

1 **GREATER LOUISVILLE ASSOCIATION OF REALTORS, INC.**

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



3 **Contrato de Terreno Baldío**

Fecha: _____

4

MLS# _____

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

11 **Cálculo de Días:** Todos los días son naturales (de medianoche a medianoche) calculados a partir del primer día después de la
12 aceptación del contrato, o el día de la notificación (si corresponde).

13 _____
14 Compañía de Listado / # de Licencia Nombre del Agente / # de Licencia Teléfono - Agente Teléfono - Oficina

15 _____
16 Correo Electrónico del Agente Nombre # de Licencia del Co-Agente Teléfono del Agente

17 _____
18 Company Cooperadora / # Licencia Nombre del Agente # de Licencia Teléfono - Agente Teléfono - Oficina

19 _____
20 Correo Electrónico del Agente Nombre # de Licencia del Co-Agente Teléfono del Agente

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

22 **1. OFERTA:** El vendedor se compromete a vender y el Comprador se compromete a comprar la propiedad de la siguiente manera: _____

23 _____ que se encuentra en el Tomo de Escrituras _____

24 Página _____ en el Condado de _____, Estado de Kentucky, junto con todas las mejoras, incluye lo siguiente:

25 _____

26 _____

27 _____

28 Las asignaciones de cultivos podrán / no podrán transferirse con el título.

29 Los derechos de minería podrán / no podrán transferirse con el título.

30 Los cultivos actuales podrán / no podrán transferirse con el título.

31 El Contrato del Programa de Conservación de Reservas (CRP) se transferirá no se transferirá con el título. Se anima a Compradores y
Vendedores a discutir

32 posibles prorrates de los mismos.

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

34 Los términos de este párrafo continuarán vigentes después del cierre y entrega de la escritura de propiedad.

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

36 **Depósito de Garantía** \$ _____

37 Los términos de este párrafo continuarán vigentes después del cierre y entrega de la escritura de propiedad.

38 **COMPRADOR** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

39 **VENDEDOR** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

41 Propiedad ubicada en: _____

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

43 Efectivo \$ _____ o _____ %

44 Línea de Crédito Donación Otro _____ \$ _____ o _____ %

45 Asistencia para la Cuota Inicial _____ \$ _____ o _____ %

46 **Financiación: El Saldo Restante será financiado por: (MARQUE TODAS LA QUE CORRESPONDAN):**

47 Convencional Tasa Fija Tasa Ajustable Otro: _____ (En este caso, ver anexo adjunto)

48 Amortización del préstamo en _____ años, con tasa de interés de _____ % anual como máximo. Para un préstamo de tasa ajustable,
49 los ajustes se limitan a lo siguiente: _____. En caso de utilizar financiamiento (excluyendo una línea de crédito), este Contrato está
50 sujeto a que el Comprador califique para un préstamo bajo los términos descritos anteriormente, o mejores. Si el Comprador actuando de buena
51 fe, no califica para el préstamo, el Comprador puede anular el Contrato y recibir el reembolso del Depósito de Garantía. La adquisición del
52 Comprador del depósito de garantía, efectivo, línea de crédito, donación y/u otra fuente de fondos mencionada en las líneas 36, 43 y 44 no es una
53 contingencia.

54 El comprador deberá solicitar dicho préstamo en el plazo de _____ día(s). Si no solicita el préstamo, no cumplirá con este Contrato, y en este
55 caso, el Vendedor podrá a) conceder una prórroga por escrito; b) anular el Contrato y retener el Depósito de Garantía como pago de daños y
56 perjuicios; o c) presentar un reclamo por daños y perjuicios resultantes del incumplimiento. Cualquier cambio en las condiciones de financiación o
57 o del prestamista no podrán afectar negativamente los ingresos del Vendedor o la fecha de cierre. El Vendedor recibirá reportes del progreso del
58 préstamo, incluyendo cualquier cambio de las condiciones de financiación anteriores o del Prestamista seleccionado.

