

Contrato de compraventa de vivienda

En la primera parte del contrato están los preámbulos. En esta sección debería ver el nombre de los Vendedores y los Compradores con sus direcciones. La empresa emisora y la empresa vendedora (si la hay) se incluirán aquí y declararán a quién representan. También hay una disposición en la que el Comprador puede ceder el contrato únicamente con el permiso del Vendedor. Si no comprende qué es una cesión y cómo esto puede afectar la venta de la vivienda, solicite asesoramiento legal.

Bienes inmuebles

El Comprador acepta comprar la propiedad del Vendedor, la descripción de la propiedad incluye la ubicación, la descripción legal y la dirección más conocida. Se incluyen en la venta todas las instalaciones de la propiedad que estén presentes en la fecha de este contrato.

Los elementos comunes incluidos, en caso de estar presentes, son: persianas, ventiladores de techo, barras y soportes para cortinas, soporte para audio y video o medios de comunicación y su hardware de montaje, lavavajillas empotrado, aldabas de puertas, abridores de puertas de garaje y sus controles, troncos e insertos de chimenea a gas, revestimientos de pisos y paredes instalados, espejos instalados, luminarias, buzón y poste, cocina empotrada, cortinas, arbustos, plantas y árboles exteriores, contraventanas, detectores de humo y calor, ventanas y puertas de tormenta, cubiertas para interruptores y enchufes, antenas de televisión, ventanas y puertas mosquiteras.

Comunidad de interés común

Si la vivienda es un condominio, una cooperativa o forma parte de una comunidad de propietarios, el Vendedor solicitará un certificado de reventa a la comunidad o comunidades. El certificado de reventa contendrá materiales que se deben examinar detenidamente para asegurarse de que realmente desea adquirir la vivienda.

El Comprador puede rescindir el contrato en un plazo de 3 días o hasta 7 días (si así se acuerda) tras recibir el certificado de reventa. Si el Comprador recibió el certificado antes de firmar, el plazo de rescisión empieza a contar una vez que firma. El Comprador tiene derecho a rescindir el contrato en cualquier momento antes de recibir el certificado.

Bienes personales

Si se incluye algún bien personal, debe incluirse como anexo. No olvide que, si adquiere bienes personales como parte de este contrato, debe hacerlo por escrito.

Financiación

Las primeras líneas deben contener el precio de la propiedad. Esto será la cantidad adeudada por la liquidación del Comprador.

Los siguientes párrafos deben contener la información financiera. "Primer fideicomiso de terceros" y "Segundo fideicomiso de terceros" requieren el tipo o descripción del préstamo, el monto o porcentaje que se financia, las tasas, la duración del préstamo y los puntos de descuento que no incluyen una tarifa de origen del préstamo. Si el Comprador va a asumir un préstamo existente del Vendedor, se indicará la

tarifa, si la hubiera, y las partes acuerdan que el saldo es una aproximación, pero el monto exacto se establecerá en el momento de la liquidación.

Los dos préstamos fiduciarios anteriores proceden de terceras fuentes, "Financiación del vendedor" es cuando el vendedor aportará fondos y actuará como prestamista. Requiere la información anterior. Pero además requiere un informe de crédito y estados financieros personales actuales de cada Comprador.

Si se selecciona "Saldo del precio de compra", entonces el Comprador será responsable de cualquier monto no cubierto por cualquiera de los préstamos anteriores. "Concesiones del Vendedor o Costos de cierre" indicará cuánto le proporcionará el Vendedor al Comprador al momento del cierre. "Otros términos de financiación" incluirá los términos no establecidos en los párrafos anteriores.

Si el Comprador está adquiriendo esta propiedad mediante un préstamo, tiene cinco días hábiles desde que se acepta la oferta para obtener un compromiso del prestamista. Esto incluye completar cualquier solicitud, pagar cualquier tarifa y trabajar diligentemente para obtener el préstamo. El Comprador tendrá una fecha y hora fija para notificar al Vendedor si no puede obtener el compromiso. Si el Comprador no notifica que ha obtenido el compromiso después de la fecha indicada, el Vendedor puede rescindir el contrato. Si el Comprador ha proporcionado al Vendedor evidencia del compromiso pero el prestamista niega el compromiso, el Comprador tiene 3 días para notificar al Vendedor y luego el Comprador recibirá su fianza.

Un compromiso es un reconocimiento por escrito del prestamista o prestamistas de que:

- 1) No se requiere la venta de otra propiedad a menos que sea un término en este contrato.
- 2) El comprador hizo la solicitud de financiación y pagó las tarifas requeridas.
- 3) El prestamista ha verificado que las finanzas del Comprador son adecuadas y no se requiere ninguna otra acción.

Si el Comprador le da al Vendedor evidencia del compromiso del prestamista y el prestamista luego notifica que no proporcionará la financiación, el Comprador notificará al Vendedor dentro de los 3 días posteriores a la recepción del aviso.

