**EL DORADO**

**CONTRATO DE VENTA DE LOTE**

 Bevlaurent LLC, una compañía de responsabilidad limitada de Texas **("Vendedor"),** vende y acepta **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **("Comprador")** aun que sea uno o más), y el Comprador acepta comprar los siguientes bienes inmuebles descritos ("**Lote**") en la subdivisión El Dorado ("**Subdivisión**"):

Lote \_\_\_\_\_\_\_, Cuadra \_\_\_\_\_\_\_, EL DORADO SUBDIVISION, una subdivisión en el Condado de Bastrop, Texas, de acuerdo con el mapa o plano de los mismos registrados en el Gabinete 6, Páginas 192-A, 192-B, 193-A y 193-B, Registros Públicos Oficiales del Condado de Bastrop, Texas, junto con todos los derechos, privilegios y atenencias correspondientes, incluyendo pero no limitado a: derechos de agua, reclamos, permisos, tiras y pequeñas porciones de tierra, servidumbres, cooperativas y asociaciones de miembros.

Este Contrato de Venta de Lote ("**Contrato**") se ejecuta en los siguientes términos y condiciones:

1. PRECIO DE COMPRA Y COSTOS ADICIONALES.

1. Precio de compra. El "Precio **de Compra"** para el Lote es $\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, pagable por el Comprador con transferencia bancaria o por cheque certificado o de caja al cierre (definido a continuación). La porción en efectivo del Precio de Compra es $\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; la parte financiada del Precio de Compra es $\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Si corresponde, se adjunta un adenda de financiamiento de terceros.
2. Costos adicionales. El Comprador reconoce y acepta que el Comprador será responsable de todas las tarifas de permiso de construcción, cuotas de asociación de propietarios (incluyendo cualquier prepago de las evaluaciones requeridas por la asociación de propietarios), cargos y evaluaciones, instalaciones de alcantarillado en el lugar, y todos los demás cargos y gastos habituales con la construcción de viviendas unifamiliares en la Subdivisión y en el Condado de Bastrop, Texas, todos los cuales serán responsabilidad y obligación del Comprador.

2. DEPÓSITO EN GARANTÍA. Dentro de un (1) día hábil después de la fecha de entrada en vigor de este contrato, el Comprador entregará una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del precio de compra ($\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), pagable en efectivo, por transferencia bancaria, o por cheque certificado o de caja, a Priority Title Company, atención: Dina Luther, oficial de custodia, cuya dirección es 7600 Burnet Road, Suite 160, Austin, Texas 78757 ("**Compañía de Títulos**") , que será mantenido por la Compañía de títulos como **“Depósito En Garantía”** bajo los términos de este Contrato. Si el Comprador no entrega oportunamente el Depósito En Garantía, este Contrato, a elección del Vendedor, terminará y no tendrá más fuerza o efecto.

3. OPCIÓN DE TERMINACIÓN. Dentro de un (1) día hábil después de la Fecha de entrada en vigor de este Contrato, el Comprador puede entregar la suma de **$100.00,** pagable en efectivo o por cheque certificado o de caja, al Vendedor ("**Tarifa de Opción**") por el derecho sin restricciones de rescindir este Contrato dando aviso de terminación al Vendedor dentro de los siete **(7)** días posteriores a la Fecha de entrada en vigor de este Contrato (“**Período de Opción”**). Los avisos bajo este párrafo deben ser dados antes de las 5:00 p.m. (hora local donde se encuentra el Lote) en la fecha especificada. Si no se indica ningún monto en dólares como la Tarifa de Opción o si el Comprador no paga la Tarifa de Opción al Vendedor dentro del tiempo prescrito, este párrafo no formará parte de este Contrato y el Comprador no tendrá el derecho irrestricto de rescindir este Contrato. Si el Comprador notifica la rescisión dentro del tiempo prescrito, la Tarifa de Opción no será reembolsada; sin embargo, cualquier Depósito en garantía será reembolsado al Comprador. Se abonará la tarifa de opción al precio de compra al cierre. El tiempo es esencial para este párrafo y se requiere el cumplimiento estricto del tiempo para el rendimiento.

4. MEDICIÓN. El Comprador puede, a cuenta y gastos exclusivos del Comprador, obtener una medición del Lote ("**Medición**").

