

# ADMINISTRADOR PÚBLICO DEL CONDADO DE QUEENS

## CONTRATO DE VENTA DE UNIDAD EN SOCIEDAD COOPERATIVA

Este contrato se celebra el día \_\_\_\_\_ entre LOIS M. ROSENBLATT, Administrador Publico del Condado de Queens, como Administradora del **Patrimonio de** \_\_\_\_\_, el '**Vendedor**' y el '**Comprador**' identificados abajo.

### 1. Ciertas Definiciones e Informaciones

1a Los "contratantes" son:

**Vendedor:** LOIS M. ROSENBLATT, Administrador Publico del Condado de Queens, como Administradora del Patrimonio de \_\_\_\_\_, Difunto.

**Dirección:** 88-11 Sutphin Boulevard, Sala 61, Jamaica, New York 11435.

**No. De Id. Federal:**

**Comprador:**  
**Dirección:**

**No. de Seguro Social:**

1b El abogado del Vendedor es Gerard J. Sweeney, 95-25 Queens Boulevard, Suite 626, Rego Park, New York, 11374

1c No habiendo Agente de cuenta en Fideicomiso, todos y cada uno de los fondos depositados serán retenidos por el Administrador Publico del Condado de Queens, de acuerdo con los términos del contrato, en una cuenta que acumulará interés a nombre del Patrimonio.

1d El "**Representante**" es:

1e El nombre de la Cooperativa de Viviendas ("Corporación") es:

1f El Numero de la "Unidad" es:

1g La Unidad esta localizada en el "Inmueble" conocido como:

1h Las "Acciones" son \_\_\_\_\_ las acciones de la Corporación atribuidas a la Unidad.

1i La "Locasón" es la locación propietaria para esta Unidad dado por

1j El "Corredor" es:

1k El "Cierre" es el traspaso de propiedad de las Acciones y Locaciones, que se ha fechado para tener lugar el día \_\_\_\_\_, en el despacho de Gerard J. Sweeney, Esq. 95-25 Queens Boulevard, Suite 626, Rego Park, New York, 11374 a las \_\_\_\_\_. **SIENDO EL TIEMPO DE PRIMORDIAL IMPORTANCIA, SUJETO SOLAMENTE A LA APROBACION DE LA COOPERATIVA.**

1L

i.	El precio de compra es:	\$
ii.	El Depósito de Compromiso es:	\$
iii.	El Depósito del Contrato es:	\$
iv.	El Saldo del Precio de Compra pagadero al Cierre es:	\$

1m La parte responsable del pago de cualquier Impuesto reversible, ["Flip Tax"], o cualquier impuesto de traspaso, si hubiere será el Vendedor.

1n El depósito del Contrato, juntamente con cualquier y todos los depósitos anteriormente entregados serán retenidos en la cuenta del "Patrimonio", y el interés si hubiere, en esto, no se acreditará al "Comprador".

**2. Acuerdo de Compraventa: Precio de Compra**

2a El Vendedor acepta vender y ceder al Comprador, y el Comprador acuerda comprar y asumir del Vendedor, las acciones y Locaciones por el precio de Compra, sobre los términos y condiciones establecidos en este Contrato.

2b El Precio de Compra es pagadero al Vendedor por el Comprador como está designado en el párrafo 1L, arriba mencionado, y solamente por Cheque Cajero, Cheque Bancario o Cheque Certificado del Comprador pagadero directamente al **Patrimonio de** \_\_\_\_\_. Estos cheques serán emitidos y pagaderos por una sucursal de una Institución Bancaria de Ahorros, Asociación de Ahorros y Prestamos, o Compañía Fiduciaria de Fideicomiso, localizada en la misma Ciudad o Condado que la Unidad. El Vendedor podrá instruir con no menos de un día laborable de aviso, anterior al cierre, que todo o una parte del saldo se haga pagadero a otras personas que no fueren el Vendedor.

