



# Contrato de Compra y Venta de Bienes Raíces con Destino Residencial

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

**1. COMPRA Y VENTA:** Entre \_\_\_\_\_ (el “Vendedor”) y \_\_\_\_\_ (el “Comprador”) se conviene en celebrar el presente contrato de compra y venta, que se regirá por los términos y las condiciones que a continuación se detallan, respecto de la propiedad sita en:

Dirección: \_\_\_\_\_

Condado: \_\_\_\_\_

Descripción catastral: \_\_\_\_\_

Nº de Identificación Tributaria: \_\_\_\_\_

junto con todas sus mejoras y objetos anexados, incluyendo accesorios, mobiliario empotrado, electrodomésticos empotrados, ventiladores de techo, artefactos de iluminación, alfombras de pared a pared adosadas, varillas, cortinas y otros revestimientos para ventanas. Los únicos otros objetos que se incluyen en la compra son: \_\_\_\_\_

Los objetos adosados que se detallan a continuación no están incluidos en la compra: \_\_\_\_\_

Los bienes muebles e inmuebles descriptos precedentemente, conforme se incluyen en la compra, se denominan en el presente la “Propiedad”. Los bienes muebles detallados en este Contrato están incluidos en el precio de compra, no influyen en el valor de la propiedad y el **Vendedor** los deja por su propia comodidad.

## PRECIO Y FINANCIAMIENTO

- 2. PRECIO DE COMPRA** US\$ \_\_\_\_\_ pagaderos por el **Comprador** en dólares estadounidenses, de la siguiente manera:
- (a) US\$ \_\_\_\_\_ Depósito recibido (los cheques están sujetos a compensación bancaria) por \_\_\_\_\_ para (Firma) \_\_\_\_\_ (Nombre de la Compañía) (“Agente de Depósito en Garantía”)
  - (b) US\$ \_\_\_\_\_ Depósito adicional a ser entregado al Agente de Depósito en Garantía por \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ días desde la Fecha de Vigencia. (si queda en blanco se entenderá 10 días).
  - (c) \_\_\_\_\_ Financiamiento total (ver Párrafo 3) (expresado como un monto en dólares o un porcentaje).
  - (d) US\$ \_\_\_\_\_ Otros: \_\_\_\_\_
  - (e) US\$ \_\_\_\_\_ Saldo para cerrar la operación (no incluye los gastos de cierre de la operación del **Comprador**, gastos pagados por adelantado y gastos proporcionales). Todos los montos abonados en el momento del cierre deben pagarse con cheques de caja, girados localmente, cheques de bancos oficiales o transferencias cablegráficas.

**3. FINANCIAMIENTO:** (Marque según corresponda)  (a) El **Comprador** pagará la Propiedad en efectivo sin cláusula “ad referéndum del financiamiento”.  (b) El **Comprador** solicitará el financiamiento detallado en el párrafo 2(c) a la tasa de interés vigente y costos del préstamo basados en la capacidad crediticia del **Comprador** (el “Financiamiento”) dentro de los \_\_\_\_\_ días posteriores a la Fecha de Vigencia (si queda en blanco se entenderá 5 días) y entregará al **Vendedor** un compromiso escrito de Financiamiento o una carta de aprobación (el “Compromiso”) dentro de los \_\_\_\_\_ días posteriores a la Fecha de Vigencia (si queda en blanco se entenderá 30 días) (el “Período de Compromiso”). El **Comprador** mantendrá al **Vendedor** y al Corredor completamente informados sobre el estado de la solicitud de préstamo, su avance y cuestiones relacionadas con el Compromiso y autoriza al corredor hipotecario y al prestador a revelar dicha información al **Vendedor** y al **Corredor**. Una vez que el **Comprador** haga entrega del Compromiso al **Vendedor**, se pierde el derecho a la cláusula “ad referéndum del financiamiento” y el **Vendedor** quedará facultado para retener los depósitos si no se cierra la operación en la Fecha de Cierre, salvo que (1) la tasación de la Propiedad se encuentre por debajo del precio de compra y que las partes no puedan ponerse de acuerdo sobre un nuevo precio de compra o el **Comprador** decida no seguir adelante con la operación, o (2) que otra cláusula del presente Contrato disponga que los depósitos deben ser devueltos. Si el **Comprador**, haciendo uso de su diligencia y buena fe, no pudiera hacer entrega del Compromiso dentro del Período de Compromiso, el presente Contrato se extinguirá y deberán reembolsarse al **Comprador** los depósitos correspondientes.

## CIERRE

**4. FECHA DE CIERRE; POSESIÓN:** Salvo que otras cláusulas de este Contrato dispongan una prórroga, el presente Contrato se cerrará el \_\_\_\_\_ (la “Fecha de Cierre”) a la hora que fije el agente de cierre, hora a la cual el **Vendedor** deberá (a)

haber retirado todos sus objetos personales y los residuos de la Propiedad, y haberla limpiado y (b) deberá haber entregado al **Comprador** la escritura, la posesión y tenencia de la Propiedad, junto con todas las llaves, dispositivos para la apertura de la puerta del garaje y códigos de acceso. Si en la Fecha de Cierre se suspende la suscripción del seguro, el **Comprador** podrá postergar el cierre hasta 5 días después de que se levante la suspensión del seguro. Si esta operación no se cerrara, cualquiera fuera el motivo, el **Comprador** deberá devolver de inmediato todo aquello provisto por el **Vendedor**, léase constancias del título de propiedad, relevamientos, documentos del consorcio y demás elementos.

**5. PROCEDIMIENTO DEL CIERRE; COSTOS:** El Cierre debe realizarse en el condado en donde esté ubicada la Propiedad y puede efectuarse por correo o por medios electrónicos. En caso de que el seguro por vicios en el título proteja al **Comprador** de vicios del título que surgieran entre la fecha de vigencia del boleto de compraventa y la inscripción de la escritura del **Comprador**, el agente de cierre desembolsará en el cierre el producido neto de la venta al **Vendedor** y las comisiones del corretaje al Corredor de conformidad con lo dispuesto en el Párrafo 19. Además de otros gastos dispuestos en el presente Contrato, el **Vendedor** y el **Comprador** pagarán los costos que se indican a continuación.

