



the right service for the right investment opportunity

**CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRAVENTA**

-----DE LA PRIMERA PARTE: \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, mayores de edad, casados entre sí, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, respectivamente, y vecinos de \_\_\_\_\_, Puerto Rico, en adelante denominado(s) como "LA PARTE VENDEDORA".-----

-----DE LA SEGUNDA PARTE: \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, mayores de edad, casados entre sí, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, respectivamente, y vecinos de \_\_\_\_\_, Puerto Rico, en adelante denominado(s) como "LA PARTE COMPRADORA".-----

-----Las partes arriba mencionadas afirman tener la capacidad legal necesaria para llevar a cabo el presente contrato de opción de compra de bien inmueble y, de forma libre, voluntaria e informada, establecen y acuerdan las siguientes:-----

**CLÁUSULAS Y CONDICIONES**

-----Primera: **Propiedad objeto de la Opción:** LA PARTE VENDEDORA es dueña en pleno dominio del inmueble que se describe a continuación (en adelante "La Propiedad):-

Inscrita al Folio \_\_\_\_ del Tomo \_\_\_\_, Finca núm. \_\_\_\_, Registro de la Propiedad de \_\_\_\_\_, Sección \_\_\_\_\_.

**Núm. de Catastro:** \_\_\_\_\_

-----La Propiedad incluye los siguientes enseres y/o propiedades muebles, los cuales serán entregados por LA PARTE VENDEDORA en condiciones "tal como están", sin garantía de clase alguna por ser usados:-----

-----Segunda: **Precio de Compraventa:** LA PARTE VENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA tienen convenido llevar a efecto la compraventa de La Propiedad, según estipulado en este contrato, por el precio de \_\_\_\_\_ **DÓLARES** (\$ \_\_\_\_\_).





the right service for the right investment opportunity

-----Tercera: **Término de la Opción:** El término del derecho de opción concedido a LA PARTE COMPRADORA es de\_\_\_\_\_ días a partir de la fecha de la firma por ambas partes, dentro de cuyo término LA PARTE COMPRADORA deberá tener aprobado el préstamo hipotecario y estar en posición de adquirir La Propiedad. Si fuese necesario extender el término de la Opción por razón de que el trámite del préstamo hipotecario tomará un tiempo adicional razonable del previsto inicialmente, las partes podrán formalizar dicha extensión mediante sus firmas en un anejo a este Contrato para brindar la oportunidad necesaria para culminar la transacción, disponiéndose sin embargo que, para que sea procedente tal extensión, el proceso del préstamo hipotecario deberá estar en un proceso avanzado sin que medie culpa o negligencia por LA PARTE COMPRADORA.-----

-----Cuarta: La Propiedad se venderá en su condición actual "AS IS, WHERE IS CONDITION", sin garantías de clase alguna. LA PARTE COMPRADORA expresamente releva a LA PARTE VENDEDORA de cualquier vicio o defecto oculto o aparente, de diseño o construcción y de todo desperfecto en la propiedad ocasionado por el uso, desgaste o transcurso del tiempo, incluyendo pero sin limitarse a grietas, filtraciones en paredes, techos o pisos, desprendimiento de empañetados, etc.-----

-----El título de La Propiedad será transferido libre de cargas y gravámenes salvo las servidumbres para los servicios de agua, electricidad, teléfono y otras, así como las condiciones restrictivas de edificación y/o similares, si algunas, que pudieren surgir del Registro de la Propiedad, del plano de planta de la propiedad y/o del plano final de inscripción de la urbanización, según enmendado, o del Condominio según el caso. La Propiedad será transferida, además, sin deudas de contribuciones sobre la propiedad o de otra índole económica, tales como cuotas de mantenimientos, derramas, deudas, embargos, etc. Durante la vigencia de este contrato La Propiedad no será vendida ni gravada.-----

-----Quinta: **Depósito de Opción:** Sujeto a la condición establecida en la Cláusula Sexta, LA PARTE VENDEDORA le confiere en este acto a LA PARTE COMPRADORA un derecho exclusivo de Opción de Compraventa sobre La Propiedad por todo el término aquí estipulado y a esos efectos LA PARTE COMPRADORA entrega a **Encanto Realty, LLC** un depósito por la suma de \_\_\_\_\_ **Dólares (\$\_\_\_\_\_)**. **Encanto Realty, LLC** depositará la totalidad de esa suma en una cuenta plica (*escrow account*) con Banco Popular de Puerto Rico, bajo el número de cuenta **241798051** y la retendrá depositada en dicha cuenta hasta el cierre de la compraventa ("el Cierre"). Dicha suma será abonada al Precio de Venta de La Propiedad estipulado en la cláusula Segunda.

