

COMISIÓN DE BIENES RAÍCES DE OKLAHOMA*Este es un contrato legalmente vinculante; si no lo entiende, busque asesoramiento de un abogado.***RECONOCIMIENTO Y CONFIRMACIÓN DE DIVULGACIONES**

Por la presente se confirma que antes de celebrar el Contrato, se han divulgado y/o entregado los siguientes artículos (según corresponda):

El Comprador reconoce y confirma que el Corredor que proporciona servicios de corretaje al Comprador ha descrito y divulgado sus deberes y responsabilidades al Comprador antes de que el Comprador firme este Contrato.

- (Aplicable solo para transacciones internas) El Comprador reconoce y confirma que el Corredor está brindando servicios de corretaje a ambas Partes de la transacción antes de que las Partes firmen este Contrato.

El Comprador reconoce haber recibido el formulario de Exención de Responsabilidad o Divulgación del Estado de la Propiedad Residencial (según corresponda a bienes inmuebles residenciales mejorados con no menos de una ni más de dos unidades de vivienda) de conformidad con el Título 60 O.S., Sección 831-839:

- El Comprador ha recibido un formulario de Declaración de Divulgación del Estado de la Propiedad Residencial (completado y firmado por el Vendedor) y con fecha dentro de los 180 días posteriores a la recepción.
- El Comprador ha recibido un formulario de Declaración de Exención de Responsabilidad sobre el Estado de la Propiedad Residencial (completado y firmado por el Vendedor) y con fecha dentro de los 180 días posteriores a la recepción.
- Esta transacción está exenta de los requisitos de divulgación de conformidad con el Título 60, O.S., Sección 838.
- Divulgación no requerida según la Ley de Divulgación del Estado de la Propiedad Residencial.

El Comprador reconoce haber recibido la divulgación sobre pintura a base de plomo y sus peligros con el reconocimiento correspondiente (si la propiedad fue construida antes de 1978).

- El Comprador ha firmado el formulario "Divulgación de información sobre pintura a base de plomo y peligros de la pintura a base de plomo", que ha sido firmado y con fecha indicada por el Vendedor y los licenciarios correspondientes, y también ha recibido una copia del folleto sobre pintura a base de plomo titulado "Proteja a su familia del plomo en su hogar".
- La propiedad fue construida en 1978 o después y está exenta de esta divulgación.
- El objeto de esta transacción no es una vivienda residencial y no requiere una divulgación sobre pintura a base de plomo ni sus peligros.

El Comprador reconoce y confirma lo anterior y, además, reconoce haber recibido una estimación de los costos asociados con esta transacción y reconoce que se ha puesto a su disposición una Guía del Contrato en forma impresa o en www.orec.ok.gov.

Nombre del Comprador (en letra de imprenta): _____ Nombre del Comprador (en letra de imprenta): _____

Firma del Comprador: _____ Firma del Comprador: _____

Fecha: _____ Fecha: _____

El Vendedor reconoce y confirma que el Corredor que proporciona servicios de corretaje al Vendedor ha descrito y divulgado sus deberes y responsabilidades al Vendedor antes de que este firme este Contrato.

- (aplicable solo para transacciones internas) el Vendedor reconoce y confirma que el Corredor está brindando servicios de corretaje a ambas Partes de la transacción antes de que las Partes firmen este Contrato.

El Vendedor reconoce además haber recibido una estimación de los costos asociados con esta transacción y que se ha puesto a su disposición una Guía del Contrato en forma impresa o en www.orec.ok.gov.

Nombre del Vendedor (en letra de imprenta): _____ Nombre del Vendedor (en letra de imprenta): _____

Firma del Vendedor: _____ Firma del Vendedor: _____

Fecha: _____ Fecha: _____



COMISIÓN DE BIENES RAÍCES DE OKLAHOMA*Este es un contrato legalmente vinculante; si no lo entiende, busque asesoramiento de un abogado.***CONTRATO UNIFORME DE VENTA DE BIENES INMUEBLES DE OKLAHOMA CITY, OKLAHOMA****DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** El Contrato se define como este documento con el (los) siguiente(s) anexo(s):
(marque según corresponda)

☐ Préstamo convencional
☐ Préstamo FHA
☐ Préstamo VA
☐ USDA
☐ Suplemento de préstamo hipotecario garantizado para nativos americanos
☐ Asunción
☐ Financiación del vendedor

☐ Asociación de propietarios de viviendas unifamiliares obligatoria
☐ Asociación de condominios y asociación de casas adosadas
☐ Suplemento
☐ Venta de la propiedad del Comprador - Actualmente bajo contrato
☐ Venta de la propiedad del Comprador - No está bajo contrato
☐ Suplemento de compensación cooperativa

☐ Comprobante de fondos o carta de precalificación de préstamo

Partes EL CONTRATO se celebra entre:

"Vendedor" y _____

"Comprador".

