

CONTRACT FOR DEED

Agreement for Sale of Vacant Land · Hot Springs Village, Arkansas

This Agreement is entered into on [DATE], by and between **ZABULON LLC**, a Florida limited liability company doing business as Zabulón Construction Group, hereinafter referred to as "SELLER", and **[PURCHASER NAME]**, hereinafter referred to as "PURCHASER", whether one or more, on the terms and conditions set forth below.

1. Sale of Property

Seller agrees to sell and Purchaser agrees to buy the following vacant land (the "Property") located in Hot Springs Village, [COUNTY] County, State of Arkansas:

- Lot: [LOT]
- Block: [BLOCK]
- Subdivision: [SUBDIVISION]
- Street reference: [STREET]
- Parcel ID #: [PARCEL ID]

TOGETHER WITH all rights of ownership associated with the Property, including all easements and appurtenances.

SUBJECT TO all recorded easements, rights-of-way, covenants, the Declaration and rules of the Hot Springs Village Property Owners' Association, and all applicable zoning laws and ordinances.

2. No Substitution of Property

The Property described above is the only property sold under this Agreement. Seller may not substitute, exchange or change the Property without Purchaser's prior written consent, signed by Purchaser.

3. Purchase Price and Terms

The purchase price of the Property is **USD [PRICE]**. Purchaser shall pay a down payment of **USD [DOWN PAYMENT]** upon execution of this Agreement. The remaining balance of **USD [AMOUNT FINANCED]** shall be paid as follows:

Monthly installments of **USD [MONTHLY PAYMENT]**, including interest on the unpaid principal balance at the fixed rate of **6% per annum**, beginning on [FIRST PAYMENT DATE] and continuing on the same day of each month for [NUMBER] months, until paid in full.

Interest is computed monthly on the unpaid principal only. Each payment is applied first to interest due for that month and then to principal. The interest rate is fixed and shall not increase during the term of this Agreement.

4. Closing Costs

Seller shall pay all closing costs of this transaction, including document preparation, recording fees and title search. Purchaser shall not be charged any fee not listed in this Agreement.

5. Prepayment

Purchaser may prepay all or any part of the unpaid balance at any time, without penalty. Any prepayment reduces the principal balance and the total interest owed.

6. Payment Records

Seller shall issue a receipt for every payment received. Each January, Seller shall provide Purchaser a written statement showing payments made, interest paid, and the remaining principal balance. Purchaser may request a current statement at any time, and Seller shall provide it within 10 days.

7. Grace Period and Late Charge

Each installment has a grace period of fifteen (15) days after its due date, with no charge. If an installment is not received within the grace period, Purchaser shall pay a one-time late charge of five percent (5%) of that installment. Only one late charge applies per installment, and late charges shall not accrue interest.

8. Notice of Default (60 Days)

If any installment remains unpaid sixty (60) days after its due date, Seller shall send Purchaser a written Notice of Default. The notice shall state the exact amount owed, including late charges, and give Purchaser thirty (30) days to pay that amount. Payment of the amount stated cures the default in full, and this Agreement continues as if no default had occurred.

9. Hardship Deferral

Once during the term of this Agreement, Purchaser may request in writing a hardship deferral of up to two (2) monthly installments. If granted, the deferred installments are added to the end of the payment schedule, with no late charges for the deferred months. Seller shall not unreasonably deny a first request made before a Notice of Default is sent.

10. Final Notice and Cancellation (120 Days)

If any installment remains unpaid one hundred twenty (120) days after its due date, Seller shall send Purchaser a written Final Notice. Purchaser shall have fifteen (15) additional days from that notice to pay all amounts past due. If Purchaser does not pay within that period, Seller may cancel this Agreement by written notice, and Purchaser's rights to the Property shall end.

Upon cancellation:

1. Seller retains the Property, the down payment, all interest paid, and all late charges paid.
2. If Purchaser has paid at least twelve (12) monthly installments, Seller shall refund to Purchaser fifty percent (50%) of the principal paid through monthly installments (excluding the down payment), less any property taxes or association dues that Seller paid on Purchaser's behalf and that Purchaser did not reimburse.

3. Any refund due shall be paid within ninety (90) days after cancellation. If Purchaser has paid fewer than twelve (12) monthly installments, no refund is due.
4. Purchaser may remove any movable improvements Purchaser placed on the Property within thirty (30) days after cancellation.

The parties agree that this refund is a fair estimate of Seller's actual loss and is not a penalty.

