

# Contrato residencial de compraventa

ESTE FORMULARIO HA SIDO APROBADO POR FLORIDA REALTORS Y EL COLEGIO DE ABOGADOS DE FLORIDA

1\* **LAS PARTES:** \_\_\_\_\_ ("Vendedor"),  
 2\* y \_\_\_\_\_ ("Comprador"),  
 3 acuerdan que el Vendedor venderá y el Comprador comprará los siguientes bienes inmuebles y bienes muebles  
 4 descritos (colectivamente, la "Propiedad") de conformidad con los términos y condiciones de este Contrato residencial  
 5 de compraventa y cualesquiera cláusulas adicionales y adenda ("Contrato"):  
 6

## 1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD:

- 7\* (a) Dirección, ciudad, código postal: \_\_\_\_\_
- 8\* (b) Ubicado en: \_\_\_\_\_, Florida. N.º de identificación fiscal de la Propiedad: \_\_\_\_\_
- 9\* (c) Bienes inmuebles: La descripción legal es: \_\_\_\_\_

10 \_\_\_\_\_  
 11 \_\_\_\_\_  
 12 junto con todas las mejoras e instalaciones existentes, incluidos los electrodomésticos empotrados, el mobiliario  
 13 empotrado, y las alfombras y los revestimientos de piso fijos de pared a pared (el "Bien inmueble"), salvo que  
 14 se excluyan específicamente en el párrafo 1(e) o mediante otras estipulaciones del presente Contrato.

- 15 (d) Bienes muebles: A menos que se excluyan en el párrafo 1(e) o mediante otros términos de este Contrato, se  
 16 incluyen en la compra los siguientes artículos que son propiedad del Vendedor y que se encuentran en la  
 17 Propiedad a la fecha de la oferta inicial: estufa(s)/horno(s), refrigerador(es), lavavajillas, triturador de basura,  
 18 ventilador(es) de techo, luminaria(s), barras para cortinas y cortinas, persianas, cubiertas para ventanas,  
 19 detector(es) de humo, control(es) remoto(s) de puertas(s) de garaje, termostato(s), timbre(s), soporte(s) de  
 20 pared para televisión y herrajes de montaje para televisión, reja(s) de seguridad y otros dispositivos de acceso,  
 21 llave(s) de buzón, y contraventanas/artículos de protección contra tormentas y sus herrajes ("Bienes muebles").  
 22\* Otros bienes muebles incluidos en esta compra son: \_\_\_\_\_

23 \_\_\_\_\_  
 24 Los bienes muebles están incluidos en el precio de compra, sin valor comercial adicional y se dejarán para el  
 25 comprador.

- 26\* (e) Los siguientes artículos quedan excluidos de la compra: \_\_\_\_\_
- 27 \_\_\_\_\_

## PRECIO DE COMPRA Y CIERRE

28  
 29\* **2. PRECIO DE COMPRA** (moneda estadounidense):..... \$ \_\_\_\_\_

- 30 (a) Depósito inicial que se mantendrá en un depósito en garantía por la suma de **(Cheques sujetos a cobro)**  
 31\* ..... \$ \_\_\_\_\_

32 El depósito inicial, pagadero y entregado al "Agente de depósito en garantía" que se nombra a continuación.  
 33 **(MARQUE UNA CASILLA):** (i)  acompaña a la oferta o (ii)  debe realizarse dentro de \_\_\_\_\_ (si se deja  
 34\* en blanco, se aplicarán 3) días después de la entrada en vigor. SI NO SE MARCA NINGUNA DE LAS  
 35\* CASILLAS, SE CONSIDERARÁ SELECCIONADA LA OPCIÓN (ii).

36\* Nombre del Agente de depósito en garantía: \_\_\_\_\_  
 37\* Dirección: \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_  
 38\* Correo electrónico: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

- 39\* (b) Depósito adicional que deberá entregarse al Agente de depósito en garantía en un plazo de: \_\_\_\_\_ (si  
 40\* se deja en blanco, se aplicarán 10) días después de la fecha de entrada en vigor..... \$ \_\_\_\_\_  
 41 (Todos los depósitos pagados o acordados para ser pagados se denominan colectivamente el "Depósito")

- 42 (c) Financiamiento: Expréselo como una cantidad en dólares o como un porcentaje (Monto del préstamo).  
 43\* Consulte el párrafo 8 .....

- 44\* (d) Otro ..... \$ \_\_\_\_\_

- 45 (e) Saldo pendiente para el cierre (no incluye los gastos de cierre del Comprador, los pagos anticipados ni los  
 46 prorrateos), vía transferencia bancaria u otros fondos recaudados (consulte la NORMAS).... \$ \_\_\_\_\_

## 3. PLAZO PARA LA ACEPTACIÓN DE LA OFERTAS Y CONTRAOFERTA; FECHA DE ENTRADA EN VIGOR:

- 47 (a) Si el Comprador y el Vendedor no la firman y no se entrega una copia firmada a todas las partes a más tardar  
 48 el \_\_\_\_\_, esta oferta se considerará rescindida y el depósito, si lo hubiera, se devolverá  
 49\* al Comprador. A menos que se indique lo contrario, el plazo para aceptar cualquier contraoferta será de 2 días  
 50 al partir de la fecha de entrega de la contraoferta.  
 51

**SOLO PARA FINES EDUCATIVOS FOR EDUCATIONAL PURPOSES ONLY**

(b) La fecha de entrada en vigor del presente Contrato será la fecha en que la última de las partes ya sea el Comprador o el Vendedor, haya firmado o puesto sus iniciales y entregado esta oferta o la contraoferta definitiva ("Fecha de entrada en vigor").

4. **CIERRE; FECHA DE CIERRE:** El cierre de esta transacción tendrá lugar cuando el Agente de cierre haya recibido y cobrado todos los fondos necesarios para el cierre, de conformidad con la NORMAS, y se hayan entregado todos los documentos de cierre que cada parte debe proporcionar en virtud del presente contrato ("Cierre"). A menos que se modifique mediante otras disposiciones del presente contrato, el cierre tendrá lugar el \_\_\_\_\_ ("Fecha de cierre"), a la hora establecida por el Agente de cierre.

5. **EXTENSIÓN DE LA FECHA DE CIERRE:**

(a) En caso de que los fondos para el cierre procedentes de la(s) entidad(es) crediticia(s) del Comprador no estén disponibles en la fecha de cierre debido a los requisitos de entrega de la Declaración de Cierre de la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor ("Requisitos de la CFPB"), si se ha marcado el párrafo 8(b), se ha obtenido la aprobación del préstamo y se ha completado la evaluación crediticia de la entidad crediticia, la fecha de cierre se prorrogará por el tiempo que sea necesario para cumplir con los Requisitos de la CFPB, siempre que dicho plazo no exceda los 7 días.

(b) Si un acontecimiento que constituya "Fuerza mayor" impide la disponibilidad de los servicios esenciales para el cierre, incluida la falta de suministro de servicios públicos o la imposibilidad de obtener un seguro de riesgos, viento, inundación o vivienda, la fecha de cierre se aplazará según lo dispuesto en la CLÁUSULA ESTÁNDAR G.

6. **OCUPACIÓN Y POSESIÓN:**

(a) A menos que se marque la casilla del párrafo 6(b), el Vendedor deberá, en el momento del cierre, entregar al Comprador la Propiedad libre de inquilinos, ocupantes y futuros contratos de arrendamiento. Asimismo, en el momento del cierre, el Vendedor deberá haber retirado todos los objetos personales y la basura de la Propiedad y entregará al Comprador todas las llaves, controles de puertas de garaje, dispositivos de acceso y códigos, según corresponda. Si la entrega de la posesión se realiza antes del cierre, el Comprador asumirá todos los riesgos de pérdida de la Propiedad a partir de la fecha de posesión, será responsable del mantenimiento a partir de esa fecha y habrá aceptado la Propiedad en el estado en que se encuentre en el momento de tomar posesión; (consulte la Cláusula adicional T: POSESIÓN PREVIA AL CIERRE POR PARTE DEL COMPRADOR) salvo en lo que respecta a los elementos que el Comprador haya señalado, de conformidad con el párrafo 12, antes de tomar posesión de la Propiedad, y que requieran reparación, sustitución, tratamiento o subsanación.

(b)  **MARQUE LA CASILLA SI EL INMUEBLE ESTÁ SUJETO A CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO U OCUPACIÓN DESPUÉS DEL CIERRE.** Si la Propiedad está sujeta a uno o varios contratos de arrendamiento o a cualquier acuerdo de ocupación (incluidos los alquileres vacacionales de temporada y de corta duración) tras el cierre, o si está previsto que sea alquilado u ocupado por terceros después del cierre, el Vendedor deberá comunicar por escrito al Comprador los hechos y las condiciones correspondientes, y se entregarán al Comprador copias de los contratos de arrendamiento escritos, todo ello en un plazo de 5 días a partir de la fecha de entrada en vigor. Si el Comprador determina, a su entera discreción, que el contrato o contratos de arrendamiento o los términos de ocupación no son aceptables para él, podrá rescindir este Contrato mediante la entrega de una notificación por escrito de dicha decisión al Vendedor en un plazo de 5 días tras la recepción de los elementos anteriores por parte del Vendedor, y se le reembolsará el depósito, liberando así al Comprador y al Vendedor de todas las obligaciones futuras en virtud de este Contrato. Las cartas de impedimento legal y la declaración jurada del Vendedor se proporcionarán de conformidad con la NORMA D, salvo que no se requerirán cartas de impedimento legal de los inquilinos en el caso de alquileres vacacionales de temporada o de corta duración. Si se prevé que el Vendedor ocupe la Propiedad después del cierre, consulte la Cláusula adicional U OCUPACIÓN POR PARTE DEL VENDEDOR DESPUÉS DEL CIERRE.

7. **TRANSFERIBILIDAD: (MARQUE UNA CASILLA):** El Comprador  podrá transferir y, por lo tanto, quedar exento de cualquier otra responsabilidad derivada del presente Contrato;  podrá transferir, pero no quedará exento de responsabilidad en virtud del presente Contrato; o  no podrá transferir el presente contrato. **SI NO SE MARCA NINGUNA CASILLA, EL COMPRADOR NO PODRÁ TRANSFERIR EL PRESENTE CONTRATO.**

**FINANCIAMIENTO**

8. **FINANCIAMIENTO:**

(a) Se trata de una transacción en efectivo sin condiciones de financiamiento.

(b) El presente Contrato está supeditado a que, en el plazo de \_\_\_\_\_ (si se deja en blanco, se aplicarán 30) días después de la fecha de entrada en vigor ("Período de aprobación del préstamo"): (1) El comprador obtiene la aprobación de un préstamo hipotecario  convencional  FHA  VA u  otro \_\_\_\_\_ (describa) para la compra de la Propiedad por una tasa de interés **(MARQUE UNA CASILLA):**  fija,  ajustable,  fija o

**SOLO PARA FINES EDUCATIVOS FOR EDUCATIONAL PURPOSES ONLY**

108 ajustable en el importe del préstamo (consulte el párrafo 2(c)), a un tipo de interés inicial que no exceda de  
109\* \_\_\_\_\_% (si se deja en blanco, se aplicará el tipo de tasa de interés vigente en función de la solvencia del  
110\* Comprador), y por un plazo de \_\_\_\_\_(si se deja en blanco, se aplicarán 30) años ("Financiamiento"); y (2) que  
111 el Corredor de hipotecas o la entidad crediticia del Comprador haya recibido una tasación o valoración alternativa  
112 de la Propiedad que sea satisfactoria para la entidad crediticia, si esta lo exige, y que sea suficiente para cumplir  
113 con los requisitos necesarios para que la entidad crediticia conceda el financiamiento al Comprador y proceda al  
114 cierre ("Tasación").

