



1 **ANEXO**
2 **CONTRATO DE VENTA RESIDENCIAL**
3 **PARA**
4 **OBRAS NUEVAS ESENCIALMENTE TERMINADAS**
5 **DE GREATER LOUISVILLE ASSOCIATION OF REALTORS**

6 **El presente documento es un Anexo (“Anexo”) del Contrato de Venta Residencial** (el “Contrato”) con fecha _____
7 20____, relacionado con la compra de la propiedad ubicada en _____
8 en el condado de _____, Kentucky.

9 **Este Anexo es para uso exclusivo de los miembros constructores de Building Industry Association of Greater Louisville**
10 **(“BIA”) en conjunto con el contrato de la asociación de Greater Louisville Association of Realtors, Inc.,**
11 **para uso en construcciones nuevas ESENCIALMENTE TERMINADAS.**

12 **1.** Se excluyen en su totalidad los párrafos 7 y 8 del Contrato y en su lugar se añaden las siguientes disposiciones
13 al Contrato:

14 **GARANTÍAS DE LA NUEVA CONSTRUCCIÓN:** Las partes acuerdan que la propiedad es una construcción nueva
15 **ESENCIALMENTE TERMINADA** y que el Vendedor ofreció al Comprador una garantía por escrito. Greater
16 Louisville Association of Realtors y Building Industry Association of Greater Louisville tienen como requisito
17 que se brinde una garantía por escrito de al menos un año para viviendas recién construidas.
18 Dicha garantía se adjunta como Anexo “A” (la “Garantía”) y entrará en vigencia a partir de la fecha del cierre.

19 **LOS TÉRMINOS, CONDICIONES Y PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS EN LA GARANTÍA QUEDAN**
20 **INCORPORADOS AQUÍ MEDIANTE ESTA REFERENCIA, Y ENTRAN EN VIGENCIA A PARTIR DEL CIERRE.**
21 **EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR ACUERDAN QUE DICHA GARANTÍA SERÁ LA ÚNICA GARANTÍA,**
22 **INCLUYENDO CUALQUIER LIMITACIÓN DE LA MISMA, DEL VENDEDOR AL COMPRADOR Y LA GARANTÍA SE OTORGA**
23 **EN LUGAR DE CUALQUIER OTRA GARANTÍA, EXPRESA O IMPLÍCITA.**

23 *Formulario de Declaración del Vendedor sobre la Condición de la Propiedad (MARQUE ÚNICAMENTE UNO):*

- 24 NO se entregó y el Vendedor NO está obligado a dar dicho formulario para una casa nueva si se da una
25 garantía de la casa de conformidad con KRS 324.360.
26 Se entregó.

27 **2.** Se eliminan en su totalidad los párrafos 10.B.1 y 10.B.2 del Contrato. En su lugar, se añaden las siguientes
28 disposiciones al Contrato y es vital que realicen a tiempo:

29 **COMPRADOR:** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____
30 **VENDEDOR:** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

33 **B. INSPECCIONES (MARQUE SÓLO UNA OPCIÓN):**

34 1. **ACEPTA "TAL CUAL":**

35 El Comprador acepta esta propiedad y se compromete a hacer el cierre en la condición en que se encuentra (pero
36 conservando los derechos del Comprador bajo la garantía). El Comprador entiende los riesgos asociados a esta
37 decisión y acepta indemnizar y eximir de responsabilidad a los agentes de bienes raíces y corredores por cualquier
38 daño sufrido como resultado de aceptar la propiedad y hacer el cierre en la condición actual. A pesar de lo anterior, el
39 Comprador y/o los representantes del Comprador (escogidos por el Comprador) tienen derecho a realizar todas y
40 cada una de las inspecciones deseadas, en los ___ días después de aceptar este Anexo, pero el Comprador no
41 podrá pedir al Vendedor que realice reparaciones, correcciones o sustituciones en lugar del cierre, y el Comprador
acepta comprar esta propiedad independientemente de los resultados de las inspecciones.

