PROMESA DE CONFIDENCIALIDAD

_____ Al escribir sus iniciales aquí y aceptar presentación de esta oferta, el vendedor se compromete a no revelar los términos y condiciones de la oferta a otros prospectivos compradores.

(Si el vendedor se rehúsa a mantener confidencial los términos y condiciones de esta oferta, esta oferta será nula e invalida, y no le será presentada al vendedor).

ESTA FORMA HA SIDO APROBADO POR LA
COMISIÓN DE PROPIEDADES INMOBILIARIAS
(BIENES RAÍCES) DE KENTUCKY

_____
Compañía de Listado de Bienes Raíces

_____

_____
Dirección

_____
Vendedor

_____

_____
Dirección

OFERTA / CONTRATO DE COMPRA DE PROPIEDAD INMOBILIARIA

_____ _____
COMPRADOR PROSPECTIVO (Compañía de Bienes Raíces)

_____ _____
AGENTE QUIEN PREPARO ESTE DOCUMENTO (Fecha)

El Comprador(es)/Vendedor(es) (sea uno o mas, aquí en adelante serán colectivamente referidos singularmente como "Comprador" y "Vendedor") por la presente ofrece comprar de/se compromete vender la siguiente descrita propiedad, junto con todo mejoramiento y agregaciones, incluyendo todas instalaciones y objetos fijos, tales como luces, persianas, incluyendo sus varas y repisas, ventanas de tormenta, puertas de tormenta, buzón, toldos, todo espejo de baño (pegado o colgante), alfombras de pared-a-pared, todo árbol, arbusto, mata, cobertizo, control de puerta de garaje, abanicos de techo, y los siguientes aparatos de cocina: _____ estufa _____ lavadora de platos _____ abanico de escape _____ horno microondas _____ desperdiciador de alimentos, y _____ cortinas, sistema de alarma, y otras propiedades personales, según se listan a continuación: _____

_____

_____

_____

_____

CUALQUIER ARTÍCULO O PROPIEDAD PERSONAL NO LISTADA ESPECÍFICAMENTE ARRIBA, NO SERÁ INCLUIDA CON LA VENTA DE LA PROPIEDAD. EL COMPRADOR NO DEBE CONFIAR EN LOS ARTÍCULOS OFRECIDOS EN LA PÁGINA DEL LISTADO U OTRAS PUBLICACIONES.

Aquella propiedad perteneciente, y conocida como _____ localizada en _____ (dirección o descripción general y adicionalmente descrita in el Libro de Escrituras No. _____, Pagina _____, en el Condado de _____, Estado de Kentucky (de aquí en adelante referida como la "Propiedad").

1. **PRECIO DE COMPRA:** (Yo) (nosotros) ofrecemos/tomamos, para la propiedad arriba mencionada, y bajo las condiciones antes nombradas, el precio de compra de _____ Dólares

   ($_____) PAGADEROS COMO SIGUE:

   $ _____ Deposito Inicial con el Contracto

   $ _____ Dinero Adicional del Cierre

   $ _____ Dinero Obtenido por Hipoteca (2A)

   $ _____ Asunción de Hipoteca Existente (2B)

   $ _____

   $ _____

   $_____ **TOTAL** PRECIO DE COMPRA

   Este contracto es contingente en que el Comprador obtenga un préstamo hipotecario bajo los siguientes términos y condiciones, al menos que el pago sea todo en efectivo: Un préstamo de tasa (fija) (ajustable) con pagos amortizados por _____ años, con una tasa de interés máxima de _____ % por año, pagos mensuales de interés y principal de aproximadamente $ _____, para un pago mensual total de $ _____.

   El Comprador/Vendedor se compromete a pagar honorarios de originación/ puntos de descuento que no excedan _____. El Vendedor y el Comprador entienden que el Vendedor pagara $_____ como gastos de procesamiento para un préstamo FHA o VA, y que el Comprador no puede pagar esta cuota.

