

ACUERDO DE Luisiana PARA LA COMPRAVENTA DE PROPIEDADES RESIDENCIALES

DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD (DIRECCIÓN, CIUDAD, CÓDIGO POSTAL)

FECHA

Mandatario Designado del Vendedor, Nombre y Número de Licencia ("Mandatario o Agente del Vendedor") ☐ Agente dual

Mandatario Designado del Comprador, Nombre y Número de Licencia ("Mandatario o Agente del Comprador")

Nombre de la Agencia de Corretaje y Número de Licencia

Nombre de la Agencia de Corretaje y Número de Licencia

Teléfono del Agente

Teléfono de la Agencia

Teléfono del Agente

Teléfono de la Agencia

Dirección de correo electrónico

Dirección de correo electrónico

Nombre del Mandatario Designado que recibe el Acuerdo

Día _____ Hora _____ ☐ AM ☐ PM

Acuerdo transmitido ☐ electrónicamente por _____ ☐ entregado en mano ☐ otro _____

Firma del Mandatario Designado que recibe el Acuerdo

Día _____ Hora _____ ☐ AM ☐ PM

Comentarios _____

Autorización de notificación electrónica

☐ El COMPRADOR autoriza a su agente y al agente del VENDEDOR a enviar electrónicamente notificaciones y demás comunicaciones a la dirección de correo electrónico indicada anteriormente.

☐ El VENDEDOR autoriza a su agente y al agente del COMPRADOR a enviar electrónicamente notificaciones y demás comunicaciones a la dirección de correo electrónico indicada anteriormente.

La autorización de esta Sección no permite que el agente del COMPRADOR se comunique directamente con el VENDEDOR ni que el agente del VENDEDOR se comunique directamente con el COMPRADOR. El COMPRADOR y el VENDEDOR aceptan: (i) el uso de documentos electrónicos y firmas digitales, que se considerarán originales, incluidos este Acuerdo, toda adenda, complemento o modificación relacionada con él, así como toda notificación, solicitud, reclamo, requerimiento y demás comunicaciones previstas en este Acuerdo; y (ii) la transmisión electrónica de documentos.

Iniciales COMPRADOR: _____ Iniciales COMPRADOR: _____

Iniciales COMPRADOR: _____ Iniciales COMPRADOR: _____

Iniciales VENDEDOR: _____ Iniciales VENDEDOR: _____

Iniciales VENDEDOR: _____ Iniciales VENDEDOR: _____



DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD: Ofrezco y acuerdo /Ofrecemos y acordamos comprar/vender esta propiedad:

(Dirección municipal)

Ciudad _____; CP _____; Distrito _____; Luisiana,
(descripción legal) _____

_____ ubicada en
un terreno que aproximadamente mide (_____)

o según el registro del título; con todos los edificios, estructuras, componentes y mejoras instaladas, empotradas y fijadas permanentemente, cercas, sistemas de seguridad, altavoces o sistemas de sonido instalados, elementos de paisajismo, antenas de TV exteriores, antenas parabólicas, electrodomésticos instalados y/o empotrados, ventiladores de techo, sistemas de aire acondicionado o calefacción, con sus unidades de ventana, espejos de baño, cubreventanas, como persianas, cortinas, cortinados, otros cubreventanas, herrajes de cubiertas de ventanas, contraventanas, pisos, alfombras, tapas de gabinetes, pomos o manijas de los gabinetes, puertas, pomos o manijas de las puertas, timbres, ventanas, techos, sistemas eléctricos, sistemas de seguridad instalados, generadores instalados, soportes de televisión, leños de gas, accesorios de iluminación instalados, candelabros y herrajes asociados, otras construcciones fijadas permanentemente al terreno. Si eran propiedad del VENDEDOR antes de la fecha del presente, la madera en pie, los cultivos no cosechados y los frutos no recolectados de los árboles en la propiedad se transferirán al COMPRADOR. Los siguientes bienes muebles permanecerán en la propiedad, se transferirán sin garantía, se considerarán sin valor y no se considerarán parte del Precio de Venta: _____

Todos los artículos aquí enumerados se incluyen en la propiedad vendida, más allá de cómo estén fijados o instalados, siempre que alguno o todos ellos estén allí al momento de la firma de este Acuerdo de Compraventa (el "Acuerdo"), salvo que se indique lo contrario. (Todos los artículos mencionados en las líneas 2 a 26 se denominan en su conjunto la "Propiedad"). Los siguientes artículos quedan excluidos de la Propiedad vendida: _____

DERECHOS MINERALES El VENDEDOR reserva estos derechos: ☐ Sí ☐ No

En caso afirmativo, _____ (_____ %) de los derechos minerales de propiedad del VENDEDOR serán reservados y retenidos por este. El VENDEDOR renuncia a todo derecho de utilizar la superficie para la explotación de esos derechos minerales. En caso negativo, todos los derechos minerales del VENDEDOR, si los hubiere, serán transferidos al COMPRADOR sin garantía.

PRECIO: La compraventa de la Propiedad se realiza sujeta a las restricciones de título y zonificación, servidumbres, y leyes, y ordenanzas que afecten la Propiedad por la suma de \$ _____ (el "Precio de Venta").

ESCRITURA: La escritura de compraventa se celebrará ante un agente de cierre o Escribano elegido por el COMPRADOR el _____ de 20____, o antes, si así lo acuerdan las partes. Todo cambio en la fecha de celebración de la Escritura debe acordarse por escrito con la firma del VENDEDOR y el COMPRADOR. Al cierre, el COMPRADOR proporcionará fondos de disposición inmediata, como exige la ley de Luisiana, LA R.S. 22:532 y siguientes.

