

Preparado conjuntamente por la Secciyon de Bienes Inmuebles de la New York State Bar Association, el Estado de Nueva York Titulo Asociacion Tierra, la Real Comisiyon de Derecho de la Propiedad de la Asociacion del Colegio de Abogados de la Ciudad de Nueva York y de la Comisiyon de Bienes Inmuebles de la Nueva Ley Condado de York, Asociacion de Abogados.

Advertencia: NO SE HACE REPRESENTACION QUE ESTA FORMA O CONTRATO DE COMPRA Y VENTA DE REAL ESTATE CUMPLA CON LA SECCION 5-702 OBLIGACIONES GENERALES DE LA LEY ("lenguaje ordinario").

CONSULTE A SU ABOGADO ANTES DE FIRMAR ESTE ACUERDO

NOTA: DE FUEGO Y DE SINIESTROS PÉRDIDAS Y CONDENA.

Este contrato no prevé la forma de lo que ocurre en caso de incendio u otro siniestro o pérdida de la condena antes de cerrar el título. A menos que otra disposicion se haga en el presente contrato, la Secciyon 5-1311 de la Ley General de Obligaciones se aplicará. Una parte de la ley hace responsables de un comprador de incendios y accidentes de perdida a la toma de posesion de los locales antes de que el titulo de clausura.

Residencial Contrato de Venta

Fecha:

CONTRATO DE COMPRAVENTA, como de hecho , 20
ENTRE

Partes:

Direccion:
Numero de Seguro Social / Fed. I.D. Numero (s):

denominado en lo sucesivo "VENDEDOR", y

Direccion:
Numero de Seguro Social / Fed. I.D. Numero (s):

denominado en lo sucesivo "COMPRADOR".

Las partes convienen en lo siguiente:

Locales:

1. Vendedor transmitir y vender y el comprador adquirira la propiedad, junto a todos los edificios y mejoras al respecto (colectivamente el "Locales"), se explica con mas detalle en una pagina independiente marcado "Anexo A", que figura en el anexo y forman parte del mismo y tambien conocido como:
Direccion:

Mapa del impuesto Designacion:

Junto con la propiedad del vendedor y los derechos, en su caso, a las tierras situadas en la cama de cualquier calle o carretera, abierto o propuestas, los locales adyacentes a la linea central del mismo, incluyendo cualquier derecho de cualquier vendedor de adjudicacion no remunerado en virtud de cualquier tomando por la condena y / o por cualquier daco a los locales por razyn de cambio de grado de cualquier calle o carretera. Vendedor entregará sin costo adicional para el comprador, en el Clausura (como se definen en lo sucesivo), o posteriormente, en la demanda, todos los documentos que el comprador pueda necesitar razonablemente para la transmision de tal título y la cesion y la recogida de este tipo de adjudicacion o dacos.

Propiedad Personal:

2. Esta venta también incluye todos los accesorios y objetos de propiedad personal o appurtenant ahora adjunto a los locales, a menos que estén expresamente excluidos por debajo. Vendedor declara y garantiza que en el Clausura que se paga por propiedad y por el Vendedor, libres de hipotecas y gravámenes, con excepcion de cualquier hipoteca existente para que esta venta puede ser objeto. Incluyen, pero no están limitadas a, la fontanerna, calefaccion, iluminacion y accesorios de cocina, cuarto de baco y armarios de la cocina, mantos, puerta de espejos, placas de interruptor y la puerta de hardware, persianas, ventanas, cortinas, pantallas, toldos, ventanas de tormenta, tormenta puertas, cajas de ventana, la casilla de correo, antenas de television, veleta, móstil, las bombas, los arbustos, vallas, estatuas al aire libre, herramienta de arrojar, lavavajillas, lavadora, secadora de ropa, recogida de basuras unidad, variedad, horno, frigorífico, congelador, aire acondicionado instalaciones y equipo, las alfombras de pared a pared y construido-ins no excluye a continuacion (táchese lo inaplicable articulos).

Excluidas de esta venta son los muebles y enseres domesticos y

Precio de Compra:

3. El precio de compra es de \$

pagaderos de la siguiente manera:

(a) relativa a la firma del presente contrato, por el comprador del cheque a nombre de la Escrowee (tal como se definen en lo sucesivo), con sujecion a la recogida, la recepcion de la que se reconoce, que se celebrará en el depysito de garantia de conformidad con el párrafo 6 del presente contrato (el "arras"): \$

(b) de la asignacion de la cantidad principal no remunerado de la hipoteca existente sobre la fecha del presente, el pago de los cuales el comprador debera asumir por acumulacion en la escritura: \$

(c) por una nota del precio de compra y la hipoteca de comprador a vendedor: \$

(d) el saldo al cierre de conformidad con el párrafo 7: \$

Hipoteca actual:

4. (Táchese si inaplicable) Si la venta esta sujeta a una hipoteca existente, tal como se indica en el párrafo 3(b) anterior:

(a) Los locales se transmite sujeto a la continuacion del embargo de la hipoteca existente, que actualmente está por pagar, con intereses a la tasa de por ciento anual, en dylares mensuales que \$ incluye principal, intereses y montos de deposito de garantia, en su caso, y con el saldo del principal y se debe pagar en

(b) En la medida en que todos los pagos se realizan sobre la hipoteca existente entre la fecha de cierre del mismo y que reducen la cantidad no pagada la misma por debajo de la cantidad indicada en el párrafo 3(b), entonces el saldo del precio que debe pagarse en virtud de Clausura apartado 3(d) se incrementará en el importe de los pagos del principal. Vendedor declara y garantiza que la cantidad indicada en el párrafo 3(b) es sustancialmente correcta y de acuerdo en que sylo los pagos requeridos por la hipoteca existente se hará entre la fecha del presente Clausura y.