Deed held in escrow. At signing, Purchaser shall sign and have notarized a quitclaim deed returning any interest in the Property to Seller. The quitclaim deed shall be held by [ESCROW AGENT / TITLE COMPANY]. The escrow agent shall deliver it to Seller for recording only after this Agreement is cancelled under this Section 10, and shall return it to Purchaser when the purchase price is paid in full. Recording of the quitclaim deed also releases the Memorandum recorded under Section 17.

11. Right to Reinstate

At any time before Seller sends the written notice of cancellation under Section 10, Purchaser may reinstate this Agreement by paying all past-due installments and late charges. Seller shall not accelerate the full unpaid balance as a condition of reinstatement.

12. Possession and Use

Purchaser may take possession of the Property upon signing this Agreement and may use it for any lawful purpose permitted by the Hot Springs Village Property Owners' Association, as long as payments are current or a default is being cured under Sections 8 through 11. Purchaser shall not dump waste or cause damage to the Property. Until the purchase price is paid in full, Purchaser shall not make any change to the Property, including clearing, cutting trees, grading, fencing, placing structures or building, without first obtaining Seller's written approval.

13. Property Taxes and Association Dues

From the date of this Agreement, Purchaser is responsible for annual property taxes and Hot Springs Village Property Owners' Association dues on the Property. Seller may pay these on Purchaser's behalf and send Purchaser an invoice with a copy of the bill; Purchaser shall reimburse Seller within sixty (60) days of the invoice. Taxes for the year of signing shall be prorated to the date of this Agreement.

14. Insurance

While this Agreement is in effect, Purchaser shall keep general liability insurance on the Property with coverage of at least three hundred thousand dollars (USD 300,000), naming Seller as an additional insured. Purchaser shall send Seller proof of coverage within thirty (30) days after signing and upon each renewal. If Purchaser builds a structure on the Property before the deed is delivered, Purchaser shall also keep that structure insured against fire and hazard, naming Seller as an additional insured until the balance is paid in full.

15. Inspection

Seller may inspect the Property after giving Purchaser at least forty-eight (48) hours' notice, except in an emergency that threatens the Property or neighboring lots.

16. Delivery of Deed

Within thirty (30) days after Purchaser pays the full purchase price, Seller shall sign and deliver to Purchaser a Special Warranty Deed to the Property and shall record the deed in the county records at Seller's expense.

17. Recorded Memorandum

Within thirty (30) days after signing, Seller shall record a short Memorandum of this Agreement in the county records, at Seller's expense, giving public notice of Purchaser's interest in the Property. While this Agreement is in effect, Seller shall not sell or mortgage the Property to anyone else.

18. Transfer by Purchaser

Purchaser may transfer this Agreement to another person after giving Seller written notice and having the new buyer sign an agreement to assume its terms. Seller may refuse only for a written, reasonable cause, such as an unpaid balance in default.

19. Notices

Notices under this Agreement shall be sent by certified mail with return receipt, and a copy by email, to the addresses below. A notice is effective three (3) days after mailing. The mailing cost of any notice sent to Purchaser shall be paid by Purchaser and added to Purchaser's next monthly installment.

Seller: ZABULON LLC · 830 W Lantana Rd, Lantana, FL 33462 · info@zabulonconstruction.com

Purchaser: [PURCHASER NAME] · [ADDRESS] · [EMAIL]

Either party may change its address by written notice to the other.

20. Resolving Disagreements

The parties shall first try in good faith to resolve any disagreement by talking directly. If that fails within thirty (30) days, either party may request mediation in Garland County, Arkansas, with the cost of the mediator shared equally. In any lawsuit related to this Agreement, the court shall award reasonable attorney's fees and costs to the prevailing party.

WAIVER OF JURY TRIAL. TO THE FULLEST EXTENT ALLOWED BY LAW, PURCHASER KNOWINGLY AND VOLUNTARILY GIVES UP THE RIGHT TO HAVE A JURY DECIDE ANY CLAIM OR LAWSUIT ARISING FROM OR RELATED TO THIS AGREEMENT OR THE PROPERTY. ANY SUCH CLAIM SHALL BE DECIDED BY A JUDGE ALONE. PURCHASER CONFIRMS THAT PURCHASER HAD THE CHANCE TO CONSULT A LAWYER OF PURCHASER'S CHOICE BEFORE SIGNING.

