprador	Vendedor	3 días desde la aceptación del contrato	
Pintura a base de plomo (antes de 1978)	Vendedor	5 días desde la aceptación del contrato	
SPDS de pozo (si corresponde)	Vendedor	5 días desde la aceptación del contrato	
Documentos del sistema séptico (si corresponde)	Vendedor	5 días desde la aceptación del contrato	
Declaración jurada de divulgación (si corresponde)	Vendedor	5 días desde la aceptación del contrato	
Historial de reclamos de seguro	Vendedor	5 días desde la aceptación del contrato	
Complete la solicitud de préstamo	Comprador	3 días desde la aceptación del contrato	
Revise los documentos del título/del CCR	Comprador	5 días a partir de la recepción de dichos documentos	
Respuesta de baja valuación (si corresponde)	Comprador	5 días desde el aviso	
Aviso de inspección del comprador	Comprador	10 días desde la aceptación del contrato	
Apruebe el informe de termitas	Comprador	Durante el período de inspección	
Divulgación de la HOA (más de 50 unidades)	HOA	10 días desde el aviso	
Divulgación de la HOA (menos de 50 unidades)	Vendedor	10 días desde la aceptación del contrato	
Reparaciones acordadas completadas	Vendedor	3 días antes del COE	
Documentos del préstamo firmados	Buyer	3 días antes del COE	

Los plazos del contrato son críticos y el incumplimiento de los mismos puede dar lugar a la cancelación del contrato y/o a la confiscación del depósito de garantía.