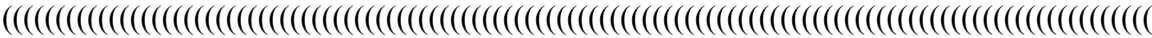


Contrato de Venta y Compra de Propiedad Residencial

La Asociación de Realtors de Florida

This spanish guide to the FAR Residential Sale and Purchase Contract and Comprehensive Addendum is solely intended as a guide to the English language contract forms. It is not intended for use as a legal document/agreement between the parties and it is not to be incorporated by reference or otherwise into the FAR Residential Sale and Purchase Contract or Comprehensive Addendum. Any ambiguities or conflicts between the spanish terms and the corresponding English language forms are to be construed according to the terms and legal meaning of the words or phrases in the English language forms. If you have any questions regarding the terms of your contract seek the advice of an attorney prior to signing your contract.



El intento es que esta guía en español sobre el Contrato de Venta y Compra de Propiedad Residencial y el Apéndice Comprensivo de FAR se use solamente como una guía sobre los contratos impresos en inglés. Está guía no se debe usar como un documento-contrato legal entre las partes y no se debe incorporar este documento por referencia o de cualquier otro modo al Contrator de Venta y Compra de Propriedad Residencial y el Apéndice Comprensivo de FAR. Cualquier ambigüedad o conflicto entre los términos en español y las formas impresas en inglés correspondientes serán interpretadas de acuerdo con los términos y sentido legal de las palabras y frases en las formas impresas en inglés. Sí usted tiene cualquier pregunta sobre los términos de su contrato consulte con un abogado antes de firmarlo.

Vendedor / Comprador

Vendedor / Comprador

This publication is available for use by the entire real estate industry and is not intended to identify the user as a REALTOR®. REALTOR® is a registered collective membership mark that may be used only by real estate licensees who are members of the National Association of REALTORS® and who subscribe to its Code of Ethics.

The copyright laws of the United States (17 U.S. Code) forbid the unauthorized reproduction of this publication by any means including facsimile or computerized forms.

Contrato de Compraventa Residencial: Anexo General

FLORIDA ASSOCIATION OF REALTORS® (“Asociación de agentes inmobiliarios del Estado de Florida”)

Las cláusulas que constan a continuación se incorporarán al Contrato celebrado entre _____ (el **Vendedor**) y _____ (el **Comprador**) con relación a la Propiedad descrita como _____ sólo si las partes lo firman con su inicial:

DIVULGACION DE INFORMACIÓN DE LA ASOCIACIÓN

(_____) (_____) - (_____) (_____) A. Asociación de Condominio: La Propiedad constituye un condominio sujeto a las normas y reglamentación de una asociación de condominio (la “Asociación”). La garantía del **Vendedor** conforme al Párrafo 8 del Contrato o al Párrafo H del Anexo General (de corresponder) se aplica a la unidad y a los elementos comunes limitados pertenecientes a la Propiedad y no a los elementos comunes u otros bienes.

(1) Documentos: El **Vendedor** deberá entregar al **Comprador**, a cargo del **Vendedor**, los documentos del condominio a los que se hace referencia en el sub-párrafo (8), no más de 3 días después de la Fecha de Vigencia (si el **Comprador** ya ha recibido los documentos solicitados, indique recibo firmando aquí con la inicial (_____) (_____) Fecha recepción _____, _____. Si no se produce el cierre de este Contrato, el **Comprador** devolverá inmediatamente los documentos al **Vendedor** y, en ausencia de ello, el **Comprador** autoriza al Agente de Depósito en Garantía a reintegrar al **Vendedor** US\$ _____ del depósito por el costo de los documentos.

(2) Aprobación de la Asociación: Si la declaración de condominio o sus estatutos le otorgan a la Asociación el derecho de aprobar al **Comprador** como adquirente, este Contrato quedará sujeto a la aprobación de la Asociación. El **Comprador** solicitará la aprobación dentro de los ____ días posteriores a la Fecha de Vigencia y realizará esfuerzos diligentes para obtener la aprobación, incluso comparecer personalmente y pagar los gastos vinculados si fuera necesario. El **Comprador** y el **Vendedor** firmarán y otorgarán cualesquiera documentos exigidos por la Asociación para completar la transferencia. Si el **Comprador** no fuera aprobado, este Contrato se extinguirá y el **Vendedor** devolverá el depósito del **Comprador** a menos que este Contrato disponga lo contrario.

(3) Derecho de Acrecer: Si la Asociación tiene la primera opción de compra para adquirir la Propiedad, este Contrato quedará sujeto a la decisión de la Asociación de no ejercer ese derecho. Dentro de los 3 días posteriores a la recepción de la decisión de la Asociación, el **Vendedor** notificará la decisión por escrito al **Comprador**. Si la Asociación ejerce su derecho, este Contrato se extinguirá, se reintegrará el depósito del **Comprador** a menos que este Contrato estipule lo contrario y el **Vendedor** abonará la comisión completa del Corredor al cierre en reconocimiento a que el Corredor consiguió la venta.

(4) Gastos de Transferencia/Solicitud: El **Comprador** abonará todo gasto de transferencia y/o solicitud que cobre la Asociación.

(5) Estacionamiento: El **Vendedor** cederá al **Comprador** el(los) lugar(es) de estacionamiento _____, _____ al cierre.

(6) Comisiones: El **Vendedor** abonará todas las multas sobre la Unidad a la Fecha de Cierre y todas las comisiones que cobre la Asociación para brindar información sobre sus gastos o la Propiedad, y mantendrá al día las expensas y cargos similares periódicos y los alquileres de cualesquiera áreas de recreación a la Fecha de Cierre. Si con posterioridad a la Fecha de Vigencia la Asociación impone una cuota especial por mejoras, trabajos o servicios, el **Vendedor** abonará todos los montos adeudados antes de la Fecha de Cierre y el **Comprador** abonará todos los montos adeudados después de la Fecha de Cierre. El **Vendedor** declara que no tiene conocimiento de ninguna cuota especial pendiente o de otro tipo que esté considerando el Condominio, excepto lo siguiente: _____

El **Vendedor** declara que no tiene conocimiento de un juicio pendiente o previsto que afecte la Propiedad o los elementos comunes, si hubiere, excepto lo siguiente: _____

El **Vendedor** declara que la cuota de mantenimiento actual asciende a:

US\$ _____ por _____ para _____

US\$ _____ por _____ para _____

US\$ _____ por _____ para _____

y que la Propiedad tiene no tiene un arrendamiento de terreno o recreación. Si existe un arrendamiento de terreno o recreación, el pago actual asciende a US\$ _____ por mes.

(7) Sistemas de Rociadores: SI LOS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES VOTARON PARA NO PROCEDER A LA MODERNIZACIÓN DE CADA UNIDAD CON UN ROCIADOR CONTRA INCENDIOS U OTRO SISTEMA DE SEGURIDAD DE DISEÑO DE INGENIERÍA, EL VENDEDOR DEBERÁ SUMINISTRAR AL COMPRADOR, ANTES DEL CIERRE, UNA COPIA DEL AVISO DE LA ASOCIACIÓN DE CONDOMINIO DE LA VOTACIÓN PARA NO PROCEDER A LA MODERNIZACIÓN.