5. TÍTULO. El Vendedor obtendrá de la Compañía de Título y entregará al Comprador un Compromiso para la Política del Propietario de Seguro de Título ("**Compromiso**") a favor del Comprador en el monto del Precio de Compra para el Lote y reflejando la propiedad y las cargas sobre el Lote, junto con copias de todos los artículos a los que se hace referencia, dentro de los veinte (20) días posteriores a la fecha de este Contrato. Si el Compromiso revela defectos en el título o otras condiciones que el Comprador considere inaceptables, a discreción exclusiva del Comprador, el Comprador notificará al Vendedor **dichas condiciones inaceptables ("Objeciones de Título")** dentro de los siete (7) días posteriores a la recepción del Compromiso por parte del Comprador. Si el Vendedor no recibe del Comprador un aviso por escrito especificando aquellos artículos que son Objeciones de Título dentro de dicho período de tiempo, entonces todos los artículos reflejados en el Compromiso se considerarán **"Excepciones permitidas,"** como tal término se define en este documento. El Vendedor no estará obligado a curar ninguna de las Objeciones de Título ni a incurrir en ningún costo, tarifa o gasto o iniciar ninguna acción para curar o intentar curar cualquiera de las Objeciones de Título que no sean gravámenes, excluyendo el gravamen insipiente que asegure el pago de impuestos ad valorem o cuotas de asociación de propietarios que aún no son debidas y pagables, sobrecargando al Lote. En el caso de que el Vendedor no haga que todas las Objeciones de Título se curen o eliminen como excepción dentro de los diez (10) días posteriores a la recepción de las Objeciones de Título (el "**Período Curativo"),** el Comprador puede: (i) rescindir este Contrato entregando al Vendedor una notificación por escrito dentro de los cinco (5) días posteriores a la expiración del Período Curativo y así recibir el Depósito en garantía como único recurso del Comprador; o (ii) comprar el Lote sujeto a las Objeciones de Título, en cuyo caso todos los asuntos relacionados con tales Objeciones de Título se considerarán Excepciones Permitidas y se considerará que el Comprador ha renunciado al derecho de rescindir este Contrato previsto en esta Sección 5. Si el Comprador no entrega al Vendedor una notificación por escrito de terminación en dicho período de cinco (5) días, se considerará que el Comprador ha renunciado a las Objeciones de Título. Todos los asuntos permitidos, aprobados o aceptados por el Comprador serán **"Excepciones permitidas".** El Vendedor se reserva el derecho de crear servidumbres u otros cambios en el Lote antes del Cierre, pero hará que la Compañía titular emita un Compromiso actualizado en el que el Comprador tendrá diez (10) días para oponerse al Compromiso como se hace referencia en esta Sección. Al cierre, el Vendedor pagará la prima básica por una Política de Propietario de Seguro de Título **("Política de Título")** asegurando un título bueno y inalienable al Lote en comprador sujeto a las Excepciones Permitidas y el formulario impreso de las excepciones estándar. Cualquier aval, enmienda o cobertura adicional a la Política de Título a pedido del Comprador será a costos exclusivos del Comprador.

6. CUMPLIMIENTO DE RESTRICCIONES, NORMAS Y REGLAMENTOS GUBERNAMENTALES. El Lote se transmitirá sujeto a todos los asuntos de registro, incluidos todos los instrumentos dedicatorios que rigen el establecimiento, el mantenimiento y el funcionamiento de la Subdivisión que afecte al título del Lote ("**Restricciones**"). Cada propietario está obligado a cumplir con las Restricciones para la Subdivisión. El Comprador reconoce y entiende que el Lote será transmitido al Comprador sujeto a esa **"Declaración de Pactos, Condiciones**  **y**  **Restricciones**  **para El Dorado"** que ha sido registrada como Documento No 201913974 de los Registros Públicos Oficiales del Condado de Bastrop, Texas, que pueden ser enmendadas ocasionalmente, y los Documentos de Gobierno definidos en el mismo. Se recomienda al Comprador obtener una copia de las Restricciones con la compañía del título o con el Condado de Bastrop. El Comprador entiende y por la presente reconoce que el Declarante en el mismo puede revisar las Restricciones ocasionalmente, de acuerdo con las restricciones en el poder del Declarante establecidas en el mismo. El Comprador entiende y por la presente reconoce que el Comprador estará obligado, bajo los términos y disposiciones de las Restricciones, a comenzar a pagar evaluaciones en cada Lote comprado en virtud del presente inmediatamente después del cierre de la venta y compra de dicho Lote.

7. AVISO DE MIEMBRO EN LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE PROPIEDAD. COMO COMPRADOR DE PROPIEDAD EN LA COMUNIDAD RESIDENCIAL EN LA QUE SE ENCUENTRA ESTE LOTE, USTED ESTÁ OBLIGADO A SER MIEMBRO DE UNA O MÁS ASOCIACIONES DE PROPIETARIOS. LOS CONVENIOS RESTRICTIVOS QUE RIGEN EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL LOTE Y TODOS LOS INSTRUMENTOS DEDICATORIOS QUE RIGEN EL ESTABLECIMIENTO, MANTENIMIENTO O OPERACIÓN DE ESTA COMUNIDAD RESIDENCIAL (COLECTIVAMENTE, LOS "INSTRUMENTOS DE ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE PROPIEDAD") HAN SIDO O SE REGISTRARÁN EN LOS REGISTROS DE PROPIEDAD REAL DEL CONDADO DONDE SE ENCUENTRA EL LOTE. SE PUEDEN OBTENER COPIAS DE LOS CONVENIOS RESTRICTIVOS Y INSTRUMENTOS DEDICATORIOS CON EL SECRETARIO DEL CONDADO.