OCUPACIÓN: El acceso a la ocupación/posesión y transferencia de las llaves se realizarán al momento de celebrar la Escritura, a menos que las partes lo acuerden de otro modo por escrito.

Iniciales COMPRADOR: _____ Iniciales COMPRADOR: _____
Iniciales COMPRADOR: _____ Iniciales COMPRADOR: _____

Iniciales VENDEDOR: _____ Iniciales VENDEDOR: _____
Iniciales VENDEDOR: _____ Iniciales VENDEDOR: _____

CONTINGENCIA POR LA VENTA DE OTRA PROPIEDAD DEL COMPRADOR:

☐ La venta está sujeta a la venta de otra propiedad por el COMPRADOR y se aplicará la cláusula de contingencia que se encuentra en las líneas 56 a 64 o en la adenda adjunta.

☐ La venta no depende de la venta de otra propiedad por el COMPRADOR ni el préstamo que necesita el COMPRADOR para pagar el Precio de Venta depende de la venta de otra propiedad por el COMPRADOR.

TÉRMINOS Y CONDICIONES ADICIONALES:

FINANCIAMIENTO:

☐ **VENTA AL CONTADO:** El COMPRADOR garantiza que tiene dinero disponible para cerrar la venta. El COMPRADOR deberá proporcionar al menos uno de los siguientes documentos dentro de ____ días corridos posteriores a la fecha de entrada en vigor del presente Acuerdo: (i) una carta de capacidad financiera emitida por una entidad bancaria, en papel con membrete, que certifique que el COMPRADOR dispone del efectivo necesario o de una línea de crédito por un monto igual o superior al Precio de Venta; (ii) una copia de un estado de cuenta bancario que demuestre fondos suficientes por un monto igual o superior al Precio de Venta; o (iii) cualquier otra prueba de fondos que el VENDEDOR acepte. El VENDEDOR podrá rescindir el presente Acuerdo si el COMPRADOR no proporciona la documentación requerida. El COMPRADOR autoriza al VENDEDOR y, de corresponder, al agente del VENDEDOR, a comunicarse con la entidad bancaria que emitió la carta de capacidad financiera o con la entidad financiera indicada en la copia de dicho estado de cuenta para verificar esa información.

☐ **VENTA FINANCIADA:** La venta queda sujeta a la capacidad del COMPRADOR de obtener un préstamo con esta Propiedad como garantía por la suma de _____ (\$____) o el _____ (%) del Precio de Venta mediante uno o más préstamos hipotecarios, a una tasa de interés inicial que no supere el _____ (%) anual, sobre capital e intereses, amortizable en un plazo no menor de _____ (____) años, pagadero en cuotas mensuales o en cualquier otra modalidad aceptable para el COMPRADOR, siempre que dichas condiciones no incrementen los costos, cargos o gastos del VENDEDOR. El préstamo estará garantizado por *(marque todas las opciones que correspondan)*:

☐ Hipoteca a tasa fija

☐ Hipoteca asegurada FHA

☐ Hipoteca a tasa variable

☐ Financiamiento del propietario

☐ Desarrollo rural

☐ Financiamiento mediante bonos

☐ Hipoteca garantizada VA

☐ Hipoteca convencional

☐ Otra _____

Otro tipo de financiamiento: _____

Iniciales COMPRADOR: ____ Iniciales COMPRADOR: ____
Iniciales COMPRADOR: ____ Iniciales COMPRADOR: ____

Iniciales VENDEDOR: ____ Iniciales VENDEDOR: ____
Iniciales VENDEDOR: ____ Iniciales VENDEDOR: ____

El COMPRADOR reconoce y garantiza que dispone de los fondos para llevar a cabo la compraventa de la Propiedad, incluidos el depósito, el pago inicial, los costos de cierre, los rubros prepagados y otros gastos. Si se trata de una venta financiada, el COMPRADOR reconoce que los términos de la o las entidades crediticias o de la Oficina de Protección Financiera del Consumidor no afectarán ni prorrogarán su obligación de celebrar la Escritura de Venta ni afectarán de ningún otro modo los términos del presente, salvo que aquí se establezca lo contrario. El COMPRADOR proporcionará al VENDEDOR la documentación de una entidad crediticia que acredite que se presentó una solicitud de préstamo y que el COMPRADOR autorizó por escrito a esa entidad para proceder con la aprobación del préstamo dentro de__ (____) días corridos luego de la fecha de aceptación de su oferta por ambas partes. Si el COMPRADOR no solicita el préstamo y no proporciona al VENDEDOR la documentación de la solicitud ni la autorización por escrito del COMPRADOR para proceder con la autorización del préstamo dentro de ese plazo, el VENDEDOR podrá rescindir el Acuerdo por escrito y declarar nulo el Acuerdo mediante notificación por escrito al COMPRADOR de dicha rescisión por parte del VENDEDOR. Si el COMPRADOR no puede obtener financiamiento, el VENDEDOR se reserva el derecho de proporcionar todo o parte del o de los préstamos hipotecario(s) según los términos establecidos anteriormente.

PRORRATEOS, CARGOS ESPECIALES Y OTROS COSTOS: Los impuestos sobre bienes raíces, las primas de seguro contra inundaciones, si se asumen, los alquileres, las cuotas de condominio, los cargos especiales, las cuotas de asociaciones de propietarios y/o cuotas sustancialmente similares u otros costos del año en curso se prorratearán hasta la fecha de la Escritura de Venta. A los costos de escrituración, resumen de título, búsqueda y seguro de título y otros necesarios para obtener el financiamiento los pagará el COMPRADOR, salvo que las partes acuerden expresamente de otro modo por escrito.