Las firmas de las Partes al final del Contrato, que incluye todos los anexos o documentos incorporados por referencia, con entrega a sus respectivos Corredores, si corresponde, crearán un Contrato válido y vinculante, que establece su comprensión completa de los términos del Contrato. Este acuerdo será vinculante y redundará en beneficio de las Partes del mismo y sus respectivos herederos, sucesores y cesionarios permitidos. El Contrato se ejecutará mediante las firmas originales de las Partes o mediante las firmas reflejadas en ejemplares idénticos y separados del Contrato (copia en papel carbón, fotografía, fax u otra copia electrónica). Las Partes acuerdan que, respecto de todos los aspectos de esta transacción que involucren documentos, una firma electrónica tendrá la misma fuerza y efecto que una firma original de conformidad con las disposiciones de la Ley Uniforme de Transacciones Electrónicas, 12A, Estatutos de Oklahoma, Sección 15-101 et seq. **Todas las negociaciones, representaciones y acuerdos verbales o escritos anteriores quedan reemplazados por el Contrato y solo podrá modificarse o asignarse mediante un acuerdo escrito adicional del Comprador y Vendedor.**

Las Partes acuerdan que todos los avisos y documentos previstos en este contrato deberán ser entregados a las Partes o a sus respectivos corredores, si corresponde. "Entrega" significará la fecha en que cualquier aviso o comunicación requerida en este Contrato es (i) entregado en mano al Corredor de una Parte en la dirección que figura en este Contrato; (ii) enviado por correo electrónico al Corredor de una Parte a la dirección de correo electrónico que figura en este contrato; (iii) cargado o enviado vía electrónica a un sitio web, o; (iv) proporcionado al Corredor de una Parte a través de cualquier otro método acordado. El Vendedor acepta vender y transferir mediante escritura de garantía general, y el Comprador acuerda aceptar dicha escritura y comprar la Propiedad descrita en este documento, en los siguientes términos y condiciones:

La Propiedad constará de los siguientes bienes inmuebles descritos ubicados en _____, Condado de Oklahoma.

1. DESCRIPCIÓN LEGAL. _____

Dirección de la propiedad _____

Ciudad _____

Código postal _____

Junto con todos los equipamientos y mejoras, y todos los accesorios, sujetos a las ordenanzas de zonificación existentes, restricciones de planos o escrituras, servidumbres de servicios públicos que sirven a la Propiedad, incluyendo todos los derechos mineros que posea la propiedad del Vendedor, que pueden estar sujetos a arrendamiento, a menos que el Vendedor los reserve expresamente en el Contrato y excluyendo los derechos mineros previamente reservados o transferidos por registro (denominados colectivamente como "la Propiedad").

2. PRECIO DE COMPRA, DEPÓSITO DE GARANTÍA Y FUENTE DE FONDOS. Esta es una TRANSACCIÓN EN EFECTIVO, a menos que se adjunte un Complemento de Financiamiento. El Precio de Compra es \$ _____ pagadero por el Comprador de la siguiente manera: Dentro de los tres (3) días posteriores a la completa ejecución del Contrato por las Partes, el Comprador, o el Corredor del Comprador, si corresponde, deberá entregar \$ _____ como Depósito de Garantía a _____

_____ el titular de la cuenta fiduciaria en la que se depositará, como pago parcial del precio de compra y/o costos de cierre. El Comprador deberá pagar el saldo del precio de compra y los costos de Cierre del Comprador al momento del Cierre. Si el Comprador no entrega el Depósito de Garantía dentro del plazo requerido, el Vendedor podrá rescindir este contrato o ejercer los recursos del Vendedor conforme al Párrafo 16, o ambos, proporcionando aviso por escrito al Comprador o al Corredor del Comprador antes de que el Comprador entregue el Depósito de Garantía. Si el último día para entregar el Depósito de Garantía es un sábado, domingo o día feriado legal, el plazo para entregar el Depósito de Garantía se extiende hasta el final del día siguiente que no sea sábado, domingo o día feriado legal.

3. CIERRE, FINANCIACIÓN Y POSESIÓN. El proceso de Cierre incluye la ejecución de documentos, la entrega de la escritura y la recepción de fondos por parte del Vendedor y deberá completarse en o antes del _____, ("Fecha de Cierre") o de cualquier fecha posterior que pueda ser necesario en el Párrafo de Prueba de Título del Contrato. La posesión se transferirá al concluir el proceso de Cierre,

Iniciales del Comprador _____

Iniciales del Vendedor _____

Las iniciales son solo para fines de reconocimiento

a menos que se indique lo contrario a continuación:

Además de los costos y gastos que de otra manera se requerirían pagar de conformidad con los términos del Contrato, el Comprador deberá pagar la tarifa de Cierre del Comprador, las tarifas de registro del Comprador y todos los demás gastos que exija el Comprador. El Vendedor deberá pagar los sellos documentales requeridos, la tarifa de Cierre del Vendedor, las tarifas de registro del Vendedor, si las hubiera, y todos los demás gastos que exija el Vendedor. Los fondos requeridos al Comprador y al Vendedor al momento del Cierre se pagarán en efectivo, cheque de caja, transferencia bancaria o según lo determine el proveedor de servicios de liquidación.

