

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
3 uso exclusivo de sus miembros.



4 **Contrato de Venta para Viviendas**

Fecha: _____

MLS # _____

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

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

14 **Compañía que Lista / Licencia #** Nombre del Agente/ Licencia # Teléfono del Agente Teléfono de la Oficina
15 _____
16 Email del Agente Nombre del C-Agente/Licencia # Teléfono del Agente
17 _____
18 **Compañía que Vende / Licencia #** Nombre del Agente/ Licencia # Teléfono del Agente Teléfono de la Oficina
19 _____
20 Email del Agente Nombre del C-Agente/Licencia # Teléfono del Agente

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

22 **PROPIEDAD**

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

25 que está registrado en el Libro de Escrituras _____ Página _____ Bloque # _____ Lote # _____
26 Sub Lote # _____ en el Condado de _____, Kentucky, junto con todas las mejoras y accesorios, si
27 corresponde, y que las partes reconocen que no son bienes personales, incluyendo entre otros:

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

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

35 _____
36 El Vendedor debe **remove** las siguientes instalaciones antes de la entrega de la Propiedad: _____
37 _____

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

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

40 **PRECIO Y CONDICIONES**

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

42 **Depósito de garantía** \$. _____

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

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

- 45 Efectivo \$ _____ o _____ %
- 46 Línea de Crédito Donación Otros \$ _____ o _____ %
- 47 Asistencia para la Cuota Inicial \$ _____ o _____ %

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

49 Convencional FHA VA Tasa fija Tasa ajustable Otro: _____ (si es otro, ver el anexo adjunto)
50 préstamo amortizado en _____ años, con un tipo de interés no superior al _____ % anual. Para un préstamo de tipo variable,
51 los ajustes se limitan a lo siguiente: . _____. Si hay financiación (excepto par líneas de crédito), este Contrato está sujeto a que el
52 Comprador obtenga un préstamo con las condiciones o condiciones de financiación mencionadas, o mejores. Si el Comprador, actuando de buena fe, no
53 cumple con los requisitos para el préstamo, el Comprador podrá anular el Contrato y recibir reembolso del Depósito de Garantía. La adquisición del Comprador
54 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.

55 **COMPRADOR** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

56 **VENDEDOR** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

58 Propiedad ubicada en: _____

59 El comprador deberá solicitar dicho préstamo en el plazo de _____ día(s). Si no solicita el préstamo, incumplirá con este Contrato, en
60 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
61 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
62 ingresos del Vendedor a la fecha de cierre. El Vendedor será informado del progreso del préstamo, incluyendo cualquier cambio en las
63 condiciones de financiación anteriores o el prestamista seleccionado.

64 Información de contacto del prestamista: _____.

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

67 El Comprador declara al Vendedor, a la Compañía de Listados, a la Compañía Vendedora y a sus respectivos asociados de ventas,
68 Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc., Metro Search, Inc. y los participantes en su Servicio de Listado Múltiple que la
69 información dada anteriormente relacionada con cualquier fuente de fondos y/o la capacidad de pago en efectivo del Comprador es
70 verdadera, exacta y completa según el leal saber y entender del Comprador. El Comprador indemnizará y eximirá a todas las partes
71 anteriores de cualquier responsabilidad, daños, costos, honorarios y gastos, incluyendo honorarios de abogados, resultantes de cualquier
72 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.

73 **4. DEPÓSITO DE GARANTÍA:** El Comprador o su Agente del Comprador entregará el Depósito de Garantía en un plazo de tres (3) días y
74 permanecerá en la cuenta de Depósito en Garantía del siguiente Agente que lista Corredor Vendedor: _____.

75 En caso de no entregar el Depósito de Garantía dentro del plazo mencionado, constituirá un incumplimiento de este Contrato, en cuyo caso
76 el Vendedor podrá a) conceder una prórroga por escrito; b) anular el Contrato; o c) reclamar daños y perjuicios como consecuencia del
77 incumplimiento. El Depósito sólo se retirará de la cuenta de Depósito en Garantía del corredor después del cierre, por acuerdo escrito de
78 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
79 aceptar el depósito como indemnización por daños y perjuicios, y ambas partes firmarán una dispensa, o de acuerdo a lo dispuesto en el
80 párrafo 26, podrán interponer un recurso legal o de equidad disponible. Si la acción es necesaria como resultado de la negativa del
81 Comprador o del Vendedor a entregar el Depósito de Garantía, la parte ganadora tendrá derecho a recuperar, además de cualquier otro
82 recurso disponible en virtud del Contrato a) el Depósito de Garantía y b) la mediación/arbitraje o los gastos judiciales y los honorarios
83 razonables de abogados requeridos para recuperar de dicho depósito, sin exceder tres (3) veces la cantidad del depósito. Esta limitación de
84 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.