21. Condition of the Property

Before signing, Purchaser had the opportunity to visit and investigate the Property, including its access, utilities, soil, slope, flood status, buildability and permitted uses. Seller gives no promise, guarantee or warranty, express or implied, about the physical or environmental condition of the Property or its fitness for any purpose. **PURCHASER IS BUYING THE PROPERTY "AS-IS, WHERE-IS," IN ITS**

PRESENT CONDITION, WITH ALL FAULTS, AND WITHOUT A WARRANTY OF CONDITION OF ANY KIND. This Section does not limit Seller's duty under Section 16 to deliver good title.

22. Whole Agreement and Changes

This document is the complete agreement between the parties and replaces any earlier promises, oral or written. It may be changed only in a writing signed by both parties. If Seller accepts a late payment or delays enforcing a right once, Seller does not give up that right for the future.

23. Invalid Provisions

If a court finds any part of this Agreement invalid, the rest remains in effect.

24. Successors

This Agreement binds and benefits the heirs, estates and permitted successors of both parties. If there is more than one Purchaser, each is fully responsible for the obligations of this Agreement.

25. Governing Law

The laws of the State of Arkansas govern this Agreement.

26. Signatures and Language

This Agreement may be signed electronically or in counterparts, each of which counts as an original. This Agreement is written in English; the Spanish translation that follows is provided for Purchaser's convenience, and if the two differ, the English text controls.

Signatures / Firmas

SELLER / VENDEDOR	PURCHASER / COMPRADOR
ZABULON LLC	[PURCHASER NAME]
By / Por: [AUTHORIZED SIGNER]	Signature / Firma:
Title / Cargo: Manager / Gerente	Date / Fecha:
Date / Fecha:	Second Purchaser / Segundo comprador:

Acknowledgment / Reconocimiento notarial: State of [STATE], County of [COUNTY]. Signed and acknowledged before me on [DATE] by the persons named above. Notary Public: [NAME] · Commission expires: [DATE].

TRADUCCIÓN DE CORTESÍA AL ESPAÑOL — CONTRATO DE COMPRAVENTA CON FINANCIAMIENTO DEL VENDEDOR

Este Acuerdo se celebra el [FECHA] entre **ZABULON LLC**, sociedad de responsabilidad limitada de Florida que opera como Zabulón Construction Group ("VENDEDOR"), y **[NOMBRE DEL COMPRADOR]** ("COMPRADOR"), sea uno o más, en los términos siguientes.

1. Venta de la propiedad

El Vendedor vende y el Comprador compra el siguiente terreno vacío (la "Propiedad") ubicado en Hot Springs Village, Condado de [CONDADO], Arkansas:

- Lote: [LOTE]
- Bloque: [BLOQUE]
- Subdivisión: [SUBDIVISIÓN]
- Calle de referencia: [CALLE]
- N.º de parcela: [N.º DE PARCELA]

INCLUYE todos los derechos de propiedad asociados, servidumbres y accesorios. SUJETO A las servidumbres registradas, derechos de paso, la Declaración y reglas de la Asociación de Propietarios de Hot Springs Village, y las leyes de zonificación aplicables.

2. Sin sustitución del lote

La Propiedad descrita es la única que se vende en este Acuerdo. El Vendedor no puede cambiarla ni sustituirla sin el consentimiento previo y firmado por escrito del Comprador.

3. Precio y forma de pago

El precio es **USD [PRECIO]**. El Comprador paga un enganche de **USD [ENGANCHE]** al firmar. El saldo de **USD [MONTO FINANCIADO]** se paga en cuotas mensuales de **USD [CUOTA MENSUAL]**, con interés fijo de **6% anual** sobre el capital pendiente, desde el [FECHA PRIMER PAGO] y el mismo día de cada mes durante [NÚMERO] meses, hasta pagar el total.

El interés se calcula cada mes solo sobre el capital pendiente. Cada pago se aplica primero al interés del mes y luego al capital. La tasa es fija y no aumentará.

4. Costos de cierre

El Vendedor paga todos los costos de cierre, incluida la preparación de documentos, el registro y la búsqueda de título. Al Comprador no se le cobrará ningún cargo que no aparezca en este Acuerdo.

5. Pago anticipado

El Comprador puede pagar por adelantado todo o parte del saldo en cualquier momento, sin penalidad. Todo pago anticipado reduce el capital y el interés total.

6. Registro de pagos

El Vendedor entrega un recibo por cada pago. Cada enero entrega un estado de cuenta con pagos, intereses y saldo pendiente. El Comprador puede pedir un estado actualizado en cualquier momento y lo recibirá en 10 días.