(c) Si hay una cuenta de garantia bloqueada hipotecario, el Vendedor deberá asignar al comprador, si puede ser asignado, y en ese caso el comprador deberá pagar el importe en la cuenta de garantia bloqueada al Vendedor en el Clausura.

(d) El vendedor deberá entregar al comprador en un certificado de fecha de cierre no más de 30 dias antes de clausura firmada por el titular de la

hipoteca existente, en forma de registro, certificaci3n de la cuantía de la no pagada, la fecha a que se han pagado intereses y los importes, en su caso, dijo ser no remunerado de principal e intereses, detallar los mismos. El vendedor deber3 pagar las tasas para el registro de dicho certificado. Si el titular de la hipoteca existente es un banco u otra instituci3n, tal como se define en la secci3n 274-a de la Ley de Bienes Inmuebles ("Prestamista Institucional"), es posible que, en lugar del certificado, presentar una carta firmada por un funcionario debidamente autorizado, empleado o agente, con fecha de no m3s de 30 dñas antes del cierre, que contiene la misma informaci3n.

(e) El Vendedor declara y garantiza que (i) El vendedor ha entregado al cliente verdadero y una copia completa de la hipoteca existente, garantizado asñ la nota y las posibles ampliaciones y modificaciones de la misma, (ii) la hipoteca existente no es ahora, y en el momento de Clausura no ser3, en su defecto, y (iii) la hipoteca existente no contiene ninguna disposici3n que permita al titular de la hipoteca para exigir su pago inmediato en su totalidad o cambiar cualquier otro t3rmino del mismo, con motivo de la venta o transmisi3n de los locales.

Del precio de Compra de hipotecas:

5. (T3chese si inaplicable) Si tiene que haber un precio de compra de hipotecas, tal como se indica en el p3rrafo 3 (c) anterior:

(a) La nota del precio de compra y la hipoteca se extender3 por el abogado de vendedor en el formulario adjunto o, si no, en el formulario normalizado adoptado por el Estado de Nueva York Titulaci3n de Tierras Asociaci3n. El comprador deber3 pagar la hipoteca de clausura en el registro de impuestos, tasas y el registro de los honorarios del abogado en la cantidad de \$ para su preparaci3n.

(b) La nota del precio de compra y facilitara asimismo la hipoteca que esta sujeta y subordinada a que el embargo de la hipoteca existente y las posibles ampliaciones, modificaciones, sustituciones o las consolidaciones de la hipoteca existente, siempre que (i) el tipo de interes del mismo no se ser superior al ciento por ano y el total del servicio de la deuda del mismo no debiera ser mayor de \$ por ano, y (ii) si el importe principal del mismo sera superior al importe del principal y no remunerada debido de la hipoteca existente en el momento de colocar a estas nuevas hipoteca o hipotecas consolidadas, el exceso se abonar3 a la titular de dicho precio de compra de hipotecas en la reducci3n de los principales de ellos. El precio de compra de hipotecas tambi3n se dispone que dicho pago a la titular de la misma no deber3 alterar o afectar a los plazos, en su caso, del principal a pagar el mismo y que el titular de la misma, sobre la demanda y sin cargo para ellos, ejecutar, reconocer y entregar cualquier acuerdo o acuerdos adicionales para efectuar este tipo de subordinaci3n.

Pronto en el deposito de garantia:

6. (a) Los vendedores abogado ("Escrowee") celebrara las arras para el Vendedor en la cuenta de garantia bloqueada en una cuenta bancaria en la segregaci3n de cierre, o antes, hasta la terminaci3n del presente contrato y deber3 pagar una o m3s de aplicar las arras, de conformidad con los t3rminos de el presente apartado. Se Escrowee (no) (T3chese lo inaplicable) celebrará el arras en una cuenta que devenga intereses en beneficio de las partes. Si los intereses se mantienen en beneficio de las partes, se abonar3 a la parte con derecho a las arras y la parte que recibe el inter3s deber3 pagar cualquier impuesto sobre la renta respecto. Si los intereses no es en beneficio de las partes, las arras se efectuy en una IOLA cuenta o de cualquier otra manera permitida o requerida por la ley. La Federal de Seguridad Social o n3meros de identificaci3n de las partes se aportar3 a Escrowee previa solicitud. Al cierre, el arras ser3n pagados por Escrowee al Vendedor. Si por alguna raz3n de clausura y no se produce cualquiera de las partes da aviso (como se define en el p3rrafo 25) a Escrowee exigiendo el pago de las arras, Escrowee dar3 pronto aviso a la otra parte de esa demanda. Escrowee Si no recibe notificaci3n de objeci3n de esa otra parte en la propuesta de pago dentro de 10 dñas h3biles despu3s de la concesi3n de dicha notificaci3n, Escrowee queda autorizado y dirigido a hacer dicho pago. Si Escrowee no recibir este tipo de aviso de objeci3n dentro del periodo de 10 dñas o si, por cualquier otra raz3n de buena fe Escrowee elegir3 no hacer dicho pago, se Escrowee seguir celebrando esa cantidad hasta que la direcci3n de Comunicaci3n de las partes del presente contrato o una soluci3n definitiva, nonapelaable sentencia, orden o decreto de un tribunal. Sin embargo, Escrowee tendr3 derecho en cualquier momento para depositar el arras y el inter3s al respecto con el secretario de un tribunal en el condado en el que los locales se encuentran, y dar3 aviso de dicho deposito al vendedor y comprador. A dicho deposito o de otro tipo de desembolso de acuerdo con los t3rminos de este p3rrafo, Escrowee quedar3 exento y liberado de todas las dem3s obligaciones y responsabilidades a continuaci3n.

