

SIMULACRO DE EXAMEN

EXCLUSIVO PARA LOS ALUMNOS DE GOLD COASTS SCHOOLS

REPASO DE LOS CAPITULOS 8 AL 11

Preparado por: José Antonio Velásquez
Instructor en Ventas y Bienes Raíces
www.REtraining.us

Aviso a los estudiantes - Por favor, lea las instrucciones atentamente:

1. El objetivo de este simulacro de examen es comprobar con imparcialidad y confiabilidad si usted aprendió los conceptos y principios esenciales de los capítulos 8,9,10 y 11
2. Este examen de práctica contiene 100 preguntas. Todas las preguntas valen (1) punto. No hay puntos en contra por adivinar. Una calificación aprobatoria es de 75% o más.
3. No podrá utilizar notas, libros, ni ningún otro tipo de ayuda didáctica mientras esté rindiendo este examen.
4. Las preguntas de este examen tienen el propósito de verificar su aprendizaje y en ninguna manera se debe entender que representan a las preguntas que saldrán en algún examen estatal.
5. No se permitirá conversaciones entre los alumnos durante la prueba.
6. Si fuese necesario dejar su asiento durante el examen, obtenga primero el permiso del instructor.
7. Tiene una hora y treinta minutos para completar este examen.

EXAMEN DE REPASO DE LOS CAPITULOS 8 AL 11

1. **La propiedad personal permanentemente unida al terreno se convierte en un/una**
 - a. cargo subsecuente.
 - b. anexo.
 - c. accesorio fijo.
 - d. invasión.

2. **Una tenencia mancomunada entre esposos significa que los bienes raíces son de propiedad de**
 - a. dos adultos que conviven.
 - b. un matrimonio.
 - c. solamente una persona.
 - d. una familia entera.

3. **Un accesorio fijo puede ser convertido en propiedad personal por**
 - a. anexo.
 - b. exclusiva.
 - c. separación.
 - d. acreción.

4. **Una hija transfirió una propiedad a su anciana madre, con la condición de que la propiedad retornaría a la hija a la muerte de la madre. La hija tiene**
 - a. un patrimonio vitalicio.
 - b. un patrimonio remanente.
 - c. un patrimonio en reversión.
 - d. ningún patrimonio legal.

5. **El documento que permite al comprador de una cooperativa ocupar una unidad es el/la**
 - a. contrato de arrendamiento
 - b. contrato para escritura.
 - c. contrato de alquiler propietario.
 - d. escritura.

6. **¿Cuál de los siguientes es el tipo de propiedad más amplio (most comprehensive estate)?**
 - a. Patrimonio de por vida (Life estate)
 - b. Patrimonio de dominio absoluto (Fee simple estate)
 - c. Tenencia por años (Estate for years)
 - d. Tenencia a voluntad (Tenancy at Will).

7. **Juanito compró diez cajas de tejas a una ferretería local. ¿Qué tipo de propiedad son estas tejas antes de ser instaladas?**
- Accesorio fijo
 - Propiedad personal
 - Propiedad de bienes raíces
 - Accesorio de comercio
8. **Jim, Matt y Jack fueron co-propietarios de una parcela de tierra. Matt murió y su parte del terreno se distribuyó de acuerdo a su testamento como parte de la herencia que dejó a sus herederos. ¿Qué tipo de patrimonio o tenencia tenía Matt en el terreno?**
- Tenencia mancomunada entre esposos (tenancy by the entiteries)
 - Tenencia mancomunada o conjunta (joint tenancy)
 - Tenencia en común (tenancy in common)
 - Tenencia a voluntad (tenancy at will).
9. **¿Qué tipo de derechos se incluyen en una propiedad que bordea un río o un curso de agua?**
- Derecho alodial (allodial rights)
 - Derechos Aluviales (alluvial rights)
 - Derechos litorales (littoral rights).
 - Derechos ribereños (riparian rights).

*Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*

10. **¿Qué documento le da al comprador el derecho de ocupación de una unidad dentro de una cooperativa?**
- Tenencia a voluntad
 - Alquiler de propietario
 - La escritura
 - El contrato de compra-venta
11. **Jose y María son socios de una propiedad hace muchos años. Jose muere y Maria pasa a ser propietaria de la parte correspondiente a Jose y no sus herederos. ¿Qué tipo de tenencia tenían José y María?**
- Tenencia mancomunada (joint tenancy)
 - Tenencia mancomunada entre esposos (tenancy by the entiereties)
 - Tenencia en común (tenancy in common)
 - Tenencia a voluntad (tenancy at will)

12. **Otro termino para contrato de palabra o para contrato por escrito que no provee tiempo de terminación es:**
- a. Posesión por tolerancia
 - b. Tenencia en común
 - c. Posesión por voluntad
 - d. Tenencia en totalidad
13. **Una afirmación incorrecta en lo referente a propiedades:**
- a. Existen en diversos tamaños y formas
 - b. Las propiedades son una excelente alternativa dentro del portafolio de inversiones
 - c. La cantidad es material a considerar en cuanto a las diferentes formas de posesión.
 - d. Proveen una variedad de derechos legales
14. **Carolina le da a Alex una propiedad para que este la disfrute por el lapso de su vida. A la muerte de Alex la propiedad pasará a manos de Juan. ¿Cómo se llama el interés que tiene Juan sobre dicha propiedad?**
- a. patrimonio en reversión (Estate in reversion)
 - b. nudo propietario "propiedad de resto" (remainder estate)
 - c. patrimonio de por vida (life estate)
 - d. Tenencia a voluntad (tenancy at will).

*Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*

15. **Un inquilino continúa en posesión de la propiedad que alquila después de que se venciera el contrato de alquiler. ¿Qué tipo de tenencia tiene el inquilino?**
- a. Tenencia por tolerancia
 - b. Tenencia en común
 - c. Tenencia a voluntad
 - d. Tenencia por años.

16. **Smith y Brown tienen una relación de negocio. Smith muere y Brown se queda con la parte de la propiedad y esta no pasa a los herederos. Seguramente ellos tenían:**
- Tenencia en común sin derecho de supervivencia (tenancy in common without right of survivorship)
 - Tenencia conjunta con derecho de supervivencia (Joint tenancy with right of survivorship)
 - Tenencia por años.
 - Tenencia en común entre esposos (Tenancy by the entirety)
17. **Entre los cuatro criterios que usa una corte para determinar si un artículo es considerado legalmente como un accesorio fijo (mueble adherido) "fixture". NO se incluye:**
- Adaptación o instalación del artículo (adaptation of the article)
 - Relación entre las partes (relationship of the parties)
 - Intención de las partes (intent of the parties)
 - Términos de disposición. (disposition of the article)
- Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*
18. **La propiedad en bienes raíces tal como esta definido en el capítulo 475 de los estatutos de la Florida incluyen cualquier derecho o patrimonio sobre tierra y oportunidades de negocio (business enterprises). Esto NO incluye los derechos relacionados con:**
- inquilinos (leaseholds)
 - minerales
 - lotes de cementerio
 - sub arrendamientos (sublease holds)
19. **Qué derecho (mal traducido como interés) de bienes raíces otorga la titularidad sobre la tierra**
- Tenencia de renovación permanente
 - Tenencia en común
 - Tenencia por voluntad
 - Tenencia por años
20. **Cuál es la afirmación incorrecta?**
- Propiedad se refiere al derecho en bienes raíces.
 - Pleno dominio es equivalente a pleno dominio absoluto.
 - Solo un esposo y una esposa pueden tener tenencia en común entre cónyuges.
 - A través de un testamento, el dueño del dominio vitalicio puede disponer de la propiedad.