59 Información de contacto del prestamista: _____

60 El Comprador declara al Vendedor, a la Compañía de Listado, a la Compañía Vendedora y a sus respectivos asociados de ventas, Greater
61 Louisville Association of REALTORS®, Inc., Metro Search, Inc. y los participantes en su Servicio de Listado Múltiple que la información dada
62 anteriormente y relacionada con las fuentes de fondos y/o la capacidad de pago en efectivo del Comprador es verdadera, exacta y completa
63 según el conocimiento del Comprador. El Comprador indemnizará y eximirá a todas las partes anteriores de toda responsabilidad civil, daños,
64 costas, honorarios y gastos, incluyendo honorarios de abogados, resultantes de cualquier información **fraudulenta** suministrada en este
65 documento o en cualquier otro documento proporcionado por el Comprador. Los términos de este párrafo seguirán vigentes después del cierre y
la entrega de la escritura de propiedad.

66 **4. DEPÓSITO DE GARANTÍA:** El Comprador o el agente del Comprador entregarán el Depósito de Garantía en un plazo de tres (3) días
67 y se depositará en la cuenta de Depósito en Plica del siguiente Corredor que Lista Corredor Agencia que Vende: _____.
68 Si no entrega el Depósito de Garantía dentro del plazo mencionado, se considerará un incumplimiento del presente Contrato. En este caso, el
69 Vendedor podrá a) conceder una prórroga por escrito; b) anular el Contrato; o c) reclamar daños y perjuicios resultantes del incumplimiento. El
70 depósito solo se retirará de la cuenta de depósito en plica del corredor en el momento del cierre, por acuerdo escrito entre todas las partes, por
71 orden judicial o según lo previsto por la ley. Si alguna de las partes no cumple con sus obligaciones conforme al presente Contrato, la otra parte
72 podrá aceptar el depósito como pago de los daños y perjuicios, y ambas partes firmarán una dispensa o, de acuerdo con lo dispuesto en el
73 párrafo 20, podrán interponer un recurso legal o de resolución conforme al sistema de equidad. Si la acción es necesaria como resultado de la
74 negativa del Comprador o del Vendedor a entregar el Depósito de Garantía, la parte ganadora tendrá derecho a recuperar, además de cualquier
75 otro recurso disponible en virtud del Contrato a) el Depósito de Garantía y b) la mediación/arbitraje o los gastos judiciales y los honorarios
76 razonables de abogados requeridos para recuperar 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, y no limitará la recuperación de daños basados en
cualquier otro reclamo.

77 **5. CONTINGENCIA DE TASACIÓN (MARQUE UNA SOLA OPCIÓN):**

78 **A. Para las Transacciones en las que Interviene un Prestamista:** Este Contrato está sujeto a que el primer tasador del Prestamista
79 establezca que el valor de la propiedad es igual o mayor al precio de compra; -o-

80 **B. Para las Transacciones en Efectivo, las Transacciones de Financiación Privada y los Contratos de Escritura:** Este contrato está
81 supeditado a una tasación de un tasador inmobiliario certificado de Kentucky elegido por el Comprador, en un plazo de _____ días,
82 que establezca que el valor de la propiedad es igual o mayor que el precio de compra; -o-

83 **C. Este Contrato no está supeditado a una tasación.**

84 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
85 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
86 Tasación; b) acordar con el Vendedor un nuevo precio de compra y/o condiciones de pago; o c) anular el Contrato, momento en el que el
87 Comprador recibirá el Depósito de Garantía como reembolso. En caso contrario, el Vendedor puede anular el Contrato y retener el Depósito de
88 Garantía.

89 **COMPRADOR** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

90 **VENDEDOR** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

92 Propiedad ubicada en: _____

93 **6. PRORRATA:** Todos los impuestos, cuotas y gravámenes adeudados y pagaderos en el año del cierre se prorratearán entre el 94 Comprador y el Vendedor en la base del año calendario/fiscal aplicable a la fecha de la escritura, salvo que se acuerde lo contrario.

95 **7. INSPECCIONES/DEBIDA DILIGENCIA: (La puntualidad es vital en lo relacionado con el párrafo 7.)**

96 El comprador entiende que los levantamientos topográficos y/o los avalúos no descartan necesariamente la necesidad de otras inspecciones.