**3. Bienes Muebles**

3a Sujetos a los derechos de la Corporación o de algún otro hipotecario a quien la Locación estuviere subordinada, la venta incluye la totalidad de la propiedad del Vendedor, si hubiere, los siguientes "Bienes" hasta donde existieren en la Unidad a esa fecha, y fueren de propiedad del Patrimonio: refrigerador, congelador, estufa, horno, horno microonda, lavaplatos, aparadores y mostradores, artefactos de iluminación, araña de luces, alfombras de pared a pared, artefactos de plomería, aire acondicionado central y/o ventanas o unidades empotradas, lavadora, secadora, rejillas y ventanas de tormenta, accesorios de ventanas, placas de interruptores, partes metálicas de las puertas, empotrados, sin exclusión de esto, **"TAL CUAL"** están.

3b Específicamente se excluye de esta venta todos los bienes muebles que no pertenezcan al patrimonio.

3c Los bienes muebles, si hubieren, no se adquirirán si no tiene lugar el cierre.

3d No habrá remuneración alguna por los Bienes Muebles. El Vendedor no hará declaraciones respecto al la condición de dichos Bienes. El Comprador aceptara los Bienes **"TAL CUAL"** están. El Vendedor no hará declaraciones en referencia a la condición o funcionamiento de los artefactos o bienes, y no será responsable de la condición, reparación o funcionamiento de dichos artefactos o bienes.

#### **4. Declaraciones y Convenios**

- 4a Sujeto a cualquier asunto que afecte el título del Inmueble (a lo que el Vendedor no hace declaraciones o convenios) el Vendedor declara y conviene en que:
- i. el Vendedor es y será hasta el Cierre el único propietario de las Acciones y Locaciones con completo poder y derecho de vender y ceder las mismas;
  - ii. las Acciones y Locaciones serán al Cierre limpias y saneadas de gravámenes monetarios (aparte del gravamen general de las acciones de la Corporación, por el cual no se deberá dinero, o gravámenes de algún(os) acreedor(es), acreedores hipotecario(s) de la Corporación Cooperativa) o el Vendedor entregará al Comprador al Cierre todos los documentos necesarios de terminación, indemnización, y/o descargos ejecutados, en forma adecuada para registrar y/o archivar, para extraer del expediente, a costo del Vendedor, dichos gravámenes monetarios.
  - iii. las Acciones debidamente emitidas y totalmente pagadas no serán valoradas;
  - iv. la Locación es, y estará al Cierre, en pleno vigor y no habrá aviso de incumplimiento en vigencia bajo la Locación al Cierre.
  - v. todas las sumas que se debieren a la Corporación actualmente por mantenimiento serán pagadas en su totalidad por el Vendedor al Cierre. Todas las valoraciones sin pago serán de responsabilidad financiera del Comprador.
  - vi. el Vendedor no ha entrado ni entrará en ningún acuerdo (a parte de la Locación) que afecte el uso y/o la toma de posesión de la Unidad, el cual fuere obligatorio, o que pudiere afectar adversamente al Comprador.
- 4b El Comprador declara y conviene que el Comprador adquiere las Acciones y Locaciones solamente para residencia privada en la Unidad por los propuestos ocupantes y su familia únicamente y así lo aseverará a la Corporación en conexión con la solicitud del Comprador a la Corporación para la aprobación de esta transacción por la Corporación. **Los nombres de los propuestos ocupantes son:**

#### **5. DOCUMENTOS CORPORATIVOS**

El Comprador ha examinado y esta satisfecho con, o ha rechazado, la reexaminación de la Locación y el Certificado de Incorporación de la Corporación, estatutos, regulaciones, prospectos y enmiendas a la misma, si los hubiere, el estado más reciente de finanzas auditado y el estado más reciente de deducciones de impuestos, disponible al accionista bajo el Código Interno de Rentas [‘IRC’] § 216 (o cualquier estatuto que remplazare).

