GREATER LOUISVILLE ASSOCIATION OF REALTORS®, INC.

Este documento está protegido por los derechos de autor de Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc. y es para uso exclusivo de sus miembros.

Contrato de Venta para Viviendas

Fecha: _____

MLS # _____

Este es un contrato legalmente vinculante que se rige por las leyes de la Commonwealth de Kentucky. Se acuerda que todos los términos y condiciones relacionados con este Contrato se incluyen en este documento, y no existe ningún otro acuerdo verbal o entendimientos de ningún tipo será obligatorio para las Partes. El Vendedor y el Comprador reconocen que no se basan en el consejo o asesoramiento o declaraciones de los Agentes o Corredores, entre otras cosas, sobre las consecuencias legales y fiscales de este Contrato, y el Vendedor y el Comprador reconocen que, si tales asuntos les preocupan, buscaron y obtuvieron el asesoramiento independiente al respecto.

CÁLCULO DE LOS DÍAS: Todos los días son días naturales (de medianoche a medianoche) calculados a partir del primer día después del día en que se aceptó el Contrato o de notificación si es.

Compañía que Lista / Licencia #	Nombre del Agente/ Licencia #	Teléfono del Agente	Teléfono de la Oficina
Email del Agente	Nombre del C-Agente/Licencia #	Teléfono del Agente	
Compañía que Vende / Licencia #	Nombre del Agente/ Licencia #	Teléfono del Agente	Teléfono de la Oficina
Email del Agente	Nombre del C-Agente/Licencia #	Teléfono del Agente	

Para los informes de la MLS: Miembro/Equipo vendedor, si es distinto del anterior _____

PROPIEDAD

1. OFERTA: El Comprador se compromete a comprar y el Vendedor a vender el inmueble situado en _____

_____

que está registrado en el Libro de Escrituras _____ Página _____ Bloque # _____ Lote # _____

Sub Lote # _____ en el Condado de _____, Kentucky, junto con todas las mejoras y accesorios, si corresponde, y que las partes reconocen que no son bienes personales, incluyendo entre otros:

- ○ accesorios de iluminación instalados
- ○ ventiladores de techo
- ○ troncos de gas
- ○ barras de cortinas
- ○ sistema de seguridad
- persianas/toldos
- buzones
- todos los espejos de baño
- Toalleros
- antena parabólica
- alfombra de pared a pared
- todos los dispositivos de control remoto
- toda la jardinería e iluminación exterior
- descalcificador de agua
- vallas invisibles y transmisor(es) asociado(s)
- todas los cobertizos para almacenamiento
- soporte(s) de televisión y abrazadera(s)

Electrodomésticos y artículos adicionales que **permanecerán:** ☐ Nevera(s), ☐ Estufa (s) / Fogón (s), ☐ Lavavajillas, ☐ Microondas, ☐ Lavadora. ☐ Secadora, y lo siguiente: _____

_____

El Vendedor debe **remover** las siguientes instalaciones antes de la entrega de la Propiedad: _____

_____

Tanque(s) de combustible/propano: ☐ Propio o ☐ Alquilado y ☐ Permanecerá o ☐ No permanecerá ☐ No corresponde

Los términos de todo este párrafo seguirán vigentes tras el cierre y la entrega de la escritura.

PRECIO Y CONDICIONES

2**. PRECIO DE COMPRA:** El precio de compra ..... será.$. _____

Depósito de garantía .....$. _____

Los términos de este párrafo seguirán vigentes después del cierre y la entrega de la escritura.

3. PAGO DEL PRECIO DE COMPRA: El precio de compra se pagará de la siguiente manera:

☐ **Efectivo** ..... $ _____ o _____ %

☐ **Línea de Crédito** ☐ **Donación** ☐ **Otros** _____ $ _____ o _____ %

☐ **Asistencia para la Cuota Inicial** $ _____ o _____ %

☐ **Financiación: La cantidad restante se financiará por (MARQUE TODOS LOS QUE APLIQUEN):**

☐ Convencional ☐ FHA ☐ VA ☐ Tasa fija ☐ Tasa ajustable ☐ Otro: _____(si es otro, ver el anexo adjunto) préstamo amortizado en _____ años, con un tipo de interés no superior al _____ % anual. Para un préstamo de tipo variable, los ajustes se limitan a lo siguiente: . _____ . Si hay financiación (excepto par líneas de crédito), este Contrato está sujeto a que el Comprador obtenga un préstamo con las condiciones o condiciones de financiación mencionadas, o mejores. Si el Comprador, actuando de buena fe, no cumple con los requisitos para el préstamo, el Comprador podrá anular el Contrato y recibir reembolso del Depósito de Garantía. La adquisición del Comprador del depósito de garantía, efectivo, línea de crédito, regalo y/u otra fuente de fondos mencionada en las líneas 42, 45 y 46 no es una contingencia.