42 2. **INSPECCIONES:**

43 **INSPECCIÓN INICIAL - - - MEJORAS ACTUALES:** Dentro de los _____ días después de aceptar este Anexo
44 (el "Periodo de Inspección Inicial"), el Comprador y/o los representantes del Comprador (escogidos por el Comprador) pueden
hacer inspecciones en la propiedad
45 para cualquier propósito (incluyendo insectos destructores de la madera, evaluaciones del riesgo de plomo usando el
protocolo del HUD [*Housing and Urban Development* (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano)], la evaluación del radón
46 y/o la inspección de la pintura a base de plomo usando el protocolo del HUD) en horas pertinentes y a expensas del Comprador.
Dentro de
47 dicho plazo, el Comprador puede aceptar todas las mejoras de la propiedad existentes a la fecha de aceptación de este Anexo
48 (las "Mejoras Actuales"), "tal cual" sin solicitar ninguna reparación, corrección o sustitución. Como alternativa, si el Comprador
49 contrató a un inspector de viviendas autorizado o a otro profesional autorizado para inspeccionar las Mejoras Actuales y recibió un
50 informe de inspección completo, el Comprador podrá, dentro del Periodo de Inspección Inicial, declarar por escrito la nulidad del
contrato
51 o solicitar al Vendedor que realice reparaciones, correcciones o sustituciones de las Mejoras Actuales. Si el Comprador solicita al
Vendedor
52 que realice reparaciones, correcciones o sustituciones de las Mejoras Actuales de la propiedad, el Vendedor responderá por escrito
53 a la solicitud del Comprador después de _____ días de la notificación por escrito del Comprador al Vendedor. Si el Comprador y
el Vendedor no se ponen de acuerdo sobre qué
54 ítems de las Mejoras Actuales de la propiedad deben ser reparados, corregidos o sustituidos, o sobre el pago de los mismos, el
Comprador
55 tiene _____ días después de la última respuesta del Vendedor para notificar por escrito al Vendedor que el Comprador acepta las
Mejoras Actuales
56 del inmueble "tal cual" (exceptuando los ítems que el Vendedor se comprometió a reparar, corregir o sustituir en su última
respuesta)
57 o que el Comprador anula este Contrato. Si el Comprador declara este Contrato nulo y sin efecto, el Comprador y el Vendedor
firmarán una liberación mutua
58 en un plazo de tres (3) días autorizando el reembolso del depósito de garantía y el Depósito de Obra Contratada, si lo hubiese, al
Comprador.
59 Si el Vendedor acepta hacer reparaciones, sustituciones o correcciones a las Mejoras Actuales de la propiedad, todas esas
reparaciones,
60 correcciones o sustituciones de las Mejoras Actuales de la propiedad se realizarán de forma profesional y oportuna
61 dentro de los ___ días después que el Comprador acepte la oferta de reparaciones, correcciones o sustituciones del Vendedor.

62 **INSPECCIÓN FINAL Y LISTA DE PENDIENTES:** Dentro de _____ días previos al cierre, el Comprador podrá inspeccionar la
63 propiedad, incluyendo cualquier mejora específicamente contratada por el Vendedor después de la fecha de aceptación de
64 este Anexo, cuyos planos y especificaciones se describen en el Anexo "B" adjunto al presente (la "Orden de Trabajo Contratada"),
65 según lo programado con el Vendedor, y dar al Vendedor, o a su agente, una notificación por escrito de todos los elementos no
terminados (los "Ítems de la Lista de
66 Pendientes"). Esta inspección se denominará Inspección de la Lista de Pendientes. El Vendedor hará todos los esfuerzos
razonables para terminar
67 los ítems de la Lista de Pendientes antes del cierre, pero en ningún caso dichos ítems se terminarán más de _____ días después del
68 cierre si no pueden terminarse razonablemente antes de dicho cierre, exceptuando específicamente los ítems de temporada, los
que requieran
69 materiales que no estén disponibles, y los ítems que se retrasen por el clima y/o los casos de fuerza mayor. El Comprador entiende
y acepta
70 que puede haber ciertos ítems de la lista de pendientes que no pueden terminarse razonablemente antes del cierre, y que el
Comprador no puede
71 retrasar el cierre debido a de estos ítems. En el cierre, El Vendedor se compromete a notificar por escrito al Comprador el proceso
72 para terminar cada uno de los ítems de la Lista de Pendientes.