97 **Salvo lo dispuesto expresamente en este documento, las partes no se basaron en la declaración de ningún corredor o agente 98 inmobiliario en lo referente a la naturaleza o el estado de la propiedad, o de cualquier parte de la misma, y dichos corredores o agentes, 99 no garantizan la propiedad expresa o implícitamente.**

100 Las partes reconocen que REALTORS® no recomienda inspectores específicos o compañías de inspección específicas. Se considera que 101 todas las inspecciones fueron elegidas y ordenadas por el Comprador. Excepto en el caso de una tergiversación material por parte de un agente 102 las **PARTES EXONERAN** a cada uno de dichos agentes y corredores de la responsabilidad por cualquier defecto o deficiencia existente en la 103 actualidad o en el futuro descubiertos en relación con esta propiedad, y todas las mejoras en ella. Los términos de este párrafo continuarán 104 vigentes después del cierre y la entrega de la escritura.

105 En el plazo de ____ día(s), el Comprador puede inspeccionar la propiedad con cualquier propósito en horarios razonables, a cargo del 106 Comprador. Después de las inspecciones, y dentro del plazo para inspección, el Comprador notificará al Vendedor que el Comprador a) acepta 107 la propiedad en su estado actual; b) anula el contrato con devolución del Depósito de Garantía; o c) solicite al Vendedor que realice 108 reparaciones, correcciones o sustituciones o pagar por ellas (en lo sucesivo denominadas "Reparaciones"). Una vez que el Comprador haya 109 solicitado las reparaciones, correcciones o reemplazos, el Comprador no puede rescindir, enmendar o alterar dicha solicitud hasta que el 110 Vendedor haya tenido la oportunidad de responder según este párrafo.

111 Si el Comprador no responde al Vendedor dentro del plazo indicado anteriormente, se considerará que el Comprador acepta la propiedad en su 112 estado actual. Si el Comprador presenta una solicitud de Reparaciones al Vendedor, el Comprador y el Vendedor negociarán las reparaciones 113 de buena fe. El Vendedor deberá responder a la solicitud inicial del Comprador en el plazo de ____ día(s). Si el Vendedor no responde al 114 Comprador ese plazo, el Vendedor está de acuerdo con todas las Reparaciones solicitadas por el Comprador.

115 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 116 ____ 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 117 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 118 recibir la notificación, 1) aceptar la última respuesta de Reparaciones de la otra parte, o 2) firmar una dispensa mutua con la devolución del 119 Depósito de Garantía al Comprador.

119 Si el Vendedor está de acuerdo con las Solicitudes de Reparaciones del Comprador, todas las mejoras se realizarán de una manera profesional 120 y oportuna antes del cierre. Todos las respuestas y solicitudes se harán por escrito.

121 **8. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO:** Se aconseja al comprador que solicite y adquiera un levantamiento topográfico para informar al 122 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 123 de los edificios, las servidumbres, etc.

123 El Comprador reconoce que no se basó en las declaraciones hechas por los Agentes o Corredores con respecto a los asuntos mencionados que 124 serían revelados por el levantamiento. El Comprador libera a dichos Corredores y Agentes de la responsabilidad de cualquier defecto o 125 deficiencia existente o descubierta posteriormente con relación a los asuntos antes-mencionados.

126 **MARQUE LA QUE CORRESPONDA:**

127 Este Contrato está supeditado a la realización de un levantamiento topográfico, a costa del Comprador, que sea satisfactorio para éste. El 128 levantamiento debe hacerse en _____ día(s), y el Comprador deberá notificar al Vendedor por escrito si el Comprador desea anular el 129 Contrato basándose en los resultados del levantamiento; en caso contrario, se considera que se renuncia a esta contingencia, sujeto a las 130 disposiciones del párrafo 13. La puntualidad es esencial en lo que respecta a esta contingencia.

131 **9. FECHA DE CIERRE (MARQUE UNA SOLA OPCIÓN):**

132 A. El cierre de esta transacción se hará el día _____ de _____, 20 _____ salvo que se acuerde lo contrario 133 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 134 modificado sin justificación; -o-

135 B. El cierre de esta transacción no se hará antes de _____ días ni después de _____ días, salvo que el 136 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 137 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 138 cierre, el cierre se hará el último día hábil de este plazo.