(a) **Costos a cargo del Vendedor:** el **Vendedor** pagará los impuestos y los recargos relativos a la escritura y aranceles de inscripción correspondientes a los documentos necesarios para sanear el título, hasta la suma de US\$ \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ % (si queda en blanco se entenderá 1,5%) del precio de compra para las reparaciones que deban efectuarse a los artículos garantizados (el "**Límite de Reparaciones**"); y hasta la suma de US\$ \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ % (si queda en blanco se entenderá 1,5%) del precio de compra para el tratamiento y las reparaciones como consecuencia de los daños provocados por los organismos destructores de la madera ("**Límite de Reparaciones por Daños causados por ODM**"); Otros: \_\_\_\_\_

(b) **Costos a cargo del Comprador:** el **Comprador** pagará los impuestos y los aranceles de inscripción relativos a los pagarés e hipotecas; los aranceles de inscripción de la escritura y la declaración de financiamiento; los gastos del préstamo; la póliza del prestador por vicios en el título; las inspecciones; los relevamientos; el seguro contra inundaciones; Otros: \_\_\_\_\_

(c) **Constancia del Título y Seguro: Marque (1) o (2):**

(1) La constancia del título consistirá en el compromiso de contratar un seguro por vicios en el título del propietario de acuerdo con el Párrafo 10(a) (1).  El **Vendedor**  El **Comprador** seleccionará el agente del título.  El **Vendedor**  El **Comprador** pagará la póliza por vicios en el título del propietario, así como también el estudio del título, la investigación y demás gastos relacionados. Cada una de las partes pagará sus propios gastos de cierre de la operación.

(2) El **Vendedor** suministrará un resumen del estudio del título, según se especifica en el Párrafo 10(a) (2) como constancia del título.  El **Vendedor**  El **Comprador** pagará la póliza por vicios en el título del propietario y elegirá el agente del título. El **Vendedor** pagará los aranceles correspondientes a los estudios del título anteriores al cierre, incluso aranceles por investigación sobre gravámenes e impuestos, y el **Comprador** pagará los aranceles correspondientes a los estudios del título que se realicen con posterioridad al cierre (si los hubiere), los aranceles por el estudio del título y los del cierre.

(d) **Gastos Proporcionales:** los artículos que se detallan a continuación se actualizarán (si correspondiera) y se prorratearán al día previo a la Fecha del Cierre: impuestos inmobiliarios, intereses, bonos, tasaciones, gastos del consorcio, seguros, alquileres, y otros gastos e ingresos corrientes de la Propiedad. Si los impuestos y las tasaciones del año en curso no pudieran determinarse, se utilizarán las tasas correspondientes al año anterior con los ajustes por exenciones y mejoras. El **Comprador** es responsable de los aumentos en el impuesto sobre la propiedad debido al cambio de titularidad.

(e) **Tasación especial por un organismo público:** En cuanto a las tasaciones especiales impuestas por un organismo público, el **Vendedor** pagará (i) la totalidad del monto de los gravámenes que se encuentren certificados, confirmados y ratificados con anterioridad al cierre y (ii) el monto de la última estimación de la tasación si existiera una mejora que se encuentra sustancialmente concluida a la Fecha de Vigencia, siempre que no hubiera resultado en un gravamen antes del cierre, y el **Comprador** deberá pagar todos los demás montos.

(f) **Retención de Impuestos:** El **Vendedor** y el **Comprador** cumplirán con la Ley de Impuestos a la Inversión Extranjera en Inmuebles), la cual puede exigir que el **Vendedor** haga una erogación adicional de efectivo al cierre si el **Vendedor** fuera una "persona extranjera" según la definición de la ley federal.

(g) **Garantía de la Vivienda:**  El **Comprador**  El **Vendedor**  N/A pagará un plan de garantía de la vivienda emitido por \_\_\_\_\_ a un costo que no supere los US\$ \_\_\_\_\_. Un plan de garantía de la vivienda es aquél que cubre el arreglo o la reposición de varios de los sistemas mecánicos de una vivienda y de los principales electrodomésticos empotrados en caso de que se produzca un desperfecto como consecuencia del desgaste por su normal uso y paso del tiempo durante el período de vigencia del acuerdo.

## ESTADO DE LA PROPIEDAD

**6. PERIODOS DE INSPECCIÓN:** El **Comprador** deberá haber realizado las inspecciones mencionadas en los Párrafos 7 y 8(a)(2) a más tardar el \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (si queda en blanco se entenderá dentro de los 10 días posteriores a la Fecha de Vigencia) ("**Período de Inspección**"); la inspección para detectar organismos destructores de la madera a más tardar el \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (si queda en blanco se entenderá al menos 5 días antes del cierre); y la recorrida de la

propiedad el día anterior a la Fecha de Cierre o cualquier otra fecha que acordaran las partes; y el relevamiento mencionado en el Párrafo 10(c) a más tardar el \_\_\_\_\_ (si queda en blanco se entenderá al menos 5 días antes de cierre).

**7. INFORMACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD:** El **Vendedor** manifiesta que no conoce ninguna circunstancia que afectase sustancialmente el valor de la Propiedad incluyendo, sin que la mención sea taxativa, violaciones a las leyes, normas y reglamentos oficiales, excepto aquellos que fueran fácilmente observados por el **Comprador** o que éste conociera o le hubieran sido informados. El **Vendedor** cancelará todos los permisos oficiales con los que cuente (si los hubiera), una vez concluidas todas las inspecciones finales, por lo menos 5 días antes del cierre de la operación.

**(a) Eficiencia Energética:** El **Comprador** acusa recibo del folleto informativo sobre eficiencia energética que exige el Artículo 553.996 de las Leyes del Estado de la Florida.