**USTED ESTÁ OBLIGADO A PAGAR LAS EVALUACIONES A LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS. EL IMPORTE DE LAS EVALUACIONES ESTÁ SUJETO A CAMBIOS. SU FALTA DE PAGO DE LAS EVALUACIONES PODRÍA DAR LUGAR A LA APLICACIÓN DEL GRAVAMEN DE LA ASOCIACIÓN Y LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE SU LOTE.**

SECCIÓN 207.003, CÓDIGO DE PROPIEDAD, DA DERECHO A UN PROPIETARIO A RECIBIR COPIAS DE CUALQUIER DOCUMENTO QUE RIJA EL ESTABLECIMIENTO, MANTENIMIENTO O OPERACIÓN DE UNA SUBDIVISIÓN, INCLUYENDO, PERO NO LIMITADO A, RESTRICCIONES, ESTATUTOS, REGLAS Y REGLAMENTOS, Y UN CERTIFICADO DE REVENTA DE UNA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS. UN CERTIFICADO DE REVENTA CONTIENE INFORMACIÓN QUE INCLUYE, PERO NO SE LIMITA A, DECLARACIONES QUE ESPECIFICAN EL MONTO Y LA FRECUENCIA DE LAS EVALUACIONES REGULARES Y EL ESTILO Y EL NÚMERO DE DEMANDAS LEGALES DE LAS QUE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS ES PARTE, APARTE DE LAS DEMANDAS RELACIONADAS CON LOS IMPUESTOS AD VALOREM NO PAGADOS DE UN MIEMBRO INDIVIDUAL DE LA ASOCIACIÓN. ESTOS DOCUMENTOS DEBEN SER PUESTOS A SU DISPOSICIÓN POR LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS O POR EL AGENTE DE LA ASOCIACIÓN EN SU SOLICITUD. SI EL LOTE ESTÁ SUJETO A UNA OBLIGACIÓN DE TARIFA DE TRANSFERENCIA PRIVADA, § 5.205, EL CÓDIGO DE PROPIEDAD REQUIERE QUE EL VENDEDOR NOTIFIQUE AL COMPRADOR DE LA SIGUIENTE MANERA: LA OBLIGACIÓN DE TARIFA DE TRANSFERENCIA PRIVADA PUEDE REGIRSE POR EL CAPÍTULO 5, SUBCAPÍTULO G DEL CÓDIGO DE PROPIEDAD DE TEXAS.

8. AVISO DE FLUCTUACIONES DE NIVEL DE AGUA. De conformidad con la Sección 5.019 del Código de Propiedad de Texas, si el Lote colinda con un represamiento de agua, incluyendo un depósito o lago, construido y mantenido bajo el Capítulo 11 del Código de Agua de Texas que tiene una capacidad de almacenamiento de al menos 5,000 acres-pies en la operación normal del represamiento, entonces el Vendedor proporciona al Comprador el siguiente aviso:

AVISO DE FLUCTUACIONES DE NIVEL DE AGUA - el nivel de agua del represamiento de agua adyacente al Lote descrito anteriormente en este Contrato fluctúa por varias razones, incluyendo como resultado de: (1) una entidad que ejerce legalmente su derecho a utilizar el agua almacenada en el represamiento; o (2) condiciones de sequía o inundación.

9. AVISO SOBRE LA POSIBLE INCORPORACIÓN. Si el inmueble objeto de este Contrato se encuentra fuera de los límites de un municipio, el inmueble podrá ser incluido ahora o después en la jurisdicción extraterritorial de un municipio y puede estar sujeto ahora o después a incorporación por el municipio. Cada municipio mantiene un mapa que representa sus límites y jurisdicción extraterritorial. Para determinar si la propiedad se encuentra dentro de la jurisdicción extraterritorial de un municipio o es probable que se encuentre dentro de la jurisdicción extraterritorial de un municipio, póngase en contacto con todos los municipios ubicados en la proximidad general de la propiedad para obtener más información. El Lote no se encuentra en un Distrito de Desarrollo Agrícola de Texas.

10. ASUNTOS RELACIONADOS A SERVICIOS PUBLICOS. El Comprador será responsable, a costo y gasto exclusivos del Comprador, por cualquier depósito de servicios públicos aplicable, tarifas de conexión de servicios públicos, cargos de recuperación de capital, cargos de usuario subsiguientes, honorarios de grifo y otros costos o gastos de cualquier tipo o naturaleza que se incurran en relación con la conexión o entrega de servicios públicos al Lote (incluyendo, sin limitación, cargos por cualquier corporación de suministro de agua, proveedor de electricidad o cualquier proveedor de servicios telefónicos). Además, el Comprador también será responsable, a cargo y costo exclusivos del Comprador, de cualquier tarifa de inspección aplicable y otros cargos o cargos gubernamentales de cualquier tipo o naturaleza asociados con la propiedad del Comprador del Lote después del Cierre. El Comprador acepta y reconoce que la Subdivisión no es atendida por un sistema de alcantarillado centralizado y que las instalaciones de alcantarillado individuales en el lugar (es decir, sistemas sépticos), aquí conocidas como "OSSF" deben de ser instaladas para que la residencia se construya en cada Lote. Los sistemas OSSF deberán cumplir con todas las leyes y regulaciones aplicables, incluidas sin limitaciones, las normas y regulaciones aplicables del Condado de Bastrop y la Comisión de Calidad Ambiental de Texas. La OSSF asociada a una residencia en un Lote será responsabilidad exclusiva del Comprador por la instalación, reparación, mantenimiento y servicio.

11. SINIESTRO. Las obligaciones del Vendedor y del Comprador de cerrar la venta y compra del Lote no se verán afectadas por ningún incendio o otra casualidad.