4. ACCESORIOS, EQUIPOS Y SISTEMAS. Los siguientes artículos, si existen en la Propiedad, a menos que se excluyan de otro modo, permanecerán con la Propiedad sin costo adicional para el Comprador:

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Ventilador(es) de ático y de techo • Espejo(s) de baño • Otros espejos, si están montados • Aspiradora central y accesorios • Revestimientos de piso, si están fijados • Llave(s) de la propiedad • Electrodomésticos empotrados y debajo de gabinetes/mostradores • Estufa de cocina independiente deslizable/empotrada • Sistema(s) de sonido incorporado(s)/altavoces(s) • Iluminación y accesorios de iluminación • Sistema(s) contra incendios, humo y seguridad, si hay • Estanterías, si están fijadas • Accesorios para chimeneas, leños, rejillas, puertas y mamparas | <ul style="list-style-type: none"> • Unidad(es) de calefacción independiente(s) • Humidificador(es), si está(n) conectado(s) • Sistemas de acondicionamiento de agua, si hay • Tratamientos y cubiertas de ventanas, interiores y exteriores • Ventanas, mosquiteros y puertas contra tormentas • Abridor(es) de puertas de garaje y unidad(es) de transmisión remota • Cercas (lo que incluye electricidad subterránea y sus componentes) • Buzones/Astas de bandera • Unidad(es) de cocina exterior(es), si están instalada(s) • Tanque(s) de propano, si hay • Generador(es) y panel(es) solar(es), si se tienen y están conectados | <ul style="list-style-type: none"> • Antenas de televisión/sistema(s) de antena parabólica(s) y control(es), si hay • Sistemas de rociadores y control(es) • Equipos/accesorios para piscinas/spa • Equipo recreativo adjunto • Paisajismo exterior e iluminación • Control(es) de la puerta de entrada • Medidor de agua, membresía de alcantarillado/basura, si hay • Todos los controles remotos, si corresponde • Acuerdos de servicios transferibles y garantías de productos |
|--|---|---|

A. Inclusiones adicionales. Los siguientes artículos también permanecerán con la Propiedad sin costo adicional para el Comprador:

B. Exclusiones. Los siguientes artículos no permanecerán con la Propiedad:

5. PLAZOS ESPECIFICADOS EN EL CONTRATO. Los plazos para investigaciones, inspecciones y revisiones y el complemento de financiamiento empezarán a correr el _____ (Fecha de Referencia de Tiempo), independientemente de la fecha en que el Comprador y el Vendedor firmen el Contrato. El día siguiente a la Fecha de Referencia de Tiempo se contará como día uno (1). Si se deja en blanco, la Fecha de Referencia de Tiempo será el tercer día después de la última fecha de firmas de las Partes.

6. DIVULGACIÓN DEL ESTADO DE LA PROPIEDAD RESIDENCIAL. No se expresa ni implica ninguna representación por parte del Vendedor con respecto al estado de la Propiedad o los peligros ambientales, salvo lo especificado en la Declaración de Divulgación del Estado de la Propiedad Residencial de Oklahoma ("Declaración de Divulgación") o en la Declaración de Exención de Responsabilidad del Estado de la Propiedad de Oklahoma ("Declaración de Exención de Responsabilidad"), si corresponde. Un licenciatario de bienes raíces no tiene la obligación ante el Vendedor o el Comprador de realizar una inspección independiente de la Propiedad y no tiene la obligación de verificar de forma independiente la exactitud o integridad de cualquier declaración hecha por el Vendedor en la Declaración de Divulgación y cualquier enmienda o Declaración de Exención de Responsabilidad.

7. INVESTIGACIONES, INSPECCIONES Y REVISIONES.

a. El Comprador deberá tener, días (10 días si se deja en blanco) después de la Fecha de Referencia de Tiempo para completar cualquier investigación, inspección y revisión. El Vendedor tendrá el agua, el gas y la electricidad conectados y en funcionamiento en la Propiedad durante las inspecciones del Comprador, y hasta la fecha de posesión o Cierre, lo que ocurra primero. Si lo requiere la ordenanza, el Vendedor, o el Corredor del Vendedor, si corresponde, deberá entregar al Comprador, a cargo del Corredor del Comprador, si corresponde, dentro de los cinco (5) días posteriores a la Fecha de Referencia de Tiempo, cualquier aviso escrito que afecte a la Propiedad.