115\* (i) El comprador deberá solicitar el financiamiento en un plazo de \_\_\_\_\_ (si se deja en blanco, se aplicarán  
116 5) días después de la fecha de entrada en vigor, y realizar esfuerzos diligentes y de buena fe para lograr la  
117 aprobación de un préstamo que cumpla con los términos de financiamiento y tasación del párrafo 8(b)(1) y (2),  
118 anteriores, ("Aprobación del préstamo") dentro del plazo de aprobación del préstamo y, a partir de entonces, para  
119 cerrar este Contrato. La aprobación del préstamo que exija al Comprador la venta de otros bienes inmuebles no  
120 se considerará válida a menos que se adjunte la Cláusula adicional V. El hecho de que el Comprador no actúe de  
121 buena fe ni haga todo lo posible por obtener la aprobación del préstamo durante el Plazo de aprobación del  
122 préstamo se considerará un incumplimiento de los términos del presente Contrato. A los efectos de esta  
123 disposición, el "esfuerzo diligente" incluye, entre otras cosas, la entrega oportuna de todos los documentos y la  
124 información que soliciten el Agente hipotecario y la entidad crediticia del Comprador, así como el pago de los  
125 honorarios de tasación y demás tarifas y cargos relacionados con la solicitud de financiamiento del Comprador.

126 (ii) El Comprador deberá, previa solicitud por escrito, mantener al Vendedor y al Agente inmobiliario plenamente  
127 informados sobre el estado de la solicitud de préstamo hipotecario del Comprador, la tramitación del préstamo, la  
128 tasación y la aprobación del préstamo, incluidas las condiciones de la aprobación del préstamo relacionadas con la  
129 Propiedad. El Comprador autoriza a su agente hipotecario, a la entidad crediticia y al agente de cierre a revelar dicho  
130 estado y avance, así como a facilitar al Vendedor y al Agente inmobiliario los documentos informativos de cierre y las  
131 declaraciones de liquidación, tanto preliminares como definitivas, según corresponda y esté permitido.

132 (iii) Si, dentro del Plazo de aprobación del préstamo, el Comprador obtiene la aprobación del préstamo, deberá  
133 notificarlo por escrito al Vendedor antes de que expire dicho plazo; o bien, si el Comprador no logra obtener la  
134 aprobación del préstamo dentro del Plazo de aprobación del préstamo, pero está convencido de su capacidad para  
135 obtenerla y proceder al cierre, deberá entregar al Vendedor una notificación por escrito en la que lo confirme, antes  
136 de que expire el Plazo de aprobación del préstamo.

137 (iv) Si el Comprador no logra obtener la aprobación del préstamo dentro del Plazo de aprobación del préstamo,  
138 o no puede cumplir a tiempo con los términos de dicha aprobación, tras haber actuado de buena fe y haber  
139 realizado todos los esfuerzos posibles, el Comprador podrá rescindir este Contrato mediante la entrega de una  
140 notificación por escrito de rescisión al Vendedor antes de que expire el Plazo de aprobación del préstamo; en cuyo  
141 caso, siempre que el Comprador no se encuentre en incumplimiento de los términos de este Contrato, se le  
142 reembolsará el Depósito, liberando así al Comprador y al Vendedor de todas las obligaciones futuras en virtud de  
143 este Contrato.

144 (v) Si el Comprador no entrega oportunamente al Vendedor cualquier notificación por escrito prevista en el  
145 párrafo 8(b)(iii) o (iv) anterior antes de que expire el Plazo de Aprobación del Préstamo, el Comprador deberá  
146 continuar con el presente Contrato como si el párrafo 8(a) anterior se considerara "seleccionado" a partir de la  
147 fecha de entrada en vigor; sin embargo, el Vendedor podrá optar por rescindir este Contrato mediante la entrega  
148 de una notificación de rescisión por escrito al Comprador dentro de los 3 días posteriores a la expiración del Período  
149 de Aprobación del Préstamo y, siempre que el Comprador no se encuentre en incumplimiento según los términos  
150 de este Contrato, se le reembolsará el Depósito, liberando así al Comprador y al Vendedor de todas las  
151 obligaciones futuras en virtud de este Contrato.

152 (vi) Si el Comprador ha presentado a tiempo la notificación por escrito prevista en el párrafo 8(b)(iii) anterior  
153 y, posteriormente, no formaliza la compraventa en virtud del presente Contrato, el depósito se abonará al Vendedor,  
154 salvo que el incumplimiento se deba a: (1) el incumplimiento por parte del Vendedor o su incapacidad para  
155 satisfacer otras contingencias del presente Contrato; o (2) el incumplimiento de las condiciones relacionadas con  
156 la Propiedad para la Aprobación del Préstamo (excluyendo específicamente la valoración de la tasación), a menos  
157 que dichas condiciones sean objeto de una exención en virtud de otras disposiciones del presente Contrato; en  
158 cuyo caso se reembolsará al Comprador el Depósito, liberando así al Comprador y al Vendedor de todas las  
159 obligaciones futuras en virtud del presente Contrato.

- 160\*  (c) Asunción de hipoteca existente (consulte la Cláusula adicional D para conocer los términos).  
161\*  (d) Pagaré por el precio de compra e hipoteca a favor del Vendedor (consulte la Cláusula adicional C para  
162 conocer los términos).

COSTOS DE CIERRE, TARIFAS Y CARGOS

9. COSTOS DE CIERRE; SEGURO DEL TÍTULO; LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO; GARANTÍA DE LA VIVIENDA; CUOTAS ESPECIALES

(a) COSTOS A CARGO DEL VENDEDOR:

- Impuestos de timbre y recargos sobre escrituras, si los hubiera
- Póliza del propietario y cargos (si se ha marcado el apartado 9(c)(i))
- Cargos de investigación del título de propiedad (si se ha marcado el apartado 9(c)(iii))
- Búsqueda de gravámenes municipales (si se ha marcado el apartado 9(c)(i) o (iii))
- Cargos por retención y declaración en virtud de la FIRPTA
- Tarifas de impedimento legal de la Asociación de propietarios (HOA)/Asociación de condominio
- Tarifas de inscripción y otros costos necesarios para sanear el título
- Tarifas de los abogados del Vendedor
- Servicio de cierre del Vendedor.
- Otros: \_\_\_\_\_

El vendedor deberá pagar los siguientes montos/porcentajes del precio de compra en concepto de los siguientes costos/gastos:

- (i) hasta \$ \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ % (1.5% si se deja en blanco) para elementos de reparación general (“Límite de reparación general”); y
- (ii) hasta \$ \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ % (1.5% si se deja en blanco) para tratamiento y reparaciones de daños causados por organismos que destruyen la madera (WDO) (“Límite de reparación de daños causados por WDO”); y
- (iii) hasta \$ \_\_\_\_\_ o \_\_\_\_\_ % (1.5% si se deja en blanco) para costos asociados con el cierre de permisos de obra pendientes o expirados y obtención de los permisos de obra necesarios para cualquier mejora existente para la que no se haya obtenido permiso (“Límite de permisos”).

Si, antes del cierre, el Vendedor no puede cumplir con el requisito de mantenimiento establecido en el párrafo 11, o con las reparaciones, sustituciones, tratamientos o tramitación de permisos que se exijan en el párrafo 12, entonces, se depositarán en garantía en el momento del cierre cantidades equivalentes a 125% de los costes estimados para completar los elementos correspondientes (sin exceder, en su caso, los límites aplicables en materia de reparaciones generales, reparaciones por daños causados por organismos que destruyen la madera (WDO) y permisos establecidos anteriormente). Si los costos reales de los requisitos de mantenimiento o de las reparaciones, sustituciones, tratamientos o permisos necesarios superan los montos depositados en garantía aplicables, el Vendedor pagará dichos costos reales (sin exceder los límites aplicables de reparación general, reparación de deterioro por humedad y permisos establecidos anteriormente. Cualquier parte no utilizada del monto o montos depositados en garantía serán devueltos al Vendedor.

[El resto de esta página se ha dejado en blanco intencionadamente. El presente contrato continúa con el párrafo 9(b) de la página 4 de 17.]

(b) COSTOS QUE CORRESPONDEN AL COMPRADOR:

- Impuestos y tarifas de registros de pagarés e hipotecas
- Tarifas de registros de escrituras y declaraciones de financiamiento
- Póliza del propietario y cargos (si se ha marcado el párrafo 9(c)(ii))
- Levantamiento topográfico (y certificación de cota, si se requiere)
- Póliza de título del prestamista y Cláusulas adicionales
- Tarifas de solicitud/transferencia de la Asociación de propietarios (HOA)/Asociación de condominio
- Búsqueda de gravámenes municipales (si se marca el párrafo 9(c)(ii))
- Otros: \_\_\_\_\_
- Gastos del préstamo
- Tarifas de tasación
- Inspecciones del Comprador
- Tarifas de los abogados del Comprador
- Todos los seguros relacionados con la Propiedad
- Prima de la póliza del propietario (si se marca el párrafo 9(c)(ii))
- Servicios de cierre del comprador

(c) PRUEBA DE TITULARIDAD Y SEGURO: Al menos \_\_\_\_\_ (si se deja en blanco, se aplicarán 15, o si el párrafo 8(a) se marcó, se aplicarán 5) días antes de la fecha de cierre (“Plazo para la presentación de pruebas de titularidad”), un compromiso de seguro de título emitido por una aseguradora de títulos autorizada en Florida, con copias legibles de los documentos enumerados como excepciones adjuntas a los mismos (“Compromiso de título”) y, posterior al cierre, una póliza de seguro de título del propietario (consultar la NORMA para los términos) se obtendrá y se entregará al Comprador. Si el Vendedor cuenta con una póliza de seguro de título de propiedad, o cualquier otro documento que acredite el título del Bien inmueble, El Vendedor deberá entregar una copia al Comprador y al Agente de cierre en un plazo de 5 días a partir de la fecha de entrada en vigor. La prima de la póliza de título del propietario y la búsqueda de antecedentes del título (en conjunto, “Póliza del propietario y cargos”) se pagará según se establece a continuación. Las primas del seguro de título

**SOLO PARA FINES EDUCATIVOS FOR EDUCATIONAL PURPOSES ONLY**

220 correspondientes a la póliza del propietario y a cualquier póliza del prestamista se calcularán y distribuirán de  
221 conformidad con la legislación de Florida, pero puede que se indique de forma diferente en determinados  
222 documentos de cierre exigidos por el gobierno federal y en otros documentos de cierre. A los efectos del  
223 presente Contrato, por "búsqueda de gravámenes municipales" se refiere a la búsqueda de los registros necesarios  
224 para que se emita la póliza de seguro de título del propietario, sin excepción para los gravámenes no registrados e  
225 impuestos de conformidad con los capítulos 153, 159 o 170, F.S., a favor de cualquier organismo, autoridad u  
226 organismo gubernamental.

