



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

ANÁLISIS DEL CONTRATO 6.0 DE BIENES RAÍCES RESIDENCIALES PARA MULTI-ASOCIACIONES

El siguiente análisis del Contrato 6.0 de Bienes Raíces Residenciales para Multi-Asociaciones, está destinado para ser utilizado como una herramienta de investigación por los oficiales, empleados, y miembros de Mainstreet Organization of Realtors

La información proporcionada es desde la perspectiva de un abogado que maneja una transacción de bienes raíces, por lo que el asesoramiento puede entrar en conflicto con otros análisis de los términos del Contrato.

La información es de naturaleza general y no debe interpretarse como asesoramiento legal para una persona en particular o con respecto a un patrón de hechos específico, salvo con el consentimiento expreso y por escrito del autor. Se prohíbe el uso, la duplicación o la divulgación de estos materiales.

Se recuerda al licenciario llenar los espacios en blanco del contrato pero evitar la redacción de términos nuevos o adicionales para el contrato. Se puede hacer una excepción a esta regla cuando un cliente da instrucciones específicamente a un licenciario para redactar o añadir nuevos términos, pero debe hacerse con moderación y el licenciario debe obtener dichas instrucciones por escrito con el fin de tener una prueba de la misma.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 1 – Las Partes

Debe incluirse los nombres del comprador y el vendedor.

La inclusión del nombre de un comprador, no le impide al comprador tomar el título de una manera diferente que no sea como individuo, excepto posiblemente en ventas al corto o en transacciones que envuelvan ventas de entidades no gubernamentales tales como Fannie Mae. El párrafo 16 establece el traspaso de propiedad al “Comprador o al Cesionario Designado.” El contrato puede carecer de fuerza legal si el Comprador está catalogado como el fiduciario de un fideicomiso y dice tener un fideicomiso en su lugar, pero éste no se establece posteriormente. Las Corporaciones y Sociedades de Responsabilidad Limitada se utilizan raramente para compra de inmuebles que serán ocupadas por el propietario. El propietario del derecho de usufructo en un fideicomiso de tierras de Illinois, no es necesariamente el agente del fideicomiso de tierras, y puede no tener autoridad para atar al administrador al contrato, especialmente cuando el propietario de los beneficios, no es el titular del Poder de Dirección sobre el fideicomiso.

El vendedor, no debe ser identificado como el “Dueño Registrado”. Ese término es a menudo impreciso, porque se refiere al cesionario de la última escritura del registro, pero el título de Bienes Raíces puede ser transferido por escritura u otro medio de escrituras de traspaso sin el registro de la escritura o de traspaso, o el título puede pasar por el ministerio de la ley en caso de fallecimiento de un propietario. En situaciones de reubicación de un empleado, una compañía de reubicación podría preferir que el empleado trasladado no aparezca como vendedor, pero es preferible añadir el nombre del empleado que no tener un nombre en absoluto. En todos los demás casos, el nombre del propietario o representante del propietario, puede aparecer en el Reporte de Divulgación de Bienes Inmuebles Residenciales del Vendedor. El párrafo 16, también establece que “el vendedor debe realizar o hacer que se realice...” el traspaso del título del inmueble, así que el hecho que un individuo nombrado como vendedor que tiene el título en un fideicomiso o que obtiene el título por donación o herencia, no impedirá que haya un contrato vinculante debido a la denominación errónea.

Es importante identificar las partes (especialmente el vendedor) por el nombre y por la dirección a fin de que las partes puedan enviar debidamente los avisos requeridos por el contrato. Sin la identificación correcta del nombre y la dirección de una parte (especialmente el vendedor), los abogados se ven obligados a enviar una carta certificada dirigida al “Dueño Registrado” a una residencia desocupada. Ese acto, puede no satisfacer los requisitos de notificación del Contrato.

La dirección de utilizar la opción del párrafo 31 para identificar situaciones de Representación Doble Agencia, fue puesta a propósito en el principio del contrato para llamar la atención y fomentar el cumplimiento de la divulgación obligatoria por la Ley de Licencia. La dirección no tiene nada que ver con la identificación de las partes y podría haber sido colocado en otra parte del contrato.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 2 –Los Bienes Raíces

La definición de “Bienes Raíces” en el contrato, no es la definición clásica de la de terreno y las mejoras adjuntas, sino que también incluye bienes muebles y artefactos incluidos en la transacción. Los “Bienes Raíces” se componen de bienes inmuebles (descritos aquí como “la Propiedad”), bienes muebles y los “artefactos”, que son los elementos que pueden haber sido primero propiedad personal, pero que ahora están tan apegados a los bienes inmuebles que no podrían ser eliminados sin causar ningún daño al inmueble.

La habilidad de tener el título transmitido al “cesionario designado” del comprador, permite el uso de fideicomiso de tierras y fideicomiso en vida (frecuentemente para compradores que son inversionistas), corporaciones, sociedades y sociedades de responsabilidad limitada. Dichas entidades no deben estar en existencia en la fecha de presentación de oferta, pero incluir ese lenguaje permite a la dirección del vendedor de transmitir al cesionario designado por el comprador sin tener que cambiar el contrato.

Es importante especificar el tamaño aproximado del lote para evitar situaciones en las que los compradores puedan tener la expectativa de que un terreno baldío adyacente se incluya en la descripción del inmueble. No se recomienda el uso del término “según la topografía”, porque no define el entendimiento de las partes en cuanto a qué tierra está incluida en la transacción. La superficie del lote está disponible en los registros de impuestos o en los mapas publicados. Para las propiedades en condominio, debe ser insertada en pies cuadrados aproximados, el término “común”, no tiene una definición legal.

La identificación de las propiedades inmobiliarias por el número de índice permanente (PIN), elimina la necesidad de incluir la descripción legal de las propiedades inmobiliarias en el contrato. Las descripciones legales son a menudo largas y confusas y el uso de las mismas puede dar lugar a errores administrativos muy frecuentes.

El párrafo permite la identificación del número de espacios de estacionamiento incluidos en una transacción que involucra unidades de condominio y la identificación de dicha unidad o unidades de número de identificación u otra designación. Es importante determinar si el espacio o los espacios, se incluyen como parte de los elementos comunes del condominio o si el comprador tendrá la titularidad de los espacios como “unidades” independientes.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Párrafo 3 – Precio de Compra

Esta sección proporciona una recitación del precio acordado a pagar, con una reducción de arras como se describe en el párrafo 4 y el resto en forma de "Buenos Fondos" definidos por la ley, que incluye cheques de caja o cheques certificados en cantidades de menos de \$50,000.00, y para cantidades superiores a esa, transferencia electrónica de fondos.

Los cheques de otras compañías de título, todavía son generalmente aceptados no importa cuál es la cantidad, pero puede haber cuestiones relativas a los nombres de los beneficiarios o preocupaciones de "cadena de custodia", por lo cual estas cuestiones deben ser resueltas por el abogado del comprador.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 4 – Depósito de Dinero

Están permitidas tres opciones para la identidad del titular del depósito de dinero - la "Bolsa del vendedor, corretaje del comprador o 'Como otra forma de acuerdo por las Partes'". La tercera opción se debe seleccionar donde el anuncio y corretaje del comprador tengan un modelo de negocio que rechaza el concepto de la celebración de depósitos de garantía. Los abogados de las partes respectivas deben ponerse de acuerdo en una determinación del Fideicomisario en tales casos, con la compañía de títulos que proporcionará servicios de cierre para la transacción, siendo la elección más probable para la selección como Fideicomisario. Consulte a los abogados de las respectivas partes en este asunto, porque las compañías de título a menudo cobran cuotas para contener depósitos, pero los abogados pueden ser capaces de convencer a las compañías de título de renunciar a dichos cargos.

Aunque se recomienda al usuario que obtenga el depósito de dinero al momento de la aceptación, es posible que el depósito de dinero o el depósito de dinero adicional puedan depositarse después de un número específico de días o una ocurrencia específica. La cantidad del segundo depósito debe listarse, en lugar del total si es que va a haber un segundo depósito. No se especifica el método de pago del depósito de dinero, pero puede ser en efectivo (poco frecuente) o cheque; pagarés ya se utilizan rara vez.

Si un cheque se utiliza para el depósito de garantía debe ser pagadero al Fideicomisario (a menudo, pero no siempre el corredor del listado). El usuario debe determinar de antemano si el corredor de listado está dispuesto a mantener depósitos de garantía. Corredores individuales (licenciarios) nunca deben mantener el depósito de garantía.

