

Instrucciones para el Contrato de venta

Programa de disposición de propiedades

Departamento de Vivienda y
Desarrollo Urbano de los EE. UU.
Oficina de Vivienda
Comisionado Federal de Vivienda

N.º de aprobación de la OMB 2502-0306
(Vencimiento 31/01/2027)

Según lo informado por el público, el tiempo estimado de dedicación a esta recopilación es de 30 minutos por respuesta, lo que incluye el tiempo para revisar las instrucciones, investigar recursos existentes de datos, recopilar y mantener los datos necesarios, y completar y revisar la recopilación de la información. Todo comentario sobre la precisión de esta estimación y cualquier sugerencia para reducir este tiempo puede ser dirigida al Funcionario de Administración de Informes, REE, Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), 451 7th St SW, Room 4176, Washington, DC 20410-5000. Cuando proporcione comentarios, consulte el n.º de la OMB: 2502-0306. Esta información es necesaria para obtener beneficios. Es posible que el HUD no recopile esta información, y usted no tiene la obligación de completar este formulario, a menos que este tenga un número de control de la OMB válido. Esta información es necesaria para administrar el Programa de venta de disposición de propiedades (Título 24 del Código Federal de Regulaciones (CFR) Parte 291). La recopilación de información es necesaria para proporcionar un contrato vinculante entre el comprador de la propiedad y el HUD. Un agente inmobiliario o uno de sus representantes completa este formulario. Si no se recopilara esta información, el HUD no podría administrar adecuadamente el Programa de venta de disposición de propiedades para evitar el desperdicio, la mala administración y el abuso. No se prometen garantías de confidencialidad a quienes brinden información.

Declaración de la Ley de privacidad (Privacy Act): El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano está autorizado a recopilar esta información por la Ley Nacional de Vivienda, Sección 235(b), P.L. 479, 48 Stat. 12 U.S.C. 1701 *et seq.* El HUD está autorizado a recopilar el Número de Seguro Social (SSN) de conformidad con la Sección 165(a) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1987, P.L. 100-242, y por la Sección 904 de la Ley de modificaciones de asistencia a personas sin hogar (*Homeless Assistance Amendments Act*) de Stewart B. McKinney de 1988, P.L. 100-628. La información se está recopilando para determinar el monto de la asistencia (si corresponde) al que tiene derecho el solicitante. La información también se utiliza como herramienta para administrar los programas relacionados con este formulario y para proteger los intereses financieros del Gobierno. **La información se puede utilizar para llevar a cabo programas de comparación por computadora para verificar ingresos subdeclarados o no declarados.** El SSN se utiliza como identificador único. La información puede divulgarse a las agencias federales, estatales y locales apropiadas y, cuando sea relevante, a investigadores o fiscales civiles, penales o regulatorios. Esta información no se divulgará fuera del HUD, excepto cuando lo permita o exija la ley. Usted está obligado a proporcionar toda la información solicitada, incluidos todos los SSN. Si no proporciona el SSN y los documentos requeridos ocasionará un retraso o la pérdida de los pagos de la asistencia.

Este **Contrato de venta**, identificado como formulario HUD-9548, debe confeccionarse y transmitirse de forma electrónica o manual de acuerdo con las siguientes instrucciones.

Punto 1: Ingresar el nombre del (de los) comprador(es) y la dirección completa del inmueble. Punto 2: Ingresar los nombres y la forma en la que se asumirá el título de propiedad.

Punto 3: Ingresar el monto de la oferta y el monto del depósito en garantía hecho por el comprador.

Ingresar el titular del depósito de garantía.

Punto 4: Ingresar cuando corresponda. Si el Vendedor ofreció la propiedad con financiamiento asegurado disponible y el Comprador está comprando a través de dichos medios, verificar el primer bloque y el tipo de financiamiento asegurado aplicable, y completar el pago inicial y la información sobre la hipoteca. Si la hipoteca asegurada implica un depósito en garantía para reparaciones (y así lo ofreció el Vendedor), verificar también el bloque apropiado e insertar el monto del depósito en garantía para reparaciones.