85 **5. CONTINGENCIA DE VALUACIÓN (MARQUE SÓLO UNA OPCIÓN):**

86 **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-

88 **B. Para las transacciones en efectivo, las transacciones de financiación privada y los contratos de escritura:** Este contrato **está**
89 **supeditado** a una tasación de un tasador inmobiliario certificado de Kentucky elegido por el Comprador, en un plazo de _____ días,
90 que establezca que el valor de la propiedad es igual o mayor que el precio de compra; -o-

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

92 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
93 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
94 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
95 el Contrato, momento en el que el Comprador recibirá el Depósito de Garantía como reembolso. En caso contrario, el Vendedor puede
96 anular el Contrato y retener el Depósito de Garantía.

97 **6. PRORRATA:** Todos los impuestos, cuotas y evaluaciones debidos y pagaderos en el año del cierre serán prorrateados entre
98 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
99 contrario por escrito. Los términos de todo este párrafo seguirán vigentes después el cierre y la entrega de la escritura.

100 **7. GARANTÍA DE VIVIENDA (Los términos de este párrafo continuaran vigentes después del cierre):**

101 **A. GARANTÍA LIMITADA DE LA VIVIENDA (MARQUE TODAS LAS QUE CORRESPONDAN):** El Comprador y el Vendedor reconocen
102 lo siguiente: el Comprador puede tener a su disposición una póliza de garantía limitada de la vivienda por una tarifa adicional; dicha
103 póliza puede tener exclusiones; dicha póliza no substituye la inspección de la vivienda; y el Corredor puede recibir una tarifa de servicio de
104 la compañía de garantía por servicios de marketing y administrativos y por procesar la solicitud en nombre de la compañía de garantía

105 El Vendedor se compromete a pagar \$ _____ para la compra de una garantía limitada de la vivienda identificada y
106 solicitada antes del cierre por Comprador o Vendedor; - o -

107 El Comprador se compromete a adquirir una garantía limitada de la vivienda; -o-

108 El Comprador: renuncia O se reserva la opción de adquirir una garantía limitada para vivienda al cierre a su propia discreción y
109 costo.

110 **B. GARANTÍA PARA VIVIENDA NUEVA:** La propiedad es construcción nueva y tiene un mínimo de un año de garantía del Vendedor, la
111 cual comienza al cierre.

112 Se entregó al Comprador una copia de la garantía y se adjunta al este contrato y se considera incorporada a este.

113. Si este contrato se acepta antes que el Comprador reciba la garantía, el Comprador puede anular este contrato por escrito a menos
114 que, el Vendedor entregue dicha garantía al Comprador en un plazo de tres (3) días. Si el Vendedor entrega dicha garantía al
115 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.
116 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.

117 **COMPRADOR** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

118 **VENDEDOR** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

121 **DEBIDA DILIGENCIA**

122 **8. DECLARACIÓN DEL VENDEDOR SOBRE EL ESTADO DE LA PROPIEDAD** (según lo requerido por 201 KAR 11:350, MARQUE SI
123 CORRESPONDE): El Vendedor declara al Comprador, a la Compañía de Listados, a la Compañía Vendedora y a
124 sus respectivos asociados de ventas, a la Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc., a Metro Search, Inc. y a los participantes en su
125 Servicio de Listados Múltiples que la información dada en el formulario de Divulgación del Vendedor sobre la Condición de la Propiedad es
126 verdadero, exacto y completo según el leal saber y entender del Vendedor. El vendedor indemnizará y eximirá a todas las partes anteriores de
127 cualquier responsabilidad, daños, costos, honorarios y gastos, incluidos los honorarios de los abogados, que resulten de cualquier información
128 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.

- 129 A. El comprador acusa recibo del formulario de divulgación del estado de la propiedad por parte del vendedor; -o-
- 130 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
131 Vendedor deberá proporcionar al Comprador el formulario de Divulgación del *Vendedor sobre el Estado de la Propiedad*.

132 Si el Comprador acepta este Contrato antes de recibir el formulario de Divulgación del Vendedor de la Condición de la Propiedad bajo **B**, el
133 Comprador podrá anular este Contrato por escrito en cualquier momento hasta la fecha del cierre, incluyendo dicha fecha, a menos que el
134 Vendedor entregue dicho formulario al Comprador en un plazo de tres (3) días. Si el Vendedor entrega dicho formulario al Comprador en el
135 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
136 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.