**(b) Gas Radón:** El radón es un gas radioactivo natural que, si se acumula en una vivienda en determinadas cantidades, puede presentar riesgos para la salud de aquellas personas que están expuestas a él a lo largo del tiempo. En las construcciones de Florida se han detectado niveles de radón que exceden los niveles aceptables establecidos por leyes federales o estatales. Podrá obtener mayor información acerca del radón y los ensayos con radón en la unidad de salud pública de su condado. El **Comprador** podrá, dentro del Período de Inspección, contratar a una persona debidamente matriculada para que realice el examen de radón en la Propiedad. Si el nivel de radón excede los niveles aceptables de la EPA (oficina de protección ambiental de los Estados Unidos), el **Vendedor** tendrá la opción de reducir el nivel de radón a un nivel que resulte aceptable para la EPA, de lo contrario ambas partes estarán facultadas para rescindir el Contrato.

**(c) Zona Inundable:** Se recomienda que el **Comprador** verifique, por medio de un relevamiento, con el prestador y los organismos gubernamentales correspondientes, en qué área de inundación se encuentra la Propiedad, si es o no necesario contratar un seguro contra inundaciones y qué tipo de restricciones rigen para realizar mejoras en la Propiedad y reconstruir en caso de que se produzca un siniestro. Si la Propiedad se encuentra en una Zona con Especial Riesgo de Inundación o en una Zona Costera con Alto Riesgo de Inundación y las viviendas están construidas por debajo de la cota mínima para inundaciones, el **Comprador** podrá rescindir este Contrato notificando por escrito al **Vendedor** dentro de los 20 días posteriores a la Fecha de Vigencia, y si así no lo hiciera se entenderá que el **Comprador** acepta la cota de las construcciones y la designación actuales de la zona de la Propiedad.

**(d) Consejo de Propietarios:** Si fuera obligatorio ser miembro de un consejo de propietarios, se adjuntará e incorporará a este Contrato un resumen e información del consejo. **EL COMPRADOR NO DEBERÁ FIRMAR ESTE CONTRATO HASTA TANTO NO RECIBA Y LEA LA INFORMACIÓN RESUMIDA.**

**(e) INFORMACIÓN RESUMIDA SOBRE IMPUESTOS INMOBILIARIOS:** EL **COMPRADOR** NO DEBERÁ BASARSE EN LOS IMPUESTOS INMOBILIARIOS QUE ACTUALMENTE PAGA EL **VENDEDOR** PARA CALCULAR EL MONTO DE IMPUESTOS INMOBILIARIOS QUE EL **COMPRADOR** DEBA PAGAR EL AÑO POSTERIOR A LA COMPRA. EL CAMBIO DE TITULARIDAD O LAS MEJORAS REALIZADAS EN LA PROPIEDAD DAN LUGAR A LA REALIZACIÓN DE UNA NUEVA TASACIÓN DE LA PROPIEDAD QUE PODRÍA RESULTAR EN UN IMPUESTO A LA PROPIEDAD MÁS ELEVADO. SI TIENE ALGUNA PREGUNTA ACERCA DE LA VALUACIÓN, COMUNIQUESE CON LA OFICINA DE TASADORES DE INMUEBLES DEL CONDADO PARA OBTENER MAYOR INFORMACIÓN.

**(f) Moho:** El moho forma parte del ambiente natural y es una sustancia que al acumularse en cantidades determinadas, puede presentar riesgos para la salud de personas sensibles. Para mayor información, comuníquese con el especialista en calidad del aire interior del condado o con otro profesional especializado.

**8. MANTENIMIENTO, INSPECCIONES Y REPARACIONES.** El **Vendedor** mantendrá la Propiedad en el mismo estado en que se encontrara en la Fecha de Vigencia hasta el cierre, salvo el desgaste ocasionado por el normal uso y deterioro ("requisito de mantenimiento") y las reparaciones contempladas en este Contrato. El **Vendedor** permitirá el acceso y proveerá los servicios públicos para que el **Comprador** pueda realizar las inspecciones. El **Comprador** deberá reparar todo daño ocasionado a la Propiedad como consecuencia de las inspecciones, volver la Propiedad al estado en el que se encontraba antes de realizar la inspección y suministrar al **Vendedor** los recibos de pago en concepto del trabajo realizado en la Propiedad una vez finalizados dichos trabajos. En caso de que el **Vendedor**, realizando sus mejores esfuerzos, no pudiera efectuar las reparaciones o tratamientos requeridos antes del cierre de la operación, el **Vendedor** dará al **Comprador** un crédito en el momento del cierre por el costo de las reparaciones que el **Vendedor** estaba obligado a realizar. En el momento del cierre, el **Vendedor** cederá al **Comprador** todos aquellos contratos de reparación y tratamiento que puedan cederse y entregará al **Comprador** los recibos de pago correspondientes a todos los trabajos realizados en la Propiedad de conformidad con las cláusulas de este Contrato.

**(a) Garantía, Inspecciones y Reparaciones:**

**(1) Garantía:** El **Vendedor** garantiza que los principales artefactos y los sistemas de calefacción, aire acondicionado, mecánicos, eléctricos, de seguridad, de rociadores, sépticos y de cañerías, rompeolas, amarras y equipamiento para la piscina (alberca), si los hubiera, que no fueran alquilados, se encuentran y serán mantenidos en buen estado operativo hasta el cierre; que las estructuras (incluyendo los techos) y la piscina, si la hubiera, se encuentran en buen estado estructural y sin fisuras y que se reemplazará la cerca y jaula de la piscina que esté rota o que falte y la protección de habitaciones y tejas faltantes. El **Vendedor** no garantiza y no está obligado a reparar aspectos estéticos, salvo que tales aspectos estéticos fueran consecuencia de un defecto en

un artículo garantizado. El **Vendedor** no está obligado a hacer que un determinado artículo cumpla con las regulaciones del código de edificación existentes salvo que sea necesario para reparar un artículo garantizado. "Estado de funcionamiento" significa que funciona de acuerdo con el fin para el cual el artículo fue diseñado y "aspectos estéticos" significa imperfecciones estéticas que no afectan el funcionamiento del artículo, incluso revoque picado; mosquiteros faltantes o rotos; ventanas empañadas, rasgaduras, partes desgastadas y decoloración de los revestimientos de los pisos/empapelados/tratamientos de ventanas; marcas de clavos, arañazos, rayones, marcas, descascamiento y calafateo en cielorrasos/paredes/pisos/azulejos/sanitarios/espejos del baño; tejas de techo rajadas; madera para techo desprendida o gastada; y grietas menores en las baldosas de los pisos/ventanas/pasillos/entradas para automóviles/aceras (banquetas)/patios de madera ("decks") de la piscina/garaje y pisos del patio.

