

**ACUERDO DE COMPRA Y VENTA
E INSTRUCCIONES DE FIDEICOMISO CONJUNTO
("Nombre de la propiedad")**

Este Acuerdo de compra y venta e Instrucciones de depósito conjunto (este "Acuerdo") se celebra a partir del ____, 202X por y entre, un ("Vendedor") , y, un ("Comprador"), que está de acuerdo y, en la medida de lo aplicable, instruye _("Titular del depósito en garantía"), como titular del depósito en garantía, de la siguiente manera:

1. Considerandos. Este Acuerdo se hace con referencia a los siguientes hechos y definiciones:

1.1. Vendedor es propietario del inmueble ubicado en, comúnmente conocido como, como con más se describe detalle en el adjunto Anexo "A" (la "bienes inmuebles"). Junto con los Bienes inmuebles, el Comprador tiene la intención de comprar y el Vendedor tiene la intención de vender, de conformidad con este Acuerdo, todas las mejoras construidas en, sobre o debajo de los Bienes inmuebles, incluido un complejo de apartamentos residenciales de unidades (colectivamente, las "Mejoras") y todas de la propiedad personal del Vendedor ubicada y utilizada únicamente en relación con la Propiedad Real o las Mejoras (la "Propiedad Personal").

1.2. Todos los nombres comerciales, marcas comerciales y logotipos son propiedad del Vendedor y se utilizan en relación con la propiedad inmobiliaria.

1.3. Como parte de la venta contemplada por este Acuerdo, y en consideración del precio de compra que el Comprador pagará al Vendedor, al cierre del depósito en garantía, el Vendedor transferirá al Comprador todos los derechos, títulos e intereses del Vendedor en y para todos los derechos de desarrollo, licencias, permisos, aprobaciones, autorizaciones, privilegios, derechos y otros derechos inherentes a la propiedad inmobiliaria, incluidos, entre otros, los derechos, si los hubiera, relacionados con cualquier posible conversión de la propiedad a cualquier uso alternativo, incluidos condominios (colectivamente, el Derechos").

1.4. Por este acuerdo, el comprador y el vendedor tienen la intención de proveer para la venta de los bienes inmuebles, las mejoras, la propiedad personal, y los Derechos appurtenant por el Vendedor al Comprador. Los bienes inmuebles, los bienes muebles, las mejoras y los derechos de los demandantes se denominarán colectivamente en este acuerdo como la "propiedad".

1.5. A los efectos de este Acuerdo, "Fecha de vigencia" significa la fecha de este Acuerdo establecida en el párrafo introductorio de este Acuerdo.

2. Purchase y venta. Sujeto a este Acuerdo, el Vendedor acepta vender la Propiedad al Comprador y el Comprador acepta comprar la Propiedad al Vendedor.

3. Fideicomiso.

3.1. Apertura de fideicomiso. Dentro de los dos (2) días hábiles posteriores a la Fecha de entrada en vigor, el Vendedor hará que se abra inmediatamente un depósito en garantía (el "Depósito en garantía") con el Titular del depósito en su oficina ubicada en con el fin de facilitar la consumación

de este Acuerdo, mediante la entrega a Escrow Titular de un original totalmente ejecutado (o contrapartes ejecutadas) de este Acuerdo. Dentro de los dos días hábiles posteriores a la Fecha de entrada en vigor, el Comprador entregará el Depósito inicial (como se define en la Sección 4.1 a continuación) al Titular del depósito en garantía. El Titular del Fideicomiso, inmediatamente después de recibir el Depósito Inicial y el Acuerdo ejecutado, ejecutará y entregará al Comprador y al Vendedor una contraparte ejecutada de este Acuerdo con el Consentimiento y Aceptación ejecutados del Titular del Fideicomiso adjuntos, cuyo Consentimiento y Aceptación del Titular del Fideicomiso deberá especificar la fecha de dicho recibo. Este Acuerdo constituye instrucciones para el titular del depósito en garantía. El Comprador y el Vendedor ejecutarán las instrucciones mutuas adicionales que el Titular del depósito en garantía pueda requerir, de conformidad con este Acuerdo. Cualquier inconsistencia entre dichas instrucciones mutuas adicionales y este Acuerdo debe resolverse de manera consistente con este Acuerdo y las disposiciones de este Acuerdo prevalecerán a menos que el Comprador y el Vendedor renuncien a dicha disposición inconsistente por escrito refiriéndose específicamente al hecho de dicha inconsistencia y su intención. renunciar a ella.

