

**Arizona Association of REALTORS®
(La Association de Agentes de Bienes Raices del Estado de
Arizona)**

**CONTRATO DE COMPRA
DE BIENES RAÍCES DE REVENTA RESIDENCIAL**

(Residential Resale Real Estate Purchase Contract 5/05)

This document has been translated from the English language to the Spanish language. This translation is provided with the express understanding that the Arizona Association of REALTORS® (“AAR”) is not rendering legal or other professional services or advice. AAR makes no representations as to the accuracy or completeness of the information contained herein and expressly disclaims all liability for any damage or loss related to the use of this translation.

Este documento ha sido traducido del idioma inglés al idioma español. Se proporciona esta traducción con el entendimiento expreso de que la Arizona Association of REALTORS® (“AAR”) no está prestando el consejo o servicios legales ni otro consejo o servicios profesionales. La AAR no hace ninguna exposición respecto a la exactitud o lo completo de la información contenido en esto y expresamente niega toda responsabilidad de cualquier pérdida o daño relacionado con el uso de esta traducción.

ANEXO DEL COMPRADOR

Se debe dar este anexo al Comprador antes de la presentación de cualquier oferta y no es una parte de los términos del Contrato de Compra Inmobiliaria de Reventa Residencial.

(ATENCIÓN COMPRADOR!

Usted está celebrando un contrato legalmente vinculante.

- 1. Lea el contrato en su totalidad antes de firmarlo.**
- 2. Revise la Declaración de Revelación de Propiedad por el Vendedor (Vea la Sección 4a).**
 - Esta información viene directamente del Vendedor.
 - Investigue cualquier espacio en blanco, cualquier contestación que no está clara o cualquier otra información que es importante para usted.
- 3. Revise el Párrafo de Inspección (vea la Sección 6a).**

Si es importante para usted, contrate a una persona capacitada:

 - Inspector de moho
 - Inspector de techo
 - Inspector de insectos
 - Inspector de alberca
 - Inspector de calefacción/refrigeración

Verifique los pies cuadrados (vea la Sección 6b)
Verifique que la propiedad tiene alcantarilla o tanque séptico (vea la Sección 6f.)
- 4. Confirme con su agente de seguros su capacidad de obtener seguro y que la propiedad sea asegurable durante el período de inspección (vea las Secciones 6a y 6e).**
- 5. Solicite su préstamo de casa ahora, si todavía no lo ha hecho, y provea a su prestamista de toda la información pedida (vea la Sección 2e).** Es su responsabilidad de asegurar que usted y su prestamista entreguen los fondos necesarios al depósito de plica con suficiente tiempo para permitir que la plica cierre en la fecha acordada. De lo contrario, el Vendedor puede cancelar el contrato.
- 6. Lea el compromiso del título de propiedad dentro de cinco días de recibo (vea la Sección 3c).**
- 7. Lea los CC&R (Convenios, Condiciones y Restricciones) y todos los otros documentos gobernantes dentro de cinco días de recibo (vea la Sección 3c), especialmente si la casa está en una asociación de propietarios de casas.**
- 8. Lleve a cabo una inspección final meticulosa de la casa [Awalkthrough@] (vea la Sección 6m).** Si la propiedad es inaceptable, dígalos. Puede ser demasiado tarde después del cierre;

Usted puede recibir la información a través del Consejos para Compradores al <http://www.aaronline.com>. **Recuerde, se le recomienda encarecidamente que usted consulte con un abogado, inspectores y expertos de su selección sobre cualquier área de interés o preocupación en la transacción.** Tenga cuidado acerca de las manifestaciones verbales, afirmaciones de anuncios e información contenida en una lista de propiedad. Verifique cualquier cosa que es importante para usted.

[Translator=s note: Please note that: At the bottom of each page of the Contrato de Compra the following should be placed:]

Iniciales: **MUESTRA / MUESTRA**

Iniciales: **MUESTRA / MUESTRA**

VENDEDOR VENDEDOR

COMPRADOR COMPRADOR

8 ARIZONA ASSOCIATION OF REALTORS® Formulario RPC 5/05

CONTRATO DE COMPRA DE BIENES RAÍCES DE REVENTA RESIDENCIAL

La parte impresa de este contrato ha sido aprobada por la Arizona Association of Realtors⁷ (AAR). Esto tiene el propósito de ser un contrato vinculante. No se hace ninguna representación acerca de la validez o suficiencia legal de cualquier estipulación o de las consecuencias fiscales de esto. Si usted desea consejo legal o fiscal, u otro consejo profesional, consulte con su abogado, consejero de impuestos, agente de seguros o consultor profesional.

1. PROPIEDAD

1a. COMPRADOR: _____
NOMBRE(S) DEL (LOS) COMPRADOR(ES)

VENDEDOR: _____ o G como se identifica en la Sección 9c.
NOMBRE(S) DEL (LOS) VENDEDOR(ES)

El Comprador acepta comprar y el Vendedor acepta vender la propiedad inmobiliaria con todas las mejoras, instalaciones fijas y accesorios en esa o incidentales a esa, más la propiedad personal descrita en esto (colectivamente el ALocal@).

1b. Dirección del Local: _____ Núm. del Tasador _____

Ciudad: _____ Condado: _____ Código Postal de AZ _____

Descripción Legal: _____

1c. \$ _____ Precio Total de Compra, pagado como se explica abajo

\$ _____ Dinero de garantía _____

\$ _____

\$ _____

1d. Cierre De Plica: El Cierre de Plica (ACOE@) ocurrirá cuando se registre las escrituras de la propiedad en la oficina del registrador del condado apropiado. El Comprador y el Vendedor cumplirán con todas las estipulaciones y condiciones de este Contrato, ejecutarán y entregarán a la Compañía de Plicas todos los documentos de cierre y llevarán a cabo todas las otras acciones necesarias con suficiente tiempo para permitir que el COE ocurra el _____, 20____ (Fecha del COE). Si la oficina de la Compañía de
MES DÍA AÑO

Plicas o del registrador está cerrada en la Fecha del COE, el COE ocurrirá el próximo día que las dos están abiertas para negocios.

El Comprador entregará a la Compañía de Plicas un cheque de caja, fondos por vía electrónica u otros fondos disponibles inmediatamente para pagar cualquier depósito inicial, depósitos adicionales o los costos de cierre del Comprador, y ordenará al prestamista, si es aplicable, que entregue los fondos disponibles inmediatamente a la Compañía de Plicas, en una cantidad suficiente y con suficiente tiempo para permitir que el COE ocurra en la fecha del COE.