El depósito de garantía se mantiene en reserva para el beneficio mutuo de las Partes en la transacción. Un conjunto de instrucciones escritas para liberar el depósito de garantía es casi siempre necesario, con la excepción limitada a disposición de los titulares de licencias cuyas corredurías actuarán como fideicomisarios (véase el comentario del párrafo 26).

Los abogados pueden mantener el depósito de garantía. Un abogado que representa a una de las Partes puede mantener el depósito de garantía pero no es aconsejable que el abogado lo haga.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 5 – Enseres y Bienes Muebles

Bienes muebles y enseres se transfieren por separado por medio de una factura de venta, el documento habitual utilizado para transferir el título de un bien mueble. Con la inclusión de los bienes muebles y enseres dentro de la definición de “Bienes Raíces”, es evidente que ninguna consideración adicional es necesaria y que todos estos elementos están incluidos en el precio de compra. No obstante ese hecho, el párrafo contiene tres referencias separadas a "sin costo adicional" con el fin de convencer a los prestamistas que hacen préstamos sólo en el bien inmueble y no sobre los bienes personales que las condiciones de precio no incluyen ninguna consideración por los bienes muebles o enseres. En tales situaciones, los abogados de las partes respectivas todavía quieren la propiedad personal y enseres incluidos y pueden informar a la compañía hipotecaria que los bienes muebles y los enseres no tienen que ser eliminados del Contrato.

Todos estos artículos se describen como incluidos para prevenir que el vendedor, crea por error, que estos elementos pueden ser eliminados. Pero el hecho que, por ejemplo, la puerta de entrada no se identifique por separado, no quiere decir que se puede retirar por el Vendedor – constituiría un accesorio o un componente de la estructura y sería considerado incluido en la transacción.

Ninguna propiedad y enseres personales rentados deben ser listados en el párrafo 5.

Las líneas 35-36 permiten la inserción de bienes muebles adicionales y las líneas 37-38 permiten que algunos elementos sean excluidos específicamente.

El párrafo establece una lista de bienes muebles mecánicos equipo o artefactos que no están en condiciones de funcionamiento a la fecha de aceptación. Si este componente no está en condiciones de funcionamiento, pero no aparece en la línea 40, es probable que se requiera que el vendedor lo coloque en condiciones de funcionamiento o sustituirlo.

Las líneas 41-42 recuerdan a las partes que simplemente porque un componente es antiguo o está "al final de su vida útil" (un término comúnmente utilizado por los inspectores de viviendas) no debe ser considerado como defectuoso y se considera en condiciones de funcionamiento.

Por último, si un plan de servicio extendido (conocido como una “Garantía de Vivienda”) es ofrecido por el vendedor, se utiliza el párrafo opcional 34.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 6 – Cierre

Las fechas de cierre no deben ser demasiado cortas para que haya suficiente tiempo disponible para que se hagan todas las inspecciones necesarias y los trámites de compromisos de financiación. No debe ser demasiado prolongada para ocasionar que caduque una tasa de interés favorable. Si un préstamo hipotecario es para ser utilizado por un comprador, la fecha de cierre debe permitir el proceso de aprobación del préstamo para ser completado, y la práctica moderna indica que los préstamos rara vez son aprobados en menos de 35 días (de hecho, un mínimo de 45 días es la norma).

La fecha de cierre no debe caer en un día festivo oficial, ni sábado ni domingo. Trate de evitar el cierre el último viernes o el último día hábil de cada mes; demasiadas transacciones pueden ser programadas en esos días, por lo cual la realización del cierre puede ser problemática.

Una fecha de cierre debe ser definida para evitar tener un contrato sin cumplimiento. Una fecha de cierre que dependa del acontecimiento de un evento futuro, tal como cierto periodo de tiempo después del otorgamiento de la aprobación de una venta al corto por el prestamista o prestamistas del vendedor, ese periodo puede no ser suficientemente preciso. En tales casos, es aconsejable permitir que los abogados de las respectivas partes, establezcan la fecha de cierre dependiente al acontecimiento del evento futuro, “pero no después de...” una fecha determinada. No exprese una fecha de cierre sólo en la forma de un número de días después del acontecimiento de un evento, o incluso en la forma de un número de días después de la fecha de aceptación.

La ubicación donde se celebrará la clausura se determina normalmente por los abogados de las partes respectivas.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 7 – Posesión

En nuestro Consejo Directivo, animamos a las partes que proporcionen la posesión del inmueble en el cierre. La entrega de la posesión debe ocurrir **antes o en** la hora que el cierre se lleva a cabo, nunca después del día de la fecha de cierre. La posesión se considera entregada cuando todos los bienes muebles no incluidos en la transacción son retirados de las instalaciones. Si el vendedor está en el proceso de pasarse en el día del cierre, pero no ha completado el proceso cuando se inicia el cierre, el comprador puede insistir en un acuerdo post-cierre de posesión, que incluye el pago de “uso y gasto de ocupación” y un depósito de posesión. Las palabras “alquiler” y “depósito de garantía” no se utilizan en este contexto, ya que esos términos implican que la relación entre propietarios e inquilinos será o ha sido establecida, y esa relación proporciona al vendedor derechos que el comprador puede no tener la intención de otorgar.

Las llaves del inmueble son proporcionadas normalmente al comprador en el momento y lugar de la clausura.

Si se requiere la posesión después de la clausura, se utiliza el párrafo opcional 40. Los licenciatarios no deben intentar modificar el párrafo opcional 40, sino simplemente llenar los espacios en blanco con las cifras de las cantidades que las partes están dispuestas a pagar y aceptar. Arreglos de posesión después del cierre, son difíciles de controlar y de hacer cumplir. A menudo éstas son la base para los litigios entre las partes del contrato.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 8 – Contingencia Hipotecaria

Este párrafo ya no se refiere a un "compromiso firme por escrito (a excepción de los asuntos de título y levantamiento topográfico o en asuntos totalmente bajo el control de Comprador)" porque en la práctica, los prestamistas rara vez emiten los compromisos de financiación de cualquier tipo (certificados de aprobación previa no se consideran compromisos de financiación) antes de la emisión de las cartas de aprobación para el cierre. Este párrafo contiene ahora los requisitos que el Comprador presenta evidencia de que la solicitud de préstamo ha sido presentada para la aprobación del abajo firmante en una fecha determinada (si no hay fecha o el espacio se dejó en blanco, dentro de 30 días) y el requisito de que el comprador obtenga "Aprobación para Cerrar" por escrito (un término no definido) en una fecha determinada (si no hay fecha o el espacio se dejó en blanco, dentro de 45 días). El contrato refleja el hecho de que el crédito toma tiempo y el cierre ocurre raramente en tres semanas.

En cualquiera de los casos, los vendedores, así como los compradores tienen la oportunidad de cancelar la transacción si tal evidencia no está disponible, lo que permite un mejor equilibrio de derechos entre los vendedores y compradores que existía bajo el régimen del contrato 5.0. En caso de resolución del contrato por cualquiera de las partes, el comprador tendría derecho a recibir la devolución del depósito de garantía y las partes se liberan de todas las obligaciones del contrato.

Tenga en cuenta que la financiación FHA o VA requiere el uso del artículo opcional 37.

Las casillas de seleccionar están disponibles generalmente en el contrato, cuando se presenta una selección de un elemento en una serie de opciones. Elija entre los préstamos de tasa variable o tasa fija y entre el financiamiento convencional o FHA/VA. Todos los espacios deben ser completados para describir los términos del préstamo. La cantidad del préstamo no se expresa por la cantidad en dólares sino en función del porcentaje del precio de compra (para evitar la necesidad de ajustar la cantidad en dólares durante las negociaciones de precios). La tasa de interés, el plazo de amortización y el valor de las comisiones de apertura o tarifas de descuento, así como un porcentaje del monto del préstamo, deben ser suministrados. Las comisiones de apertura hoy en día, rara vez se describen como un porcentaje del monto del préstamo.

El párrafo deja claro que el comprador es el que paga los gastos del préstamo, salvo cuando los créditos de costos de cierre son permitidos por el prestamista para ser pagados por el vendedor, aunque en ese caso, el párrafo opcional 35 debe utilizarse.

El comprador debe presentar una solicitud por escrito para su financiación dentro de los cinco (5) días hábiles después de la Fecha de Aceptación y hacer que el prestamista pida un avalúo a más tardar diez (10) días hábiles después de la fecha de aceptación. El incumplimiento de cualquiera puede ser un caso de falta. Si un comprador quiere más tiempo para realizar cualquiera de estos, es necesario que un abogado modifique la presente disposición en conformidad a la Revisión del Abogado.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

No hay “contingencias de venta ocultas” permitidas. Si el compromiso de financiación requiere que el comprador demuestre que ha cerrado la venta de otros bienes inmuebles antes del desembolso de los fondos del préstamo, éste compromiso financiero satisface este párrafo y tal comprador debe utilizar el párrafo opcional 31 (“La Venta del Inmueble del Comprador”) para evitar un incumplimiento.