   El Dinero Adicional será remitido durante el cierre en efectivo, o por cheque de cajero, o cheque certificado, pagadero al Comprador, para ser endorsado durante el cierre a favor del abogado del cierre. El Comprador y el Vendedor pagaran sus propios gastos de cierre según sea la práctica legal común de Kentucky, al menos que sea especificado diferentemente aquí: _____
   _____
   _____

2. HIPOTECA o ASUNCIÓN DE HIPOTECA (Marque la sección que le aplica)

_____ 2A. El Comprador se compromete a solicitar y usar sus mejores esfuerzos para obtener un _____ préstamo hipotecario por un termino de no menos de _____ años, con una tasa de interés que no exceda el _____% anual en pagos, incluyendo principal e interés, que no exceda $_____ por mes, mas impuestos y aseguranza, si aplican.

El Comprador deberá pagar todos los gastos de cierre de su préstamo; puntos requeridos por el prestamista serán pagados por el (Comprador) (Vendedor), en una cantidad que no exceda _____ puntos. Si una Carta de Aprobación de Préstamo no es obtenida dentro de _____ días, este contrato será nulo e invalido a la opción del Vendedor.

_____ 2B. El Comprador se compromete a solicitar y usar sus mejores esfuerzos para asumir y se compromete a pagar la hipoteca existente con _____ con un balance corriente de aproximadamente $_____, después del pago del día _____, 20___. El Dinero Adicional del Cierre y el balance de la hipoteca por asumir pueden variar de lo arriba escrito, según sea el balance exacto que la compañía hipotecaria determine. Cualquier exceso en la cuenta de fideicomiso (escrow) será la propiedad del Vendedor y cualquier deficiencia será la responsabilidad del Vendedor.

La tasa de interés actual de la hipoteca por asumir es el _____%, con pagos mensuales de $_____ que incluyen principal, intereses, impuestos y aseguranza. (Nota: la compañía hipotecaria podría requerir un ajuste a la tasa de interés, el cual cambiaria el pago mensual). El Comprador pagara cualquier gasto de transferencia. Los pagos mensuales serán prorrogados desde el día del cierre. Si el Comprador no ha recibido aprobación de la hipoteca por asumir dentro de _____ días de este contrato, este Contrato será nulo e invalido a la opción del Vendedor.

_____ 2C. Para prestamos VA, FHA, o con Financiamiento del Vendedor, vea las estipulaciones especiales.

_____ 2D. Solicitud para el préstamo arriba marcado será hecho dentro de _____ días de la aceptación de este Contrato.

Notificación:
Bajo el Acta de Procedimientos de Cierres (RESPA, 26 USC 2604 and 24 CFR 3500.b), el Comprador tiene el derecho a revisar la Declaración del Cierre (*Settlement Statement*), 24-horas antes del cierre.

3. **ESCRITURA**: Durante el cierre, al pagar el precio de compra indicado en el Párrafo No. 1, un titulo comercial de la propiedad, sin gravamen, será traspasado al Comprador por medio de una escritura de garantía general con los convenios usuales que una compañía nacional de títulos utilizaría para asegurarla, libre y limpio de todo gravamen e irregularidades, excepto: (i) esos gravámenes e

irregularidades que el Comprador específicamente apruebe; (ii) restricciones impuestos por la Comisión de Planificación y Zonificación; y (iii) servidumbres y restricciones registradas en cuanto al uso y mejoramiento de la propiedad, incluyendo, pero no limitado a lo siguiente: _____
_____
_____
_____

Si el titulo de la propiedad resulta estar defectuoso, después de recibir notificación del Comprador de tal defecto o defectos, el Vendedor tendrá _____ días en que curar tal defectos, con gastos pagaderos por el Vendedor.