7. Periodo de gracia y cargo por atraso

Cada cuota tiene quince (15) días de gracia sin cargo. Si no se recibe en ese plazo, se cobra un cargo único del cinco por ciento (5%) de esa cuota. Solo aplica un cargo por cuota y los cargos no generan interés.

8. Aviso de incumplimiento (60 días)

Si una cuota sigue sin pagarse sesenta (60) días después de su vencimiento, el Vendedor enviará un Aviso de Incumplimiento por escrito con el monto exacto adeudado, y el Comprador tendrá treinta (30) días para pagarlo. Al pagarlo, el incumplimiento queda subsanado por completo y el Acuerdo continúa normalmente.

9. Aplazamiento por dificultad

Una sola vez durante el Acuerdo, el Comprador puede pedir por escrito aplazar hasta dos (2) cuotas mensuales. Si se aprueba, esas cuotas pasan al final del plan de pagos, sin cargos por atraso. El Vendedor no negará sin causa razonable una primera solicitud hecha antes de un Aviso de Incumplimiento.

10. Aviso final y cancelación (120 días)

Si una cuota sigue sin pagarse ciento veinte (120) días después de su vencimiento, el Vendedor enviará un Aviso Final y el Comprador tendrá quince (15) días adicionales para pagar lo vencido. Si no paga, el Vendedor podrá cancelar el Acuerdo por escrito y terminarán los derechos del Comprador sobre la Propiedad.

Al cancelarse:

1. El Vendedor conserva la Propiedad, el enganche, los intereses pagados y los cargos por atraso pagados.
2. Si el Comprador ha pagado al menos doce (12) cuotas mensuales, el Vendedor le devuelve el cincuenta por ciento (50%) del capital pagado en cuotas mensuales (sin incluir el enganche), menos impuestos o cuotas de la asociación que el Vendedor haya pagado por el Comprador y no le hayan sido reembolsados.
3. Cualquier devolución se paga dentro de noventa (90) días después de la cancelación. Si el Comprador ha pagado menos de doce (12) cuotas mensuales, no hay devolución.
4. El Comprador puede retirar sus mejoras móviles dentro de treinta (30) días.

Las partes acuerdan que esta devolución es un cálculo justo de la pérdida real del Vendedor y no una penalidad.

Escritura en custodia (escrow). Al firmar, el Comprador firma y notariza una escritura de renuncia (quitclaim deed) que devuelve al Vendedor cualquier derecho sobre la Propiedad. Esa escritura queda en custodia de [AGENTE DE ESCROW / COMPAÑÍA DE TÍTULO], que solo la entregará al Vendedor para

registrarla si este Acuerdo se cancela según esta Sección 10, y la devolverá al Comprador cuando pague el precio total. Al registrarse, también libera el Memorándum de la Sección 17.

11. Derecho a reactivar el Acuerdo

Antes de que el Vendedor envíe el aviso de cancelación de la Sección 10, el Comprador puede reactivar el Acuerdo pagando las cuotas vencidas y los cargos por atraso. El Vendedor no exigirá el pago total del saldo como condición.

12. Posesión y uso

El Comprador puede tomar posesión al firmar y usar la Propiedad para cualquier fin legal permitido por la Asociación de Propietarios, mientras esté al día o subsanando un atraso según las Secciones 8 a 11. No debe arrojar desechos ni dañar la Propiedad. Hasta pagar el precio total, el Comprador no puede hacer ninguna modificación a la Propiedad, incluyendo limpieza del terreno, tala de árboles, nivelación, cercas, colocación de estructuras o construcción, sin antes obtener la aprobación por escrito del Vendedor.

13. Impuestos y cuotas de la asociación

Desde la firma, el Comprador es responsable de los impuestos anuales y las cuotas de la Asociación de Propietarios. El Vendedor puede pagarlos y enviar factura con copia del cobro; el Comprador los reembolsa en sesenta (60) días. Los impuestos del año de la firma se prorratean a esa fecha.

14. Seguro

Mientras este Acuerdo esté vigente, el Comprador mantendrá un seguro de responsabilidad civil general sobre la Propiedad con cobertura mínima de trescientos mil dólares (USD 300,000), nombrando al Vendedor como asegurado adicional. El Comprador enviará al Vendedor prueba de la cobertura dentro de treinta (30) días después de la firma y en cada renovación. Si el Comprador construye antes de recibir la escritura, también debe asegurar la construcción contra incendio y riesgos, nombrando al Vendedor como asegurado adicional hasta pagar el saldo.