El vendedor ya no tiene el derecho de solicitar financiación para un comprador que afirma que se le ha sido negado el financiamiento o el derecho de ofrecer “El financiamiento del vendedor” en la forma de “fondos de hipoteca para transacción de re-venta” si el comprador notifica al vendedor que el comprador no está en condiciones de obtener un compromiso para la financiación de acuerdo con los términos establecidos en el presente párrafo.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 9 – Declaraciones Legales

El usuario simplemente debe identificar cuál de las divulgaciones delineadas han sido proporcionadas al comprador. La Ley no exige que estas declaraciones sean proporcionadas con anticipación a la oferta. Un contrato válido puede existir con anterioridad al recibo de estas declaraciones. Sin embargo, un contrato puede ser rescindido por el comprador, si el vendedor no proporciona el Reporte de Divulgación de Bienes Raíces Residenciales antes del cierre.

Si una casa se construyó a partir de 1978, no se requerirá la declaración de la pintura a base de plomo, porque la pintura a base de plomo ya no está disponible en los Estados Unidos después de 1978.

Revise los requisitos de la Ley de Divulgación de Bienes Raíces Residenciales, establecidos en la segunda página o en la última página del formulario de Divulgaciones de Bienes Raíces Residenciales. Ejecutores y administradores de fincas y ciertos fiduciarios, están exentos de los requisitos de la elaboración del informe. Consulte a un abogado para el asesoramiento en estas situaciones. No está en los mejores intereses de un vendedor que está exento de los requisitos de esta Ley, el completar un informe.

El párrafo ha sido reordenado para permitir la facilidad de uso; todas las selecciones tienen un aspecto uniforme, una debajo de la otra.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 10 – Prorrateo

Este párrafo enumera varios elementos típicamente sujetos a ajuste o prorrateo en el cierre, incluyendo a propiedades que generan ingresos, los alquileres, depósito de garantía y costos de servicios periódicos que son “medidos”. Los artículos de mayor preocupación para el usuario son los impuestos inmobiliarios generales y gastos regulares de asociación al propietario.

Este párrafo aclara determinadas políticas de decisión para las partes, relativas a los gastos especiales de asociación que pueden ser promulgadas por una comunidad de propietarios.

También se ocupa de los ajustes realizados para gastos especiales, impuestos de área especial de servicio, promulgados por las entidades gubernamentales. Los gastos especiales se pagan con antelación normalmente, a diferencia de los impuestos de bienes raíces en general, que se pagan en mora.

Es importante que el usuario pueda identificar el valor de las cuotas regulares más actuales, sean mensuales o periódicas, cobradas por la asociación de propietarios. El usuario debe considerar cuidadosamente si el inmueble también está sujeto a un gasto de asociación “maestra” o asociación “paraguas” y si los gastos adicionales de asociación pueden afectar al inmueble.

Los impuestos generales de bienes raíces son un gravamen al inmueble del 1 de enero del año calendario, a pesar que no se deben o no se pagan a partir del año siguiente. Debido a que los impuestos generales de bienes raíces se pagan en mora, los ajustes son apropiados para tales impuestos no vencidos y pagaderos. Si se prevé un aumento de los impuestos, el comprador querrá que el contrato refleje el prorrateo de los impuestos generales de bienes raíces que son un gravamen pero que no se pagan antes de que el cierre se base en una cantidad superior a las mensualidades del año anterior. En los condados “cuello”, se inserta comúnmente la cifra del 105%, y en el condado de Cook, se utiliza a menudo 110% pero no hay nada que requiera que estas cifras se deban utilizar. Dependiendo de las condiciones del mercado, los porcentajes de prorrateo son más altos durante los períodos de aumento de los precios y más bajos en los periodos de reducción de los precios.

Se requiere que el vendedor presente los documentos necesarios para preservar las exenciones de propietarios. Todas las exenciones aplicables a los impuestos generales de bienes raíces se aplican a la cuenta de impuestos para el año calendario de cierre. Debido a que estos impuestos se pagan al año siguiente por el comprador, el comprador querrá que las exenciones se conserven. El aplazamiento para dueños de la tercera edad (También conocido como el “Senior Freeze”), por lo general no se extiende al año después del cierre.

Las disposiciones de este párrafo sobreviven el cierre expresamente, evitando que una de las partes se niegue a prorratear legalmente o a firmar los documentos necesarios después de cerrar su caso apropiadamente.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 11 – Revisión por el Abogado

Este párrafo es la fuente de muchos litigios y es, a menudo, mal entendido por los abogados y no abogados por igual. No hay espacios en blanco para que el usuario complete.

Un abogado puede querer enviar afirmativamente una notificación de la aprobación de un contrato en una situación de ofertas múltiples, como una táctica para hacer que el abogado del comprador parezca dispuesto a aceptar los términos del contrato sin más negociación. Fuera del establecimiento de ofertas múltiples, un abogado por lo general, no aprueba el contrato afirmativamente.

Un abogado, puede rechazar un contrato que no se base únicamente en precio de compra. El precio de compra puede ser una de las razones de desaprobación, con tal que no sea la razón única. Un abogado no necesita dar una razón específica para la desaprobación en el momento de la desaprobación, siempre y cuando el abogado afirme claramente que el motivo de rechazo no es sólo el precio de compra. Sin embargo, en la litigación, el abogado estaría obligado a indicar el motivo de desaprobación si es citado como testigo.

Las propuestas para cambiar los términos del contrato (otra que no sea cambiar el valor del precio de compra) realizados en virtud del párrafo 9 (c), deben ser resueltas por escrito a fin de que exista un contrato vinculante. El contrato permite cinco (5) días hábiles después de la fecha de aceptación para notificación de las propuestas que serán entregadas a la parte contraria, y se espera que la resolución de las propuestas pueda hacerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles después de la fecha de aceptación. Pero el contrato no es rescindido automáticamente si continúan las negociaciones después del décimo (10º) día hábil después de la fecha de aceptación, lo que le permite a las partes continuar las negociaciones. El contrato sigue en pleno vigor y efecto hasta que una de las partes envía notificación de rescisión, lo que requiere que el depósito de garantía sea devuelto al comprador y que se restauren las partes en su posición inicial antes de la licitación.

Un abogado puede sugerir un cambio en el contrato en conformidad con el inciso (d), pero si el cambio no se acepta el contrato sigue en pleno vigor y efecto (si no es cancelado por otros motivos). Este párrafo permite que las sugerencias que se van a hacer por un abogado que le preocupa que el hacer una propuesta para cambiar el contrato, resulte en la cancelación del contrato.

Si el aviso del abogado propone cambios en el contrato, pero no especifica que los cambios se ofrecen en conformidad con el párrafo 11 (d), son considerados predefinidos, realizados con el párrafo 11 (c), por lo que debe ser resuelto por escrito. Este procedimiento fue destinado para evitar que un abogado ofrezca una propuesta de cambio y posteriormente retirarla (especialmente en una situación de ofertas múltiples) y, posiblemente, a continuación proponer otros cambios, o incluso que se apruebe el contrato sin cambios. El destinatario de tales propuestas no sería capaz de rechazar las propuestas y aceptar una oferta diferente sin correr el riesgo de ser obligado a realizar más de una licitación para la misma propiedad.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

El usuario no debe confiar en el abogado para solucionar todos los problemas durante la revisión documental del abogado. Asesorar a un cliente que “el abogado puede sacarlo del contrato”, puede no ser exacto y puede ser interpretado como la práctica no autorizada de abogacía.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 12 – Las Inspecciones Profesionales y los Avisos de Inspección

El título de este párrafo confirma que las inspecciones realizadas por cualquiera que no sea un profesional con licencia, no deben ser consideradas para cumplir con este párrafo. Por ejemplo, las inspecciones por miembros de la familia que no tienen licencia profesional, son inherentemente no confiables y a menudo no objetivas.

El inciso (a), define lo que no debe ser considerado defecto – reparaciones menores, elementos de mantenimiento de rutina y los componentes funcionales descritos como al final de su vida útil. Los inspectores suelen identificar todos estos elementos en sus informes, pero el contrato establece que ese artículo está fuera del alcance del párrafo.