4. **GASTOS DEL CIERRE**: El Vendedor pagara los impuestos de transferencia de la escritura, y por la preparación de la escritura, y el Comprador pagara por la opinión del titulo, al menos que el titulo este defectuoso y tal defecto no es remediado por el Vendedor, en cual caso, el Vendedor le reembolsara al Comprador todos los gastos incurridos por el Comprador para obtener tal opinión de titulo. Otros gastos del cierre serán pagados como se indica a continuación: _____
_____
_____
_____

5. **PRORROGAS:** Rentas y primas de aseguranza aceptable al Comprador, intereses y otros gastos de la propiedad, si existen, serán prorrogadas desde el día del cierre. Depósitos de seguridad o rentas adelantadas, si existen, serán acreditadas al Comprador desde el día del cierre. Todo impuesto sobre el valor de la propiedad pagadero durante el año del cierre será prorrogado a base del año calendario, sin considerar la fecha cuando tal impuestos fueron asesorados, o la fecha de la factura de impuestos. En caso de que los impuestos por el valor de la propiedad no estén disponibles o no puedan ser acertados, entonces la tasa(s) de valor del año anterior y el asesoramiento del año presente, serán utilizados como base de prorroga con el Vendedor o Comprador teniendo el derecho de solicitar contribución uno del otro para cualquier exceso o deficiencia, según sea el caso, cuando los impuestos sean acertados y pagaderos.

6. **INSPECCIÓN DE TERMITAS.** El Vendedor le proveerá al Comprador una certificación satisfactoria de una compañía de control de insectos de buena reputación, la cual certificara que las mejoras de la propiedad están libres de organismos que destruyen madera, o infestación o daños por estos insectos, de acuerdo con el Párrafo 15 de este Contrato. Si la certificación revela que existe infestación o que han habido daños por resultado de las termitas, el Vendedor pagara por todo tratamiento y reparación, y si no, el Comprador puede declarar este Contrato nulo e invalido.

7. **CIERRE.** Esta transacción cerrara en o antes de _____, 20___. En caso de que esta transacción no cierre en o antes de la fecha arriba escrita por cualquier razón que no sea incumplimiento del Vendedor, el Vendedor tendrá el

derecho, a su opción, de cancelar este contrato al proveerle notificación escrita al Comprador.

8. **DEPÓSITO INICIAL CON EL CONTRATO:** El depósito del contrato será puesto en la cuenta de fideicomiso (escrow) de: _____.
Este depósito solo puede ser removido de la cuenta de fideicomiso del corredor de bienes raíces cuando se cumpla este contrato (el cierre), por un acuerdo escrito entre todas las partes, por una orden judicial, o en conformidad con la ley KRS 324.111(4). Al menos que sea especificado en este párrafo, el Comprador mantiene su derecho a este depósito si el Vendedor no acepta esta oferta, o si el Vendedor no cumple con sus obligaciones bajo este Contrato. El Vendedor tendrá derecho a este depósito si el Comprador no cumple con sus obligaciones bajo este Contrato. El Comprador mantendrá su derecho al depósito si no logra cualificar para financiamiento. El Vendedor tendrá derecho al depósito por incumplimiento del Comprador, incluyendo el no obtener financiamiento a tiempo según el Párrafo 2, o por no cumplir con otras obligaciones materiales impuestas bajo este Contrato.

9. **POSESIÓN:** Posesión de la propiedad será dada según se especifica a continuación:

____ (a) Posesión física de la propiedad le será entregada al Comprador el día del cierre.

____ (b) Posesión física de la propiedad le será entregada al Comprador después del día del cierre, pero no mas tardar de _____, 20___. Si el Vendedor mantiene posesión de la propiedad después del día del cierre, el Vendedor le pagara al Comprador $_____ por día, desde el día del cierre hasta el día que posesión le es entregada al Comprador.

____ (c) La propiedad, o una porción de ella, esta sujeta a arrendamiento. Todo contrato de arrendamiento que pertenezca a esta propiedad será anexado e incorporado a esta Contrato. Todos los derechos del Vendedor como arrendador bajo los contratos de arrendamiento serán transferidos al Comprador el día del cierre.