73 **COMPRADOR:** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

74 **VENDEDOR:** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

77 La notificación por escrito del Comprador de los ítems de la Lista de Pendientes constituirá una liberación completa de todas las obligaciones y responsabilidades del Vendedor
78 relacionadas con la construcción, finalización y entrega de todos los ítems observados, o que razonablemente podrían haber sido
79 observados en la Inspección de la Lista de Pendientes o durante la misma, excepto los ítems de la Lista de Pendientes no terminados, los cuales se harán
80 después del cierre. A pesar de lo anterior, el Comprador conservará todos los derechos en virtud de la Garantía y la Obligación del
81 Vendedor de terminar los ítems de la Lista de Pendientes acordados se extenderá más allá de la fecha del cierre.

82 **3. CERTIFICACIONES DE INSECTOS:** Antes del cierre, si se precisa, el Vendedor debe (1) dar al Comprador un certificado de
83 tratamiento del suelo o (2) si se permite según la condición de financiación establecida en el presente, obtener una certificación
84 satisfactoria (usando el formulario NPMA---33) y presentar al Comprador un certificado de organismos destructores de la madera
85 aceptable para el respectivo prestamista demostrando que las instalaciones y las mejoras están libres de infestación. Dicha
86 inspección e informe deben ser emitidos por un técnico certificado por la División de Pesticidas de Kentucky y empleado por un
87 experto en control de plagas debidamente asegurado y con licencia de Kentucky. El vendedor reconoce que las directrices
88 actuales pueden requerir el pretratamiento del suelo antes que el Comprador pueda obtener financiación.

89 **4. ÁRBOLES:** El Vendedor intentará preservar ciertos árboles en el lote. Sin embargo, el Vendedor no asegura que algunos o
90 todos los árboles no sean (o hayan sido) dañados o removidos durante la construcción o nivelación del lote o la instalación de
91 servicios y tuberías. Después de la entrega de la escritura, excepto los instalados por el paisajista del Vendedor y garantizados por
92 éste, el Vendedor no será responsable de la eliminación de ningún árbol muerto o agónico.

93 **5. GARANTÍAS DEL FABRICANTE:** Todas las garantías de los fabricantes que tenga el Vendedor se entregarán al Comprador
94 en el momento del cierre. El Comprador entiende y reconoce por el presente que el Vendedor no da ninguna garantía, expresa o
95 implícita, en relación con los sistemas de calefacción y refrigeración, los electrodomésticos y las chimeneas de gas (los
"Electrodomésticos") que se instalarán en la
96 propiedad, y que las únicas garantías expresas de los Electrodomésticos, si las hubiera, son las ofrecidas por el fabricante.
97 Además, el Comprador entiende y reconoce que su único recurso por defectos de fabricación es con el fabricante. No obstante,
98 el Vendedor se compromete a cooperar con el Comprador y a hacer esfuerzos razonables para facilitar dichas reclamaciones en el
99 plazo de un año después del cierre de la propiedad. El Comprador reconoce que los materiales y/o accesorios suministrados y/o
instalados por el Comprador no
100 serán garantizados por el Vendedor, excepto los cubiertos específicamente por la Garantía, si la hubiera.

101 **6. BUZÓN (MARQUE UNO):**

- 102 El buzón está incluido en este Contrato.
103 El buzón NO SE INCLUYE en este Contrato.