El comprador debe indemnizar al vendedor por todos los posibles daños a las propiedades que se producen como resultado de la inspección, si el daño es causado por el inspector o el comprador o alguien que actúe en nombre del comprador (sea o no esa persona el agente del comprador).

La inspección debe cubrir los componentes principales, que se describen como ejemplo. Un componente principal se considera en “estado de funcionamiento” y por lo tanto no es defectuoso, no importa su edad, siempre que no ponga en peligro la salud o la seguridad. El contrato no tiene la intención de aplicarse a las nuevas construcciones, sino más bien a las casas usadas.

Un marco de tiempo similar al tiempo permitido para proponer cambios en el contrato y resolver dicha propuesta por escrito, en conformidad con el párrafo de Revisión del Abogado (el párrafo 11), se aplica a la identificación de los defectos revelados por la inspección y de la resolución por escrito de cuestiones planteadas en el párrafo 12. A menudo, los abogados se ocuparán de cuestiones planteadas en las dos cláusulas de la misma correspondencia. Y al igual que en el párrafo de Revisión del Abogado, el párrafo 12 no contiene una disposición de cancelación automática después de la expiración del décimo día hábil después de la fecha de aceptación.

Los redactores del contrato permitieron a un comprador rescindir el contrato simplemente basado en los resultados de la inspección. Mientras que los opositores de esta disposición la consideraron como una invitación para cancelar, basada en el “remordimiento del comprador”, los redactores se dieron cuenta de que los vendedores se servían mejor con permitir que esas operaciones se cancelaran, con el fin de evitar una situación potencialmente enconada entre las partes, forzadas a permanecer obligadas entre ellas por el contrato. Muy a menudo, un comprador puede decidir que la condición del inmueble, así como se describe en el informe de inspección, es totalmente inaceptable y la negociación sería inútil, y en tales casos, la cancelación es apropiada. Pero en ese caso, el comprador no debe ofrecer ninguna parte del Informe de Inspección a menos que el Vendedor lo pida específicamente. El vendedor no tiene por qué verse obligado a tomar nota de los defectos o



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS



LEADERSHIP

DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

modificar los documentos de divulgación cuando el Comprador cancele basado únicamente en los resultados de la inspección sin créditos o reparaciones.

El inciso (d) recuerda a los compradores que las protecciones del párrafo 12 pueden no aplicarse si no se cumplen los límites estrictos de tiempo.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Párrafo 13 –Seguros de Propietarios de Casa

Este párrafo, deja claro que el comprador debe obtener por lo menos una póliza de seguro HO3. Cualquier pregunta acerca de si la casa es “asegurable”, debido a los reclamos de seguros previos, debe ser resuelta dentro de los diez (10) días hábiles después de la fecha de aceptación, de lo contrario el tema no se aplica al respecto.

El comprador puede obtener un informe C.L.U.E. para determinar la existencia de reclamos de seguros previos.

Si el comprador renuncia a los derechos concedidos en el presente párrafo y luego no se puede obtener un seguro o encuentra el costo del seguro prohibitivo y falla en el cierre, el comprador se puede ver en condición de incumplimiento del contrato y se convierte en responsable de los daños reales del vendedor. Los daños reales no están limitados al depósito de garantía.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 14 – Seguro Contra Inundaciones

El comprador tiene como máximo, diez (10) días hábiles después de la fecha de aceptación (para los que compran en efectivo) o la fecha fijada en el párrafo 8 a (La primera fecha de la financiación de contingencia) para cancelar la transacción sobre la base que el bien inmueble está situado en una zona especial de riesgo de inundación, que requiere que el comprador obtenga un seguro contra inundaciones.

Sea o no que el comprador ejerza sus derechos en virtud de este párrafo, el comprador se reserva todos los derechos disponibles contra el vendedor de conformidad con la Ley de Divulgación de Bienes Raíces Residenciales, de no divulgación de la condición especial de llanura de inundación.

La disposición del contrato 5.0 ha eliminado que hizo una excepción y evitó que el comprador se excluyera del contrato en los casos en que el Vendedor hubiera dado a conocer en el Informe de Divulgación de la Propiedad Real Residencial que el Bien Inmueble se encuentra en una Zona Especial de Riesgo de Inundación.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 15 – Condominios / Asociaciones de Interés Común

Cuando los bienes inmuebles están bien sometidos a la Ley de Propiedad de Condominio, o hacen parte de una comunidad de Asociaciones de Interés Común, el presente párrafo, se aplica. El término “casa adosada”, describe un estilo arquitectónico, pero con mayor frecuencia, la propiedad que se llamaría casa adosada, es parte de una Comunidad de Asociaciones de Interés Común.

El inciso (a), describe cómo el título de tales bienes inmuebles podría ser subyugado, pero aún, se considera “comercializable”, como se utiliza este término en el contrato.

El inciso (c), hace la diferencia entre la obligación del vendedor de pagar o sufragar gastos de asociación periódicos que han sido impuestos y deducidos antes del cierre, y contribuciones especiales confirmadas antes de la fecha de aceptación.

El inciso (c) establece que el Vendedor notificará al Comprador de las evaluaciones especiales y los aumentos en las evaluaciones regulares. Las partes tienen tres (3) días hábiles para resolver la responsabilidad del pago de esos artículos.

El inciso (d), aclara que el comprador ya no necesita exigir una revisión de los documentos de información que se describen en la Ley de Propiedad en Condómino (en la sección 22 de las unidades de condominio de nueva construcción y en la sección 22.1 de unidades de condominios existentes) en relación con las cuestiones presupuestarias y financieras y restricciones de uso; el vendedor no está obligado a solicitarlas y proporcionarlas. El vendedor también puede necesitar adquirir una dispensa a un derecho de tanteo o de otro derecho de suscripción preferente reservado para la asociación. Algunas asociaciones requieren de entrevistas personales con los nuevos propietarios para revisar las normas y reglamentos.

El inciso (e), proporciona al comprador el derecho de cancelar el contrato si las mejoras se encuentran que no tienen cumplimiento de las normas vigentes, o existen otras restricciones que restringen el uso razonable del comprador, o causan dificultades financieras del comprador. El comprador tiene cinco (5) días a partir de la fecha de recepción de dicha información para ejercer el derecho de cancelar; si tal derecho no se ejerce, el contrato sigue en pleno vigor y efecto.

El inciso (f) aclara que los levantamientos topográficos no son necesarios para las transacciones de propiedad en condominio.

El inciso (g) recuerda al Vendedor que proporcione un certificado de seguro de condominio para el Comprador (y prestamista del comprador, si los hay).



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 16 – La Escritura

Este párrafo, permite al comprador designar por escrito que el título se transmita a una persona distinta del comprador. Se requiere que la Escritura transfiera el título que es “válido y comercializable”, un término que tiene un significado legal.

La Escritura, debe ser “registrable”, lo que quiere decir que debe cumplir con los requisitos de las leyes estatales para su aceptación por parte del registrador del condado en el que se encuentra el inmueble.

La Escritura ya no debe ser una escritura general de propiedad con garantía de título, escrituras especiales de propiedad con garantía de título a menudo son ofrecidas a los compradores. Si una compañía de seguros de título está dispuesta a asegurar el título válido y comercializable a un comprador que lleva el título por medio de un acto especial de garantía de título, esto satisface los requisitos de la licitación. El término "general" se ha suprimido con el fin de describir la garantía de escritura que el Vendedor debe proporcionar.

Las Escrituras de Fideicomisarios, Escrituras de Ejecutores o Escrituras de Administradores, también están autorizadas en situaciones aplicables.

La transferencia de timbres fiscales estatales y del condado se deben fijar a la Escritura, y los cargos que, por lo general, son gastos del vendedor.

La transferencia de timbres fiscales locales, generalmente se pagan por la persona designada en la ordenanza local.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS



LEADERSHIP

DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Párrafo 17 – Ordenanza Municipal, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Cumplimiento Gubernamental

El inciso (a) describe la posibilidad de un impuesto municipal de transferencia en el que se encuentra el inmueble, y la posibilidad de una ordenanza que contenga una inspección previa a la clausura u obligación similar. A menos que el contrato proporcione en última instancia, de lo contrario, la parte designada en la ordenanza, es el responsable del pago del impuesto municipal de transferencia.

El inciso (b), describe que las obligaciones de las partes deben cumplir con los requisitos del Código de Rentas Internas, así como el hecho de que la transacción puede estar sujeta a los requisitos de la Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Párrafo 18 – Título

Este es otro párrafo “sólo para Abogados”. En él se describe la obligación del vendedor de obtener y pagar por un compromiso de seguro de título y el tipo de cobertura requerida. Abarca otros convenios relativos a la transferencia de título válido y comercializable y los derechos disponibles para el comprador en caso de problemas con el título. Se requiere que el vendedor pueda obtener para el comprador a partir del cierre, una póliza de propietario de seguro de título.