21. **Qué estatuto de Florida obliga a entregar a los posibles compradores los reglamentos de las Asociaciones de propietarios antes de firmar el contrato de compra venta?**
- F.S 455
 - F.S 475
 - F.S 720
 - F.S 120

22. **Con respecto a la protección de la vivienda principal contra deudas del propietario, cuál de las siguientes alternativas es incorrecta?**
- solo es afectada por gravámenes hipotecarios
 - para ser considerada vivienda principal la propiedad debe ser no mayor de 160 acres cuando esta está fuera de un municipio y 1/2 acre cuando la propiedad está dentro de un municipio
 - el que dueño de la propiedad debe ser cabeza de familia
 - la casa debe ser habitada por el propietario

*Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*

23. **La propiedad que pertenecía a los cónyuges antes del matrimonio es:**
- Propiedad privada
 - Propiedad personal
 - Propiedad mancomunada
 - Propiedad en común.
24. **En el estado de la Florida si una pareja de esposos es co-propietaria de una propiedad en bienes raíces o si la propiedad es declarada vivienda principal y sólo uno de los cónyuges aparece en la escritura. Entonces:**
- Solo uno de los cónyuges debe firmar el contrato de venta de la propiedad
 - Solo el cónyuge que figura en la escritura del contrato de venta
 - Cualquiera de los cónyuges puede firmar el contrato de venta
 - Ambos cónyuges deben firmar el contrato de venta.
25. **Para que sirven los derechos de vivienda personal?**
- para evitar una venta forzada
 - para evitar pagar impuestos federales.
 - para evitar pagar el impuesto a la propiedad.
 - para no pagar el seguro de la propiedad.

26. **¿Cuándo un comprador está interesado en comprar una propiedad en una Asociación, que es lo primero que debe hacer?**
- Entregar una copia de los nombres de todos los propietarios y miembros de la asociación
 - Saber si hay Valuaciones (mantenimiento) y las restricciones de la Asociación
 - Tener una copia de la póliza de seguro del condominio
 - Solicitar un survey del complejo de apartamentos.
27. **La tenencia mancomunada con derecho de supervivencia (joint tenancy) solo se puede crear cuando están presentes:**
- Sucesión, Título, Tiempo Interés
 - Título, Posesión, Tiempo, Interés
 - Gravamen, Tiempo, Título, Interés
 - Hipoteca, Sucesión, Tiempo, Título

*Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*

28. **En una escritura la cláusula que establece que el otorgante tenía la posesión y tiene el derecho de vender la propiedad es la cláusula de**
- posesión.
 - transferencia.
 - premisas.
 - habendum.
29. **La propiedad de un bien inmueble en realidad se transfiere del otorgante al receptor cuando la escritura es**
- notariada y registrada.
 - entregada y aceptada.
 - firmada por el receptor y testificada.
 - firmada por el receptor y registrada.
30. **Una escritura debe ser reconocida (notariada)**
- antes de ser testificada.
 - por un abogado.
 - para que sea válida.
 - para que sea registrable.

31. **Cuando un propietario ha sido declarado mentalmente incompetente, la propiedad sería transferida mediante una**
- escritura de viudedad.
 - escritura de referido.
 - escritura de comité.
 - escritura de representante personal.
32. **En una escritura, la cláusula que contiene el nombre del otorgante y la descripción legal es la**
- cláusula de habendum.
 - cláusula de tenendum.
 - cláusula resolutoria.
 - cláusula de transferencia o de premisas.
33. **Los vecinos han usado un camino “rut” que pasa por la propiedad de Jones (servidumbre por necesidad) por más de 20 años consecutivos. Este camino podría ser considerado como una servidumbre por:**
- Usurpación (encroachment).
 - Dominio eminente (eminent domain)
 - Servidumbre (easement)
 - Prescripción (prescription).
- Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*
34. **Los gravámenes por impuestos especiales están (en prioridad):**
- Después de los gravámenes privados
 - Adelante de los gravámenes privados
 - Adelante de los gravámenes por impuestos a la propiedad.
 - Adelante de todos los gravámenes.
35. **Una escritura válida debe:**
- tener un receptor (grantee) competente mental y legalmente.
 - ser reconocida (acknowledge) y registrada (recorded).
 - Tener la firma de un otorgante (grantor) competente y dos testigos
 - debe estipular el monto exacto de la compensación involucrada.
36. **Como pruebas que la propiedad es tuya usando una Notificación de Autenticidad (actual notice).**
- Registrando la escritura (deed) en los registros públicos
 - Colocando un letrero en la entrada de la casa
 - Colocando un aviso en el periódico por siete días
 - Tomando posesión física de la propiedad.