15. Inspección

El Vendedor puede inspeccionar la Propiedad con al menos cuarenta y ocho (48) horas de aviso, salvo una emergencia que amenace la Propiedad o lotes vecinos.

16. Entrega de la escritura

Dentro de treinta (30) días después del pago total, el Vendedor firma y entrega una Escritura de Garantía Especial (Special Warranty Deed) y la registra en el condado a su costo.

17. Memorándum registrado

Dentro de treinta (30) días después de la firma, el Vendedor registra en el condado, a su costo, un Memorándum de este Acuerdo que hace público el interés del Comprador. Mientras el Acuerdo esté vigente, el Vendedor no venderá ni hipotecará la Propiedad a terceros.

18. Traspaso por el Comprador

El Comprador puede traspasar este Acuerdo a otra persona avisando por escrito al Vendedor y haciendo que el nuevo comprador firme la aceptación de sus términos. El Vendedor solo puede negarse por una causa razonable y por escrito, como un saldo en incumplimiento.

19. Notificaciones

Las notificaciones se envían por correo certificado con acuse de recibo y copia por email a las direcciones indicadas en la versión en inglés. Surten efecto tres (3) días después del envío. El costo de envío de toda notificación dirigida al Comprador lo paga el Comprador y se suma a su siguiente cuota mensual. Cualquier parte puede cambiar su dirección avisando por escrito.

20. Solución de desacuerdos

Las partes intentarán primero resolver cualquier desacuerdo conversando de buena fe. Si en treinta (30) días no lo logran, cualquiera puede pedir mediación en el Condado de Garland, Arkansas, con el costo del mediador compartido. En cualquier demanda relacionada con este Acuerdo, el tribunal otorgará honorarios razonables de abogado y costos a la parte que gane.

RENUNCIA AL JUICIO POR JURADO. EN LA MEDIDA MÁXIMA QUE PERMITA LA LEY, EL COMPRADOR RENUNCIA DE FORMA CONSCIENTE Y VOLUNTARIA A QUE UN JURADO DECIDA CUALQUIER RECLAMO O DEMANDA QUE SURJA DE ESTE ACUERDO O DE LA PROPIEDAD, O QUE ESTÉ RELACIONADO CON ELLOS. CUALQUIER RECLAMO DE ESE TIPO SERÁ DECIDIDO SOLO POR UN JUEZ. EL COMPRADOR CONFIRMA QUE TUVO LA OPORTUNIDAD DE CONSULTAR A UN ABOGADO DE SU ELECCIÓN ANTES DE FIRMAR.

21. Estado de la propiedad

Antes de firmar, el Comprador tuvo la oportunidad de visitar e investigar la Propiedad, incluyendo acceso, servicios, suelo, pendiente, riesgo de inundación, posibilidad de construir y usos permitidos. El Vendedor no da ninguna promesa, garantía ni declaración, expresa o implícita, sobre el estado físico o ambiental de la Propiedad ni su aptitud para algún fin. **EL COMPRADOR ADQUIERE LA PROPIEDAD "COMO ESTÁ Y DONDE ESTÁ" (AS-IS, WHERE-IS), EN SU ESTADO ACTUAL, CON TODOS SUS DEFECTOS, Y SIN GARANTÍA DE CONDICIÓN DE NINGÚN TIPO.** Esta sección no limita la obligación del Vendedor de entregar título válido según la Sección 16.

22. Acuerdo completo y cambios

Este documento es el acuerdo completo entre las partes y reemplaza cualquier promesa anterior, oral o escrita. Solo puede modificarse por escrito firmado por ambas partes. Si el Vendedor acepta un pago tardío o demora en ejercer un derecho una vez, no renuncia a ese derecho en el futuro.

23. Disposiciones inválidas

Si un tribunal declara inválida alguna parte de este Acuerdo, el resto sigue vigente.

24. Sucesores

Este Acuerdo obliga y beneficia a los herederos y sucesores autorizados de ambas partes. Si hay más de un Comprador, cada uno responde por la totalidad de las obligaciones.

25. Ley aplicable

Rigen las leyes del Estado de Arkansas.

26. Firmas e idioma

Este Acuerdo puede firmarse electrónicamente o en ejemplares separados, cada uno con valor de original. El texto oficial está en inglés; esta traducción es una cortesía para el Comprador y, si hay diferencias, prevalece el texto en inglés.