El contrato 5.0 estableció que el compromiso de título sería aceptada por el Comprador como "evidencia concluyente de buen título ...", pero porque algunos tribunales consideran que compañías de título pueden omitir intencionalmente gravámenes en la cadena de título, el lenguaje en este párrafo ahora provee que tal compromiso de título será "la prueba de presunción de buen título".



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS



LEADERSHIP

DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Párrafo 19 – Topografía

Este párrafo, establece los requisitos para una topografía (no se aplica a las ventas de unidades de condominio). Se requieren topografías de frontera –planos catastrales de inspección hipotecaria no son aceptables. La topografía debe mostrar la evidencia visible de todas las mejoras, derechos de paso, servidumbres, mediciones y muchos monumentos conmemorativos.

En general, la fecha de la topografía no debería ser de más de seis meses antes de la fecha de cierre.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS



LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Párrafo 20 – Daños al Inmueble antes del Cierre

Este párrafo, se refiere a situaciones de pérdidas por hechos fortuitos (parciales o totales) antes del cierre, así como la asignación por el vendedor al comprador del derecho, a un otorgamiento en el que inmueble sea declarado inhabitable. El párrafo se refiere a la Ley Estatal sobre la transferencia del riesgo de pérdida de un comprador que toma posesión de los inmuebles antes del cierre. El párrafo aclara que para el vendedor no es necesario reparar los daños a inmuebles resultantes de incendio o siniestro, pero que el comprador no necesita comprar tal inmueble en la condición dañada.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS



LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 21 – Condición del Inmueble e Inspección

El vendedor debe entregar la posesión del inmueble en condición de “limpieza aceptable” (no impecable, sino que con todos los escombros retirados y todos los bienes muebles no incluidos en la transacción).

El comprador tiene el derecho de inspeccionar para verificar la condición de “limpieza aceptable” y verificar que las mejoras están en el mismo estado en que se encontraban en la fecha de aceptación, desgaste normal exceptuado.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS



LEADERSHIP

DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 22 – Fideicomiso Fiscal de los Bienes Raíces

Este párrafo, se utiliza cuando los impuestos de bienes raíces que afectan al inmueble, no reflejan el valor actual, porque el valor estimado se basa en los terrenos baldíos (para nueva construcción inmobiliaria) o para las mejoras anteriores de menor valor (en situaciones de propiedades en vías de demolición).

El párrafo, establece los requisitos de retención para proteger los intereses del comprador. Tenga en cuenta que en una situación de venta de un inmueble sin plusvalía, el importe de la retención de custodia, probablemente no será aprobado por el prestamista de la venta al corto.

En la mayoría de las situaciones, la cantidad de retención del 3%, se considera excesiva, y una cantidad menor, es negociada por los abogados de las respectivas partes.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS



LEADERSHIP

DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 23 – Representaciones del Vendedor

Este párrafo requiere que el vendedor divulgue lo que sabe o el contenido de las notificaciones que el vendedor ha recibido por parte de los organismos gubernamentales, con respecto a las cuestiones previstas en los apartados del (a) al (i). El vendedor no está obligado a realizar una investigación independiente acerca del historial de la construcción de la casa, sobre todo en la cuestión de si todas las mejoras se hicieron después de obtener los permisos pertinentes, pero en las situaciones en las que el vendedor no ha garantizado los permisos necesarios (sean iniciales o finales) para las mejoras hechas por el vendedor, sí deben ser divulgadas.

El párrafo requiere “otras gestiones” con respecto a si hay gastos especiales de asociación pendientes o sin confirmar (adoptadas por una asociación de propietarios o por un organismo gubernamental), o si el inmueble está situado en un Área Especial de gastos de asociación o Área de Servicio Especial, por lo que el comprador será capaz de saber si habrá nuevas obligaciones financieras asociadas con la propiedad de los bienes inmuebles. Impuestos de Área de Servicios Especiales (aunque no siempre), se establecen en el recibo de la contribución inmobiliaria que afecta a los bienes inmuebles. Esta sección requiere de las iniciales de las partes para asegurarse de que esta sección se resalte.

Se requiere que el vendedor notifique oportunamente al Comprador si antes del cierre, el vendedor tiene conocimiento de algo que requeriría la modificación de las declaraciones contenidas en este párrafo.

El comprador tiene la opción de cancelar el contrato antes del cierre si las declaraciones contenidas en este párrafo no son aceptables para el Comprador.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Párrafo 24 – Días / Horas Hábiles

Se explica por sí mismo – Los días hábiles, son de lunes a viernes y excluye feriados federales. Los días hábiles empiezan a las 8:00 a.m. y terminan a las 6:00 p.m. Este hecho, tiene importancia para la entrega de notificaciones.

La referencia para “la hora de Chicago”, podría sólo definirse fácilmente como “la hora Central”, si se aplica la hora estándar o la hora de verano.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 25 – Facsímiles o Firmas Digitales

Este párrafo aclara que las firmas “tinta” o firmas en tinta original, no son necesarias para establecer la existencia de un contrato. La transmisión de facsímiles se utiliza a menudo para transmitir documentos, y por lo tanto, los documentos que se han firmado y transmitido por facsímil, se tratan de la misma manera que los documentos originales.

Las firmas digitales, se utilizan con menos frecuencia, pero pueden utilizarse para finalizar la ejecución de contratos.

Este párrafo contiene una descripción de los métodos de entrega del contrato con una firma que se considera una "firma original", que incluye un escáner de un facsímil de firma.

También hay referencia a la utilización de procedimiento de seguridad electrónica mutuamente aceptable para la producción y la entrega de una "copia firmada digitalmente".



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 26 – Instrucciones para el Fideicomisario

Este párrafo se incorpora al contrato, la obligación de que antes de la liberación de dinero de buena fe, haya una dirección escrita al fideicomisario por ambas partes.

El contrato permite ahora un Fideicomisario sujeto a la Ley de licencia de Illinois (es decir, corredores de bienes raíces con licencia) que notifique por escrito a las Partes con catorce (14) días de anticipación al desembolso previsto del depósito de dinero (incluyendo las cantidades adeudadas a cada una de las respectivas Partes). En ausencia de objeción, el Fideicomisario podrá desembolsar en la forma descrita en el aviso sin la autorización por escrito de las Partes, pero si cualquiera de las Partes se opone al desembolso previsto, el Fideicomisario debe continuar para mantener el depósito o utilizar otros medios para desembolsar (demanda de dominio o depósito en poder del Tesorero del Estado).

Dirección conjunta por escrito inexistente, las partes, mediante la firma del contrato, deberán otorgar al fideicomisario, el derecho a presentar una demanda de tercería, para permitir que el fideicomisario deposite ante el Secretario del Tribunal de Circuito del condado, donde está situado el inmueble y dejar que el tribunal decida cómo el dinero de buena fe, debe ser desembolsado.

Al fideicomisario se le permite recuperar los honorarios de abogados y costos judiciales de la cantidad depositada, si así lo ordena el tribunal.

El fideicomisario también recibe una indemnización y mantiene un acuerdo indemne de las partes en caso de reclamos conflictivos para el depósito de arras.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 27 – Aviso

Este párrafo se establece los métodos específicos de proporcionar avisos.

En primer lugar, la diferencia entre las disposiciones de notificación de esos “avisos de expulsión” establecidos en el párrafo opcional 32 (C)(2).

Los avisos a los agentes, por lo general no son eficaces y no se recomiendan porque el servicio de un agente, no cumple el requisito establecido en el contrato de servicio, que se realice a una parte **O** al abogado de esa parte. Sin embargo, si el contrato no proporciona ninguna dirección de una parte o la identificación específica de esa parte, o el abogado de esa parte, un abogado que represente la otra parte, intentaría dar aviso a un licenciario o agente corredor que actúe como un agente para la parte en cuestión, ya que los tribunales de Illinois, han permitido, en los casos extremos en los que no hay disponible otra manera de dar aviso, que el servicio lo haga el agente. Este procedimiento, no es recomendable y no funcionará si la dirección de un partido o la dirección del abogado de esa parte, es evidente o disponible.

La confirmación de recepción de la notificación puede ser necesario en el caso de que se trate de una prueba de entrega de la notificación.