(8) Acuse de Recibo del Comprador/Divulgación de Información del Vendedor: (Marque donde corresponda)

POR EL PRESENTE EL **COMPRADOR** RECONOCE QUE SE LE HA SUMINISTRADO UNA COPIA VIGENTE DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIOPROPIEDAD, ACTA CONSTITUTIVA DE LA ASOCIACIÓN, ESTATUTOS Y NORMAS DE LA ASOCIACIÓN Y UNA COPIA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ÚLTIMO EJERCICIO CERRADO Y UN DOCUMENTO CON LAS PREGUNTAS Y RESPUESTAS MÁS FRECUENTES A MÁS TARDAR 3 DÍAS, EXCLUYENDO SÁBADOS, DOMINGOS Y FERIADOS, PREVIOS A LA FORMALIZACIÓN DE ESTE CONTRATO.

EL **COMPRADOR** PODRÁ ANULAR ESTE CONTRATO CURSANDO AVISO POR ESCRITO DE SU INTENCIÓN DE RESCINDIR DENTRO DE LOS 3 DÍAS, EXCLUYENDO SÁBADOS, DOMINGOS Y FERIADOS, POSTERIORES A LA FECHA EN QUE EL **COMPRADOR** HAYA FORMALIZADO ESTE CONTRATO Y RECIBIDO UNA COPIA VIGENTE DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO, ACTA CONSTITUTIVA, ESTATUTO Y NORMAS DE LA ASOCIACION Y UNA COPIA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ÚLTIMO EJERCICIO CERRADO Y UN DOCUMENTO CON LAS PREGUNTAS Y RESPUESTAS MÁS FRECUENTES SI ASÍ LO HUBIERA SOLICITADO POR ESCRITO. NO TENDRÁ EFECTO NINGUNA SUPUESTA DISPENSA DE ESTOS DERECHOS DE ANULABILIDAD. EL **COMPRADOR** PODRÁ PRORROGAR EL PERÍODO DE CIERRE POR NO MÁS DE 3 DÍAS, EXCLUYENDO SÁBADOS, DOMINGOS Y FERIADOS, DESPUÉS DE QUE RECIBA EL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO, ACTA CONSTITUTIVA, ESTATUTO Y NORMAS DE LA ASOCIACION Y UNA COPIA DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA DEL ÚLTIMO EJERCICIO CERRADO Y UN DOCUMENTO CON LAS PREGUNTAS Y RESPUESTAS MÁS FRECUENTES SI LO SOLICITA POR ESCRITO. EL DERECHO DEL **COMPRADOR** DE ANULAR ESTE CONTRATO SE EXTINGUIRÁ AL CIERRE.

Las cláusulas que constan a continuación se incorporarán al Contrato celebrado entre _____ (el **Vendedor**) y _____ (el **Comprador**) con relación a la Propiedad descrita como _____ sólo si las partes lo firman con su inicial:

(_____) (_____) - (_____) (_____) **B. Asociación de Propietarios:** La Propiedad constituye una comunidad con una asociación de propietarios voluntaria obligatoria (ver información resumida a continuación) (la "Asociación"). La garantía del **Vendedor** conforme al Párrafo 8 del Contrato o al Párrafo H del Anexo General (de corresponder) se aplica sólo a la Propiedad y no comprende las áreas comunes o instalaciones descritas a continuación.

Aviso: Los documentos de la Asociación podrán obtenerse en la oficina de registro del condado o, si no son registros públicos, en la oficina del urbanizador o administrador de la Asociación. La Propiedad podrá estar sujeta a estipulaciones restrictivas registradas que rijan el uso y ocupación de los bienes en la comunidad y podrán estar sujetos a cuotas especiales.

(1) Aprobación de la Asociación: Si los documentos de la Asociación le otorgan a éste el derecho de aprobar al **Comprador** como adquirente, este Contrato quedará sujeto a dicha aprobación de parte de la Asociación. El **Comprador** solicitará la aprobación dentro de los ____ días posteriores a la Fecha de Vigencia (si queda en blanco se entenderá 5 días) y realizará esfuerzos diligentes para obtener la aprobación, incluso comparecer personalmente y pagar los cargos vinculados si fuera necesario. El **Comprador** y el **Vendedor** firmarán y otorgarán cualesquiera documentos exigidos por la Asociación para completar la transferencia. Si el **Comprador** no fuera aprobado, este Contrato se extinguirá y el **Vendedor** devolverá el depósito del **Comprador** a menos que este Contrato disponga lo contrario.

(2) Derecho de Acrecer: Si la Asociación tiene la primera opción de compra para adquirir la Propiedad, este Contrato quedará sujeto a la decisión de la Asociación de no ejercer ese derecho. Dentro de los 3 días posteriores a la recepción de la decisión de la Asociación, el **Vendedor** notificará la decisión por escrito al **Comprador**. Si la Asociación ejerce su derecho, este Contrato se extinguirá. Se reintegrará el depósito del **Comprador** a menos que este Contrato estipule lo contrario y el **Vendedor** abonará la comisión completa del Corredor al cierre en reconocimiento a que el Corredor consiguió la venta.

(4) Gastos: El **Comprador** abonará todo gasto de solicitud, transferencia y cuota de ingreso que cobre la Asociación. El **Vendedor** abonará las multas sobre la Propiedad a la Fecha de Cierre y demás cargos que cobre la Asociación para brindar información sobre sus honorarios o la Propiedad, y mantendrá al día las expensas y cargos similares periódicos y los alquileres de cualesquiera áreas de recreación a la Fecha de Cierre. Si con posterioridad a la Fecha de Vigencia la Asociación impone una cuota especial por mejoras, trabajos o servicios, el **Vendedor** abonará todos los montos adeudados antes de la Fecha de Cierre y el **Comprador** abonará todos los montos adeudados después de la Fecha de Cierre. El **Vendedor** declara que no tiene conocimiento de ninguna cuota especial pendiente o de otro tipo que esté considerando la Asociación, excepto lo siguiente:

US\$ _____ por _____ a _____
En la actualidad, la Asociación de Propietarios cobra las siguientes expensas/cuotas:
US\$ _____ por _____ a _____
US\$ _____ por _____ a _____
US\$ _____ por _____ a _____

(4) Resumen de Divulgación de Información para Asociaciones Obligatorios: SI NO SE HA SUMINISTRADO EL RESUMEN DE LA DIVULGACION DE INFORMACIÓN EXIGIDA POR EL ARTÍCULO 720.401, ESTATUTOS DEL ESTADO DE LA FLORIDA, AL PROBABLE COMPRADOR ANTES DE FORMALIZAR ESTE CONTRATO DE VENTA, EL **COMPRADOR** PODRÁ ANULAR ESTE CONTRATO CURSANDO AVISO POR ESCRITO DE SU INTENCIÓN DE RESCINDIR AL **VENDEDOR** O AL AGENTE O REPRESENTANTE DEL **VENDEDOR** DENTRO DE LOS 3 DÍAS POSTERIORES A LA RECEPCIÓN DE LA INFORMACIÓN RESUMIDA O CON ANTERIORIDAD AL CIERRE, DE AMBAS FECHAS LA QUE TENGA LUGAR EN PRIMER TÉRMINO. NO TENDRÁ EFECTO NINGUNA SUPUESTA DISPENSA DE ESTOS DERECHOS DE ANULABILIDAD. EL DERECHO DEL **COMPRADOR** DE ANULAR ESTE CONTRATO SE EXTINGUIRÁ AL CIERRE.