1e. Posesión: El Vendedor entregará al Comprador al COE posesión, ocupación, acceso a llaves y/o medios de operar todas las cerraduras, buzón, sistema de seguridad/alarma y todas las instalaciones comunes del área o _____. El (los) corredor(es) recomienda(n) que las partes busquen el consejo apropiado de profesionales legales, fiscales, de seguros y de contabilidad con respecto a los riesgos de posesión del Local de antemano o después.

1f. **Apéndices incorporadas:** Asunción y ^ACarryback@ [convenio conforme al cual el vendedor acepta un pagaré como parte del precio de compra] Contingencia del Vendedor Pozo doméstico de agua Formularios HUD H.O.A. Revelación de pintura on base de plomo Cláusula adicional Instalación del tratamiento de aguas residuales en el sitio Otra: _____

1g. **Instalaciones Fijas y Propiedad Personal:** El Vendedor acepta que todas las instalaciones fijas existentes en el Local, y cualquier propiedad personal existente especificada en esto, se incluirán en esta venta, incluyendo los siguientes:

- estufa/horno no empotrado
- electrodomésticos empotrados
- instalaciones de luces
- abanicos de techo
- cortineros y toalleros
- cortinas y otras cubiertas para ventanas
- cubiertas adheridas a pisos
- altavoces lisos
- equipo sujetado a chimenea
- mosquiteros de ventanas y puertas, filtros solares
- contraventanas y contrapuertas
- postigos y toldos
- paratos de apertura automática de puertas de garaje y sus controles
- antenas sujetas de televisión/medios /antenas parabólicas
- jardinería en el aire libre, fuentes y alumbrado
- sistemas de enfriamiento de aire por evaporación
- sistemas de energía solar
- estufas de bolitas, leña o gas
- temporizadores
- buzón
- cobertizo de almacenamiento

Si es propiedad del Vendedor, las cosas siguientes también se incluyen en esta venta:

- equipo de alberca y spa (incluyendo cualquier sistema mecánica de limpieza u otro sistema de limpieza)
- sistemas de seguridad y/o contra incendios y/o alarmas
- suavizadores de agua
- sistemas de purificación de agua

Propiedad personal adicional existente incluida en esta venta (si es marcada): refrigerador lavadora secadora

Como se describe: _____

Otra: _____

La propiedad personal existente adicional incluida no se considera parte de la Compra y se transferirá sin ningún valor monetario y libre de cualquier obligación o gravamen.

Las instalaciones fijas y cosas de arrendamiento NO incluidas: _____

SI ESTA ES UNA VENTA TOTALMENTE DE DINERO EN EFECTIVO, VAYA A LA SECCIÓN 3.

2. FINANCIAMIENTO

2a. **Contingencia de Préstamo:** La obligación del Comprador para cumplir esta venta depende de que el Comprador obtenga la aprobación sin condiciones del préstamo descrito en el Informe de Estado de Préstamo de AAR a más tardar la fecha del COE. Si el Comprador no puede obtener la aprobación del préstamo sin condiciones para la fecha del COE, el Comprador entregará un aviso de la incapacidad de obtener la aprobación del préstamo sin condiciones al Vendedor o a la Compañía de Plicas a más tardar la fecha del COE.

2b. **Contingencia Incumplida de Préstamo:** Este Contrato se cancelará y el Comprador tendrá derecho a un regreso del Dinero de Garantía si, después de un esfuerzo diligente y de buena fe, el Comprador no puede obtener la aprobación de un préstamo sin condiciones para la fecha del COE. El Comprador sabe que la falta de tener el depósito inicial o los

otros fondos debidos del Comprador que son necesarios para obtener la aprobación del préstamo sin condiciones y cerrar esta transacción no es una contingencia incumplida de préstamo. El Comprador reconoce que las cosas pagadas por adelantado y por separado del depósito de garantía no son reembolsables

- 2c. Contingencia de Tasación:** La obligación del Comprador para cumplir esta venta depende de una tasación del Local por un tasador aceptable al prestamista por lo menos el precio de la venta. Si el Local no recibe una tasación por el precio de la venta, el Comprador tiene cinco (5) días después del aviso del valor tasado para cancelar este Contrato y recibir un reembolso del Dinero de Garantía o se renunciará a la contingencia de tasación.
- 2d. Informe del Estado de Préstamo:** El Informe de Estado de Préstamo de AAR (ALSR®) con, al mínimo, la sección llenada de la Información del Préstamo del Comprador, que describe el estado actual de la propuesta de préstamo del Comprador, se adjunta en esto e incorporado en esto por referencia.
- 2e. Solicitud de Préstamo:** A menos que se llenara anteriormente, dentro de cinco (5) días después de la aceptación del Contrato, el Comprador (i) llenará, firmará y entregará al prestamista una solicitud de préstamo con las revelaciones y documentación pedidas; (ii) dará permiso al prestamista para tener acceso al Informe de Crédito Residencial Trifusionado; y (iii) pagará todas las cuotas requeridas por la solicitud de préstamo.
- 2f. Trámite del Préstamo Durante la Plica:** El Comprador acepta trabajar con diligencia para obtener el préstamo y proporcionar con prontitud toda la documentación adicional requerida al prestamista. El Comprador ordena al prestamista que proporcione actualizaciones del estado de préstamo al (los) Corredor(es) y al Vendedor. **El Comprador firmará todos los documentos del préstamo a más tardar tres (3) días antes de la fecha del COE.**
- 2g. Tipo de Financiamiento:** Convencional FHA VA Asunción Financiado por el Vendedor (*Carryback*) (Si el financiamiento sea distinto de nuevo financiamiento, vea el apéndice adjunto.)
- 2h. Costos de préstamos:** El Seguro Privado de Hipoteca es requerido para ciertos tipos de préstamos y será pagado por el Comprador al COE en una manera aceptable al Prestamista. Los siguientes se pueden pagar por cualquiera de las partes:
- Los puntos (porcentuales) de descuento serán pagados por: Comprador Vendedor Otro _____
- Los puntos de descuento no excederán de: _____ puntos totales (No incluye la cuota de originar el préstamo)
- La Póliza de Seguro de Título del Prestamista A.L.T.A. se pagará por Comprador Vendedor
- La Cuota de Origen del Préstamo (N excederá el ____% de la cantidad del préstamo) será pagada por: Comprador Vendedor
- Cuota de Tasación, cuando se requiere por el prestamista, será pagada por Comprador Vendedor Otro
- 2i. Otros Costos del Préstamo:** En el caso de un préstamo de la FHA o VA, el Vendedor acepta pagar hasta \$_____ de los costos del préstamo que no se permiten ser pagados por el Comprador, además de los otros costos que el Vendedor ha aceptado pagar en esto. Además, para los préstamos de la VA, el Vendedor acepta pagar la cuota de Plica. Todos los otros costos de obtener el préstamo serán pagados por el comprador.
- 2j. Cambios:** El Comprador informará inmediatamente al Vendedor de cualquier cambio en el programa de préstamo, términos de financiamiento o prestamista que son descritos en LSR y solamente se hará cualquier cambio así sin el consentimiento anterior por escrito del Vendedor si tal cambio no afecta adversamente la capacidad del Comprador de obtener aprobación de un préstamo sin condiciones, aumenta los costos de cierre del Vendedor, o demora el COE.
- 2k. Aviso de la FHA (Se Requieren las Iniciales del Comprador FHA):** HUD no garantiza la condición de la propiedad. Al poner iniciales abajo, el Comprador acusa recibo del Formulario HUD-92564-CN, **Para su Protección: Consiga una Inspección de Casa®.** El Comprador reconoce más que tal formulario fue firmado en o antes de la fecha del Contrato. El HUD-92564-CN firmado se adjunta y se hace una parte de este Contrato de Compra.