#### **6. Aprobaciones y Referencias Requeridas**

- 6a ***ESTA VENTA ESTÁ SUJETA A LA APROBACION DE LA CORPORACION.***
- 6b El Comprador de buena fé:
- i. entregará a la Corporación o a sus Representantes, dentro de tres días laborables (siendo el tiempo de primordial importancia) después de recibir un duplicado totalmente ejecutado de este contrato, una solicitud para la aprobación de esta venta, en el formulario requerido por la Corporación con tal data y juntamente con tales documentos que la Corporación requiera, si fuere aplicable, y
  - ii. asistirá a una o mas entrevistas, como pidiere la Corporación y
  - iii. entregará con prontitud a la Corporación tales referencias adicionales, data y documentos requeridos por la Corporación.

6c Cada parte, después de conocer la aceptación o negativa de la solicitud por la Corporación, enviará prontamente a la otra parte el Aviso de la decisión de la Corporación. Si la aprobación o la negativa no se ha emitido antes o el día señalado para el Cierre, el Cierre se postergará por 30 días con el propósito de obtener tal aprobación, a menos que las partes acordaren de otra manera. Si la aprobación de esta venta no se ha obtenido hasta el día de la prórroga, el Vendedor podrá cancelar este Contrato con Aviso al Comprador con tal que la aprobación de la Corporación no se hubiere emitido antes de que el Aviso de Cancelación se hubiere entregado. En el caso de negativa por otra razón que de conducta de mala fé del Comprador, este contrato se considerará cancelado. En el evento de que la cancelación fuere pertinente al párrafo 6, todos los dineros pagados por el Comprador al Vendedor a cuenta de este Contrato serán devueltos al Comprador. En caso de negativa o falta de aprobación debido a conducta de mala fé del Comprador o incumplimiento con este contrato, el Comprador será declarado moroso y el párrafo 13a quedará en vigencia.

## **7. Estado de la Unidad y Posesión**

El Vendedor no hace declaraciones respecto a la condición de la Unidad. El Comprador habrá inspeccionado la Unidad (o rechazado la inspección de la Unidad) y recibirá la misma 'tal cual', el día de este contrato, aceptándose un desgaste razonable.

## **8. Riesgo de Pérdida**

8a. Mientras el Vendedor tenga título legal y posesión de la Unidad, el Vendedor asume los riesgos de daños o pérdida ("Pérdida") de la Unidad y Propiedad por Incendio u otra causa que no fuere de culpa del Comprador o sus contratistas, agentes o dependientes. En el evento de Pérdida, el Vendedor tendrá la opción (pero no la Obligación) de restaurar la Unidad y Propiedad al estado anterior o lo más cerca posible a la condición inmediatamente antes de la Pérdida.

8b. Dentro de un tiempo razonable después de ocurrida la Pérdida, el Vendedor notificará la Pérdida al Comprador y si el Vendedor elige o no restaurar. ("Aviso de Elección").

8c. Si el Vendedor elige restaurar, el Vendedor deberá hacerlo dentro de los 60 días calendario después del envío del Aviso de Elección, o al Cierre, cualquiera que fuere más tarde. ("Periodo de Restauración").

8d. Si el Cierre fuere antes de que dicho periodo de 60 días calendario expire, entonces el Cierre se postergará a una fecha y hora fijada por el Vendedor, o en no más de 10 días calendario con previo Aviso al Comprador, pero de ninguna manera se postergará el Cierre mas de 120 días calendario después de la fecha original fijada para el Cierre.

8e. Si el Vendedor no eligiere restaurar o fallara en mandar el Aviso de Elección puntualmente, o si habiendo enviado el Aviso, el Vendedor fallara en el cumplimiento de terminar la restauración dentro del Periodo de Restauración, el Comprador tendrá como remedio únicamente:

- i cancelar este Contrato de acuerdo con el Párrafo 16 y recobrar las sumas pagadas a cuenta del Precio de Compra, o
- ii completar la compra de acuerdo con este Contrato, sin reducción en el precio de Compra o reclamo al Vendedor, con el derecho de recibir cualesquier "Ingresos Netos Asegurados" como se define el Párrafo 8f, junto con la cesión al Comprador de ingresos sin cobrar, sin recurso para el Vendedor, cuya cesión entregará el Vendedor al Cierre.