37. **La relación completa de todas las personas que han sido propietarias de una propiedad es conocida como:**
- Resumen de Título (Abstract of Title).
 - Seguro de título (title insurance)
 - Aviso implícito (constructive notice)
 - Cadena de Título (Chain of Title).

38. **El gobierno tiene el poder para aplicar regulaciones que gobiernan la zonificación y restringir el uso de una propiedad inmueble mediante:**
- Fuerza Pública (pólice power)
 - Dominio eminente (eminent domain)
 - Leyes locales aprobadas por los votantes
 - Restricciones especificadas en la escritura de la propiedad

39. **Aviso de hecho (actual notice) es:**
- Registrar una escritura en los registros públicos.
 - Posesión de la propiedad que se puede ver y oír.
 - De menor valor que un aviso implícito (constructive notice).
 - La firma de los documentos de transferencia hechos por un notario.

*Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*

40. **Una escritura de renuncia (FINIQUITO) es más usada:**
- Como una escritura de impuestos (tax deed)
 - Como una manera de clarificar errores “clouds” en un título.
 - Como una escritura de representante personal (personal representative deed).
 - Como una escritura de guardián (guardian’s deed).

41. **El termino tomar por una compensación justa indica un caso de:**
- Dominio eminente.
 - Usurpación.
 - Posesión adversa
 - Fraude

42. **Registrar una escritura en los registros públicos es un ejemplo de:**
- Notificación de Autenticidad (Actual Notice)
 - Aviso Implícito (constructive notice) Notificación Sobre entendida
 - Aviso Judicial
 - Aviso de Gravamen.
43. **¿Cuál de los siguientes enunciados es el VERDADERO respecto a la póliza de seguro de título del acreedor hipotecario?**
- La cobertura de esta póliza es hasta el monto del préstamo hipotecario y puede ser transferible.
 - La cobertura de esta póliza es hasta el monto del precio de compra y no es transferible.
 - Esta póliza protege al prestamista en caso que la propiedad sea destruida.
 - Cubre al prestatario (deudor) en caso que después de la subasta de la propiedad, el dinero no alcance para pagar la deuda pendiente con el prestamista.
44. **La transferencia real del título se produce cuando:**
- Cuando lo firma el otorgante competente (grantor)
 - Cuando la escritura es entregada y aceptada voluntariamente
 - Cuando se firma el contrato de compra-venta
 - Cuando se entrega el depósito de garantía
45. **¿Cuál de los siguientes gravámenes tendría la prioridad a la hora de un juicio?**
- Un gravamen (lien) por una deuda con un hospital registrado el 1 de enero 1991
 - Un gravamen (lien) por impuestos a la propiedad registrado en enero de 1994
 - Un gravamen por servicios de honorarios profesionales registrado el 2 de abril de 1992
 - Un gravamen por deuda por construcción de mejoras registrado en junio de 1993
46. **¿Cuál es el procedimiento legal que utiliza el gobierno para adquirir propiedad privada para uso público?**
- Dominio Eminente
 - Confiscación
 - Expropiación (condemnation)
 - Acreción

47. **Un enunciado INCORRECTO acerca de la póliza de seguro de título es que:**
- La prima total se tiene que pagar al momento que la póliza es emitida.
 - Cubre de los reclamos que puedan hacer terceras personas por gravámenes que no fueron registrados en los registros públicos.
 - La póliza de seguro de título del prestamista no es transferible.
 - La póliza de seguro de título del prestatario no es transferible.
48. **Una declaración formal dada por una persona a su propio albedrío ante un notario al efectuar o firmar un documento como una escritura o hipoteca se denomina:**
- Confiscación
 - Dominio eminente
 - Escritura
 - Reconocimiento (Acknowledge)
49. **¿En cuál de las cláusulas de una escritura se puede encontrar la duración de la tenencia que está siendo transferida?**
- Habendum
 - Posesión
 - Garantía por siempre
 - Premisas.
50. **¿Qué le otorga el derecho a una compañía de tender una red de agua por la parte posterior de un terreno?**
- una servidumbre por prescripción.
 - una servidumbre personal (easement in gross).
 - una servidumbre implícita.
 - una usurpación (encroachment).
51. **En ciertas ocasiones el propietario no puede firmar una escritura. ¿Cuáles son las tres escrituras que pueden usarse en esos casos?**
- escritura de finiquito, escritura de guardián, escritura de representante personal
 - escritura de guardián, escritura de comité, escritura de garantía general'
 - escritura de comité, escritura de finiquito, escritura de garantía especial
 - escritura de representante personal, escritura de tutor, escritura de comité

*Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*

52. **Un corredor está negociando un contrato de venta de propiedad de bienes raíces entre el comprador y el vendedor. Ante esta situación el corredor:**
- Debe asesorar al comprador para que este reclame un resumen actualizado
 - Debe de asesorar al vendedor para que este entreguen un resumen actualizado
 - No debe asesorar al vendedor para entregar un resumen actualizado
 - Debe asesorar al comprador para que busque los servicios de un abogado y conseguir un seguro de título.
53. **¿Cuál de las cláusulas en el contrato de compra – venta de Bienes Raíces reserva el derecho en el título y no en el terreno como patrimonio remanente?**
- Cláusula de Reddendum
 - Clausula de posesión (seizin)
 - Clausula de Habendum
 - Clausula de Disfrute tranquilo “Quiet Enjoyment”
54. **¿Cuales son los cuatro factores de las limitaciones gubernamentales sobre los derechos de la propiedad?**
- Tenencia a voluntad, tenencia por años y tenencia por tolerancia.
 - Poder de Policía, Dominio Eminente, Tributación, Reversión al Estado
 - Título, Posesión, Tiempo e Interés
 - Zonificación, Codigos de construcción, Confiscación y Variación.
55. **En una escritura, las restricciones de escritura se encontrarían en la cláusula de:**
- Premisas
 - Transferencia
 - habendum
 - reddendum
56. **Según la ley cuando tienes el "título" de la propiedad:**
- Tienes la garantía sobre la propiedad.
 - Tienes la deuda sobre la propiedad.
 - Te dan el traspaso sobre la propiedad
 - Se sabe que eres el dueño de la propiedad.

*Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*

57. **La garantía por la cual el propietario asegura que es dueño de la propiedad y por lo tanto puede venderla es la autorización (warrant)**
- a. Posesión "seizin"
 - b. Gravamen
 - c. Placer (enjoyment)
 - d. Aseguramiento adicional
58. **En una escritura o contrato, ¿qué tipo de garantía es la que el otorgante asegura al receptor (grantee) que su propiedad estará libre de reclamos hostiles?**
- a. Garantía general
 - b. Garantía de disfrute tranquilo (quiet enjoyment)
 - c. Garantía de Posesión
 - d. Garantía de hipoteca
59. **¿Cuál de las cláusulas del contrato declara el interés por los derechos legales que se transfieren de la propiedad como un Dominio Vitalicio o Dominio por siempre?**
- a. Posesión
 - b. Habendum
 - c. Reddendum
 - d. Liberación
60. **¿Cuántos acres hay en lo siguiente: El noroeste 1/4 del noroeste 1/4 del suroeste 1/4 del suroeste 1/4 y el suroeste 1/4 del suroeste 1/4 del noroeste 1/4 del suroeste 1/4 de la Sección 27.**
- a. 5 acres
 - b. 2.5 acres
 - c. 1.25 acres
 - d. aproximadamente 0.001 acres

*Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*

61. **¿A cuántas millas de distancia de Tallahassee está la esquina suroeste de la Sección 31, T1N, R4E?**
- a. 6 millas
 - b. 12 millas
 - c. 18 millas
 - d. 24 millas

*Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*

62. **Una línea de un POB que va N90° E se describiría mejor como un/una**
- a. línea norte/sur
 - b. línea norte
 - c. línea en dirección oeste
 - d. línea este/oeste
63. **¿Qué método de descripción legal debe ser utilizado cuando hay subdivisiones registradas?**
- a. método de medidas y límites
 - b. método de plano registrado
 - c. método de agrimensura del gobierno
 - d. método de monumentos

64. **La señora Brown es propietaria de una extensión de 100 acres en el Condado de Dade. Ella desea vender 20 lotes de 21,780 pies cuadrados. ¿Cuántos acres venderá?**
- a. 10
 - b. 15
 - c. 17
 - d. 20
65. **El método más efectivo de describir una propiedad es:**
- a. El método de monumentos (monuments method).
 - b. El método de metes and bounds.
 - c. El método de lotes y manzanas (lot and block method)
 - d. Todos los anteriores.

*Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*

66. **¿Cuál de los siguientes enunciados es el INCORRECTO cuando nos referimos a descripciones legales por el método de medición del gobierno?**
- a. Un distrito municipal tiene 36 secciones
 - b. Una sección es un cuadrado de una milla cuadrada
 - c. Un acre tiene 43560 pies cuadrados
 - d. Un distrito municipal tiene seis millas de área.
67. **¿Cuál es la descripción de un municipio (sexmo) inmediatamente al Oeste de T1N R1E?**
- a. T2N, R2E
 - b. T1N, R1E
 - c. T2N, R2E
 - d. T1N, R1W

*Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*

68. **En el sistema de agrimensura del gobierno ¿Cómo se llama a la línea que va de Norte a Sur y que pasa por Tallahassee?**
- a. Línea base
 - b. Meridiano base
 - c. Meridiano principal
 - d. Línea principal.

69. **En el sistema de agrimensura del gobierno ¿Cómo se le llama a la línea que va de Este a Oeste y que pasa por Tallahassee?**
- Meridiano base
 - Meridiano principal
 - Línea principal
 - Línea base.
70. **Qué es una sección de tierra?**
- seis millas cuadradas.
 - una milla cuadrada.
 - una acre de terreno.
 - un terreno que pertenece a un grupo de dueños.
71. **¿Cual es el opuesto a N65°E?**
- S65°W
 - N35°W
 - S35°E
 - N65°E
72. **El señor smith va a donar 20 acres de terreno y tiene que separar 20% para areas comunes. Si el va a dividir el terreno restante en lotes de 8,000 p2 cada uno. Cuantos lotes se podrán conseguir? (Redondee al numero entero mas cercano)**
- 100 lotes
 - 108 lotes
 - 87 lotes
 - 22 lotes

*Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*

73. Don es dueño del $\frac{1}{4}$ NW de una sección, si Don vende el $\frac{1}{2}$ W del $\frac{1}{4}$ NW que posee. Si vende cada acre a \$10 cada uno ¿Cuánto recibirá Don por la venta?
- a. \$ 1,600
 - b. \$ 800
 - c. \$ 1,160
 - d. \$ 400
74. Don es dueño del $\frac{1}{4}$ NW de una sección, si Don vende el $\frac{1}{2}$ W del $\frac{1}{4}$ NW que posee. ¿Cuántos acres le quedan?
- a. 160 acres
 - b. 40 acres
 - c. 80 acres
 - d. 116 acres
75. ¿Cuánto mide el SW $\frac{1}{4}$ del NE $\frac{1}{4}$ del NW $\frac{1}{4}$ del SW $\frac{1}{4}$ del S $\frac{1}{2}$ de la sección 20 del T3N, R3W? Dar la respuesta en pies cuadrados.
- a. 1.25 acres
 - b. 2.50 acres
 - c. 54,450 p²
 - d. 108,900 p²

76. **¿Cuál es la medida de cuatro acres?**
- a. 266' x 660'
 - b. 264' x 660'
 - c. 263' x 650'
 - d. 243' x 640'
77. **Un listado “listing” que está en manos de más de un corredor sería un**
- a. un listing abierto.
 - b. un listing con derecho exclusivo de venta.
 - c. un listing exclusivo.
 - d. un listing neto.
78. **El período de tiempo en el que se puede imponer el cumplimiento de un contrato en términos legales se rige por**
- a. la Ley contra el Fraude.
 - b. el Estatuto de Limitaciones.
 - c. la Ley de Bienes Raíces de la Florida.
 - d. el Estatuto de Terreno ganado por el receso de las aguas.
79. **Cuando un comprador retira una oferta antes de que ésta sea aceptada por el vendedor, el corredor debe**
- a. devolver el depósito al comprador.
 - b. entregar el depósito al vendedor.
 - c. retener el depósito en concepto de comisión.
 - d. Llamar a la División de Bienes Raíces para obtener instrucciones.
80. **Un inquilino hace una oferta oral para arrendar una casa por 2 años a \$600 al mes. Esto es inexigible debido a la**
- a. la Ley contra el Fraude.
 - b. el Estatuto de Limitaciones.
 - c. inexistencia de testigos.
 - d. falta de un depósito provisional.