Si hay un pago inicial o la compra se financia parcial o totalmente con efectivo si el Vendedor lo solicita, entonces el Comprador proporcionará al Vendedor una verificación por escrito de la disponibilidad del efectivo. Si el Vendedor solicita la verificación por escrito pero el Comprador no la proporciona, entonces el Vendedor puede rescindir el contrato mediante una notificación por escrito dentro de los 5 días posteriores a la fecha en que se suponía que se debía proporcionar la verificación.

Si el Comprador depende de la venta de otra propiedad para llevar a cabo esta venta, entonces esto debe especificarse por escrito.

Si el Comprador hace alguna de las cosas que se enumeran a continuación, estaría en mora. Pero el Comprador puede eliminar el la mora si proporciona evidencia por escrito dentro de los 3 días posteriores a la solución del problema.

- 1) El Comprador no solicita el préstamo a tiempo, o no hace esfuerzos para completar la solicitud del préstamo.
- 2) El Comprador no obtiene la tasa de interés del prestamista que contrató para este caso.
- 3) El Comprador no entrega los materiales necesarios al prestamista de manera oportuna.

- 4) El Comprador no notifica si hay un cambio en sus circunstancias.
- 5) El Comprador no tiene los fondos requeridos para el pago inicial u otro efectivo requerido.
- 6) El Comprador toma acción (o no toma ninguna acción) para no obtener la financiación.
- 7) El Comprador presenta a sabiendas al prestamista declaraciones no válidas que le llevan a no obtener la financiación.

El Comprador debe declarar si va a ocupar la vivienda como domicilio principal o no.

El Comprador puede encontrar financiación alternativa que complete los fondos necesarios para financiar este contrato. Pero si la financiación alternativa fracasa, siguen siendo responsables de la financiación original. La obtención de financiación alternativa no debe hacerse a expensas de las condiciones de financiación originales, a menos que se obtengan.

El Comprador es responsable de todos los gastos del préstamo, a menos que el Vendedor acepte pagar algunos de ellos y la ley se lo permita.

Fianza

Aquí se indicará el monto de la fianza y cómo se pagará. Esta fianza es un pago anticipado que el Comprador realiza, entre otras cosas, con el fin de que se acepte el contrato. Este monto se le abonará al Comprador en la liquidación. Hay casillas para indicar si ya han pagado la fianza o si la pagarán y en cuántos días. Si no realizan nada de lo que se les exige en el contrato, es posible que la fianza pagada se entregue al Vendedor, si no es así, es probable que el monto se devuelva al Comprador.

Liquidación y posesión

Esto se hará en la fecha y hora acordada en el contrato. A menos que haya problemas que puedan resolverse y la parte que necesita resolverlos esté trabajando para solucionarlos. La posesión de la propiedad se producirá en el momento de la liquidación, a menos que se acuerde otra cosa. Para completar la liquidación, ambas partes deben cumplir todos los requisitos, por ejemplo, la financiación.

El Comprador tiene derecho a elegir quién será la empresa encargada de la liquidación. El Vendedor también puede contar con la presencia de un abogado que represente sus intereses.

Gastos

Tanto el Vendedor como el Comprador son responsables de sus propios gastos. El Vendedor es responsable de la preparación de la escritura y los impuestos de registro aplicables. El Comprador es responsable de los gastos cobrados por la empresa encargada de la liquidación. También son responsables del pago de cualquier combustible, aceite o propano que haya en la propiedad al precio actual de mercado.

El Vendedor puede aceptar pagar una parte o la totalidad de los gastos de cierre añadiendo una cantidad a 10(b). Estos costes solo se aplicarán a los gastos de la empresa encargada de la liquidación y no se convertirán en una concesión al Vendedor si sobra alguna cantidad.

El Vendedor puede hacerse representar por un abogado para redactar la escritura y para prestar servicios distintos de los reservados al agente de la liquidación.

Inspección e informe sobre infestación de la madera

Antes de la liquidación, el Vendedor entregará al Comprador un informe de no más de 30 días de antigüedad de una empresa autorizada para el control de plagas en madera. El informe mostrará si hay daños causados por insectos destructores de la madera o la presencia de estos.

Si hay insectos, el Vendedor hará que una empresa cualificada trate la infestación. Si hay daños, el Vendedor pagará su reparación. Pero si los daños y el tratamiento superan los 1000 USD y el Vendedor y el Comprador no pueden ponerse de acuerdo sobre cómo se pagarán, el Comprador puede:

- 1) Aceptar reparaciones y tratamientos limitados a 1000 USD.
- 2) Recibir un crédito de 1000 USD en la liquidación.
- 3) Rescindir el contrato y recuperar la fianza.