8f. "Ingresos Netos Asegurados" son ingresos del seguro del Vendedor que cubren la Pérdida y son atribuidos a la Unidad y Propiedad después de haberse deducido gastos legales y otros gastos de recaudación incurridos por el Vendedor y cualquier suma pagada o incurrida por el Vendedor en la restauración.

- 8g Si el Comprador falla en el ejercicio de una de las opciones del Comprador por Aviso al Vendedor dentro de los 7 días después de que el Vendedor hubiere dado el Aviso de Elección o dentro de 7 días después de la expiración del Periodo de Restauración (en caso de que el Vendedor falle en el cumplimiento de la restauración dentro del Periodo de Restauración), entonces se considerará como que el Comprador ha elegido concluyentemente la opción de completar la adquisición de acuerdo con el párrafo 8e(ii).
- 8h Si al Comprador se le ha entregado la Unidad antes del Cierre:
- i. el Comprador asume todo riesgo de Pérdida de la Unidad y Propiedad antes del Cierre por incendio u otra causa que no sea de culpa del Vendedor o los contratistas del Vendedor, agentes, empleados o dependientes; y
  - ii. el Comprador será conminado a completar la compra de acuerdo con este Contrato, sin reducción en el Precio de Compra o reclamos contra el Vendedor y sin demora.
- 8i No obstante lo contrario al párrafo 8a, el Comprador tendrá el derecho de cancelar el contrato de acuerdo con el párrafo 16, si antes del Cierre y mientras el Vendedor este en posesión, sin culpa alguna del Comprador o de los contratistas del Comprador, agentes, empleados o dependientes, por una de las dos:
- i. si una pérdida ocurriere a la Unidad con un costo de reparaciones de mas del 50% del precio de venta; o
  - ii si más del 50% de las unidades del edificio fueren dañadas y se declararen inhabitables por incendio u otra causa, sin importar si la Unidad tuviere daños o no.
- 8j Se considerará que el Comprador ha rechazado el derecho de cancelación bajo el párrafo 8i, si el Comprador falla en elegir la cancelación por Aviso al Vendedor entregado dentro de 7 días después de que el Vendedor ha dado Aviso al Comprador del evento que ha dado lugar al derecho de cancelación por parte del Comprador. En caso de que el Comprador rechace su derecho o se considere que ha rechazado su derecho de cancelar, la disposición del párrafo 8e(ii) se aplicará.

**9. Lugar del Cierre.**

El cierre tendrá lugar en las oficinas de GERARD J. SWEENEY, ESQ., 95-25 Queens Boulevard, oficina 626, Rego Park, New York, 11374, el Abogado del Vendedor o en las oficinas administrativas del la Cooperativa.

**9a. Fecha del Cierre**

El Cierre tendrá lugar en \_\_\_\_\_ a las \_\_\_\_\_, **SIENDO EL TIEMPO DE PROMORDIAL IMPORTANCIA, SUJETO SOLAMENTE A LA APROVACION DE LA COOPERATIVA.**

**10. Cierre**

- 10a Al Cierre, el Vendedor entregará:
- i Certificado de Acciones del Vendedor debidamente endosado para el traspaso al Comprador o acompañado por un poder de acciones por separado, debidamente ejecutado para el Comprador y en cualquier caso con una garantía de la firma del Vendedor requerida por la Corporación (o un certificado explicando la ausencia de la misma);
  - ii duplicado del original de la Locación del Vendedor y una cesión debidamente ejecutada para el Comprador en el formulario requerido por la Corporación (o una declaración juramentada de lo mismo);
  - iii una declaración por escrito de un oficial de la Corporación o su agente autorizado consintiendo en el traspaso de la acciones y las Locaciones al Comprador puntualizando las sumas y pagos de mantenimiento y cualquier valoración;

- iv. documento(s) FIRPTA ejecutados (definidos en Párrafo 25);
- v. llaves de la Unidad, de la entrada del edificio, del garaje, del buzón de correo y de cualquier cerradura en la Unidad;
- vi. Si se pide, una cesión al Comprador de intereses del Vendedor en la propiedad;
- vii. Ingresos Netos del Seguro y/o cesión de cualesquier Ingresos Netos del Seguro no cobrados, si es aplicable; e
- viii. Instrumentos o cualquier otro documento(s) requerido(s) bajo el Párrafo 4a (ii), si hubiere.