227 **El término "Servicios de cierre" tendrá el significado que se le atribuye en la sección 627.7711(1)(a) del**  
228 **Código de Florida; cada parte asumirá sus propias tarifas por los Servicios de cierre pagaderos al Agente**  
229 **de cierre o a cualquier otro proveedor que cada parte elija.**

230 **(MARQUE UNA DE LAS CASILLAS):**

231 \*  (i) El Vendedor designará al Agente de cierre y se hará cargo de los gastos de la póliza del propietario y de  
232 los gastos correspondientes. El Comprador pagará las primas de cualquier póliza de título del prestamista y  
233 sus cláusulas adicionales; o

234 \*  (ii) El Comprador designará al Agente de cierre y se hará cargo de los gastos de la póliza del propietario,  
235 así como de los cargos y primas correspondientes a cualquier póliza de título del prestamista y sus cláusulas  
236 adicionales; o

237 \*  (iii) **[DISPOSICIÓN REGIONAL MIAMI-DADE/BROWARD]:** El Comprador designará al Agente de cierre y  
238 pagará las primas de la póliza de título del propietario, cualquier póliza de título del prestamista y sus cláusulas  
239 adicionales, así como cualquier prórroga posterior al cierre. El Vendedor deberá pagar los costos reales de:  
240 (A) una investigación del título de propiedad o la presentación de pruebas de la continuidad del título que sean  
241 \* aceptables para la aseguradora de título del comprador, sin exceder de \$ \_\_\_\_\_ (si se deja en blanco,  
242 se aplicarán \$200.00); (B) búsqueda fiscal; y (C) búsqueda de gravámenes municipales.

243 (d) **LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO:** Al menos 5 día antes de la fecha de cierre, el Comprador puede, a sus  
244 propias expensas, hacer que un topógrafo certificado y registrado en Florida realice un levantamiento  
245 topográfico ("Survey") del Bien inmueble y lo certifique. Si el vendedor tiene un levantamiento topográfico del  
246 Bien inmueble se deberá entregar una copia al Comprador y al Agente de cierre en un plazo de 5 días a partir  
247 de la fecha de entrada en vigor.

248 \* (e) **GARANTÍA DE LA VIVIENDA:** Al cierre, el  Comprador  Vendedor  N/A deberá pagar un plan de  
249 \* garantía de la vivienda emitido por \_\_\_\_\_ a un monto que no  
250 \* exceda de \$ \_\_\_\_\_. Un plan de garantía de la vivienda cubre la reparación o el reemplazo de  
251 muchos de los sistemas mecánicos y los principales electrodomésticos empotrados de la vivienda en caso de  
252 avería debida al desgaste normal durante el período de garantía del contrato.

253 (f) **CUOTAS ESPECIALES:** Al cierre, el Vendedor pagará: (i) el monto total de los gravámenes impuestos por un  
254 organismo público (el término "organismo público" no incluye a las Asociaciones de propietarios ni a las  
255 Asociaciones de condominios) que hayan sido certificados, confirmados y ratificados antes del cierre; y (ii) el  
256 monto de la estimación o cuota más reciente del organismo público correspondiente a una mejora que se  
257 encuentre sustancialmente terminada a la fecha de entrada en vigor, pero que no haya dado lugar a la  
258 imposición de un gravamen sobre la Propiedad antes del cierre. El Comprador deberá pagar todas las demás  
259 cuotas. Si las cuotas especiales pueden pagarse a plazos **(MARQUE UNA DE LAS CASILLAS):**

260 \*  (a) El Vendedor pagará las cuotas que venzan antes del cierre, y el Comprador pagará las cuotas que  
261 venzan después del cierre. Las cuotas pagadas por adelantado o que venzan durante el año del cierre se  
262 prorratearán.

263 \*  (b) El Vendedor deberá pagar, en su totalidad, antes del cierre o en el momento de este, cualquier cuota o  
264 gravamen cuyo pago anticipado haya sido autorizado por el organismo público. En el caso de aquellas cuotas  
265 o gravámenes cuyo pago anticipado no haya sido autorizado por el organismo público, se considerará que se  
266 ha elegido la OPCIÓN (a) para dichas cuotas.

267 **SI NO SE MARCÓ NINGUNA CASILLA, ENTONCES LA OPCIÓN (a) SE CONSIDERARÁ SELECCIONADA.**  
268 Este párrafo 9(f) no se aplicará a los gravámenes fiscales por beneficios especiales impuestos por un distrito  
269 de desarrollo comunitario (CDD) de conformidad con el capítulo 190 del Estatuto de Florida, ni a las cuotas  
270 especiales impuestas por un distrito especial de conformidad con el capítulo 189 del Estatuto de Florida; dichos  
271 gravámenes o cuotas se prorratearán de conformidad con la NORMA K.

272 **DECLARACIONES**

273 **10. DECLARACIONES:**

274 (a) **GAS RADÓN:** El radón es un gas radiactivo de origen natural que, cuando se acumula en un edificio en  
275 cantidades suficientes, puede suponer un riesgo para la salud de las personas que están expuestas a él

**SOLO PARA FINES EDUCATIVOS FOR EDUCATIONAL PURPOSES ONLY**

276  
277  
278  
279  
280  
281  
282  
283  
284  
285  
286  
287  
288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300 \*  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331

durante un tiempo prolongado. Se han detectado niveles de radón que superan las normas federales y estatales en edificios de Florida. Puede obtener más información sobre el radón y las pruebas de detección de radón en el Departamento de Salud de su condado

- (b) **DECLARACIONES DE PERMISOS: Salvo que el Vendedor lo haya revelado al Comprador en una declaración por escrito**, el Vendedor no tiene conocimiento de mejoras que se hayan hecho a la Propiedad hechas sin los permisos requeridos o que se hayan realizado en virtud de permisos que no hayan sido debidamente cerrados o resueltos de otro modo de conformidad con la Sección 553.79, F.S. Si el Vendedor identifica permisos que no han sido cerrados o mejoras que no fueron autorizadas, entonces el Vendedor entregará prontamente al Comprador todos los planos, documentación escrita u otra información que tenga en su poder, conocimiento o control relativos a las mejoras de la Propiedad que sean objeto de dichos permisos pendientes o de las mejoras no autorizadas.
- (c) **MOHO: El moho se produce de forma natural y puede ocasionar riesgos para la salud o daños a la Propiedad.** Si el Comprador tiene alguna preocupación o desea obtener más información sobre el moho, debe ponerse en contacto con un profesional especializado. Consulte la Cláusula adicional I: INSPECCIÓN DE MOHOS.
- (d) **ZONA INUNDABLE; CERTIFICACIÓN DE COTA:** Se recomienda al Comprador que verifique, mediante un certificado de cota, en qué zona de inundación se encuentra la Propiedad, si la entidad crediticia del Comprador exige un seguro contra inundaciones y qué restricciones se aplican a las obras de mejora de la Propiedad y a la reconstrucción en caso de siniestro. Si la Propiedad se encuentra en una "Zona de riesgo especial de inundación" o en un área designada por la "Ley de Recursos de Barreras Costeras" o en cualquier otra área protegida identificada por el Servicio de Pesca y Vida Silvestre de los Estados Unidos en virtud de dicha ley, y la elevación del piso más bajo del edificio o edificios, o a efectos de la calificación del seguro contra inundaciones, se encuentra por debajo de la elevación mínima de inundación o no es elegible para la cobertura del seguro contra inundaciones a través del Programa nacional de seguro contra Inundaciones o de un seguro privado contra inundaciones, tal como se define en 42 U.S.C. §4012a, el Comprador podrá rescindir este Contrato mediante notificación por escrito al Vendedor dentro de los \_\_\_\_\_ (si se deja en blanco, se aplicarán 20) días posteriores a la fecha de entrada en vigor, y se le reembolsará al Comprador el depósito, liberando así al Comprador y al Vendedor de todas las obligaciones futuras en virtud de este Contrato; de no hacerlo, el Comprador acepta la elevación existente de los edificios y la designación de la Propiedad como zona de inundación.
- (e) **FOLLETO SOBRE LA ENERGÍA:** El Comprador reconoce haber recibido el folleto informativo sobre la clasificación de eficiencia energética de Florida exigido por la Sección 553.996, F.S.
- (f) **PINTURA CON BASE DE PLOMO:** Si la Propiedad incluye viviendas residenciales construidas antes de 1978, es obligatoria la declaración sobre la presencia de pintura con base de plomo.
- (g) **DECLARACIÓN SOBRE LA ASOCIACIÓN/COMUNIDAD DE PROPIETARIOS: EL COMPRADOR NO DEBE FIRMAR ESTE CONTRATO HASTA QUE HAYA RECIBIDO Y LEÍDO LA DECLARACIÓN SOBRE LA ASOCIACIÓN/COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, SI ES APLICABLE.**
- (h) **RESUMEN DE LA DECLARACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD: EL COMPRADOR NO DEBE BASARSE EN LOS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD ACTUALES DEL VENDEDOR PARA CALCULAR EL MONTO DE LOS IMPUESTOS SOBRE LA PROPIEDAD QUE EL COMPRADOR PODRÍA ESTAR OBLIGADO A PAGAR EN EL AÑO POSTERIOR A LA COMPRA. UN CAMBIO DE PROPIETARIO O LAS MEJORAS REALIZADAS EN LA PROPIEDAD DAN LUGAR A NUEVAS EVALUACIONES DE ESTA, LO QUE PODRÍA RESULTAR EN IMPUESTOS A LA PROPIEDAD MÁS ALTOS. SI TIENE ALGUNA PREGUNTA SOBRE LA VALORACIÓN, COMUNÍQUESE CON LA OFICINA DEL TASADOR DE PROPIEDADES DEL CONDADO PARA OBTENER INFORMACIÓN.**
- (i) **LEY DE IMPUESTOS SOBRE LA INVERSIÓN EXTRANJERA EN BIENES INMUEBLES ("FIRPTA"):** El Vendedor deberá informar al Comprador por escrito si es una "persona extranjera" según la definición de la Ley de Impuestos sobre la Inversión Extranjera en Bienes Inmuebles ("FIRPTA"). El Comprador y el Vendedor deberán cumplir con la FIRPTA, lo que podría requerir que el Vendedor aporte efectivo adicional en el momento del cierre. Si el Vendedor no es una "persona extranjera", podrá proporcionar al Comprador, en el momento del cierre o antes, una certificación de no ser extranjero, bajo pena de perjurio, para informar al Comprador y al Agente de cierre de que no se requiere retención. Consulte la NORMA V para obtener más información relativa a la FIRPTA. Se recomienda al Comprador y al Vendedor que busquen asesoramiento legal y fiscal con respecto a sus respectivos derechos, obligaciones y requisitos de declaración y retención de conformidad con la FIRPTA.
- (j) **DECLARACIÓN DEL VENDEDOR:** El Vendedor no tiene conocimiento de ningún hecho que afecte de manera sustancial al valor del Bien Inmueble, que no sea fácilmente observable y que no haya sido revelado al Comprador. Salvo que se indique lo contrario por escrito, el Vendedor no ha recibido ninguna notificación

**SOLO PARA FINES EDUCATIVOS FOR EDUCATIONAL PURPOSES ONLY**

escrita o verbal de ninguna entidad o agencia gubernamental en relación con una infracción actualmente no subsanada de los códigos de construcción, medioambientales o de seguridad.

**MANTENIMIENTO, CONDICIONES, INSPECCIONES Y REVISIONES DE LA PROPIEDAD**

**11. MANTENIMIENTO DE LA PROPIEDAD:** Salvo por el desgaste normal y las pérdidas por siniestros, y las reparaciones, sustituciones o tratamientos que deba realizar en virtud del presente Contrato, el Vendedor deberá mantener el Bien Inmueble, incluidos, entre otros, el césped, los arbustos y la piscina, en el estado en que se encuentre a la fecha de entrada en vigor (requisito de mantenimiento). Consulte el párrafo 9(a) para conocer los procedimientos de depósito en garantía, si es aplicable.