COMPRADOR Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

VENDEDOR Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

Derechos Reservados 2022 Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc

Propiedad ubicada en: _____

El comprador deberá solicitar dicho préstamo en el plazo de _____ día(s). Si no solicita el préstamo, incumplirá con este Contrato, en cuyo caso El Vendedor puede: a) conceder una prórroga por escrito; b) anular el Contrato y retener el Depósito de Garantía como indemnización por daños y perjuicios; o c) reclamar una indemnización por daños y perjuicios como consecuencia del incumplimiento. Cualquier cambio en las condiciones de financiación o de Prestamista no debe afectar negativamente los ingresos del Vendedor a la fecha de cierre. El Vendedor será informado del progreso del préstamo, incluyendo cualquier cambio en las condiciones de financiación anteriores o el prestamista seleccionado.
Información de contacto del prestamista: _____.

Con excepción del Depósito de Garantía, todo el dinero necesario para el cierre se entregará en el momento del cierre por medio de fondos certificados. El Comprador y el Vendedor pagarán sus respectivos gastos de cierre, de acuerdo con las costumbres locales.

El Comprador declara al Vendedor, a la Compañía de Listados, a la Compañía Vendedora y a sus respectivos asociados de ventas, Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc., Metro Search, Inc. y los participantes en su Servicio de Listado Múltiple que la información dada anteriormente relacionada con cualquier fuente de fondos y/o la capacidad de pago en efectivo del Comprador es verdadera, exacta y completa según el leal saber y entender del Comprador. El Comprador indemnizará y eximirá a todas las partes anteriores de cualquier responsabilidad, daños, costos, honorarios y gastos, incluyendo honorarios de abogados, resultantes de cualquier información **fraudulenta** dada en este documento, o en cualquier otro escrito provisto por el Comprador. Los términos de todo este el párrafo continuarán vigentes al cierre y a la entrega de la escritura.

4. DEPÓSITO DE GARANTÍA: El Comprador o su Agente del Comprador entregará el Depósito de Garantía en un plazo de tres (3) días y permanecerá en la cuenta de Depósito en Garantía del siguiente ☐ Agente que lista ☐ Corredor Vendedor: _____.
En caso de no entregar el Depósito de Garantía dentro del plazo mencionado, constituirá un incumplimiento de este Contrato, en cuyo caso el Vendedor podrá a) conceder una prórroga por escrito; b) anular el Contrato; o c) reclamar daños y perjuicios como consecuencia del incumplimiento. El Depósito sólo se retirará de la cuenta de Depósito en Garantía del corredor después del cierre, por acuerdo escrito de todas las partes, por orden judicial o según lo dispuesto por la ley. Si una de las partes no cumple con sus obligaciones, la otra parte podrá aceptar el depósito como indemnización por daños y perjuicios, y ambas partes firmarán una dispensa, o de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo 26, podrán interponer un recurso legal o de equidad disponible. Si la acción es necesaria como resultado de la negativa del Comprador o del Vendedor a entregar el Depósito de Garantía, la parte ganadora tendrá derecho a recuperar, además de cualquier otro recurso disponible en virtud del Contrato a) el Depósito de Garantía y b) la mediación/arbitraje o los gastos judiciales y los honorarios razonables de abogados requeridos para recuperar de dicho depósito, sin exceder tres (3) veces la cantidad del depósito. Esta limitación de los daños y perjuicios recuperables es para los reclamos basados en la falta de pago del depósito, no limita la recuperación de los daños basados en cualquier otro reclamo.

5. CONTINGENCIA DE VALUACIÓN (MARQUE SÓLO UNA OPCIÓN):
☐ **A. Para las transacciones en las que interviene un Prestamista:** Este Contrato **está sujeto** a que el primer tasador del Prestamista establezca que el valor de la propiedad es igual o mayor al precio de compra; -o-
☐ **B. Para las transacciones en efectivo, las transacciones de financiación privada y los contratos de escritura:** Este contrato **está supeditado** a una tasación de un tasador inmobiliario certificado de Kentucky elegido por el Comprador, en un plazo de _____ días, que establezca que el valor de la propiedad es igual o mayor que el precio de compra; -o-
☐ **C. Este Contrato no está supeditado a una tasación**.

Si la tasación establece que el valor de la propiedad es inferior al precio de compra, para que las contingencias **A** o **B** tengan vigencia el Comprador, en un plazo de cinco (5) días tras conocer el valor de tasación y por escrito debe, a) renunciar a la Contingencia de Tasación; b) acordar con el Vendedor un nuevo precio de compra y/o condiciones de pago, si es necesario para el cierre; o c) anular el Contrato, momento en el que el Comprador recibirá el Depósito de Garantía como reembolso. En caso contrario, el Vendedor puede anular el Contrato y retener el Depósito de Garantía.

6. PRORRATA: Todos los impuestos, cuotas y evaluaciones debidos y pagaderos en el año del cierre serán prorrateados entre el Comprador y el Vendedor sobre la base del año calendario/fiscal aplicable a la fecha de la escritura, a menos que se acuerde lo contrario por escrito. Los términos de todo este párrafo seguirán vigentes después el cierre y la entrega de la escritura.