(SE REQUIEREN LAS INICIALES DEL COMPRADOR FHA)

MUESTRA
COMPRADOR

MUESTRA
COMPRADOR

3. TÍTULO Y PLICA

3a. Plica: Este Contrato se usará como instrucciones de Plica. La Compañía de Plica empleada por las partes para llevar a cabo los términos de este Contrato será:

A COMPAÑÍA DE PLICAS/TÍTULOS@

TELÉFONO/FAX

- 3b. Título e Interés Establecido:** El Comprador tomará posesión del título como se determina antes del COE. El tomar título puede llevar consecuencias significativas legales, fiscales y de la planificación de patrimonio. El Comprador debe obtener consejo legal y fiscal.
- 3c. Compromiso de Título y Seguro de Título:** La Compañía de Plicas se ordena por la presente a conseguir y entregar directamente al Comprador y Vendedor, con las direcciones según 8t y 9c o como se estipula de otra manera, un Compromiso para Seguro de Título junto con copias completas y legibles de todos los documentos que permanecerán como excepciones a la póliza de Seguro de Título del Comprador (ACompromiso de Título@), incluyendo pero no limitado a condiciones, convenios y restricciones (ACC&R@); restricciones de la escritura de propiedad; y servidumbres. El Comprador tendrá cinco (5) días después del recibo del Compromiso del Título y después del recibo de aviso de cualquier excepción subsiguiente para proporcionar aviso al Vendedor de cualquier cosa desaprobada. El Vendedor cederá título por una escritura de propiedad de garantía general. Se proporcionará al Comprador a expensas del Vendedor una Póliza de Seguro de Título de Propietario de Casa de la American Land Title Association (ALTA@), o si no está disponible, una Póliza y Seguro de Título Residencial de ALTA (ALenguaje Sencillo@/1-4 Unidades@) o, si no está disponible, una Póliza Estándar de Seguro de Título de Propietario, que indica que el Comprador tiene interés establecido en el título. El Comprador puede adquirir cobertura extendida a propias expensas adicionales del Comprador.
- 3d. Instrucciones Adicionales:** (i) La Compañía de Plicas con prontitud proporcionará aviso de venta pendiente que contiene el nombre y dirección del Comprador a cualquier asociación de propietarios de casas en cual el Local está ubicado. (ii) Sí la Compañía de Plicas también está actuando como la agencia de título pero no es el asegurador de título que expide la póliza de seguro de título, la Compañía de Plicas entregará al Comprador y Vendedor, el depósito de fondos, una carta de protección de cierre del asegurador de título que compensa al Comprador y Vendedor por cualquier pérdida debido a actos fraudulentos o incumplimiento de las instrucciones de Plica por la Compañía de Plicas. (iii) Todos los documentos necesarios para cerrar esta transacción se ejecutarán con prontitud por el Vendedor y el Comprador en el formulario estándar usado por la Compañía de Plicas. La Compañía de Plicas modificará dichos documentos al punto necesario para ser consistente con este Contrato. (iv) Las cuotas de la Compañía de Plicas, a menos que se indique de otra manera en esto, se repartirán igualmente entre el Vendedor y el Comprador. (v) La Compañía de Plicas enviará a todas las partes y Corredor(es) copias de todos los avisos y comunicaciones dirigidos al Vendedor, Comprador y Corredor(es). (vi) La Compañía de Plicas proporcionará acceso al (los) Corredor(es) a los materiales en Plica e información con respecto a la Plica. (vii) Si una Declaración Jurada de Revelación es proporcionada, la Compañía de Plicas registrará la Declaración Jurada al COE.
- 3e. Proratas Fiscales:** Los impuestos verdaderos sobre propiedad inmobiliaria pagaderos por el Vendedor se prorratearán al COE basado en lo último en información fiscal que está disponible.
- 3f. Cesión del Dinero de Garantía:** En caso de una controversia entre el Comprador y el Vendedor con respecto a cualquier Dinero de Garantía depositado con la Compañía de Plicas, el Comprador y el Vendedor autorizan a la Compañía de Plicas ceder el Dinero de Garantía según los términos y condiciones de este Contrato a discreción única y absoluta. El Comprador y el Vendedor aceptan eximir e indemnizar a la Compañía de Plicas contra cualquier demanda, acción o juicio de cualquier tipo y de cualquier pérdida, fallo o gasto, incluyendo los costos y honorarios de abogado, que surgen de la cesión del Dinero de Garantía o relacionados en cualquier manera a esa.
- 3g. Proratas de Tasaciones Fiscales y Cuotas:** Todas las tasaciones fiscales y cuotas que no son un gravamen al momento del COE, incluyendo las cuotas de asociación de propietarios de casas, arrendamientos, cuotas de irrigación y, si se asumen, primas de seguro, interés sobre tasaciones fiscales, interés sobre gravámenes y contratos de servicio, se prorratearán al momento del COE u Otro _____.
- 3h. Gravámenes de Tasaciones Fiscales:** La cantidad de cualquier tasación fiscal, aparte de las tasaciones de una asociación de propietarios de casas, que es un gravamen al momento del COE, será pagada en total por el Vendedor prorrateada y asumida por el Comprador. Cualquier tasación fiscal que llegue a ser un gravamen después del COE es la responsabilidad del Comprador.