**12. INSPECCIÓN DE LA PROPIEDAD Y REPARACIONES:**

(a) **PERÍODO DE INSPECCIÓN:** El Comprador dispondrá de \_\_\_\_\_ (si se deja en blanco, se aplicarán 15) días a partir de la fecha de entrada en vigor (“Período de Inspección”), durante el cual el Comprador podrá, a su cargo, realizar las inspecciones “Generales”, “WDO” y de “Permisos” tal y como se describe a continuación. Si el Comprador no entrega a tiempo al Vendedor una notificación o informe por escrito exigido por los apartados (b), (c) o (d) siguientes, entonces, salvo en lo que respecta al requisito de mantenimiento continuo del Vendedor, el Comprador habrá renunciado a la(s) obligación(es) del Vendedor de reparar, sustituir, tratar o subsanar los asuntos no inspeccionados y no comunicados a tiempo. Si el presente Contrato no se formaliza, el Comprador deberá reparar todos los daños causados a la Propiedad como resultado de sus inspecciones, devolver la Propiedad a su estado anterior a la inspección y proporcionar al Vendedor los recibos pagados de todos los trabajos realizados en la Propiedad una vez finalizados.

**(b) INSPECCIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD Y REPARACIONES:**

(i) **Inspección general:** Los elementos especificados en el párrafo 12(b)(ii) a continuación, que el Vendedor está obligado a reparar o sustituir (“Elementos de reparación general”), podrán ser inspeccionados (“Inspección general”) por una persona especializada y titular de una licencia profesional (si lo exige la ley) para realizar inspecciones de viviendas o que posea una licencia de Florida para reparar y mantener los elementos inspeccionados (“Inspector profesional”). El Comprador deberá, dentro del plazo de inspección, informar al Vendedor de cualquier Elemento de reparación general que no se encuentre en el estado exigido por el apartado (b)(ii) a continuación, entregando al Vendedor una notificación por escrito y, previa solicitud por escrito del Vendedor, una copia de la parte del informe escrito del inspector profesional que se refiera a dichos elementos.

(ii) **Estado de la propiedad:** Los siguientes elementos deberán estar libres de fugas, daños por agua o daños estructurales: techo, tejado (incluidas las cornisas y los soffitos), paredes exteriores e interiores, puertas, ventanas y cimientos. Los elementos anteriores, junto con la piscina, el equipamiento de la piscina, los electrodomésticos principales no alquilados, los sistemas y maquinaria de calefacción, refrigeración, mecánicos, eléctricos, de seguridad, de rociadores, fosas sépticas y fontanería, los diques, los amarres, los elevadores de embarcaciones y el equipamiento relacionado, se encuentran y deberán mantenerse hasta el cierre en “condiciones de funcionamiento” (definidas a continuación). Los mosquiteros rotos (incluidos los de la piscina y el patio), las ventanas empañadas y las tejas o tablillas del tejado que falten deberán ser reparadas o sustituidas por el Vendedor antes del cierre. El Vendedor no está obligado a reparar o sustituir “Condiciones estéticas” (definidas a continuación), a menos que dichas Condiciones estéticas sean consecuencia de un defecto en un elemento que el Vendedor esté obligado a reparar o sustituir. “Condición de funcionamiento” significa que el elemento funciona de la manera para la que fue diseñado. “Condiciones estéticas” significa imperfecciones estéticas que no afectan a la Condición de funcionamiento del elemento, incluyendo, entre otros: marcite (o yeso para piscinas) picado; desgarros, zonas desgastadas y decoloración de revestimientos de suelos, papeles pintados o cortinas; agujeros de clavos, rasguños, arañazos, abolladuras, astillas o masilla en techos, paredes, suelos, baldosas, accesorios o espejos; y grietas menores en paredes, baldosas, ventanas, entradas de vehículos, aceras, terrazas de piscina y suelos de garajes y patios. Las tejas agrietadas, las tejas curvadas o desgastadas, o la vida útil limitada del tejado no se considerarán defectos que el Vendedor deba reparar o sustituir, siempre que no haya pruebas de goteras, fugas o daños estructurales reales.

(iii) **Reparaciones generales de la propiedad:** El Vendedor solo está obligado a realizar las reparaciones generales que sean necesarias para que los elementos se encuentren en el estado especificado en el párrafo 12(b)(ii) anterior. El Vendedor, en un plazo de 10 días tras la recepción de la notificación por escrito del Comprador o del informe de inspección general, deberá: bien completar las reparaciones indicadas en los elementos de reparación general a su cargo; bien solicitar un presupuesto de las reparaciones a una persona debidamente autorizada y entregar una copia al Comprador; o bien encargar una segunda inspección a un inspector profesional y proporcionar una copia de dicho informe y de los presupuestos de las reparaciones al

**SOLO PARA FINES EDUCATIVOS FOR EDUCATIONAL PURPOSES ONLY**

387  
388  
389  
390  
391  
392  
393  
394  
395  
396  
397  
398  
399  
400  
401  
402  
403  
404  
405  
406  
407  
408  
409  
410  
411  
412  
413  
414  
415  
416  
417  
418  
419  
420  
421  
422  
423  
424  
425  
426  
427  
428  
429\*  
430  
431  
432  
433  
434  
435  
436  
437  
438  
439  
440  
441  
442  
443

Comprador. Si los informes de inspección del Comprador y del Vendedor difieren y las partes no pueden resolver las diferencias, el Comprador y el Vendedor elegirán conjuntamente, y se repartirán a partes iguales el coste de, un tercer inspector profesional, cuyo informe escrito será vinculante para las partes.

Si el costo de la reparación de los elementos de reparación general es igual o inferior al límite de reparación general, el Vendedor deberá realizar las reparaciones de conformidad con el párrafo 12(f). Si el costo de la reparación de los elementos de reparación general supera el límite de reparación general, entonces, en un plazo de 5 días tras la recepción por una de las partes del último presupuesto: (A) el Vendedor podrá optar por pagar el exceso mediante notificación por escrito al Comprador, o (B) el Comprador podrá entregar una notificación por escrito al Vendedor designando cuáles reparaciones de los Elementos de reparación general deberá realizar el Vendedor (con un costo total para el Vendedor que no exceda el Límite de reparación general) y aceptando el resto de los Elementos de reparación general en su estado "Tal como está", sujeto al requisito de mantenimiento continuo del Vendedor. Si ninguna de las partes envía dicha notificación por escrito a la otra, cualquiera de las partes podrá rescindir el presente Contrato y se reembolsará al Comprador el depósito, liberando así al Comprador y al Vendedor de todas las obligaciones futuras derivadas del presente Contrato.

**(c) INSPECCIÓN Y REPARACIÓN DE ORGANISMOS QUE DESTRUYEN LA MADERA (WDO):**

(i) **Inspección de WDO:** La Propiedad podrá ser inspeccionada por una compañía de control de plagas con licencia de Florida ("Inspector de WDO") para determinar la existencia de infestación pasada o presente de WDO y los daños causados por dicha infestación ("Inspección de WDO"). El Comprador deberá, dentro del plazo de inspección, entregar al Vendedor una copia del informe escrito del Inspector de WDO si se encuentra alguna evidencia de infestación de WDO o de daños. Por "Organismos que destruyen la madera" (WDO) se entiende cualquier artrópodo u organismo vegetal, incluyendo termitas, escarabajos de la madera, barrenadores de la madera y hongos que descomponen la madera, que dañe o infeste la madera seca de una estructura, excluyendo las vallas.

(ii) **Reparaciones de WDO:** Si el Vendedor ha tratado previamente la Propiedad contra el tipo de WDO detectado en la Inspección de WDO del Comprador, el Vendedor no tendrá que volver a tratar la Propiedad si no hay infestación viva visible, y el Vendedor, a su cargo, transferirá al Comprador en el momento del cierre una garantía de tratamiento completa y vigente para el tipo de WDO detectado. El Vendedor, en un plazo de 10 días tras la recepción del informe del inspector de WDO del Comprador, deberá haber hecho evaluar los daños por WDO detectados por una persona debidamente autorizada, así como el tratamiento correctivo necesario, si lo hubiera, estimado por un inspector de WDO, y entregar una copia al Comprador. El Vendedor deberá realizar los tratamientos y reparaciones de conformidad con el apartado 12(f) siguiente, hasta el Límite de reparación de WDO. Si el coste de tratar y reparar las infestaciones de WDO y los daños a la Propiedad excede el Límite de reparación de WDO, entonces, en un plazo de 5 días tras la recepción del presupuesto del Vendedor, el Comprador podrá entregar una notificación por escrito al Vendedor aceptando pagar el exceso, o designando cuáles reparaciones de WDO deberá realizar el Vendedor (con un costo total para el Vendedor que no exceda el Límite de reparación de WDO), y aceptando el resto de la Propiedad en su estado "Tal como está" en lo que respecta a la infestación y los daños por WDO, sujeto al requisito de mantenimiento continuo del Vendedor. Si el Comprador no entrega dicha notificación por escrito al Vendedor, cualquiera de las partes podrá rescindir el presente Contrato mediante notificación por escrito a la otra, y se reembolsará al Comprador el depósito, liberando así al Comprador y al Vendedor de todas las obligaciones futuras en virtud del presente Contrato.

**(d) INSPECCIÓN Y CIERRE DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN: (i) Inspección de permisos:**

El Comprador podrá realizar una inspección y un examen de los registros y documentos para determinar si existen permisos de construcción pendientes o expirados o mejoras no autorizadas en la Propiedad ("Inspección de permisos"). El Comprador deberá, dentro del plazo de inspección, entregar al Vendedor una notificación por escrito de la existencia de cualquier permiso de construcción pendiente o expirado o de mejoras no autorizadas en la Propiedad. Si la inspección de la Propiedad realizada por el Comprador identifica permisos que no se han cerrado debidamente o mejoras que no estaban autorizadas, el Vendedor entregará sin demora al Comprador todos los planos, la documentación escrita u otra información que obre en poder del Vendedor, de la que tenga conocimiento o que esté bajo su control, en relación con las mejoras de la Propiedad que sean objeto de dichos permisos pendientes o mejoras no autorizadas. (ii) **Cierre de los permisos de construcción:** El Vendedor deberá, en un plazo de 10 días a partir de la recepción de la notificación de inspección de permisos por parte del Comprador, encargarse a una persona debidamente autorizada que elabore un presupuesto de los costos necesarios para subsanar los aspectos señalados en la inspección de permisos y entregar una copia al comprador. A más tardar 5 días antes de la fecha de cierre, el Vendedor deberá, hasta el límite del permiso, hacer que la entidad gubernamental competente cierre los permisos de construcción pendientes y expirados identificados por el

**SOLO PARA FINES EDUCATIVOS FOR EDUCATIONAL PURPOSES ONLY**

444  
445  
446  
447  
448  
449  
450  
451  
452  
453  
454  
455  
456  
457  
458  
459  
460  
461  
462  
463  
464  
465  
466  
467  
468  
469  
470  
471  
472  
473  
474  
475  
476  
477  
478  
479  
480  
481  
482  
483  
484  
485  
486  
487  
488  
489  
490  
491  
492  
493  
494  
495  
496  
497  
498  
499

Comprador o conocidos por el Vendedor, y obtener y cerrar cualquier permiso de construcción necesario para las mejoras de la Propiedad. Antes de la fecha de cierre, el Vendedor proporcionará al Comprador toda la documentación escrita que acredite que todos los permisos de construcción pendientes y expirados identificados por el Comprador o conocidos por el Vendedor han sido resueltos y que el Vendedor ha obtenido y resuelto los permisos de construcción necesarios para las mejoras de la propiedad. Si no se pueden realizar las inspecciones finales de los permisos debido a retrasos por parte de la entidad gubernamental, la fecha de cierre se prorrogará hasta 10 días para completar dichas inspecciones finales; de no ser así, cualquiera de las partes podrá rescindir este Contrato, y se reembolsará al Comprador el depósito, liberando así al Comprador y al Vendedor de todas las obligaciones futuras en virtud de este Contrato.