Punto 5: Ingresar el monto de los costos de financiamiento/cierre que el Vendedor aceptó pagar.

Nota: Si el monto indicado en el Punto 5 excede los costos de cierre o financiamiento permitidos reales y típicos, dicho exceso no será pagado por el Vendedor y el Comprador no podrá utilizarlo para reducir los montos adeudados al Vendedor.

Nota: Los compradores inversores no son elegibles para recibir los costos de cierre pagados por el Vendedor.

Punto 6: Ingresar el monto en dólares que el Vendedor acordó pagar, incluida cualquier bonificación de venta ofrecida por el Vendedor. La comisión y la bonificación de venta, si corresponde, serán pagadas por el Vendedor al finalizar el cierre.

Punto 7: Ingresar el monto neto adeudado al Vendedor (precio de compra [Punto 3], menos los Puntos 5 y 6). El contrato se adjudicará sobre la base de la mayor ganancia neta aceptable para el Vendedor.

Punto 8: Ingresar la información de ocupación adecuada. Si se deja en blanco, se considerará que el Comprador es un inversionista. Si el comprador califica para un descuento, ingresar el porcentaje. El descuento se reducirá en los montos, si los hubiera, establecidos en los Puntos 5 y 6. (No ingresar el precio con descuento en el contrato).

Punto 9: Ingresar de acuerdo con las instrucciones del HUD.

Punto 10: Ingresar la información de la oferta de respaldo adecuada.

Punto 11: Ingresar si se adjuntará una adenda y si formará parte de este contrato.

Nota: Una adenda no aprobada previamente por el Vendedor no podrá formar parte de este Contrato. La adenda aprobada debe estar firmada y tener el mismo estilo, y la firma debe ser la misma que la de quienes firman como Comprador(es).

Punto 12: El(los) Comprador(es) debe(n) colocar sus iniciales en el espacio apropiado.

Otro:

a. Todo incumplimiento por parte del Comprador de conformidad con este contrato puede hacer que el Vendedor retenga todo o una parte del depósito de garantía. El agente debe asegurarse de explicarle esto al Comprador y que el Comprador lo comprenda.

b. Ingresar el nombre del Agente de ventas y el identificador de la dirección (NAID) en la sección Certificación del Agente. Si al agente no se le emitió un SAMS NAID, consultar el Portal NAID en HUDHomestore.gov para completar los formularios SAMS-1111, Nombre y dirección del beneficiario, y SAMS-1111-A, Certificación de Agente inmobiliario, junto con la documentación requerida.

Nota: Para presentar una oferta se requiere un NAID activo.

c. El Agente debe informar al Comprador acerca de las Condiciones de venta tal como se establece en el Contrato de venta, incluida la responsabilidad del Comprador de asegurarse del estado íntegro de la propiedad antes de presentar una oferta de compra y que el Vendedor no proporcionará ninguna garantía ni realizará ninguna reparación después de la aceptación del Contrato.

Contrato de venta

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU.