7. GARANTÍA DE VIVIENDA (Los términos de este párrafo continuaran vigentes después del cierre):
A. GARANTÍA LIMITADA DE LA VIVIENDA (MARQUE TODAS LAS QUE CORRESPONDAN): El Comprador y el Vendedor reconocen lo siguiente: el Comprador puede tener a su disposición una póliza de garantía limitada de la vivienda por una tarifa adicional; dicha póliza puede tener exclusiones; dicha póliza no substituye la inspección de la vivienda; y el Corredor puede recibir una tarifa de servicio de la compañía de garantía por servicios de marketing y administrativos y por procesar la solicitud en nombre de la compañía de garantía
☐ El Vendedor se compromete a pagar $ _____ para la compra de una garantía limitada de la vivienda identificada y solicitada antes del cierre por ☐ Comprador o ☐ Vendedor; - o –
☐ El Comprador se compromete a adquirir una garantía limitada de la vivienda; -o-
☐ El Comprador: ☐ renuncia O ☐ se reserva la opción de adquirir una garantía limitada para vivienda al cierre a su propia discreción y costo.
B. GARANTÍA PARA VIVIENDA NUEVA: La propiedad es construcción nueva y tiene un mínimo de un año de garantía del Vendedor, la cual comienza al cierre.
☐ Se entregó al Comprador una copia de la garantía y se adjunta al este contrato y se considera incorporada a este.
☐ Si este contrato se acepta antes que el Comprador reciba la garantía, el Comprador puede anular este contrato por escrito a menos que, el Vendedor entregue dicha garantía al Comprador en un plazo de tres (3) días. Si el Vendedor entrega dicha garantía al Comprador en el plazo de tres (3) días, el Comprador tendrá tres (3) días para revisar y reconocer por escrito el recibo de la garantía. Si el comprador no contesta por escrito con una liberación del Contrato en el mismo plazo de tres (3) días, entonces el Comprador renuncia al derecho del Comprador para anular el Contrato basándose en los términos de la garantía.

COMPRADOR Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____
VENDEDOR Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

Derechos Reservados 2022 Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc.

Propiedad ubicada en: _____

DEBIDA DILIGENCIA

8. DECLARACIÓN DEL VENDEDOR SOBRE EL ESTADO DE LA PROPIEDAD (según lo requerido por 201 KAR 11:350, MARQUE SI CORRESPONDE): El Vendedor declara al Comprador, a la Compañía de Listados, a la Compañía Vendedora y a sus respectivos asociados de ventas, a la Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc., a Metro Search, Inc. y a los participantes en su Servicio de Listados Múltiples que la información dada en el formulario de Divulgación del Vendedor sobre la Condición de la Propiedad es verdadero, exacto y completo según el leal saber y entender del Vendedor. El vendedor indemnizará y eximirá a todas las partes anteriores de cualquier responsabilidad, daños, costos, honorarios y gastos, incluidos los honorarios de los abogados, que resulten de cualquier información **fraudulenta** incluida en este documento, en cualquier anexo, en el contrato de venta, en el formulario de Divulgación del Vendedor de la Condición de la Propiedad o en cualquier otro documento que el Vendedor provea.

☐ **A.** El comprador acusa recibo del formulario de divulgación del estado de la propiedad por parte del vendedor; -o-

☐ **B.** El Comprador no ha recibido el formulario de Divulgación del Vendedor sobre el Estado de la Propiedad. Aunque la ley no lo exija, el Vendedor deberá proporcionar al Comprador el formulario de Divulgación del *Vendedor sobre el Estado de la Propiedad*.

Si el Comprador acepta este Contrato antes de recibir el formulario de Divulgación del Vendedor de la Condición de la Propiedad bajo **B**, el Comprador podrá anular este Contrato por escrito en cualquier momento hasta la fecha del cierre, incluyendo dicha fecha, a menos que el Vendedor entregue dicho formulario al Comprador en un plazo de tres (3) días. Si el Vendedor entrega dicho formulario al Comprador en el plazo de tres (3) días después de aceptar, el Comprador tendrá un (1) día para revisar y acusar recibo de dicho formulario por escrito. Si el Comprador no responde por escrito con una liberación del Contrato dentro del mismo período de un (1) día, el Comprador renuncia al derecho de anular el Contrato sobre la base de la información dada en el formulario de Divulgación del Vendedor de la Condición de la Propiedad.

9. DIVULGACIÓN DE LA PINTURA A BASE DE PLOMO (MARQUE UNA SOLA OPCIÓN):

☐ A. Esta propiedad no fue construida antes de 1978; -o-

☐ B. Esta propiedad fue construida antes de 1978. El vendedor se compromete a llenar el formulario de Divulgación de Información sobre Pintura a Base de Plomo y/o Peligros de Pintura a Base de Plomo y adjuntarlo como anexo a este Contrato. El Comprador acusa recibo de una copia del folleto de la EPA, *Proteja a su Familia del Plomo en su Hogar*.