3i. Informes de IRS y FRIPTA: El Vendedor acepta cumplir con los requisitos de informes de IRS. Si es aplicable, el Vendedor acepta llenar, firmar y entregar a la Compañía de Plicas un certificado que indica si el Vendedor es una persona extranjera o un extranjero no residente según la Ley de Impuestos de Inversión Extranjera en Propiedad Inmobiliaria (AFIRPTA@). El Comprador y el Vendedor reconocen que si el Vendedor es una persona extranjera, el Comprador tiene que retener un impuesto igual al 10% del precio de compra, a menos que una exención aplica.

4.REVELACIONES

4a. Declaración de Revelación de Propiedad del Vendedor (ASPD@): El Vendedor entregará un formulario AAR SPDS llenado al Comprador dentro de cinco (5) días después de la aceptación del contrato. El Comprador proporcionará aviso de cualquier cosa de SPDS desaprobada dentro del Período de Inspección o cinco (5) días después del recibo de la SPDS, lo cual sea más tarde.

4.b Historia de Reclamaciones de Seguro: El Vendedor entregará al Comprador una historia de cinco años de reclamaciones de seguro con respecto al Local (o una historia de reclamaciones por el período que el Vendedor ha sido propietario del Local si es menos de cinco años) de la compañía de Seguro del Vendedor o una organización de apoyo de seguro o una agencia de informes de consumidores, o si no está disponible de estas fuentes, del Vendedor, dentro de cinco (5) días después de la aceptación del Contrato. (El Vendedor puede opacar del documento cualquier referencia a la fecha de nacimiento o el número de seguro social). El Comprador proporcionará aviso de cualquier cosa desaprobada dentro del Período de Inspección o cinco (5) días después del recibo de la historia de reclamaciones, lo que sea más tarde.

4c. Revelación de Pintura con Base de Plomo: Si el Local fue construido antes de 1978, el Vendedor: (i) notificará al Comprador de cualquier pintura con base de plomo (ALBP@) conocida o peligros de LBP en el Local; (ii) proporcionará al Comprador cualquier evaluación de riesgo o inspección de LBP del Local en la posesión del Vendedor; (iii) proporcionará al Comprador la Revelación de Información sobre Pintura con Base de Plomo y Peligros de Pintura con Base de Plomo, y cualquier informe, documento, folleto y/o otro material con referencia en esa, incluyendo el folleto, AProteja a su Familia Contra Plomo en su Casa@ (Conjuntamente, AInformación de LBP@). El Comprador regresará una copia firmada de la Revelación de Información sobre Pintura con Base de Plomo y Peligros de Pintura con Base de Plomo al Vendedor antes del COE.

La información de LBP fue proporcionada antes de la aceptación del Contrato y el Comprador reconoce que ha tenido la oportunidad de llevar a cabo evaluaciones o inspecciones del riesgo de LBP durante el Período de Inspección.
 El Vendedor proporcionará la Información de LBP dentro de cinco (5) días después de la aceptación del Contrato. Dentro de diez (10) días o _____ días después del recibo de la Información de LBP, el Comprador puede llevar a cabo o obtener una evaluación de riesgo o inspección del Local para la presencia de LBP o peligros de LBP (APeríodo de Evaluación@). El Comprador puede cancelar este Contrato dentro de cinco (5) días después del recibo de la Información de LBP o cinco (5) días después de la caducidad del Período de Evaluación.

Si el Local fue construido antes de 1978, **SE REQUIEREN LAS INICIALES DEL COMPRADOR FHA**

MUESTRA
COMPRADOR

MUESTRA
COMPRADOR

Si el Local fue construido en 1978 o después, **SE REQUIEREN LAS INICIALES DEL COMPRADOR FHA**

MUESTRA
COMPRADOR

MUESTRA
COMPRADOR

4d. Declaración Jurada de Revelación: Si el Local está ubicado en una zona no incorporada del condado, y cinco o menos parcelas de propiedad, aparte de propiedad subdividida sean transferidas, el Vendedor entregará una Declaración Jurada de Revelación llenada en la forma requerida por la ley al Comprador dentro de cinco(5) días después de la aceptación del Contrato. El Comprador proporcionará aviso de cualquier cosa desaprobada en la Declaración Jurada de Revelación dentro del Período de Inspección o cinco (5) días después del recibo de la Declaración Jurada de Revelación, lo que sea más tarde.

4e. Cambios Durante la Plica: El Vendedor notificará al Comprador inmediatamente de cualquier cambio en el Local o de las revelaciones hechas en esto, en la SPDS, o de otra manera. Dicho aviso se considerará una actualización de la SPDS. A menos que el Vendedor esté obligado por la Sección 5a, o de otra manera por este Contrato o cualquier enmienda en eso, para corregir o reparar la cosa cambiada revelada, el Comprador será permitido tener cinco (5) días después de la entrega de dicho aviso para proporcionar aviso de desaprobación al Vendedor

5. GARANTÍAS

5a. Garantías del Vendedor: El Vendedor garantiza y mantendrá y reparará el Local para que, lo más pronto de posesión o COE: (i) todos los sistemas de calefacción, de refrigeración, mecánicos, plomería y eléctricos (incluyendo motores, sistemas de filtro y calentadores de alberca y/o spa, si hay), estufa/horno no empotrado y electrodomésticos

empotrados serán en condición de funcionamiento; (ii) todos las otras reparaciones y correcciones aceptadas se terminarán en conformidad con la Sección 6j; (iii) el Local, incluyendo toda la propiedad personal adicional existente incluida en la venta, será substancialmente en la misma condición como fue en la fecha de la aceptación del Contrato; y (iv) toda la propiedad personal no incluida en la venta y todo los escombros se quitarán del Local.