137 **COMPRADOR** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

138 **VENDEDOR** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

140 Propiedad ubicada en: _____

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

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

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

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

145 **11. CONDICIÓN AL ASUMIR LA POSESIÓN:** Hasta la entrega de la propiedad, el Vendedor mantendrá la propiedad, tanto exterior e interior, en el

146 mismo o mejor estado en que estaba en la fecha de aceptación del Contrato, salvo el desgaste normal. El Vendedor dejará la propiedad

147 sin basuras ni desechos, y deberá barrer los predios. El Vendedor debe retirar los bienes personales no designados en este Contrato antes de la

148 transferencia de la propiedad. El Vendedor debe reparar cualesquiera daños más allá del desgaste normal causados por la remoción de los

149 bienes personales de manera profesional antes de la transferencia de la propiedad. Los términos de este párrafo seguirán vigentes después

150 del cierre y de la entrega de la escritura.

151 **12. ARRENDAMIENTOS (MARQUE SOLO UNA OPCIÓN):**

152 El vendedor garantiza que no existen al presente arrendamientos en vigor ni existirán en la fecha de cierre de esta propiedad. (O)

153 En el cierre, todos los contratos de arrendamiento, si los hubiera, pasarán al Comprador; todos los alquileres, si los hubiera, se prorratearán

154 entre el Comprador y el Vendedor basado en la fecha de la escritura de propiedad; y todos los depósitos de seguridad, si los hubiera, se transferirán al Comprador.

155 Todos los registros de arrendamiento actuales, en posesión del Vendedor, se entregarán al Comprador al momento del cierre. Los términos de este párrafo seguirán vigentes después del cierre y de la entrega de la escritura.

156 **13. TÍTULO DE PROPIEDAD PARA TRASFERENCIA:** El título de la propiedad descrita se transferirá libre de gravámenes y negociable mediante una

157 escritura de GARANTÍA GENERAL; con las cláusulas habituales que cualquier compañía de títulos aseguraría, excepto servidumbres registradas,

158 cláusulas restrictivas registradas en cuanto al uso y la mejora de la propiedad, y regulaciones aplicables impuestas por la Comisión de Planificación. Si el

159 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

160 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

161 informe de crédito, la solicitud de hipoteca, el levantamiento topográfico y las inspecciones de cualquier tipo. **Se advierte al Comprador que una**

162 **evaluación del título por sí sola no determinará la existencia de posibles reclamos o gravámenes contra el título.** En consecuencia, para proteger

163 la participación del Comprador en la propiedad contra ciertos reclamos, gravámenes u objeciones al título, el Comprador deberá adquirir al cierre una

164 Póliza de Seguro de Título para Propietarios como un gasto normal del Comprador. **El Comprador reconoce que el Seguro de Título para el**

165 **Propietario es muy recomendable** y que, sin dicho seguro, el Comprador puede estar desprovisto de protección contra pérdidas futuras por posibles

166 gravámenes, demandas de dinero, reclamos de posesión de la propiedad, gravámenes no liberados u objeciones futuras al título o pérdidas potenciales.

167 Si el Comprador rechaza la protección del Seguro de Título para el Propietario, escriba sus iniciales

168 aquí: _____ / _____ FECHA: _____ / _____ HORA: _____ / _____

169 **14. RIESGO DE PÉRDIDA:** Todos los riesgos de pérdida relacionados con la propiedad permanecerán con el Vendedor hasta el cierre y

170 la entrega de la escritura de propiedad al Comprador. El Vendedor se compromete a suministrar y tener un seguro hasta el cierre. Si la propiedad

171 se destruye o se daña sustancialmente antes de la fecha de cierre, este Contrato puede cancelarse a opción del Comprador mediante notificación

172 escrita al Vendedor o al Agente del Vendedor. Si el Comprador cancela este Contrato, el Comprador y el Vendedor firmarán inmediatamente una