Se permite Aviso por correo electrónico al abogado de una de las Partes; tenga en cuenta el hecho de que una parte o el abogado de la parte podrá optar por no recibir comunicaciones de correo electrónico.

Se permiten servicios de Entrega Comercial al día siguiente (tales como Federal Express).



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 28 – Cumplimiento

Como es el caso de muchos contratos, este párrafo establece que el tiempo es la esencia, lo que significa que las limitaciones estrictas de tiempo del contrato se pueden hacer cumplir.

El contrato establece que las partes deben perseguir “los recursos legales en derecho o en igualdad”. Esto significa que un vendedor no está impedido de buscar daños reales en el caso de incumplimiento de contrato por parte de un comprador y las arras del comprador, no es la medida de los daños. No hay cláusula de “daños liquidados”, por lo que si el comprador no cumple con los términos del contrato, como comprador podrá ser ordenado por un tribunal a pagar la cantidad que el vendedor pierde sobre la reventa de la propiedad, además de otros cargos, como impuestos sobre bienes raíces, seguros, servicios públicos, pérdida de ingresos y posiblemente, otros gastos.

Hay una disposición de “cambio de honorarios” mediante la cual las partes se han dirigido a un tribunal para adjudicar los honorarios de los abogados y los costos judiciales a la parte vencedora del pleito para ser pagado por la parte que no prevalece. Sin una disposición de este tipo, sería extremadamente raro que una parte de un contrato de bienes raíces recuperara tales honorarios de abogados y gastos de la otra parte.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Párrafo 29 – Elección de la Ley / Buena Fe

La Ley del Estado de Illinois, rige la interceptación y aplicación de los términos del contrato.

Implicado en todos los contratos sujetos a las leyes del Estado de Illinois, es un convenio de buena fe y trato justo entre las partes. La Ley no fomenta las prácticas desleales. Los redactores del contrato querían asegurarse de que las partes entendieran que si bien ésta alianza está implícita en la Ley, las partes expresen mutuamente tal comprensión, e incorporen en el contrato las obligaciones que les impone la Ley de contratos del Estado de Illinois.

Al expresar esa comprensión, el convenio de buena fe y trato justo, no debería considerarse disminuido de ninguna manera.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 30 – Otras Disposiciones

Si el contrato debe contener documentos adjuntos, como por ejemplo un Adéndum de una venta al corto, provisión de financiación u otra provisión, debe ser identificado en las líneas 319 y 320.

Párrafos opcionales se pueden usar pero no están obligados a ser identificados en el párrafo 30. Párrafos opcionales se incorporan al contrato cuando están rubricados por ambas partes en los espacios a la izquierda de la cabecera de cada párrafo opcional.

Para utilizar los párrafos opcionales, éstos deben incluir las iniciales de todas las partes en los espacios incluidos a la par del número del párrafo aplicable.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Párrafo Opcional 31 – Confirmación de Representación de Doble Agencia

Primero, un corredor debe obtener el permiso para actuar como un agente de doble representación. Esto se hace antes de presentar la oferta al vendedor.

En el momento de la ejecución del contrato, este párrafo permite al corredor asegurar la confirmación del permiso de las partes.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo Opcional 32 – Venta del Inmueble del Comprador

Si el comprador tiene que vender y cerrar la venta de un inmueble con el fin de adquirir el inmueble en cuestión, se debe utilizar el párrafo opcional 32. Los autores distinguen entre una “venta” del inmueble, que para ellos significaba entrar en un contrato de venta, y una “clausura” de la venta del inmueble.

En el inciso A, se identifica el inmueble del comprador, en el inciso (1), el comprador divulga en el inciso (2) si el comprador ha o no ha entrado en un contrato de venta del inmueble, y si el comprador tiene un contrato, si el contrato está sujeto a (a) una contingencia de hipoteca (b), una contingencia de venta del inmueble, (c) una contingencia de cierre de bienes raíces. En el inciso (3), el comprador da a conocer si el inmueble del comprador está o no está listado para la venta con un corredor con licencia y en un listado local de la MLS (la Ley no puede exigirle al comprador que lo liste o que use MLS). En el inciso (4), la intención del comprador sobre la contratación y el uso de la MLS, se da a conocer.

En el inciso B, se describen 2 contingencias. En primer lugar, el contrato podrá ser supeditado al comprador de firmar un contrato para la venta de tales bienes inmuebles en una fecha específica, pero esta fecha no debe ser posterior a la fecha de cierre de contratos del comprador con el vendedor. La notificación entregada por el comprador, de la imposibilidad de celebrar un contrato de venta del inmueble del comprador, cancela el contrato con el vendedor. No dar aviso, exime a la protección del comprador ofrecida por este inciso. Si se utiliza esta contingencia, el párrafo siguiente debe ser utilizado y se debe aplicar.

El inciso (B) (2), hace que la operación se sujete al cierre de la venta del inmueble del comprador en la fecha o antes de la fecha insertada en la línea 358. La notificación se puede proporcionar un día hábil después de la fecha insertada en la línea 358, que el comprador no pudo cerrar la venta de tal inmueble. Esto permite tiempo al abogado para enviar dicha notificación. Si no se envía dicha notificación, esto constituye una renuncia a las contingencias del Párrafo Opcional 32.

Si el contrato para la venta del inmueble del comprador se cancela después de la fecha en el Párrafo Opcional 32 (B) (1), el comprador debe notificar al vendedor dentro de los tres siguientes días hábiles de la cancelación; el comprador no debe esperar y querer que otro comprador venga. A menos que el comprador renuncie a todas las contingencias en el Párrafo Opcional 32, arras y depósitos adicionales descritos en el Párrafo 32 (D), el contrato quedará automáticamente anulado y sin efecto. Si el comprador no proporciona notificación requerida en el inciso 32 (3), el comprador se considera en mora.

En el inciso 32 (C), al vendedor se le concede el derecho de continuar la comercialización de la casa, a pesar de que el vendedor y el comprador han entrado en el contrato. Si el vendedor acepta otra oferta de buena fe para adquirir el inmueble, el vendedor envía un aviso de “expulsión” al comprador, quien puede entonces, dentro del plazo descrito en el inciso (1), renunciar a la venta o cierre de contingencias y permanecer bajo contrato con el vendedor.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Los métodos para proporcionar las notificaciones de “expulsión” establecidas en el inciso (2) del mismo, difieren de los métodos de presentación de notificaciones del artículo 27 del contrato, en el que dicho aviso es para ser servido por el comprador y no por el abogado del comprador o el corredor. Las disposiciones deben ser cuidadosamente revisadas y se sirven mejor por los abogados de las partes respectivas. Las subsecciones restantes permiten al comprador cancelar el contrato al no confirmar al renunciar a la venta de las contingencias de bienes raíces.

El inciso (D), permite el requisito del depósito adicional de garantía del comprador cuando se trata de renunciar a una contingencia en el inciso 32 (B) [venta del inmueble del comprador, o el cierre de la venta del inmueble del comprador]. Este párrafo, casi nunca va a tener una cifra insertada cuando la oferta se haga, porque la oferta se ha redactado y presentado por el agente del comprador o el abogado del comprador. Por lo tanto, corresponde al abogado del vendedor o corredor del vendedor, en un entorno apropiado, exigir como condición para la aceptación del vendedor de las contingencias, que el comprador haga un depósito adicional de garantía, a fin de que la contingencia sea efectiva.

El inciso (E), permite al vendedor, verificar que el comprador tiene, por ejemplo, el inmueble listado para la venta, si el contrato para la venta del inmueble del comprador está sujeto a contingencias, si podría o no podría haber sido cancelado, etc.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo Opcional 33 – Cancelación del Contrato Previo de Bienes Raíces

Este párrafo permite que cualquiera de las partes haga el contrato condicionado a la cancelación por escrito de una compra previa para la venta del inmueble.

No limita el derecho del vendedor; el comprador puede haber entrado previamente en un contrato, y trata de cancelar antes de negociar la compra del vendedor del inmueble.