(ELIJA 1 O 2):

☐ 1. El comprador renuncia al derecho de realizar una evaluación de riesgos o una inspección de la propiedad para detectar la presencia de pintura a base de plomo o los peligros de pintura a base de plomo; -o-

☐ 2. Este Contrato está supeditado a la realización de una evaluación de riesgos o una inspección de la propiedad para detectar la presencia de pintura a base de plomo y/o peligros de pintura a base de plomo. El Comprador tiene diez (10) días, o _____ día(s), a partir de la aceptación de este Contrato para inspeccionar la propiedad con este fin. Esta contingencia terminará a menos que el Comprador entregue al Vendedor, antes de la hora y fecha mencionadas, una copia del informe de inspección y/o evaluación de riesgos y una lista de las deficiencias y correcciones necesarias para abordar la existencia de pintura a base de plomo y/o los peligros de pintura a base de plomo. El Vendedor tendrá entonces _____ días para responder a la solicitud del Comprador. Si el Vendedor acepta la solicitud, todas las reparaciones/correcciones/remediación deberán realizarse antes del cierre. Si el Vendedor no está de acuerdo con la solicitud del Comprador, éste puede anular este Contrato y recibir un reembolso del Depósito de Garantía, o puede aceptar la propiedad en su condición actual en lo que respecta a la pintura a base de plomo y los peligros de la pintura a base de plomo. El Comprador puede eliminar esta contingencia en cualquier momento.

10. INSPECCIONES DE LA PROPIEDAD: (La puntualidad es esencial con respecto a todo el párrafo 10) El comprador está sobre aviso de que se recomienda una inspección en cada compra. Las inspecciones y tasaciones requeridas por la FHA, la VA o el prestamista del comprador no eliminan necesariamente la necesidad de otras inspecciones. El Vendedor permitirá un acceso razonable y retirará todas las pertenencias personales y/o escombros que puedan obstruir una inspección completa de la propiedad y sus mejoras.

Salvo que se indique expresamente en el presente documento, las partes no han confiado en ninguna declaración o representación de ningún corredor o agente inmobiliario referente a la naturaleza o la condición de la propiedad, o de cualquier parte de la misma, ni dichos corredores o agentes garantizan, expresa o implícitamente, la propiedad, su construcción, condición o materiales o cualquiera de los accesorios, aparatos o comodidades.

Las partes reconocen que los corredores y agentes inmobiliarios no recomiendan inspectores específicos ni empresas de inspección específicas. Se considera que todas las inspecciones fueron escogidas y aprobadas por el Comprador. Excepto por una tergiversación material de un Corredor o Agente de bienes raíces, las **PARTES EXIMEN a** cada uno de dichos Corredores y Agentes de la responsabilidad por cualquier defecto o deficiencia existente descubierta en el presente o en el futuro en relación con esta propiedad, y todos los sistemas, aparatos y equipos en ella.

Si el Comprador y/o su representante estropean la propiedad, el Comprador acepta la propiedad con el/los artículos/s dañado/s. Si el Comprador no adquiere la propiedad por cualquier motivo, el Comprador deberá, en el momento oportuno, pagar al Vendedor el costo total de la reparación o, si es necesario, de la sustitución del artículo o artículos dañados. Estas disposiciones relacionadas con los daños a la propiedad seguirán vigentes después del cierre, y podrán aplicarse incluso si ambas partes liberan a la otra del Contrato.

A. VERIFICACIÓN DE LOS PIES CUADRADOS: En un plazo de 15 días, el Comprador deberá verificar la información dada por el Vendedor en cuanto a los pies cuadrados de las mejoras ubicadas en la propiedad. Dentro del mismo plazo, el Comprador tendrá el derecho de anular el Contrato y recibir reembolso de su Depósito de Garantía y dar al Vendedor una notificación por escrito si la información es incorrecta en más del diez por ciento (10%) del total de pies cuadrados terminados sobre el nivel del suelo (conformes y no conformes) de acuerdo con las pautas del Instituto Nacional de Normas Americanas (ANSI). Si el Comprador no anula el Contrato dentro de ese plazo, se considerará que el Comprador renuncia a cualquier derecho o reclamo por daños y perjuicios como resultado de cualquier información incorrecta referente a los pies cuadrados de las mejoras ubicadas en la propiedad, y procederá a la compra de la propiedad. La información suministrada por el Vendedor relacionada con los metros cuadrados de las mejoras es aproximada y se suministra según el leal saber y entender del Vendedor.

B. INSPECCIONES (MARQUE UNA SOLA OPCIÓN):

☐ **1.** El Vendedor renuncia a las inspecciones. El comprador acepta la propiedad en el estado en que se encuentra en la fecha de la oferta. El Comprador entiende los riesgos asociados a esta opción y acepta indemnizar y eximir de responsabilidad a los Agentes y Corredores de Bienes Raíces por cualquier daño sufrido como resultado de aceptar la propiedad en su condición a la fecha de la oferta; -o-

COMPRADOR Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

VENDEDOR Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora:

Derechos Reservados 2022 Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc.

Propiedad ubicada en: _____

☐ **2.** En el plazo de _____ día(s), el Comprador puede inspeccionar la propiedad con cualquier propósito en horas razonables, a costa del Comprador. Después de todas las inspecciones, y dentro del mismo período de inspección, el Comprador notificará al Vendedor que el Comprador a) acepta la propiedad en su condición actual; b) anula el Contrato con un reembolso del Depósito de Garantía (pero sólo si el Comprador contrató a un inspector de viviendas con licencia y recibió un informe por escrito); o c) si el Comprador contrató a un contratista calificado o a un inspector de viviendas con licencia y recibió un informe por escrito, solicita al Vendedor que realice reparaciones, correcciones o reemplazos o que pague por los mismos (en adelante, "Reparaciones"). Después que el Comprador solicite las reparaciones, correcciones o reemplazos, el Comprador no puede rescindir, enmendar o alterar dicha solicitud hasta que el Vendedor haya tenido la oportunidad de responder de conformidad con este párrafo.

