

ANEXO DE VENTA AL DESCUBIERTO AL CONTRATO DE COMPRA DE BIENES RAÍCES PARA REVENTA RESIDENCIAL

Página 1 de 2
Documento
actualizado:
Febrero de 2011



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. Vendedor: _____
2. Comprador: _____
3. Dirección del inmueble: _____
4. Fecha: _____

5. Los siguientes términos y condiciones adicionales se incluyen en el presente como parte del Contrato entre el Vendedor y el
6. Comprador para el Inmueble referido anteriormente. La entrega de todas las notificaciones y documentación se considerará
7. entregada y recibida cuando se envíe según lo requiere la Sección 8m del Contrato.

8. SUPEDITADO AL ACUERDO ACEPTABLE DE VENTA AL DESCUBIERTO

9. El Comprador y el Vendedor reconocen que existe una deuda mayor para el Inmueble sobre el precio de compra. Por lo tanto, este
10. Contrato está supeditado al acuerdo entre el o los acreedores del Vendedor y el Vendedor, aceptable para ambos, a vender el
11. Inmueble por menos del o de los montos del préstamo ("venta al descubierto"). El Comprador y el Vendedor reconocen que puede
12. tomar de semanas a meses para obtener aprobación del o de los acreedores para una venta al descubierto.
13. Nada impide al Vendedor aceptar ofertas posteriores de algún comprador posterior y presentar el o los contratos de respaldo al o a
14. los acreedores del Vendedor para su consideración. Todas las partes comprenden y acuerdan que el o los acreedores del Vendedor
15. pueden optar por permitir al Vendedor vender el Inmueble únicamente al titular del Contrato bajo los términos y condiciones más
16. aceptables para el o los acreedores.

17. DOCUMENTACIÓN PARA EL O LOS ACREEDORES

18. El Vendedor presentará ante el o los acreedores una copia de este Contrato, incluyendo este y otros Anexos, y cualquier otra
19. documentación requerida por el o los acreedores para la aprobación de esta venta en un plazo de cinco (5) días después de
20. aceptar el Contrato. El Vendedor acuerda obrar diligentemente para obtener aprobación para la venta al descubierto y brindará al
21. o a los acreedores toda la documentación requerida, incluyendo una evaluación a expensas del Vendedor, si se requiere. El
22. Vendedor instruirá al o a los acreedores a brindar actualizaciones del estado de aprobación al Agente(s) y al Comprador a petición
23. de los mismos.

24. TÉRMINOS ANTE UN ACUERDO ACEPTABLE DE VENTA AL DESCUBIERTO

25. **Notificación de acuerdo:** Si los acreedores del Comprador y el Vendedor celebran un acuerdo de venta al descubierto, el Vendedor
26. debe notificar de inmediato al Comprador ("Notificación de acuerdo").
27. **Plazos:** La fecha de entrega de la Notificación de acuerdo de venta al descubierto por parte del Vendedor al Comprador se
28. considerará la fecha de aceptación del Contrato para fines de todos los plazos aplicables del Contrato.
29. **Garantía y anticipo:** El Comprador abrirá puntualmente una Garantía y depositará el Anticipo según señala el Contrato al momento
30. de recibir la Notificación de acuerdo.
31. **Garantías del Vendedor:** Mediante el presente, el Comprador renuncia a las garantías del Vendedor según establecen los Renglones 166
32. a 168 de la Sección 5a del Contrato que estipulan que todos los artículos enumerados deben estar en condiciones operativas al momento
33. de posesión o cierre de garantía, lo que suceda primero. Sin embargo, el Vendedor garantiza y debe dar mantenimiento y reparación al
34. Inmueble de manera que, en cumplimiento de los renglones 169 a 170 del Contrato, al momento de posesión o cierre de garantía, lo que
35. suceda primero, el Inmueble, incluyendo todos los sistemas de calefacción, enfriamiento, mecánicos, de plomería y eléctricos (incluyendo
36. piscina o spa, motores, sistemas de filtro, sistemas de limpieza y calefactores, si los hay), estufa u horno independiente, enceres integrados
37. y bienes muebles existentes adicionales incluidos en la venta, estarán sustancialmente en las mismas condiciones a la fecha de aceptar
38. el Contrato y todos los bienes muebles no incluidos en la venta, así como todos los escombros, se retirarán del Inmueble.
39. **Cierre de garantía:** El Cierre de garantía ocurrirá en un plazo de treinta (30) días o _____ días después de la entrega de la
40. Notificación de acuerdo.
41. **Requisitos del acreedor:** El Comprador y el Vendedor acuerdan cooperar con el o los Acreedores y firmar divulgaciones de Acreedor
42. adicionales o celebrar anexos adicionales requeridos por el o los Acreedores como condición de aprobación para la venta al
43. descubierto, siempre y cuando el Comprador y el Vendedor no incurran en costos o responsabilidades adicionales.