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

- 138 A. Esta propiedad no fue construida antes de 1978; -o-
- 139 B. Esta propiedad fue construida antes de 1978. El vendedor se compromete a llenar el formulario de Divulgación de Información sobre Pintura
140 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
141 folleto de la EPA, *Proteja a su Familia del Plomo en su Hogar*.

142 **(ELIJA 1 O 2):**

- 143 1. El comprador renuncia al derecho de realizar una evaluación de riesgos o una inspección de la propiedad para detectar la presencia de
144 pintura a base de plomo o los peligros de pintura a base de plomo; -o-
- 145 2. Este Contrato está supeditado a la realización de una evaluación de riesgos o una inspección de la propiedad para detectar la presencia de
146 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
147 Contrato para inspeccionar la propiedad con este fin. Esta contingencia terminará a menos que el Comprador entregue al Vendedor, antes de la hora y
148 fecha mencionadas, una copia del informe de inspección y/o evaluación de riesgos y una lista de las deficiencias y correcciones necesarias para
149 abordar la existencia de pintura a base de plomo y/o los peligros de pintura a base de plomo. El Vendedor tendrá ____ días para responder
150 a la solicitud del Comprador. Si el Vendedor acepta la solicitud, todas las reparaciones/correcciones/remediación deberán realizarse antes del cierre.
151 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
152 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.

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

157 Salvo que se indique expresamente en el presente documento, las partes no han confiado en ninguna declaración o representación de ningún
158 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
159 agentes garantizan, expresa o implícitamente, la propiedad, su construcción, condición o materiales o cualquiera de los accesorios, aparatos o
comodidades.

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

164 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
165 no adquiere la propiedad por cualquier motivo, el Comprador deberá, en el momento oportuno, pagar al Vendedor el costo total de la reparación o,
166 si es necesario, de la sustitución del artículo o artículos dañados. Estas disposiciones relacionadas con los daños a la propiedad seguirán
167 vigentes después del cierre, y podrán aplicarse incluso si ambas partes liberan a la otra del Contrato.

168 **A. VERIFICACIÓN DE LOS PIES CUADRADOS:** En un plazo de 15 días, el Comprador deberá verificar la información dada por el Vendedor
169 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
170 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
171 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
172 Instituto Nacional de Normas Americanas (ANSI). Si el Comprador no anula el Contrato dentro de ese plazo, se considerará que el Comprador
173 renuncia a cualquier derecho o reclamo por daños y perjuicios como resultado de cualquier información incorrecta referente a los pies cuadrados de
174 las mejoras ubicadas en la propiedad, y procederá a la compra de la propiedad. La información suministrada por el Vendedor relacionada con los
175 metros cuadrados de las mejoras es aproximada y se suministra según el leal saber y entender del Vendedor.

176 **B. INSPECCIONES (MARQUE UNA SOLA OPCIÓN):**

- 177 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
178 Comprador entiende los riesgos asociados a esta opción y acepta indemnizar y eximir de responsabilidad a los Agentes y Corredores de Bienes
179 Raíces por cualquier daño sufrido como resultado de aceptar la propiedad en su condición a la fecha de la oferta; -o-

180 **COMPRADOR** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

181 **VENDEDOR** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

183 Propiedad ubicada en: _____

184 2. En el plazo de ____ día(s), el Comprador puede inspeccionar la propiedad con cualquier propósito en horas razonables, a costa del
185 Comprador. Después de todas las inspecciones, y dentro del mismo período de inspección, el Comprador notificará al Vendedor que el
186 Comprador a) acepta la propiedad en su condición actual; b) anula el Contrato con un reembolso del Depósito de Garantía (pero sólo si el
187 Comprador contrató a un inspector de viviendas con licencia y recibió un informe por escrito); o c) si el Comprador contrató a un contratista
188 calificado o a un inspector de viviendas con licencia y recibió un informe por escrito, solicita al Vendedor que realice reparaciones, correcciones o
189 reemplazos o que pague por los mismos (en adelante, "Reparaciones"). Después que el Comprador solicite las reparaciones, correcciones o
190 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.

191 Si el Comprador no da respuesta al Vendedor dentro del plazo indicado anteriormente, se considerará que el Comprador acepta la propiedad en su
192 condición actual. Si el Comprador presenta una solicitud de reparación al Vendedor, el Comprador y el Vendedor negociarán las reparaciones de
193 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.

194 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)
195 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
196 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
197 respuesta de Reparaciones de la otra parte, o 2) firmar una dispensa mutua con la devolución del Depósito de Garantía al Comprador.

198 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.
199 Todas las respuestas y las solicitudes se harán por escrito.

200 **11. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO:** Se aconseja al comprador que pida y adquiera un levantamiento topográfico para informar al
201 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.