En caso de que el depósito que entregue LA COMPRADORA sea efectuado mediante un cheque personal, no se considerará válido y efectivo este contrato hasta tanto dicho cheque sea efectivamente cobrado por el banco depositario de la cuenta plica.



the right service for the right investment opportunity

-----Sexta: Si la compra de la Propiedad fuere financiada, LA PARTE COMPRADORA se compromete, dentro de los próximos **5 días** de firmado este contrato, a proveer a LA PARTE VENDEDORA y/o a Encanto Realty, LLC copia de una carta de un Banco o Institución Financiera en la que se acredite que LA PARTE COMPRADORA ha originado un financiamiento necesario para la compra de la Propiedad. De LA PARTE COMPRADORA no presentar oportunamente evidencia de ello, LA PARTE VENDEDORA podrá dejar sin efecto el presente contrato a su exclusiva discreción con la única obligación de instruir que se le devuelva a LA PARTE COMPRADORA todo dinero entregado en calidad de Opción.-----

-----Séptima: Si la compra de la Propiedad fuere financiada, LA PARTE COMPRADORA se compromete en ser diligente en la tramitación del préstamo hipotecario y agilizará dicho proceso de manera que pueda adquirir la Propiedad dentro del término contemplado en este acuerdo.-----

Para los fines de este contrato, no se considerará que constituye causa que justifique la devolución del depósito entregado en calidad de opción las siguientes eventualidades:-----

1. Dejar de proveer información necesaria para la tramitación del préstamo;-----
2. Retrasos en la entrega de documentos;-----
3. No tener fondos disponibles para el cierre;-----
4. No poder verificar ingresos;-----
5. Incumplir con los términos aquí pactados;-----
6. Cambio de empleo u otras razones personales.-----

-----Octava: El depósito que LA PARTE COMPRADORA venga obligada a entregar a LA PARTE VENDEDORA por concepto de opción en virtud del presente contrato será depositado en la

cuenta plica (“escrow”) de **Encanto Realty, LLC**. Si luego de cumplir con lo dispuesto en el párrafo Sexto de este contrato, la compraventa no se llevara a cabo dentro del término de opción pactado debido al arrepentimiento, culpa, inacción o incumplimiento de LA PARTE COMPRADORA de cualquiera de los términos en este contrato, LA PARTE VENDEDORA podrá retener los dineros depositados por concepto de Opción por concepto de daños líquidos como consecuencia de la no realización de la transacción.



the right service for the right investment opportunity

En dicho caso, la cantidad del depósito confiscado se dividirá en partes iguales entre LA PARTE VENDEDORA y **Encanto Realty, LLC**. En caso de que el Banco o Institución Financiera certifique que LA PARTE COMPRADORA no calificó para el préstamo hipotecario o que el préstamo sea denegado, no mediando inacción de LA PARTE COMPRADORA, el depósito de

opción se le devolverá a LA PARTE COMPRADORA, a excepción de \$500.00, los cuales serán retenidos a favor de **Encanto Realty, LLC** por concepto de gastos administrativos.-----

-----Novena: Las contribuciones sobre la propiedad y el mantenimiento de la Urbanización o Condominio, incluyendo derramas, serán responsabilidad de LA PARTE VENDEDORA hasta la fecha de la firma de la escritura de Compraventa y de ahí en adelante por cuenta y cargo de LA PARTE COMPRADORA.-----