(b) Las Partes reconocen que, aunque es Escrowee arras para la celebraci3n de la cuenta del vendedor, para todos los dem3s efectos Escrowee act3a 3nicamente como una parte interesada en su solicitud y para su conveniencia y que Escrowee no ser3 responsable ante cualquiera de las partes para cualquier acto o la omisi3n de su parte a menos tomadas o sufrido de mala fe o de voluntad en el incumplimiento de este contrato o que impliquen negligencia grave por parte de Escrowee. Vendedor y comprador, conjuntamente y por separado de acuerdo en defender, indemnizar y mantener Escrowee de, por y contra todos los costes, reclamaciones y gastos (incluyendo honorarios razonables de abogados) incurridos en relaci3n con el desempeo de las tareas Escrowee a continuaci3n, salvo en lo que respecta a las acciones u omisiones adoptadas o sufrido por Escrowee de mala fe o de voluntad en el incumplimiento de este contrato o que impliquen negligencia grave por parte de Escrowee.

(c) Escrowee puede actuar o abstenerse de actuar con respecto a cualquier tema a que se refiere el presente documento en su totalidad a la dependencia y con el asesoramiento de abogados que puedan ser seleccionadas por la misma (incluyendo cualquier miembro de su empresa), y estar3 plenamente protegida en la que act3a o absteni3ndose de actuar con el asesoramiento de un abogado por ejemplo.

(d) Escrowee acusa recibo de las arras por objeto comprobar que la recogida y Escrowee de acuerdo a la disposici3n de este p3rrafo por la firma en el lugar indicado en la p3gina de firma del presente contrato.

(e) Escrowee o cualquier miembro de su empresa, no estar3n autorizadas a actuar como abogado para el Vendedor en cualquier controversia en cuanto al desembolso de las arras o cualquier otra controversia entre las partes o no Escrowee est3 en posesi3n de las arras y sigue actuando como Escrowee.

Acceptable Fondos:

7. Todo el dinero que deben pagarse en virtud del presente contrato, salvo indicaci3n en contrario, se pagar3 por:

(a) en efectivo, pero no m3s de \$ 1,000.00;

(b) Buena cheque certificado de cliente o basado en los controles oficiales emitidos por cualquier banco, caja de ahorros, una compasna fiduciaria o una asociaci3n de ahorro y pr3stamo con una oficina bancaria en el Estado de Nueva York, unendorsed y que deben pagarse a la orden del vendedor, o como Vendedor de otra manera directa a no menos de 3 dñas de aviso (por tel3fono o de otro tipo) para el comprador;

(c) En cuanto al dinero que no sea el precio a pagar al vendedor en el cierre, el comprador de certificados de verificaci3n hasta por la cantidad de

\$ Y

(d) Como otra forma acordado por escrito por el Vendedor o el abogado del vendedor.

Hipoteca de Contingencia:

8. (T3chese si inaplicable) Las obligaciones del comprador a continuaci3n estan condicionadas a la expedici3n en o antes , , (la "Fecha de Compromiso"), de un compromiso escrito de cualquier prestamista institucional conforme a los cuales tales Institucional prestamista se compromete a hacer un primer prestamo hipotecario, otros que una VA, FHA gubernamental o de otro tipo de prestamo asegurado, al comprador, el unico comprador en costos y gastos, de dolares o menor cantidad, tales como comprador estaria dispuesto a aceptar, en las tasa de interes fija que no exceda inicial o ajustable tipo de interes que no exceda de un plazo de al menos ano y en otros terminos el compromiso habitual, sea o no condicionada a ningun factor que no sea una evaluaci3n satisfactoria para el prestamista institucional. Comprador (a) realizar una pronta aplicaci3n de prestamista institucional para este tipo de pr3stamo hipotecario, (b) suministrar informaci3n precisa y completa en relaci3n con el comprador y los miembros de la familia del cliente, segñ sea necesario, (c) pagar todas las tasas, puntos y cargos requeridos en relaci3n con dicha solicitud y pr3stamo, (d) de dicha solicitud con diligencia, (e) cooperar de buena fe con esos Institucional prestamista para obtener ese compromiso y (f) dar aviso de inmediato al vendedor el nombre y la direcci3n institucional de cada prestamista a que el comprador haya hecho esa solicitud. El comprador deber3 cumplir con todas las exigencias de ese compromiso (o de cualquier otro compromiso aceptado por el comprador) y el vendedor deber3 proporcionar una copia del mismo inmediatamente despu3s de la recepci3n de la misma. Si ese compromiso no es emitido en o antes de la Fecha de Compromiso, ya menos que el comprador ha aceptado un compromiso que no cumple con los requisitos establecidos anteriormente, el comprador podr3 cancelar el presente contrato, dando aviso al Vendedor dentro de los 5 dñas h3biles despu3s de la Fecha de Compromiso , en cuyo caso el contrato se considerar3 cancelada y, posteriormente, ninguna de las partes ser3 a3n m3s en contra de los derechos u obligaciones o pasivos, a los otros por raz3n del presente contrato, salvo que las arras se devolver3n al comprador sin demora y con excepci3n de lo establecido en el p3rrafo 27. Si el comprador no haya dado aviso de cancelaci3n o si el comprador deber3 aceptar un compromiso que no cumple con las condiciones establecidas anteriormente, entonces el comprador se considerar3 que ha renunciado el derecho del comprador a cancelar el contrato y recibir un reembolso de los arras con motivo de la contingencia que figuran en el presente apartado.