**(2) Inspección Profesional:** El **Comprador** podrá hacer inspeccionar los artículos garantizados, haciéndose cargo del costo correspondiente, por una persona con matrícula habilitante (si así lo exige) especializada en realizar inspecciones de viviendas o con matrícula expedida en el Estado de Florida para reparar y hacer el mantenimiento de los artículos inspeccionados ("inspector profesional"). El **Comprador** deberá, dentro de los 5 días posteriores al cierre del Período de Inspección, notificar por escrito al **Vendedor** de los artículos que no se encuentra en la condición garantizada y entregarle una copia del informe escrito del inspector, si lo hubiera. Si el **Comprador** no cursara aviso por escrito en el plazo establecido, el **Comprador** perderá su derecho a la garantía del **Vendedor** y aceptará los artículos detallados en el inciso (a) en el estado en que se encuentran, con la salvedad de que el **Vendedor** debe cumplir con el requisito de mantenimiento.

**(3) Reparaciones:** El **Vendedor** obtendrá presupuestos de los arreglos y sólo estará obligado a realizar las reparaciones necesarias para que los artículos garantizados se encuentren en el estado garantizado, hasta el Límite de Reparaciones. El **Vendedor** podrá, dentro de los 5 días posteriores a la recepción del aviso cursado por el **Comprador** detallando los artículos que no se encuentran en el estado garantizado, hacer que un inspector profesional realice una segunda inspección e informar los presupuestos de los arreglos al **Comprador**. En caso de que el primer informe de inspección no coincidiera con el segundo y las partes no pudieran resolver las diferencias, el **Comprador** y el **Vendedor** elegirán un tercer inspector, cuyo costo afrontarán en partes iguales, para que realice un informe escrito que será vinculante para las partes. Si el costo de la reparación de los artículos garantizados fuera igual o inferior al Límite de Reparaciones, el **Vendedor** dispondrá que los arreglos sean hechos en una manera profesional por una persona debidamente autorizada a tal efecto. En caso de que el costo de la reparación de los artículos garantizados superara el Límite de Reparaciones, cualquiera de las partes podrá rescindir el presente Contrato, salvo que alguna de las partes pagara la diferencia o que el **Comprador** indicara qué arreglos se realizarán a cargo del **Vendedor** sin superar el Límite de Reparaciones y aceptara el resto de la Propiedad en el estado en que se encuentra.

**(b) Organismos Destructores de la Madera (ODM):** "Organismos Destructores de la Madera" significa artrópodos o vida vegetal, incluso termitas, lictos, taladrillas y hongos que pudren la madera, que dañan o infectan la madera tratada de una estructura, excluyendo cercos. El **Comprador** podrá contratar, por su cuenta y orden y con anterioridad al cierre de la operación, una empresa de control de plagas con matrícula habilitante en el Estado de Florida para que realice una inspección de la Propiedad a fin de determinar si hubo o hay plagas de organismos destructores de la madera y si se ha producido algún daño como consecuencia de ello. Si el inspector encontrara rastros de plagas o daño, el **Comprador** deberá remitir al **Vendedor** una copia del informe escrito del inspector dentro de los 5 días posteriores a la fecha de la inspección. En caso de que el **Vendedor** haya tratado anteriormente la Propiedad para combatir los organismos destructores de la madera, el **Vendedor** no estará obligado a tratar la Propiedad nuevamente si (i) no hubiera plagas vivas a la vista, y (ii) si el **Vendedor** le transfiriese al **Comprador**, en el momento del cierre de la operación una garantía total del tratamiento que se encuentre vigente. De lo contrario, el **Vendedor** contará con 5 días posteriores a la recepción del informe del inspector para que un contratista matriculado realice una evaluación del daño que se ha informado y que una empresa de control de plagas matriculada realice un presupuesto del tratamiento correctivo. El **Vendedor** deberá encargar los tratamientos y las reparaciones a una persona debidamente habilitada al efecto, y el costo correspondiente correrá por su cuenta hasta la suma del Límite de Reparaciones por daños causados por ODM. Si el costo por tratar y reparar la Propiedad supera el Límite de Reparaciones por daños causados por ODM, cualquiera de las partes podrá hacerse cargo del pago de la diferencia, y en su defecto, cualquiera de las partes estará facultada para rescindir el Contrato por medio de aviso escrito a la otra parte. Si el **Comprador** no remitiera el informe escrito del inspector oportunamente, se entenderá que el **Comprador** acepta la Propiedad en el estado en que se encuentra en lo que respecta a las plagas y los daños causados por organismos destructores de la madera, sujeto al requisito de mantenimiento.

**(c) Recorrida:** El **Comprador** podrá recorrer la Propiedad únicamente para verificar que el **Vendedor** haya realizado las reparaciones que le correspondieran en virtud del presente Contrato y que haya cumplido con sus obligaciones contractuales. No podrá plantearse ningún otro inconveniente como resultado de esta recorrida. Si el **Comprador** no realizara dicha inspección, se tendrán por cumplidas las obligaciones de reparación y mantenimiento del **Vendedor**.

