

Preparado conjuntamente por la Sección de Bienes Inmuebles de la New York State Bar Association, el Estado de Nueva York Título Asociación Tierra, la Real Comisión de Derecho de la Propiedad de la Asociación del Colegio de Abogados de la Ciudad de Nueva York y de la Comisión de Bienes Inmuebles de la Nueva Ley Condado de York, Asociación de Abogados.

**Advertencia:** NO SE HACE REPRESENTACIÓN QUE ESTA FORMA O CONTRATO DE COMPRA Y VENTA DE REAL ESTATE CUMPLA CON LA SECCIÓN 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 CONDENAS.

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 disposición se haga en el presente contrato, la Sección 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 pérdida a la toma de posesión de los locales antes de que el título de clausura.

#### Residencial Contrato de Venta

<i>Fecha:</i>	<b>CONTRATO DE COMPRAVENTA</b> , como de hecho _____, 20____ ENTRE
<i>Partes:</i>	Dirección: Número de Seguro Social / Fed. I.D. Número (s):  denominado en lo sucesivo "VENDEDOR", y  Dirección: Número de Seguro Social / Fed. I.D. Número (s):  denominado en lo sucesivo "COMPRADOR".  <b>Las partes convienen en lo siguiente:</b>
<i>Locales:</i>	1. Vendedor transmitir y vender y el comprador adquirirá la propiedad, junto a todos los edificios y mejoras al respecto (colectivamente el "Locales"), se explica con más detalle en una página independiente marcado "Anexo A", que figura en el anexo y forman parte del mismo y también conocido como: Dirección:  Mapa del impuesto Designación:  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 línea central del mismo, incluyendo cualquier derecho de cualquier vendedor de adjudicación no remunerado en virtud de cualquier tomando por la condena y / o por cualquier daño a los locales por razón 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 transmisión de tal título y la cesión y la recogida de este tipo de adjudicación o daños.
<i>Propiedad Personal:</i>	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 excepción de cualquier hipoteca existente para que esta venta puede ser objeto. Incluyen, pero no están limitadas a, la fontanería, calefacción, iluminación y accesorios de cocina, cuarto de baño 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 televisión, veleta, mástil, 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 continuación (táchese lo inaplicable artículos).  Excluidas de esta venta son los muebles y enseres domésticos y
<i>Precio de Compra:</i>	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 sujeción a la recogida, la recepción de la que se reconoce, que se celebrará en el depósito de garantía de conformidad con el párrafo 6 del presente contrato ( el "arras"): \$ _____ (b) de la asignación de la cantidad principal no remunerado de la hipoteca existente sobre la fecha del presente, el pago de los cuales el comprador deberá asumir por acumulación 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: \$ _____
<i>Hipoteca actual:</i>	4. (Táchese si inaplicable) Si la venta está sujeta a una hipoteca existente, tal como se indica en el párrafo 3(b) anterior: (a) Los locales se transmite sujeto a la continuación del embargo de la hipoteca existente, que actualmente está por pagar, con intereses a la tasa de por ciento anual, en dólares mensuales que \$ _____ incluye principal, intereses y montos de depósito de garantía, 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 sólo los pagos requeridos por la hipoteca existente se hará entre la fecha del presente Clausura y. (c) Si hay una cuenta de garantía 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 garantía bloqueada al Vendedor en el Clausura. (d) El vendedor deberá entregar al comprador en un certificado de fecha de cierre no más de 30 días antes de clausura firmada por el titular de la hipoteca existente, en forma de registro, certificación 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 deberá pagar las tasas para el registro de dicho certificado. Si el titular de la hipoteca existente es un banco u otra institución, tal como se define en la sección 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 más de 30 días antes del cierre, que contiene la misma información. (e) El Vendedor declara y garantiza que (i) El vendedor ha entregado al cliente verdadero y una copia completa de la hipoteca existente, garantizado así 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 será, en su defecto, y (iii) la hipoteca existente no contiene ninguna disposición que permita al titular de la hipoteca para exigir su pago inmediato en su totalidad o cambiar cualquier otro término del mismo, con motivo de la venta o transmisión de los locales.
<i>Del precio de Compra de hipotecas:</i>	5. (Táchese si inaplicable) Si tiene que haber un precio de compra de hipotecas, tal como se indica en el párrafo 3 (c) anterior: (a) La nota del precio de compra y la hipoteca se extenderá por el abogado de vendedor en el formulario adjunto o, si no, en el formulario normalizado adoptado por el Estado de Nueva York Titulación de Tierras Asociación. El comprador deberá 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 preparación. (b) La nota del precio de compra y facilitará asimismo la hipoteca que está 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 interés del mismo no se ser superior al _____ ciento por año y el total del servicio de la deuda del mismo no deberá ser mayor de \$ _____ por año, y (ii) si el importe principal del mismo será 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 abonará a la titular de dicho precio de compra de hipotecas en la reducción de los principales de ellos. El precio de compra de hipotecas también se dispone que dicho pago a la titular de la misma no deberá 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 subordinación.
<i>Pronto en el depósito de garantía:</i>	6. (a) Los vendedores abogado ( "Escrowee") celebrará las arras para el Vendedor en la cuenta de garantía bloqueada en una cuenta bancaria en la segregación de cierre, o antes, hasta la terminación del presente contrato y deberá pagar una o más de aplicar las arras, de conformidad con los términos de el presente apartado. Se Escrowee (no) (Táchese 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 abonará a la parte con derecho a las arras y la parte que recibe el interés deberá pagar cualquier impuesto sobre la renta respecto. Si los intereses no es en beneficio de las partes, las arras se efectuó en una IOLA cuenta o de cualquier otra manera permitida o requerida por la ley. La Federal de Seguridad Social o números de identificación de las partes se aportará a Escrowee previa solicitud. Al cierre, el arras serán pagados por Escrowee al Vendedor. Si por alguna razón de clausura y no se produce cualquiera de las partes da aviso (como se define en el párrafo 25) a Escrowee exigiendo el pago de las arras, Escrowee dará pronto aviso a la otra parte de esa demanda. Escrowee Si no recibe notificación de objeción de esa otra