(e) **RECORRIDO DE INSPECCIÓN/REINSPECCIÓN:** El día anterior a la fecha de cierre, o en la fecha de cierre antes de la hora del cierre, según lo especifique el Comprador, el Comprador o su representante podrán realizar un recorrido de inspección (y un recorrido de seguimiento, si fuera necesario) a la Propiedad con el único fin de confirmar que todos los bienes muebles se encuentran en la Propiedad y de verificar que el Vendedor ha mantenido la Propiedad conforme a lo exigido por el requisito de mantenimiento, ha realizado las reparaciones y sustituciones exigidas por el presente Contrato y ha cumplido con todas las demás obligaciones contractuales

(f) **NORMAS DE REPARACIÓN; TRANSFERENCIA DE CONTRATOS DE REPARACIÓN Y TRATAMIENTO Y GARANTÍAS:**

Todas las reparaciones y sustituciones se realizarán de forma adecuada y profesional por una persona debidamente autorizada, de conformidad con todos los requisitos legales, y consistirán en materiales o elementos de calidad, valor, capacidad y rendimiento comparables o superiores a los existentes en la Fecha de Entrada en Vigor. Salvo lo dispuesto en el párrafo 12(c)(ii), a elección y a cargo del Comprador, el Vendedor transferirá al Comprador, en el momento del cierre, todos los contratos de reparación, tratamiento y mantenimiento y las garantías que sean transferibles.

**AGENTE DE DEPÓSITO EN GARANTÍA Y CORREDOR INMOBILIARIO**

**13. AGENTE DE DEPÓSITO EN GARANTÍA:** Cualquier Agente de cierre o Agente de depósito en garantía (en conjunto, el "Agente") que reciba el depósito, otros fondos y otros elementos queda autorizado, y al aceptarlos se compromete a depositarlos sin demora, mantenerlos en depósito en garantía dentro del estado de Florida y, sujeto a su cobro, desembolsarlos de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato. El hecho de que no se hayan cobrado los fondos no eximirá al Comprador de su obligación de cumplir. Cuando se reciban reclamaciones contradictorias respecto al depósito, o cuando el Agente tenga dudas de buena fe sobre el derecho de percibir el depósito, el Agente podrá adoptar las medidas permitidas por el presente párrafo 13 que considere convenientes. En caso de duda sobre las obligaciones o responsabilidades del Agente en virtud del presente Contrato, el Agente podrá, a su discreción, seguir reteniendo el objeto del depósito en garantía hasta que las partes acuerden su desembolso o hasta que una sentencia firme de un tribunal competente determine los derechos de las partes, o bien podrá depositarlo ante la secretaría del tribunal de circuito competente en la controversia. Un abogado que represente a una de las partes y que también actúe como Agente podrá representar a dicha parte en dicho procedimiento. Tras notificar a todas las partes involucradas dicha acción, toda responsabilidad por parte del Agente terminará por completo, excepto en la medida en que se deba rendir cuentas de cualquier artículo entregado previamente fuera del depósito en garantía. Si es un Corredor inmobiliario con licencia, el Agente cumplirá con las disposiciones del Capítulo 475, F.S., según haya sido enmendado, y las normas de la FREC para resolver oportunamente las disputas del depósito en garantía a través de mediación, arbitraje, litigio entre las partes o una orden de desembolso del depósito en garantía. En cualquier procedimiento entre el Comprador y el Vendedor en el que el Agente sea parte por actuar como tal en virtud del presente Contrato, o en cualquier procedimiento en el que el Agente interponga un litigio entre las partes sobre el objeto del depósito en garantía, el Agente tendrá derecho al reembolso de los honorarios y gastos razonables de abogados en que haya incurrido, que se pagarán, de conformidad con la orden judicial, con cargo a los fondos depositados en garantía o su equivalente. El Agente no será responsable ante ninguna parte o persona por la entrega errónea de cualquier artículo depositado en el depósito en garantía, a menos que dicha entrega errónea se deba a un incumplimiento intencional de este Contrato por parte del Agente o a una negligencia grave del Agente. Este párrafo 13 seguirá vigente tras el cierre o la rescisión de este Contrato.

**14. ASESORAMIENTO PROFESIONAL; RESPONSABILIDAD DEL CORREDOR INMOBILIARIO:** El Corredor inmobiliario aconseja al Comprador y al Vendedor que verifiquen el estado de la Propiedad, la superficie y todos los demás datos y declaraciones realizados en virtud del presente contrato, y que consulten a los profesionales pertinentes para obtener asesoramiento legal, fiscal, ambiental y de otro tipo especializado en relación con los asuntos que afecten a la Propiedad y a la transacción contemplada en el presente Contrato. El Corredor inmobiliario declara al Comprador que no reside en la Propiedad y que todas las declaraciones (orales, escritas o de otro tipo)

## SOLO PARA FINES EDUCATIVOS FOR EDUCATIONAL PURPOSES ONLY

realizadas por él se basan en las declaraciones del Vendedor o en registros públicos. **EL COMPRADOR ACEPTA BASARSE ÚNICAMENTE EN EL VENDEDOR, EN INSPECTORES PROFESIONALES Y EN ORGANISMOS GUBERNAMENTALES PARA VERIFICAR EL ESTADO DE LA PROPIEDAD, LA SUPERFICIE Y LOS HECHOS QUE AFECTEN DE MANERA SIGNIFICATIVA AL VALOR DE ESTA, Y NO EN LAS DECLARACIONES (VERBALES, ESCRITAS O DE CUALQUIER OTRO TIPO) DEL CORREDOR INMOBILIARIO.** El Comprador y el Vendedor (individualmente, la "Parte Indemnizatoria"): cada uno por separado, indemnizará, defenderá y eximirá de responsabilidad al Corredor inmobiliario y a los funcionarios, directores, agentes y empleados del Corredor inmobiliario frente a cualquier responsabilidad por pérdidas o daños, incluidos todos los costos y gastos, así como los honorarios razonables de abogados en todas las instancias, que sufran o en los que incurran el Corredor inmobiliario y los funcionarios, directores, agentes y empleados del Corredor inmobiliario en relación con, o que surjan de, reclamaciones, demandas o causas de acción interpuestas por el Comprador o el Vendedor basadas en: (i) la inexactitud de la información proporcionada por la Parte Indemnizatoria o derivada de registros públicos; (ii) declaraciones falsas por parte de la Parte Indemnizatoria o incumplimiento de obligaciones contractuales; (iii) la realización por parte del Corredor inmobiliario, a petición de la Parte Indemnizatoria, de cualquier tarea fuera del alcance de los servicios regidos por el Capítulo 475 de los Estatutos de Florida (F.S.), en su versión modificada, incluyendo la remisión, recomendación o contratación por parte del Corredor inmobiliario de cualquier proveedor para, o en nombre de, la Parte Indemnizatoria; (iv) productos o servicios prestados por cualquiera de dichos proveedores para, o en nombre de, la Parte Indemnizatoria; y (v) gastos incurridos por cualquiera de dichos proveedores. Tanto el Comprador como el Vendedor asumen la plena responsabilidad de seleccionar y remunerar a sus respectivos proveedores, así como de sufragar los demás gastos derivados del presente Contrato, independientemente de que la transacción llegue a cerrarse o no. El presente párrafo 14 no eximirá al Corredor inmobiliario de las obligaciones legales que le incumben en virtud del Capítulo 475 del Estatuto de Florida (F.S.), en su versión vigente. A los efectos del presente párrafo 14, se considerará al Corredor inmobiliario como parte del presente Contrato. El presente párrafo 14 seguirá vigente tras el cierre de la transacción o la rescisión del presente Contrato.

### INCUMPLIMIENTO Y RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

#### 15. INCUMPLIMIENTO:

- (a) **INCUMPLIMIENTO DEL COMPRADOR:** Si el Comprador incumple, descuida o se niega a cumplir con las obligaciones que le incumben en virtud del presente Contrato, incluido el pago del depósito, dentro de los plazos especificados, el Vendedor podrá optar por recuperar y retener el depósito en su favor como indemnización acordada, contraprestación por la celebración del presente Contrato y como liquidación total de cualquier reclamación, con lo cual el Comprador y el Vendedor quedarán liberados de todas las obligaciones futuras derivadas del presente Contrato; o bien el Vendedor, a su elección, podrá, de conformidad con el párrafo 16, recurrir a la equidad para hacer valer sus derechos en virtud del presente Contrato.
- (b) **INCUMPLIMIENTO DEL VENDEDOR:** Si, por cualquier motivo distinto al incumplimiento por parte del Vendedor de su obligación de hacer que el título de propiedad sea transferible tras haber realizado un esfuerzo razonable y diligente, el Vendedor incumple, descuida o se niega a cumplir con las obligaciones que le incumben en virtud del presente Contrato, el Comprador podrá optar por que se le devuelva el depósito, sin que ello suponga una renuncia a cualquier acción por daños y perjuicios derivados del incumplimiento del Vendedor y, de conformidad con el párrafo 16, podrá reclamar la indemnización por dichos daños y perjuicios o solicitar el cumplimiento específico.

El presente párrafo 15 seguirá vigente tras el cierre o la rescisión del presente contrato.

#### 16. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:

Las controversias, reclamaciones y demás asuntos pendientes entre el Comprador y el Vendedor que surjan de este Contrato o estén relacionados con él, o con su incumplimiento, ejecución o interpretación («Controversia»), se resolverán de la siguiente manera:

- (a) El comprador y el vendedor dispondrán de 10 días a partir de la fecha en que se presenten reclamaciones contradictorias respecto al depósito para intentar resolver dicha controversia; de no lograrlo, el comprador y el vendedor someterán dicha controversia a mediación con arreglo al párrafo 16(b).
- (b) El Comprador y el Vendedor intentarán resolver las controversias de manera amistosa mediante mediación, de conformidad con las Normas de Florida para mediadores certificados y designados por los tribunales y el Capítulo 44 del Estatuto de Florida, en su versión vigente (las "Normas de mediación"). El mediador deberá estar certificado o contar con experiencia en el sector inmobiliario. Se podrá solicitar una medida cautelar sin cumplir primero con lo dispuesto en este párrafo 16(b). Las disputas que no se resuelvan de conformidad con este párrafo 16 podrán resolverse mediante la interposición de una demanda ante el tribunal competente que tenga jurisdicción sobre el asunto. Este párrafo 16 seguirá vigente tras el cierre o la rescisión de este Contrato.

**SOLO PARA FINES EDUCATIVOS FOR EDUCATIONAL PURPOSES ONLY**

555  
556  
557  
558  
559  
560  
561  
562  
563  
564  
565  
566  
567  
568  
569  
570  
571  
572  
573  
574  
575  
576  
577  
578  
579  
580  
581  
582  
583  
584  
585  
586  
587  
588  
589  
590  
591  
592  
593  
594  
595  
596  
597  
598  
599  
600  
601  
602  
603  
604  
605  
606  
607  
608  
609

**17. HONORARIOS DE ABOGADOS; COSTAS:** Las partes se repartirán a partes iguales los honorarios de mediación en que se incurra en cualquier mediación permitida por el presente Contrato, y cada parte pagará sus propios costos, gastos y honorarios, incluidos los honorarios de abogados, en que se incurra al llevar a cabo la mediación. En cualquier litigio permitido por este Contrato, la parte ganadora tendrá derecho de recuperar de la parte perdedora los costos y honorarios, incluidos los honorarios razonables de abogados, en que se haya incurrido para llevar a cabo el litigio. Este párrafo 17 seguirá vigente tras el cierre o la rescisión de este Contrato.