Sin embargo, si el vendedor intenta cancelar un contrato previamente contingente porque el vendedor ha recibido una segunda oferta de venta de las propiedades inmobiliarias para el comprador, y el comprador quiere que el vendedor dé por terminado el primer contrato, este párrafo requiere que el comprador resuelva cualquier problema con el vendedor que puede surgir dentro de los párrafos de Revisión del Abogado o de Inspección. Si bien, se requiere que el comprador absorba los costos de una inspección (o renunciar a las disposiciones del párrafo 12), el comprador debe reconocer que el contrato del comprador es una oferta de “en segundo lugar”, y el vendedor no se debe colocar en una posición sin apalancamiento; el vendedor puede pasar de tener 2 contratos, a no tener contrato en absoluto.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS



LEADERSHIP

DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Párrafo 34 – Garantía de Vivienda

En esta sección, con términos ligeramente diferentes, apareció anteriormente en el párrafo de Bienes Muebles. Ahora proporciona una cantidad específica de dólares para el programa, que es esencialmente un contrato de servicios a largo plazo. El monto en dólares ya no se expresa como "que no exceda de \$ _____" porque algunas Partes estaban gastando mucho menos que la cantidad introducida en el espacio en blanco. Programas de garantía varían, pero no hay una norma industrial uniforme para los distintos niveles de cobertura (si bien puede haber un programa de "Oro", "Plata" o "Platino", ofrecido por un proveedor, esos términos no son utilizados por otros proveedores). Por ello, el usuario debe conocer la cantidad de la prima que proveedor de la garantía del vendedor cargará para la cobertura específica.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo Opcional 35 – Crédito de Costos de Cierre

El valor establecido en el párrafo 35 como un crédito al comprador al momento del cierre, debe ser autorizado por el prestamista del comprador para que se muestre como un crédito en la Declaración de Cierre HUD-1 (o, a partir de agosto de 2015, en el Documento de Divulgación de Cierre), que se aplicará a los pagos anticipados, costos de cierre, o ambos.

No se permiten créditos para algún otro propósito.

Mientras que los créditos de reparación no se permite que sean visualizados generalmente en una declaración HUD-1 (y probablemente, no en el Documento de Divulgación de Clausura), si el importe de un crédito de reparación negociado, no excede la cantidad permitida por el programa de préstamos del comprador como crédito, los costos de cierre y el prestamista, no tienen ninguna objeción, una reparación de crédito puede ser eximida y por acuerdo de las partes, el crédito puede ser convertido en un crédito de costo de cierre y se establece en este párrafo.

Créditos para reparaciones en exceso de la cantidad permitida por los prestamistas hipotecarios, deben ser convertidos a pagos por el Vendedor a proveedores específicos para las reparaciones que se hagan después del cierre. Las reparaciones realizadas antes del cierre pueden dar lugar a reclamaciones por los comerciantes y proveedores de materias bajo la Ley de Gravamen de Mecánico, y por lo tanto los abogados no suelen aprobarlos.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo 36 – Transacciones sin Contingencia sobre Financiamiento (Ofertas de Efectivo)

Este párrafo contiene dos nuevas disposiciones opcionales con respecto a las transacciones en efectivo. Se añade este párrafo para que el usuario tuviera una alternativa para simplemente tachar el párrafo de la Contingencia de Hipoteca cuando el comprador tuviera efectivo para cerrar y quisiera presentar una oferta sin una contingencia financiera. Este párrafo nunca se utiliza si el comprador, no importa cuán solvente, necesita un préstamo hipotecario con el fin de cerrar.

Cada párrafo contiene los requisitos de que el comprador pague "Buenos Fondos" en el cierre (cheques de caja en cantidades superiores a \$50.000 no están permitidos; montos superiores deben enviarse al cierre a través de transferencia bancaria). Los compradores hacen representaciones que tienen suficiente dinero en efectivo para cerrar y se comprometen a verificar que tienen los fondos a la Fecha de Aceptación. Los compradores también reconocen que mientras el vendedor realiza obligaciones del Vendedor en virtud del Contrato, nada fuera del control del Vendedor que impide el cierre puede constituir un incumplimiento del Contrato por parte del Comprador.

En el inciso B, todos los términos anteriores se incorporan, con el derecho otorgado al comprador a solicitar un préstamo hipotecario y un acuerdo por el Vendedor a cooperar razonablemente (permitir el acceso a las propiedades para permitir una evaluación, la producción puntual de título y encuesta, etc.)

Este párrafo elimina específicamente cualquier contingencia financiera. Y, a menos que se utilice el párrafo opcional 32, la transacción no podrá contingente sobre la venta o el cierre de la venta de bienes raíces del comprador de Bienes Raíces.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Párrafo Opcional 37 – Financiamiento del VA o FHA

Este párrafo ya no recita textualmente los términos de las provisiones de VA o FHA. La experiencia dicta que los prestamistas requieren los formularios de mandato federal que se adjuntan a los contratos, si el formulario de contrato incluye o no incluye el lenguaje exacto contenido en tales formularios.

La adición de estas provisiones no constituye una modificación del contrato, cuando en el mismo, se incorpora por referencia como lo son aquí.

El contrato permite al comprador seleccionar si los costos de financiamiento VA o el pago por adelantado la prima del Seguro Hipotecario FHA, deben añadirse a la cantidad del préstamo.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo Opcional 38 – Inspecciones Sanitarias de pozo y/o Sépticas

Si los bienes inmuebles son atendidos por el agua de pozo, este párrafo requiere que el vendedor obtenga una prueba que llena los requisitos de los criterios ya establecidos.

Si el bien inmueble es atendido por un sistema privado de eliminación de residuos, este párrafo requiere que el vendedor obtenga una prueba de que el sistema no muestra defectos.

Cualquier prueba de conformidad con este párrafo, debe ser realizada por determinados organismos o individuos específicos, y deberá estar fechado a no más de noventa (90) días antes del cierre.

Si hubiera defectos en el pozo o el sistema de eliminación de residuos, en el monto límite de \$3,000 o menos para reparar, estos defectos deben ser reparados por el vendedor.

Si dichos defectos, superan los \$3,000 para reparar y las partes no pueden ponerse de acuerdo sobre el reparto de los gastos, el contrato podrá ser rescindido por cualquiera de las partes.

Si los resultados recomiendan pruebas adicionales después del cierre y las partes no pueden ponerse de acuerdo sobre una retención de custodia para pagar por el mismo, el contrato podrá ser rescindido por cualquiera de las partes.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS



LEADERSHIP

DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo Opcional 39 – Infestación de Destrucción de la Madera

Este párrafo, permite a las partes reemplazar el párrafo 12 como la asignación para el vendedor, de los gastos de control de las termitas u otras infestaciones.

Tenga en cuenta que la inspección debe ser realizada por un inspector titulado, con una certificación aplicable a la situación.

El comprador tiene la opción de cancelar la transacción dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de recepción del informe, si el informe revela infestación.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Párrafo Opcional 40 – Posesión Posterior al Cierre

Este párrafo permite a las partes seleccionar una fecha de posesión después de la fecha de cierre para el vendedor haga entrega de posesión.

El vendedor sigue siendo responsable de todos los gastos de servicios públicos, contenidos, mantenimiento y seguros durante el periodo de posesión posterior al cierre.

No se designa un fideicomisario específico, es importante que las partes acuerden un fideicomisario y el consentimiento del fideicomisario para la designación. Los corredores, rara vez permiten la custodia de fideicomisos en esta situación. Ninguno de los abogados de cualquiera de las partes deberían hacerlo.

El valor del depósito del fideicomiso de posesión, puede ser 1% del precio de compra o una suma designada en acuerdo.

El fideicomisario se encarga de la responsabilidad de pagar al comprador desde el depósito del fideicomiso de la posesión de una cuota diaria de uso y ocupación del bien inmueble después del cierre por el vendedor hasta la fecha de posesión.

El depósito del fideicomiso de la posesión en esencia, se convierte en un depósito de uso y ocupación, el gasto de uso y ocupación se descontará de la garantía. A menudo, un depósito en garantía de posesión, erige como un depósito de daños y no se utiliza para el uso y gastos de alquiler, pero este párrafo no lo establece.

El fideicomisario se encarga de la responsabilidad de pagar al comprador desde el depósito del fideicomiso de la posesión de una cuota diaria de tres veces la suma de todos los días anteriores a la fecha de posesión de uso y ocupación del bien inmueble, después del cierre por el vendedor después de la fecha de posesión hasta que el vendedor desocupe.

El vendedor puede ser responsable por cantidades adicionales, en caso de que el depósito del fideicomiso de posesión se haya agotado.

El párrafo recita que ninguna relación entre propietarios e inquilinos se considera establecida, sobre todo para que los tipos de avisos que la ley requiere por los propietarios para que desalojen, no sean requeridos. Sin embargo, a las partes se les advierte que sus respectivas compañías de seguros pueden considerar que el acuerdo constituye una relación arrendador – arrendatario para efectos de seguro, y como consecuencia, para gobernarse a sí mismos.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS



LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Párrafo Opcional 41 – En el estado “en que se encuentra”

Este párrafo permite al vendedor ofrecer la venta de inmuebles sin representaciones o garantías, con respecto a las condiciones del inmueble que no sean defectos revelados conocidos.