Excepciones autorizadas:

9. Los locales se venden y se transmiti y condici3n de que:

(a) La zonificaci3n y subdivisi3n de las leyes y reglamentos, y de referencia, historico o humedales designaci3n, siempre que no sean violados por los edificios existentes y las mejoras levantadas en la propiedad o su uso;

(b) consentimiento para el montaje de las estructuras sobre, debajo o encima de las calles en las que lindan los locales;

(c), se inclina de la invasi3n, 3reas, medidas bodega, recorte y comisas, en su caso, a cualquier calle o carretera;

	<p>(d) los impuestos de bienes inmuebles que son un derecho de retención, pero aún no están vencidos y exigibles; y</p> <p>(e) Los demás asuntos, en su caso, incluida una encuesta de excepción, establecidos en un ciclista adjunta.</p>
<i>Gubernamentales Violaciones y Ordenes:</i>	<p>10. (a) El vendedor deberá cumplir con todas las notas o avisos de violaciones de la ley o las ordenanzas municipales, tomy nota de los pedidos o requisitos o emitidos a partir de la fecha del mismo por cualquier departamento gubernamental que tiene autoridad en cuanto a tierras, vivienda, edificios, bomberos, salud, medio ambiente y condiciones laborales que afectan a los locales. Los locales deberán estar libres de ellas transmitidas en clausura. Vendedor con el comprador deberá aportar cualquier autorizaciones necesarias para realizar las búsquedas que pueden revelar estas cuestiones.</p> <p>(b) (Tómese lo inaplicable) Todas las obligaciones que afectan a los locales de conformidad con el Cydigo Administrativo de la Ciudad de Nueva York se haya incurrido antes de Clausura y por pagar en dinero serán desempeñadas por el Vendedor en o antes de la clausura.</p>
<i>Del vendedor Representaciones:</i>	<p>11. (a) El Vendedor representa y garantiza al comprador que:</p> <p>(i) El lindan Locales o de un derecho de acceso a la vía pública;</p> <p>(ii) El vendedor es el único propietario de los locales y tiene el pleno derecho, el poder y la autoridad para vender, transportar y transferir los mismos en conformidad con los términos del presente contrato;</p> <p>(iii) El vendedor no es un "extranjero", según se define dicho término para efectos de la Inversión Extranjera en la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Cydigo de Rentas Internas ("IRC"), Sección 1445, según enmendada, y las normas promulgadas al respecto (Colectivamente "FIRPTA");</p> <p>(iv) Los locales no se ven afectados por las exenciones o reducciones de impuestos, y</p> <p>(v) el Vendedor ha sido conocida por ningún otro nombre para los últimos diez años, excepto:</p> <p>(b) el Vendedor garantiza que los pactos y todas las representaciones y garantías establecidos en este contrato debiera ser veraz y correcta en el Clausura.</p> <p>(c) Salvo que expresamente enunciados en el presente contrato, ninguno de los del vendedor convenants, representaciones, garantías u otras obligaciones contenidas en el presente contrato deberá sobrevivir Clausura.</p>
<i>Condición de Propiedad:</i>	<p>12. Comprador reconoce y declara que el comprador es plenamente consciente de la condición física y estado de conservación de los locales y de todos los otros bienes incluidos en esta venta, sobre la base de cliente de una inspección e investigación, y que el comprador es la firma de este contrato únicamente en la inspección y la investigación y no a cualquier información, datos, declaraciones o representaciones, escritas u orales, en cuanto a la condición física, estado de conservación, uso, costo de operación o cualquier otro aspecto relacionado con los locales o los demás bienes en la venta, dado o hecho por el Vendedor o sus representantes, y deberá aceptar la misma "tal como es" en el estado actual y estado de conservación, sujeto a un uso razonable, desgaste, rotura y deterioro natural entre la fecha del mismo y la fecha de cierre (salvo que se indique lo enunciado en el párrafo 16 (f)), sin ninguna reducción en el precio de compra o reclamación de ningún tipo para cualquier cambio en tal condición en razón de ello con posterioridad a la fecha del presente contrato. Comprador y sus representantes autorizados, tendrán derecho, en el momento oportuno y previa notificación razonable (por teléfono o de otro tipo) al Vendedor, para inspeccionar los locales antes del cierre.</p>
<i>Asegurable Título:</i>	<p>13. Vendedor y comprador deberá dar aceptar tal título como deberan estar dispuestos a aprobar y seguros, de conformidad con su forma normal de la titularidad de política aprobado por el Estado de Nueva York Departamento de Seguros, con sujeción únicamente a los asuntos previstos en el presente contrato.</p>