12. CIERRE.

1. Esta transacción se cerrará en las oficinas de la Compañía Titular o otra ubicación aceptable para las partes (*marque sólo una casilla*) □ \_\_\_\_\_ (*insertar el número de días*) días después de que el Vendedor notifique por escrito al Comprador de la finalización sustancial del Lote o Subdivisión; O □ en o antes **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_\_**. El cierre de esta transacción se llama aquí **"Cierre"** y la fecha para el cierre se llama aquí la **"Fecha** **de Cierre**.”
2. Al cierre, el Vendedor entregará al Comprador: (i) una Escritura de Garantía Especial que transmita el Lote por el lote enchapado y bloquee la descripción legal, libre de gravámenes monetarios y embargos monetarios, sujeto a las Excepciones Permitidas, sustancialmente en la misma forma adjunta como **Prueba "A"**, con espacios en blanco completados según sea necesario; (ii) posesión del Lote; y (iii) cualquier otro documento o instrumento razonablemente requerido por el Comprador, la Compañía titular o este Contrato para cerrar esta transacción.
3. Al cierre, el Comprador entregará al Vendedor: (i) el Precio de Compra; y (ii) cualquier otro documento o instrumento razonablemente requerido por el Vendedor, la Compañía titular o este Contrato para cerrar esta transacción.
4. El Comprador pagará el costo de cualquier medición obtenida por el Comprador y todos los costos de registro de la Escritura de Garantía Especial. La prima básica de la Política de Título correrá a cargo del Vendedor; el costo de cualquier endoso especial a la Política de Título correrá a cargo del Comprador. Las tasas de depósito de garantía y otros costos de cierre no asignados expresamente al Vendedor o al Comprador correrán a cargo por igual por el Vendedor y el Comprador.
5. Salvo lo expresamente establecido en el presente documento, las tarifas de asociaciones, evaluaciones y cargos, y los impuestos ad valorem para el año de cierre se prorratearán a partir de la fecha de cierre. Al cierre, los impuestos ad valorem se prorratearán en función de la información fiscal más reciente disponible. El Vendedor será responsable y pagará todos los impuestos y evaluaciones (incluyendo todos los impuestos reducidos y evaluaciones) para todos los años y períodos anteriores al cierre. *Esta disposición sobrevivirá expresamente al cierre*.

13. INCUMPLIMIENTO. Si el Vendedor no cierra este Contrato por cualquier motivo, excepto el incumplimiento del Comprador o la rescisión de este Contrato según lo permitido en el presente documento, el Comprador podrá, como su único y exclusivo recurso, (i) rescindir este Contrato y devolver el depósito en garantía, o (ii) si el incumplimiento del Vendedor no se debe a ninguna acción de terceros fuera del control del Vendedor, aplique un rendimiento específico. Mediante la ejecución de este Contrato, el Comprador renuncia a cualquier derecho a demandar al Vendedor por cualquier tipo de daño. Si el Comprador no cierra este Contrato por cualquier motivo, excepto el incumplimiento del Vendedor o la rescisión de este Contrato según lo permitido en el presente documento, el Vendedor podrá, como su único y exclusivo recurso, rescindir este Contrato y retener el depósito en garantía como daño liquidado por el incumplimiento de este Contrato, el Vendedor y el Comprador estando de acuerdo que tales daños serían difíciles y inconvenientes para determinar, pero que la cantidad de depósito en garantía es justa y razonable a la luz de todas las circunstancias relevantes.

14. COMISIONES INMOBILIARIAS. El Vendedor ha estado representado en la venta del Lote por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (“**Corredor del vendedor**”). Al cierre, el Vendedor pagará una suma igual a tres por ciento (3%) del precio de compra a **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (“**Corredor del Comprador**”). Ni el Corredor del Vendedor ni ningún agente que opere por, a través o bajo el Corredor del Vendedor tiene ninguna autoridad para vincular al Vendedor a ninguna garantía o representación con respecto al Lote, y el Comprador reconoce que el Comprador no ha confiado en ninguna garantía o representación del Corredor del Vendedor o cualquier agente que opere por, a través o bajo el Corredor del Vendedor en la decisión del Comprador de comprar el Lote. El Comprador declara y garantiza al Vendedor que, aparte de lo indicado anteriormente, ninguna comisión de corretaje de bienes es pagadera a ninguna persona o entidad en relación con esta transacción, y acepta y por la presente indemniza y exime al Vendedor de responsabilidad contra el pago de cualquier comisión a cualquier persona o entidad que reclame por, a través o bajo el Comprador, según corresponda. El Comprador reconoce que se le ha aconsejado tener un resumen de la titularidad en el Lote examinado por un abogado o equivalente para adquirir una póliza de propietario de seguro de título en el Lote.