Resumen de Divulgación de Información de (Nombre de la Comunidad) _____

(1) COMO COMPRADOR DE PROPIEDAD EN ESTA COMUNIDAD, USTED TENDRÁ LA OBLIGACIÓN DE SER MIEMBRO DE LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS.

(2) SE HAN REGISTRADO O REGISTRARÁN ESTIPULACIONES RESTRICTIVAS QUE RIGEN EL USO Y OCUPACIÓN DE LA PROPIEDAD DE ESTA COMUNIDAD.

(3) USTED ESTARÁ OBLIGADO A PAGAR CUOTAS A LA ASOCIACION. LAS CUOTAS PODRÁN ESTAR SUJETAS A CAMBIOS PERIÓDICOS. DE SER APLICABLE, EL MONTO ACTUAL ASCIENDE A US\$ _____ POR _____. TAMBIÉN ESTARÁ OBLIGADO A PAGAR CUALESQUIERA CUOTAS ESPECIALES IMPUESTAS POR LA ASOCIACION. DICHAS CUOTAS ESPECIALES SERÁN SUSCEPTIBLES DE MODIFICACIÓN. DE SER APLICABLE, EL MONTO ACTUAL ASCIENDE A US\$ _____ POR _____.

(4) USTED PUEDE ESTAR OBLIGADO A PAGAR CUOTAS ESPECIALES A LA MUNICIPALIDAD, CONDADO O DISTRITO ESPECIAL CORRESPONDIENTE. TODAS LAS CUOTAS SON SUSCEPTIBLES DE CAMBIOS PERIÓDICOS.

(5) LA FALTA DE PAGO DE UNA CUOTA ESPECIAL O CUOTAS GRAVADAS POR UNA ASOCIACION DE PROPIETARIOS OBLIGATORIO PODRÍA RESULTAR EN UN GRAVAMEN SOBRE SU PROPIEDAD.

(Ver Continuación)

() () - () () **B. Asociación de Propietarios (CONTINUACION)**

(6) PUEDE SER QUE UNA DE LAS OBLIGACIONES POR PERTENECER A LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS SEA LA DE PAGAR UN ALQUILER O DERECHOS POR USO DE LA TIERRA CORRESPONDIENTE A INSTALACIONES DE RECREACIÓN U OTRAS COMÚNMENTE UTILIZADAS. DE SER APLICABLE, EL MONTO ACTUAL ASCIENDE A US\$ _____ POR _____.

(7) LA EMPRESA URBANIZADORA PUEDE TENER DERECHO A MODIFICAR LAS ESTIPULACIONES RESTRICTIVAS SIN LA APROBACIÓN DE LOS MIEMBROS DE LA ASOCIACION O DE LOS PROPIETARIOS DE LAS PARCELAS.

(8) LAS DECLARACIONES DE ESTE FORMULARIO DE DIVULGACION DE INFORMACIÓN SON DE NATURALEZA RESUMIDA Y, COMO PROBABLE COMPRADOR, DEBERÍA REMITIRSE A LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES Y A LOS DOCUMENTOS QUE RIGEN LA ASOCIACION ANTES DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

(9) ESTOS DOCUMENTOS SON OBJETO DE REGISTRO PÚBLICO Y PUEDEN OBTENERSE EN LA OFICINA DE REGISTRO DEL CONDADO DONDE SE ENCUENTRAN LA PROPIEDAD O NO ESTÁN REGISTRADOS Y PUEDEN OBTENERSE EN LA SOCIEDAD INMOBILIARIA.

El Comprador acusa recibo de este resumen antes de firmar este Contrato.

Comprador

Fecha

Comprador

Fecha

traducción

Las cláusulas que constan a continuación se incorporarán al Contrato celebrado entre _____ (el **Vendedor**) y _____ (el **Comprador**) en relación con la Propiedad descrita como _____ sólo si las partes lo firman con su inicial:

FINANCIAMIENTO

(_____) (_____) - (_____) (_____) **C. Financiamiento del Vendedor:** El **Comprador** formalizará un pagaré e hipoteca en pago de la compra a favor del **Vendedor** que esté no esté subordinado a financiamiento de tercero por la suma de US\$ _____, con intereses anuales al _____% y pagaderos de la siguiente forma: _____

La hipoteca, pagaré y todo acuerdo de garantía deberán tener una forma aceptable para el **Vendedor** y seguir formas generalmente aceptadas en el condado en el que se encuentran la Propiedad, preverán un cargo por mora y caducidad de plazos a opción del acreedor hipotecario en caso de incumplimiento del **Comprador**; otorgarán al **Comprador** el derecho de precancelar sin multa la totalidad o una parte del capital en cualquier momento cobrando intereses sólo hasta la fecha de pago; vencerán en el momento de la venta o traslación de dominio; y exigirán que el **Comprador** mantenga la Propiedad asegurada, con el **Vendedor** como asegurado adicional, contra incendio (e inundación, si la Propiedad se encuentran en una zona inundable) con cobertura extendida por un monto no inferior al mayor entre el monto de la hipoteca y pagaré en pago de la compra o el valor de reposición completa del bien inmueble. El **Comprador** suministrará al **Vendedor** antes del 1 de marzo de cada año prueba escrita de haber abonado la totalidad de los impuestos inmobiliarios del año anterior. El **Comprador** autoriza al **Vendedor** a obtener información crediticia, laboral y demás información necesaria para determinar capacidad crediticia para el financiamiento. El **Vendedor** cursará aviso escrito al **Comprador** dentro de los 10 días posteriores a la Fecha de Vigencia si decide no efectuar el préstamo. En caso de no cursar aviso, el **Vendedor** suministrará el financiamiento solicitado.

(_____) (_____) - (_____) (_____) **D. Asunción de Hipoteca:** El **Comprador** tomará y asumirá y pagará la primera hipoteca existente a _____ N° de Préstamo _____ por el monto aproximado de US\$ _____ actualmente pagadera a US\$ _____ por mes, incluyendo capital, intereses, impuestos y seguro con una tasa de interés fija otra (sírvase describir) _____ de _____% que se reajustará no se reajustará después de la asunción. Todo cambio en la hipoteca se ajustará en el saldo adeudado al cierre sin ajustar el precio de compra. El **Comprador** abonará las comisiones por transferencia/asunción y comprará la cuenta de depósito en garantía del **Vendedor** dólar por dólar. Si el prestador desaprueba al **Comprador** o la tasa de interés sobre la transferencia supera _____% o la comisión por transferencia/asunción supera los US\$ _____, este contrato se extinguirá y se devolverá/n el/los depósito/s del **Comprador** a menos que cada parte elija abonar el excedente.