3.2. Fecha de cierre. El titular del depósito en garantía cerrará el depósito en garantía de acuerdo con la Sección 9 a continuación (el "Cierre del depósito en garantía") a las 8:00 am, hora del Pacífico, el, o (b) una fecha anterior que las partes acuerden mutuamente por escrito (la "Fecha de cierre"). Si el Cierre del Fideicomiso no ocurre en o antes de la Fecha de Cierre, entonces el Comprador o Vendedor, si no está en incumplimiento bajo este Acuerdo, puede en cualquier momento a partir de entonces dar aviso por escrito al Titular del Fideicomiso para cancelar el Fideicomiso con lo cual el Fideicomiso y la transacción en cuestión. terminará y el Titular del depósito en garantía distribuirá todo el dinero y los documentos en posesión del Titular del depósito en garantía de acuerdo con este Acuerdo y todas las instrucciones mutuas adicionales que las partes puedan proporcionar. Dicha cancelación del Fideicomiso no perjudica ni limita ningún derecho legal o equitativo del Comprador o del Vendedor, salvo que esté limitado por la Sección 13 a continuación.

4. Precio de compra. El precio de compra pagadero por el Comprador por la Propiedad (el "Precio de Compra") es de Dólares (\$.00), pagaderos de la siguiente manera:

4.1. Depósitos.

(1) Simultáneamente con la entrega por parte del Comprador de una copia ejecutada de este Acuerdo al Titular del depósito en garantía, el Comprador entregará al Titular del depósito en garantía los fondos inmediatamente disponibles por la cantidad de dólares (\$.00) (el "Depósito inicial"). Tras la satisfacción o la renuncia del Comprador de las Condiciones del Comprador establecidas en las Secciones 6.1 y 6.2 a continuación, el Depósito Inicial no será reembolsable al Comprador, sujeto únicamente a (i) la satisfacción de la Condición del Comprador establecida en la Sección 6.3 a continuación, (ii) el cumplimiento por parte del Vendedor de sus obligaciones en virtud de este Acuerdo, y (iii) las demás disposiciones de este Acuerdo que estipulan expresamente la devolución del Depósito al Comprador (por ejemplo, en el caso de un hecho fortuito o expropiación).

(2) En o antes del vencimiento del Período de debida diligencia, siempre que el Comprador no haya rescindido este Acuerdo, el Comprador entregará al Titular del depósito en garantía los fondos inmediatamente disponibles por la cantidad de Dólares (\$ depósito.00) (el "Depósito adicional") y el Comprador ejecutará y entregará al Vendedor la Declaración de daños liquidados en la forma del adjunto Anexo "B". Inmediatamente después de la entrega del Depósito adicional al Titular del depósito en garantía, el Depósito adicional (junto con el

Depósito inicial de conformidad con el párrafo anterior) se entregará al Vendedor, sin ningún requisito de instrucción adicional del Vendedor o Comprador, y no reembolsable al Comprador. , sujeto solo a (i) la satisfacción o la renuncia del Comprador de la Condición del Comprador establecida en las Secciones 5.4 a continuación, (ii) el cumplimiento del Vendedor de sus obligaciones bajo este Acuerdo, y (iii) cualquier otra disposición de este Acuerdo que expresamente prevea un devolución del Depósito al Comprador (por ejemplo, en caso de siniestro o expropiación).

Según se utiliza en este Acuerdo, el “Depósito” significará el Depósito Inicial y el Depósito Adicional, más cualquier interés acumulado sobre el Depósito Inicial y el Depósito Adicional mientras esté en posesión del Titular del Depósito en Garantía. El Titular del depósito en garantía depositará sin demora el Depósito en una cuenta que devenga intereses asegurada por el gobierno federal. El depósito se aplica al precio de compra.

4.2. Equilibrio. En o antes del día anterior a la Fecha de cierre, el Comprador depositará con el Titular del depósito en garantía efectivo u otros fondos inmediatamente disponibles por el monto del saldo del Precio de compra, más las otras sumas requeridas al Comprador en virtud de este Acuerdo para pagar costos y prorrateos.

5. Entregas de debida diligencia por parte del vendedor. El Comprador reconoce haber recibido del Vendedor las entregas de diligencia debida descritas en el adjunto Anexo "C" (las "Entregas de diligencia debida"). Además de las entregas de diligencia debida, el vendedor pondrá a disposición del comprador en la propiedad todos y cada uno de los arrendamientos que afecten a la propiedad y cualquier otro documento e información sobre la propiedad que pueda existir en la oficina de administración en el lugar de la propiedad. A excepción de la representación del Vendedor establecida en la Sección 15.6 a continuación con respecto a las Declaraciones de funcionamiento y la Lista de alquiler, el Vendedor no hace ninguna representación con respecto a la precisión o integridad de los materiales entregados al Comprador de conformidad con esta Sección.