Si el Comprador no da respuesta al Vendedor dentro del plazo indicado anteriormente, se considerará que el Comprador acepta la propiedad en su condición actual. Si el Comprador presenta una solicitud de reparación al Vendedor, el Comprador y el Vendedor negociarán las reparaciones de buena fe. El Vendedor responderá en el plazo de _____ día(s) a la solicitud inicial del Comprador. Si el Vendedor no da una respuesta al Comprador en el mismo plazo, el Vendedor acepta todas las Reparaciones del Comprador.

Si las partes no llegan a un acuerdo sobre las Reparaciones solicitadas, cada parte responderá a la última respuesta de la otra en el plazo de _____ día(s) hasta que 1) ambas Partes esté de acuerdo con las Reparaciones o 2) una de las Partes notifique por escrito su intención de anular el Contrato. Si una de las partes notifica su intención de anular el contrato, la otra parte deberá, en el plazo de _____ día(s) después de recibir la notificación, 1) aceptar la última respuesta de Reparaciones de la otra parte, o 2) firmar una dispensa mutua con la devolución del Depósito de Garantía al Comprador.

Si el Vendedor está de acuerdo con las Reparaciones del Comprador, todas las mejoras se realizarán de una manera profesional y oportuna antes del cierre. Todas las respuestas y las solicitudes se harán por escrito.

11. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO: Se aconseja al comprador que pida y adquiera un levantamiento topográfico para informar al Comprador sobre el tamaño y los límites del lote y la posibilidad de que edificios y otras mejoras invadan los límites de la propiedad, los linderos de los edificios, las servidumbres, etc.

El Comprador reconoce que no se basó en las declaraciones hechas por los Agentes o Corredores con respecto a los asuntos mencionados que serían revelados por el levantamiento. El Comprador libera a dichos Corredores y Agentes de la responsabilidad de cualquier defecto o deficiencia existente o descubierta posteriormente en relación con los asuntos mencionados.

MARQUE LA QUE CORRESPONDA:

☐ Este Contrato está supeditado a la realización de un levantamiento topográfico, a costa del Comprador, que sea satisfactorio para éste. El levantamiento debe hacerse en _____ día(s), y el Comprador deberá notificar al Vendedor por escrito si el Comprador desea anular el Contrato basándose en los resultados del levantamiento; En caso contrario, se considera que se renuncia a esta contingencia, sujeto a las disposiciones del párrafo 18. La puntualidad es esencial en lo que respecta a esta contingencia.

CIERRE

12. FECHA DE CIERRE (MARQUE UNA SOLA OPCIÓN):

☐ A. El cierre de esta transacción se hará el día _____ de _____, 20 _____ salvo que se acuerde lo contrario por escrito entre el Comprador y el Vendedor. El Comprador y el Vendedor deberán acordar la hora del cierre, y este acuerdo que no será modificado sin justificación; -o-

☐ B. El cierre de esta transacción no se hará antes de _____ días ni después de _____ días, salvo que el Comprador y el Vendedor acuerden lo contrario por escrito. La fecha y la hora de cierre deben ser aceptables para El Comprador y el Vendedor siempre y cuando la fecha esté dentro del plazo de tiempo. Si el Comprador y el Vendedor no pueden acordar mutuamente una fecha y hora de cierre, el cierre se hará el último día hábil de este plazo.

13. FECHA DE POSESIÓN (MARQUE UNA SOLA OPCIÓN): La posesión del inmueble será entregada por el Vendedor al Comprador:

☐ **A.** Simultáneamente con el cierre, -o-

☐ **B.** Antes de las _____ am/pm, hora del este, _____ día(s) después del cierre (el día de cierre no está incluido).

Los términos de este párrafo seguirán vigentes después del cierre y la entrega de la escritura.

14. CONDICIÓN EN LA POSESIÓN: Hasta la entrega de la propiedad, el Vendedor mantendrá la propiedad, exterior e interior, en el mismo o mejor estado en que estaba en la fecha de aceptación del Contrato, salvo el desgaste normal. El Vendedor dejará la propiedad sin basuras ni desechos, y deberá barrer los predios. **El Vendedor debe retirar los bienes personales no designados en este Contrato antes de la transferencia de la propiedad**. **El Vendedor debe reparar los daños más allá del desgaste normal causados por la remoción de los bienes personales de manera profesional antes de la transferencia de la propiedad**. Los términos de este párrafo seguirán vigentes después del cierre y de la entrega de la escritura.

15. REVISIÓN: El comprador tendrá derecho a realizar una revisión antes del cierre y de nuevo antes de la entrega de la propiedad para verificar su condición. Los términos de este párrafo seguirán vigentes después del cierre y la entrega de la escritura.