**NORMAS PARA LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS (“NORMAS”)**

**18. NORMAS:  
A. TÍTULO:**

(i) **EVIDENCIA DE TÍTULO; RESTRICCIONES; SERVIDUMBRES; LIMITACIONES:** Dentro del plazo establecido en el párrafo 9(c), se emitirá y entregará al Comprador el Compromiso de título, junto con copias legibles de los instrumentos enumerados como excepciones adjuntas al mismo. El Compromiso de título establecerá los asuntos que deberá resolver el Vendedor en el momento del Cierre o antes de este, y dispondrá que, tras el registro de la escritura a nombre del Comprador, se emitirá a favor de este una póliza de seguro de título de propietario por el monto del Precio de Compra, que asegure el título negociable del Comprador sobre el bien inmueble, sujeto únicamente a los siguientes asuntos: (a) planes integrales de uso del suelo, zonificación y otras restricciones, prohibiciones y requisitos de uso del suelo impuestos por la autoridad gubernamental; (b) restricciones y asuntos que figuren en el plano o que sean comunes a la subdivisión; (c) derechos pendientes sobre petróleo, gas y minerales que consten en los registros sin derecho de acceso; (d) servidumbres de servicios públicos no catastradas que figuren en el registro (situadas contiguas a los límites de la Propiedad inmobiliaria y con una anchura máxima de 10 pies en los límites traseros o frontales y de 7 1/2 pies y medio en los laterales); (e) impuestos correspondientes al año del cierre y años posteriores; y (f) hipotecas asumidas e hipotecas de compra, si las hubiera (si hay elementos adicionales, adjunte una Cláusula adicional); siempre que, salvo que se renuncie a ello en virtud del párrafo 12 (a), en el momento del cierre no existe ningún incumplimiento de lo anterior y cuando ninguno de ellos impida el uso de la Propiedad con **FINES RESIDENCIALES**. Si en el momento del cierre existe alguna infracción de los puntos identificados en (b) – (f) anteriores, dicha infracción se considerará un defecto del título. El título negociable se determinará de acuerdo con las Normas de título aplicables adoptadas por autoridad del Colegio de Abogados de Florida y de conformidad con la ley.

(ii) **VERIFICACIÓN DEL TÍTULO:** El Comprador dispondrá de 5 días a partir de la recepción del Compromiso de título para examinarlo y notificar al Vendedor por escrito, especificando los defectos, si los hubiera, que impidan la comercialización del título. Si el Vendedor proporciona el Compromiso de título y este se entrega al Comprador menos de 5 días antes de la fecha de cierre, el Comprador podrá aplazar el cierre hasta 5 días después de la fecha de recepción para examinarlo, de conformidad con esta NORMA A. El Vendedor dispondrá de 30 días ("Plazo de subsanación") a partir de la recepción de la notificación del comprador para realizar todos los esfuerzos razonables y diligentes a fin de subsanar los defectos. Si el Comprador no notifica al Vendedor, se considerará que el Comprador ha aceptado el título tal como está en ese momento. Si el Vendedor subsana los defectos dentro del Plazo de subsanación, el Vendedor entregará una notificación por escrito al Comprador (con una prueba de subsanación aceptable para el Comprador y el abogado del Comprador) y las partes formalizarán este Contrato en la fecha de formalización (o, si la fecha de formalización ha pasado, dentro de los 10 días siguientes a la recepción por parte del Comprador de la notificación del Vendedor). Si el Vendedor no puede subsanar los defectos dentro del Plazo de subsanación, el Comprador podrá, en un plazo de 5 días tras la expiración de dicho plazo, notificar por escrito al Vendedor: (a) la prórroga del Plazo de subsanación por un periodo determinado que no exceda los 120 días, durante el cual el Vendedor deberá seguir realizando esfuerzos razonables y diligentes para eliminar o subsanar los defectos ("Plazo de subsanación prorrogado"); o (b) optando por aceptar el título con los defectos existentes y cerrar este Contrato en la fecha de cierre (o si la fecha de cierre ya ha pasado, dentro de los 10 días siguientes al final del Período de subsanación extendido o a la recepción por parte del Comprador de la notificación del Vendedor, lo que ocurra primero), o (c) optando por rescindir este Contrato y recibir un reembolso del depósito, liberando así al Comprador y al Vendedor de todas las obligaciones futuras en virtud de este Contrato. Si, tras haber realizado un esfuerzo razonable y diligente, el Vendedor no puede subsanar los defectos a tiempo y el Comprador no renuncia a los defectos, el presente Contrato se rescindirá y el Comprador recibirá el reembolso del depósito, liberando así al Comprador y al Vendedor de todas las obligaciones futuras derivadas del presente Contrato.

**B. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO:** Si el levantamiento topográfico revela invasiones en el inmueble o que las mejoras ubicadas en él invaden las líneas de retranqueo, servidumbres o terrenos de terceros, o infringen cualquier restricción, cláusula o normativa gubernamental aplicable descrita en la NORMA A (i)(a), (b) o (d)

610 anteriores, el Comprador deberá entregar una notificación por escrito de dichos asuntos, junto con una copia del  
611 levantamiento topográfico, al Vendedor en un plazo de 5 días a partir de la recepción del levantamiento topográfico  
612 por parte del Comprador, pero a más tardar en la fecha de cierre. Si el Comprador entrega oportunamente dicha  
613 notificación y el levantamiento topográfico al Vendedor, los asuntos identificados en la notificación y el  
614 levantamiento topográfico constituirán un defecto de título, sujeto a las obligaciones de subsanación de la NORMA  
615 A anterior. Si el Vendedor ha entregado un levantamiento topográfico anterior, el Vendedor deberá, a petición del  
616 Comprador, firmar una declaración jurada de “ausencia de cambios” en el Bien inmueble desde la elaboración de  
617 dicho levantamiento topográfico anterior, en la medida en que las afirmaciones contenidas en el mismo sean  
618 verdaderas y correctas.

619 **C. ACCESO Y SALIDA:** El vendedor declara que existe acceso y salida al Bien inmueble y que el título del mismo  
620 es asegurable de conformidad con la NORMA A, sin excepción alguna por falta de derecho legal de acceso.

621 **D. INFORMACIÓN SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** El Vendedor deberá, al menos 10 días  
622 antes del Cierre, proporcionar al Comprador cartas de exención de responsabilidad de los inquilinos u ocupantes  
623 en las que se especifiquen la naturaleza y la duración de la ocupación, las tarifas de alquiler, el alquiler anticipado  
624 y los depósitos de garantía pagados por los inquilinos u ocupantes (“Cartas de exención de responsabilidad”). Si  
625 el Vendedor no puede obtener dichas Cartas de impedimento legal, deberá proporcionar la misma información al  
626 Comprador dentro de ese plazo en forma de una declaración jurada del Vendedor, y el Comprador podrá  
627 posteriormente ponerse en contacto con los inquilinos u ocupantes para confirmar dicha información. Si la(s)  
628 carta(s) de impedimento o la declaración jurada del Vendedor, si las hubiera, difieren sustancialmente de las  
629 declaraciones del Vendedor y de los contratos de arrendamiento proporcionados de conformidad con el párrafo 6,  
630 o si el(los) inquilino(s)/ocupante(s) no confirman o se niegan a confirmar la declaración jurada del Vendedor, el  
631 Comprador podrá entregar una notificación por escrito al Vendedor en un plazo de 5 días tras la recepción de dicha  
632 información, pero a más tardar 5 días antes de la fecha de cierre, rescindiendo este Contrato y recibiendo un  
633 reembolso del depósito, liberando así al Comprador y al Vendedor de todas las obligaciones futuras en virtud de  
634 este Contrato. El Vendedor deberá, en el momento de la fecha de cierre, entregar y transferir todos los contratos  
635 de arrendamiento al Comprador, quien asumirá las obligaciones del Vendedor en virtud de estos.

636 **E. GRAVÁMENES:** El Vendedor deberá entregar al Comprador, en el momento del cierre, una declaración jurada  
637 en la que certifique (i) la ausencia de cualquier declaración de financiamiento, reclamación de gravamen o posibles  
638 acreedores hipotecarios de los que tenga conocimiento el Vendedor y (ii) que no se han realizado mejoras ni  
639 reparaciones en el Inmueble durante los 90 días inmediatamente anteriores a la fecha de cierre. Si el Bien inmueble  
640 ha sido mejorado o reparado dentro de ese plazo, el Vendedor deberá entregar las exenciones o renunciaciones a los  
641 gravámenes de construcción firmadas por todos los contratistas generales, subcontratistas, proveedores y  
642 suministradores de materiales, además de la declaración jurada del Vendedor sobre los gravámenes, en la que se  
643 indiquen los nombres de todos esos contratistas generales, subcontratistas, proveedores y suministradores de  
644 materiales, y se afirme además que todos los cargos por mejoras o reparaciones que pudieran servir de base para  
645 un gravamen de construcción o una reclamación por daños y perjuicios han sido pagados o se pagarán en el  
646 momento del cierre.

647 **F. TIEMPO: Tiempo es la esencia en este Contrato.** Para el cálculo de los plazos se utilizarán días naturales,  
648 según la ubicación del Inmueble. A excepción del plazo de aceptación y de la fecha de entrada en vigor  
649 establecidos en el párrafo 3, cualquier plazo previsto o fecha especificada en el presente Contrato, ya sea  
650 preimpresa, manuscrita, mecanografiada o insertada en el mismo, que finalice o tenga lugar un sábado, domingo,  
651 día festivo nacional (tal como se define en 5 U.S.C. Sec. 6103(a)), o un día en el que se observe un día festivo  
652 nacional debido a que cayó en sábado o domingo, se extenderán hasta el siguiente día calendario que no sea  
653 sábado, domingo, día festivo nacional o un día en el que se observe un día festivo nacional.

654 **G. FUERZA MAYOR:** Ni el Comprador ni el Vendedor estarán obligados a ejercer o cumplir ningún derecho u  
655 obligación en virtud del presente Contrato, ni serán responsables entre sí por daños y perjuicios, siempre y cuando  
656 el cumplimiento o incumplimiento de dicho derecho u obligación, o la disponibilidad de los servicios, seguros o  
657 autorizaciones necesarias para el cierre, se vea interrumpido, retrasado, causado o impedido por un caso de fuerza  
658 mayor. “Por fuerza mayor” se entiende: huracanes, inundaciones, condiciones climáticas extremas, terremotos,  
659 incendios u otros desastres naturales, retrasos inusuales en el transporte, guerras, insurrecciones, disturbios  
660 civiles o actos de terrorismo, acciones y mandatos gubernamentales, cierres gubernamentales, epidemias o  
661 pandemias, que, aun ejerciendo un esfuerzo razonable y diligente, la parte incumplidora no pueda prevenir o  
662 superar, en su totalidad o en parte. Se considerará que el caso de fuerza mayor ha tenido inicio el primer día en  
663 que sus efectos impidan el cumplimiento, el incumplimiento o la disponibilidad de los servicios, seguros o  
664 autorizaciones necesarias que sean esenciales para el cierre. Todos los plazos afectados por el evento de fuerza  
665 mayor, incluida la fecha de cierre, se prorrogarán por un tiempo razonable de hasta 7 días después de que el  
666 evento de fuerza mayor ya no impida el cumplimiento de este Contrato; sin embargo, si dicho evento de fuerza

667  
668  
669  
670  
671  
672  
673  
674  
675  
676  
677  
678  
679  
680  
681  
682  
683  
684  
685  
686  
687  
688  
689  
690  
691  
692  
693  
694  
695  
696  
697  
698  
699  
700  
701  
702  
703  
704  
705  
706  
707  
708  
709  
710  
711  
712  
713  
714  
715  
716  
717  
718  
719  
720  
721  
722  
723

mayor continúa impidiendo el cumplimiento de este Contrato más de 30 días después de la fecha de cierre, cualquiera de las partes podrá rescindir este Contrato mediante notificación por escrito a la otra parte y el depósito se reembolsará al Comprador, liberando así al Comprador y al Vendedor de todas las obligaciones futuras en virtud del presente Contrato.