-----Décima: Las reparaciones de la Propiedad, de ser requeridas por el Banco o Institución Financiera en caso de financiamiento, serán por cuenta y cargo de LA PARTE COMPRADORA. Ninguna reparación así requerida podrá utilizarse para ajustar y/o reducir el precio de compraventa pactado.-----

-----Undécima: Las partes acuerdan que la propiedad se entregará el día del cierre.-----

-----Duodécima: El presente contrato está \_\_\_\_\_ / no está \_\_\_\_\_ condicionado a que, como parte del trámite de la obtención del préstamo hipotecario que LA PARTE COMPRADORA estará llevando a cabo, La Propiedad sea tasada en una suma igual o mayor que el precio de compraventa estipulado por las partes.-----

-----Décimo Tercera: En caso de que por alguna razón LA PARTE VENDEDORA se vea imposibilitada de entregar a LA PARTE COMPRADORA un título limpio de La Propiedad objeto de este contrato, LA PARTE VENDEDORA instruirá que se le devuelva a LA PARTE COMPRADORA la totalidad de los dineros entregados como depósito en esta opción, y pagará a **Encanto Realty, LLC** la suma de \$500.00 por gastos administrativos y de mercadeo incurridos.-----



the right service for the right investment opportunity

-----Décimo Cuarta: Los gastos y honorarios de las escrituras, así como la inscripción en el Registro de la Propiedad, serán pagaderos en el acto del cierre por las partes de la siguiente forma

- a) Los honorarios del notario, aranceles, y sellos de la escritura original de compraventa; así como todos los gastos necesarios para cancelar las hipotecas que gravan La propiedad, si alguna, serán pagados por LA PARTE VENDEDORA. El notario público que otorgará la escritura de compraventa lo escogerá LA PARTE VENDEDORA.-----
- b) Todos los demás gastos para inscribir La Propiedad en el Registro de la Propiedad, incluyendo, pero sin limitarse a, todos los gastos de la nueva hipoteca que se pueda constituir sobre el inmueble, estudio de título, tasación, gastos de agrimensura, copia certificada de la escritura de compraventa, entre otros, serán pagados por LA PARTE COMPRADORA.-----

-----Décimo Quinta: En caso de que LA PARTE COMPRADORA esté listo, dispuesto y capaz para ejecutar la firma de la escritura de compraventa, así como los documentos pertinentes al cierre, pero LA PARTE VENDEDORA no ejecuta la escritura de compraventa, mediando culpa, negligencia o incumplimiento de cualquiera de los términos de este contrato por parte de éste, y sin que haya mediado mala fe de LA PARTE COMPRADORA, entonces LA PARTE COMPRADORA tendrá el derecho al cumplimiento específico de este contrato, más derecho al pago de una indemnización por cualquier daño causado por el incumplimiento de LA PARTE VENDEDORA, o si así lo prefiere, LA PARTE COMPRADORA puede cancelar este contrato y recibir su depósito en su totalidad. En cualquier caso, LA PARTE VENDEDORA pagará a **Encanto Realty, LLC** la comisión completa pactada entre ambos.-----

-----Décimo Sexta: Las partes comparecientes se obligan a otorgar todos los documentos que sean necesarios para formalizar la compraventa del inmueble descrito en el párrafo PRIMERO de ese documento.-----

-----Décimo Séptima: LA PARTE VENDEDORA acuerda dejar La propiedad en buenas condiciones. Todos los objetos y artículos personales no incluidos en este contrato, deberán ser removidos del inmueble por cuenta de LA PARTE VENDEDORA, en o antes de la fecha del cierre. La propiedad será entregada a LA PARTE COMPRADORA el día del cierre salvo se acuerde lo contrario por escrito.-----

-----Décimo Octava: Los derechos adquiridos en este contrato por LA PARTE COMPRADORA no serán transferibles sin la autorización previa y por escrito de LA PARTE VENDEDORA.---



the right service for the right investment opportunity

-----Décimo Novena: LA PARTE VENDEDORA se compromete a pagar a **Encanto Realty, LLC** una comisión de un \_\_\_\_% del precio de compraventa, pagaderos en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa.-----