- 5b. Garantías que Sobreviven el Cierre:** El Vendedor garantiza que el Vendedor ha revelado al Comprador y Corredor(es) todos los defectos latentes sustanciales y cualquier información con respecto al Local conocida al Vendedor, excluyendo opiniones de valor, que afectan en manera sustancial y adversa la compensación que será pagada por el Comprador. Antes del COE, el Vendedor garantiza que la totalidad del pago habrá sido hecha por todo el trabajo, servicios profesionales, materiales, maquinaria, instalaciones fijas o herramientas proporcionados dentro de los 150 días inmediatamente antes del COE relacionados con la construcción, alteración o reparación de cualquier estructura en el Local o mejora al Local. El Vendedor garantiza que la información con respecto a la conexión a un sistema de alcantarilla o una instalación del tratamiento de aguas residuales en el sitio (séptico convencional o alternativa) es correcta según el entender del Vendedor.
- 5c. Garantías del Comprador:** El Comprador garantiza que el Comprador ha revelado al Vendedor cualquier información que puede afectar en una manera sustancial y adversa la capacidad del Comprador de cerrar la plica o de cumplir con las obligaciones de este Contrato. A lo más pronto de la posesión del Local o del COE, el Comprador garantiza al Vendedor que el Comprador ha llevado a cabo todas las inspecciones e investigaciones independientes deseadas y acepta el Local. **El Comprador garantiza que el Comprador no depende de ninguna representación verbal con respecto al Local, excepto como se indican en lo siguiente:** _____
-

6. DEBIDA DILIGENCIA

- 6a. Período de Inspección:** El Período de Inspección del Comprador será de diez (10) días o _____ días después de la aceptación del Contrato. Durante el Período de Inspección, el Comprador, a expensas del Comprador, (i) llevará a cabo todas las inspecciones e investigaciones físicas ambientales y de otro tipo que se desean para determinar el valor y la condición del Local; (ii) hará preguntas y consultará con agencias gubernamentales, prestamistas, agentes de seguros, arquitectos y otras personas y entidades apropiadas con respecto a lo adecuado del Local y la zona del alrededor; (iii) investigará los códigos aplicables de construcción, zonificación, contra incendios, de salubridad y seguridad para determinar cualquier peligro, infracción o defecto potencial en el Local; y (iv) verificará cualquier información sustancial de servicio de lista múltiple (AMLS®). Si la presencia de delincuentes sexuales en los alrededores o la incidencia de una enfermedad, muerte natural, suicidio, homicidio u otro delito en los alrededores es un asunto sustancial para el Comprador, se tiene que investigar por el Comprador durante Período de Inspección. El Comprador mantendrá el Local libre de gravámenes, indemnizará y eximirá el Vendedor de toda responsabilidad, demanda, daño y costo y reparará todo daño que surge de las inspecciones. El Comprador proporcionará al Vendedor y Corredor(es) al recibo, sin costo, copias de todos los informes de inspección obtenidos por el Comprador con respecto al Local. Se le aconseja al Comprador que consulte el *Consejo al Comprador* del Departamento de Bienes Raíces de Arizona, proporcionado por AAR para ayudar en las inspecciones e investigaciones de debida diligencia del Comprador.
- 6b. Pies Cuadrados: EL COMPRADOR SABE QUE CUALQUIER REFERENCIA A LOS PIES CUADRADOS DEL LOCAL, TANTO LA PROPIEDAD INMOBILIARIA (TERRENO) COMO LAS MEJORAS EN ESA, SON APROXIMADOS. SI LOS PIES CUADRADOS SON UN ASUNTO SUSTANCIAL PARA EL COMPRADOR, SE DEBEN INVESTIGAR DURANTE EL PERÍODO DE INSPECCIÓN.**
- 6c. Inspección de Organismos o Insectos que Destruyen Madera: SI LOS ORGANISMOS O INSECTOS ACTUALES O EN EL PASADO QUE DESTRUYEN MADERA (TAL COMO TERMITAS) SON UN ASUNTO SUSTANCIAL PARA EL COMPRADOR, SE DEBEN INVESTIGAR ESTOS ASUNTOS DURANTE EL PERÍODO DE INSPECCIÓN.** El Comprador pedirá y pagará por todas las inspecciones de organismos o insectos que destruyen madera que se hacen durante el Período de Inspección. Si el prestamista requiere un Informe actualizado de los organismos o insectos que destruyen madera ante del COE, se hará a expensas del Comprador.
- 6d. Peligro de Inundación:** Las designaciones de peligro de inundación o el costo de seguro contra peligro de inundación se determinarán por el Comprador durante el Período de Inspección. Si el Local está ubicado en una zona identificada como tener cualquier peligro especial de inundación por cualquier entidad gubernamental, el prestamista puede requerir la compra de seguro contra peligro de inundación. Los peligros especiales de inundación también pueden afectar la capacidad de gravar o mejorar el Local.
- 6e. Seguro: SI EL SEGURO DE PROPIETARIO DE CASA ES UN ASUNTO SUSTANCIAL PARA EL COMPRADOR, EL COMPRADOR SOLICITARÁ Y CONSEGUIRÁ CONFIRMACIÓN POR ESCRITO DE LA DISPONIBILIDAD Y COSTO DE SEGURO DE PROPIEDAD DE CASA PARA EL LOCAL DE LA COMPAÑÍA DE SEGUROS DEL COMPRADOR**

DURANTE EL PERÍODO DE INSPECCIÓN. El Comprador entiende que cualquier seguro contra incendios, accidentes o de otro tipo deseado por el Comprador o requerido por el prestamista se debe implementar al COE.

- 6f. Sistema de Alcantarilla o Tratamiento de Aguas Residuales en Sitio:** El Local está conectado a un:
G sistema de alcantarilla; G sistema séptico; G sistema alternativo

SI UNA CONEXIÓN A ALCANTARILLA ES UN ASUNTO SUSTANCIAL PARA EL COMPRADOR, SE DEBE INVESTIGAR DURANTE EL PERÍODO DE INSPECCIÓN. Si el Local es servido por un sistema séptico o alternativo, el Apéndice de Instalación del Tratamiento de Aguas Residuales en Sitio de AAR se incorpora en esto por referencia.

(SE REQUIEREN LAS INICIALES DEL COMPRADOR) MUESTRA MUESTRA
COMPRADOR COMPRADOR

- 6g. Regulación de Barreras de Albercas:** Durante el Período de Inspección, el Comprador acepta investigar todas las regulaciones aplicables del estado, condado y municipio sobre barreras de Albercas y acepta cumplir con y pagar todos los costos de cumplimiento con dichas regulaciones antes de ocupar el Local, a menos que se acepta de otra manera por escrito. Si el Local contiene una Alberca, el Comprador acusa recibo del aviso de seguridad de albercas privadas aprobado por el Departamento de Servicios de Salud de Arizona.