(_____) (_____) - (_____) (_____) **E. Financiamiento de FHA:** (en la siguiente declaración se utilizará la palabra "adquirente" para hacer referencia al **Comprador**) "Queda expresamente acordado que independientemente de cualesquiera otras disposiciones en este contrato, el adquirente no estará obligado a celebrar la compra de la propiedad descrita en el presente o a incurrir en sanción alguna como pérdida de la reserva, depósitos u otros a menos que el adquirente haya recibido una declaración escrita, en conformidad con los requisitos HUD/FHA o VA (Asuntos de Veteranos), del Director Federal de Viviendas, Departamento de Asuntos de Veteranos o de un prestador con Otorgamiento Directo¹ estableciendo la valuación de la propiedad en una suma no inferior a los US\$ _____. El adquirente tendrá el privilegio y la opción de seguir adelante con la consumación del contrato sin importar el monto de la valuación. Se llega a la valuación para determinar la hipoteca máxima que asegurará el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). El HUD no garantiza ni el valor ni la condición de la propiedad. El adquirente debe asegurarse por sí mismo de que el precio y condición de la propiedad son aceptables". Si el **Comprador** elige seguir adelante con el Contrato sin tomar en consideración el monto del valor razonable establecido por el Director Federal de Viviendas, Departamento Estadounidense de Asuntos de Veteranos o un prestador con Otorgamiento Directo, y tal elección debe efectuarse dentro de los 3 días posteriores a la recepción de la valuación por parte del **Comprador**.

(1) Gastos, Pagos Adelantados: El **Vendedor** abonará los gastos por preparación de documentos, suscripción y servicio de impuestos exigidos por el prestador; gastos de inscripción por la cesión de la hipoteca del **Comprador** y _____ hasta un costo máximo de US\$ _____ (si queda en blanco se entenderá US\$ 250,00). El **Comprador** abonará todos los pagos adelantados y depósitos en garantía por impuestos, seguros contra riesgos específicos, seguro de la FHA y seguro contra inundaciones, cuando resulte aplicable.

(2) Reparaciones: En caso de que un prestador, como resultado de la valuación de la FHA, exija reparaciones a artículos no cubiertos por la garantía del **Vendedor** en el Párrafo **B** del Contrato o en el Párrafo **H** del Anexo General (de corresponder), el **Vendedor** efectuará las reparaciones exigidas hasta un costo máximo para el **Vendedor** de _____ (si queda en blanco se entenderá US\$ 250,00). Las reparaciones exigidas a los artículos garantizados están sujetas al Límite de Reparaciones definido en el Contrato. Si el costo de las reparaciones a artículos garantizados o no garantizados supera el límite respectivo, el **Vendedor** entregará al **Comprador**, dentro de los 3 días posteriores a la recepción del aviso de excedente en el costo, aviso escrito de su intención de pagar algunos, todos o ninguno de los montos excedentes. Si el **Vendedor** abona un monto inferior al monto total del costo excedente, el **Comprador** podrá pagar el saldo o rescindir el Contrato. La elección del **Comprador** debe realizarse por escrito y ser enviada al **Vendedor** dentro de los 3 días posteriores a la recepción del aviso del **Vendedor**.

(3) Inspecciones a la Vivienda: El **Comprador** ha recibido y firmado el aviso "Para Su Protección: Haga Inspeccionar su Casa"

(4) Certificación de la FHA: El **Comprador** y el **Vendedor** son firmantes del Contrato. El corredor o agente inmobiliario del **Comprador** que participa en esta operación manifiesta: Certifico que los términos de este Contrato de Compraventa son fieles y correctos según mi leal saber y entender y que cualesquiera otros acuerdos celebrados entre estas partes en relación con esta operación son parte de este Contrato o se adjuntan a él.

Asociado de Ventas o Corredor
del Comprador

Fecha

Asociado de Ventas o
Corredor del Vendedor

Fecha

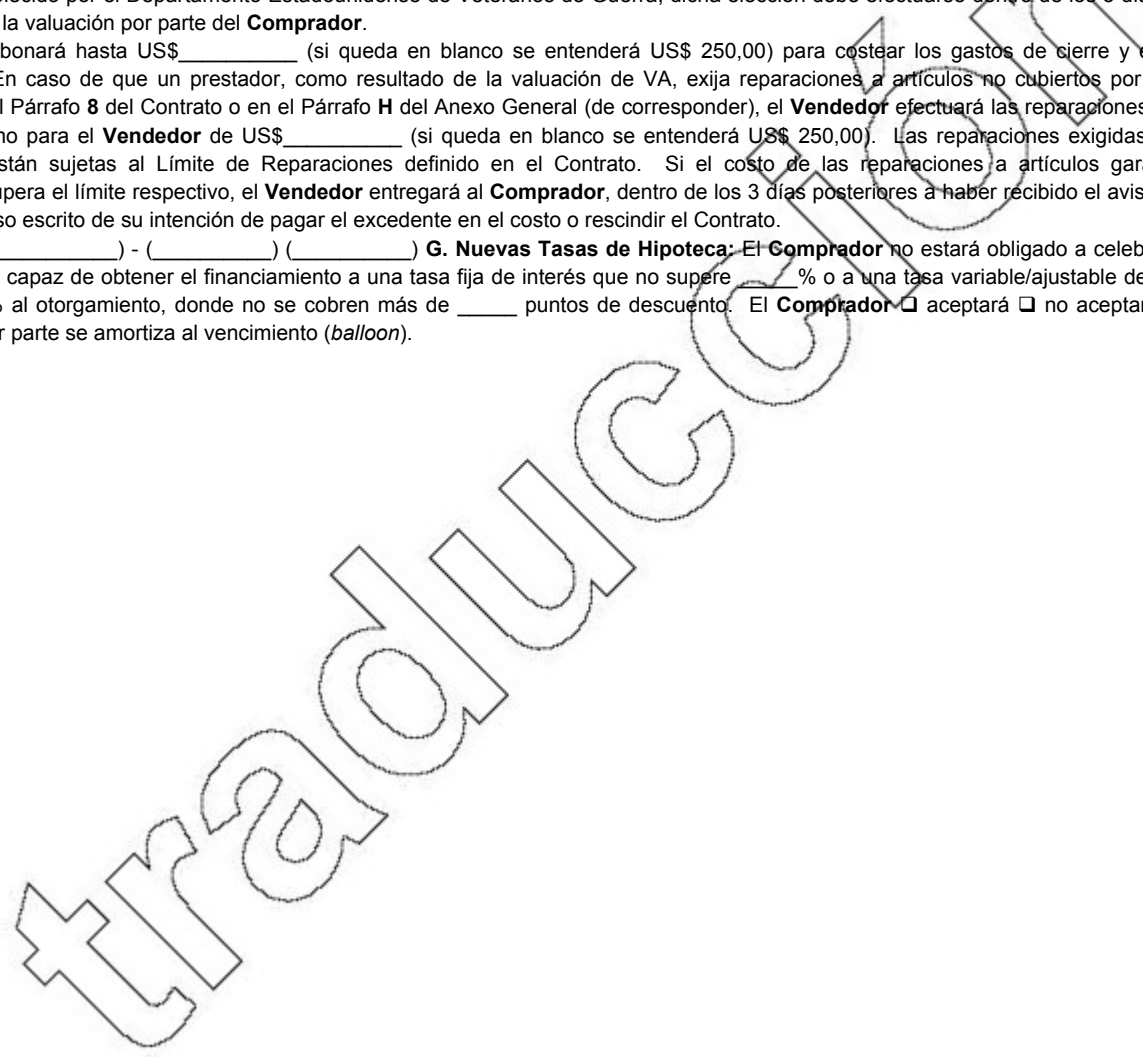
¹ Nota: capacidad de evaluar y otorgar préstamos y determinar su elegibilidad para el seguro de hipotecas de la FHA sin la revisión previa del HUD