- 10b Al Cierre, el Comprador:
- i. pague el saldo de acuerdo con el Párrafo 2(b)
  - ii. ejecutará y entregará al Vendedor y a la Corporación un acuerdo asumiendo el contrato, en el formato requerido por la Corporación; y
  - iii. si es a pedido de la Corporación, ejecutar y entregar duplicados de un nuevo contrato substancialmente igual a la Locación, por el resto del término del contrato en cuyo caso la Locación será cancelada y devuelta a la Corporación junto con la cesión del Vendedor al Comprador.
- 10c Al Cierre, los Contratantes entregarán la información necesaria para el Servicio Interno de Rentas ["IRS"] formulario 1099-S u otro formulario similar requerido.
- 10d Al Cierre, el Vendedor entregará, y los Contratantes ejecutarán, todos los documentos necesarios para cumplir con cualquier traspaso aplicable y/o registro de impuestos por ingresos.

#### **11. Gastos de Cierre, Impuestos y Prorrateo**

- 11a Al Cierre el Vendedor pagará, si fuere aplicable:
- i. los gastos de trámite de la Corporación, sus abogados y/o agentes.
  - ii. el costo de estampillas de traspaso de las acciones; e
  - iii. impuestos de venta, si los hubieren, en esta venta.
  - iv. cualquier honorario a la Corporación o a sus agentes y abogados para asistir al cierre.
  - v. cualquier pago a cualquier parte relacionada con la financiación del Comprador.
- 11b Al Cierre, el impuesto reversible ["Flip Tax"], si hubiere, será pagado por la Parte especificada en el Párrafo 1m.
- 11c. Al Cierre, los Contratantes prorratearán desde las 11:59 P. M. del día de proceder al Cierre el Mantenimiento y cualesquier otros cargos periódicos debidos a la Corporación (a parte de valoraciones).
- 11d Las evaluaciones, serán pagadas por el Comprador en una suma global o en cuotas.
- 11e Al Cierre, el Vendedor pagará los Impuestos de Traspaso de Bienes Raíces del Estado y de la Ciudad de New York.
- 11f Cada contratante conviene con el otro en el pago puntual de cualquier impuesto por el cual es primeramente responsable de acuerdo con la ley y /o por este Contrato. Este Párrafo seguirá vigente después del Cierre.

#### **12. Corredor de Bienes Raíces**

- 12a. Cada Contratante asevera al otro, que dicha Parte no ha tenido tratos con ninguna otra persona actuando como Corredor, con o sin licencia, en conexión con esta transacción a parte del Corredor nombrado en el párrafo 1j.

12b El Vendedor pagará la comisión del Corredor, de acuerdo con un acuerdo por separado. El Corredor no se considerará como tercero beneficiario de esta disposición.

12c El párrafo 12 seguirá vigente después del Cierre.

### **13. Incumplimientos, Remedios e Indemnizaciones**

13a. En caso de incumplimiento o tergiversación por parte del Comprador, el Vendedor tendrá como remedio o dar por terminado este contrato reteniendo el depósito como daños liquidados, excepto que no habrá limitación al remedio del Vendedor por infracción del párrafo 12a; o demandará al Comprador por reparación específica.

13b En el caso de incumplimiento o tergiversación por parte del Vendedor, el Comprador tendrá derecho y recibirá cualquier suma(s) pagada(s) al Vendedor por cuenta de este contrato.

13c El Comprador indemniza y liberará de responsabilidad al Vendedor de y cualquier forma de reclamo, sentencia, pérdida, obligación, costo o gasto que resultare de la rotura del contrato del indemnizador por cualesquier declaraciones o convenios expresados que sobrevivan el Cierre. Esta indemnización incluye sin limitaciones, los honorarios razonables de abogados y costos de Corte y de gastos de litigación. Este párrafo 13c quedará vigente después del Cierre.