Programa de disposición de propiedades

Oficina de Vivienda
Comisionado Federal de Vivienda

N.º de caso de la HUD

- 1. Por la presente, Yo (Nosotros), ... (el(los) Comprador(es)) acepto(aceptamos) comprar el siguiente inmueble, como se describe con más detalle en la escritura traslativa de dominio, a la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano de conformidad con los términos establecidos en este documento:
2. La Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano (el Vendedor) acepta vender el inmueble al precio y de conformidad con los términos aquí establecidos, y confeccionar una escritura que brinde garantías contra los actos del Vendedor y todo reclamo hecho por el Vendedor, a través suyo o bajo su dirección. El título se asumirá en el(los) siguiente(s) nombre(s):
3. El precio de compra acordado del inmueble es ... 3. \$
El Comprador pagó \$... como depósito en garantía que se aplicará al precio de compra y se compromete a pagar el saldo del precio de compra, más o menos prorrateos, al momento del cierre, en efectivo al Vendedor. El depósito en garantía será conservado por
4. El comprador está solicitando un financiamiento asegurado por la Administración Federal de Vivienda (FHA) [203(b), depósito en garantía para reparaciones 203(b), 203(k)]
Dicha hipoteca implica un depósito en garantía para reparaciones por un monto de \$
El Comprador está pagando en efectivo o solicitando un financiamiento convencional o de otro tipo que no involucra a la FHA.
5. El Vendedor pagó los costos de cierre que no deben exceder... 5. \$
6a. Al momento del cierre de la venta, el Vendedor acepta pagar al agente identificado a continuación una comisión (que incluye una bonificación de venta, si es ofrecida por el vendedor) de ... 6a. \$
6b. El Agente de certificación recibirá una comisión de: ... 6b. \$
7. El monto neto adeudado al Vendedor es (Precio de compra [Punto 3] menos Puntos 5 y 6) ... 7. \$ 0.00
8. El comprador es: propietario-ocupante (ocupará esta propiedad como su residencia principal) inversionista
aprobada por el HUD agencia de vivienda pública otra agencia gubernamental. Descuento al cierre: %
El descuento se reducirá en los montos, si los hubiera, establecidos en los Puntos 5 y 6.
9. El tiempo es esencial para el cierre. La venta se cerrará a más tardar días después de la aceptación del contrato por parte del Vendedor
El cierre se llevará a cabo en la oficina del Agente de concreción designado por el Comprador o
10. Si el Vendedor no acepta esta oferta, el Vendedor podrá no podrá mantener dicha oferta como respaldo de la oferta aceptada.
11. La adenda sobre pintura a base de plomo es no es aplicable; Hay No hay otra adenda adjunta al presente que forma parte de este contrato.
12. En caso de que el Comprador se niegue o no cumpla con lo establecido en este contrato, incluida la limitación de tiempo, el Vendedor podrá, a su exclusivo criterio, retener todo o una parte del depósito como indemnización por daños y perjuicios. El Vendedor se reserva el derecho de aplicar el dinero del depósito en garantía, o cualquier parte de este, a cualquier suma que el Comprador adeude al Vendedor en concepto de alquiler. Iniciales del(de los) Comprador(es): Iniciales del Vendedor:

13. Este contrato está sujeto a las Condiciones de venta, que se incorporan al presente y forman parte de este contrato.
Certificación del Comprador: El abajo firmante certifica que al firmar este contrato comprende:
(1) todo el contenido de este documento (incluidas las Condiciones de venta) y está de acuerdo en su totalidad sin protesta; (2) que el(los) Comprador(es) es(son) responsable(s) de asegurarse del estado íntegro del inmueble; y (3) que el Vendedor no realizará reparaciones después de la aceptación de este contrato.

Comprador(es): (escribir los nombres y firmar) Dirección del (de los) Comprador(es):
Número de Seguro Social (SSN) o Número de Identificación del Empleador (EIN) (incluir guiones) del(de los) Comprador(es) Número de teléfono:
Fecha de firma del contrato por parte del(de los) Comprador(es):
Vendedor: Secretaria de Vivienda y Desarrollo Urbano POR: (escribir el nombre, posición y firmar)
Fecha de aceptación del contrato por el HUD:
X

Certificación del Agente: El abajo firmante certifica que: (1) ni el agente ni ninguna persona autorizada para actuar en nombre del agente se negó a vender el inmueble descrito en este documento o a ponerlo a disposición de un posible comprador para su inspección o consideración por motivos de raza, color, religión, sexo, estado civil, nacionalidad o discapacidad; (2) el agente entregó y explicó al Comprador el aviso relacionado con el uso del Agente de concreción del Comprador; (3) el agente explicó completamente al comprador todos los términos del contrato, incluida la Condición B; y (4) el agente cumple con la política de depósito en garantía del Vendedor según lo establecido en los formularios del HUD SAMS-1111, Nombre y dirección del beneficiario y SAMS-1111-A, Certificación de Agente inmobiliario, que el agente firmó y presentó ante el Vendedor.