**15. REPRESENTACIONES Y GARANTIAS. EXCEPTO LO EXPRESAMENTE ESTABLECIDO EN ESTE CONTRATO Y LA GARANTIA ESPECIAL DE TITULARIDAD CONTENIDA EN LA LICENCIA DE GARANTIA ESPECIAL DEL VENDEDOR AL COMPRADOR, LOS AGENTES DEL COMPRADOR Y DEL COMPRADOR, LOS CONTRATISTAS, LOS INGENIEROS, LOS INSPECTORES Y LOS EMPLEADOS HAN RECIBIDO O SE LES DARÁN OPORTUNIDADES SUFICIENTES PARA INSPECCIONAR COMPLETAMENTE EL LOTE. EL COMPRADOR ACEPTA QUE EL LOTE ES VENDIDO POR EL VENDEDOR AL COMPRADOR "TAL CUAL", "DONDE ESTÁ", Y "CON TODAS LAS FALLAS" BASADO SOLAMENTE, SIN REPRESENTACIÓN O GARANTIA, EXPRESA O IMPLICA, EN CUANTO A LA COMERCIABILIDAD, CONDICION, IDONEIDAD O HABITABILIDAD, COMO PARA UTILIZAR EN UN PROPÓSITO PARTICULAR, CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS GUBERNAMENTALES, O EN CUANTO A LA PRESENCIA DE CUALQUIER MATERIAL AMBIENTALMENTE PELIGROSO. EL COMPRADOR SE COMPROMETE A CONFIAR ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN LA PROPIA INSPECCIÓN E INVESTIGACIÓN DEL LOTE POR PARTE DEL COMPRADOR. EL COMPRADOR RECONOCE QUE EN LA MEDIDA EN QUE EL VENDEDOR PUEDE HABER PROPORCIONADO CUALQUIER INFORMACIÓN SOBRE EL LOTE, DICHA INFORMACIÓN NO ESTÁ GARANTIZADA NI REPRESENTADA POR EL VENDEDOR COMO INFORMACIÓN PRECISA O EXHAUSTIVA CON RESPECTO AL LOTE. EL COMPRADOR ACEPTA QUE NINGUNA REPRESENTACIÓN, QUE NO SEA LA ESTABLECIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO, CON RESPECTO A LA PROVISIÓN O FINALIZACIÓN POR PARTE DEL VENDEDOR DE MEJORAS DE INFRAESTRUCTURA HA SIDO HECHA O CONFIADA POR EL COMPRADOR. EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR ACUERDAN QUE UN FACTOR MATERIAL PARA DETERMINAR EL PRECIO DE COMPRA DEL LOTE FUE EL ACUERDO DEL COMPRADOR DE COMPRAR EL LOTE SIN NINGUNA REPRESENTACIÓN, GARANTÍA O RECLAMACIÓN. *ESTA RENUNCIA Y RESPONSABILIDAD SOBREVIVIRÁ EXPRESAMENTE AL CIERRE Y SE INCORPORARÁ EN LA ESCRITURA DE GARANTÍA ESPECIAL QUE SE ENTREGARÁ AL CIERRE*.**

16. Asignación. El Comprador puede ceder o transferir este Contrato con el consentimiento previo por escrito del Vendedor, cuyo consentimiento puede ser retenido por cualquier motivo o sin motivo. El Vendedor puede ceder la totalidad o parte de este Contrato y todas las responsabilidades y obligaciones en cualquier momento y de vez en cuando sin el consentimiento o aprobación del Comprador. En el caso de cualquier cesión por parte del Vendedor, el Vendedor será liberado de todas y cada una de las responsabilidades, y el Comprador buscará únicamente al cesionario para el cumplimiento de todas las obligaciones del Vendedor en virtud de este Contrato. Además, el Vendedor puede ceder o ceder de forma colateral la totalidad o parte de este Contrato como garantía para préstamos.

17. DISPOSICIONES DIVERSAS.

1. Fecha de entrada en vigor del contrato. El término **"Fecha de entrada en vigor"** de este Contrato significa la fecha en que la Compañía de Títulos reconoce la recepción de una copia totalmente ejecutada de este Contrato. Si alguna fecha para la actuación cae en un sábado, domingo o día festivo legal federal, entonces esa fecha se extenderá a la siguiente fecha que no sea un sábado, domingo o día festivo legal federal.
2. Avisos. Cualquier notificación o comunicación dada debe ser por escrito y se considerará entregada: (i) si realmente recibió o no, tres (3) días después de haber depositado en el correo de los Estados Unidos, franqueo pre-pagado, correo certificado, recibo de devolución solicitado, dirigido al destinatario previsto en la dirección en la página de firma de este Contrato, o (ii) cuando se recibe por correo electrónico antes de las 5:00 de la tarde en la hora estándar central (sin embargo, cualquier transmisión por correo electrónico también debe ser enviada por correo en la fecha de transmisión bajo (i) encima), o (iii) cuando se recibe, si se entrega por correo nocturno, mensajero, entrega a mano o otros medios de entrega. Las direcciones del Vendedor y del Comprador para fines de notificación se enumeran en las páginas de ejecución de este Contrato y el aviso se dará adicionalmente al abogado de una parte que aparece en la Sección 20 de este Contrato. La dirección de una parte para la notificación puede ser cambiada por notificación por escrito a la otra parte. Si el aviso se envía por correo electrónico de acuerdo con esta subsección, el correo electrónico transmitido después de las 5:00 de la tarde en la hora estándar central, se considerará recibido el día siguiente.
3. Honorarios de abogados. Cada parte asumirá sus propios costos, honorarios y gastos en cualquier acción que busque la ejecución o incumplimiento de este Contrato.
4. Autoridad. El Comprador entiende y acepta que ningún corredor o otra persona está autorizado a hacer declaraciones, acuerdos, representaciones o garantías en nombre del Vendedor.
5. Efecto Vinculante. Este Contrato redundará en beneficio y obligará a las partes y sus respectivos herederos, representantes, sucesores y cesionarios autorizados. Ni este Contrato ni ningún memorándum se registrarán.

18. CONTRATO COMO OFERTA. La ejecución de este Contrato por parte del Comprador constituye una oferta de compra del Lote del Vendedor, y no es vinculante ni exigible contra el Vendedor a menos que la oferta sea aceptada por un representante autorizado del Vendedor y el Comprador entregue el Depósito en garantía a la Compañía de Título, y ningún otro acto del Vendedor o de cualquier otra persona se considerará una aceptación de la oferta del Comprador.