C. El Comprador, junto con las personas que considere calificadas y a cargo del Comprador, tendrá derecho a ingresar a la Propiedad para realizar todas y cada una de las investigaciones, inspecciones y revisiones de la Propiedad. El derecho del Comprador a ingresar a la propiedad se extenderá a los inspectores de viviendas y arquitectos autorizados en Oklahoma con el fin de realizar una inspección de la vivienda. El derecho del Comprador a ingresar a la Propiedad también se extenderá a ingenieros profesionales registrados, artesanos profesionales y/u otras personas contratadas por el Comprador para realizar una investigación, inspección o revisión limitada o especializada de la Propiedad de conformidad con una licencia o registro de la junta, comisión o departamento de licencias del Estado correspondiente. Finalmente, el derecho del Comprador a ingresar en la Propiedad se extenderá a cualquier otra persona que represente al Comprador para llevar a cabo una investigación, inspección y/o revisión

Iniciales del Comprador _____

Iniciales del Vendedor _____

Las iniciales son solo para fines de reconocimiento

que sea legal pero que de otro modo no esté regulada o no tenga licencia según la Ley de Oklahoma. Las investigaciones, inspecciones y revisiones del Comprador pueden incluir, entre otras, las siguientes:

1. **Declaración de Divulgación o Declaración de Exención de Responsabilidad a menos que esté exento**
2. **Inundación, escorrentía de agua por tormentas, respaldo de alcantarillado pluvial o historial de agua**
3. **Propiedad afectada psicológicamente y la ley de Megan**
4. **Seguro contra riesgos** (Asegurabilidad de la propiedad)
5. **Riesgos ambientales**, incluyendo, entre otros, suelo, aire, agua, hidrocarburos, productos químicos, carbono, amianto, moho, gas radón y pintura a base de plomo
6. **Techo**, elementos estructurales, cubiertas de techo, revestimientos y componentes relacionados
7. **Inspección de vivienda**
8. **Inspección estructural**
9. **Inspección de accesorios, equipos y sistemas**. Todos los accesorios, equipos y sistemas relacionados con plomería (incluyendo sistemas de alcantarillado/séptico y suministro de agua), calefacción, refrigeración, electricidad, electrodomésticos empotrados, piscina, spa, sistemas de rociadores y sistemas de seguridad
10. **Inspección de termitas y otros insectos destructores de madera**
11. **Uso de la Propiedad**. Restricciones de uso de la propiedad, restricciones de construcción, servidumbres, acuerdos restrictivos, ordenanzas y regulaciones de zonificación, asociaciones de propietarios obligatorias y cuotas
12. **Pies cuadrados**. El Comprador no deberá confiar en ninguna medición cotizada y tendrá derecho a medir la Propiedad.
13. _____

C. TRATAMIENTOS, REPARACIONES Y REEMPLAZOS (TRR).

1. **TRATAMIENTO DE TERMITAS Y OTROS INSECTOS DESTRUCTORES DE LA MADERA**. Los costos de tratamiento y reparación en relación con las termitas y otros insectos que destruyen la madera se limitarán a la estructura residencial, los garajes y otras estructuras designadas en el Párrafo 13 del Contrato y según lo dispuesto en el subpárrafo C2b a continuación.
2. **REVISIÓN DE TRATAMIENTOS, REPARACIONES Y REEMPLAZOS**. El Comprador o el Corredor del Comprador, si corresponde, dentro de las 24 horas posteriores al vencimiento del plazo mencionado en el Párrafo 7A del Contrato, deberá entregar al Vendedor, a cargo del Corredor del Vendedor, si corresponde, una copia de todos los informes escritos obtenidos por el Comprador, si los hubiera, relacionados con la Propiedad y el Comprador deberá seleccionar uno de los siguientes:
 - a. Si, a exclusivo criterio del Comprador, los resultados de las Investigaciones, Inspecciones o Revisiones no son satisfactorios, el Comprador podrá cancelar el Contrato entregando un aviso escrito de cancelación al Vendedor, a cargo del Corredor del Vendedor, si corresponde, y recibir el reembolso del Depósito de Garantía.
 - o
 - b. El Comprador, al finalizar todas las investigaciones, inspecciones y revisiones, renuncia a su derecho a cancelar según lo dispuesto en 7C2a anteriormente, entregando al Vendedor, al cuidado del Corredor del Vendedor, si corresponde, una lista escrita en un formulario de Aviso de Tratamientos, Reparaciones y Reemplazos (formulario TRR) de aquellos artículos que se tratarán, repararán o reemplazarán (incluyendo las reparaciones causadas por termitas y otros insectos que destruyen la madera) que no se encuentren en condiciones de funcionamiento normales (definido como el sistema o componente que funciona sin defectos para el propósito principal y la manera para la que fue instalado; defecto significa una condición, mal funcionamiento o problema, que no es decorativo, que tendrá un efecto materialmente adverso en el valor de un sistema o componente).
 - i. El Comprador y el Vendedor tendrán _____ días (7 días si está en blanco) después de la entrega del formulario TRR completo por parte del Comprador o del Agente del Comprador, si corresponde, para negociar los artículos de Tratamiento, Reparación o Reemplazo. Si se llega a un acuerdo por escrito, el Vendedor deberá completar todos los tratamientos, reparaciones o reemplazos acordados antes de la fecha de Cierre a cargo del Vendedor (a menos que se acuerde lo contrario por escrito). Si no se llega a un acuerdo escrito dentro del plazo especificado en esta disposición, el Vendedor y el Comprador autorizan al tenedor del Depósito de Garantía, sin ningún otro consentimiento o autorización por escrito de cualquiera de las partes, a liberar el depósito de garantía al Comprador y el Contrato quedará rescindido. El Comprador, a su exclusiva opción, puede entregar un aviso al Vendedor o al Corredor del Vendedor, si corresponde, a más tardar en el momento específico en esta disposición de que el Comprador acepta la propiedad en su estado actual y procederá al Cierre y todas las demás disposiciones del Contrato permanecerán en pleno vigor y efecto.