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

205 **MARQUE LA QUE CORRESPONDA:**

206 Este Contrato está supeditado a la realización de un levantamiento topográfico, a costa del Comprador, que sea satisfactorio para éste. El levantamiento
207 debe hacerse en ____ día(s), y el Comprador deberá notificar al Vendedor por escrito si el Comprador desea anular el Contrato basándose en los
208 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.

209 **CIERRE**

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

211 A. El cierre de esta transacción se hará el día _____ de _____, 20 _____, salvo que se acuerde lo contrario
212 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
213 modificado sin justificación; -o-

214 B. El cierre de esta transacción no se hará antes de _____ días ni después de _____ días, salvo que el
215 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
216 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
217 cierre, el cierre se hará el último día hábil de este plazo.

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

219 A. Simultáneamente con el cierre, -o-

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

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

222 **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
223 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
224 predios. **El Vendedor debe retirar los bienes personales no designados en este Contrato antes de la transferencia de la propiedad. El Vendedor debe**
225 **reparar los daños más allá del desgaste normal causados por la remoción de los bienes personales de manera profesional antes de la transferencia**
226 **de la propiedad.** Los términos de este párrafo seguirán vigentes después del cierre y de la entrega de la escritura.

227 **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
228 condición. Los términos de este párrafo seguirán vigentes después del cierre y la entrega de la escritura.

229 **16. ARRENDAMIENTOS (MARQUE UNA SOLA OPCIÓN):**

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

231 B. En el cierre, todos los contratos de arrendamiento, si los hubiera, pasarán al Comprador; todos los alquileres, si los hubiera, se prorratearán
232 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
233 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.

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

237 **COMPRADOR** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

238 **VENDEDOR** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

240 Propiedad ubicada en: _____

241 **18. TÍTULO QUE SE TRANSMITIRÁ:** El título de la propiedad descrita se transferirá libre de gravámenes y negociable mediante una escritura de
242 GARANTÍA GENERAL; con las cláusulas habituales que cualquier compañía de títulos aseguraría al Propietario, excepto servidumbres registradas,
243 cláusulas restrictivas registradas en cuanto al uso y la mejora de la propiedad, y regulaciones aplicables impuestas por la Comisión de Planificación. Si
244 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
245 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
246 avalúo, el informe de crédito, la solicitud de hipoteca, el levantamiento topográfico y las inspecciones de cualquier tipo. Se advierte al Comprador que
247 una evaluación del título por sí sola no determinará la existencia de posibles reclamos o gravámenes contra el título. En consecuencia, para proteger la
248 participación del Comprador en la propiedad contra ciertos reclamos, gravámenes u objeciones al título, el Comprador deberá adquirir al cierre una
249 Póliza de Seguro de Título para Propietarios como un gasto normal del Comprador.

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

253 **MARQUE SI CORRESPONDA:**

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

255

NOTIFICACIONES

256 **19. AVISO DE LA ORDENANZA DE DETECTORES DE HUMO (Sólo para el condado de Jefferson):** El Vendedor se compromete a firmar
257 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
258 Louisville y cualquier cambio que se produzca en la misma. El Vendedor deberá cumplir con dicha ordenanza antes del cierre. Todos los Vendedores,
259 incluyendo los prestamistas que hayan ejecutado la hipoteca de una propiedad, están obligados a cumplir con esta ordenanza; la responsabilidad de
260 cumplirla no puede transferirse al Comprador. Todas las partes entienden que si los detectores de humo no están conectados a la electricidad, deberán
261 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 continuarán vigentes después del cierre y la entrega de la escritura.

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

264 **21. CERTIFICADO DEL VENDEDOR DEL CONDOMINIO:** Si la propiedad en cuestión es un condominio, y el Vendedor no ha suministrado
265 previamente un Certificado del Vendedor del Condominio, el Vendedor se compromete a solicitar inmediatamente un Certificado del Vendedor del
266 Condominio, a expensas del Vendedor, y a darlo al Comprador de conformidad con la ley KRS 381.9203. El Comprador pagará cualquier
267 documentación adicional de la asociación del condominio (incluidas las actualizaciones) solicitada por el prestamista del Comprador. Si la propiedad es
268 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
269 asociación y un Certificado del Vendedor del Condominio, como el formulario 404 del KREC. El Comprador puede anular este Contrato hasta que
270 reciba el Certificado y cinco (5) días después de recibirlo, o hasta la transferencia, lo que ocurra primero.