-----Vigésima: Este contrato está sujeto a la aprobación de LA PARTE VENDEDORA no más de 48 horas. Una vez aprobado y firmado por la PARTE VENDEDORA, este contrato será obligatorio para las partes y ningún contrato verbal modificará el mismo. Cualquier cambio deberá ser presentado por escrito y será efectivo luego del mismo ser aceptado por escrito.-

-----Vigésima Primera: De no ser aceptado este contrato por LA PARTE VENDEDORA, toda suma de dinero entregada por LA PARTE COMPRADORA, bajo las cláusulas de esta opción, le será devuelto a dicha parte sin penalidad alguna.-----

-----Vigésima Segunda: Las partes acuerdan que **Encanto Realty, LLC y sus agentes** están actuando como intermediarios en la transacción de compraventa acordada entre éstas y que no son responsables por defectos o vicios ocultos, aparentes o de cualquier índole en la-----

estructura de La propiedad objeto de este contrato o en el título de la misma, si alguno, ni por problemas ambientales o de inundación en La propiedad, ni serán responsables por el funcionamiento de los enseres, instalación eléctrica y plomería. **Encanto Realty, LLC y sus agentes** tampoco serán responsables por diferencias de cabida, inexactitudes en el Registro de la Propiedad, usurpación o invasión de propiedad, deudas contributivas sobre la propiedad y/o cuotas de mantenimiento adeudadas. **Encanto Realty, LLC y sus agentes** no se hacen responsables por el incumplimiento o rescisión de este Contrato de Opción de Compra por cualquiera de las partes. Las partes acuerdan, además, que **Encanto Realty, LLC y sus agentes** no incurrirán en responsabilidad alguna en la eventualidad de que el depósito u otros cheques no tengan fondo. Finalmente, las partes expresan que **Encanto Realty, LLC y sus agentes** les han recomendado que consulten con sus asesores legales el contenido de este Contrato de Opción de Compra, previo a su firma.-----

-----Vigésima Tercera: LA PARTE VENDEDORA, mediante su(s) firma(s) en este contrato certifica(n) que **Encanto Realty, LLC y sus agentes** les han orientado sobre la conveniencia de utilizar los servicios de un tasador profesional previo a pautar el precio establecido para la venta de La propiedad. LA PARTE COMPRADORA mediante su(s) firma(s) en este contrato certifica(n) que **Encanto Realty, LLC y sus agentes** le(s) ha orientado, previo a la firma del mismo, sobre la necesidad y conveniencia de realizar una inspección física de La Propiedad por un profesional, debidamente licenciado por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.----





the right service for the right investment opportunity

-----Vigésima Cuarta: **Notificación de Plomo.** Las partes están conscientes que si la propiedad es residencial y fue construida antes del año 1978, la misma puede presentar una exposición de pintura a base de plomo que podría poner a niños jóvenes en situación de riesgo de desarrollar envenenamiento de plomo. El envenenamiento de plomo en niños jóvenes puede producir daños neurológicos permanentes, incluyendo incapacidad para el

aprendizaje, cociente de inteligencia reducido, problemas de comportamiento y memoria dañada. El envenenamiento de plomo también representa un peligro especial para las mujeres embarazadas. LA PARTE VENDEDORA tiene la obligación de proporcionarle a LA PARTE COMPRADORA toda la información que posea sobre los peligros de la pintura a base de plomo que se hayan determinado en evaluaciones o inspecciones de riesgo y de notificar a LA PARTE COMPRADORA sobre cualquier peligro que conozca de la pintura a base de plomo. A esos efectos, se recomienda realizar una evaluación o inspección de posibles peligros de la pintura a base de plomo antes de la compra.-----

-----Vigésima Quinta: **Autorización de institución financiera.** LA PARTE COMPRADORA autoriza al Banco o a la Institución Financiera que escoja, a que comparta con Encanto Realty, LLC toda información personal y/o crédito dentro del proceso para obtener financiamiento; y para solicitar u obtener, entre otros, copias de documentos tales como tasación, búsqueda de títulos, certificaciones de deuda y valores del CRIM, etc.-----