13d El Comprador indemnizará y liberará de obligación al Vendedor de y cualquier reclamo, sentencia, pérdida, costos o gastos que resultaren de la obligación de la Locasion asumida por el Comprador. Esta indemnidad incluye, sin limitaciones, honorarios razonables de abogados y gastos, costos de corte y gastos de litigio. Esta indemnidad no incluye o excusa la violación de declaraciones o convenios por el Vendedor en el párrafo 4a. Este párrafo 13d quedará vigente después del Cierre.

13e En el caso de que cualquier instrumento de pago del Depósito del Contrato fallare en el cobro, el Vendedor tendrá el derecho de demandar por el instrumento incobrable. Adicionalmente tal fallo en el cobro será mora bajo este contrato, siempre y cuando el Vendedor de aviso al Comprador de tal fallo y dentro de 3 días laborables después de haber dado aviso, el Vendedor no reciba del Comprador un cheque certificado sin endoso, cheque cajero o fondos inmediatamente disponibles en la cantidad de las sumas no cobradas. La falta en remediar este incumplimiento dará derecho al Vendedor al recurso en el párrafo 13a y a retener todas las sumas que se hayan cobrado y/o recobrado.

### **14. Totalidad del Acuerdo; Modificación**

14a Toda declaración oral o escrita, entendimientos y acuerdos previos que hubieren entre los contratantes respecto al contenido de este contrato, serán incorporados en este contrato, el cual sola y completamente expresa su acuerdo.

14b Cualquier cláusula de este contrato se podrá cambiar o rechazar solamente por escrito con firma del Contratante (o su abogado).

14c Los abogados podrán extender por escrito cualesquiera de las limitaciones acordadas en este contrato.

**15. No cesión por el Comprador**

- 15a. El Comprador no cederá este contrato o cualquier derecho del Comprador bajo el mismo y cualquier cesión dada a entender será anulada e invalida.
- 15b. Este contrato vinculará y tendrá efecto para beneficio de los Contratantes y a sus respectivos herederos, representantes legales y personales y sucesores.

**16. Incumplimiento del Vendedor**

Si el Vendedor no pudiere traspasar, por cualquier razón, la Locación y las Acciones de acuerdo con este Contrato, entonces la única obligación del Vendedor será devolver al Comprador, la Cuota Inicial del Contrato y rembolsar al Comprador por los gastos actuales incurridos por el Comprador en la búsqueda del título o del abstracto, exceptuando que tal devolución no se requerirá si la cancelación es en referencia al párrafo 6. Al hacer dicha devolución, este contrato quedará cancelado, y ninguno de los Contratantes tendrán más reclamos entre ellos de aquí en adelante.

**17. Avisos**

- 17a. Cualquier aviso o solicitud será por escrito y entregado por mano o por entrega al día siguiente o se enviará por correo certificado o registrado al Contratante y simultáneamente, de la misma manera, al Abogado del mismo, si hubiere, o a tales direcciones como sean designadas por Aviso dado, de conformidad con el párrafo 17.
- 17b. Todo Aviso se considerará como entregado el mismo día, si se entrega por mano o en el próximo día laboral, si se hace entrega al día siguiente, o al segundo día laboral después de la fecha de entrega en correos.
- 17c. Los Abogados están autorizados para dar Avisos específicos en este Contrato a nombre de sus respectivos clientes.
- 17d. Falta de aceptación del Aviso no invalida el Aviso.

**18. Anotaciones marginales**

Las anotaciones marginales no son parte del texto de este Contrato.

**19. Singular/Plural y Conjunto/Individual**

El uso del singular se considerará que incluye el Plural, y vice versa, cuando el contexto lo requiera así. Si más de una entidad está vendiendo o comprando la Unidad, la obligación será conjunta e individual.

**20. No Supervivencia**

Ninguna declaración o convenio contenido en el presente quedará vigente después del Cierre exceptuando si así expresamente se establece. Errores en computación quedarán en vigencia y se corregirán después del cierre.

**21. Inspecciones**

Dentro de las 48 horas del Cierre, el Comprador tendrá el derecho de inspeccionar la Unidad a horas razonables habiendo hecho un pedido razonable al Vendedor.