parte en la propuesta de pago dentro de 10 días hábiles después de la concesión de dicha notificación, Escrowee queda autorizado y dirigido a hacer dicho pago. Si Escrowee no recibir este tipo de aviso de objeción dentro del período de 10 días o si, por cualquier otra razón de buena fe Escrowee elegirá no hacer dicho pago, se Escrowee seguirá celebrando esa cantidad hasta que la dirección de Comunicación de las partes del presente contrato o una solución definitiva, nonappealable sentencia, orden o decreto de un tribunal. Sin embargo, Escrowee tendrá derecho en cualquier momento para depositar el arras y el interés al respecto con el secretario de un tribunal en el condado en el que los locales se encuentran, y dará aviso de dicho depósito al vendedor y comprador. A dicho depósito o de otro tipo de desembolso de acuerdo con los términos de este párrafo, Escrowee quedará exento y liberado de todas las demás obligaciones y responsabilidades a continuación.

(b) Las Partes reconocen que, aunque es Escrowee arras para la celebración de la cuenta del vendedor, para todos los demás efectos Escrowee actúa únicamente como una parte interesada en su solicitud y para su conveniencia y que Escrowee no será responsable ante cualquiera de las partes para cualquier acto o la omisión 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 relación con el desempeño de las tareas Escrowee a continuación, 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 estará plenamente protegida en la que actúa o absteniéndose 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 disposición de este párrafo por la firma en el lugar indicado en la página de firma del presente contrato.

(e) Escrowee o cualquier miembro de su empresa, no estarán 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 esté en posesión de las arras y sigue actuando como Escrowee.