<i>Cierre, Escritura y Título:</i>	<p>14. (a) "Clausura", la liquidación de las obligaciones del vendedor y del comprador entre sí en virtud de este contrato, incluyendo el pago de la precio de compra al vendedor y el comprador a la entrega de una escritura correcta en los registros de forma abreviada, debidamente cumplimentada y reconocimiento, con el fin de transmitir al comprador el título de pleno dominio de pago a los locales, libres de todo gravamen, salvo que aquí se indique lo contrario. La escritura deberá contener un pacto por el Vendedor como lo exige el Subd. 5 de la sección 13 de la Ley Lien.</p> <p>(b) Si el Vendedor es una sociedad, deberá entregar al comprador en el momento de la clausura (i) una resolución de su Consejo de Administración autorizar la venta y entrega de la escritura, y (ii) un certificado por el Secretario o Subsecretario de la empresa la certificación de dicha resolución y exponiendo los hechos que demuestran que la transferencia se ajusta a los requisitos de la Sección 909 de la Ley de Corporación Empresarial. La escritura, en tal caso, debiera incluir un considerando suficiente para establecer el cumplimiento de dicha sección.</p>
<i>Fecha de Cierre y Lugar:</i>	<p>15. Clausura se llevara a cabo en la oficina de la tarde en el de , o, a un preaviso razonable (por teléfono o de otro tipo) por cliente, en la oficina de</p>
<i>Condiciones que deben Clausura:</i>	<p>16. Presente contrato y el comprador tiene la obligación de comprar los locales también están sujetos y condicionados a la realización de las siguientes condiciones previas:</p> <p>(a) La precisión, a partir de la fecha de cierre, de las representaciones y garantías del Vendedor en el presente contrato.</p> <p>(b) La entrega por el vendedor al comprador de un certificado válido y que subsisten de ocupación o de otro tipo de certificado de cumplimiento, o pruebas de que ninguno era necesario, que abarca la construcción (s) y todas las demás mejoras ubicado en la propiedad se autoriza su utilización como una XX vivienda familiar en la fecha de cierre.</p> <p>(c) La entrega por el vendedor al comprador de un debidamente cumplimentada y declaración jurada (en la forma prescrita por la ley), alegando la ejecución de la presente, se contempla la venta, si tal es el caso, de conformidad con el artículo 31-B de la Ley Tributaria del Estado de Nueva York y el reglamento promulgado al respecto, ya que el mismo podrá ser modificado de vez en cuando (colectivamente el "impuesto a las ganancias de la Ley"), o si dicha venta no estará exenta en virtud de la Ley del Impuesto sobre Beneficios, el vendedor y el comprador se compromete a cumplir en un oportunamente con los requisitos de la Ley del Impuesto sobre beneficios y, al cierre, el vendedor deberá entregar al comprador (i) un oficial de retorno que no debe impuestos, o (ii) un oficial de retorno acompañados de un certificado o cheque bancario oficial basado en una nueva York institución bancaria de pagar a la orden del Estado de Nueva York Departamento de Impuestos y Finanzas en el importe del impuesto demostrado que debido al respecto. Vendedor (x) que paguen sin demora cualquier impuesto adicional que puede ser debida en virtud de la Ley del Impuesto sobre ganancias, junto con los intereses y las sanciones al respecto, en su caso, que podrá ser evaluado o vencen después de clausura, y / o ejecutar cualquier otro documento que pueda ser necesarias respecto a los mismos, y (y) indemnizar, defender y salvar comprador de, por y contra cualquiera de los anteriores y cualquier otro daco, responsabilidad, costo o gasto (incluyendo honorarios razonables de abogados) que puedan ser sufridos o incurridos por el comprador por razón el no pago de la misma. Las disposiciones de este inciso (c) Clausura sobrevivir.</p> <p>(d) La entrega por el vendedor al comprador de un vendedor de certificación declarando que no es una persona extranjera, que la certificación se harán en la forma exigida por entonces FIRPTA. Si el Vendedor no puede entregar la mencionada certificación o si el comprador no tiene derecho en virtud de FIRPTA basarse en dicha certificación, el comprador deberá deducir y retener el precio de compra de un importe igual al 10% de ellos (o cualquier menor cantidad permitida por la ley) y en el cierre de devolver el importe retenido con los formularios necesarios para el Servicio de Impuestos Internos.</p> <p>(e) La entrega de los locales y todo el edificio (s) y las mejoras que incluye una parte del mismo en escoba limpia, libre y vacantes de los arrendamientos o alquileres, junto con las llaves de los locales.</p> <p>(f) Todas las tuberías (incluyendo el abastecimiento de agua y sistemas sifónicos, en su caso), calefacción y aire acondicionado, en su caso, eléctricos y mecánicos de los sistemas, equipos y maquinaria en la construcción (s), ubicado en la propiedad y todos los aparatos que se incluyen en esta venta está en condiciones de funcionamiento a partir de la fecha de cierre.</p> <p>(g) Si los locales son una o dos una casa de familia, la entrega por las partes en la Clausura de las declaraciones juradas en cumplimiento de la ley estatales y locales necesarios en el sentido de que hay instalado en los locales un dispositivo de alarma de detección de humo o dispositivos.</p> <p>(h) La entrega por las partes de cualesquiera otras declaraciones juradas que se requieren como condición de la grabación de la escritura.</p>
<i>Escritura Transferencia y</i>	<p>17. Al cierre, la certificación oficial de banco o cheques a la orden del Estado pertinente, o del oficial de la Ciudad en la cantidad de cualquier transferencia y / o grabación de impuestos a pagar por motivo de la entrega o registro de la escritura de hipoteca o, en su caso, se emitirá por la parte que por ley o por este</p>