Las cláusulas que constan a continuación se incorporarán al Contrato celebrado entre _____ (el **Vendedor**) y _____ (el **Comprador**) en relación con la Propiedad descrita como _____ sólo si las partes lo firman con su inicial:

(_____) (_____) - (_____) (_____) **F. Financiamiento de VA:** "Queda expresamente acordado que independientemente de cualesquiera otras disposiciones en este Contrato, el **Comprador** no incurrirá en sanción alguna como pérdida de la reserva ni estará obligado de otra forma a celebrar la compra de la propiedad descrita en el presente si el costo o precio de compra del Contrato excede el valor razonable de la propiedad según lo establecido por el Departamento Estadounidense de Asuntos de Veteranos. Sin embargo, el **Comprador** tendrá el privilegio y la opción de seguir adelante con la consumación de este Contrato sin importar el monto del valor razonable establecido por el Departamento Estadounidense de Asuntos de Veteranos". Si el **Comprador** elige seguir adelante con el Contrato sin tomar en consideración el monto del valor razonable establecido por el Departamento Estadounidense de Veteranos de Guerra, dicha elección debe efectuarse dentro de los 3 días posteriores a la recepción de la valuación por parte del **Comprador**.

El **Vendedor** abonará hasta US\$ _____ (si queda en blanco se entenderá US\$ 250,00) para costear los gastos de cierre y el préstamo del **Comprador**. En caso de que un prestador, como resultado de la valuación de VA, exija reparaciones a artículos no cubiertos por la garantía del **Vendedor** en el Párrafo 8 del Contrato o en el Párrafo H del Anexo General (de corresponder), el **Vendedor** efectuará las reparaciones exigidas hasta un costo máximo para el **Vendedor** de US\$ _____ (si queda en blanco se entenderá US\$ 250,00). Las reparaciones exigidas a los artículos garantizados están sujetas al Límite de Reparaciones definido en el Contrato. Si el costo de las reparaciones a artículos garantizados o no garantizados supera el límite respectivo, el **Vendedor** entregará al **Comprador**, dentro de los 3 días posteriores a haber recibido el aviso de excedente en el costo, aviso escrito de su intención de pagar el excedente en el costo o rescindir el Contrato.

(_____) (_____) - (_____) (_____) **G. Nuevas Tasas de Hipoteca:** El **Comprador** no estará obligado a celebrar la compra a menos que sea capaz de obtener el financiamiento a una tasa fija de interés que no supere _____ % o a una tasa variable/ajustable de interés que no supere _____ % al otorgamiento, donde no se cobren más de _____ puntos de descuento. El **Comprador** aceptará no aceptará una hipoteca donde su mayor parte se amortiza al vencimiento (*balloon*).



Las cláusulas que constan a continuación se incorporarán al Contrato celebrado entre _____ (el **Vendedor**) y _____ (el **Comprador**) en relación con la Propiedad descrita como _____ sólo si las partes lo firman con su inicial:

PROPIEDAD

(_____) (_____) - (_____) (_____) **H. En el Estado en que se encuentra con Derecho de Inspección:** Esta cláusula reemplaza los Párrafos **6** y **8** del Contrato pero no modifica ni reemplaza el Párrafo **9**. El Párrafo 5(a) Límites de Reparación por Termitas y de Reparaciones asciende a 0%. El **Vendedor** no efectúa ninguna otra garantía excepto que el título es perfecto. El **Vendedor** mantendrá la Propiedad en la misma condición desde la Fecha de Vigencia hasta el cierre, excepto el desgaste habitual ("requisito de mantenimiento") y trasladará el dominio de la Propiedad en el estado en el que están, sin obligación de efectuar reparaciones. El **Comprador** podrá, a su cargo, llevar a cabo inspecciones profesionales y recorridas generales según se describe más adelante. Si el **Comprador** no realiza las inspecciones a las que tiene derecho en virtud de este Párrafo en el momento oportuno, el **Comprador** renuncia al derecho de inspección y acepta la Propiedad en el estado en que se encuentra. El **Vendedor** permitirá el acceso y proveerá los servicios públicos para que el **Comprador** pueda realizar las inspecciones. El **Comprador** reparará todos los daños a la Propiedad que se produzcan como resultado de las inspecciones y devolverá la Propiedad en la condición en la que estaban antes de la inspección. El **Comprador** podrá, al _____ ("Período de Inspección") (si queda en blanco se entenderá dentro de los 10 días posteriores a la Fecha de Vigencia) efectuar todas y cualesquiera inspecciones a la Propiedad. Las inspecciones serán efectuadas por una persona que se especialice, y tenga matrícula habilitante (si así lo exige la ley), en llevar a cabo inspecciones de edificaciones no comerciales o que tenga una habilitación del Estado de la Florida para reparar y mantener los artículos inspeccionados. El **Comprador** podrá rescindir este Contrato mediante aviso por escrito al **Vendedor** dentro de los ____ días (si queda en blanco se entenderá 5 días) a partir de la finalización del Período de Inspección si el costo estimado de tratamiento y reparaciones que el **Comprador** determina como necesarios supera los US\$ _____. Para que la rescisión entre en vigencia, el **Comprador** deberá incluir en el aviso por escrito una copia del informe escrito del inspector, si hubiere, y las estimaciones de reparaciones y tratamiento del inspector o personas que cuenten con la correspondiente habilitación del Estado de la Florida para reparar los artículos inspeccionados. Toda condición no informada en forma oportuna se considerará aceptable para el **Comprador**. El **Comprador** podrá, el día anterior a la Fecha de Cierre o en cualquier otro momento que las partes acuerden, recorrer la Propiedad con el único fin de verificar que el **Vendedor** ha cumplido con sus obligaciones contractuales. No puede plantearse ningún otro inconveniente como resultado de esta recorrida.