Nombre comercial y dirección del Agente: (para informes del IRS) (incluir código postal) EIN o SSN del Agente: (incluir guiones) SAMS NAID:
Firma del Agente: X Número de teléfono del Agente:

Escribir el nombre y número de teléfono del representante de ventas:

Esta sección es para uso exclusivo del HUD. El Agente fue notificado de:
Aceptación Rechazo N.º de respaldo Devolver depósito en garantía
Firma y fecha de autorización:
X

Condiciones de venta

- A. Todas las evaluaciones, incluidas las evaluaciones de mejora que están disponibles para su pago sin intereses ni multas por pago anticipado, los impuestos, alquileres y el alquiler del terreno, si los hubiere, se prorratearán a la fecha de cierre.
- B. El Vendedor no brinda ninguna declaración ni garantía con respecto a la condición del inmueble, que incluye, entre otras cosas, sistemas mecánicos, sótano seco, cimientos, estructura o cumplimiento del código, requisitos de zonificación o construcción, y no realizará reparaciones al inmueble después de la firma de este contrato.**
El Comprador entiende que independientemente de si el inmueble se financia con una hipoteca asegurada por la FHA, el Vendedor no garantiza que el inmueble esté libre de defectos estructurales visibles u ocultos, daños por termitas, pintura a base de plomo, o cualquier otra condición que pueda hacer que el inmueble sea inhabitable o inutilizable. El Comprador acepta que es responsable de tomar las medidas que considere necesarias para asegurarse de que el inmueble esté en condiciones aceptables para él, de conformidad con las leyes, reglamentos y ordenanzas que afecten al inmueble, y se compromete a aceptar el inmueble en las condiciones existentes a la fecha de este contrato. Es importante que el Comprador lleve a cabo una inspección del inmueble para identificar posibles defectos. Si se utiliza un financiamiento asegurado por la FHA, se deben consultar los Costos de cierre pagados automáticamente por el HUD en el Manual de políticas de vivienda unifamiliar 4000.1 de la FHA.
- C. Si hay un financiamiento involucrado en esta transacción (Punto 4), el Comprador acepta que si no proporciona documentación que evidencie que la solicitud de préstamo adecuada se realizó de buena fe dentro de los 10 días calendario a partir de la fecha en que el Vendedor aceptó este contrato, o de lo contrario, haga esfuerzos de buena fe por obtener el financiamiento necesario, el Vendedor tendrá la opción de rescindir este contrato y retener todo o una parte del depósito de garantía del Comprador.
- D. El Vendedor podrá rescindir este contrato y devolver todo o una parte del depósito en garantía del Comprador en las siguientes condiciones:
1. El Vendedor no adquirió el inmueble.
 2. El Vendedor no puede o no quiere eliminar objeciones válidas al título antes del cierre.
 3. El Vendedor determina que el Comprador no es un prestatario aceptable.
- La oferta del depósito liberará al Vendedor de todos y cada uno de los reclamos que surjan de esta transacción.
- E. El Comprador no podrá realizar reparaciones ni tomar posesión del inmueble hasta que se cierre la venta. El Vendedor asume el riesgo de pérdida o daño hasta que se cierre la venta, a menos que el Comprador tome posesión del inmueble con anterioridad, en cuyo caso se aplicará la ley estatal. Si se producen daños después del contrato, el Vendedor procederá en consecuencia. Si corresponde, la devolución del depósito en garantía liberará al Vendedor de cualquier reclamo que surja de esta transacción. (1) Si la venta involucra un financiamiento asegurado por la FHA y después del daño el inmueble ya no cumple con la intención de los Estándares Mínimos de Propiedad (MPS, por sus siglas en inglés), el Vendedor podrá, a su opción, realizar reparaciones o cancelar el contrato y devolver el depósito en garantía completo del Comprador. Si, después del daño, el inmueble aún cumple con la intención de los MPS, el Comprador tiene la opción de aceptar el inmueble tal cual se encuentra, con un ajuste al precio de compra a discreción exclusiva del Vendedor, o cancelar el contrato y recibir el reembolso del depósito en garantía completo. (2) Si la venta no involucra un financiamiento asegurado por la FHA, el Vendedor no podrá reparar el daño pero podrá, a su entera discreción, reducir el precio de venta. El comprador tiene la opción de cancelar el contrato y recibir el reembolso del depósito en garantía completo.