<i>Grabaci3n Impuestos:</i>	contrato a pagar la transferencia y / o grabaci3n de impuestos, junto con cualquier declaraci3n de impuestos debidamente cumplimentada y jurada, y esa parte se encargar3 en todos los controles y vuelve a ser entregado a la funcionario publico inmediatamente despu3s de Clausura. La obligaci3n de pagar cualquier impuesto adicional o la deficiencia y los intereses o sanciones al respecto deber3 sobrevivir Clausura.
<i>Prorratesos Y Otro Ajustes; De agua Y Instalaci3n Evaluaciones:</i>	<p>18. (a) En la medida en que sea aplicable, las siguientes se distribuir3n a partir de la medianoche del d3a antes de la fecha de cierre.</p> <p>(i) los impuestos, las tarifas de agua y alcantarillado alquileres, sobre la base del ejercicio econ3mico para el que evaluar3n, (ii) el combustible, (iii) los intereses de la hipoteca existente, (iv) sobre las primas de las p3lizas de seguro transferible y renovaciones de los que expiran antes de la clausura, (v) byveda cargos, (vi) los alquileres y como cuando se recaudan.</p> <p>(b) En caso de cierre se producir3 antes de que un nuevo tipo impositivo se fija, la distribuci3n de los impuestos ser3 sobre la base de la tasa de impuesto para el periodo fiscal inmediatamente procedimiento que se aplica a m3s tardar valuaci3n.</p> <p>(c) Si hay un medidor de agua en los locales, el vendedor estar3 obligado a proporcionar una lectura a una fecha no m3s de 30 d3as antes de la clausura y no fijadas metros de alcantarillado de carga y de alquiler, si los hubiere, se distribuir3n sobre la base de esa 3ltima lectura .</p> <p>(d) Si en la fecha de cierre de los locales se ven afectadas por una evaluaci3n que sea o pueda ser pagadera en cuotas anuales, y la primera cuota es un derecho de retenci3n, o se ha pagado y, a continuaci3n, para los efectos del presente contrato todos los impagados cuotas se consideraron vencidas y se abonar3 por el Vendedor en o antes de la clausura.</p> <p>(e) Cualquier error u omisi3n en la inform3tica o prorratesos otros ajustes en el cierre se corregir3 en un plazo razonable despu3s de Clausura. Este p3rrafo se clausura sobrevivir.</p>
<i>Subsidio para no pagados Impuestos, etc.:</i>	19. El vendedor tiene la opci3n de cr3dito para el comprador como un ajuste al precio de compra con el importe de los impuestos no pagados, cuotas, tarifas de agua y alcantarillado alquileres, junto con los intereses y las sanciones respecto a una fecha no menos de cinco d3as h3biles despu3s del cierre, a condici3n de oficial de proyectos de ley que ellos calculado para esa fecha se producen en el Clausura.
<i>Uso de Compra Precio para Eliminar Grav3menes:</i>	20. Si al cierre, hay otros grav3menes o cargas que el Vendedor est3 obligado a pagar o la aprobaci3n de la gesti3n, el Vendedor puede utilizar cualquier parte del saldo en efectivo del precio de compra o descarga de pago, siempre Vendedor entregar3 al cliente al mismo tiempo en instrumentos de cierre en forma de grabaci3n y suficientes para satisfacer tales hipotecas o grav3menes de registro, junto con el costo de la grabaci3n o la presentaci3n de dichos instrumentos. Como alternativa vendedor podr3 depositar el dinero suficiente con el ttulo de la compa3a de seguros contratados por el comprador aceptable y necesaria para que lista pueda garantizar su gesti3n, pero sylo si el ttulo de compa3a de seguros asegurar comprador del ttulo de clara de los asuntos o asegurar su aplicaci3n a de los locales y asegurar el prestamista del comprador institucional clara de estos asuntos. Al momento del aviso (por tel3fono o de otro tipo), habida cuenta de no menos de 3 d3as h3biles antes del cierre, el comprador deber3 presentar por separado certificado o cheques bancarios oficiales a lo solicitado para ayudar a aclarar estas cuestiones.
<i>Ttulo Examen; Del vendedor Incapacidad para Transmitir; Limitaciones de Responsabilidad:</i>	<p>21. (a) El comprador deber3 ordenar un examen de ttulo en el respeto de los locales de una compa3a de ttulos registrados o autorizados para expedir el seguro de ttulo por el Estado de Nueva York Departamento de Seguros o cualquier agente de dicha empresa ttulo inmediatamente despu3s de la ejecuci3n del presente contrato o, si este contrato est3 sujeto a la hipoteca de contingencia establecido en el p3rrafo 8, despu3s de una hipoteca compromiso ha sido aceptada por el comprador. Comprador causa una copia del ttulo del informe y las adiciones a los mismos se entregar3n al abogado (s) de vendedor inmediatamente despu3s de la recepci3n de la misma.