(_____) (_____) - (_____) (_____) **I. Inspecciones** (marcar lo que corresponda)

(1) Auto Inspección: El **Comprador** y el **Vendedor** acuerdan que personas sin licencia, incluso las partes, pueden llevar a cabo inspecciones (excepto la inspección del **Comprador** respecto de organismos destructores de madera) autorizadas en el Párrafo **8** del Contrato o el Párrafo **H** de este Anexo. Sin embargo, si los hallazgos de la inspección difieren y las partes no pueden resolver las diferencias, el **Comprador** y el **Vendedor** elegirán en conjunto un inspector profesional, según se define en el Párrafo **8** del Contrato, y dividirán su costo en partes iguales. El informe de dicho inspector será vinculante para las partes.

(2) Derecho a Rescindir Basado en los Resultados de la Inspección: Dentro del Período de Inspección mencionado en el Párrafo **6** del Contrato, el **Comprador** podrá, a su exclusivo cargo, realizar cualquier inspección que desee en la Propiedad además de aquéllas a las que se hace referencia en los Párrafos 7 y 8(a)(2). Si el **Comprador** no queda conforme por cualquier motivo con una condición de la Propiedad señalada en los resultados de la inspección, el **Comprador** podrá rescindir el Contrato cursando aviso escrito al **Vendedor** junto con una copia de los resultados de inspección dentro de los 2 días posteriores a la finalización del Período de Inspección, y el **Comprador** reparará, a su exclusivo cargo y en forma inmediata, todos los daños que resulten de sus inspecciones y devolverá la Propiedad en la condición en que estaba antes de la inspección. Esta obligación se mantendrá vigente después de la extinción del Contrato. Si no se rescinde el Contrato, las obligaciones de las partes continuarán siendo las especificadas en el Contrato. Este Párrafo no modifica ni reemplaza los derechos y obligaciones de las partes en virtud del Párrafo **9** del Contrato.

(_____) (_____) - (_____) (_____) **J. Divulgación de Información sobre Aislamiento (Sólo Para Casas Nuevas):** El aislamiento ha sido o será instalado en las construcciones nuevas de la siguiente forma:

<u>Lugar</u>	<u>Tipo</u>	<u>Grosor</u>	<u>Valor R del Fabricante</u>
Paredes interiores			
Área Cielorraso Plano			
Área Cielorraso Inclinado			
Paredes Comunes Entre Casa y Garaje			
Paredes Exteriores			
Otros _____			

Las cláusulas que constan a continuación se incorporarán al Contrato celebrado entre _____ (el **Vendedor**) y _____ (el **Comprador**) en relación con la Propiedad descrita como _____ sólo si las partes las firman con su inicial:

(_____) (_____) - (_____) (_____) **K. Declaración de Advertencia sobre el Uso de Pintura a Base de Plomo en Viviendas Construidas Antes de 1978:** "Se notifica a todo comprador de cualquier derecho real sobre bienes inmuebles residenciales donde se hubiera construido una vivienda residencial con anterioridad al año 1978, que dicha propiedad puede estar expuesta al plomo como consecuencia el uso de pintura a base de plomo que podría exponer a niños pequeños al envenenamiento por plomo. El envenenamiento por plomo en niños pequeños puede producir daños neurológicos permanentes, inclusive problemas de aprendizaje, coeficiente intelectual reducido, problemas de conducta y deterioro de la memoria. El envenenamiento por plomo también representa un peligro en particular para las mujeres embarazadas. El vendedor de cualquier derecho real en una propiedad inmueble residencial tiene la obligación de proporcionar al comprador toda la información de la que disponga sobre los peligros de la pintura a base de plomo que se hayan determinado en evaluaciones o inspecciones de riesgo en poder del **Vendedor**, y de notificar al comprador sobre cualquier peligro del que tenga conocimiento en relación con la pintura a base de plomo. Se recomienda realizar una evaluación o inspección respecto de posibles peligros por la pintura a base de plomo antes de realizar la compra." A los efectos de este Anexo, se utilizarán las siglas "PBP" para hacer referencia a la pintura a base de plomo, y "RPBP" para referirse a los riesgos derivados de la pintura a base de plomo.

(1) PBP/RPBP en la Vivienda: El **Vendedor** no tiene conocimiento de la existencia de PBP/RPBP en la vivienda ni posee registros o informes relacionados con PBP/RPBP, excepto lo que se indica a continuación: (consignar toda la información sobre PBP/RPBP de que se disponga, enumerar todos los documentos con que se cuente referidos a PBP/RPBP y proporcionarlos al **Comprador** antes de aceptar su oferta) _____

(2) Inspección de Riesgos Derivados de la Pintura a Base de Plomo: El **Comprador renuncia a su derecho** de llevar a cabo una evaluación o inspección de riesgos para detectar la presencia de PBP/RPBP **a menos que** se marque este casillero: El **Comprador** puede, durante el Período de Inspección, llevar a cabo una evaluación o inspección de riesgos para detectar la presencia de PBP/RPBP de conformidad con lo dispuesto en el Párrafo 8(a) o H. Las condiciones referidas a PBP/RPBP que el **Comprador** considere insatisfactorias se considerarán "artículos garantizados" a los efectos de los Párrafos 8(a) (2) y (3) solamente.

(1) Certificación de Exactitud: El **Comprador** ha recibido el folleto titulado "Proteja a su Familia del Plomo en su Casa" y toda la información indicada en el Párrafo (1). El agente matriculado ha informado al **Vendedor** su obligación de proveer toda la información referida a la pintura a base de plomo y los riesgos derivados de la pintura a base de plomo en la propiedad, de conformidad con las leyes federales (Título 42 del Código de los Estados Unidos, Artículo 4852d), y es consciente de su responsabilidad de asegurar el cumplimiento de dichas leyes. El **Comprador**, el **Vendedor** y ambos agentes han revisado la información consignada y certifican que, a su leal saber y entender, toda la información que han proporcionado es verdadera y exacta.

_____	_____	_____	_____
Comprador	Fecha	Vendedor	Fecha
_____	_____	_____	_____
Comprador	Fecha	Vendedor	Fecha
_____	_____	_____	_____
Agente del Comprador	Fecha	Agente del Vendedor	Fecha

(_____) (_____) - (_____) (_____) **L. Seguro:** (marcar la opción que corresponda)

(1) Seguro de Propietario: Si el **Comprador** no logra obtener cobertura básica sobre la vivienda o contra incendio u otros riesgos de una compañía aseguradora estándar o de Citizen's Property Insurance Corporation por una prima anual para el primer año que no supere los US\$ _____ o el _____ % del valor de compra y/o seguro contra inundaciones provisto por el Programa Nacional de Seguro Contra Inundaciones por una prima para el primer año que no supere los US\$ _____ o el _____ % del valor de compra antes del _____ (si queda en blanco se entenderá 5 días antes de la Fecha de Cierre), el **Comprador** tendrá derecho a rescindir el presente Contrato, cursando aviso por escrito al **Vendedor**.