>>

SAMPLE
MUESTRA
VENDEDOR VENDEDOR

<Iniciales

Anexo de venta al descubierto al contrato de compra de bienes raíces para
reventa residencial • Actualizado en: Febrero de 2011 • Derechos reservados © 2011
Arizona Association of REALTORS®. Todos los derechos reservados.

Iniciales>

SAMPLE
MUESTRA
COMPRADOR COMPRADOR

Anexo de venta al descubierto al contrato de compra de bienes raíces para reventa residencial >>

44. **CANCELACIÓN DEL COMPRADOR**

45. El Comprador puede cancelar este Contrato de manera unilateral mediante notificación al Vendedor en cualquier momento previo a
46. la recepción de la Notificación de acuerdo de venta al descubierto por parte del Vendedor.

47. **ASESORÍA LEGAL Y FISCAL**

48. El Vendedor reconoce que el Agente no está calificado para brindar asesoría financiera, legal o fiscal acerca de la
49. transacción de venta al descubierto. Por lo tanto, se aconseja al Vendedor buscar asesoría fiscal profesional y consultar a
50. un asesor legal independiente de inmediato acerca de las implicaciones fiscales y si es recomendable celebrar un acuerdo
51. de venta al descubierto.

52. (INICIALES DEL VENDEDOR REQUERIDAS) SAMPLE MUESTRA
VENDEDOR VENDEDOR

53. **CONTINGENCIA INCUMPLIDA**

54. En caso de que el Vendedor y su o sus Acreedores no lleguen a un acuerdo de venta al descubierto aceptable para ambos al precio
55. de venta aquí estipulado, el Vendedor notificará puntualmente al Comprador sobre dicho evento, y el Contrato se considerará
56. cancelado debido a la contingencia incumplida de la venta al descubierto. Si corresponde, el Comprador tendrá derecho a la
57. devolución de cualquier Anticipo.

58. **OTROS TÉRMINOS Y CONDICIONES**

59. _____
60. _____
61. _____
62. _____
63. _____
64. _____
65. _____
66. _____
67. _____
68. _____
69. _____
70. _____
71. _____
72. _____
73. _____
74. _____
75. _____
76. _____
77. _____
78. _____
79. _____
80. _____
81. _____
82. _____

83. En caso de que cualquier disposición incluida en este Anexo entre en conflicto en todo o en parte con cualquier término contenido
84. en el Contrato, las disposiciones de este Anexo prevalecerán, y los términos en conflicto se considerarán eliminados y tanto el
85. Comprador como el Vendedor renuncian expresamente a ellos.

86. SAMPLE MUESTRA
^ FIRMA DEL COMPRADOR MES/DIA/AÑO SAMPLE MUESTRA
^ FIRMA DEL COMPRADOR MES/DIA/AÑO

87. SAMPLE MUESTRA
^ FIRMA DEL COMPRADOR MES/DIA/AÑO SAMPLE MUESTRA
^ FIRMA DEL COMPRADOR MES/DIA/AÑO