</p> <p>(b) Si en la fecha de cierre del vendedor no puede traspasar la titularidad al comprador, de conformidad con el presente contrato, o el comprador tiene otros motivos v3lidos para rechazar el cierre, ya sea por raz3n de embargos, grav3menes u otras objeciones a la titularidad o de otro tipo (en adelante colectivamente llamados "defectos"), excepto los sujetos a que el comprador est3 obligado a aceptar el presente ttulo, o que el comprador puede tener que renunciar a los otros y que el Vendedor ha convenido expresamente en este documento para eliminar, subsanar o la aprobaci3n de la gesti3n y si el comprador se niegan a renunciar el mismo ttulo y cerrar sin reducci3n del precio de compra y, a continuaci3n, salvo en los casos enunciados, el Vendedor tendr3 el derecho, a elecci3n exclusiva del Vendedor, ya sea para adoptar las medidas que estime convenientes Vendedor podr3 quitar, poner remedio, o la aprobaci3n de la gesti3n cumplir con tales defectos o cancelar este contrato, (ii) si el vendedor opta por tomar medidas para eliminar, subsanar o cumplir con tales defectos, el Vendedor tendr3 derecho de vez en cuando, previa notificaci3n por escrito al comprador, de aplazar la fecha de cierre para el presente por un periodo o periodos que no excedan de 60 d3as en total (pero no m3s all3 de la fecha en que el compromiso del comprador de hipotecas, en su caso, expirar3), y la fecha de cierre se aplazy a una fecha especificada por el Vendedor no m3s all3 de dicho periodo. Si por cualquier motivo, el Vendedor no tendr3 3xito en la eliminaci3n, o cumplir con la reparaci3n de tales defectos a la expiraci3n de tal aplazamiento (s) y si el comprador deber3 ser reacios a renunciar a la misma y para cerrar el ttulo sin reducci3n del precio de compra y, a continuaci3n, cualquiera de las partes puede cancelar el contrato por escrito a la otra dado un plazo de 10 d3as despu3s de dicha fecha aplazada, (iii) a pesar de lo anterior, la hipoteca existente (a menos que esta venta est3 sujeta a las mismas) y cualquier asunto creado por el Vendedor despu3s de la fecha de la presente se liberar3, de alta o de otro tipo curado por el Vendedor en o antes de la clausura.</p> <p>(c) Si se cancela el contrato de conformidad con sus t3rminos, que no sea como resultado de la omisi3n del comprador, el presente contrato quedar3 rescindido y llegado a su fin, y ninguna de las partes ser3 m3s derechos, obligaciones o responsabilidades en contra o al otras a continuaci3n o de otra ndole, salvo que: (i) El vendedor se demora la devoluci3n o la causa Escrowee a la devoluci3n de las arras al comprador y, a menos que cancelarse como consecuencia de la omisi3n del comprador o de conformidad con el p3rrafo 8, a reembolsar el precio de coste neto de examen de ttulo, incluyendo todas las cargas adicionales correspondientes, y el coste neto que, si realmente pagados o incurridos por el comprador, para la actualizaci3n de la encuesta actual de los locales o de una nueva encuesta, y (ii) las obligaciones en virtud del p3rrafo 27 se sobrevivir a la terminaci3n de este contrato.</p>
<i>Declaraci3n jurada en cuanto a Sentencias, Quiebras, etc.:</i>	22. Si el examen revela un ttulo juicios, quiebras o vuelve contra otros nombres de personas que tengan la misma o similar a la del vendedor, el vendedor deber3 entregar una declaraci3n jurada de clausura en el que se muestre que no estamos en contra del vendedor.
<i>Valores predeterminados y Recursos:</i>	<p>23. (a) Si el comprador por defecto a continuaci3n, el Vendedor es el 3nico recurso ser3 el de recibir y retener el pago de dacos y perjuicios como arras, en el del vendedor de acuerdo en que los dacos en caso de impago del comprador podria ser imposible de determinar, y que constituye el arras una cantidad justa y razonable de los dacos y perjuicios en virtud de las circunstancias y no es una pena.</p> <p>(b) Si el Vendedor por defecto a continuaci3n, el comprador tendr3 los recursos que el comprador tendr3 derecho, al derecho o en equidad, incluyendo pero no limitado a, el cumplimiento espec3fico.</p>
<i>Del comprador Lien:</i>	24. Todo el dinero pagado a cuenta de este contrato y, a continuaci3n, los gastos razonables de examen de la titularidad de los locales y de cualquier encuesta de gastos de inspecci3n y estudio, que se hicieron hipotecas sobre los locales, pero este tipo de grav3menes no continuar3 tras el incumplimiento por el comprador en virtud del presente contrato.
<i>Avisos:</i>	<p>25. Cualquier notificaci3n u otra comunicaci3n ("Aviso") se har3 por escrito y</p> <p>(a) enviada por cualquiera de las partes o por sus respectivos abogados wha est3n autorizados para hacerlo en su nombre o por el Escrowee, registrada o certificada por correo, franqueo prepagado, o</p> <p>(b) entregadas en persona o por correo, con acuse de recibo reconociy, a las respectivas direcciones indicadas en este contrato para el partido y la Escrowee, a quien el anuncio es que ha de darse, o para cualquier otra direcci3n que esa parte o se Escrowee designar3 en lo sucesivo, mediante notificaci3n a la otra parte o partes y el Escrowee en virtud del presente apartado. Cada notificaci3n por correo se considerar3 realizada en el tercer d3a h3bil siguiente a la fecha de env3o de la misma, excepto que cualquier notificaci3n a Escrowee se considerar3 sylo a partir de la recepci3n por cada Aviso Escrowee y entregado en persona o por correo se considerar3 dada cuando entregado.</p>