10. **RIESGOS DE PÉRDIDA o DAÑOS:** Todo riesgo de pérdida o daños a la propiedad por medio de fuego, tormenta, accidente, u otra causa, permanecerá con el Vendedor hasta el día del cierre. Si la propiedad es destruida o materialmente dañada por una de las causas anteriormente mencionadas, este Contrato será anulado e inválido a la opción del Comprador, y el depósito inicial le será devuelto al Comprador.

11. **MANTENIMIENTO:** Hasta que posesión física le es entregada al Comprador, el Vendedor se compromete a mantener toda unidad de calefacción, acondicionamiento, plomería, sistemas eléctricos, aparatos electrónicos y equipos, en condiciones normal de operación capaz de servicio continuo, y de mantener el techo hermético, y de cuidar el terreno. El Vendedor además garantiza que no existen defectos latentes conocidos por el Vendedor el cual podrían materialmente deteriorar el uso de la propiedad, excepto: _____

_____
_____
_____
_____

12. **DECLARACIÓN DEL VENDEDOR SOBRE CONDICIÓN DE LA PROPIEDAD:**

    ❒ El Comprador reconoce haber recibido la forma de Declaración del Vendedor Sobre La Condición de la Propiedad según el mandato del la Comisión de Bienes Raíces de Kentucky (201 KAR 11:350). El Vendedor por la presente declara que toda información en la forma es correcta. El Vendedor y el Comprador están concientes que esa forma tiene que ser utilizada en toda transacción de compra y venta de propiedad residencial si una persona licenciada por la Comisión de Bienes Raíces de Kentucky recibe compensación en conformidad con la ley de venta y compra de propiedades, al menos que exista una de las tres excepciones listadas en la sección 12b de dicha forma. El Vendedor y el Comprador están concientes que entrega de la forma es la responsabilidad del corredor de bienes raíces, o del asociado de ventas quien anticipa ser compensado en esta transacción.

    ❒ Esta transacción es uno u otro (circule uno):
        i. Compra residencial de una casa nueva con garantía
        ii. Venta de bienes raíces por subasta
        iii. Vendida según una orden de corte supervisada (foreclosure);

    y por lo tanto la Declaración del Vendedor sobre la Condición de la Propiedad, no esta siendo utilizada, según la ley KRS 324.360(4).

13. **DECLARACIÓN DE AGENCIA:** El Comprador y el Vendedor reconocen haber recibido la forma de Información y Declaración de Agencia, según es requerido por la ley 201 KAR 11:400.

    _____
    iniciales

14. **DECLARACIÓN DE PINTURA A BASE DE PLOMO:** La ley Federal requiere que el Vendedor le provea al Comprador copias de cualquier reporte o resultados de pruebas existentes de pintura a base de plomo, o de riesgos de pintura a base de plomo, en propiedades construidas antes del 1978, y una copia del folleto Proteja Su Familia de Plomo en su Hogar (*Protect Your Family From Lead in Your Home)*. El Comprador tendrá diez (10) días calendarios para obtener un asesoramiento de riesgo o para inspeccionar la propiedad para pintura a base de plomo, o para riesgos de pintura a base de plomo, si esta propiedad fue construida antes del 1978. Este contrato es contingente en que el Comprador obtenga una inspección de la propiedad satisfactoria en cuanto a pintura a base de plomo, o de riesgos de pintura a base de plomo, al menos que el Comprador renuncie a tal inspección.

Favor de marcar uno de los siguientes:

- ❒ La propiedad no fue construida antes del 1978, por lo tanto los requisitos de la pintura a base de plomo no aplican.

- ❒ La propiedad fue construida antes del 1978. Aun así, el Comprador renuncia su derecho a un asesoramiento de riesgo, o una inspección de la propiedad para pintura a base de plomo y/o los riesgos de pintura a base de plomo.

- ❒ El Vendedor le ha entregado al Comprador copias de los resultados del asesoramiento y/o reportes de la prueba de pintura a base de plomo, y el Comprador reconoce haber recibido el mismo.