16. ARRENDAMIENTOS (MARQUE UNA SOLA OPCIÓN):

☐ **A.** El Vendedor garantiza que no existen al presente arrendamientos en vigor ni existirán en la fecha de cierre de esta propiedad; -o-

☐ **B.** En el cierre, todos los contratos de arrendamiento, si los hubiera, pasarán al Comprador; todos los alquileres, si los hubiera, se prorratearán entre el Comprador y el Vendedor con base en la fecha de la escritura; y todos los depósitos de seguridad, si los hubiera, se transferirán al Comprador. Todos los registros de arrendamiento actuales, en posesión del Vendedor, se entregarán al Comprador en el momento del cierre. Los términos de este párrafo seguirán vigentes después del cierre y de la entrega de la escritura.

17. TRANSFERENCIA DE GARANTÍAS: El Vendedor se compromete a transferir al Comprador, en el momento del cierre, la participación del Vendedor en cualquier garantía del fabricante, contratos de servicio, y otras garantías o avales que puedan ser transferibles al Comprador. El Comprador pagará cualquier cargo existente para esta transferencia.

COMPRADOR Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

VENDEDOR Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora:

Derechos Reservados 2022 Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc.

Propiedad ubicada en: _____

18. TÍTULO QUE SE TRANSMITIRÁ: El título de la propiedad descrita se trasferirá libre de gravámenes y negociable mediante una escritura de GARANTÍA GENERAL; con las cláusulas habituales que cualquier compañía de títulos aseguraría al Propietario, excepto servidumbres registradas, cláusulas restrictivas registradas en cuanto al uso y la mejora de la propiedad, y regulaciones aplicables impuestas por la Comisión de Planificación. Si el título es defectuoso y dicho defecto no puede subsanarse antes de la fecha de cierre, el Vendedor pagará todos los gastos de evaluación del título, y los gastos razonables de bolsillo en el que incurra el Comprador en el proceso de compra de esta propiedad, incluyendo, entre otros, el costo del avalúo, el informe de crédito, la solicitud de hipoteca, el levantamiento topográfico y las inspecciones de cualquier tipo. Se advierte al Comprador que una evaluación del título por sí sola no determinará la existencia de posibles reclamos o gravámenes contra el título. En consecuencia, para proteger la participación del Comprador en la propiedad contra ciertos reclamos, gravámenes u objeciones al título, el Comprador deberá adquirir al cierre una Póliza de Seguro de Título para Propietarios como un gasto normal del Comprador.

El Comprador reconoce que el Seguro de Título para el Propietario es muy recomendable y que, sin dicho seguro, el Comprador puede estar desprovisto de protección contra pérdidas futuras por posibles gravámenes, demandas de dinero, reclamos de posesión de la propiedad, gravámenes no liberados u objeciones futuras al título o pérdidas potenciales.

MARQUE SI CORRESPONDA:

☐ El comprador **renuncia** a la protección del seguro de título del propietario.

NOTIFICACIONES

19. AVISO DE LA ORDENANZA DE DETECTORES DE HUMO (Sólo para el condado de Jefferson): El Vendedor se compromete a firmar en el momento del cierre una declaración jurada que certifique el cumplimiento de la Sección 94 del Código de Ordenanzas de la zona metropolitana de Louisville y cualquier cambio que se produzca en la misma. El Vendedor deberá cumplir con dicha ordenanza antes del cierre. Todos los Vendedores, incluyendo los prestamistas que hayan ejecutado la hipoteca de una propiedad, están obligados a cumplir con esta ordenanza; la responsabilidad de cumplirla no puede transferirse al Comprador. Todas las partes entienden que si los detectores de humo no están conectados a la electricidad, deberán instalarse detectores de humo de litio **nuevos** de 10 años de duración después de la aceptación de este contrato y antes del cierre. Los términos de este párrafo continuaran vigentes después del cierre y la entrega de la escritura.

20. AVISO D ORDENANZA DE DETECTORES DE HUMO (sólo PARA el Condado de Bullitt): El Vendedor acepta firmar una declaración al cierre certificando que cumplió con la Ordenanza No. 23-04 del Condado de Bullitt.

21. CERTIFICADO DEL VENDEDOR DEL CONDOMINIO: Si la propiedad en cuestión es un condominio, y el Vendedor no ha suministrado previamente un Certificado del Vendedor del Condominio, el Vendedor se compromete a solicitar inmediatamente un Certificado del Vendedor del Condominio, a expensas del Vendedor, y a darlo al Comprador de conformidad con la ley KRS 381.9203. El Comprador pagará cualquier documentación adicional de la asociación del condominio (incluidas las actualizaciones) solicitada por el prestamista del Comprador. Si la propiedad es un condominio, el Comprador tiene derecho, según la ley de Kentucky, a una copia de la declaración, los estatutos, las normas o los reglamentos de la asociación y un Certificado del Vendedor del Condominio, como el formulario 404 del KREC. El Comprador puede anular este Contrato hasta que reciba el Certificado y cinco (5) días después de recibirlo, o hasta la transferencia, lo que ocurra primero.