El comprador está autorizado a llevar a cabo una inspección. Dicha inspección no tiene por qué ser una inspección profesional tal como se define en el párrafo 10.

Ninguna negociación del precio de compra se anticipa o se prevé (aunque la negociación sigue siendo posible).

El comprador puede cancelar la transacción dentro de los cinco (5) días hábiles después de la fecha de aceptación mediante notificación por escrito al vendedor.

Se advierte al usuario de que “en el estado en que se encuentra”, se refiere a la condición del bien inmueble en la fecha de aceptación. Si un componente o equipo está en condiciones de operación en la fecha de aceptación, el comprador puede anticipar que va a estar en condiciones de operación al momento del cierre, a excepción de “uso y desgaste”.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Párrafo Opcional 42 – Aprobación Específica de las Partes

Este párrafo, permite a una parte, que solicite la aprobación de otra persona (que se describe como una “Parte Especificada”, pero no necesariamente que sea una parte en el contrato) para la aprobación del contrato en un plazo determinado de tiempo.

Por lo general, este párrafo se utiliza para permitir que un cónyuge o pariente revise y apruebe el estado de las propiedades inmobiliarias, y si la condición so se ha catalogado no ser aceptable, la transacción puede ser cancelada.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS



LEADERSHIP

DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Párrafo Opcional 43 – Cuenta que devenga Intereses

Este párrafo reconoce que la Ley de Licencia requiere instrucción por escrito de las partes a invertir dinero de buena fe, y el dinero de buena fe, siendo propiedad del comprador, podrá invertirse para el comprador.

El párrafo, proporciona directrices para el tipo de institución que puede ser utilizado y el tipo de cuenta que requiere.

Teniendo en cuenta la inversión de tiempo requerido, el párrafo permite el reembolso por el fideicomisario para los gastos administrativos.

Las partes, también permiten el tiempo suficiente del fideicomisario para eliminar el depósito de la cuenta de inversión en previsión de cierre.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Párrafo Opcional 44 – Disposiciones Varias

Este párrafo permite a las partes determinar si es necesario modificar aún más el contrato con los otros términos que implican las situaciones descritas. El usuario se dirige a la casilla inmediatamente a la izquierda donde se explica la situación deseada.

Las transacciones que implican las situaciones descritas, a menudo requieren amplios términos adicionales que se redactaron en forma de adendum.

En situaciones en las que no se han publicado los formularios con respecto a la situación descrita, se prevé que los abogados de las respectivas partes, redacten el adendum necesario para el contrato.

En el mercado actual, el adendum más comúnmente utilizado, es el adendum de la venta al corto.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Página 13 – Página de Firma

La página de firma requiere los nombres impresos de las partes, las firmas de las partes y la fecha de aceptación.

Si bien se debe insertar la fecha de oferta, el contrato será exigible sin ella. Si no se inserta la fecha de aceptación, muchas limitaciones temporales contenidas en el contrato serán imposibles de identificar y el contrato puede ser considerado inaplicable como resultado.

Debe insertarse algunos datos relativos a los proveedores de servicios de terceros (corredores, agentes designados, abogados, oficiales de préstamos y si es aplicable, asociaciones de gestión de contratos), pero el hecho de no incluir esa información, no hace que el contrato no sea ejecutable.

Los nombres de las organizaciones que participaron en la redacción y que aprobaron el contrato, aparecen en esta página.

Los derechos de autor pertenecientes al contrato se mantienen en el poder de la Asociación de Abogados de Bienes Raíces de Illinois, con el fin de prevenir el uso no autorizado o modificación del contrato, o el formato de los mismos.

En una situación de múltiples ofertas, una compañía de bienes raíces que lista propiedades debe presentar todas las ofertas. Si se rechaza una o más ofertas, el vendedor deberá indicar el rechazo de la oferta en el espacio disponible en esta página en las líneas 553 a la 554. No será necesario dar una razón para el rechazo.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Informe de Divulgación de Propiedades Residenciales de Illinois

Se advierte al usuario que el formulario no necesita ser completado por todos los vendedores. La segunda página, o la parte posterior del formulario, como puede ser el caso, contiene la lista de los vendedores que están exentos de la obligación de llenar el formulario.

En caso de duda si el formulario debe ser completado, consulte con el abogado del vendedor.

La respuesta a la pregunta de si el vendedor ocupó la propiedad dentro de los doce meses anteriores, es evidente.

La respuesta "N/A", sólo debe utilizarse cuando ninguno de los componentes descritos está presente. Por ejemplo, cada residencia tendrá una "alcantarilla séptica u otro sistema de eliminación" para la pregunta número 13, no debe estar marcado "N/A".

Debe haber una explicación para cada uno de los "Sí" o "N/A" como respuesta.

La jurisprudencia en Illinois con respecto a este informe, es bastante extensa. Si el vendedor tiene cualquier pregunta sobre cómo completar el informe, el usuario debe alentar al vendedor a buscar asesoramiento jurídico antes de completar el formulario.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS

LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: 630-324-8400

Fax: 630-324-8402

Adéndum de la Venta al Corto

El comité de redacción ha preparado un adéndum de la venta al corto que se adjunta al contrato si es el caso. El formulario recita que no es para ser utilizado con cualquier modelo de contrato que no sea el Multi-Board Residential Real Estate Contract 5.0.

Como con la mayoría de los Adéndum, el primer párrafo recita que si los términos del Adéndum crean conflicto con los términos del contrato al que está unido, los términos de los Adéndum, dominan.

El segundo párrafo, hace que el contrato sea condicionado a que el vendedor asegure exitosamente tener en su poder y por escrito cartas del saldo a pagar de la venta al corto. Uno o más de los prestamistas del vendedor deben estar de acuerdo en aceptar menos que el saldo adeudado del préstamo, pero el vendedor no recibe ingresos sobre la venta, a falta de una disposición específica en la Ley Estatal o Federal que permita al vendedor, recibir una suma específica.

El comprador, renuncia a cualquier reclamación contra el vendedor, en virtud del contrato, por daños que el comprador pueda tener, debido a la incapacidad del vendedor de obtener cualquier carta por escrito del saldo a pagar de la venta al corto.

Si bien el contrato puede contener una fecha de cierre, los adéndum permiten que esa fecha se extienda hasta que se obtengan las cartas necesarias del saldo a pagar de la venta al corto.

Las partes pueden no querer esperar más de un cierto número de días para que lleguen las cartas por escrito necesarias sobre el saldo a pagar de la venta al corto. Se proporciona un espacio en blanco para la inserción del número de días después de la fecha de aceptación, cualquiera de las partes puede querer permitir que el vendedor obtenga tal aprobación de la venta al corto. Pero los espacios en blanco no siempre se llenan en un contrato, y para proteger a las partes y al usuario del contrato, el anexo establece que si el espacio en blanco no se llena, las partes permitirán que cualquiera de las partes ejerza el derecho de rescisión después de 90 días después de la fecha de aceptación, si no se ha obtenido la aprobación de la venta al corto.

A la espera de la aprobación de la venta al corto, el vendedor ya no se reserva el derecho de seguir mostrando las propiedades a la venta.

Los bienes inmuebles se venden “en el estado en que se encuentran” en una venta al corto. No hay fondos disponibles para la reparación de los defectos. El vendedor no ofrece ninguna garantía o representación con respecto a la condición de los bienes inmuebles. El comprador, tiene el derecho de cancelar la transacción después de una inspección del inmueble.



ACCESSIBLE

TRUSTED

EMPOWERING

MEMBER-DRIVEN

SUCCESS



LEADERSHIP



DOWNERS GROVE

6655 Main Street
Downers Grove, IL 60516

ARLINGTON HEIGHTS

1114 N. Arlington Heights Rd
Arlington Heights, IL 60004

LIBERTYVILLE

1580 S. Milwaukee Ste. 312
Libertyville, IL 60048

TINLEY PARK

16345 S. Harlem Ave, Ste 200
Tinley Park, IL 60477

Phone: **630-324-8400**

Fax: **630-324-8402**

Se alienta al usuario a que evite nombrar al prestamista de la venta al corto como “vendedor”. Se alienta al usuario a exigir del comprador, que lleve a cabo una inspección lo más cerca posible a la fecha de aceptación cada vez que se vende el bien inmueble “en el estado que se encuentra”, porque el término “en el estado que se encuentra”, se refiere a la condición de las del inmueble en esa fecha, y una inspección realizada posteriormente no aporta pruebas de la condición del inmueble en esa fecha.