*Acceptable Fondos:*

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

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

(b) Buena cheque certificado de cliente o basado en los controles oficiales emitidos por cualquier banco, caja de ahorros, una compañía fiduciaria o una asociación de ahorro y préstamo con una oficina bancaria en el Estado de Nueva York, unendored y que deben pagarse a la orden del vendedor, o como Vendedor de otra manera directa a no menos de 3 días de aviso (por teléfono 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 verificación 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. (*Táchese si inaplicable*) Las obligaciones del comprador a continuación están condicionadas a la expedición 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 préstamo hipotecario, otros que una VA, FHA gubernamental o de otro tipo de préstamo asegurado, al comprador, el único comprador en costos y gastos, de dólares o menor cantidad, tales como comprador estaría dispuesto a aceptar, en las tasa de interés fija que no exceda inicial o ajustable tipo de interés que no exceda de un plazo de al menos año y en otros términos el compromiso habitual, sea o no condicionada a ningún factor que no sea una evaluación satisfactoria para el prestamista institucional. Comprador (a) realizar una pronta aplicación de prestamista institucional para este tipo de préstamo hipotecario, (b) suministrar información precisa y completa en relación con el comprador y los miembros de la familia del cliente, según sea necesario, (c) pagar todas las tasas, puntos y cargos requeridos en relación con dicha solicitud y préstamo, (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 dirección institucional de cada prestamista a que el comprador haya hecho esa solicitud. El comprador deberá cumplir con todas las exigencias de ese compromiso (o de cualquier otro compromiso aceptado por el comprador) y el vendedor deberá proporcionar una copia del mismo inmediatamente después de la recepción 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 podrá cancelar el presente contrato, dando aviso al Vendedor dentro de los 5 días hábiles después de la Fecha de Compromiso , en cuyo caso el contrato se considerará cancelada y, posteriormente, ninguna de las partes será aún más en contra de los derechos u obligaciones o pasivos, a los otros por razón del presente contrato, salvo que las arras se devolverán al comprador sin demora y con excepción de lo establecido en el párrafo 27. Si el comprador no haya dado aviso de cancelación o si el comprador deberá aceptar un compromiso que no cumple con las condiciones establecidas anteriormente, entonces el comprador se considerará 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 transmitió a condición de que:

(a) La zonificación y subdivisión de las leyes y reglamentos, y de referencia, histórico o humedales designación, 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 invasión, áreas, medidas bodega, recorte y cornisas, en su caso, a cualquier calle o carretera;

(d) los impuestos de bienes inmuebles que son un derecho de retención, pero aún no están vencidos y exigibles; y

(e) Los demás asuntos, en su caso, incluida una encuesta de excepción, establecidos en un ciclista adjunta.

*Gubernamentales Violaciones y Órdenes:*

10. (a) El vendedor deberá cumplir con todas las notas o avisos de violaciones de la ley o las ordenanzas municipales, tomó 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.

(b) (*Táchese lo inaplicable*) Todas las obligaciones que afectan a los locales de conformidad con el Código 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.

*Del vendedor Representaciones:*

11. (a) El Vendedor representa y garantiza al comprador que:

(i) El lindan Locales o de un derecho de acceso a la vía pública;

(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;

(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, Código de Rentas Internas ("IRC"), Sección 1445, según enmendada, y las normas promulgadas al respecto (Colectivamente "FIRPTA");

(iv) Los locales no se ven afectados por las exenciones o reducciones de impuestos, y

(v) el Vendedor ha sido conocida por ningún otro nombre para los últimos diez años, excepto:

(b) el Vendedor garantiza que los pactos y todas las representaciones y garantías establecidos en este contrato deberá ser veraz y correcta en el Clausura.

(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.

*Condición de Propiedad:*

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 la propia 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, tendrá derecho, en el momento oportuno y previa notificación razonable (por teléfono o de otro tipo) al Vendedor, para inspeccionar los locales antes del cierre.

*Asegurable Título:*

13. Vendedor y comprador deberá dar aceptar tal título como

deberán 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.

*Cierre, Escritura y Título:*

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 reconoció, 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.

(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, deberá incluir un considerando suficiente para establecer el cumplimiento de dicha sección.