No. Asignaci3n: 26. El presente contrato no podr3 ser cedido por el comprador sin el previo consentimiento escrito del Vendedor, en cada caso y cualquier pretensi3n de afectaci3n (s) de hecho sin dicho consentimiento ser3 nulo.

Broker: 27. Cada vendedor y comprador representa y garantiza a los dem3s que no ha tratado con ning3n agente en relaci3n con la venta de otros ("Broker") y el Vendedor debera pagar ninguna comisi3n Broker obtenidos en virtud de un acuerdo separado entre el Vendedor y Broker. Vendedor y el comprador debera indemnizar y defender a cada uno otro en contra de todos los gastos, reclamaciones y gastos, incluyendo honorarios razonables de abogados, que se deriven de la violaci3n de sus respectivas partes de la representaci3n o cualquier acuerdo que figura en el presente apartado. Las disposiciones del presente apartado se clausura sobrevivir o, en caso de cierre no se produce, la rescisi3n de este contrato.

Varios: 28. (a) Todos los anteriores acuerdos, convenios, declaraciones y garant3as, oral o escrito, entre el vendedor y el comprador se fusionan en el presente contrato, sino que expresa completamente su pleno acuerdo y se ha concluido tras una completa investigaci3n, ninguna de las partes confiar en cualquier declaraci3n efectuada por cualquier otra persona que no est3 establecido en el presente contrato.
 (b) Ni el presente contrato ni cualquiera de sus disposiciones puede ser objeto de dispensa, modificado o cancelado, excepto por escrito. Este contrato se aplicar3 tambi3n a los herederos y se unen, distribuye, representantes legales, sucesores y cesionarios autorizados de las partes respectivas. Las Partes se autorizan sus respectivos abogados llegar a un acuerdo por escrito a cualquier cambio en las fechas y plazos previstos en el presente contrato.
 (c) Cualquier palabra o t3rmino en singular en este documento tambi3n se lee como en el plural y el neutro deber3 incluir el g3nero masculino y femenino, cuando el sentido del presente contrato lo requiera.
 (d) Los t3tulos en este contrato son para conveniencia de referencia solamente y de ninguna manera definir, limitar o describir el alcance de este contrato y no ser3n considerados en la interpretaci3n del presente contrato o de cualquier disposici3n del mismo.
 (e) Este contrato no ser3 vinculante o efectivo hasta debidamente ejecutado y entregado por el vendedor y el comprador.
 (f) El vendedor y el comprador deber3 cumplir los requisitos de informaci3n con el IRC, en su caso. Este p3rrafo se clausura sobrevivir.
 (g) Cada una de las partes, en cualquier momento y de vez en cuando, ejecutar, en su caso reconocer y entregar tales nuevos instrumentos y documentos y cualquier otra medida que pueda ser razonablemente solicitada por la otra, con el fin de llevar a cabo la intenci3n y el prop3sito del presente contrato. Este p3rrafo se clausura sobrevivir.
 (h) Este contrato est3 destinado para el beneficio exclusivo de las partes y, salvo que se disponga expresamente en este documento, no ser3 para el beneficio de, y no crea ning3n derecho, o ser exigible por cualquier otra persona o entidad.

EN FE DE LO CUAL, este contrato ha sido debidamente ejecutada por las partes.

Vendedor

Comprador

Vendedor

Comprador

Abogado de Vendedor::

Direcci3n::

Tel: Fax:
 Fiscal para el comprador:

Direcci3n::

Tel: Fax:

La recepci3n del pago y se reconoce el abajo firmante se compromete a actuar de conformidad con las disposiciones del p3rrafo 6 supra.

Escrowee

Contrato de Venta

TITULO NO.

A

LOCALES

DISTRITO

SECCION

BLOQUE

LOTE

O CIUDAD CONDADO

NUMERO DE DIRECCION CALLE