**9. RIESGO DE PÉRDIDA:** En caso de que una parte de la Propiedad sufriera un daño provocado por un incendio o por otra causa antes del cierre de la operación y dicho daño pudiera ser reparado dentro de los 45 días posteriores a la Fecha de Cierre para volver esencialmente al mismo estado en el que se encontraba en la Fecha de Vigencia, el **Vendedor** reparará, a su cargo, la Propiedad y la Fecha de Cierre se prorrogará en consecuencia. El **Vendedor** no está obligado a reponer árboles. En caso de que la reparación

del daño no pudiera realizarse dentro del tiempo estipulado, el **Comprador** podrá aceptar la Propiedad en el estado en que se encuentra, en cuyo caso el **Vendedor** pagará el deducible correspondiente y cederá el reembolso del seguro, si hubiera, al **Comprador** al momento del cierre en los montos que (i) fueran atribuibles a la Propiedad y (ii) no se hubieran utilizado en realizar arreglos; en caso contrario, cualquiera de las partes podrá rescindir el Contrato. Si la Propiedad fuera un condominio, este párrafo será aplicable únicamente a la unidad funcional y a los elementos comunes limitados correspondientes a dicha unidad; si la Propiedad estuviera en un consejo de propietarios, el presente párrafo no será aplicable a las áreas comunes o de recreación u otras instalaciones.

## TÍTULO

**10. TÍTULO:** El **Vendedor** transferirá el título de la Propiedad sin restricciones por medio de una escritura de propiedad con garantía de título o una escritura constitutiva de fideicomiso o escritura firmada por un tutor o representante personal, según corresponda a la condición del **Vendedor**.

**(a) Constancia del título:** La constancia del título mostrará acceso legal a la Propiedad y título perfecto registrado del **Vendedor** en conformidad con las normas vigentes sobre títulos adoptadas por el Colegio de Abogados de la Florida, sujeto únicamente a las siguientes excepciones, ninguna de las cuales impedirá que se haga un uso residencial de la Propiedad: estipulaciones contractuales, servidumbres y restricciones registradas, cuestiones relacionadas con el plano catastral; zonificación vigente y normas oficiales; derechos registrados sobre el petróleo, gas y minerales si no existiere un derecho de acceso; impuestos vigentes; hipotecas que asumirá el **Comprador**; y gravámenes que el **Vendedor** liberará en el momento del cierre o con anterioridad. El **Vendedor** entregará al **Comprador**, por lo menos 2 días antes del cierre, su elección de uno de los tipos de constancia del título que se describen a continuación, la cual debe ser generalmente aceptada en el condado en el que se encuentra ubicada la Propiedad (especificar el tipo seleccionado en el Párrafo 5(c)). El **Vendedor** deberá seleccionar la opción (1) para el Condado de Palm Beach y la opción (2) para el Condado de Miami-Dade.

(1) **Compromiso de seguro por vicios en el título** emitido por una compañía aseguradora de títulos de propiedad con licencia en el Estado de la Florida por un monto equivalente al precio de compra y sujeta únicamente a las excepciones sobre título de propiedad estipuladas en el presente Contrato.

(2) **Resumen actual del estudio del título** expedido por una empresa con buena reputación dedicada a realizar estudios de títulos (si la firma hubiera dejado de operar, una firma existente deberá certificar el resumen como correcto) estableciendo que es una sinopsis precisa de los instrumentos que afectan el título de la Propiedad registrados en los registros públicos del condado en el que se encuentra la Propiedad y certificados a la Fecha de Vigencia. Sin embargo, si el **Vendedor** no dispusiera de un resumen como el mencionado, deberá presentar una **póliza de título válido del anterior propietario** aceptable para el asegurador propuesto como base para volver a emitir la cobertura. El **Vendedor** abonará las copias de todas las excepciones de la póliza y una actualización a un formato aceptable para el agente de cierre del **Comprador** desde la fecha de vigencia de la póliza y certificada al **Comprador** o agente de cierre del **Comprador** junto con las copias de todos los documentos mencionados en la póliza anterior y en la actualización. Si el **Vendedor** no pudiera conseguir una póliza anterior, la constancia del título se efectuará a través de lo mencionado en el párrafo (1). La constancia del título debe entregarse como mínimo 10 días antes de la Fecha de Cierre.

**(b) Investigación del Título de Propiedad:** el **Comprador** examinará la constancia del título y entregará aviso por escrito al **Vendedor**, dentro de los 5 días posteriores a la recepción de la constancia del título y a más tardar en la Fecha de Cierre, de cualesquiera vicios que resulten en un título no perfecto. El **Vendedor** dispondrá de 30 días a partir de la recepción del aviso de vicios cursado por el **Comprador** ("Período para Subsanan") para subsanar los vicios a cargo del **Vendedor**. Si el **Vendedor** subsana los defectos dentro del Período para Subsanan, el **Vendedor** cursará aviso escrito al **Comprador** y las partes cerrarán la operación en la Fecha de Cierre o dentro de los 10 días posteriores a la recepción de parte del **Comprador** del aviso del **Vendedor** si ya ha pasado la Fecha de Cierre. Si el **Vendedor** no puede subsanar los vicios dentro del Período para Subsanan, el **Vendedor** cursará aviso por escrito al **Comprador** y el **Comprador** tendrá 10 días a partir de la recepción del aviso del **Vendedor** para rescindir este Contrato o aceptar el título con los vicios existentes y cerrar la operación.

**(c) Relevamiento:** el **Comprador** podrá, a su cargo, disponer el relevamiento de la Propiedad y cursar aviso escrito al **Vendedor**, dentro de los 5 días a partir de la recepción del relevamiento pero antes del cierre, respecto de cualquier usurpación a la Propiedad, invasión de las mejoras a la Propiedad a otros terrenos o restricciones que constan en la escritura o violaciones a la zonificación. Una invasión o violación de este tipo recibirá el mismo tratamiento que los vicios en el título y las obligaciones del **Comprador** y el **Vendedor** estarán determinadas conforme al inciso (b) precedente. Si una parte de la Propiedad sobrepasa la línea de construcción costera frente al mar, el **Vendedor** suministrará al **Comprador** una declaración jurada o relevamiento, según lo exija la ley, delineando la ubicación de la línea en la propiedad, a menos que el **Comprador** renuncie por escrito a este requisito.