(2) Seguro contra Inundaciones: Se ha informado al **Comprador** que la Propiedad se encuentra ubicada en una zona que: ha sido definida como inundable y se requiere una póliza de seguro contra inundaciones. fue declarada zona de desastre por inundaciones después del 23 de septiembre de 1994 y recibió ayuda federal con la condición de que se obtuviera seguro contra inundaciones de conformidad con la legislación federal aplicable. Si la propiedad no se encuentra asegurada a la fecha de transferencia de dominio, el **Comprador** deberá obtener dicha cobertura contra inundaciones, debiendo mantenerla de conformidad con la legislación federal aplicable respecto de la Propiedad.

(_____) (_____) - (_____) (_____) **M. Vivienda para Personas Mayores:** El **Comprador** reconoce que el Condominio de copropietarios, la sociedad inmobiliaria u otro proveedor inmobiliario tienen intenciones de que la Propiedad se utilice para proveer vivienda a personas mayores, según la definición de la ley federal. Si bien ni el **Vendedor** ni el Corredor manifiestan que la Propiedad de hecho cumple con los requisitos exigidos para convertirse en vivienda de personas mayores, el proveedor inmobiliario manifestado que proporciona vivienda a personas mayores de 62 años inclusive mayores de 55 años inclusive.

Las cláusulas que constan a continuación se incorporarán al Contrato celebrado entre _____ (el **Vendedor**) y _____ (el **Comprador**) en relación con la Propiedad descrita como _____ sólo si las partes las firman con su inicial:

DISPOSICIONES VARIAS

(_____) (_____) - (_____) (_____) **N. Propiedad sin Mejoras y/o Utilizada para Agricultura:** Si la Propiedad es una parcela de tierra sin mejoras y el objetivo es realizar las mejoras necesarias para un uso residencial o de otro tipo, el **Comprador** dispone de _____ días para, mediante consulta a las autoridades públicas adecuadas o quien corresponda, quedar satisfecho de que la Propiedad tiene acceso al sistema público de cloacas y suministro de agua, o que se aprobará la instalación en la Propiedad de un pozo y/o sistema privado de desagüe cloacal, y de que la zonificación y demás reglamentaciones aplicables, inclusive las referidas a la coordinación entre infraestructura y desarrollo (*concurrency*), no impiden el uso que el Comprador desea darle a la Propiedad.

(_____) (_____) - (_____) (_____) **O. Cuenta de Fondos en Garantía (escrow) con Intereses:** Todos los depósitos permanecerán en una cuenta de fondos en garantía que devenga intereses, los que deberán abonarse a _____ al cierre de la transacción. Los depósitos devengarán intereses solamente desde la fecha en que el banco los recibe y acredita hasta la fecha en la que se notifica al agente de depósito en garantía que se ha fijado fecha de cierre para la transacción y se transfieren los fondos. Antes de desembolsar los fondos, el agente de depósito en garantía tiene derecho a deducir de los intereses devengados la suma de US\$ _____ en concepto de cargo por servicio.

(_____) (_____) - (_____) (_____) **P. Contrato de Respaldo:** (marcar la opción que corresponda)

(1) Este Contrato de respaldo está condicionado a la extinción de un contrato previo celebrado entre el **Vendedor** y un tercero en relación con la venta de la Propiedad. Si se extingue el contrato celebrado con anterioridad y el **Vendedor** notifica la extinción por escrito al **Comprador** antes de las 17:00 del día _____, se eliminará esta condición y el presente Contrato de respaldo pasará a ocupar el lugar del contrato principal. Si el **Comprador** no recibe aviso de la extinción del contrato celebrado con anterioridad antes de la fecha indicada precedentemente, podrá rescindir este Contrato de respaldo en cualquier momento y recibir el reembolso del depósito efectuado.

(2) El **Vendedor** tendrá derecho de continuar mostrando la Propiedad y de ofrecer y celebrar de buena fe con terceros contratos de compraventa de respaldo que quedarán condicionados a la extinción de este Contrato principal. Al celebrar un contrato de respaldo, el **Vendedor** hará entrega al **Comprador** de una copia de dicho contrato, eliminando la información referida a la identificación del tercero y precio de compra pactado. A fin de continuar con el presente Contrato principal, el **Comprador** deberá realizar un depósito adicional de US\$ _____ dentro de las 72 horas (a computarse como horas consecutivas y no días hábiles) después de la recepción del contrato de respaldo. Al hacer entrega al agente de depósito en garantía del depósito adicional dentro del plazo estipulado de 72 horas, el **Comprador** renuncia a las condiciones que pudieran existir en relación con el financiamiento y venta de su propiedad, quedando entendido que las partes llevarán a cabo el cierre en la Fecha de Cierre. El depósito adicional se acreditará a nombre del **Comprador** al cierre de la transacción. Si el **Comprador** no realiza el depósito adicional en el plazo previsto, este Contrato principal se extinguirá y se reembolsará al **Comprador** el depósito efectuado.

(_____) (_____) - (_____) (_____) **Q. Corredor - Interés Personal en la Propiedad:** _____ cuenta con una matrícula para operar con bienes raíces, ya sea activa o inactiva, y tiene interés personal en la propiedad: (indicar si el matriculado está relacionado con alguna de las partes, si actúa en carácter de **Comprador** o **Vendedor**, etc.) _____

(_____) (_____) - (_____) (_____) **R. Locación:** (marcar las opciones que correspondan)

(1) **Acuerdo de Ocupación Previa al Cierre:** Si el **Comprador** ocupa la Propiedad antes de la fecha de cierre, éste aceptará la Propiedad en las condiciones en que se encuentre a la fecha de ocupación, quedando el **Vendedor** eximido de realizar cualquier tipo de reparación o tratamiento, haciéndose cargo el **Comprador** de mantener la Propiedad, asumiendo toda responsabilidad por riesgos de pérdidas en la Propiedad desde la fecha de ocupación. La presente cláusula reemplaza al Párrafo 9 del Contrato a partir de la fecha de ocupación. El **Comprador** y el **Vendedor** firmarán un contrato de locación por escrito con cláusulas que acordarán de común acuerdo respecto de la ocupación de la Propiedad por parte del **Comprador** previa al cierre de la transacción. El costo de la preparación de dicho contrato será asumido por el **Comprador**.

(2) **Acuerdo de Ocupación Posterior al Cierre:** El **Comprador** y el **Vendedor** firmarán un contrato de locación por escrito con cláusulas que acordarán de común acuerdo respecto de la ocupación de la Propiedad por parte del **Vendedor** con posterioridad a la Fecha de Cierre. El costo de la preparación de dicho contrato será asumido por el **Vendedor**.