271 **22. RIESGO DE PÉRDIDA:** Todos los riesgos de pérdida relacionados con la propiedad permanecerán con el Vendedor hasta el cierre y la entrega de
272 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
273 sustancialmente antes de la fecha de cierre, este Contrato puede cancelarse a opción del Comprador mediante notificación escrita al Vendedor o al
274 Agente del Vendedor. Si el Comprador cancela este Contrato, el Comprador y el Vendedor firmarán inmediatamente una Dispensa de Contrato y el
275 Depósito de Garantía pagado en virtud del mismo será reembolsado al Comprador. Los términos de este párrafo continuarán vigentes después del
276 cierre y la entrega de la escritura. Se recomienda encarecidamente al Comprador que compre seguro para Propietarios antes del cierre.

277 **23. INFORMACIÓN ADICIONAL: Vivienda justa.** Esta propiedad se ofrece a la venta sin tener en cuenta raza, color, sexo, religión, nacionalidad,
278 discapacidad, estado familiar, orientación sexual o identidad de género. El Comprador y el Vendedor acusan recibo de una copia del folleto "*Qué
279 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
280 vivienda justa, se recomienda a los Corredores y Agentes que no preparen, revisen, presenten al Vendedor información personal (también conocido
281 como "cartas de amor") de posibles compradores, incluyendo fotografías.

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

284 **24. COMISIÓN:** Al cierre de esta transacción, las partes vinculadas por este contrato deberán pagar las comisiones a los Corredores con derecho a ella.
285 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
286 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
287 incumplidora(s) deberá(n) pagar la comisión que se debe al Corredor con derecho, y todos los gastos para recolectarla, incluyendo los honorarios
288 razonables de los abogados.

289 **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
290 página 1 de este Contrato bien sea entregadas personalmente, por correo de primera clase, correo electrónico o fax.

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

293 **27. MEDIACIÓN/ARBITRAJE VINCULANTE:** La notificación de la Solicitud de Mediación debe hacerse dentro de 365 días después que la Parte
294 que plantea los reclamos se entera, o debiera haberse enterado, de la existencia de dichos reclamos. Cualquier disputa o reclamo (incluyendo, entre
295 otros, reclamos de fraude, tergiversación, multas por daños, garantía y/o negligencia) del Vendedor, Comprador, Corredores, Agentes o cualquiera de
296 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
297 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
298 las pautas de Greater Louisville Association of REALTORS®, Inc. Copias de estas directrices están disponibles en Greater Louisville Association of
299 REALTORS®, Inc. Las disputas incluirán (entre otros) asuntos relacionados con las declaraciones hechas por el Comprador, el Vendedor, o cualquier
300 Corredor o Agente, u otra persona o entidad en relación con la compraventa de la propiedad cubierta bajo este Contrato. Cualquier acuerdo firmado por
301 las partes en virtud de la conferencia de mediación será vinculante.

302 **COMPRADOR** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

303 **VENDEDOR** Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____ Iniciales: _____ Fecha: _____ Hora: _____

357 Propiedad ubicada en: _____

358 **FIRMAS DEL COMPRADOR**

359 A menos que se acepte por escrito antes de las _____ am/pm, hora del este, del _____ día de _____,
360 20 _____ esta oferta quedará anulada. (Acuso/acusamos recibo de una copia de esta oferta).

361 _____
362 Nombre del Comprador Firma del Comprador Fecha y Hora

363 _____
364 Nombre del Comprador Firma del Comprador Fecha y Hora

365 **RESPUESTA DEL VENDEDOR: ACEPTACIÓN O RECHAZO**

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

367 _____
368 Nombre del Vendedor Firma del Vendedor Fecha y hora

369 _____
370 Nombre del Vendedor Firma del Vendedor

371 **RESPUESTA DEL VENDEDOR: RECHAZO Y CONTRAOFERTA**

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

373 Sin embargo, el Vendedor ACEPTARÁ:
374 _____
375 _____
376 _____
377 _____
378 _____
379 _____
380 _____
381 _____

382 **Todos los demás términos y condiciones seguirán siendo los mismos.**

383 A menos que se acepte por escrito antes de las _____ am/pm, hora del este, del _____ día de _____
384 20 _____ esta oferta quedará anulada y sin efecto. (Acuso/acusamos recibo de una copia de esta oferta).

385 _____
386 Nombre del Vendedor Firma del Vendedor Fecha y hora

387 _____
388 Nombre del Vendedor Firma del Vendedor

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

390 La respuesta del Vendedor se ACEPTA RECHAZA a las _____ am/pm, Hora del Este, el _____ día de _____, 20 _____.

391 _____
392 Nombre del Comprador Firma del Comprador Fecha y hora

393 _____
394 Nombre del Comprador Firma del Comprador Fecha y hora

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