## DISPOSICIONES VARIAS

**11. FECHA DE VIGENCIA; PLAZOS:** La "Fecha de Vigencia" del presente Contrato es la fecha en la que la última de las partes escriba sus iniciales o firme la última oferta realizada. **Los plazos revisten un carácter esencial en todas las disposiciones de este Contrato.** Todos los plazos se calcularán sobre la base de días hábiles (se considera "día hábil" a todos los días civiles excepto sábados, domingos y feriados oficiales nacionales). En caso de que el vencimiento de un plazo se produzca un día sábado, domingo o feriado oficial nacional, se lo trasladará al primer día hábil siguiente. Todos los plazos caducan a las 17:00, hora local (es decir, hora del condado en que está ubicada la Propiedad) del día correspondiente.

**12. NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones se cursarán a las partes y al Corredor por correo, personalmente o por medios electrónicos. **En aquellos casos en que el Contrato dispusiera un plazo durante el cual el Comprador debe cursar un aviso escrito al Vendedor respecto de cualquier contingencia y el Comprador así no lo hiciera, dicha contingencia se considerará nula y el Contrato se interpretará como si dicha contingencia no existiera. Todo aviso, documento u artículo entregado o recibido por un abogado o Corredor (incluyendo un facilitador de operación [transaction broker]) que representa a una de las partes tendrá la misma validez que si se lo entregara a esa parte o fuera cursada por ella.**

**13. ACUERDO ÍNTEGRO:** Este Contrato constituye el acuerdo íntegro y exclusivo entre el **Comprador** y el **Vendedor**. **Salvo el caso de acuerdos de corretaje, ningún acuerdo pasado o presente vinculará al Comprador, Vendedor o Corredor salvo que se lo incorpore al presente Contrato.** Las modificaciones que se realicen a este Contrato sólo serán vinculantes cuando se las haga constar por escrito y estén firmadas o inicialadas y otorgadas por la parte que en virtud de ellas se obliga. Las firmas, iniciales, documentos mencionados en este Contrato, diferentes ejemplares del contrato y modificaciones escritas que se comuniquen electrónicamente o en papel serán aceptables a todo fin, incluso otorgamiento, y serán vinculantes. Los términos manuscritos o escritos a máquina agregados o adjuntos a este Contrato prevalecerán sobre los términos preimpresos. En caso de que alguna disposición de este Contrato sea o devenga inválida o de imposible cumplimiento, todas las disposiciones restantes seguirán siendo absolutamente válidas. El **Comprador** y el **Vendedor** emplearán su diligencia y buena fe en el cumplimiento de las obligaciones emergentes de este Contrato. Este Contrato no se inscribirá en ningún registro público.

**14. CESIÓN; PERSONAS OBLIGADAS:** El **Comprador** no podrá ceder el presente Contrato sin el consentimiento escrito del **Vendedor**. Los términos "**Comprador**", "**Vendedor**" y "**Corredor**" podrán utilizarse en singular o en plural. Este Contrato es vinculante para los herederos, administradores judiciales de sucesiones *ab intestato*, albaceas, representantes personales y derechohabientes (en los casos permitidos) del **Comprador, Vendedor** y Corredor.

### INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL Y RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

**15. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL:** **(a) Incumplimiento del Vendedor:** Si por cualquier causa, siempre que no se tratara de la imposibilidad de contar con un título perfecto luego de que el **Vendedor** haya empleado su diligente esfuerzo, el **Vendedor** incurriera en un incumplimiento de este Contrato, se negara a cumplirlo o desatendiera su cumplimiento, el **Comprador** podrá optar por el reintegro del depósito realizado sin renunciar a su derecho de reclamar daños y perjuicios o de exigir la ejecución del contrato según sus términos de conformidad con el Párrafo 16. El **Vendedor** también será responsable ante el Corredor por el monto total de su comisión de corretaje. **(b) Incumplimiento del Comprador:** Si el **Comprador** incurriera en un incumplimiento del presente Contrato dentro de los plazos especificados, incluyendo el pago en término de todos los depósitos, el **Vendedor** podrá elegir retener y cobrar todos los depósitos realizados y que se acordaron realizar en concepto de daños y perjuicios líquidos y determinados o exigir la ejecución del contrato según sus términos de conformidad con el Párrafo 16; el Corredor, por su parte, podrá, si así lo exigiera, recibir el 50% de todos los depósitos realizados y que se acordaron realizar (que se repartirán en partes iguales entre los corredores que colaboraron salvo en el caso de que el cierre de la operación no se produzca como consecuencia de que el **Comprador** no puede asegurar el Financiamiento luego de haber otorgado el Compromiso, en cuyo caso la porción de los depósitos que le correspondería al Corredor irá únicamente al corredor del vendedor) hasta el monto total de la comisión de corretaje.

**16. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** El presente Contrato se interpretará de conformidad con las leyes del Estado de Florida. Todas las controversias, reclamos y demás cuestiones controvertidas emergentes o relacionadas con esta transacción o el presente Contrato o su incumplimiento se resolverán de la siguiente manera:

**(a) Conflictos relativos al derecho sobre los depósitos realizados o que se acordaron realizar:** El **Comprador** y el **Vendedor** contarán con 30 días a partir de la fecha de los reclamos opuestos para intentar resolverlos a través de una **mediación**. En caso de que la cuestión no pudiera resolverse por ese medio, el Agente de Depósito en Garantía someterá la controversia, si así lo exigiera la ley del Estado de Florida y a su elección, a arbitraje, a un tribunal del Estado de Florida o a la Comisión de Bienes Inmuebles del Estado de Florida. El laudo arbitral, sentencia judicial o resolución que resultara del proceso al que se sometiera la controversia será de carácter vinculante para el **Comprador** y el **Vendedor**.