(3) **Existencia de Locatarios:** La Propiedad actualmente es utilizada como inmueble en alquiler y los derechos del **Comprador** estarán sujetos a los derechos de los actuales locatarios. El **Vendedor** entregará al **Comprador**, dentro de los _____ días posteriores a la Fecha de Vigencia y por su propia cuenta y cargo, copias actualizadas del registro de locatarios; contratos de locación; declaración de ingresos y gastos del período 1° de enero de _____ al 31 de diciembre de _____, como prueba de que la Propiedad generó un ingreso de US\$ _____ y gastos por US\$ _____; y acuerdos con terceros que continuarán en vigencia luego del cierre de la transacción. El **Comprador** tendrá derecho a rescindir el presente Contrato mediante notificación por escrito al **Vendedor** dentro de los _____ días posteriores a la Fecha de Vigencia si las declaraciones entregadas difieren sustancialmente de las declaraciones efectuadas por el **Vendedor**. En caso de que el **Comprador** no curse aviso por escrito en el plazo estipulado, se considerará que renuncia a esta facultad. Al momento del cierre de la transacción, el **Vendedor** cederá los contratos de arrendamiento y locación y transferirá los depósitos y anticipos de alquiler al **Comprador**.

(4) **Desocupación de la Propiedad por parte del Inquilino:** La Propiedad actualmente se utiliza como inmueble de alquiler. El **Vendedor** se asegurará de que el actual inquilino desocupe la Propiedad con anterioridad al plazo convenido para permitir la Recorrida de Inspección.

(_____) (_____) - (_____) (_____) **S. Venta/Arrendamiento de la Propiedad del Comprador:** El presente Contrato está condicionado a la venta o arrendamiento de la propiedad del **Comprador** situada en _____. Si para el día _____ ("Fecha Límite") la propiedad del **Comprador** no se ha vendido ni se firma un contrato de arrendamiento aceptable para el prestador del **Comprador**, el **Comprador** cursará aviso escrito al **Vendedor**, dentro de los 3 días posteriores a la Fecha Límite, de la rescisión del presente Contrato y el **Vendedor** procederá al reembolso del depósito efectuado por el **Comprador**. En caso de que el **Comprador** no curse dicha notificación por escrito en el plazo estipulado, se considerará que renuncia a este derecho.

Las cláusulas que constan a continuación se incorporarán al Contrato celebrado entre _____ (el **Vendedor**) y _____ (el **Comprador**) en relación con la Propiedad descrita como _____ sólo si las partes las firman con su inicial:

(_____) (_____) - (_____) (_____) **T. Rezonificación:** El **Comprador** tendrá plazo hasta el día _____ para obtener del organismo gubernamental que corresponda la siguiente zonificación para la Propiedad: Zonificación _____ para destinar la Propiedad al siguiente uso _____. El **Vendedor** firmará todos los formularios que exija el organismo gubernamental. El **Comprador** asumirá todos los costos asociados a la solicitud y procedimiento de rezonificación. Si no se obtiene la rezonificación, se extinguirá el presente Contrato y se reembolsará al **Comprador** el depósito efectuado.

(_____) (_____) - (_____) (_____) **U. Cesión:** El **Vendedor** acuerda que el **Comprador** podrá ceder el presente Contrato a _____. El **Comprador** deberá hacer entrega al **Vendedor** de una copia de la cesión y quedará no quedará eximido de la obligación de cumplir el presente Contrato.

(_____) (_____) - (_____) (_____) **V. Declaración de Información Relativa a la Propiedad:** La presente oferta se encuentra condicionada a la elaboración, firma y otorga por parte del **Vendedor** al **Comprador**, dentro de los 3 días posteriores a la Fecha de Vigencia, de una declaración por escrito de información relativa a inmueble. Si esta declaración revela cualquier tipo de información significativa sobre la Propiedad que resulte inaceptable para el **Comprador**, éste podrá rescindir el presente Contrato cursando aviso por escrito al **Vendedor** dentro de los 3 días posteriores a la recepción de citada mencionada declaración escrita.

(_____) (_____) - (_____) (_____) **W. Ley de Impuestos a las Inversiones Extranjeras en Inmuebles ("FIRPTA"):** Si el **Vendedor** es una "persona extranjera" de conformidad con la definición contenida en la ley FIRPTA, el artículo 1445 del Código Fiscal de los Estados Unidos exige que el **Comprador** retenga el 10% del monto que corresponde al **Vendedor** por la transferencia de dominio y lo remita a la Autoridad Impositiva de los EE.UU. (IRS), a menos que exista alguna exención. A continuación se detallan las principales exenciones: (1) El **Vendedor** hace entrega al **Comprador** de una declaración jurada en la que declara no ser una "persona extranjera", (2) El **Vendedor** hace entrega al **Comprador** de un Certificado de Retención en el que se indica una reducción o eliminación de la retención, o (3) el monto bruto de la operación no supera los US\$300.000, el **Comprador** es una persona física que adquiere la Propiedad con el objetivo de destinarla a vivienda, y el **Comprador** o algún miembro de su familia tiene planes concretos de residir en la Propiedad al menos el 50% de la cantidad de días en que estará en uso la Propiedad durante cada uno de los dos primeros períodos de 12 meses posteriores a la transferencia de dominio. La IRS exige que tanto **Comprador** como **Vendedor** cuenten con un número de identificación tributaria federal de los EE.UU. ("TIN"). El **Comprador** y el **Vendedor** acuerdan formalizar y otorgar en la forma requerida cualquier documento, declaración jurada u otro tipo de declaración que razonablemente se exija para dar cumplimiento a los requisitos de FIRPTA, incluso solicitar un TIN dentro de los 3 días posteriores a la Fecha de Vigencia y entregar el TIN o número de Seguridad Social correspondiente al Agente de Cierre. Si el **Comprador** presenta una solicitud para obtener un certificado de retención pero al momento de cierre de la transacción dicha solicitud se encuentra aún pendiente, el **Comprador** depositará la suma equivalente al 10% del impuesto en una cuenta en garantía (*escrow*), a cuenta y cargo del **Vendedor**, para ser luego desembolsada de conformidad con la decisión final de la IRS, siempre que el **Vendedor** así lo solicite y notifique al **Comprador** sobre la solicitud pendiente como lo exige el artículo 1445 mencionado precedentemente. En caso de que el **Comprador** al momento del cierre no haga entrega de suficiente dinero en efectivo para cubrir el monto que debe ser retenido, el **Vendedor** entregará a éste, al momento del cierre la suma faltante para completar la retención exigida. El **Comprador** remitirá los fondos correspondientes en tiempo y forma a la IRS y entregará al **Vendedor** copias de los formularios y recibos impositivos.

(_____) (_____) - (_____) (_____) **X. Canje según 1031:** Si el **Vendedor** o el **Comprador** desean realizar un canje de bienes de igual naturaleza con impuestos diferidos (ya sea al cierre o después del cierre) según lo estipulado en el artículo 1031 del Código Fiscal de los Estados Unidos (en adelante denominado simplemente "Canje") la otra parte cooperará en todos los aspectos que resulten razonables para llevar a cabo el Canje, incluso la formalización de documentos, siempre que el Canje no represente para la parte que coopera responsabilidad ni costos adicionales, y siempre que el cierre de la transacción no esté condicionado en modo alguno ni sea demorado por el Intercambio.

(_____) (_____) - (_____) (_____) **Y. Cláusulas adicionales** _____