D. VENCIMIENTO DEL DERECHO DEL COMPRADOR A CANCELAR EL CONTRATO.

1. El incumplimiento por parte del Comprador de completar uno de los siguientes dentro de los plazos establecidos en el Párrafo de Investigaciones, Inspecciones o Revisiones constituirá la aceptación de la Propiedad independientemente de su estado:
 - a. Realizar cualquier investigación, inspección o revisión;
 - b. Entregar una lista escrita en un formulario TRR de los artículos que deben tratarse, repararse y reemplazarse; o
 - c. Cancelar el contrato
2. Una vez vencidos los plazos del párrafo de investigaciones, inspecciones y revisiones, la incapacidad del Comprador de obtener un préstamo debido a la falta de disponibilidad de cobertura de seguro contra riesgos no lo eximirá de la obligación de cerrar la transacción.
3. Después de vencidos los plazos del párrafo de investigaciones, inspecciones y revisiones, cualquier cálculo de pies cuadrados de la

Iniciales del Comprador _____ Iniciales del Vendedor _____

Las iniciales son solo para fines de reconocimiento

vivienda, incluyendo, entre otras, la tasación o estudio topográfico, que indique más o menos de lo cotizado, no eximirá al Comprador de la obligación de cerrar esta transacción.

E. INSPECCIÓN DE TRATAMIENTOS, REPARACIONES Y REEMPLAZOS Y RECORRIDO FINAL.

1. El Comprador, u otras personas que el Comprador considere calificadas, podrán realizar nuevas inspecciones de la Propiedad relacionadas con tratamientos, reparaciones y reemplazos.
2. El Comprador podrá realizar una inspección final, a la que podrá asistir el Vendedor. El Vendedor deberá entregar la Propiedad en las mismas condiciones en que se encontraba en la fecha en que el Comprador firmó el Contrato (excepto el desgaste normal) sujeto a tratamientos, reparaciones y reemplazos.
3. Todas las inspecciones y reinspecciones las pagará el Comprador, a menos que el prestamista hipotecario lo prohíba.

8. RIESGO DE PÉRDIDA. Hasta la transferencia del título o la transferencia de posesión, el riesgo de pérdida de la Propiedad, excepto el desgaste normal, será a cargo del Vendedor; después de la transferencia del título o la transferencia de posesión, el riesgo de pérdida será del Comprador. (Se recomienda a las Partes abordar la cobertura del seguro con respecto a la transferencia de posesión antes del Cierre).

9. ACEPTACIÓN DE LA PROPIEDAD. El Comprador, al aceptar el Título o la transferencia de posesión de la Propiedad, se considerará que ha aceptado la Propiedad en su estado actual. Ninguna garantía, expresa o implícita, de los Vendedores, Corredores y/o sus licenciatarios asociados, con referencia al estado de la Propiedad, se considerará que sobrevivirá al Cierre.

10. EVIDENCIA DE TÍTULO.

a. GASTOS DEL VENDEDOR. El Vendedor, a su cargo, deberá completar dentro de los treinta (30) días anteriores a la Fecha de Cierre, y se compromete a poner a disposición del Comprador lo siguiente:

1. Un resumen de título completo y actual únicamente con derechos de superficie, certificado por una compañía de resúmenes autorizada y garantizada en Oklahoma;

O

Una copia de la póliza de seguro de título de propietario actual del Vendedor emitida por una aseguradora de títulos autorizada en el Estado de Oklahoma junto con un resumen complementario y actual de solo derechos de superficie certificado por una compañía de resúmenes autorizada y garantizada en Oklahoma;

2. Un Certificado de Búsqueda de Código Comercial Uniforme vigente.

B. GASTOS DEL COMPRADOR. El Comprador, a su cargo, deberá obtener:
(Marque una opción)

- ☒ Compromiso de emisión de una póliza de seguro de título basada en una Opinión de Título del Abogado que se emite para fines de seguro de título para la póliza de seguro de título del Propietario o Prestamista.

O

- ☒ Opinión de título del abogado, que no se emite para fines de seguro de título.

C. ESTUDIO TOPOGRÁFICO O INFORME DE TERRENO O LÍMITE. El Vendedor acepta que el comprador puede realizar un estudio topográfico autorizado o ingresar a la propiedad para realizar: (marque una opción)

- ☒ un Informe de Inspección Hipotecaria

O

- ☒ un Estudio con Estacas de Limitación de Terreno / Estudio Topográfico

- ☒ El Comprador elige no recibir ningún Informe de Inspección Hipotecaria ni Estudio Topográfico/Estudio con Estacas de Limitación de Terreno, a menos que lo exija el título o la ley

El gasto del Informe de Inspección Hipotecaria o Estudio Topográfico/Estudio con Estacas de Limitación de Terreno lo pagará el: (marque una)

- ☒ Comprador ☐ Vendedor

D. EL COMPRADOR DEBERÁ EXAMINAR LA EVIDENCIA DEL TÍTULO.

El (1) Resumen del Título, (2) Compromiso de Seguro de Título u Opinión de Título del Abogado, (3) el Certificado de Búsqueda de Código Comercial Uniforme y (4) el Informe/Levantamiento de Terrenos/Límites, si se selecciona, constituyen colectivamente la "Evidencia de Título".