- (b) **Otras controversias:** El **Comprador** y el **Vendedor** contarán con 30 días a partir de la fecha en que surja la controversia entre ellos para intentar resolver la cuestión a través de una mediación, de lo contrario las partes resolverán la controversia a través de un **arbitraje** neutral vinculante en el condado en el que se encuentre ubicada la Propiedad. El árbitro no podrá modificar los términos del Contrato ni proveer un recurso no previsto en el presente Contrato. El laudo deberá basarse en la prueba que revista mayor peso y deberá referirse a cuestiones de hecho y a la autoridad contractual en la cual se basa. Si las partes acordaran realizar una etapa de revelación de información y pruebas (*discovery*), ésta deberá llevarse a cabo conforme a las Normas Procesales Civiles del Estado de Florida y será el árbitro quien decida todas las cuestiones relacionadas con dicho procedimiento. Todas las controversias con un agente o empresa de bienes raíces según se mencionan en el Párrafo **19** serán sometidas a arbitraje únicamente si el corredor del matriculado presta su consentimiento por escrito para ser parte en el proceso. Esta cláusula tendrá validez incluso con posterioridad al cierre.
- (c) **Mediación y Arbitraje; Gastos:** La “mediación” es un proceso a través cual las partes intentan resolver una controversia sometiéndola a un mediador imparcial, quien les facilita la resolución de la controversia pero no está facultado para imponerle a las partes una resolución definitiva. La mediación se realizará de conformidad con las normas de la Asociación Estadounidense de Arbitraje (“AAA”) o de otro mediador que las partes eligieran de común acuerdo. Las partes dividirán los honorarios por mediación, si hubiera, en partes iguales. El “arbitraje” es un proceso a través del cual las partes resuelven una controversia a través de una audiencia ante una persona neutral quien decide la cuestión y cuya decisión es vinculante para las partes. El arbitraje se realizará de conformidad con las normas de la AAA o de otro árbitro que las partes eligieran de común acuerdo. Cada una de las partes sometidas al arbitraje pagará sus propios honorarios, costos y gastos, incluso los honorarios de los abogados, y dividirán y soportarán los honorarios de los árbitros y los gastos administrativos del arbitraje en partes iguales.

### AGENTE DE DEPÓSITO EN GARANTÍA Y CORREDOR

**17. AGENTE DE DEPÓSITO EN GARANTÍA:** El **Comprador** y el **Vendedor** autorizan al agente de depósito en garantía a recibir, depositar y tener los fondos y otros elementos en custodia y, sujeto a la correspondiente autorización, desembolsarlos una vez que se otorgue la correspondiente autorización y de conformidad con la ley del Estado de Florida y los términos de este Contrato, incluso desembolsar las comisiones de corretaje. Las partes convienen que el Agente de Depósito en Garantía no será responsable ante persona alguna por la entrega errónea al **Comprador** o **Vendedor** de los elementos en custodia, salvo que tal entrega errónea se deba al incumplimiento doloso de este Contrato por parte del Agente de Depósito en Garantía o a su culpa grave. En caso de que el Agente de Depósito en Garantía someta el objeto del depósito a una tercería, el Agente de Depósito en Garantía pagará la tasa de inscripción y costos del depósito y recuperará los honorarios razonables de los abogados y los costos que se deban pagar de los fondos en custodia o equivalente y se los cobrará y adjudicará como costas a favor de la parte vencedora. Todas las demandas en contra del Agente de Depósito en Garantía serán sometidas a arbitraje, siempre que el Agente de Depósito en Garantía consienta dicho arbitraje.

**18. ASESORAMIENTO PROFESIONAL, RESPONSABILIDAD DEL CORREDOR:** El Corredor asesorará al **Comprador** y al **Vendedor** en la verificación de todos los hechos y declaraciones que les resulten importantes y para consultar a un profesional adecuado para obtener asesoramiento jurídico (por ejemplo, interpretar contratos, determinar el alcance de la legislación sobre la Propiedad y la operación, condición del título de propiedad, requisitos de presentación de información para inversores extranjeros, etc.) y para asesoramiento especializado en impuestos, situación de los bienes, temas ambientales y otros. El **Comprador** reconoce que el Corredor no vive en la Propiedad y que todas las declaraciones (verbales, escritas o por otro medio) que efectúe el Corredor se basan en las declaraciones del **Vendedor** o registros públicos. **El Comprador acuerda basarse únicamente en el Vendedor, inspectores profesionales y organismos gubernamentales para verificar el estado de la Propiedad, cantidad de pies cuadrados y hechos que afecten significativamente el valor de la Propiedad.** El **Comprador** y el **Vendedor** abonarán los costos y gastos, incluso honorarios razonables de abogados por todo concepto, en los que incurra el Corredor y los funcionarios, directores, agentes y empleados del Corredor en relación con, o que surjan de, las falsas declaraciones del **Comprador** o del **Vendedor** o el incumplimiento de sus respectivas obligaciones contractuales. El **Comprador** y el **Vendedor** mantienen indemnes y liberan a los funcionarios, directores, agentes y empleados del Corredor de toda responsabilidad por pérdidas o daños basados en (1) las falsas declaraciones del **Comprador** o del **Vendedor** o el incumplimiento de sus respectivas obligaciones contractuales; (2) la realización de parte del Corredor, a pedido del **Comprador** y/o del **Vendedor**, de una tarea que exceda el alcance de los servicios regulados por el Capítulo 475, Leyes del Estado de Florida, con sus modificaciones, incluso la derivación, recomendación o contratación del Corredor de cualquier proveedor; (3) productos o servicios suministrados por un proveedor; y (4) gastos incurridos por un proveedor. El **Comprador** y el **Vendedor** asumirán toda la responsabilidad por la selección y remuneración de sus respectivos proveedores. Este párrafo no liberará al corredor de sus obligaciones según la ley. A los fines de este párrafo, el Corredor será tratado como parte de este Contrato. Este párrafo mantendrá su vigencia después del cierre de la operación.