**22. Ley que gobierna**

Este contrato estará gobernado por las leyes del Estado de New York. Cualquier acción legal o proceso (incluyendo pero no limitado a cualquier moción u orden de demostrar causa) que se suscitare de este Contrato será litigado en el condado donde la Unidad esté localizada y los Contratantes así consientan en el lugar del litigio.

**23. Eliminación de gravámenes**

23a El Comprador entregará o hará que se entregue al Vendedor o al Abogado del Vendedor, en no menos de 10 días Calendario antes del Cierre, una lista de gravámenes, si la hubiere, que pudiera violar el Párrafo 4a.

23b El Vendedor tendrá un periodo de tiempo razonable para eliminar dicho gravamen.

**24. Cooperación entre los Contratantes**

24a Los Contratantes cooperarán mutuamente, con la Corporación y la Compañía de título, si la hubiere, y obtendrán y ejecutarán tales documentos como fueren razonablemente necesarios para el Cierre.

24b Los Contratantes registrarán a tiempo o con anterioridad, todos los documentos requeridos en conexión con todos los registros del gobierno que requiera la Ley. Cada Contratante asevera al otro que sus declaraciones en dichos registros son verídicas y completas. Este párrafo seguirá en vigencia después del Cierre.

**25. FIRPTA e Impuestos Gananciales**

25a Los Contratantes cumplirán con IRC § § 897, 1445 y disposiciones relacionadas, como fueren enmendadas, y cualquier disposición substituida de cualquier estatuto sucesor y con las respectivas regulaciones bajo ("FRITPTA"). El Vendedor proveerá al Comprador al o previo al Cierre una Certificación de Estado No-extranjero de acuerdo con FRITPTA. Si el Vendedor deja de entregar dicha certificación al Cierre, el Comprador deducirá y retendrá del Precio de Compra tal suma requerida por ley y remitirá dicha suma al IRS (Servicio de Rentas Internas). En el caso de dicha retención por el Comprador, la obligación bajo la cual está el Vendedor, incluye (pero no limita) el traspaso de Propiedad de Acciones y Locaciones, no será excusada o afectada en manera alguna. En el caso de reclamo de sobre retención, el Vendedor se limitará solamente a una acción en contra del IRS para una devolución. El Vendedor rechaza por este medio, cualquier derecho de acción contra el Comprador por dicha retención. Este párrafo seguirá vigente después del cierre.

25b Si el registro previo del Traspaso de Impuestos Gananciales de Bienes Raíces ["Real Property Transfer Gains Tax"] es requerido por ley, el Comprador entregará simultáneamente al Vendedor un Cuestionario al Receptor completo y ejecutado o un equivalente del mismo.

**26. Condiciones adicionales**

26a El Comprador no estará en la obligación de cerrar a menos que en la fecha del Cierre:  
i. la Corporación este debidamente incorporada y goce buena reputación; y  
ii. la Corporación tenga derechos de propiedad o derechos locatarios adquiridos, fueren o no de valor mercantil o asegurable.

26b. El Comprador dará Aviso al Vendedor de cualquier falta de cualquiera de las condiciones en el párrafo 26a. Si cualquiera de las condiciones en el párrafo 26a no es verídica y no es remediada en un periodo de tiempo razonable después de haberse dado dicho Aviso, entonces el Vendedor o el Comprador tendrán la opción de cancelar este Contrato de acuerdo con el Párrafo 16.

**27. Efecto Obligatorio**

Este contrato no será obligatorio a menos que se haya entregado un duplicado del mismo totalmente ejecutado a cada uno de los Contratantes.

**Atestigo por el presente**, que los Contratantes de este documento han ejecutado debidamente este Contrato desde la fecha que figura primeramente arriba.

\_\_\_\_\_  
Testigo

\_\_\_\_\_  
LOIS M. ROSENBLATT,  
Administrador Público Del Condado De Queens, como  
Administradora del **Patrimonio de** \_\_\_\_\_,  
Difunto.

\_\_\_\_\_  
Testigo

\_\_\_\_\_