81. **Un contrato de venta de bienes raíces válido NO requiere**
- que la oferta y la aceptación sea comunicada a todas las partes.
 - un depósito de garantía sustancial.
 - un formulario escrito.
 - las firmas de todas las partes.
82. **Un licenciado representando a un vendedor presenta una oferta siguiendo las órdenes de este. El comprador acepta y firma la oferta pero no le comunican al vendedor de la propiedad la aceptación de la oferta. Pasan los días y el vendedor de la propiedad le dice al licenciado que el precio de la propiedad debe ser aumentado y que se debe presentar una nueva oferta. En esta situación el licenciado debe:**
- Quitar las cláusulas e incorporar las nuevas
 - Insistir en que el vendedor respete la primera oferta
 - Preparar la nueva oferta y presentarla
 - No debe hacer nada. La primera oferta es la que cuenta
83. **Un propietario quiere \$8,000 neto por su terreno. El propietario vendedor le ofrece al corredor una opción, el corredor acepta y compra la opción por \$800. Días antes que se venza la opción el corredor encuentra una persona interesada en comprar el terreno en \$9,200. ¿Cuál de las siguientes afirmaciones es la correcta?**
- El corredor ha violado la ley 475.
 - El corredor ha defraudado la confianza del vendedor
 - El corredor después de pagar los gastos de cierre puede quedarse con la diferencia entre los \$8,000 que debe darle al vendedor y los \$9,200 en que vendió el terreno.
 - La licencia del corredor puede ser suspendida o revocada.
84. **El termino contraprestación (compensation) se define como:**
- Ejecución forzosa.
 - Acto o compensación monetaria.
 - Posesión
 - Contrato de compraventa.

*Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*

85. **El Estatuto de Limitaciones (Statute de Limitations) declara:**
- las referencias a utilizar para cuando se viole la ley.
 - el marco de tiempo durante el cual un contrato puede ser disputado.
 - para tener fuerza de ley los contratos en bienes raíces deben estar por escrito.
 - que los contratos deben ser notariados para poder ser ejecutables (enforceable).
86. **¿Qué se necesita para que un contrato sea válido?**
- Que sea notariado
 - Que haya depósito de garantía
 - Que la oferta y la aceptación sean comunicadas a cada una de las partes
 - Que sea registrado en los registros públicos
87. **¿Cuál de los siguientes no sería un remedio para el rompimiento de un contrato?**
- Ejecución específica del contrato.
 - Demanda por compensación de daños
 - Reclamar al fondo de Recuperación de Bienes Raíces.
 - Juicio Civil
88. **¿Cuál es la opción correcta en cuanto a colocar un listado?**
- Solo el corredor puede colocar los listados de sus asociados.
 - Cada asociado puede colocar sus propios listados bajo el nombre de la compañía de corredor
 - Cualquier asociado de la compañía puede colocar los listados aunque no sean los de ellos siempre que aparezcan bajo el nombre de la empresa del corredor,
 - Cualquier asociado puede hacerlo siempre que aparezca la compañía del corredor y el nombre del asociado quien tomo el listado.
89. **El Estatuto de Fraudes requiere que los contratos de compra-venta de bienes raíces deben ser:**
- Notariados
 - Registrado
 - Por escrito (salvo por ciertas excepciones específicas)
 - Debe estar firmado por un testigo.