**19. RENUNCIA A LOS DERECHOS DEL CONSUMIDOR**. **EL COMPRADOR RENUNCIA A SUS DERECHOS BAJO LAS PRACTICAS COMERCIALES DECEPTIVAS DE TEXAS Y LA LEY DE PROTECCION DEL CONSUMIDOR, SECCION 17.41 Y SUBSIGUIENTES, CÓDIGO DE NEGOCIO Y COMERCIO, UNA LEY QUE OTORGA A LOS CONSUMIDORES DERECHOS ESPECIALES Y PROTECCIONES. DESPUÉS DE CONSULTAR CON UN ABOGADO DE LA PROPIA SELECCIÓN DEL COMPRADOR, EL COMPRADOR CONSIENTE VOLUNTARIAMENTE ESTA RENUNCIA.**

20. CONSULTE A UN ABOGADO ANTES DE FIRMAR. LEA ESTE CONTRATO CUIDADOSAMENTE. Si no entiende el efecto de este Contrato, consulte a su abogado ANTES de firmar.

El Abogado del Comprador es:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Nombre y dirección)

 (Teléfono)

 (Correo electrónico)

El Abogado del Vendedor es: McLean & Howard, LLP

Attention: Leslie Keyser

901 S. Mopac Expressway, Bldg 2, Suite 225

Austin, Texas 78746

512-328-2008 (Telephone)

lkeyser@mcleanhowardlaw.com

21. OTRAS DISPOSICIONES.

1. El tiempo es de la Esencia. El tiempo es de esencia de este Contrato.
2. Ley aplicable. Los términos de este Contrato se regirán y interpretarán bajo las leyes del estado de Texas. Este Contrato se hace y se puede realizar en el Condado de Bastrop, Texas.
3. Subtítulos. Los subtítulos y los encabezados de párrafo utilizados en este Contrato se insertan únicamente para la conveniencia de referencia y de ninguna manera definen, describen o limitan el alcance o la intención de este Contrato o cualquiera de sus disposiciones.
4. Contrapartes. Este Contrato puede ejecutarse en diversas contrapartes, que cuando se lean juntas creará un acuerdo vinculante y ejecutable.

E. Resolución de controversias. **LAS SIGUIENTES RECLAMACIONES, DISPUTAS Y CAUSAS DE ACCION (cada una de ellas una "DISPUTA") SE RESUELVEN POR ARBITRAJE VINCULANTE,** de acuerdo con la Ley Federal de Arbitraje (Título 9, Código de los Estados Unidos) o la Ley de Arbitraje Estatal aplicable, si la Ley Federal de Arbitraje no se aplica:

 (1) Una Disputa que involucre al Vendedor o al Comprador presentada por o contra un tercero, ya sea que suene en contrato, agravio o de otra manera, que esté sujeta de otra manera a una disposición de arbitraje (incluyendo cualquier reclamación o causa de acción presentada por o contra un comprador posterior de uno de los Lotes, subcontratistas, proveedores, fabricantes, empresas afiliadas, o cualquier otro proveedor de bienes o servicios en relación con el Lote o este Contrato); o

 (2) Una disputa posterior al cierre entre el Vendedor y el Comprador.

Una Disputa para recuperar una suma liquidada (es decir, depósito en garantía o precio de compra) no está sujeta a arbitraje vinculante. Además, una Controversia no incluirá las reclamaciones de una parte por medidas cautelares por el incumplimiento de la otra parte o amenaza de incumplimiento de las obligaciones bajo este Contrato.

Ninguna demanda de arbitraje podrá hacerse después de la fecha en que la institución de procedimientos legales o equitativos basados en dicha reclamación o controversia quedaría prohibida por la ley de prescripción extintiva.

A menos que las partes acepten usar otras reglas, o el árbitro considere que otras reglas son aplicables, el arbitraje se llevará a cabo en el Condado de Bastrop, Texas, de acuerdo con las Reglas de JAMS vigentes en el momento en que se presente la demanda de arbitraje. Después de que se haya presentado una solicitud de arbitraje y se haya pagado la tasa de presentación, cualquier parte puede exigir que la Disputa se someta a la mediación antes del inicio de la audiencia final de arbitraje. Si la Disputa no se resuelve por mediación, entonces el procedimiento de arbitraje continuará hasta la conclusión. El laudo o decisión arbitral puede ser confirmado, introducido y ejecutado como una sentencia en un tribunal que tenga jurisdicción, sujeto a apelación sólo en caso de que el árbitro tenga aplicado la ley incorrectamente, no tenga ninguna evidencia para apoyar el laudo, o cualquier otro motivo para la apelación de los laudos arbitrales que existen por ley, derecho común o las normas aplicables. El árbitro no está autorizado a otorgar daños punitivos o otros daños no medidos por los daños reales de la parte prevaleciente. Cada parte asumirá sus propios costos, honorarios y gastos de arbitraje. Esta disposición de arbitraje sobrevivirá al cierre, incumplimiento o rescisión de este Contrato y no será sustituida por la doctrina de la fusión.

F. Inspección personal del lote. El Comprador reconoce, representa y garantiza que el Comprador inspeccionó personalmente el Lote antes de firmar este Contrato.