- ❒ El Comprador desea obtener un asesoramiento de riesgo o inspección de la propiedad para determinar si hay presencia de pintura a base de plomo y/o riesgos de pintura a base de plomo. El Vendedor tendrá hasta el _____ día de _____ de 20____, a las _____ a.m. / p.m. para obtener dicha inspección. Esta fecha es 10 días calendarios después de completar este contrato, u otra fecha concordada.

- ❒ El Comprador reconoce haber recibido el folleto Proteja su Familia de Plomo en su Hogar (Protect Your Family From Lead in Your Home).

_____	_____	_____
iniciales	fecha	hora

Este contrato es contingente en que el Comprador haga su inspección en o antes de la fecha arriba escrita. Si el Comprador falla en no inspeccionar la propiedad para la fecha arriba escrita, esta contingencia dejara de existir. Si el Comprador obtiene una inspección que revela deficiencias, el Comprador someterá todas las copias de los reportes y una lista separada de deficiencias con las correcciones requeridas como anexo al contrato dentro de _____ días calendarios del Comprador haber recibido los reportes de inspección/asesoramiento.

El Vendedor le proveerá al Comprador una certificación que las correcciones requeridas fueron hechas en o antes del día listado en el párrafo anterior, pero en ningún momento después del día del cierre.

El Vendedor puede elegir el no hacerle correcciones a la propiedad, o de hacerle una contraoferta al Comprador. El Comprador entonces tendrá _____ días calendarios para responder a tal contraoferta, o para escoger remover esta contingencia através de un anexo al contrato, si el Vendedor falla en no hacer las correcciones requeridas. Si el Comprador falla en someter un anexo al contrato o de responder a la contraoferta del Vendedor, este contrato será invalido. El anexo del Comprador declarará su aceptación de la propiedad en condiciones tal "como esta, (*as is*)" en cuanto a la pintura a base de plomo y/o los riesgos de la pintura a base de plomo.

15. **INSPECCIONES DE LA PROPIEDAD:** El Comprador o su representante tendrán _____ días calendarios después de la aceptación de este contrato para tener la propiedad inspeccionada y demarcada. El Vendedor permitirá que el Comprador

entre a la propiedad durante horas laborables normales para efectuar todas las inspecciones, después de haberle dado notificación razonable, el cual para el propósito de este contrato, serán 48 horas de notificación. Las inspecciones incluirán inspección de insectos y verificación de pies cuadrados. El Comprador le proveerá al Vendedor una copia de los reportes de inspección que requieran correcciones, reparaciones, y/o reemplazos específicos detallados en el reporte (que son inaceptable al Comprador) junto con una Renuncia de Contingencias (Release of Contingency), si dichas reparaciones o reemplazos específicos (que son inaceptable al Comprador) son corregidas.

El Vendedor responderá a la Demanda de Correcciones o Reparaciones del Comprador dentro de _____ días calendarios después que el Comprador le de notificación al Vendedor o su Agente. Si la inspección revela defectos sustanciales que afectan la propiedad y el Vendedor no puede o no quiere remediar tal defecto(s), este contrato puede ser cancelado por el Comprador. Notificación de tal cancelación de este contrato tiene que ser entregado dentro de _____ días calendarios después que el Vendedor responda a la Demanda de Correcciones o Reparaciones del Comprador. Demandas adicionales conllevaran fecha y hora de expiración específica. Si el Vendedor y el Comprador llegan a un acuerdo donde el Vendedor completará las reparaciones demandadas por el Comprador antes del día del cierre, este contrato seguirá en toda su vigencia, con todo efecto, y no podrá ser cancelado por el Comprador bajo el Párrafo 15 de este Contrato.

16. **REPRESENTACIONES DE AGENTES:** Las partes concuerdan que ningún corredor o agente de bienes raíces, o ningún otro agente, ha hecho alguna representación en cuanto a la naturaleza y condición de la Propiedad, su tamaño, construcción o materiales usados, ni en cuanto a los accesorios fijos, aparatos de cocina, anexos, o amenidades.