Título

El vendedor entregará al Comprador una escritura de garantía general en el momento de la liquidación. En caso de ser necesario, consulte a una persona cualificada sobre los detalles de una escritura de garantía general. Si hay un problema con el título que pueda ser solucionado por el Vendedor, entonces el Vendedor, estando limitado por el Límite de Remediación del contrato, corregirá el problema. Si el Vendedor no corrige esta situación en un plazo de 60 días tras recibir la notificación, el Comprador tendrá derecho a rescindir el contrato o a continuar con la liquidación si es posible. Si el Vendedor ha aceptado corregir el problema, la fecha de la liquidación se prorrogará el tiempo que sea necesario, pero no más de 60 días, a menos que el Comprador esté de acuerdo.

El Vendedor entregará al Comprador una declaración jurada en el momento de la liquidación de que no se ha realizado ningún trabajo dentro de los 90 días posteriores a la liquidación por parte de una empresa que podría presentar un gravamen de mecánico. Si se han realizado obras durante esos 90 días, el Vendedor presentará una declaración jurada en la que conste que se han pagado las deudas.

Seguro de título

Si lo desea, el Comprador puede adquirir un seguro de título para la propiedad. Dependiendo de las circunstancias de la propiedad y de la liquidación, este proporcionaría cobertura frente a posibles problemas que afectasen al título de la propiedad. El Comprador debe buscar asesoramiento competente para decidir si adquiere un seguro de título, a menos que el prestamista lo exija.

Estado e inspección del equipo

El Vendedor entregará la propiedad al Comprador en el momento de la liquidación en el estado actual con cualquier desgaste razonable y con las reparaciones que se hayan acordado. El Vendedor se compromete a entregar la propiedad en condiciones de limpieza y a tener cuidado de no dañar la propiedad hasta la liquidación.

Si se va a realizar una inspección de la propiedad y se solicita por escrito, el Vendedor facilitará el acceso a los inspectores del Comprador. Cualquier solicitud de inspección debe hacerse después de recibir los informes y dentro de los plazos acordados. El Comprador también tiene derecho a realizar una inspección previa a la liquidación, pero no puede pedir reparaciones que se encuentren en ese momento, a menos que ya se hayan acordado.

Si no hay inspección, el Vendedor proporcionará todos los electrodomésticos, equipos de calefacción y refrigeración, plomería, sistemas sépticos, sistemas eléctricos en buen estado en el momento de la liquidación. Puede realizar una inspección previa para asegurarse de que todos están en buen estado. Si no lo están, puede solicitar reparaciones, pero están limitadas al Límite de Remediación.

Pozo

Si hay un Pozo que suministra agua a la propiedad, el Vendedor entregará un informe no más de 30 días antes de la transacción que indique que el agua no tiene bacterias coliformes. Si el Comprador está obteniendo un préstamo respaldado por el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA, por sus siglas en inglés) y la Administración Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés), el certificado también dirá que el agua está libre de niveles inaceptables de plomo.

Si hay contaminación, entonces el Vendedor arreglará esto con el Límite de Remediación como su límite. Si el Vendedor no soluciona el problema, el Comprador puede rescindir el contrato o llegar a un acuerdo.

Límite de Remediación

Cualquier costo para arreglar problemas con el título, las reparaciones solicitadas cuando no había contingencia inspección de la vivienda, o la contaminación del pozo, se limitará a 1000 USD a menos que se acuerde una cantidad diferente. Si hay problemas por encima del límite, el Vendedor puede solucionarlos sin límite o pagar el límite al comprador en el momento de la transacción. Si el Vendedor decide pagar solo el límite, entonces el Comprador puede aceptar o rescindir el contrato.

Riesgo de pérdida

El Vendedor es responsable del riesgo de cualquier pérdida en la propiedad hasta que se complete la liquidación. Si se produce algún daño importante, el Comprador puede rescindir este contrato, o puede continuar y el Vendedor cederá al Comprador los derechos sobre cualquier póliza de seguro que corresponda.

Inspección de pintura a base de plomo

Si la vivienda se construyó antes de 1978, el Comprador recibirá una divulgación que contiene sus derechos en virtud de la "Ley de pintura con plomo". El Comprador tiene derecho a realizar una evaluación de riesgos o una inspección en busca de pintura con plomo o peligros relacionados con el plomo, a menos que acuerde no hacerlo.

Declaraciones de honorarios y liquidaciones de corretaje

Con el producto de la venta, el agente de la liquidación entregará a la empresa emisora o a la empresa vendedora su parte de la comisión acordada. También proporcionarán una divulgación de cierre de la liquidación a todas las partes. Revise estas divulgaciones para asegurarse de que sean correctas.

Indemnización del corredor

El Vendedor y el Comprador acuerdan no demandar a la Compañía emisora o a la Compañía vendedora ni a ninguno de sus miembros o empleados por ningún retraso o gasto debido al retraso si hay un problema con los requisitos reglamentarios o legales.

Alerta de fraude electrónico

Asegúrese de consultar con la persona a la que va a transferir los fondos. Le darán instrucciones sobre cómo hacerlo y deberá confirmarlas con ellos, preferiblemente por teléfono o en persona. No envíe ninguna información personal, incluidos números de cuentas bancarias o de la seguridad social, salvo por correo electrónico seguro a la persona a la que pretende enviársela.