173 Liberación de Contrato y el Depósito de Garantía pagado en virtud del mismo será reembolsado al Comprador.

174 **15. VIVIENDA JUSTA:** Esta propiedad se ofrece a la venta sin tener en cuenta raza, color, sexo, religión, nacionalidad, discapacidad,

175 estado familiar, orientación sexual o identidad de género. El Comprador y el Vendedor acusan recibo de una copia del folleto "Significado

176 de la Ley de Vivienda Justa de Kentucky" según lo requerido en 104 KAR 1:010. Debido a los riesgos y preocupaciones relacionados con la vivienda

177 justa, se recomienda a los Corredores y Agentes que no preparen, revisen, presenten al Vendedor información personal (también conocido como "cartas de

178 amor") de posibles compradores. incluyendo fotografías.

179 **16. FORMATO DE INFORMACIÓN Y DECLARACIÓN DE LA AGENCIA:** El Comprador y el Vendedor acusan recibo de la Guía de la Relaciones

180 de la Agencia y el Acuerdo de Consentimiento de la Agencia, según los requisitos de 201 KAR 11:121.

181 **17. COMISIÓN:** Al cierre de esta transacción, el Vendedor pagará una comisión a cualquier Corredor con derecho a la misma. La

182 Comisión se devengará tras la aceptación de esta oferta, pero está sujeta a las contingencias especificadas en el presente

183 documento. Si el cierre no se lleva a cabo debido a que el Comprador y/o el Vendedor no cumplen con sus respectivas obligaciones

184 en virtud de este documento, la parte o partes incumplidora(s) deberá(n) pagar la comisión que se debe al Corredor con derecho, y

185 todos los gastos para recolectarla, incluyendo los honorarios razonables de los abogados.

186 **18. 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.

187 **19. DIVISIBILIDAD:** La omisión, modificación o inaplicabilidad de cualquier disposición de este Contrato no afectará a la aplicabilidad de este Contrato.

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

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

243 Propiedad ubicada en: _____

244 A menos que se acepte por escrito antes de las _____ am/pm, Hora Estándar del Este, del _____ día de _____,

245 20 _____ esta oferta quedará anulada. (Acuso/acusamos recibo de una copia de esta oferta).

246 _____
247 Nombre del Comprador Firma del Comprador Fecha y Hora

248 _____
249 Nombre del Comprador Firma del Comprador Fecha y Hora

250 **RESPUESTA: ACEPTACIÓN**

251 La oferta anterior se acepta a las _____ am/pm, Hora Estándar del Este, el _____ día de _____,
252 20 _____. (Acuso/acusamos recibo de una copia de este contrato).

253 _____
254 Nombre del Vendedor Firma del Vendedor Fecha y hora

255 _____
256 Nombre del Vendedor Firma del Vendedor Fecha y hora

257 **RESPUESTA: RECHAZO/CONTRAOFFERTA**

258 La oferta anterior se rechaza a las _____ am/pm, Hora Estándar del Este, del _____ día de _____, 20 _____.

259 No obstante, el Vendedor aceptará: _____

260 _____

261 _____

262 _____

263 _____

264 Todos los demás términos y condiciones seguirán siendo los mismos.

265 A menos que se acepte por escrito antes de las _____ am/pm, Hora Estándar del Este, del _____ día de _____,
266 20 _____ esta oferta quedará anulada y sin efecto. (Acuso/acusamos recibo de una copia de esta oferta).

267 _____
268 Nombre del Vendedor Firma del Vendedor Fecha y hora

269 _____
270 Nombre del Vendedor Firma del Vendedor Fecha y hora

271 **RESPUESTA A LA CONTRAOFFERTA**

272 La respuesta del Vendedor se acepta rechaza a las _____ am/pm, Hora Estándar del Este, el _____ día de _____,
273 _____, 20 _____.

274 _____
275 Nombre del Comprador Firma del Comprador Fecha y hora

276 _____
277 Nombre del Comprador Firma del Comprador Fecha y hora

278 Ver Contraoferta, página _____ Iniciales del Comprador: _____ Fecha: _____ Hora: _____

279 Iniciales del Comprador: _____ Fecha: _____ Hora: _____