*Fecha de Cierre y Lugar:*

15. Clausura se llevará 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

*Condiciones que deben Clausura:*

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:

(a) La precisión, a partir de la fecha de cierre, de las representaciones y garantías del Vendedor en el presente contrato.

(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.

(c) La entrega por el vendedor al comprador de un debidamente cumplimentada y declaración jurada (en la forma prescrita por la ley), alegando la exención 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

	<p>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 daño, 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 sépticos, 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 Grabación Impuestos:</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 contrato a pagar la transferencia y / o grabación de impuestos, junto con cualquier declaración de impuestos debidamente cumplimentada y jurada, y esa parte se encargará en todos los controles y vuelve a ser entregado a la funcionario público inmediatamente después de Clausura. La obligación de pagar cualquier impuesto adicional o la deficiencia y los intereses o sanciones al respecto deberá sobrevivir Clausura.</p>
<i>Prorrates Y Otro Ajustes; De agua Y Instalacio'n Evaluaciones:</i>	<p>18. (a) En la medida en que sea aplicable, las siguientes se distribuirán a partir de la medianoche del día antes de la fecha de cierre.</p> <p>(i) los impuestos, las tarifas de agua y alcantarillado alquileres, sobre la base del ejercicio económico para el que evaluaron, (ii) el combustible, (iii) los intereses de la hipoteca existente, (iv) sobre las primas de las pólizas de seguro transferible y renovaciones de los que expiran antes de la clausura, (v) bóveda cargos, (vi) los alquileres y como cuando se recaudan.</p> <p>(b) En caso de cierre se producirá antes de que un nuevo tipo impositivo se fija, la distribución de los impuestos será sobre la base de la tasa de impuesto para el período fiscal inmediatamente procedimiento que se aplica a más tardar valuación.</p> <p>(c) Si hay un medidor de agua en los locales, el vendedor estará obligado a proporcionar una lectura a una fecha no más de 30 días antes de la clausura y no fijadas metros de alcantarillado de carga y de alquiler, si los hubiere, se distribuirán sobre la base de esa última lectura .</p> <p>(d) Si en la fecha de cierre de los locales se ven afectadas por una evaluación que sea o pueda ser pagadera en cuotas anuales, y la primera cuota es un derecho de retención, o se ha pagado y, a continuación, para los efectos del presente contrato todos los impagados cuotas se considerarán vencidas y se abonará por el Vendedor en o antes de la clausura.</p> <p>(e) Cualquier error u omisión en la informática o prorrates otros ajustes en el cierre se corregirá en un plazo razonable después de Clausura. Este párrafo se clausura sobrevivir.</p>
<i>Subsidio para no pagados Impuestos, etc.:</i>	<p>19. El vendedor tiene la opción de crédito 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 días hábiles después del cierre, a condición de oficial de proyectos de ley que ellos calculado para esa fecha se producen en el Clausura.</p>
<i>Uso de Compra Precio para Eliminar Gravámenes:</i>	<p>20. Si al cierre, hay otros gravámenes o cargas que el Vendedor está obligado a pagar o la aprobación de la gestión, el Vendedor puede utilizar cualquier parte del saldo en efectivo del precio de compra o descarga de pago, siempre Vendedor entregará al cliente al mismo tiempo en instrumentos de cierre en forma de grabación y suficientes para satisfacer tales hipotecas o gravámenes de registro, junto con el costo de la grabación o la presentación de dichos instrumentos. Como alternativa vendedor podrá depositar el dinero suficiente con el título de la compañía de seguros contratados por el comprador aceptable y necesaria para que ésta pueda garantizar su gestión, pero sólo si el título de compañía de seguros asegurar comprador del título de clara de los asuntos o asegurar su aplicación a de los locales y asegurar el prestamista del comprador institucional clara de estos asuntos. Al momento del aviso (por teléfono o de otro tipo), habida cuenta de no menos de 3 días hábiles antes del cierre, el comprador deberá presentar por separado certificado o cheques bancarios oficiales a lo solicitado para ayudar a aclarar estas cuestiones.</p>
<i>Título Examen; Del vendedor Incapacidad para Transmitir; Limitaciones de Responsabilidad:</i>	<p>21. (a) El comprador deberá ordenar un examen de título en el respeto de los locales de una compañía de títulos registrados o autorizados para expedir el seguro de título por el Estado de Nueva York Departamento de Seguros o cualquier agente de dicha empresa título inmediatamente después de la ejecución del presente contrato o, si este contrato está sujeto a la hipoteca de contingencia establecido en el párrafo 8, después de una hipoteca compromiso ha sido aceptada por el comprador. Comprador causa una copia del título del informe y las adiciones a los mismos se entregarán al abogado (s) de vendedor inmediatamente después de la recepción 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 válidos para rechazar el cierre, ya sea por razón de embargos, gravámenes u otras objeciones a la titularidad o de otro tipo (en adelante colectivamente llamados "defectos"), excepto los sujetos a que el comprador está obligado a aceptar el presente título, 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 aprobación de la gestión y si el comprador se niegan a renunciar el mismo título y cerrar sin reducción del precio de compra y, a continuación, salvo en los casos enunciados, el Vendedor tendrá el derecho, a elección exclusiva del Vendedor, ya sea para adoptar las medidas que estime convenientes Vendedor podrá quitar, poner remedio, o la aprobación de la gestión 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 tendrá derecho de vez en cuando, previa notificación por escrito al comprador, de aplazar la fecha de cierre para el presente por un período o períodos que no excedan de 60 días en total (pero no más allá de la fecha en que el compromiso del comprador de hipotecas, en su caso, expirará), y la fecha de cierre se aplazó a una fecha especificada por el Vendedor no más allá de dicho período. Si por cualquier motivo, el Vendedor no tendrá éxito en la eliminación, o cumplir con la reparación de tales defectos a la expiración de tal aplazamiento (s) y si el comprador deberá ser reacios a renunciar a la misma y para cerrar el título sin reducción del precio de compra y, a continuación, cualquiera de las partes puede cancelar el contrato por escrito a la otra dado un plazo de 10 días después de dicha fecha aplazada, (iii) a pesar de lo anterior, la hipoteca existente (a menos que esta venta está sujeta a las mismas) y cualquier asunto creado por el Vendedor después de la fecha de la presente se liberará, 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 términos, que no sea como resultado de la omisión del comprador, el presente contrato quedará rescindido y llegado a su fin, y ninguna de las partes será más derechos, obligaciones o responsabilidades en contra o a otras a continuación o de otra índole, salvo que: (i) El vendedor se demora la devolución o la causa Escrowee a la devolución de las arras al comprador y, a menos que cancelarse como consecuencia de la omisión del comprador o de conformidad con el párrafo 8, a reembolsar el precio de coste neto de examen de título, incluyendo todas las cargas adicionales correspondientes, y el coste neto que, si realmente pagados o incurridos por el comprador, para la actualización de la encuesta actual de los locales o de una nueva encuesta, y (ii) las obligaciones en virtud del párrafo 27 se sobrevivir a la terminación de este contrato.</p>
<i>Declaración jurada en cuanto a Sentencias, Quiebras, etc.:</i>	<p>22. Si el examen revela un título juicios, quiebras o vuelve contra otros nombres de personas que tengan la misma o similar a la del vendedor, el vendedor deberá entregar una declaración jurada de clausura en el que se muestre que no estamos en contra del vendedor.</p>
<i>Valores predeterminados y Recursos:</i>	<p>23. (a) Si el comprador por defecto a continuación, el Vendedor es el único recurso será el de recibir y retener el pago de daños y perjuicios como arras, en el del vendedor de acuerdo en que los daños en caso de impago del comprador podría ser imposible de determinar, y que constituye el arras una cantidad justa y razonable de los daños y perjuicios en virtud de las circunstancias y no es una pena.</p> <p>(b) Si el Vendedor por defecto a continuación, el comprador tendrá los recursos que el comprador tendrá derecho, al derecho o en equidad, incluyendo pero no limitado a, el cumplimiento específico.</p>
<i>Del comprador Lien:</i>	<p>24. Todo el dinero pagado a cuenta de este contrato y, a continuación, los gastos razonables de examen de la titularidad de los locales y de cualquier encuesta de gastos de inspección y estudio, que se hicieron hipotecas sobre los locales, pero este tipo de gravámenes no continuará tras el incumplimiento por el comprador en virtud del presente contrato.</p>
<i>Avisos:</i>	<p>25. Cualquier notificación u otra comunicación ( "Aviso") se hará por escrito y</p> <p>(a) enviada por cualquiera de las partes o por sus respectivos abogados wha están 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 reconoció, 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 dirección que esa parte o se Escrowee designará en lo sucesivo, mediante notificación a la otra parte o partes y el Escrowee en virtud del presente apartado. Cada notificación por correo se considerará realizada en el tercer día hábil siguiente a la fecha de envío de la misma, excepto que cualquier notificación a Escrowee se considerará sólo a partir de la recepción por cada Aviso Escrowee y entregado en persona o por correo se considerará dada cuando entregado.</p>
<i>No. Asignación:</i>	<p>26. El presente contrato no podrá ser cedido por el comprador sin el previo consentimiento escrito del Vendedor, en cada caso y cualquier pretensión de afectación (s) de hecho sin dicho consentimiento será nulo.</p>
<i>Broker:</i>	<p>27. Cada vendedor y comprador representa y garantiza a los demás que no ha tratado con ningún agente en relación con la venta de otros ( "Broker") y el Vendedor deberá pagar ninguna comisión Broker obtenidos en virtud de un acuerdo separado entre el Vendedor y Broker. Vendedor y el comprador deberá 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 violación de sus respectivas partes de la representación o cualquier acuerdo que figura en el presente apartado. Las disposiciones del presente apartado se</p>