22. RIESGO DE PÉRDIDA: Todos los riesgos de pérdida relacionados con la propiedad permanecerán con el Vendedor hasta el cierre y la entrega de la escritura al Comprador. El Vendedor se compromete a suministrar y tener un seguro hasta el cierre. Si la propiedad se destruye o se daña sustancialmente antes de la fecha de cierre, este Contrato puede cancelarse a opción del Comprador mediante notificación escrita al Vendedor o al Agente del Vendedor. Si el Comprador cancela este Contrato, el Comprador y el Vendedor firmarán inmediatamente una Dispensa de Contrato y el Depósito de Garantía pagado en virtud del mismo será reembolsado al Comprador. Los términos de este párrafo continuaran vigentes después del cierre y la entrega de la escritura. Se recomienda encarecidamente al Comprador que compre seguro para Propietarios antes del cierre.

22. 23. INFORMACIÓN ADICIONAL: Vivienda justa. Esta propiedad se ofrece a la venta sin tener en cuenta raza, color, sexo, religión, nacionalidad, discapacidad, estado familiar, orientación sexual o identidad de género. El Comprador y el Vendedor acusan recibo de una copia del folleto "*Qué Significa la Ley de Vivienda Justa de Kentucky*" según lo requerido en 104 KAR 1:010 12. Debido a los riesgos y preocupaciones relacionados con la vivienda justa, se recomienda a los Corredores y Agentes que no preparen, revisen, presenten al Vendedor información personal (también conocido como "cartas de amor") de posibles compradores. incluyendo fotografías.

Guía para las Relaciones de Agencia y Acuerdo de Consentimiento de Agencia. El Comprador y el Vendedor acusan recibo de la Guía de Relaciones de Agencia y del Acuerdo de Consentimiento de Agencia, según lo dispuesto en 201 KAR 11:121.

24. COMISIÓN: Al cierre de esta transacción, las partes vinculadas por este contrato deberán pagar las comisiones a los Corredores con derecho a ella. La comisión se devengará tras la aceptación de esta oferta, pero está sujeta a las contingencias especificadas en el presente documento. Si el cierre no se lleva a cabo debido a que el Comprador y/o el Vendedor no cumplen con sus respectivas obligaciones en virtud de este documento, la parte o partes incumplidora(s) deberá(n) pagar la comisión que se debe al Corredor con derecho, y todos los gastos para recolectarla, incluyendo los honorarios razonables de los abogados.

25. NOTIFICACIONES: Todas las notificaciones se harán por escrito y se entregarán al Agente y/o Co-Agente de la Parte respectiva que figura en la página 1 de este Contrato bien sea entregadas personalmente, por correo de primera clase, correo electrónico o fax.

26. DIVISIBILIDAD La omisión, modificación o inaplicabilidad de cualquier disposición de este Contrato no afectará a la aplicabilidad de este Contrato.

27. MEDIACIÓN/ARBITRAJE VINCULANTE: La notificación de la Solicitud de Mediación debe hacerse dentro de 365 días después que la Parte que plantea los reclamos se entera, o debiera haberse enterado, de la existencia de dichos reclamos. Cualquier disputa o reclamo (incluyendo, entre otros, reclamos de fraude, tergiversación, multas por daños, garantía y/o negligencia) del Vendedor, Comprador, Corredores, Agentes o cualquiera de ellos por una suma mayor a los límites de los tribunales para casos menores con jurisdicción que surjan de este Contrato o de su incumplimiento, o que surjan o se relacionen con la condición física de la propiedad cubierta bajo este Contrato, se someterán primero a mediación y arbitraje de acuerdo con las pautas de Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc. Copias de estas directrices están disponibles en Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc. Las disputas incluirán (entre otros) asuntos relacionados con las declaraciones hechas por el Comprador, el Vendedor, o cualquier Corredor o Agente, u otra persona o entidad en relación con la compraventa de la propiedad cubierta bajo este Contrato. Cualquier acuerdo firmado por las partes en virtud de la conferencia de mediación será vinculante.

COMPRADOR Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

VENDEDOR Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora:

Derechos Reservados 2022 Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc.

Propiedad ubicada en: _____

Si la mediación no da lugar a un acuerdo firmado por las partes, todas estos reclamos o disputas se decidirán mediante un arbitraje vinculante de acuerdo con las directrices de Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc. y las leyes del Estado de Kentucky. Copias de estas directrices están disponibles en Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc. El arbitraje debe hacerse dentro de los 365 días después que se presente la Solicitud inicial de Mediaciónde acuerdo con las directrices de Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc. Se llevará a cabo una audiencia oral, a menos que las partes acuerden mutuamente lo contrario. Un árbitro llevará a cabo en el Estado de Kentucky cualquier procedimiento para determinar daños y perjuicios de conformidad con el párrafo 27 y no en un tribunal. En caso de que una de las partes no se presente al arbitraje cuando así se requiera, o impugne sin éxito la sentencia del árbitro, la otra parte tendrá derecho a recuperar sus gastos, incluyendo los honorarios razonables de abogados, por haber tenido que buscar un arbitraje o defender / ejecutar la sentencia.