90. **¿A quién se debe entregar la notificación de pinturas a base de plomo (lead paint disclosure)?**
- a. A todas las personas que están comprando una vivienda unifamiliar
 - b. A todas las personas que están comprando o alquilando una propiedad residencial.
 - c. A todos los inquilinos y compradores de todas las propiedades residenciales construidas antes del año 1,978
 - d. A todos los compradores de propiedades residenciales donde la propiedad será usada como residencia principal (homestead property).
91. **Un contrato de opción (opcional) es:**
- a. Un contrato bilateral.
 - b. Un contrato unilateral que le da derecho a comprar una propiedad por un precio fijo y durante un periodo de tiempo específico.
 - c. Contrato que no conlleva contraprestación.
 - d. Contrato donde solamente debe actuar quien recibe la opción.
92. **El documento que le otorga el derecho a un corredor para coleccionar los depósitos de garantía es:**
- a. Escritura de garantía
 - b. Convenio de compra venta.
 - c. Instrucciones para el cierre.
 - d. Contrato de venta
93. **El señor Smith lista su propiedad por tres el 15 de marzo con el corredor Brown. El 25 de marzo Smith se declara en bancarrota. El 1 de abril el corredor Brown encuentra un comprador listo, dispuesto y capaz de comprar la propiedad. Brown podría exigirle el pago de la comisión al sr. Smith?**
- a. sí, aunque la corte de bancarrota lo niegue.
 - b. sí, porque había un contrato ejecutable.
 - c. no, porque el contrato ejecutable quedo anulado.
 - d. no, porque el corredor Brown no era un concesionario preferido.
94. **Cuando el deposito es colocado en una compañía de título se debe indicar en el contrato:**
- a. Dirección, correo electrónico, teléfono de la compañía de título.
 - b. Dirección, nombre y teléfono de la compañía de títulos.
 - c. Nombre de la compañía de título, teléfono y número de licencia.
 - d. Nombre, dirección, teléfono y pagina web de la compañía de títulos.

95. **Que de lo siguiente no es necesario para que un contrato de compraventa sea válido?**
- a. que tenga un depósito de garantía.
 - b. que sea para un propósito legal.
 - c. que exista oferta y aceptación.
 - d. que sea celebrado entre partes competentes (mayores de 18 años y en pleno uso de sus facultades mentales).
96. **El vendedor asociado A y B recibe 7% de comision respectivamente por cada propiedad que venden. El vendedor asociado B ha pactado con A repartir su comision a medias con el vendedor asociado A. Si A vendio 8 propiedades por 60,000 cada una y B tambien vendio 8 propiedades por 60,000 cada una, ¿cual sera la comision del vendedor asociado A?**
- a. 16,800
 - b. 33,600
 - c. 50,400
 - d. 67,200

*Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*

97. **¿Un comprador hace una oferta y le da tres días para responder. Al segundo día todavía no le han contestado y quiere retirarse. Que debe hacer el corredor?**
- a. Retener el depósito al comprador
 - b. Devolver el depósito al comprador
 - c. Repartir el depósito entre los agentes de bienes raíces
 - d. Entregar el depósito al propietario por incumplimiento.

98. **Un corredor que recibe una propiedad de un vendedor y le dice que el acepta 80,000, sin importar el precio por el cual se venda, ¿qué tipo de contrato deben hacer antes de vender la propiedad?**
- a. Contrato de Precio Neto (Net Listing)
 - b. Contrato de Listado de Agencia Exclusiva (Exclusive Agency Listing)
 - c. Contrato de Derecho Exclusivo de Venta (Exclusive Right of Sale Listing)
 - d. Contrato de Listado Abierto (Open Listing)
99. **Un Contrato debe ser:**
- a. Registrado
 - b. Elaborado por un abogado
 - c. Escrito
 - d. Firmado por 2 testigos
100. **El corredor de un vendedor prepara una oferta de compra y esta es firmada por el vendedor. Estando listo el comprador pero sin haber aceptado aún la oferta, el vendedor le dice a su corredor que suba ligeramente el precio y cambie las condiciones de la oferta. ¿Que debe de hacer el corredor frente a esto?**
- a. Sacar los términos objetables de la oferta, insertar nuevos términos y hacer firmar la nueva oferta al vendedor para que todas las partes estén al tanto
 - b. Sacar los términos objetables de la oferta, insertar nuevos términos y hacer firmar la nueva oferta al comprador para que todas las partes estén al tanto
 - c. Preparar una contraoferta
 - d. Pedirle al vendedor que respete el precio y los términos de la primera oferta

*Para aprender a ganar dinero con tu licencia debes ir al
Curso de Ventas para nuevos licenciados en bienes raíces.
Informes en www.REtraining.US*