-----Vigésima Sexta: En la eventualidad de que durante la vigencia de este contrato ocurriera un acto o evento de fuerza mayor, como lo sería una tormenta tropical, huracán, sismo o terremoto, inundaciones prolongadas, apagones prolongados debido a fallas en el sistema eléctrico de la isla, cierre de la actividad económica decretado por el Gobierno debido a una pandemia o por cualquier otra situación, así como cualquier otro acto o evento, natural o no, que provoque una paralización o merma sustancial en la actividad económica de la isla de manera prolongada, el término de opción de compraventa aquí pactado, según prorrogado, quedará automáticamente paralizado en el momento de ocurrir el acto o evento de fuerza mayor. En dicho caso, comenzará a correr el término de opción una vez cese o comience a normalizarse la situación de emergencia surgida como consecuencia del acto o evento de fuerza mayor. A esos efectos, las partes realizarán sus mejores esfuerzos para que la transacción culmine, según pactada, después de comenzar a normalizarse la actividad económica y, de ser necesario, se comprometen a otorgar de buena fe las correspondientes prórrogas o extensiones de términos de opción para que así ocurra.-----



Lic. E-305

the right service for the right investment opportunity

-----Si estando vigente este contrato ocurriera un acto o evento de fuerza mayor, según descrito y/o definido en el párrafo anterior, y LA PARTE COMPRADORA interesare desistir, por cualquier razón, de su derecho de Opción de Compraventa, podrá hacerlo pero se le confiscará un 75% del depósito entregado en calidad de Opción.

En dicho caso, la cantidad del depósito confiscado se dividirá en partes iguales entre LA PARTE VENDEDORA y **Encanto Realty, LLC**.-----

-----Vigésima Séptima: Las palabras LA PARTE VENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA, según utilizadas en este contrato, incluirán tanto el singular como el plural de las mismas. En adición, aquellas utilizadas en el género masculino incluyen el género femenino y neutral. De haber más de una PARTE VENDEDORA y una PARTE COMPRADORA, las obligaciones impuestas a cada una de estas PARTES serán solidarias.-----

-----Vigésima Octava: Las partes acuerdan que este contrato podrá ser transmitido entre éstas por medios electrónicos como el *email* y/o por *fax*. Es la intención de las partes que el envío del contrato entre éstas, o por conducto del agente que intervino en la transacción, por cualquiera de estos medios, con el propósito de obtener sus firmas respectivas en contrapartes, la copia y/o el original resultante del documento constituirá un contrato válido y exigible.-----

-----Vigésima Novena: Mediante la firma de este Contrato de Opción de Compra, LA PARTE VENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA aceptan que el mismo representa los acuerdos entre las partes y que ningún acuerdo verbal obligará a ninguna de éstas.-----

-----Trigésima: Separabilidad: En caso de que un Tribunal competente declare cualquiera de las cláusulas aquí expuestas, nula o ineficaz, seguirán rigiendo con toda su fuerza el resto de las disposiciones del presente contrato.-----





the right service for the right investment opportunity

----Tal es el contrato que ratifican y firman las partes contratadas, por el que se obligan mutuamente al fiel cumplimiento de cada una de las cláusulas pactadas.-----

**ESTE ES UN CONTRATO CON OBLIGACIONES LEGALES. NO DEBERÁ FIRMAR ESTE CONTRATO SIN ANTES LEERLO O SI CONTIENE ESPACIOS EN BLANCO. EN CASO DE TENER DUDAS, CONSULTE CON SU ABOGADO**

----Firmado en \_\_\_\_\_, Puerto Rico, hoy \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2020.

**PARTE VENDEDORA**

**Nombres completos en Letra de Molde:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Firma Parte Vendedora**

\_\_\_\_\_  
**Firma Parte Vendedora**

**#ID Legal o Lic. #** \_\_\_\_\_

**#ID Legal o Lic. #** \_\_\_\_\_

**PARTE COMPRADORA**

**Nombres completos en Letra de Molde:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Firma Parte Compradora**

\_\_\_\_\_  
**Firma Parte Compradora**

**#ID Legal o Lic. #** \_\_\_\_\_

**#ID Legal o Lic. #** \_\_\_\_\_