1. El Comprador tendrá diez (10) días después de la recepción para examinar la Evidencia de Título y entregar las objeciones o requisitos del Comprador al Título al Vendedor o al Corredor del Vendedor, si corresponde. En caso de que la Evidencia de Título no esté disponible para el Comprador dentro de los diez (10) días anteriores a la Fecha de Cierre, dicha fecha de cierre se extenderá para permitirle al Comprador los diez (10) días a partir de la recepción para examinar la Evidencia de Título y entregar las objeciones o requisitos del Comprador al Título, al Vendedor o al Corredor del Vendedor, si corresponde.

Iniciales del Comprador _____ Iniciales del Vendedor _____

Las iniciales son solo para fines de reconocimiento

2. El Comprador acepta el título sujeto a: (i) servidumbres de servicios públicos que sirven a la propiedad, (ii) restricciones de construcción y uso registradas, (iii) límites de construcción y retroceso, (iv) regulaciones de zonificación, y (v) derechos mineros reservados y separados, que no se considerarán objeciones para los requisitos del Título Comercializable.

E. EL VENDEDOR DEBERÁ CORREGIR LOS PROBLEMAS CON EL TÍTULO (SI CORRESPONDE), POSIBLE DEMORA EN EL CIERRE. Al recibir el Vendedor, o a cargo del Corredor del Vendedor, si corresponde, los requisitos de título reflejados en una Opinión de Título de un Abogado o un Compromiso de Seguro de Título, con base en los estándares de título comercializable establecidos en los Estándares de Examen de Título del Colegio de Abogados de Oklahoma, las Partes acuerdan lo siguiente:

1. A opción y costo del Vendedor, el Vendedor podrá subsanar los requisitos de título identificados por el Comprador; y
2. Retrasar la Fecha de Cierre por __ días (30 días si se deja en blanco), más allá de la fecha de cierre mencionada en el Párrafo 3, o un período más largo que pueda acordarse por escrito, para permitir que el Vendedor solucione los requisitos del Título del Comprador. En caso de que el Vendedor solucione la objeción del Comprador antes de la fecha de cierre retrasada, el Comprador y el Vendedor acuerdan cerrar dentro de los cinco (5) días posteriores al aviso de dicha solución. En caso de que los requisitos del Título no se cubran dentro del tiempo especificado en este subpárrafo, el Comprador puede cancelar el Contrato y el Vendedor y el Comprador autorizan al tenedor del Depósito de Garantía a liberarlo al Comprador y el Contrato terminará.

F. Al momento del Cierre, cualquier resumen de título existente que sea propiedad del Vendedor pasará a ser propiedad del Comprador.

11. IMPUESTOS, VALORACIONES Y PRORRATEOS.

- A.** Los impuestos generales ad valorem para el año calendario en curso se prorratearán hasta la fecha de cierre, si está certificado. Sin embargo, si no se ha fijado el monto de dichos impuestos, el prorrateo se basará en la tasa de gravamen del año calendario anterior y el valor tasado más actual disponible al momento del Cierre.
- B.** Los siguientes artículos deberá pagarlos el Vendedor al Cierre: (i) sellos documentales; (ii) todas las facturas de servicios públicos, reales o estimadas; (iii) todos los impuestos distintos de los impuestos generales ad valorem que sean o puedan llegar a ser un gravamen sobre la Propiedad; (iv) cualquier gasto por mano de obra, materiales u otros gastos relacionados con la Propiedad, incurridos antes del Cierre que sean o puedan convertirse en un gravamen contra la Propiedad.
- C.** Al Cierre, todos los arrendamientos, si los hubiera, se asignarán al Comprador y los depósitos de seguridad, si los hubiera, se transferirán al Comprador. Los pagos de alquiler y arrendamiento prepagos se prorratearán hasta la fecha de Cierre.
- D.** Si corresponde, la membresía y los medidores en los distritos de servicios públicos que incluyen, entre otros, agua, alcantarillado, ambulancia, bomberos y basura, se transferirán sin costo para el Comprador al momento del Cierre.
- E.** Si la propiedad está sujeta a una Asociación de Propietarios obligatoria, las cuotas y gravámenes, si las hubiera, basadas en la evaluación más reciente, se prorratearán hasta la fecha de Cierre. Toda tarifa o costo asociado con una declaración de la Asociación de Propietarios, prueba del estado actual y/o transferencia de la membresía de la Asociación de Propietarios correrá a cargo del Vendedor.
- F.** Todos los gravámenes especiales gubernamentales y municipales sobre la propiedad (vencidos o no), sin incluir los gravámenes especiales de la Asociación de propietarios, ya sea que se paguen en cuotas o no, deberán ser pagados en su totalidad por el Vendedor al momento del Cierre.