**H. TRANSFERENCIA:** El Vendedor transferirá el título libre de vicios sobre el bien inmueble mediante escritura de garantía legal, escritura del Agente de depósito en garantía, escritura de representante personal o escritura de tutor, según corresponda a la condición del Vendedor, con la única salvedad de las condiciones descritas en la NORMA A y aquellas aceptadas por el Comprador. Los bienes muebles se transferirán, a petición del Comprador, mediante escritura de compraventa con garantía de titularidad, con la única salvedad de las condiciones que se establezcan en el presente Contrato.

**I. UBICACIÓN DEL CIERRE; DOCUMENTOS; Y PROCEDIMIENTO:**

(i) **UBICACIÓN:** El cierre será llevado a cabo por el abogado u otro Agente de cierre (“Agente de cierre”) designado por la parte que pague la póliza de seguro de título del propietario, y tendrá lugar en el condado donde se encuentre el inmueble, en la oficina del Agente de cierre o en cualquier otro lugar acordado por las partes. Si no existe seguro de título, el Vendedor designará al Agente de cierre. El cierre podrá realizarse por correo, mensajería urgente o medios electrónicos.

(ii) **DOCUMENTOS DEL CIERRE:** El Vendedor, en el momento del Cierre o con anterioridad a este, firmará y entregará, según corresponda, la escritura, la factura de venta, el certificado o certificados de titularidad u otros documentos necesarios para transferir el título de la Propiedad, las declaraciones juradas de gravámenes por construcción, las declaraciones juradas de posesión del propietario y de ausencia de gravámenes, y las cesiones de los contratos de arrendamiento. El Vendedor proporcionará al Comprador los recibos de pago correspondientes a todos los trabajos realizados en la Propiedad de conformidad con el presente Contrato. El Comprador deberá proporcionar y pagar, según corresponda, el levantamiento topográfico, la certificación de cotas de inundación y los documentos requeridos por el prestamista del Comprador.

(iii) **Obligación de informar sobre operaciones inmobiliarias de la FinCEN.** La sección 1031.320 del capítulo 31 del Código de Regulaciones Federales (“CFR”) requiere que determinadas transacciones inmobiliarias residenciales que no cuenten con financiamiento de entidades crediticias institucionales, en las que al menos uno de los compradores o cesionarios sea una persona jurídica, una sociedad de responsabilidad limitada, una sociedad anónima, una sociedad colectiva, un depósito en garantía, un Agente de depósito en garantía u otra persona jurídica, deberán notificarse a la Red de Control de Delitos Financieros (“FinCEN”) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos a partir del 1 de marzo de 2026 (un “Informe de la FinCEN”). Si esta transacción requiere la presentación de un informe de la FinCEN, el Vendedor y el Comprador deberán, a más tardar el día anterior al cierre, proporcionar al agente de cierre toda la información y documentación necesarias para que este pueda completar el informe de la FinCEN. Dicha información y documentación incluye, sin limitarse a ello, los nombres legales completos, las fechas de nacimiento, las direcciones de residencia y el número de identificación fiscal del IRS de los propietarios beneficiarios de las partes, tal como se define y describe con mayor detalle en el CFR. Cada parte se compromete a proporcionar sin demora dicha información y da su consentimiento para que el Agente de Cierre la recopile y la reporte a la FinCEN. El Comprador pagará todos los costos y honorarios cobrados por el Agente de Cierre para preparar y presentar el informe de la FinCEN.

(iv) **PROCEDIMIENTO:** La escritura se inscribirá una vez se hayan recaudado todos los fondos del cierre. Si el Compromiso de título ofrece un seguro contra cuestiones adversas de conformidad con la sección 627.7841 del Estatuto de Florida (F.S.), en su versión modificada, se eximirá del procedimiento de cierre en cuenta de garantía bloqueada exigido por la NORMA J, y el agente de cierre, **siempre que se hayan recaudado todos los fondos del cierre**, abonará en el momento del cierre los honorarios de corretaje al Corredor inmobiliario y el producto neto de la venta al Vendedor.

**J. PROCEDIMIENTO DE CIERRE DEL DEPÓSITO EN GARANTÍA:** Si el Compromiso de título emitido de conformidad con el párrafo 9(c) no incluye un seguro contra cuestiones adversas, tal como lo permite la Sección 627.7841 del Estatuto de Florida (F.S.), en su versión vigente, se aplicarán los siguientes procedimientos de depósito en garantía y cierre: (1) todos los fondos del cierre serán retenidos en depósito por el agente de cierre durante un período no superior a 10 días después del cierre; (2) si el título del Vendedor se vuelve intransferible, sin culpa del Comprador, este deberá, dentro del plazo de 10 días, notificar por escrito al Vendedor sobre el defecto y el Vendedor tendrá 30 días a partir de la fecha de recepción de dicha notificación para subsanar el defecto; (3) si el Vendedor no subsana el defecto a tiempo, el depósito y todos los fondos del Cierre pagados por el Comprador se le reembolsarán a este último en un plazo de 5 días a partir de la solicitud por escrito del Comprador y, simultáneamente a dicho reembolso, el Comprador devolverá los bienes muebles, desocupará los bienes inmuebles y volverá a transferir la Propiedad al Vendedor mediante una escritura de garantía especial y una factura de venta; y (4) si el Comprador no solicita a tiempo el reembolso del depósito, el Comprador adquirirá el título tal como está, renunciando a todos los

derechos frente al Vendedor en relación con cualquier defecto que surja posteriormente, salvo aquellos a los que pueda tener derecho el Comprador en virtud de las garantías contenidas en la escritura o el contrato de compraventa.

**K. PRORRATEOS; CRÉDITOS:** Los siguientes conceptos recurrentes se actualizarán (si es aplicable) y se prorratearán a partir del día anterior a la fecha de cierre, o a partir de la fecha de ocupación si esta tiene lugar antes de la fecha de cierre: impuestos inmobiliarios (incluidas las cuotas de impuestos por beneficios especiales impuestas por un CDD de conformidad con el Capítulo 190, F.S., y las cuotas impuestas por distritos especiales de conformidad con el Capítulo 189, F.S.), intereses, bonos, cuotas de asociación, seguros, rentas y otros gastos de la Propiedad. El Comprador tendrá la opción de asumir las pólizas de seguro existentes, si son transferibles, en cuyo caso las primas se prorratearán. El efectivo al cierre se incrementará o reducirá según lo requieran los prorrateos que se realicen hasta el día anterior al cierre. El alquiler anticipado y los depósitos de garantía, si los hubiera, se acreditarán al Comprador. Los depósitos en garantía retenidos por el acreedor hipotecario del Vendedor se pagarán al Vendedor. Los impuestos se prorratearán en función de los impuestos del año en curso. Si el cierre se produce en una fecha en la que aún no se ha fijado el tipo impositivo del año en curso, pero se dispone de la valoración del año en curso, los impuestos se prorratearán en función de dicha valoración y del tipo impositivo del año anterior. Si no se dispone de la valoración del año en curso, los impuestos se prorratearán sobre la base del impuesto del año anterior. Si hay mejoras terminadas en el bien inmueble al 1 de enero del año del Cierre, las cuales no existían al 1 de enero del año anterior, los impuestos se prorratearán con base en el tipo impositivo del año anterior y en una tasación equitativa que acordarán las partes; de no ser así, se solicitará al Tasador de Bienes del Condado una tasación informal que tome en cuenta las exenciones disponibles. En todos los casos, se tendrán debidamente en cuenta los descuentos máximos permitidos y las exenciones aplicables por vivienda familiar y de otro tipo. El prorrateo de impuestos basado en una estimación se reajustará, a petición de cualquiera de las partes, una vez recibida la factura de impuestos del año en curso. Esta CLÁUSULA ESTÁNDAR K seguirá vigente tras el cierre.

**L. ACCESO A LA PROPIEDAD PARA REALIZAR TASACIONES, INSPECCIONES Y RECORRIDOS:** El Vendedor deberá, previa notificación razonable, proporcionar los servicios públicos y acceso a la propiedad para las tasaciones e inspecciones, incluyendo un recorrido de inspección (o un recorrido de seguimiento, si fuese necesario) antes del cierre.

**M. RIESGO DE PÉRDIDA:** Si, después de la fecha de entrada en vigor, pero antes del cierre, la Propiedad sufre daños por fuego u otro siniestro (“pérdida por siniestro”) y el costo de restauración (lo cual incluirá el costo de la poda o la remoción de los árboles dañados) no excede 1.5% del precio de compra, el costo de la restauración será obligación del vendedor y el cierre se llevará a cabo de conformidad con los términos del presente contrato. Si la restauración no se ha terminado para la fecha del cierre, se depositará como depósito en garantía una suma equivalente a 125% del costo estimado para finalizar dicha restauración (sin exceder 1.5% del precio de compra) será depositado en el cierre. Si el costo actual de la restauración excede la cantidad depositada, el Vendedor pagará dichos costos actuales (pero que no excedan de 1.5% del precio de compra). Cualquier parte no utilizada del monto depositado como depósito en garantía será devuelta al Vendedor. Si el costo de la restauración excede de 1.5% del precio de compra, el Comprador optará por adquirir la Propiedad “como está” junto con el 1.5% o recibir el reembolso del depósito, liberando así al Comprador y al Vendedor de todas las obligaciones ulteriores en virtud del presente Contrato. La única obligación del Vendedor, con respecto a los daños sufridos por los árboles a consecuencia de siniestros u otros fenómenos naturales, será cubrir el costo de la poda o la remoción.

**N. 1031 INTERCAMBIO:** Si el Vendedor o el Comprador desearan realizar un intercambio de bienes de naturaleza similar (ya sea simultáneamente con el cierre o de forma diferida) conforme a la Sección 1031 del Código de Rentas Internas (el “Intercambio”) la otra parte deberá cooperar en todos los aspectos razonables para llevar a cabo dicho intercambio, incluida la suscripción de documentos; siempre y cuando, no obstante, la parte cooperante no incurra en responsabilidad ni gasto alguno relacionado con el intercambio, y el cierre no quede condicionado a dicho intercambio, ni se vea prorrogado o retrasado por el mismo

**O. CONTRATO NO REGISTRABLE ; PERSONAS VINCULADAS; NOTICE; ENTREGA; COPIAS; EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** Ni este Contrato ni notificación alguna del mismo serán inscritos en registro público u oficial alguno. Este Contrato será vinculante para las partes y sus respectivos herederos o sucesores en el interés y redundará en beneficio de estos. Siempre que el contexto lo permita, el singular incluirá al plural y un género incluirá a todos. Toda notificación o entrega realizada por o dirigida al abogado o al Corredor inmobiliario (incluyendo al titular de la licencia inmobiliaria de dicho Corredor inmobiliario) que actúe en representación de cualquiera de las partes, será tan eficaz como si fuera realizada por dicha parte o dirigida a ella. Todas las notificaciones deberán realizarse por escrito y sólo podrán efectuarse por correo, transmisión por facsímil, entrega personal o correo electrónico. Un facsímil o una copia electrónica de este Contrato cualesquiera firmas que figuren en el presente documento se considerarán, a todos los efectos, como originales. Este Contrato podrá ejecutarse mediante el uso de firmas electrónicas, según lo dispuesto por la Ley de Firmas Electrónicas de Florida y otras leyes aplicables.