**19. CORREDORES:** Se hará referencia al matriculado o matriculados y al corredor o corredores que se nombran a continuación como el “Corredor”. **Instrucciones para el Agente de Cierre:** El **Vendedor** y el **Comprador** ordenan al agente de cierre que

desembolse al cierre el monto total de la comisión por corretaje según se especifica en los contratos de corretaje que las partes firman por separado y en los acuerdos de cooperación entre corredores, excepto en la medida en que el Corredor haya retenido dichas comisiones de los fondos en garantía. En ausencia de los citados contratos de corretaje, el agente de cierre desembolsará las comisiones por corretaje según se indica a continuación. Este párrafo no se utilizará para modificar ningún sistema de oferta múltiple u otra oferta de remuneración efectuada por el **Vendedor** o el corredor del vendedor a los corredores que colaboran.

**ANEXOS Y TÉRMINOS ADICIONALES**

**20. ANEXOS.** Los siguientes términos adicionales están incluidos en los anexos y se encuentran incorporados a este Contrato (marcar lo que corresponda):

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> A. Asociación de Condominio    | <input type="checkbox"/> H. En el Estado en que Está/Derecho de Inspección | <input type="checkbox"/> O. Cuenta con Intereses                   | <input type="checkbox"/> V. Declaración Información Propiedad |
| <input type="checkbox"/> B. Asociación de Propietarios  | <input type="checkbox"/> I. Inspecciones                                   | <input type="checkbox"/> P. Contrato Respaldo                      | <input type="checkbox"/> W. FIRPTA                            |
| <input type="checkbox"/> C. Financiamiento del Vendedor | <input type="checkbox"/> J. Información sobre Aislamiento                  | <input type="checkbox"/> Q. Corredor – Int. Personal en Propiedad  | <input type="checkbox"/> X. Canje                             |
| <input type="checkbox"/> D. Asunción de Hipoteca        | <input type="checkbox"/> K. Declaración Vivienda Antes de 1978 (PBP)       | <input type="checkbox"/> R. Locación                               | <input type="checkbox"/> Y. Cláusulas Adicionales             |
| <input type="checkbox"/> E. Financiamiento de FHA       | <input type="checkbox"/> L. Seguro   | <input type="checkbox"/> S. Venta/Locación Propiedad del Comprador | <input type="checkbox"/> Otros _____                          |
| <input type="checkbox"/> F. Financiamiento de VA        | <input type="checkbox"/> M. Vivienda Personas Mayores                      | <input type="checkbox"/> T. Rezonificación                         | <input type="checkbox"/> Otros _____                          |
| <input type="checkbox"/> G. Nuevas Tasas de Hipoteca    | <input type="checkbox"/> N. Propiedad Sin Mejoras/Agricultura              | <input type="checkbox"/> U. Cesión                                 | <input type="checkbox"/> Otros _____                          |

**21. CLÁUSULAS ADICIONALES:** \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**Este contrato obliga legalmente a las partes. En caso de que no comprendiera alguna de sus cláusulas, procure asesorarse con un abogado antes de firmarlo.**

**OFERTA Y ACEPTACIÓN**

(Marcar lo que corresponda:  Antes de realizar esta Oferta el **Comprador** recibió del **Vendedor** una declaración escrita con la correspondiente información del inmueble.)  
 El **Comprador** ofrece comprar la Propiedad de acuerdo con los términos y las condiciones precedentes. Si el **Vendedor** no firmara este Contrato y no le entregara una copia al **Comprador** a más tardar a las \_\_\_\_\_ horas del \_\_\_\_\_, esta oferta será revocada y se devolverá el depósito al **Comprador** sujeto a la liquidación de los fondos.

Fecha: \_\_\_\_\_ **Comprador:** \_\_\_\_\_  
 Nombre en letra de imprenta: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_ **Comprador:** \_\_\_\_\_  
 Teléfono: \_\_\_\_\_ Aclaración: \_\_\_\_\_  
 Fax: \_\_\_\_\_ Domicilio: \_\_\_\_\_  
 E-mail: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

**Vendedor:** \_\_\_\_\_

Nombre en letra de imprenta: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

**Vendedor:** \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Aclaración: \_\_\_\_\_

Fax: \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**CONTRAOFERTA/RECHAZO**

El **Vendedor** hace una contraoferta al **Comprador** (para aceptar la contraoferta, el **Comprador** debe firmar o escriba sus iniciales en los términos de la contraoferta y entregar una copia de la aceptación al **Vendedor** a más tardar a las 17:00 del \_\_\_\_\_).  El **Vendedor** rechaza la oferta del **Comprador**.

**Fecha de Vigencia:** \_\_\_\_\_ (La fecha en la que la última de las partes firme o coloque sus iniciales a la aceptación de la oferta final.)

La *Florida Association of Realtors* y la *Board/Association of Realtors* no emiten manifestación alguna respecto de la validez legal o la adecuación de las disposiciones de este formulario en ninguna operación específica. Este formulario estándar no debe utilizarse en operaciones complejas o que cuenten con demasiadas cláusulas adicionales o agregados. Este formulario puede ser utilizado por toda la industria de los bienes raíces y no pretende identificar al usuario como un *Realtor* (corredor inmobiliario). *Realtor* es una marca registrada colectiva que sólo podrá ser utilizada por agentes de bienes raíces que sean miembros de la *National Association of Realtors* (Asociación Nacional de Corredores Inmobiliarios) y que adhieran a su Código de Ética.

Las leyes de *copyright* de los Estados Unidos de América (Título 17 del Código de los EE.UU.) prohíben la reproducción no autorizada de formularios en blanco por cualquier medio, incluso, entre otros, formularios facsimilares o computarizados.