G. Recibo de contrato. Por firma(s) del Comprador en este Contrato, el Comprador reconoce, representa y garantiza que el Comprador ha recibido una copia completa de este Contrato y Pruebas.

H. Enmienda y Exención. Este Contrato no puede ser modificado o enmendado, excepto por un acuerdo por escrito firmado por el Vendedor y el Comprador. Las partes podrán renunciar a cualquiera de las condiciones contenidas en el presente documento o a cualquiera de las obligaciones de la otra parte en virtud del presente documento, pero dicha renuncia sólo será efectiva si es por escrito y firmada por la parte que renuncia a dichas condiciones o obligaciones.

I. Divulgación del titular de la licencia. La ley de Texas requiere que un titular de licencia de bienes inmuebles que es parte en una transacción o que actúa en nombre de un cónyuge, padre, hijo, entidad comercial en la que el titular de la licencia posee más del 10%, o un fideicomiso para el cual el titular de la licencia actúa como fideicomisario o del cual el titular de la licencia o el cónyuge del titular de la licencia, padre o hijo es un beneficiario, para notificar a la otra parte por escrito antes de celebrar un contrato de venta. *Divulgación*: William Beveridge, miembro de la entidad vendedora, es un titular de una licencia de bienes inmuebles.

J. Acuerdo completo. Este Contrato constituye el acuerdo completo entre las partes en relación con el objeto del mismo y sustituye a todos los acuerdos y entendimientos anteriores y contemporáneos de las partes en relación con el mismo. A menos que se establezca en este Contrato, ninguna representación, garantía, convenio, acuerdo o condición será vinculante para las partes en el presente documento o afectará o será efectiva para interpretar, cambiar o restringir las disposiciones de este Contrato.

K. Anexos/Pruebas documentales/Acuerdos adicionales. Los siguientes anexos marcados y acuerdos adicionales se adjuntan a este Contrato y se incorporan al presente para todos los fines:

|  |  |
| --- | --- |
| [\_\_\_\_\_] Prueba A - Escritura de garantía especial | (Firmado por el vendedor al cierre) |
| [\_\_\_\_\_] Anexo de Financiación de Terceros:  | (Firmado por el Vendedor y el Comprador en el momento de la ejecución del Contrato) |
| [\_\_\_\_\_] Anexo al Contrato de Venta de Lote | (Firmado por el Vendedor y el Comprador en el momento de la ejecución del Contrato) |
| [\_\_\_\_\_] Otro: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | (Firmado por el Vendedor y el Comprador en el momento de la ejecución del Contrato) |

*[FIRMAS EN LAS SIGUIENTES PÁGINAS]*

*[PÁGINA DE EJECUCIÓN DEL VENDEDOR AL CONTRATO DE VENTA DE LOTES EL DORADO ]*

**VENDEDOR:**

BEVLAURENT LLC,

Una Compañía de Responsabilidad Limitada de Texas

Por:

William Beveridge, Miembro

Por:

Jason Laurent, Miembro

Dirección con fines de notificación:

 P.O. Box 393

 Cedar Park, Texas 78630

Correo electrónico: jlaurent@innotech-construction.com; wbev99@gmail.com

Fecha:

*[PÁGINA DE EJECUCIÓN DEL COMPRADOR AL CONTRATO DE VENTA DE LOTES EL DORADO]*

**COMPRADOR:**

Por:

Nombre Impreso:

Correo electrónico:

Fecha:

Por:

Nombre impreso:

Correo electrónico:

Fecha:

Dirección con fines de notificación:

Información del corredor (como agente del Comprador):

Firma del Corredor:

Licencia No.:

Nombre del Asociado:

Licencia de Asociado No.:

Dirección de correo electrónico del asociado:

Supervisor del Asociado con Licencia:

Licencia del Supervisor del Asociado No.:

Dirección del Corredor:

Vendedor se compromete a pagar al Corredor tres por ciento (3%) del Precio de Compra si se produce el Cierre. El agente de depósito de garantía está autorizado y dirigido a pagar al Corredor la tarifa al cierre.

**RECONOCIMIENTO DEL CONTRATO EJECUTADO Y DEPÓSITO EN GARANTÍA**

La Compañía de Títulos firmante por la presente reconoce la recepción de una copia ejecutada de este Contrato y el depósito de $\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de depósito en garantía, y, además, se compromete a cumplir y estar obligado por los términos y disposiciones de este Contrato, incluidos, sin limitación, los términos relativos a la disposición del depósito en garantía y el cumplimiento de la Sección 6045(e) del Código de Rentas Internas de 1986, enmendada de vez en cuando, y según se establece en cualquier Reglamento o formularios promulgados en virtud del mismo.

**Empresa de título prioritario**

Por:

Nombre Impreso:

Título:

"**Fecha de entrada en vigor**":

**RECONOCIMIENTO DE LA TARIFA DE OPCIÓN**

Por la presente, el Vendedor reconoce su recepción en el\_\_\_\_\_\_ día de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_\_ de la Tarifa de Opción pagada por el Comprador por la cantidad de $100.00.