Todos los impuestos, hipotecas, transferencias, certificados de liberación o cancelaciones necesarios, así como los gastos de cierre del VENDEDOR, si los hubiere, serán pagados por el VENDEDOR. En o antes de la fecha de la Escritura de Venta, el VENDEDOR también pagará todos los impuestos, cargos especiales, cuotas de condominio, cuotas de asociaciones de propietarios y/o cuotas sustancialmente similares u otros costos de años anteriores, incurridos o que afecten a la Propiedad antes de la Escritura de Venta, salvo que las partes acuerden expresamente de otro modo por escrito.

En este Acuerdo, "cargo especial" incluye, entre otros conceptos, cualquier cargo impuesto a la Propiedad para el pago de costos de mejoras locales por autoridades gubernamentales estatales o locales, subdivisiones políticas, organismos cuasipúblicos u otras entidades públicas o privadas de conformidad con todo acuerdo u contrato o con toda ley.

DEPÓSITO: Al aceptar esta oferta, o toda contraoferta adjunta, el VENDEDOR y el COMPRADOR quedarán sujetos a los términos de este Acuerdo, y el COMPRADOR o su agente entregarán, dentro de las 72 horas siguientes al aviso de aceptación de la oferta, el depósito del COMPRADOR (el "Depósito") por un monto de _____ (\$_____) o _____ (_____%).

del precio de venta a pagar del siguiente modo:

☐ Cheque ☐ Fondos certificados ☐ Transf. Electrónica ☐ Sin depósito

Al depósito lo conservará: ☐ Corredor de listado ☐ Corredor de la venta ☐ Otro _____

DEPÓSITO EN MANOS DE UN TERCERO: El Título 46, Parte LXVII, Sección 2717 del Código Administrativo de Luisiana exige que los fondos recibidos en una operación de venta de bienes raíces se depositen en la cuenta corriente de depósito en garantía, de fideicomiso de alquiler o de fideicomiso de depósito de garantía del agente de bienes raíces o administrador (el "Administrador"), a menos que todas las partes con un interés en los fondos acuerden lo contrario por escrito. Acepto que el Depósito relacionado con esta operación quede en manos de un tercero y no en una cuenta de depósito en garantía a cargo del Administrador. Entiendo asimismo que la Comisión de Bienes Raíces de Luisiana podría no tener jurisdicción respecto de los terceros que conservan los fondos. Reconozco que el Administrador no está legalmente obligado a desembolsar un depósito de seguridad según la norma LAC 46:LXVII.2901 cuando sea un tercero quien conserve el Depósito.

Iniciales COMPRADOR: ____ Iniciales COMPRADOR: ____
Iniciales COMPRADOR: ____ Iniciales COMPRADOR: ____

Iniciales VENDEDOR: ____ Iniciales VENDEDOR: ____
Iniciales VENDEDOR: ____ Iniciales VENDEDOR: ____

La falta de entrega del Depósito se considerará un incumplimiento de este Acuerdo. Si el Depósito está en poder de un Corredor, se conservará de acuerdo con las normas de la Comisión de Bienes Raíces de Luisiana en una institución bancaria o de ahorro y préstamo con seguro federal, sin que el Administrador tenga responsabilidad en caso de incumplimiento o suspensión de esa institución. Si las partes no firman la Escritura de Venta en la fecha aquí fijada o si surge una disputa sobre la propiedad o titularidad del Depósito o los fondos en custodia, el Administrador deberá cumplir con las Normas y Regulaciones de la Comisión de Bienes Raíces de Luisiana.

DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO: El Depósito será devuelto al COMPRADOR y este Contrato será declarado nulo y sin efecto de forma automática como consecuencia de las siguientes causales:

- 1) Si el presente Acuerdo es declarado nulo y sin efecto por el COMPRADOR de conformidad con la Debida Diligencia y el Período de Inspección según lo establecido en las líneas 192 a 246 del presente;
- 2) Si este Acuerdo queda sujeto a la capacidad del COMPRADOR de obtener un préstamo y el préstamo no se puede obtener, excepto como se indica en las líneas 100 a 105 del presente, pero solo si el COMPRADOR ha hecho gestiones de buena fe para obtener el préstamo;
- 3) Si el VENDEDOR declara nulo y sin efecto el Acuerdo por incumplimiento del COMPRADOR de los requisitos de documentación por escrito establecidos en las líneas 66 a 103 de este Acuerdo;
- 4) Si el COMPRADOR estipula que el Precio de Venta que surja de una tasación es menor que el Precio de Venta y el VENDEDOR no reduce dicho precio como se establece en las líneas 262 a 271 de este Acuerdo;
- 5) Si el COMPRADOR da por terminado oportunamente el Contrato después de haber recibido los arrendamientos o cargos, según lo establecido en las líneas 166 a 170 de este Acuerdo;
- 6) Si el VENDEDOR no puede entregar oportunamente al COMPRADOR un informe de inspección del sistema cloacal y/o de agua aprobado según lo establecido en las líneas 248 a 258 de este Acuerdo;
- 7) Si el VENDEDOR no repara ni reemplaza el/los sistema/s cloacales que dan servicio a la Propiedad según la ADENDA DE POZO SÉPTICO/DE AGUA y el COMPRADOR por ende rescinde el acuerdo.
- 8) Si el VENDEDOR decide no reparar ni reemplazar el/los sistema/s de pozo de agua privado(s) según la ADENDA DE POZO SÉPTICO/DE AGUA y el COMPRADOR como consecuencia rescinde el acuerdo.

ARRENDAMIENTOS: La venta está sujeta a que el COMPRADOR reciba copia de todos los contratos de arrendamiento, excluidos los contratos de arrendamiento minero, del VENDEDOR dentro de los cinco (5) días corridos siguientes a la aceptación del Acuerdo. El COMPRADOR dispondrá de cinco (5) días corridos tras la recepción de esos documentos para notificar al VENDEDOR si los acepta. Los depósitos de garantía, las llaves/accesos y los contratos de arrendamiento deberán entregarse al COMPRADOR antes de firmar la Escritura de Venta o en ese momento.

ESTADO DE LA PROPIEDAD: EL COMPRADOR RECONOCE QUE EL PRECIO DE VENTA DE LA PROPIEDAD SE NEGOCIÓ CON BASE EN SU ESTADO ACTUAL APARENTE; POR LO TANTO, EL VENDEDOR NO ESTÁ OBLIGADO A REALIZAR REPARACIONES EN LA PROPIEDAD, INCLUIDAS LAS EXIGIDAS POR LA ENTIDAD CREDITICIA, A MENOS QUE SE INDIQUE LO CONTRARIO EN EL PRESENTE. EL VENDEDOR ES RESPONSABLE DE MANTENER LA PROPIEDAD EN SUSTANCIALMENTE IGUAL O MEJOR ESTADO EN QUE SE ENCONTRABA AL CELEBRAR EL CONTRATO.

PERÍODO DE DILIGENCIA DEBIDA E INSPECCIÓN:

Si se produce la aceptación de este Acuerdo, el COMPRADOR tendrá un Período de Diligencia Debida e Inspección (el "Período DDI") que comenzará el primer día luego de tal aceptación y vencerá a los _____ (_____) días corridos desde esa fecha o en la fecha y hora que se reciba el pedido del COMPRADOR al VENDEDOR como se establece en las líneas 213 y 214, lo que ocurra primero. El VENDEDOR acuerda brindar los servicios para toda diligencia debida e inspecciones, así como acceso inmediato a la Propiedad. El período de debida diligencia e inspección se prorrogará por la misma cantidad de días durante los que no se le conceda al COMPRADOR acceso inmediato a la Propiedad o que el VENDEDOR no proporcione todos los servicios correspondientes.

Iniciales COMPRADOR: _____ Iniciales COMPRADOR: _____
Iniciales COMPRADOR: _____ Iniciales COMPRADOR: _____

Iniciales VENDEDOR: _____ Iniciales VENDEDOR: _____
Iniciales VENDEDOR: _____ Iniciales VENDEDOR: _____



Efecto del incumplimiento del COMPRADOR de dar oportunamente una notificación por escrito de rescisión o una Solicitud del COMPRADOR: El incumplimiento del COMPRADOR de proporcionar oportunamente una notificación por escrito de rescisión o una Solicitud por escrito del COMPRADOR según se describe en las líneas 202 a 246 antes del vencimiento del Período DDI se considerará como la aceptación del COMPRADOR del estado actual de la Propiedad.

Período de actividades DDI: Durante el período de inspección y diligencia debida, el COMPRADOR podrá, a su cargo, encargar inspecciones a expertos u otras personas de su elección. Dichas inspecciones físicas podrán incluir estudios topográficos, controles para detectar termitas y otros insectos xilófagos y/o daños causados por tales insectos, riesgo de moho y hongos y análisis de estuco sintético, paneles de yeso, electrodomésticos, estructuras, cimientos, techos, sistemas de calefacción, refrigeración, electricidad, plomería, servicios y cloacas, incluidos la disponibilidad y el estado de pozos sépticos y sistemas de trituración con bomba, dependencias y cálculo de superficie. Otras diligencias debidas del COMPRADOR podrían incluir analizar el distrito escolar de la Propiedad, la asegurabilidad, la clasificación como zona inundable, la zonificación vigente y/o las cláusulas restrictivas de subdivisión y demás temas abordados en el Documento de Divulgación de la Propiedad del VENDEDOR. Las pruebas no serán destructivas.

OPCIONES DEL COMPRADOR ANTES DEL VENCIMIENTO DEL PERÍODO DDI: Si el COMPRADOR no está satisfecho con el estado de la Propiedad o los resultados de la debida diligencia o inspecciones que realizó, el COMPRADOR puede elegir una de las siguientes opciones antes del vencimiento del Período DDI:

OPCIÓN 1: El COMPRADOR podría decidir, por escrito, rescindir el Acuerdo y declararlo nulo y sin efecto.

Efecto de la rescisión del COMPRADOR de acuerdo con la Opción 1: Si el COMPRADOR decide rescindir este Acuerdo por escrito, el Acuerdo quedará automáticamente nulo y sin efecto, sin que ninguna de las partes deba llevar adelante ninguna acción adicional, excepto la devolución del Depósito al COMPRADOR.

OPCIÓN 2:

A. El COMPRADOR podrá presentar al Vendedor una única lista por escrito, firmada y completa, de las deficiencias y las reparaciones deseadas (la "Solicitud del COMPRADOR").

B. Si el COMPRADOR elige la Opción 2, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. (a) Respuesta del VENDEDOR a la solicitud del COMPRADOR : Si se presenta una SOLICITUD DEL COMPRADOR, el VENDEDOR deberá responder por escrito sobre su disposición o negativa a subsanar las deficiencias allí identificadas. La respuesta por escrito y firmada del VENDEDOR se entregará al COMPRADOR dentro de las 72 horas siguientes a la recepción de la Solicitud del COMPRADOR (la "Respuesta del VENDEDOR").

(b) Efecto de la falta de respuesta oportuna del VENDEDOR a la solicitud del COMPRADOR: Si el VENDEDOR no responde por escrito a la solicitud del COMPRADOR dentro del plazo estipulado, el COMPRADOR tendrá **72 horas** desde la fecha de vencimiento de la respuesta del VENDEDOR para notificarle por escrito que:

- (i) acepta la Propiedad en el estado en que se encuentra o bien
- (ii) opta por rescindir el presente Acuerdo.

(c) Efecto de la falta de respuesta oportuna del COMPRADOR a la falta de respuesta oportuna del VENDEDOR: Si el COMPRADOR no da esta notificación (líneas 221 a 225) por escrito dentro del plazo requerido, el Acuerdo quedará automáticamente nulo y sin efecto sin necesidad de ninguna acción adicional por parte de ninguna de las partes, excepto por la devolución del depósito al COMPRADOR.

2. (a) Respuesta del COMPRADOR a la Respuesta del VENDEDOR: Si en su Respuesta el VENDEDOR se niega a subsanar alguna o todas las deficiencias señaladas por el COMPRADOR, este último tendrá **72 horas** desde la recepción de la Respuesta del VENDEDOR o bien **72 horas** desde la fecha de vencimiento de la

Iniciales COMPRADOR: ____ Iniciales COMPRADOR: ____
Iniciales COMPRADOR: ____ Iniciales COMPRADOR: ____

Iniciales VENDEDOR: ____ Iniciales VENDEDOR: ____
Iniciales VENDEDOR: ____ Iniciales VENDEDOR: ____



Respuesta del VENDEDOR, lo que ocurra primero, para tomar alguna de las siguientes medidas ("Respuesta del COMPRADOR"). La Respuesta del COMPRADOR deberá entregarse al VENDEDOR por escrito.

- (i) aceptar la Respuesta del VENDEDOR a la Solicitud del Comprador;
 - (ii) aceptar la Propiedad en el estado en que se encuentra o bien
 - (iii) elegir rescindir este Acuerdo por escrito, lo que automáticamente hará que el Acuerdo quede nulo y sin efecto, sin que ninguna de las partes deba realizar ninguna acción adicional, salvo por la devolución del depósito al COMPRADOR.
- (b) **Efecto de la falta de respuesta oportuna por el COMPRADOR a la Respuesta del VENDEDOR:** Si el COMPRADOR no responde a la Respuesta del VENDEDOR dentro del plazo previsto, el Acuerdo quedará automáticamente nulo y sin efecto, sin necesidad de ningún otro acto por ninguna de las partes, salvo por la devolución del Depósito al COMPRADOR.

Al recibir la Respuesta por escrito del COMPRADOR a la Respuesta del VENDEDOR, el VENDEDOR no estará obligado a subsanar ninguna deficiencia adicional solicitada por el COMPRADOR a menos que las partes celebren un acuerdo adicional por escrito.

SISTEMA DE AGUA/CLOACAL PRIVADO:

☐ Hay _____ (_____) sistema/s de agua privado(s) que de/n servicio solo a la residencia principal, y la Adenda adjunta sobre las inspecciones al sistema Séptico/de Agua debe abarcar solo el/los sistema/s que suministran servicio a la residencia principal.

☐ No hay sistema/s de agua privado/s que den servicio solo a la residencia principal.

☐ Hay _____ (_____) sistema/s sépticos y/o de tratamiento privado/s que de/n servicio solo a la residencia principal, y la Adenda adjunta sobre las inspecciones al sistema Séptico/de Agua debe abarcar solo el/los sistema/s que suministran servicio a la residencia principal.

☐ No hay sistema/s séptico(s) ni de tratamiento privado/s que den servicio solo a la residencia principal.

TASACIÓN: ☐ La venta NO está sujeta a tasación. ☐ La venta está sujeta a que la tasación de la Propiedad no sea menor que el Precio de Venta. El VENDEDOR se compromete a proveer los servicios y el acceso para las tasaciones. Si el valor tasado de la propiedad es igual o superior al Precio de Venta, el COMPRADOR deberá pagar el Precio de Venta acordado antes de la tasación. Si el valor tasado es menor que el Precio de Venta, el COMPRADOR deberá proporcionar al VENDEDOR una copia de la tasación dentro de _____ (_____) días corridos luego de que el VENDEDOR reciba esa documentación del valor tasado, junto con la solicitud por escrito del COMPRADOR para que el VENDEDOR reduzca el Precio de Venta. Dentro de _____ (_____) días corridos de que el VENDEDOR reciba esa documentación del valor tasado, el COMPRADOR tendrá la opción de pagar el Precio de Venta acordado antes de la tasación o de declarar nulo el presente Acuerdo, a menos que el VENDEDOR acepte por escrito reducir el Precio de Venta al valor tasado o que todas las partes acuerden un nuevo Precio de Venta.

GARANTÍA O VENTA EN EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA. RENUNCIA AL DERECHO DE REDHIBICIÓN: (MARQUE SOLO UNA)

☐ A. VENTA CON GARANTÍAS: El VENDEDOR y el COMPRADOR reconocen que esta compraventa se realiza con todas las garantías del VENDEDOR respecto de todo reclamo o causa de acción, incluidos, entre otros, los derivados de la redhibición conforme al artículo 2520 y siguientes del Código Civil de Luisiana.

☐ B. VENTA "EN EL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA" SIN GARANTÍAS: El VENDEDOR y el COMPRADOR reconocen que la Propiedad se transfiere "en el estado en que se encuentra", y el COMPRADOR exime al VENDEDOR de todo reclamo o acción por redhibición conforme a los artículos 2520 y siguientes y 2541 y siguientes del Código Civil de Luisiana, o por reducción del Precio de Venta conforme al artículo 2541 y siguientes del Código Civil de Luisiana.

Iniciales COMPRADOR: _____ Iniciales COMPRADOR: _____
Iniciales COMPRADOR: _____ Iniciales COMPRADOR: _____

Iniciales VENDEDOR: _____ Iniciales VENDEDOR: _____
Iniciales VENDEDOR: _____ Iniciales VENDEDOR: _____



Asimismo, el COMPRADOR reconoce que esta compraventa se realiza sin garantía de aptitud para el uso ordinario o particular conforme al artículo 2524 del Código Civil de Luisiana. El VENDEDOR y el COMPRADOR acuerdan que esta cláusula formará parte de la Escritura de Venta.

☐ C. GARANTÍAS PARA VIVIENDAS NUEVAS: Sin perjuicio de lo dispuesto en las líneas 274 a 283, e independientemente de que se marque la opción A o B, si la Propiedad es una construcción nueva, las partes acuerdan que no se aplicarán las opciones A ni B, sino las disposiciones de la Ley de Garantía para Viviendas Nuevas (LA R.S. 9:3141 y siguientes). La garantía sobre el estado de esta Propiedad se regirá por dicha ley si la vivienda ubicada en la Propiedad constituye una "vivienda" según la definición prevista en esa ley.

SERVICIO A DOMICILIO/GARANTÍA: Se contratará ☐ no se contratará ☐ un plan de servicio a domicilio/garantía al cerrar la venta, cuyo costo no superará _____ (\$ _____) pagadero por ☐ el COMPRADOR / ☐ el VENDEDOR.

Al servicio a domicilio / garantía lo pedirá _____. El plan de servicio a domicilio/garantía no cubre defectos ni opciones preexistentes, ni sustituye ninguna otra cláusula de inspección ni responsabilidades. En caso de que ni el COMPRADOR ni el VENDEDOR acepten el plan de servicio a domicilio/garantía, ambas partes declaran haber sido informadas de la existencia de dicho plan y que eximen tanto al Corredor como a los Agentes de cualquier responsabilidad derivada de su rechazo del mencionado plan.

TÍTULO PERFECTO/SANEAMIENTO: El VENDEDOR entregará al COMPRADOR un título perfecto por su cuenta y cargo (véanse las líneas 107 a 121). Si se requiere el saneamiento del título de la Propiedad o ello es un requisito para obtener el/los préstamo(s) a los que se condiciona este Acuerdo, las partes acuerdan prorrogar la fecha de la firma de la Escritura de Venta por un plazo que no superará los _____ (____) días corridos desde la fecha de la Escritura de Venta aquí estipulada. El título del VENDEDOR será perfecto y estará libre de toda carga y gravamen, salvo las que puedan satisfacerse en la Escritura de Venta. Todos los costos y honorarios necesarios para perfeccionar el título serán pagados por el VENDEDOR, quien hará su máximo esfuerzo de buena fe por entregar un título perfecto. La imposibilidad del VENDEDOR de así hacerlo dentro del plazo aquí estipulado hará que el presente Acuerdo quede nulo y sin efecto, y el COMPRADOR se reserva el derecho de exigir la devolución del Depósito y de recuperar del VENDEDOR los costos en que hubiera incurrido en la tramitación de la venta, así como los honorarios legales incurridos por el COMPRADOR.

RECORRIDA FINAL: El COMPRADOR podrá volver a inspeccionar la Propiedad **dentro de los cinco (5) días corridos** previos a la Escritura de Venta o a la ocupación, lo que ocurra primero, para determinar si la Propiedad se encuentra en las mismas o mejores condiciones que en la(s) inspección(es) inicial(es) y verificar que se hicieron todas las reparaciones acordadas. El VENDEDOR acuerda proveer los servicios necesarios para la inspección final y el acceso inmediato a la Propiedad.

INCUMPLIMIENTO DEL ACUERDO POR EL VENDEDOR: En caso de incumplimiento de este Acuerdo por parte del VENDEDOR, el COMPRADOR tendrá, a su criterio, el derecho de declarar el presente Acuerdo nulo y sin efecto sin necesidad de ninguna intimación adicional, o de exigir y/o demandar:

- 1) la rescisión del Acuerdo,
- 2) su cumplimiento específico o
- 3) la rescisión de este Acuerdo y un monto igual al 10% del Precio de Venta como indemnización pactada.

Además, el COMPRADOR tendrá derecho a la devolución del Depósito. La parte vencedora en cualquier litigio interpuesto para hacer cumplir cualquier disposición de este Acuerdo será indemnizada por los honorarios y costas legales incurridos. El VENDEDOR también podrá ser responsable por los honorarios del Corredor.

Iniciales COMPRADOR: _____ Iniciales COMPRADOR: _____
Iniciales COMPRADOR: _____ Iniciales COMPRADOR: _____

Iniciales VENDEDOR: _____ Iniciales VENDEDOR: _____
Iniciales VENDEDOR: _____ Iniciales VENDEDOR: _____



INCUMPLIMIENTO DEL ACUERDO POR EL COMPRADOR: En caso de incumplimiento de este Acuerdo por parte del COMPRADOR, el VENDEDOR tendrá, a su criterio, el derecho de declarar este Acuerdo nulo y sin efecto sin necesidad de ninguna intimación adicional, o de exigir y/o demandar:

- 1) la rescisión del Acuerdo,
- 2) su cumplimiento específico o
- 3) la rescisión de este Acuerdo y un monto igual al 10% del Precio de Venta como indemnización pactada.

Además, el VENDEDOR tendrá derecho a retener el Depósito. La parte vencedora en cualquier litigio interpuesto para hacer cumplir cualquier disposición de este Acuerdo será indemnizada por los honorarios y costas legales. El COMPRADOR también podrá ser responsable por los honorarios del Corredor.

REMUNERACIÓN DEL CORREDOR DEL COMPRADOR: Al cierre, el VENDEDOR pagará _____ (\$0 / 0% del Precio de Venta, si se deja en blanco) en concepto de remuneración del corredor del COMPRADOR. Las partes acuerdan que dicho pago será desembolsado, o se dispondrá su desembolso, al corredor del COMPRADOR al cierre con el producido de la venta recibido por el VENDEDOR. Asimismo, acuerdan que toda parte obligada a pagar la remuneración del corredor aportará fondos adicionales al cierre si el producido de la venta fuera insuficiente para efectuar dicho pago. Las partes reconocen que la remuneración del corredor no está fijada por ley y es plenamente negociable. El corredor del COMPRADOR no recibirá, por sus servicios, una remuneración de fuente alguna superior al monto o porcentaje acordado en el acuerdo con el COMPRADOR exigido por la norma La. R.S. 37:1448.4.

ROL DE LOS CORREDORES Y LOS MANDATARIOS O AGENTES DESIGNADOS: Los Corredores y Mandatarios o Agentes Designados únicamente actúan como agentes de bienes raíces para reunir a las partes y no otorgan garantía alguna a ninguna de ellas por el cumplimiento o incumplimiento de ninguna cláusula de este Acuerdo ni por ninguna garantía, a menos que ello se establezca específicamente por escrito.

Los Corredores y Agentes Designados no otorgan ninguna garantía respecto de las medidas de la Propiedad, su superficie, las dimensiones de las habitaciones, el tamaño del lote ni sus linderos o límites. Tampoco efectúan manifestación alguna sobre la aptitud de la Propiedad o su idoneidad para un uso determinado, y el COMPRADOR ha investigado o investigará por su cuenta todas las condiciones y características de la Propiedad que sean de su interés. El COMPRADOR no espera del Corredor ni del Agente Designado que seleccionen a un profesional para inspeccionar o volver a inspeccionar la Propiedad y entiende que podrá designar a cualquier profesional de su elección a tal fin. Si el Corredor o el Agente brindan nombres o referencias para obtener dicho asesoramiento o asistencia, no garantiza los servicios ni los productos de esos profesionales, ni el estado de la Propiedad ni del derecho que se adquiera, ni que el o los VENDEDORES haya revelado todos los defectos. El Corredor y el Agente no comprueban el estado de los permisos, la zonificación, el cumplimiento de la normativa, las restricciones convencionales ni la asegurabilidad de la Propiedad. Tampoco otorgan garantía alguna respecto de si la Propiedad se encuentra dentro o fuera de la zona de inundación centenaria establecida por el Gobierno, si está o podría ser clasificada como humedal por el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de EE. UU., ni respecto de la presencia de insectos xilófagos o de los daños que causan. El COMPRADOR deberá verificar por sí mismo todas estas cuestiones. El Agente Designado será un contratista independiente del Corredor cuando se cumplan las condiciones establecidas en la norma La. R.S. 37:1446(H).

LISTADO DE ADENDAS QUE SE ADJUNTAN Y SON PARTE DE ESTE ACUERDO:

- | | |
|--|--------------------------------|
| ☐ Adenda de contingencia de venta de otra propiedad del COMPRADOR | ☐ _____ |
| ☐ Adenda de condominio | ☐ _____ |
| ☐ Adenda de sistema privado de agua/cloacal | ☐ _____ |
| ☐ Adenda de nueva construcción | ☐ _____ |

Si alguna de las cláusulas preimpresas de este Acuerdo varía o entra en conflicto con cualquier término adicional o modificado en los espacios en blanco proporcionados en este formulario o en las Adendas adjuntas a este Acuerdo, prevalecerán las disposiciones adicionales, modificadas o las Adendas.

Iniciales COMPRADOR: _____ Iniciales COMPRADOR: _____
Iniciales COMPRADOR: _____ Iniciales COMPRADOR: _____

Iniciales VENDEDOR: _____ Iniciales VENDEDOR: _____
Iniciales VENDEDOR: _____ Iniciales VENDEDOR: _____

AVISO DE PELIGROS RELACIONADOS CON EL MOHO: En el sitio web de EPA puede consultarse un folleto informativo sobre los peligros comunes relacionados con el moho que podrían afectar las propiedades: <https://www.epa.gov/sites/default/files/2016-10/documents/moldguide12.pdf>. Al iniciar esta página del Acuerdo, el COMPRADOR reconoce que el agente de bienes raíces le ha proporcionado el sitio web de EPA, lo que le permite obtener información sobre los peligros comúnmente relacionados con el moho.