12. ACUERDO DE SERVICIO RESIDENCIAL

(Marque una)

- A. ■** La Propiedad no deberá ser cubierta por un Acuerdo de Servicio Residencial.
- B. ■** Actualmente, el Vendedor tiene un Acuerdo de Servicio Residencial vigente en la Propiedad. El Vendedor, a su cargo, transferirá el acuerdo con una cobertura de un (1) año al Comprador al Cierre.
- C. ■** La Propiedad estará cubierta por un Acuerdo de Servicio Residencial seleccionado por el Comprador a un costo aproximado de \$ _____. El Vendedor acepta pagar \$ _____ y el Comprador acepta pagar el saldo.
- El Vendedor y el Comprador reconocen que el (los) corredor(es) de bienes raíces pueden recibir una tarifa por los servicios prestados en relación con el Acuerdo de Servicio Residencial.
- El Comprador reconoce que un Acuerdo de Servicio Residencial no reemplaza/sustituye los derechos de inspección de la propiedad.

13. DISPOSICIONES ADICIONALES.

- 14. MEDIACIÓN.** Toda disputa que surja con respecto al Contrato se someterá primero a un sistema de mediación de resolución de disputas que preste servicio al área en la que se encuentra la Propiedad. Todo acuerdo de transacción será vinculante. En caso de no llegar a un acuerdo, las Partes podrán ejercer los recursos legales previstos en el Contrato.

Iniciales del Comprador _____ Iniciales del Vendedor _____
Las iniciales son solo para fines de reconocimiento

15. ELECCIÓN DE LEY Y FORO. Este Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes del Estado de Oklahoma, sin dar efecto a ninguna elección de ley o normas o principios de conflicto de leyes que causarían la aplicación de las leyes de cualquier jurisdicción que no sea el Estado de Oklahoma. Las Partes acuerdan que toda acción legal interpuesta por cualquier disputa, reclamo y causa de acción que surja o esté relacionada con este Contrato se decidirá en un Tribunal Estatal de Oklahoma en el Condado en el que se encuentra la Propiedad o en un Tribunal Federal que tenga jurisdicción sobre el Condado en el que se encuentra la Propiedad.

16. INCUMPLIMIENTO Y FALLO DE CIERRE. El Vendedor o el Comprador incumplirán este Contrato si cualquiera de ellos no cumple con cualquier pacto, acuerdo u obligación material dentro de los plazos requeridos por este Contrato. **EL TIEMPO ES ESENCIAL EN ESTE CONTRATO.**

A. EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL VENDEDOR. Si el Comprador cumple con todas sus obligaciones y el Vendedor no transfiere el Título o no cumple con cualquier otra obligación del Vendedor según este Contrato, entonces el Comprador tendrá derecho a: (i) rescindir este Contrato mediante la entrega de un aviso escrito de rescisión al Vendedor, o al Corredor del Vendedor, si corresponde, devolver el resumen al Vendedor y recibir un reembolso del Depósito de Garantía, o (ii) buscar cualquier otro recurso disponible por ley o en equidad, incluyendo el cumplimiento específico.

B. EN CASO DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL COMPRADOR. Si en cualquier momento antes del cierre el Depósito de Garantía del Comprador falla por falta de entrega o falta de cobro de conformidad con el Párrafo 2, entonces el Vendedor puede, a su opción, elegir hacer una de las siguientes cosas: (i) rescindir este Contrato mediante la entrega de un aviso escrito de rescisión al Comprador o al Agente del Comprador, si corresponde, (ii) buscar cualquier otro recurso disponible por ley o equidad, o (iii) celebrar un acuerdo escrito entre el Comprador y el Vendedor que modifique los términos del Párrafo 2 para remediar la falta de entrega o la falta de cobro del Depósito de Garantía. Si, después de que el Vendedor haya cumplido con su obligación bajo este Contrato, y el Comprador no proporciona los fondos, o no cumple con cualquier otra obligación del Comprador bajo este Contrato, entonces el Vendedor puede, a su discreción, cancelar y terminar este Contrato y retener todas las sumas pagadas por el Comprador, pero sin exceder el 5% del precio de compra, como daños liquidados, o buscar cualquier otro remedio disponible por ley o en equidad, incluyendo el cumplimiento específico.

17. GASTOS INCURRIDOS Y LIBERACIÓN DE DEPÓSITO DE GARANTÍA.

A. GASTOS INCURRIDOS. El Comprador y el Vendedor acuerdan que todo gasto en el que se incurra en su nombre, será pagado por la Parte que incurra en dichos gastos y no se pagará con el Depósito de Garantía.