**VENDEDOR:**

BEVLAURENT LLC,

Una Compañía de Responsabilidad Limitada de Texas

Por:

William Beveridge, Miembro

Por:

Jason Laurent, Miembro

**EXHIBIT A**

**NOTICE OF CONFIDENTIALITY RIGHTS: IF YOU ARE A NATURAL PERSON, YOU MAY REMOVE OR STRIKE ANY OR ALL OF THE FOLLOWING INFORMATION FROM ANY INSTRUMENT THAT TRANSFERS AN INTEREST IN REAL PROPERTY BEFORE IT IS FILED FOR RECORD IN THE PUBLIC RECORDS: YOUR SOCIAL SECURITY NUMBER OR YOUR DRIVER’S LICENSE NUMBER.**

**SPECIAL WARRANTY DEED**

**THE STATE OF TEXAS §**

**§ KNOW ALL MEN BY THESE PRESENTS: THAT**

**COUNTY OF BASTROP §**

Bevlaurent LLC, a Texas limited liabilitycompany(“**Grantor**”), for and in consideration of the sum of **TEN AND NO/100 DOLLARS ($10.00)** and other good and valuable consideration toGrantor in hand paid by **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (“**Grantee**”), whose mailingaddress is \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, the receipt and sufficiency of which consideration is hereby acknowledged and confessed, hasGRANTED, SOLD AND CONVEYED, and by these presents does GRANT, SELL AND CONVEY, unto Grantee, free and clear of all monetary liens and encumbrances, and subject to all of the reservations, exceptions and other matters set forth or referred to herein, the following described real property, together with all improvements thereon, if any (the “**Property**”), to-wit:

Lot \_\_\_\_\_\_, Block \_\_\_\_\_\_, EL DORADO SUBDIVISION, a subdivision in Bastrop County, Texas, according to map or plat thereof recorded in Cabinet 6, Pages 192-A, 192-B, 193-A, and 193-B, Official Public Records of Bastrop County, Texas.

TO HAVE AND TO HOLD the Property, together with all and singular the rights and appurtenances thereto in anywise belonging unto Grantee, and Grantee’s successors or assigns, forever; and, subject to all of the matters set forth or referred to herein, Grantor does hereby bind itself and its successors to WARRANT AND FOREVER DEFEND all and singular the Property unto Grantee, Grantee’s successors and assigns, against every person whomsoever lawfully claiming or to claim the same, or any part thereof, by, through, or under Grantor, but not otherwise; provided, however that this conveyance is made by Grantor and accepted by Grantee subject to all matters of record, including, but not limited to, those exceptions set forth on Exhibit “A” attached hereto and incorporated herein by reference, but only to the extent that such matters are valid, existing, and, in fact, affect the Property.

Ad valorem taxes with respect to the Property for the current year have been prorated as of the date hereof. By acceptance of this deed, Grantee assumes and agrees to pay and indemnifies and agrees to hold Grantor harmless from and against all ad valorem taxes relating to the Property, for the current and all subsequent years.

**GRANTOR HAS EXECUTED AND DELIVERED THIS SPECIAL WARRANTY DEED AND HAS CONVEYED THE PROPERTY AND GRANTEE HAS RECEIVED AND ACCEPTED THIS SPECIAL WARRANTY DEED AND HAS PURCHASED THE PROPERTY “AS IS”, “WHERE IS”, AND “WITH ALL FAULTS” AND WITHOUT REPRESENTATIONS OR WARRANTIES WHATSOEVER, EXPRESS OR IMPLIED, WRITTEN OR ORAL. WITHOUT LIMITATION ON THE FOREGOING, GRANTEE, BY ACCEPTANCE OF THIS DEED, ACKNOWLEDGES THAT GRANTOR HAS NOT MADE, DOES NOT MAKE AND SPECIFICALLY NEGATES AND DISCLAIMS ANY REPRESENTATIONS, WARRANTIES, PROMISES, COVENANTS, AGREEMENTS OR GUARANTIES OF ANY KIND OR CHARACTER WHATSOEVER, WHETHER EXPRESS OR IMPLIED, ORAL OR WRITTEN, PAST, PRESENT OR FUTURE, OF, AS TO, CONCERNING OR WITH RESPECT TO THE PROPERTY, EXCEPT THE WARRANTY OF TITLE EXPRESSLY SET FORTH HEREIN.**

*[Signature page follows.]*

EXECUTED AND DELIVERED the \_\_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_\_, to be effective \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_\_.

GRANTOR:

BEVLAURENT LLC,

a Texas limited liability company

By: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 William Beveridge, Member

By: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 Jason Laurent, Member

THE STATE OF TEXAS §

 §

COUNTY OF \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ §

 This instrument was acknowledged before me this \_\_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_\_, by William Beveridge, as Member of Bevlaurent LLC, a Texas limited liability company, on behalfof said entity.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Notary Public – State of Texas

(SEAL)

THE STATE OF TEXAS §

 §

COUNTY OF \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ §

 This instrument was acknowledged before me this \_\_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 20\_\_\_\_\_, by Jason Laurent, as Member of Bevlaurent LLC, a Texas limited liability company, on behalfof said entity.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Notary Public – State of Texas

(SEAL)

**EXHIBIT “A”**

**PERMITTED EXCEPTIONS**

**[attach list of permitted exceptions]**

**CERTIFICATE OF TRANSLATION ACCURACY**

I, Georgia Evangelista, certify that I translated the “EL DORADO LOT SALE CONTRACT” to the best of my knowledge and belief, that I am competent to translate the documents from the English language to the Spanish language and that they are true and accurate to the best of my ability.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Georgia Evangelista Date