clausura sobrevivir o, en caso de cierre no se produce, la rescisión de este contrato.

Varios:

28. (a) Todos los anteriores acuerdos, convenios, declaraciones y garantías, 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 investigación, ninguna de las partes confiar en cualquier declaración efectuada por cualquier otra persona que no esté 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 aplicará también 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 término en singular en este documento también se lee como en el plural y el neutro deberá incluir el género masculino y femenino, cuando el sentido del presente contrato lo requiera.

(d) Los títulos en este contrato son para conveniencia de referencia solamente y de ninguna manera definir, limitar o describir el alcance de este contrato y no serán considerados en la interpretación del presente contrato o de cualquier disposición del mismo.

(e) Este contrato no será vinculante o efectivo hasta debidamente ejecutado y entregado por el vendedor y el comprador.

(f) El vendedor y el comprador deberá cumplir los requisitos de información con el IRC, en su caso. Este párrafo 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 intención y el propósito del presente contrato. Este párrafo se clausura sobrevivir.

(h) Este contrato está destinado para el beneficio exclusivo de las partes y, salvo que se disponga expresamente en este documento, no será para el beneficio de, y no crea ningún 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::

Fiscal para el comprador:

Dirección::

Dirección::

Tel:

Fax:

Tel:

Fax:

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

Escrowee

Contrato de Venta

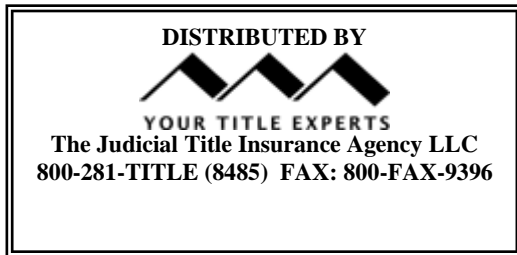
LOCALES

TÍTULO NO.

DISTRITO

A

SECCIÓN



BLOQUE

LOTE

O CIUDAD CONDADO

NÚMERO DE DIRECCIÓN CALLE