(SE REQUIEREN LAS INICIALES DEL COMPRADOR) MUESTRA MUESTRA
COMPRADOR COMPRADOR

- 6h. RECONOCIMIENTO DEL COMPRADOR: EL COMPRADOR RECONOCE Y ACEPTA QUE EL (LOS) CORREDOR(ES) NO SON CAPACITADOS, NI TIENE(N) LICENCIA, PARA LLEVAR A CABO LA DEBIDA DILIGENCIA CON RESPECTO AL LOCAL O LA ZONA DEL ALREDEDOR. SE LE DA INSTRUCCIONES AL COMPRADOR PARA CONSULTAR CON PROFESIONALES CAPACITADOS CON LICENCIA PARA AYUDAR EN LOS ESFUERZOS DE DEBIDA DILIGENCIA DEL COMPRADOR. DEBIDO A QUE EL LLEVAR A CABO LA DEBIDA DILIGENCIA CON RESPECTO AL LOCAL Y LA ZONA ALREDEDOR ES MÁS ALLA DEL ALCANCE DE PERICIA Y LICENCIA, EL COMPRADOR EXPRESAMENTE EXIME AL (LOS) CORREDOR(ES) DE RESPONSABILIDAD DE CUALQUIER DEFECTO O CONDICIÓN QUE PODRÍA HABER SIDO DESCUBIERTA POR INSPECCIÓN O INVESTIGACIÓN.**

(SE REQUIEREN LAS INICIALES DEL COMPRADOR) MUESTRA MUESTRA
COMPRADOR COMPRADOR

- 6i. Aviso del Período de Inspección:** Antes de la caducidad del Período de Inspección el Comprador entregará al Vendedor un aviso firmado de cualquier cosa desaprobada. El formulario del Aviso de Inspección y la Respuesta del Vendedor de AAR está disponible para este propósito. El Comprador llevará a cabo todas las inspecciones e investigaciones deseadas antes de entregar dicho aviso al Vendedor y todas las cosas desaprobadas durante el Período de Inspección serán proporcionadas en un único aviso.

- 6j. Desaprobación del Comprador:** Si el Comprador, a su única discreción, desapruueba las cosas como se permite en esto, el Comprador entregará al Vendedor aviso de las cosas desaprobadas e indicará en el aviso que el Comprador elige a, o;

- (1) inmediatamente cancelar este Contrato y todo el Dinero de Garantía deberá ser cedido al Comprador, o
- (2) dar al Vendedor una oportunidad de corregir las cosas desaprobadas, en cual caso;
 - (a) el Vendedor responderá por escrito dentro de cinco (5) días o ____ días después de la entrega al Vendedor del aviso del Comprador de las cosas desaprobadas. El incumplimiento del Vendedor de responder al Comprador por escrito dentro del Período especificado se considerará de manera concluyente ser el rechazo del Vendedor para corregir cualquiera de las cosas desaprobadas.
 - (b) **Si el Vendedor acepta, por escrito, corregir las cosas desaprobadas, el Vendedor corregirá las cosas, terminará cualquier reparación en una manera profesional y entregará al Comprador cualquier recibo pagado como prueba de las correcciones y reparaciones, dentro de tres (3) días o ____ días antes de la fecha del COE.**
 - (c) Si el Vendedor no está dispuesto a corregir cualquiera de las cosas desaprobadas, o no puede hacerlo, el Comprador puede cancelar este Contrato dentro de cinco (5) días después de la entrega de la respuesta del Vendedor o después de la caducidad del tiempo para la respuesta del Vendedor, lo que ocurra primero, y todo el Dinero de Garantía será cedido al Comprador. Si el Comprador no cancela este Contrato dentro de los cinco (5) días, como se estipula, el Comprador cerrará la plica sin corrección de esas cosas que el Vendedor no ha aceptado corregir por escrito.

DISCUSIONES VERBALES NO EXTENDERÁN ESTOS PERÍODOS DE TIEMPO. Solamente un acuerdo por escrito, firmado por ambas partes extenderá los tiempos de respuesta o los derechos de cancelación.

EL INCUMPLIMIENTO DEL COMPRADOR DE DAR AVISO DE DESAPROBACIÓN DE COSAS O DE LA CANCELACIÓN DE ESTE CONTRATO DENTRO DEL PERÍODO ESPECIFICADO SE CONSIDERARÁ, DE MANERA CONCLUYENTE, SER LA ELECCIÓN DEL COMPRADOR PARA SEGUIR ADELANTE CON LA TRANSACCIÓN SIN CORRECCIÓN DE CUALQUIER COSA DESAPROBADA.

- 6k. Aviso de Cosas Garantizadas que No Funcionan:** El Comprador proporcionará al Vendedor aviso de cualquier cosa garantizada que no funciona, de cual el Comprador llegue a darse cuenta durante el Período de Inspección o se renunciará la garantía del Vendedor para esa cosa. La entrega de tal aviso no afectará la obligación del Vendedor para mantener o reparar la(s) cosa(s) garantizada(s).
- 6l. Plan de Garantía de Casa:** Se les aconsejan al Comprador y al Vendedor que investiguen los varios planes de garantía de casa que están disponible para compra. Las partes reconocen que los distintos planes de garantía de casa tienen distintas opciones, exclusiones, limitaciones y costos de servicio de cobertura y la mayoría de los planes excluyen condiciones preexistentes.

Un Plan de Garantía de Casa será pedido por Comprador o Vendedor con la siguiente cobertura opcional _____, que se expedirá por _____ a un costo que no excederá \$ _____, que será pagado por el Comprador el Vendedor.

el Comprador rehúsa la compra de un Plan de Garantía de Casa.

- 6m. Inspección(es) final(es) [Walkthrough] del Local:** El Vendedor concede al Comprador y al (los) inspector(es) del Comprador acceso razonable para llevar a cabo inspección(es) final(es) del Local para el propósito de satisfacer al Comprador que cualquier corrección o reparación aceptada por el Vendedor haya sido terminado, que las cosas garantizadas estén funcionando y que el Local está sustancialmente en la misma condición como en la fecha de la aceptación del Contrato. Si el Comprador no lleva a cabo tal(es) inspección(es) final(es), el Comprador exime al Vendedor y Corredor(es) de responsabilidad de cualquier defecto que se podría haber descubierto.