Se acuerda específicamente que ninguna de las Partes tendrá derecho a unir o consolidar disputas de otros o contra otros en cualquier mediación o arbitraje (a menos que ambas partes estén de acuerdo), o a incluir en una mediación o arbitraje una disputa como representante o miembro de una demanda colectiva, o a actuar en cualquier arbitraje en el interés del público en general o en capacidad de abogado privado.

Al firmar a continuación, los Agentes, en su nombre y en el de sus Corredores, aceptan estar ceñirse a las disposiciones de este párrafo 27, pero, no son una parte de este Contrato para cualquier otro propósito. Los términos de este párrafo continuaran vigentes después del cierre y a la entrega de la escritura.

_____ _____

Firma dl Agente que Lista Firma del Agente que Vende

28. ENMIENDAS: Este Contrato sólo puede ser enmendado o modificado por un acuerdo escrito firmado por el Vendedor y el Comprador; disponiéndose, sin embargo, para efectos de la Ley de Transacciones Electrónicas Uniformes de Kentucky (KRS 369.101 a 369. 120), que este Contrato NO podrá modificarse por correo electrónico, mensaje de texto u otros medios electrónicos a menos que la parte que use el correo electrónico, el mensaje de texto u otros medios electrónicos reconozca (a) su intención de enmendar o modificar este Contrato por correo electrónico, mensaje de texto u otros medios electrónicos, (b) que dicha enmienda o modificación se considerará un “registro electrónico,” y (c) que la inclusión de su nombre, dirección de correo electrónico, número de teléfono u otra información de identificación se considerará una “firma electrónica”; además, el uso del Vendedor o del Comprador de un sistema o programa electrónico como AuthentiSign o DocuSign se considerará un reconocimiento de dicha parte de los puntos (a), (b) y (c) anteriores.

29. OTRAS DISPOSICIONES:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Lo términos de este párrafo continuarán vigentes después del cierre y la entrega de la escritura

30. ANEXOS (MARQUE TODAS LAS QUE CORRESPONDAN):

☐ Anexo de la Asociación de Propietarios (HOA) ☐ Contrato de Posesión Retrasada

☐ Contingencia de venta / Cierre de la Propiedad del Comprador ☐ Construcción Nueva Significativamente Terminada

☐ _____

30. No hay plazo de rescisión tras la firma de este Contrato. Las partes del presente Contrato leyeron el contenido en su totalidad y acusan recibo de una copia.

31. CLÁUSULA DE SUPERVIVENCIA: Además de las disposiciones de este documento que, por sus términos, deben continuar vigentes después del cierre y entrega de la escritura, cualquier disposición de este documento que, por sus términos, deba ejecutarse después del cierre y la entrega de la escritura también continuará vigente después del cierre y la entrega de la escritura. Se considerará que todas las disposiciones de este documento que deban continuar vigentes y ejecutables después del cierre y la entrega de la escritura continuarán vigentes y plenamente ejecutable durante un período de 12 meses después del cierre y la entrega de la escritura.

COMPRADOR Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

VENDEDOR Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora:

Derechos Reservados 2022 Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc.

Propiedad ubicada en: _____

FIRMAS DEL COMPRADOR

A menos que se acepte por escrito antes de las_____ am/pm, hora del este, del_____día de _____, 20 _____ esta oferta quedará anulada. (Acuso/acusamos recibo de una copia de esta oferta).

Nombre del Comprador	Firma del Comprador	Fecha y Hora
Nombre del Comprador	Firma del Comprador	Fecha y Hora

RESPUESTA DEL VENDEDOR: ACEPTACIÓN O RECHAZO

La oferta del Comprador se ☐ ACEPTA o ☐ RECHAZA a las _____ am/pm, hora del este, el _____día de _____, 20 _____.

Nombre del Vendedor	Firma del Vendedor	Fecha y hora
Nombre del Vendedor	Firma del Vendedor	

RESPUESTA DEL VENDEDOR: RECHAZO Y CONTRAOFERTA

La oferta del Vendedor se RECHAZA a las _____ am/pm, hora del este, el _____ día de _____, 20 _____.

Sin embargo, el Vendedor ACEPTARÁ:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Todos los demás términos y condiciones seguirán siendo los mismos.

A menos que se acepte por escrito antes de las_____am/pm, hora del este, del _____día de _____, 20 _____ esta oferta quedará anulada y sin efecto. (Acuso/acusamos recibo de una copia de esta oferta).

Nombre del Vendedor	Firma del Vendedor	Fecha y hora
Nombre del Vendedor	Firma del Vendedor	

RESPUESTA DEL COMPRADOR A LA CONTRAOFERTA (Use una Hoja Adicional para Contraoferta)

La respuesta del Vendedor se ☐ ACEPTA ☐ RECHAZA a las_____ am/pm, Hora del Este, el _____ día de_____, 20 _____.

Nombre del Comprador	Firma del Comprador	Fecha y hora
Nombre del Comprador	Firma del Comprador	Fecha y hora

☐ Ver Contraoferta, página 8. Iniciales del Comprador: _____ Fecha: _____ Hora: _____

Iniciales del Comprador: _____ Fecha: _____ Hora: _____

Derechos Reservados 2022 Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc.