

CONTRATO DE VENTAS RESIDENCIAL (Virginia)

1. PROPIEDAD REAL. El Comprador comprará y el Vendedor venderá por el precio de venta estipulado ("Precio de venta") todo interés del Vendedor en la propiedad real (con todas las mejoras, derechos y pertenencias) ("Propiedad").

Datos de la Propiedad.

2. PRECIO Y FINANCIACIÓN. (% del precio de venta)
 - A. Precio de venta _____
 - B. Anticipo (sin no hay financiación, pago anticipado equivale al precio de venta) _____
 - C. Financiación.
 - D. "Subvención del Vendedor" al Comprador. _____
 - E. Pago del Vendedor para la Remuneración de corretaje del Comprador.

Esta obligación es exigible del Corretaje del Comprador contra el Vendedor y puede modificarse solamente mediante acuerdo escrito posterior por el Corretaje del Comprador.

- F. Contingencia de financiación. El Contrato depende O no depende de la financiación.
Si el Contrato depende de la financiación: (i) el Comprador solicitará por escrito la financiación y el seguro de la propiedad requerido por el prestatario antes de los siete (7) días posteriores a la solicitud del préstamo y su proceso de aprobación.
 - G. Contingencia de tasación. El Contrato depende O no depende de la Tasación.

Si el Contrato depende de la financiación o Tasación, el Vendedor proporcionará al Tasador acceso razonable a la Propiedad para fines de tasación. Si el Contrato no depende de la financiación o Tasación, el Vendedor proporcionará o no proporcionará al Tasador acceso razonable para fines de Tasación.

Si el Contrato depende de la Tasación, el Comprador continuará con la Transacción sin importar la Tasación.
 - H. Manifestaciones del Comprador. El Comprador ocupará O no ocupará la Propiedad como residencia principal. A menos que se especifique en una contingencia escrita, ni el Contrato ni la financiación dependen de la venta o liquidación o alquiler de otra propiedad real.
3. DEPÓSITO. El depósito del Comprador se retendrá en garantía por el siguiente Agente de garantía: _____ . Si el Comprador no entrega el Depósito al Agente de garantía de manera oportuna según lo dispuesto, el Vendedor puede entregar un aviso al Comprador para anular el Contrato. Después de esto, todos los derechos y las obligaciones de las partes según el Contrato se terminarán. El Comprador puede remediar este incumplimiento al entregar el Depósito al Agente de garantía antes de la Entrega del Vendedor del aviso para anular el Contrato.
 4. LIQUIDACIÓN. El Vendedor y Comprador realizarán toda la liquidación de conformidad con los términos del Contrato o de mutuo acuerdo.

AVISO AL COMPRADOR SOBRE LA LEY DE AGENTES DE LIQUIDACIÓN INMOBILIARIA ("RESAA"). Esta ley dispone que el comprador o prestatario tiene derecho a seleccionar el agente de liquidación para manejar el cierre de esta transacción. El rol del agente implica coordinar las diversas funciones administrativas en relación con la recopilación de documentos y el cobro y desembolso de fondos requeridos según los términos del contrato entre las partes. Si parte del precio de compra se financia, la entidad crediticia de la compra indicará al agente de liquidación que firme y registre los documentos del préstamo y el desembolso del préstamo. Ningún agente de liquidación puede proporcionar asesoramiento legal a ninguna parte de la transacción, excepto que este trabajo de manera independiente en Virginia y que haya sido contrato por una parte de la transacción para estos fines. Ningún agente de liquidación puede cobrar honorarios de un vendedor representado que deban pagarse al agente de liquidación o sus subsidiarias, filiales o subcontratistas sin primero obtener el consentimiento escrito del abogado del vendedor.

Variación por acuerdo: las disposiciones de RESAA no pueden modificarse mediante acuerdo. El vendedor no puede exigir el uso de un agente de liquidación en particular como condición de la venta de la propiedad.

Garantía, cierre y pautas de servicio de liquidación: como parte de una transacción inmobiliaria, el comprador o prestatario tiene derecho a recibir una copia de estas pautas de su agente de liquidación, a pedido, de acuerdo con las disposiciones de RESAA.

AVISO AL VENDEDOR POR PARTE DEL COMPRADOR. El Comprador acepta comunicarse con el Agente de liquidación dentro de los diez (10) días de la fecha de ratificación para programar la liquidación. Según las leyes de Virginia, el Agente de liquidación es el único agente responsable de realizar la liquidación. Los fondos de esta transacción en la liquidación pueden usarse para pagar los gravámenes y embargos existentes.

El Comprador autoriza al Agente de liquidación a enviar la Divulgación de cierre al Comprador por medios electrónicos y acepta proporcionar al Agente de liquidación la dirección de correo electrónico del Comprador para ese fin solamente.

5. PAGO INICIAL. El Pago inicial se hará en o antes de la Fecha de liquidación mediante cheque certificado o e cajero, o mediante transferencia electrónica de fondos.
6. ENTREGA. Los métodos de entrega pueden incluir en persona, enviado por servicio de mensajería profesional, por correo postal estadounidense, por fax o transmisión electrónica. Las partes considerarán que se ha entregado en el día de la entrega en persona, en el día de la entrega por servicio de mensajería profesional o por correo postal estadounidense con acuse de recibo; o enviado por fax o correo electrónico, que genera un registro tangible de la transmisión.

Las entregas se realizarán de la siguiente manera:

- A. A la dirección del Vendedor a la dirección de la Propiedad, a menos que se especifique lo contrario.
- B. A la dirección del Comprador.

Ninguna parte del Contrato rechazará la Entrega para demorar o extender el plazo límite establecido en el Contrato.

7. LEY DE DIVULGACIÓN DE PROPIEDAD RESIDENCIAL DE VIRGINIA. Esta ley exige al Vendedor que entregue una declaración de divulgación antes de aceptar el Contrato, a menos que se exima la transferencia de la Propiedad. La ley exige que el Vendedor indique que no manifiesta ni otorga garantías en relación con el estado físico de la Propiedad y que vende la Propiedad "como está".
8. LEY DE DIVULGACIÓN DE REVENTA DE VIRGINIA. El Vendedor manifiesta que la Propiedad está O no está ubicada en un desarrollo que está sujeto a la Ley de Asociación de Propietarios ("POAA"). El Vendedor manifiesta que la Propiedad está O no está situada dentro de un desarrollo que está sujeto a la Ley de Condominios de Virginia ("Ley de condominios").
 - a. Cualquier contrato para la reventa de una unidad en una comunidad de interés común divulgará que (i) la unidad está en una comunidad de interés común; (ii) el vendedor o el agente del vendedor debe obtener de la asociación un certificado de reventa y proporcionarlo al comprador o agente del comprador; (iii) el comprador tiene derecho a cancelar el contrato conforme a §55.1-2312; (iv) el comprador o agente del comprador tiene derecho a pedir una actualización de este certificado de reventa y (v) el derecho de recibir el certificado de reventa y de cancelar el contrato se eximen de manera concluyente si no se ejercen antes de la liquidación.

Las disposiciones de §55.1-2312 permiten que el Comprador cancele el Contrato en las siguientes circunstancias: (i) después de días de la fecha de ratificación del contrato si el comprador recibe el certificado de reventa, completo o no, o un aviso de que el certificado de reventa no está disponible en o antes de la fecha en que se ratifica el contrato; (ii) en días después de la fecha en que comprador recibe el certificado de reventa, completo o no, o un aviso de que el certificado de reventa no está disponible si la entrega sucede después de ratificarse el contrato; O (iii) en cualquier momento antes de la liquidación si el certificado de reventa no se entrega al comprador.

- b. Preferencia del Comprador del método de entrega del Certificado de reventa o Aviso de no disponibilidad del certificado:

9. MANTENIMIENTO Y CONDICIÓN DE LA PROPIEDAD; INSPECCIONES. El Vendedor entregará la Propiedad libre de basura y suciedad, barrida y en la misma confición física que se determine en la Fecha de la oferta O en la Fecha de inspección de la vivienda. El Vendedor tendrá todos los servicios públicos activos hasta la Liquidación. El Comprador reconoce que la Propiedad, incluidos los equipos eléctricos, de plomería, los electrodomésticos existentes, los equipos de calefacción y aire acondicionado, y los accesorios, se entregan COMO ESTÁN en la fecha especificada.

Si el Contrato depende de la inspección de la vivienda u otra, el Vendedor proporcionará al Agente, al Comprador y al inspector contratado por el Comprador acceso razonable a la Propiedad.

Si el Contrato no depende de la inspección de la vivienda u otra, el Vendedor no proporcionará acceso a nadie para realizar inspecciones. No obstante, si el Vendedor proporcionará acceso al Agente, Comprador y

profesional con licencia, inspector asegurado contratado por el comprador a la Propiedad para realizar las inspecciones.

Sin importar lo mencionado anteriormente, el Vendedor proporcionará al Agente y Comprador acceso razonable a la Propiedad para inspecciones dentro de los siete (7) días previos a la Liquidación u ocupación.

10. FECHA DE POSESIÓN. El Vendedor dará posesión de la Propiedad en la Liquidación y transferirá control exclusivo de cualquier Dispositivo inteligente al Comprador en la Liquidación. Si no cumple con esto y ocupa la Propiedad más allá de la Liquidación, el Vendedor tendrá la posesión por tolerancia del Comprador y renuncia expresamente a todo aviso para dejar según lo dispuesto por la ley. El Comprador tendrá derecho a presentar cualquier medio legal disponible para obtener la posesión de la Propiedad. El Vendedor pagará los datos y costos incurridos por el Comprador, incluidos los honorarios razonables de abogados.
11. SERVICIOS PÚBLICOS, SISTEMAS IMPORTANTES.

Se deben enumerar los servicios públicos y sistemas presentes.

Divulgación de exención séptica proporcionada por el Vendedor (si corresponde) según el Código de VA §32.1-164.1:1.. Las exenciones del Sistema séptico no son transferibles.

- a. PROPIEDAD PERSONAL Y ACCESORIOS. Esto incluye: equipos de calefacción y aire acondicionado integrados, accesorios de plomería e iluminación, sistemas de rociadores internos y externos, espejos de baños, bomba de sumidero, ventiladores de ático y escape, ventanas pluviales, puertas pluviales, pantallas, alfombras instaladas de pared a pared, cortinas, persianas, herrajes para el tratamiento de ventanas, detectores de humo y calor, antenas de TV, árboles y arbustos exteriores. Se CEDEN los dispositivos inteligentes instalados, cableados o anexos a propiedad personal o accesorios, entre otros, conmutadores inteligentes, termostatos inteligentes, porteros inteligentes y cámaras de seguridad ("Dispositivos inteligentes"). Estaciones de carga de vehículos eléctricos. Paneles solares instalados en la Propiedad. Todos los componentes/dispositivos electrónicos montados en superficies o paredes NO se ceden; no obstante, se CEDEN todos los montajes, soportes y herrajes relacionados.

Se debe incluir una lista de los artículos instalados u ofrecidos que se cederán.

12. OTRAS CESIONES (como está, sin valor adicional y para conveniencia del Vendedor).

No se ceden _____

TANQUES DE COMBUSTIBLE: (determinar si se ceden y el tipo)

A menos que se indique lo contrario por escrito, cualquier combustible de calefacción o cocción restante en los tanques de suministro en el momento de la Liquidación será propiedad del Comprador.

ARTÍCULOS ALQUILADOS. Los artículos, sistemas o contratos de servicio de alquiler NO se ceden ante la ausencia de acuerdo expreso por escrito del Comprador y Vendedor.

13. IRS/FIRPTA – RETENCIÓN DE IMPUESTOS PARA VENDEDOR EXTRANJERO. El Vendedor es O no es una "Persona extranjera" según FIRPTA. En caso de serlo, el Comprador posiblemente deba retener y pagar al IRS hasta el quince (15) por ciento del precio de venta en nombre del Vendedor y presentar un formulario al IRS que incluye los números de identificación fiscal del Comprador y Vendedor.
14. DETECTORES DE HUMO. El Vendedor entregará la Propiedad con detectores de humo instalados y en funcionamiento.
15. VIVIENDA OBJETIVO CON PINTURA A BASE DE PLOMO. El Vendedor manifiesta que la instalación residencial en la Propiedad se construyó O no se construyó antes de 1978. De construirse antes, excepto si está eximida por el Título 42 del Código de los Estados Unidos, la Propiedad se considera "vivienda objetivo" según el estatuto y se ha adjuntado una copia de "Venta: Divulgación y reconocimiento de información sobre pintura a base de plomo o peligros de pintura a base de plomo" y forma parte del Contrato según lo exigido por la ley.
16. INSPECCIÓN DE INSECTOS QUE DESTRUYEN LA MADERA. No se proporcionará, el Comprador a su cargo O el Vendedor a su cargo proporcionará un informe escrito de una empresa de control de plagas autorizada con fecha máxima de 90 días antes de la Liquidación ("Informe de WDI") que indique que todas las instalaciones o garajes de la Propiedad están libres de evidencia visible de insectos que destruyen la madera y libres de daños visibles. El Vendedor proporcionará al Comprador, Agente o cualquier representante de la empresa de control de plagas autorizada acceso a la Propiedad para tareas de inspección y el Vendedor será responsable de los tratamientos por este tipo de insectos o las reparaciones de los daños identificados en el Informe de WDI.
17. GARANTÍA DE LA VIVIENDA. Si existe, la Póliza de garantía de la vivienda debe seleccionarse por el Comprador O Vendedor y pagarse, y entregarse en la Liquidación.
18. DAÑOS O PÉRDIDA. El Vendedor asume el riesgo de daños o pérdidas en la Propiedad hasta la Liquidación.
19. TÍTULO. El Comprador pedirá de inmediato un informe de título. El Título de pleno dominio de la Propiedad y todo lo que se cede con este se venderá libre de gravámenes, excepto los préstamos asumidos por el Comprador. El Vendedor cederá el título sin prima de riesgo adicional al Comprador.