NOTIFICACIÓN SOBRE DELINCUENTES: La Policía Estatal de Luisiana lleva el Registro Estatal de Delinquentes Sexuales y Depredadores Infantiles a través de la Oficina de Identificación e Información Criminal de Luisiana. Es una base de datos pública con la ubicación de las personas obligadas a registrarse según la norma LA R.S. 15:540 y siguientes. La base de datos puede consultarse en: <https://isp.org/community-outreach/sex-offender-registry/>. Los departamentos del alguacil y de policía en jurisdicciones de 450,000 habitantes también llevan esta información. Puede hacer consultas al 1-800-858-0551 o por escrito al apartado postal 66614, Box A-6, Baton Rouge, Luisiana 70896.

INFORMACIÓN SOBRE RIESGOS DE INUNDACIONES: En el sitio web de FEMA puede consultarse sobre los peligros de inundaciones que podrían afectar las propiedades: <https://msc.fema.gov/portal/home>.

LEY APLICABLE: Lo dispuesto en el presente Acuerdo se regirá e interpretará de conformidad con las leyes del Estado de Luisiana.

USO DEL SINGULAR - PLURAL: Siempre que las palabras COMPRADOR o VENDEDOR aparezcan en este Acuerdo o se haga referencia a ellas, se interpretarán como en singular o plural, masculino o femenino o neutro, según corresponda.

ACEPTACIÓN: La aceptación de este Acuerdo deberá constar por escrito. Este Acuerdo podrá formalizarse mediante firma electrónica, de conformidad con la Ley Uniforme de Transacciones Electrónicas de Luisiana. El original de este Acuerdo deberá entregarse a la firma del corredor del listado. Este Acuerdo y cualquier adenda o modificación, incluyendo fotocopias, faxes o transmisiones electrónicas, podrán formalizarse en dos o más ejemplares, todos los cuales constituirán un único Acuerdo a todos sus efectos.

NOTIFICACIONES Y OTRAS COMUNICACIONES: Todas las notificaciones, solicitudes, reclamos, demandas y demás comunicaciones relacionadas con este Acuerdo o que deban enviarse en virtud del presente se extenderán por escrito. Las notificaciones que puedan o deban así hacerse (excluidas las intimaciones judiciales) se considerarán suficientes si se entregan por (a) correo postal, (b) en mano, (c) envío urgente, (d) fax, (e) correo electrónico o mediante (f) otras transmisiones con firma electrónica, a los domicilios respectivos de las partes que aparecen en la primera página de este Acuerdo u otros domicilios que las partes notifiquen por escrito.

CONTRATO: Este acuerdo es un contrato legalmente vinculante una vez firmado por el VENDEDOR y el COMPRADOR. LÉALO DETENIDAMENTE. Si no comprende el efecto de alguna parte de este Acuerdo, pida asesoramiento legal antes de firmarlo o de intentar exigir el cumplimiento de cualquier obligación o recurso aquí previsto.

INTEGRIDAD DEL ACUERDO: Este Acuerdo constituye el único celebrado por las partes y cualquier otro acuerdo que no se incorpore al presente por escrito será nulo y no tendrá ningún tipo de vigencia ni efecto.

Iniciales COMPRADOR: ____ Iniciales COMPRADOR: ____
Iniciales COMPRADOR: ____ Iniciales COMPRADOR: ____

Iniciales VENDEDOR: ____ Iniciales VENDEDOR: ____
Iniciales VENDEDOR: ____ Iniciales VENDEDOR: ____

VENCIMIENTOS: EL TIEMPO HACE A LA ESENCIA DE ESTE ACUERDO y todos los plazos son perentorios, salvo que las modificaciones, los cambios o las prórrogas consten por escrito y estén firmados por todas las partes del presente Acuerdo. Todos los "días corridos" previstos en este Acuerdo vencerán a las 23:59 h (CST), hora de Luisiana.

VENCIMIENTO DE LA OFERTA:

La oferta es vinculante e irrevocable hasta el _____ de 20__ a _____ ☐ AM ☐ PM ☐ MED.
La Aceptación de esta oferta será comunicada por la parte oferente a más tardar en la fecha límite establecida en la línea 423 a fin de ser vinculante y quedar vigente.

☐ Firma Cdor ☐ Firma Vdor	Fecha/Hora	☐ Firma Cdor ☐ Firma Vdor	Fecha/Hora
---	------------	---	------------

Aclaración del nombre del Comprador/Vendedor	Aclaración del nombre del Comprador/Vendedor
--	--

☐ Firma Cdor ☐ Firma Vdor	Fecha/Hora	☐ Firma Cdor ☐ Firma Vdor	Fecha/Hora
---	------------	---	------------

Aclaración del nombre del Comprador/Vendedor	Aclaración del nombre del Comprador/Vendedor
--	--

Esta oferta fue presentada al ☐ Vendedor ☐ Comprador por _____

Fecha/hora ☐ AM ☐ PM ☐ MED.

Esta oferta: ☐ se acepta ☐ se rechaza (sin contraoferta) ☐ se presenta contraoferta (ver adjunto) por:

☐ Firma Cdor / ☐ Firma Vdor	Fecha/Hora	☐ Firma Cdor / ☐ Firma Vdor	Fecha/Hora
---	------------	---	------------

Aclaración del nombre del Comprador/Vendedor	Aclaración del nombre del Comprador/Vendedor
--	--

☐ Firma Cdor / ☐ Firma Vdor	Fecha/Hora	☐ Firma Cdor / ☐ Firma Vdor	Fecha/Hora
---	------------	---	------------

Aclaración del nombre del Comprador/Vendedor	Aclaración del nombre del Comprador/Vendedor
--	--

Esta oferta fue presentada al ☐ Vendedor ☐ Comprador por _____

Fecha/ Hora ☐ AM ☐ PM ☐ MED.