B. LIBERACIÓN DEL DEPÓSITO DE GARANTÍA. Excepto cuando la liberación del Depósito de Garantía esté autorizada por las Partes según la Sección 7.C.2.b.i y la Sección 10.E.2, en caso de que surja una disputa antes de la liberación del Depósito de Garantía mantenido en depósito, el tenedor del Depósito de Garantía lo retendrá hasta que ocurra una de las siguientes situaciones:

1. Se firma un acuerdo por escrito entre el Comprador y el Vendedor acordando su desembolso;
2. El acuerdo de desembolso se alcanza mediante mediación;
3. Se interpone una demanda o acción legal, momento en el cual se depositará el Depósito de Garantía ante el secretario del Tribunal; o
4. Ha transcurrido treinta (30) días desde la fecha de terminación definitiva del Contrato y no se han ejercido las opciones 1), 2) o 3) anteriores; El depositario en garantía del Corredor, a su discreción, puede desembolsar el Depósito de Garantía. Dicho desembolso podrá efectuarse solo después de quince (15) días de aviso por escrito al Comprador y al Vendedor a su última dirección conocida indicando el desembolso propuesto por el titular del depósito en garantía.
5. En el caso de que el Depósito de Garantía se mantenga en depósito en una compañía de títulos, el Depósito de Garantía solo podrá liberarse de conformidad con el párrafo 17(B)(1), (2) o (3).

18. ENTREGA DE ACEPTACIÓN DE OFERTA O CONTRAOFERTA. El Comprador y el Vendedor autorizan a sus respectivos Corredores, si corresponde, a recibir la entrega de una oferta o contraoferta aceptada, y cualquier adenda y/o documento relacionado.

19. VENDEDOR NO EXTRANJERO. El Vendedor declara que en el momento de la aceptación de este contrato y en el momento del Cierre, el Vendedor no es una "persona extranjera" tal como se define dicho término en la Ley de Impuestos sobre Inversiones Extranjeras en Bienes Raíces de 1980 (26 USC Sección 1445(f) et. Sec) ("FIRPTA"). Si el precio de venta de la propiedad excede los \$300,000.00 o si el comprador no tiene la intención de usar la propiedad como residencia principal, entonces, al Cierre, y como condición para el mismo, el Vendedor deberá proporcionar al Comprador una declaración jurada, en una forma y contenido aceptables para el Comprador, firmada bajo pena de perjurio que contenga los números de Seguro Social de los Estados Unidos y/o de identificación fiscal del Vendedor y una declaración en el sentido de que el Vendedor no es una persona extranjera dentro del significado de la Sección "FIRPTA".

20. DECLARACIÓN JURADA DE CUMPLIMIENTO DEL COMPRADOR. El Comprador declara que en el momento de la presentación de esta oferta de compra y en el momento del Cierre, el Comprador es (a) un ciudadano estadounidense, nativo americano o no ciudadano/extranjero que es o se convertirá en un residente de buena fe del Estado de Oklahoma, o (b) una entidad comercial o fideicomiso en cumplimiento con 60 O.S. § 121—122. El Comprador declara además que es elegible para ejecutar la Declaración Jurada de Propiedad de Tierras o Minerales requerida por el Fiscal General del Estado de Oklahoma tal como lo exige 60 O.S. § 121.

21. TERMINACIÓN DE LA OFERTA. La oferta anterior termina automáticamente el _____ a las _____
☐ a.m. / ☐ p.m. (marque una), a menos que se retire antes de la aceptación o terminación.

OFERTA RECHAZADA Y EL VENDEDOR NO HACE UNA CONTRAOFERTA _____ de 20____

Firma del Vendedor

Firma del Vendedor

Iniciales del Comprador, _____ Iniciales del Vendedor _____

Las iniciales son solo para fines de reconocimiento



22. FIRMADO POR LAS PARTES.**ACORDADO POR EL COMPRADOR:**_____
Nombre del Comprador en letra de imprenta_____
Fecha_____
Firma del Comprador_____
Nombre del Comprador en letra de imprenta_____
Fecha_____
Firma del Comprador_____
Nombre del Comprador en letra de imprenta_____
Fecha_____
Firma del Comprador**ACORDADO POR EL VENDEDOR:**_____
Nombre del Vendedor en letra de imprenta_____
Fecha_____
Firma del Vendedor_____
Nombre del Vendedor en letra de imprenta_____
Fecha_____
Firma del Vendedor_____
Nombre del Vendedor en letra de imprenta_____
Fecha_____
Firma del Vendedor**INFORMACIÓN DEL ASOCIADO****CORREDOR/ASOCIADO DEL COMPRADOR:**_____
Nombre y número de licencia de asociado de OREC_____
Nombre de la empresa OREC_____
Número de licencia de la empresa OREC_____
Dirección de la empresa_____
Número de teléfono de la empresa_____
Correo electrónico del asociado_____
Número de teléfono del asociado**TELÉFONO CELULAR DEL CORREDOR/ASOCIADO DEL VENDEDOR:**_____
Nombre y número de licencia de asociado de OREC_____
Nombre de la empresa OREC_____
Número de licencia de la empresa OREC_____
Dirección de la empresa_____
Número de teléfono de la empresa_____
Correo electrónico del asociado_____
Número de teléfono del asociado

Iniciales del Comprador _____ Iniciales del Vendedor _____

Las iniciales son solo para fines de reconocimiento