780  
781  
782  
783  
784  
785  
786  
787  
788  
789  
790  
791  
792  
793  
794  
795  
796  
797  
798  
799  
800  
801  
802  
803  
804  
805  
806  
807  
808  
809  
810  
811  
812  
813  
814  
815  
816  
817  
818  
819  
820  
821  
822  
823  
824  
825  
826  
827  
828  
829  
830  
831  
832

**P. INTEGRACIÓN; MODIFICACIÓN:** El presente Contrato contiene el entendimiento y acuerdo pleno entre el Comprador y el Vendedor con respecto a la transacción contemplada en el mismo; por consiguiente, ningún acuerdo o declaración previa será vinculante para el Comprador o el Vendedor, a menos que se incluya en el presente Contrato. Ninguna modificación o cambio al presente Contrato será válido o vinculante para el Vendedor o el Comprador, a menos que conste por escrito y sea suscrito por las partes que pretendan quedar vinculadas por ello.

**Q. RESCISIÓN:** El hecho de que el Comprador o el Vendedor no insistan en el cumplimiento o en la ejecución estricta de cualquier disposición del presente Contrato, o no ejerzan cualquier derecho derivado del mismo, no constituirá una rescisión a otras disposiciones o derechos.

**R. CLÁUSULAS ADICIONALES; ADENDA; DISPOSICIONES MECANOGRAFIADAS O MANUSCRITAS:** Las cláusulas adicionales, adendas y disposiciones mecanografiadas o manuscritas prevalecerán sobre todas las disposiciones impresas de este Contrato que entren en conflicto con ellas.

**S. COBRO o COBRADO:** Por "Cobro" o "Cobrado" se entiende que cualquier cheque presentado o recibido, incluidos los depósitos, ha sido cobrado de manera efectiva y definitiva y depositado en la cuenta del Agente Fiduciario del Agente de Cierre. El Agente de Cierre podrá retrasar el cierre, el desembolso de fondos y la entrega de los documentos de cierre hasta que dichos montos hayan sido cobrados en las cuentas del Agente de Cierre

**T. RESERVADO.**

**U. LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN:** Este Contrato se interpretará de conformidad con las leyes del estado de **es obligatoria la declaración**, y la competencia para la resolución de todas las controversias, bien sea por mediación, arbitraje o litigio, corresponderá al condado donde se encuentre ubicado el inmueble.

**V. RETENCIÓN FISCAL DE LA FIRPTA:** Si el vendedor de un Bien inmueble situado en los Estados Unidos es una "persona extranjera", según la definición de la FIRPTA, Sección 1445 del Código de Rentas Internas ("Código") exige al comprador de dicho inmueble retener hasta el 15% del monto percibido por el vendedor en la transferencia y remitir la suma retenida al Servicio de Rentas Internas (IRS), a menos que resulte aplicable alguna exención a la retención obligatoria o que el Vendedor haya obtenido del IRS un Certificado de Retención que autorice un monto de retención reducido.

(i) No se requiere retención alguna bajo la Sección 1445 del Código si el Vendedor no es una "persona extranjera". El Vendedor puede proporcionar prueba de que no es una persona extranjera al Comprador, entregando una certificación escrita firmada, bajo penalidades de perjurio, donde se establezca que el Vendedor no es una persona extranjera y que contenga el nombre del Vendedor, su número de identificación fiscal de los EE. UU. y su domicilio particular (o domicilio de la oficina, en el caso de una entidad) según lo dispuesto en 26 CFR 1.1445-2(b). De lo contrario, el Comprador retendrá el porcentaje aplicable del monto percibido por el Vendedor en la transferencia y remitirá oportunamente dichos fondos al IRS.

(ii) Si el Vendedor es una persona extranjera y ha recibido un Certificado de Retención de parte del IRS que disponga una retención reducida o eliminada en esta transacción y entregue dicho documento al Comprador a más tardar en el cierre, entonces el Comprador retendrá la suma reducida requerida, si la hubiere, y remitirá dichos fondos al IRS de manera oportuna.

(iii) Si, con anterioridad al cierre, el Vendedor ha presentado ante el IRS una solicitud completa para obtener un Certificado de Retención y ha entregado al Comprador la notificación requerida por 26 CFR 1.1445-1(c) (2)(i)(B) pero no se ha recibido ningún Certificado de Retención a la fecha del cierre, el Comprador deberá, en el cierre, retener el porcentaje aplicable del monto percibido por el Vendedor en la transferencia y, a opción del Comprador, o bien (a) remitir oportunamente los fondos retenidos al IRS o (b) depositar los fondos en un depósito en garantía, a cargo del Vendedor, con un Agente de depósito en garantía seleccionado por el Comprador y de conformidad con los términos negociados por las partes, para ser posteriormente desembolsados de acuerdo con el Certificado de Retención emitido por el IRS o remitidos directamente al IRS en caso de que la solicitud del Vendedor sea rechazada o según los términos establecidos en el contrato de depósito en garantía.

(iv) En el caso de que el producto neto adeudado al Vendedor no sea suficiente para cubrir el(los) requisito(s) de retención en esta transacción, el Vendedor entregará al Comprador, al cierre, los fondos adicionales recaudados necesarios para satisfacer el requisito aplicable; y, posteriormente el Comprador remitirá oportunamente dichos fondos al IRS o los depositará en un depósito en garantía para su desembolso de conformidad con la determinación final del IRS, según corresponda.

(v) Al remitir fondos al IRS de conformidad con esta NORMA, el Comprador deberá entregar al Vendedor copias de los formularios del IRS 8288 y 8288-A, tal como fueron presentados.

ADENDAS Y TÉRMINOS ADICIONALES

833

834 \* 19. ADENDA: Los siguientes términos adicionales se incluyen en las adendas o cláusulas adicionales adjuntas y se
835 incorporan al presente Contrato (Marque una casilla, si es aplicable):

- A. Cláusula adicional de condominio
B. Asociación de Propietarios.
C. Financiamiento del Vendedor
D. Asunción de hipoteca
E. Financiamiento FHA/VA
F. Contingencia de tasación
G. Venta con aprobación del prestamista
H. Seguros para propietarios de viviendas/Seguros contra inundaciones
I. Inspección de moho
J. Cuenta que devenga intereses.
K. "Tal como está"
L. Derecho de inspección/cancelación
M. Paneles de yeso defectuosos
N. Línea de control en la construcción costera
O. Declaración de aislamiento
P. Declaración de pintura con plomo (Antes de 1978)
Q. Vivienda para personas mayores
R. Rezonificación
S. Arrendamiento con opción a compra
T. Ocupación previa al cierre
U. Ocupación posterior al cierre
V. Venta de la Propiedad del comprador
W. Contrato de respaldo
X. Cláusula de expulsión
Y. Aprobación del abogado del Vendedor
Z. Aprobación del abogado del Comprador
AA. Derechos de propiedad del titular de la licencia
BB. Arbitraje vinculante
CC. Declaración del distrito fiscal especial del condado de Miami-Dade
DD. Alquileres de temporada/vacacionales
EE. Declaración de mejoras que cumplen los requisitos
FF. Crédito relacionado con la remuneración del Corredor inmobiliario del Comprador
GG. Acuerdo del Vendedor sobre la remuneración del Corredor inmobiliario del Comprador
Otro: \_\_\_\_\_

836 \* 20. TÉRMINOS ADICIONALES:
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850

CONTRAOFERTA

851
852 \* El Vendedor presenta una contraoferta a la oferta del Comprador.

853  
854  
855  
856  
857  
858  
859  
860  
861  
862  
863  
864  
865  
866  
867  
868  
869  
870  
871  
872  
873  
874  
875\*  
876\*  
877\*  
878\*  
879  
880\*  
881\*  
882\*  
883  
884  
885  
886  
887  
888  
889  
890  
891  
892\*  
893  
894\*  
895

EL PRESENTE DOCUMENTO CONSTITUYE UN CONTRATO JURÍDICAMENTE VINCULANTE. SI NO LO ENTIENDE COMPLETAMENTE, CONSULTE CON UN ABOGADO ANTES DE FIRMARLO.

ESTE FORMULARIO HA SIDO APROBADO POR LA ASOCIACIÓN DE AGENTES INMOBILIARIOS DE FLORIDA Y EL COLEGIO DE ABOGADOS DE FLORIDA.

*La aprobación de este formulario por parte de Florida Realtors y el Colegio de Abogados de Florida no implica que las partes deban aceptar ninguno de los términos y condiciones de este contrato en una transacción concreta. Los términos y condiciones deberían negociarse teniendo en cuenta los intereses, objetivos y posiciones de negociación respectivos de todas las partes interesadas.*

UN ASTERISCO (\*) SEGUIDO DE UN NÚMERO DE LÍNEA EN EL MARGEN, INDICA QUE LA LÍNEA CONTIENE UN ESPACIO EN BLANCO QUE DEBE RELLENARSE.

**ATENCIÓN: VENDEDOR Y COMPRADOR**

**TRANSFERENCIAS DE PROPIEDAD A COMPRADORES EXTRANJEROS:** Parte III del capítulo 692, artículos 692.201 a 692.205, Estatutos de Florida, 2023 (la "Ley") limita y regula, en parte, la venta, la compra y la propiedad de ciertos bienes inmuebles en Florida por parte de determinados compradores asociados con un "país extranjero de preocupación", a saber: la República Popular China, la Federación de Rusia, la República Islámica de Irán, la República Popular Democrática de Corea, la República de Cuba, el régimen venezolano de Nicolás Maduro o la República Árabe Siria. **Es un delito comprar o vender a sabiendas un inmueble infringiendo lo dispuesto en la Ley.**

**En el momento de la compra, el comprador deberá presentar una declaración jurada firmada que cumpla con los requisitos de la ley.** Se recomienda al Vendedor y al Comprador que soliciten asesoramiento jurídico sobre sus respectivas obligaciones y responsabilidades de conformidad con la Ley.

Comprador: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_  
Comprador: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_  
Vendedor: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_  
Vendedor: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

Dirección del Comprador a efecto de notificaciones      Dirección del Vendedor a efecto de notificaciones  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**CORREDOR INMOBILIARIO:** Los Corredores inmobiliarios encargados de la venta y los colaboradores, si los hubiera, que se indican a continuación (en conjunto, el "Corredor inmobiliario") son los únicos Corredores inmobiliarios con derecho de recibir una remuneración en relación con el presente Contrato. Instrucciones para el Agente de cierre: El Vendedor y el Comprador ordenan al Agente de cierre que desembolse en el momento del cierre el monto total de las tarifas a pagar por corretaje según lo especificado en los acuerdos de corretaje separados con las partes y en los acuerdos de cooperación entre los Corredores inmobiliarios, salvo en la medida en que el Corredor inmobiliario haya retenido dichos honorarios de los fondos depositados en custodia. Este Contrato no modificará ninguna oferta de compensación realizada por el Vendedor o el Corredor inmobiliario listado a los Corredores inmobiliarios colaboradores.

\_\_\_\_\_  
**Asociado de ventas colaborador, si lo hubiera**      **Asociado de ventas listado**  
\_\_\_\_\_  
**Corredor inmobiliario colaborador, si lo hubiera**      **Corredor inmobiliario listado**