- 6n. Responsabilidad del Vendedor con Respecto a Inspecciones y la (las) Inspección(es) Final(es) [Walkthrough]:** El Vendedor hará el Local disponible para todas inspecciones e inspección(es) final(es) al recibir aviso razonable por el Comprador. El Vendedor, a expensas del Vendedor, tendrá conectados todos los servicios públicos, incluyendo cualquier propano, hasta el COE para permitir que el Comprador lleve a cabo estas inspecciones y la(s) inspección(es) finales.

7. REMEDIOS

- 7a. Período de Remedio:** Una parte tendrá la oportunidad de remediar un incumplimiento de este Contrato. Si una parte no cumple con cualquier estipulación de este contrato, la otra parte entregará un aviso a la parte que no cumple que especifica el incumplimiento. Si el incumplimiento no es remediado dentro de tres (3) días después de la entrega de dicho aviso (ΔPeríodo de Remedio@), la falta de cumplir llegará a ser un incumplimiento de Contrato.
- 7b. Incumplimiento:** En caso de un incumplimiento de Contrato, la parte que no hace el incumplimiento puede cancelar este Contrato y/o demandar a la parte de incumplimiento en cualquier demanda o remedio que la parte que no hace el incumplimiento puede tener en ley o equidad, sujeto a las obligaciones de Resolución Alternativa de Disputas que se exponen en esto. En el caso del Vendedor, porque sería difícil fijar daños y perjuicios reales en el caso de un incumplimiento por el Comprador, el dinero de garantía puede ser considerado un cálculo razonable de los daños y perjuicios y el Vendedor puede, a opción del Vendedor, aceptar el Dinero de Garantía como el único derecho del Vendedor a los daños y perjuicios; y en el caso del incumplimiento por el Comprador que surge de la falta del Comprador de entregar el aviso requerido por la Sección 2a, o la incapacidad del Comprador de obtener la aprobación de préstamo debido a la renuncia de la contingencia de tasación en conformidad con la Sección 2c, el Vendedor ejercerá esta opción y aceptará el Dinero de Garantía como el único derecho del Vendedor a daños y perjuicios. Una contingencia no realizada no es un incumplimiento de Contrato.
- 7c. Resolución Alternativa de Disputas (ΔADR@):** El Comprador y el Vendedor acepta mediar cualquier disputa o demanda que surge de este Contrato, o relacionado con eso, de acuerdo con el Sistema de Resolución Alternativa de Disputas de REALTORS⁷, o como se acepta de otra manera. Todos los costos de mediación serán pagados igualmente por las partes. In caso de que la mediación no resuelva todas las disputas o demandas, las disputas o demandas no resueltas se someterán a arbitraje vinculante. En tal caso, las partes se pondrán de acuerdo en un árbitro y cooperarán en fijar una audiencia de arbitraje. Si las partes no pueden ponerse de acuerdo en un árbitro, se someterá la disputa a la Asociación Americana de Arbitraje (ΔAAA@) de acuerdo con las Reglas de Arbitraje de la AAA para la

Industria de Bienes Raíces. La decisión del árbitro será final y no se puede apelarla. El fallo sobre la indemnización dada por el árbitro puede ser registrado en cualquier corte de jurisdicción competente. No obstante lo anterior, cualquiera de las partes puede retirarse del arbitraje vinculante dentro de treinta (30) días después de la conclusión de la conferencia de mediación por aviso a la otra y en tal caso cualquiera de las partes tendrá el derecho a recurrir a una demanda en corte.

7d. Exclusiones de la ADR: Los asuntos siguientes se excluyen del requisito para ADR: (1) cualquier demanda iniciada en la División de Mínima Cuantía de una Corte de Justicia de Arizona (hasta \$2,500), siempre que el asunto no sea transferido o quitado después de la división de mínima cuantía; (ii) una ejecución hipotecaria judicial o no judicial u otra acción o procedimiento para hacer cumplir una escritura de fideicomiso, hipoteca o acuerdo de venta; (iii) una acción de entrada ilegal o detención; (iv) la presentación o aplicación de un gravamen de mecánico; o (v) cualquier asunto dentro de la jurisdicción de un tribunal testamentario. Además, la presentación de una acción judicial para permitir el registro de un aviso de acción pendiente (Alis pendens®) u orden de embargo, sindicatura, mandamiento judicial u otro remedio provisorio no constituyen una renuncia de la obligación de presentar la demanda a la ADR y tal demanda no constituirá un incumplimiento del deber de mediar o arbitrar.

7e. Honorarios y Costos de Abogados: La parte que prevalece en cualquier disputa o demanda entre el Comprador y el Vendedor que surge de este Contrato, o relacionado con eso, será concedida sus honorarios y costos razonables de abogados. Los costos incluyen, sin limitación, los honorarios de abogados, honorarios de testigos, honorarios pagados a investigadores y costos de arbitraje.

8. TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES

8a. _____

8b. Riesgo de Pérdida: Si hay cualquier pérdida o daño al Local entre la fecha de la aceptación del Contrato y el COE o posesión, cual sea lo más pronto, por razón de incendio, vandalismo, inundación, terremoto u obra de Dios, el riesgo de pérdida será del Vendedor, siempre que, sin embargo, si el costo de la reparación de tal pérdida o daño excediese el diez por ciento (10%) del precio de compra, ya sea el Vendedor o el Comprador puede optar por cancelar el Contrato.

8c. Permiso: El Comprador y el Vendedor da permiso al (los) Corredor(es) para informar al público sobre este Contrato.

8d. Ley de Arizona: Este Contrato será gobernado por la Ley de Arizona y se le conferirá la jurisdicción exclusivamente al Estado de Arizona.

8e. El Tiempo es Esencial: Las partes reconocen que el tiempo es esencial en la realización de las obligaciones descritas en esto.