104 **7. CONCILIACIÓN/ARBITRAJE:** Antes del cierre, cualquier disputa que surja quedará sujeta al Párrafo 26, Mediación / Arbitraje
105 vinculante del Contrato (el "Proceso de disputa GLAR"). Después del cierre, (i) si la Garantía ofrece tanto un proceso de
106 mediación / conciliación como un proceso de arbitraje vinculante dentro del Estado de Kentucky (el "Proceso
107 de Disputa de la Garantía"), todas y cada una de las disputas o reclamaciones que surjan en virtud de la Garantía serán tratadas
108 de acuerdo con el Proceso de Disputa de la Garantía y (ii) todas las demás disputas se tratarán de acuerdo con el
109 Proceso de Disputa de GLAR. A pesar de lo anterior y sin perjuicio de cualquier disposición contraria contenida en la Garantía, el
110 Comprador, el Vendedor y/o BIA podrán traer un representante, legal o de otro tipo, a la Conciliación siempre y cuando se
111 comunique por escrito el nombre y la dirección del representante a la otra parte y a BIA al menos diez (10) días antes de la fecha
112 prevista para la Conciliación. Si se entrega dicha notificación, la otra parte y/o BIA podrán contar con la presencia de un
113 representante en la Conciliación sin cumplir el requisito de notificación por escrito con diez (10) días de antelación. No obstante, si
114 el Comprador o el Vendedor optan por tener a un representante presente en la Conciliación, la otra parte y/o BIA tendrán cada uno
115 el derecho unilateral de poner fin a la Conciliación, conforme a lo cual se cancelará el Proceso de Disputa de Garantías y el
116 Comprador y el Vendedor procederán entonces con el Proceso de Disputa de GLAR. Prevalecerán todas las demás garantías,
117 derechos, obligaciones y limitaciones de las mismas en virtud de la Garantía. Además, en la medida en que el Vendedor tenga
118 cualquier otro derecho unilateral a cancelar o terminar la Conciliación para la Garantía que no se le conceda también al
119 Comprador, por la presente el Vendedor renuncia a dicho derecho unilateral.

118 **COMPRADOR:** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

119 **VENDEDOR:** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

151

ANEXO "A"

152

GARANTÍA

153 **COMPRADOR:** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

154 **VENDEDOR:** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

155  Derechos Reservados 2018 Building Industry Association of Louisville, Inc. and Greater Louisville Association of REALTORS, Inc. Para
156 uso exclusivo de los miembros de ambas asociaciones trabajando en una misma transacción.

157
158

ANEXO "B"
ORDEN DE OBRA CONTRATADA

159 Dirección _____

160 SUJETO AL **CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDAS DE GLAR** DE FECHA _____, 20 ____, Y AL
161 **ANEXO DE FECHA** _____, 20 ____, EL COMPRADOR Y EL VENDEDOR ACUERDAN LO SIGUIENTE:

162 El Comprador pagará directamente al Vendedor, y no en custodia, un depósito de \$ _____ (el
163 "Depósito de Obra Contratada," separado e independiente del depósito de garantía descrito en el párrafo
164 4 del Contrato.

165 Si el Comprador no declara la nulidad del Contrato antes del vencimiento del Periodo de Inspección, el Depósito de Obra
166 Contratada **NO ES REEMBOLSABLE** (incluso si el Comprador no haya provisto las contingencias de financiación y tasación de
167 los apartados 3 y 5 del Contrato), salvo lo dispuesto a continuación:

168 _____
169 _____
170 _____
171 _____
172 _____
173 _____
174 _____

175 El Vendedor proveerá toda la mano de obra y los materiales necesarios para la ejecución de manera profesional de los planos y
176 especificaciones descritos a continuación en este documento o firmados y adjuntos al mismo (la "Obra Contratada").

177 **Descripción de la Obra Contratada:**

178 _____
179 _____
180 _____
181 _____
182 _____
183 _____
184 _____

185 El Vendedor no será responsable de los materiales y la mano de obra suministrados por el Comprador. No se realizará ningún
186 trabajo excepto el especificado en este documento o en los planos adjuntos o expresamente acordado por el Vendedor por
187 escrito. Esta Orden de Obra Contratada no podrá modificarse, excepto por escrito, y con la firma del Comprador y del Vendedor.

188 **COMPRADOR:** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

189 **VENDEDOR:** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____