- F. Si este inmueble se ofrece con financiamiento hipotecario asegurado por la FHA disponible, la aceptación de este contrato por parte del Vendedor constituye un compromiso de asegurar, con la condición de que el Comprador sea determinado por el Vendedor o un suscriptor de Endoso directo como un prestatario aceptable y además a la autorización del Vendedor para asegurar la hipoteca en el momento en que se cierre la venta.
- G. El Comprador comprende que el precio de lista inicial del Vendedor es la estimación del Vendedor del valor justo de mercado actual.**
- H. A ningún miembro o Delegado del Congreso o Comisionado Residente se le reconocerá ninguna parte de este contrato ni ningún beneficio que pueda surgir del mismo, pero esta disposición no se interpretará como si abarcara un contrato celebrado con una sociedad para su beneficio general.
- I. El Comprador y el Vendedor acuerdan que este contrato será vinculante para sus respectivos herederos, albaceas, administradores, sucesores o cesionarios, pero es transferible únicamente con el consentimiento por escrito del Vendedor.
- J. Si el inmueble fue construido antes de 1978 y la venta involucra un financiamiento asegurado por la FHA, el Vendedor inspeccionará el inmueble en búsqueda de superficies con pintura defectuosa (definidas como grietas, descamaciones, descascarados o pintura suelta en todas las superficies interiores y exteriores). Si se encuentran superficies con pintura defectuosa, el Vendedor tratará dichas superficies defectuosas de la manera prescrita por el Vendedor antes del cierre. **El Comprador entiende y acepta que la inspección o el tratamiento del Vendedor no pretende ni garantiza que toda la pintura a base de plomo y todos los peligros potenciales de la pintura a base de plomo hayan sido eliminados de este inmueble.** Si el inmueble fue construido antes de 1978, el Comprador reconoce que recibió una copia de un folleto que explica los peligros de la pintura a base de plomo y que firmó, en la fecha de este contrato o antes, la Adenda sobre pintura a base de plomo del Contrato de venta para inmuebles construidos antes de 1978.
- El Comprador entiende que todos los Compradores deben firmar la Adenda sobre pintura a base de plomo y enviarla al Vendedor junto con este contrato. El Vendedor no aceptará los contratos que no cumplan con estos requisitos.
- K. Este contrato entrará en vigencia en la fecha en que sea aceptado (firmado) por el Vendedor.
- L. Si el monto indicado en el Punto 5 excede los costos de cierre o financiamiento reales y típicos, dicho exceso no será pagado por el Vendedor y el Comprador no podrá utilizarlo para reducir los montos adeudados al Vendedor.
- M. Las políticas y los requisitos del vendedor con respecto al depósito en garantía (incluida su confiscación), las extensiones de tiempo para cerrar la venta, las ofertas de respaldo y los costos de financiamiento o cierre permitidos se detallan en las instrucciones emitidas a los agentes de venta.
- N. El Vendedor no brinda ninguna declaración o garantía acerca de que el inmueble, en el futuro, será elegible para un financiamiento hipotecario asegurado por la FHA, independientemente de su condición o de las reparaciones que se puedan realizar.
- O. Advertencia: Falsificar información en este o cualquier otro formulario del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano es un delito grave que se castiga con una multa que no excederá los 250,000 \$ o una pena de prisión de no más de dos años. (18 U.S.C. 1010, 3559; 3571)**
- P. Este contrato contiene el acuerdo final y completo entre el Comprador y el Vendedor y las partes no estarán obligadas por ningún término, condición o declaración, oral o escrita, que no esté contenida en este contrato.