El Vendedor cederá la Propiedad mediante escritura de garantía general con garantías usuales en inglés ("Escritura").

Se exime al Agente de toda responsabilidad por daños a partir de defectos en el título.

20. AVISO DE POSIBLE PRESENTACIÓN DE GRAVAMEN DE CONSTRUCTOR. El Código de Virginia permite que las personas que han hechos trabajos o proporcionado materiales para la construcción, remoción, reparación o mejora de un edificio o estructura presente un gravamen contra la Propiedad. SE DEBE OBTENER ASESORAMIENTO LEGAL.
21. CARGOS. El Vendedor pagará por la preparación de la Escritura, los costos para liberar los obstáculos actuales, el impuesto del Cesionario y el Cargo de alivio de congestión regional y el

- Cargo de capital WMATA. El Comprador pagará el examen del título, el sondeo y los cargos de registro por la Escritura y la compra de fideicomisos de dinero.
22. REMUNERACIÓN DEL AGENTE. Las partes indican irrevocablemente al Agente de Liquidación que pague la remuneración del Agente en el momento de la Liquidación.
 23. AJUSTES. Se ajustarán los cargos al momento de la Liquidación. Se ajustarán los impuestos, generales y especiales, según las facturas fiscales de la propiedad más recientes.
 24. HONORARIOS DE ABOGADOS.
 - a- En caso de incumplimiento de este Acuerdo, la parte que no incumplió tiene derecho a recuperar de la parte que incumplió, además de otros daños, todos los Gastos legales razonables incurridos en ejercer sus derechos conforme a este Acuerdo, se presente o no una demanda, y para obtener, exigir el cumplimiento o defender cualquier juicio relacionado. "Gastos legales" incluye honorarios de abogados, costos judiciales y gastos de litigios, incluso los cargos de testigos expertos y costos de presentación de informes del tribunal.
 - b- En el caso de disputa que resulte que el Agente sea una parte del litigio por el Comprador o Vendedor, las partes acuerdan que la parte que incorporó al Agente al litigio indemnizará al Agente por todos los Gastos legales razonables incurridos, excepto que el litigio tenga un dictamen contrario para el Agente.
 25. INCUMPLIMIENTO. Si el Comprador no completa la Liquidación por algún motivo diferente del incumplimiento del Vendedor, el Comprador estará en incumplimiento y el Vendedor puede elegir si renunciar al Depósito en concepto de daños liquidados y no como penalización. En dicho caso, se eximirá al Comprador de mayor responsabilidad para con el Vendedor.
 26. CONTRATO NULO. Si el Contrato queda nulo y sin vigencia, ambas partes ejecutarán una exención que indica que el Depósito se reembolsará en total al Comprador.
 27. ACUERDO COMPLETO. El Comprador y Vendedor deben leer el Contrato detenidamente para asegurarse de que los términos expresen con precisión su acuerdo. El Contrato será vinculante para las Partes y cada uno de sus herederos, ejecutores, administradores, sucesores y asignatarios respectivos.

La interpretación del Contrato estará regida por las leyes de la Mancomunidad de Virginia, sin importar la aplicación del conflicto de leyes.
 28. DIVISIBILIDAD. En el caso de que una disposición del Acuerdo se determine inexigible, los demás términos y disposiciones no se verán afectados, deteriorados o invalidados
 29. ASIGNABILIDAD. El Contrato no puede asignarse sin el consentimiento por escrito del Comprador y Vendedor.
 30. ADICIONES. Los siguientes formularios, si se ratifican, forman parte del Acuerdo (lista no completa).