17. **CONTRATO ENTERO:** El Comprador y el Vendedor han leído todo el contenido de este contrato, y concuerdan que todos los términos y condiciones que pertenezcan a tal transacción esta incluido en esta escritura, y además concuerdan que ningún acuerdo verbal u otros entendimientos, de cualquier clase, podrá obligar a las partes.

18. **TIEMPO:** El tiempo apremia en todo este contrato. _____ / _____.
    Si No

19. **SOBREVIVENCIA:** Si las partes de este contrato desean que algún término de este acuerdo sobreviva el cierre y la transferencia de la escritura al Comprador, un contrato reconociendo tales intentos debería ser ejecutado antes del cierre.

20. **HONORARIOS POR REFERENCIAS:** Cualquier honorario recibido por el agente licenciado (que no sea de otro licenciado en bienes raíces) a cambio de haber dirigido un cliente o consumidor a una persona que provee productos, servicios, aseguranza, o financiamiento relacionados con esta transacción, están listados a continuación:
    _____
    _____
    _____
    _____.

21. Estipulaciones especiales escritos en anexos a este contrato son incorporados a este contrato.

22. ❒ **OFERTA-ALTERNA: Si este párrafo esta marcado**, "esta oferta esta siendo sometida como Oferta-Alterna, el cual significa que la Propiedad esta comprometida a otra oferta que ha sido aceptada, la cual tiene prioridad sobre esta oferta," en conformidad con la ley 201 KAR 11:250, Sección 3(b)).

23. RESOLUCIÓN DE DISPUTAS: Si ocurriese una disputa bajo este contrato, las partes y sus agentes/corredores se comprometen a resolver esas disputas através de mediación. Si la mediación fracasa, entonces las partes comprometen resolver sus disputas através de arbitraje. Cualquier disputa que envuelva una cantidad menos de $1,500 puede ser resuelta en el Tribunal de Menor Cuantía (*Small Claims Court*). Esta provisión sobrevivirá el cierre.

24. ACEPTACIÓN: Esta oferta expirará a las _____ a.m. / p.m., el día _____ de _____ de 20____. Si es aceptada dentro de este tiempo, este contrato estará en toda vigencia.

_____

COMPRADOR (imprima su nombre como aparecerá en la escritura)

_____

COMPRADOR (firma) FECHA DE FIRMA HORA DE FIRMA

_____

COMPRADOR (firma) FECHA DE FIRMA HORA DE FIRMA

ACEPTACIÓN

Yo (nosotros) mediante la presente (acepto) (rechazo) la oferta del Comprador.

_____

VENDEDOR (firma) FECHA DE FIRMA HORA DE FIRMA

_____

VENDEDOR (firma) FECHA DE FIRMA HORA DE FIRMA

Yo (nosotros) mediante la presente rechazamos la oferta del Comprador, sin embargo, yo (nosotros) contra-ofrecemos los mismos términos promulgados arriba, con las siguientes adiciones y /o cambios:

_____

_____

_____

_____

_____

Esta contra-oferta expira a las _____ a.m. / p.m. el día ____ de _____ de 20___.

_____

VENDEDOR (firma) FECHA DE FIRMA HORA DE FIRMA

_____

VENDEDOR (firma) FECHA DE FIRMA HORA DE FIRMA

Yo (nosotros) mediante la presente (acepto) (rechazo) la contra-oferta del Vendedor.

_____

COMPRADOR (firma) FECHA DE FIRMA HORA DE FIRMA

_____

COMPRADOR (firma) FECHA DE FIRMA HORA DE FIRMA

_____

AGENTE DE LISTADO (firma) FECHA DE FIRMA HORA DE FIRMA

_____

AGENTE DEL COMPRADOR (firma) FECHA DE FIRMA HORA DE FIRMA