8f. Compensación: El Vendedor y el Comprador aceptan que el (los) Corredor(es) se le(s) compensará(n) por los servicios prestados como fue aceptado anteriormente por un(os) acuerdo(s) separado(s) por escrito, lo que se entregará por el (los) Corredor(es) a la Compañía de Plicas para pagar al COE, si no se ha pagado anteriormente. Si el Vendedor se obliga a pagar aq(los) Corredor(es), este Contrato constituirá una cesión irrevocable de los ingresos al COE. Si el Comprador se le obliga pagar el (los) Corredor(es), se cobrará el pago del Comprador como una condición del COE. LAS COMISIONES PAGADERAS POR LA VENTA, ARRENDAMIENTO O ADMINISTRACIÓN DE PROPIEDAD NO SE FIJAN POR CUALQUIER JUNTA O ASOCIACIÓN DE REALTORS[®], NI SERVICIO DE LISTAS MÚLTIPLES, NI EN CUALQUIER MANERA APARTE DE, ENTRE EL CORREDOR Y EL CLIENTE.

8g. Copias y Contrapartes: Un facsímil o copia electrónica ejecutado completamente del Contrato se tratará como un Contrato original. Este Contrato y cualquier otro documento requerido por este Contrato puede ser ejecutado por facsímil u otro medio electrónico y en cualquier número de contrapartes, lo que entrará en vigor a la entrega como se

estipula en esto, excepto que la Declaración de Revelación de Pintura con Base de Plomo no se puede firmar en

contraparte. Todas las contrapartes se considerarán constituir un instrumento y cada contraparte se considerará ser un original.

- 8h. Días:** Todas las referencias a días en este Contrato se interpretan como días de calendario y un día comenzará a las 12:00 a.m. y terminará a las 11:59 p.m.
- 8i. Cálculo de los Períodos de Tiempo:** Al calcular cualquier período prescrito o permitido por este Contrato, el día del acto o acontecimiento de cual el período empieza no se incluye y el último día del período se incluye. La aceptación del Contrato ocurre en la fecha que el Contrato firmado (y cualquier contraoferta incorporada) se entrega al Corredor apropiado y recibido por el mismo. Los actos que se tienen que realizar tres días antes de la fecha de COE se tienen que realizar tres días completos antes (i.e., si el COE cae en un viernes se tiene que realizar el acto para las 11:59 p.m. del lunes).
- 8j. Acuerdo Entero:** Este Contrato y cualquier apéndice y anexos constituirán el acuerdo entero entre el Vendedor y el Comprador, reemplazará cualquier otro acuerdo escrito u verbal entre el Vendedor y el Comprador y se puede modificar solamente por un documento por escrito firmado por el Vendedor y el Comprador. La falta de poner las iniciales en cualquier página de este Contrato no afectará la validez ni términos de este Contrato.
- 8k. Ofertas Subsiguientes:** El Comprador reconoce que el Vendedor tiene el derecho de aceptar ofertas subsiguientes hasta el COE. El Vendedor entiende que cualquier oferta subsiguiente aceptada por el Vendedor tiene que ser una oferta de reserva contingente en la cancelación de este Contrato.
- 8l. Cancelación:** Una parte que desea ejercer el derecho de cancelación como se permite en esto puede cancelar este contrato entregando aviso a la otra parte o a la Compañía de Plicas que indica la razón por la cancelación. La cancelación entrará en vigor inmediatamente a la entrega del aviso de cancelación.
- 8m. Aviso:** A menos que se estipula de otra manera, la entrega de todos los avisos y documentación requeridos o permitidos en esto serán por escrito y se considerarán entregados y recibidos cuando (i) entregados personalmente, (ii) enviados por transmisión de facsímil, (iii) enviados por correo electrónico, si se proporcionan direcciones de correo electrónico en esto, (iv) enviados por un servicio reconocido de mensajero de entrega al día siguiente y con la dirección del Comprador como se indica en la Sección 8r, al Vendedor como se indica en la Sección 9a y la Compañía de Plicas indicada en la Sección 3a.
- 8n. Dinero de Garantía:** El Dinero de Garantía es en la forma de: Cheque Personal Otro: _____ si es aplicable. El Dinero de Garantía ha sido recibido por el Corredor nombrado en la Sección 8r y a la aceptación de esta oferta se depositará con: Compañía de Plicas Cuenta de Fideicomiso del Corredor
- 8o. Exención de Corredor(es):** El Vendedor y el Comprador por la presente expresamente eximen, hacen libre de daños y perjuicios e indemnizan al (los) Corredor(es) en esta transacción de cualquiera y toda responsabilidad con respecto a financiamiento, condición, pies cuadrados, líneas del lote, límites, valor, listas de arrendamiento, problemas ambientales, sistemas sanitarios, techo, infestación de madera, códigos de construcción, regulaciones gubernamentales, seguro o cualquier otro asunto relacionado al valor o condición del Local.

(SE REQUIEREN LAS INICIALES DEL COMPRADOR)
COMPRADOR COMPRADOR

- 8p. Términos de Aceptación:** Esta oferta llegará a ser un Contrato vinculante cuando la aceptación es firmada por el Vendedor y una copia firmada sea entregada en persona, por correo, facsímil o electrónicamente y sea recibida por el Corredor nombrado en la Sección 8r para el _____ de _____ a las _____ a.m./p.m., Tiempo Estándar Montaña. El Comprador puede retirar esta oferta en cualquier momento antes del recibo de la aceptación firmada del Vendedor. Si no se recibe la aceptación firmada para esta fecha y hora, esta oferta se considerará retirada y el Dinero de Garantía del Comprador será regresado.
- 8q. ESTE CONTRATO CONTIENE [FILL IN NUMBER OF PAGES] PÁGINAS SIN INCLUIR CUALQUIER APÉNDICE Y ANEXO. POR FAVOR ASEGURE QUE USTED HA RECIBIDO Y LEÍDO TODAS LAS [FILL IN NUMBER OF PAGES] PÁGINAS DE ESTA OFERTA ADEMÁS DE CUALQUIER APÉNDICE Y ANEXO.**

8r. Corredor de parte del Comprador:

MES/DÍA/AÑO

Este formulario está disponible para el uso de toda la industria de bienes raíces. El uso de este formulario no tiene la intención de identificar su usuario como un REALTOR®. REALTOR® es una marca registrada de la membresía colectiva que puede ser utilizada solamente por agentes de bienes raíces con licencia que son miembros de la NATIONAL ASSOCIATION OF REALTORS®, y que se subscriben su Código de Ética.

©ARIZONA ASSOCIATION OF REALTORS® 2005 § Este formulario está disponible a través de su asociación local de REALTORS® § Formulario RPC 5/05