6. Condiciones precedentes. Las obligaciones del Comprador en virtud de este Acuerdo están sujetas a la satisfacción, aprobación o renuncia de las siguientes condiciones precedentes (colectivamente, "Condiciones del Comprador") en o antes del vencimiento del período de contingencia aplicable previsto a continuación (colectivamente, los "Períodos de contingencia") . A menos que el Comprador notifique de manera precisa y oportuna al Vendedor y al Titular del depósito en garantía por escrito en o antes del vencimiento de un Período de contingencia aplicable que la Condición del Comprador aplicable no se ha cumplido, aprobado o renunciado, el Comprador considera que dicha Condición del Comprador ha sido aprobada. Sin embargo, si el Comprador notifica al Vendedor y al Titular del depósito en garantía por escrito en o antes del vencimiento de un Período de contingencia aplicable que la Condición del Comprador aplicable no se ha cumplido, aprobado o renunciado, entonces, a opción del Comprador, este Acuerdo y el Depósito en garantía serán rescindidos y ni el Comprador ni el Vendedor tendrán ninguna obligación adicional con la otra parte en virtud de este Acuerdo (excepto en la medida de las indemnizaciones en virtud de este Acuerdo con respecto a los eventos que ocurran antes de dicha terminación, indemnizaciones que sobrevivirán a dicha terminación). Si el Comprador no ha rescindido este Acuerdo de conformidad con la oración anterior a pesar del incumplimiento de la Condición del Comprador, el Vendedor tendrá la opción de rescindir este Acuerdo y el Fideicomiso a menos que, antes de la expiración del Período de Contingencia aplicable, el Comprador renuncie a su desaprobación previa de tal condición del comprador. En el caso de tal rescisión por parte del Vendedor, ni el Comprador ni el Vendedor tendrán ninguna obligación adicional con la otra parte en virtud de este Acuerdo (excepto

en la medida de las indemnizaciones en virtud de este Acuerdo con respecto a los eventos que ocurran antes de dicha rescisión, indemnizaciones que sobrevivirán cualquier terminación de este tipo). Si cualquiera de las partes cancela el depósito en garantía de acuerdo con las dos oraciones anteriores, el titular del depósito en garantía deberá, sin requerir más instrucciones, devolver inmediatamente el depósito al comprador.

6.1. Investigación de diligencia debida. Desde la Fecha de entrada en vigor hasta (el "Período de diligencia debida"), el Comprador puede investigar e investigar y no debe haber desaprobado la condición física de la Propiedad. Los asuntos sujetos a la aprobación del Comprador bajo esta Sección 6.1 incluyen la debida diligencia legal, estudios de ingeniería, pruebas de suelos e inspecciones físicas. Con el fin de facilitar la investigación y el análisis del Comprador en virtud de esta Sección 6.1, el Vendedor otorga al Comprador el derecho de ingresar a la Propiedad en cualquier momento durante el horario comercial normal después de cuarenta y ocho horas de notificación previa por escrito al Vendedor, para realizar tales inspecciones, revisiones, exámenes y pruebas en la propiedad como considere necesario o deseable Comprador para investigar la condición física de la propiedad, así como el acceso a la información pertinente relativa a la propiedad dentro de la posesión o el control del vendedor (pero el vendedor no hace ninguna representación con respecto a la exactitud o integridad de dicha información). El Comprador no puede comunicarse con ningún residente o inquilino de la Propiedad sin el consentimiento previo por escrito del Vendedor o sin la presencia de un representante del Vendedor. El Comprador no realizará ninguna prueba subterránea o destructiva de ningún tipo en la Propiedad sin antes obtener el consentimiento previo por escrito del Vendedor. Dicho consentimiento puede estar condicionado a las condiciones que el Vendedor pueda imponer razonablemente, incluida, entre otras, la aprobación del Vendedor de cualquier tercero contratado por el Comprador para realizar dichas pruebas, evidencia de que dicho tercero contratista tiene, a juicio del Vendedor, una cobertura de seguro de responsabilidad adecuada y restricciones sobre las ubicaciones, la programación y la realización de dichas pruebas.

6.2. Estado del título y encuesta. El Comprador reconoce haber recibido del Vendedor (a) un informe de título preliminar de la Propiedad con fecha _____, 20__ emitido por _____ ("Compañía de título") junto con copias legibles de todos los documentos a los que se hace referencia en el mismo (el "Informe de título"), [y (b) una encuesta de fecha _____ preparada por _____ (la "Encuesta existente")]. El Comprador tiene diez (10) días después de la Fecha de entrada en vigencia (la "Fecha de aprobación del título") para aprobar u objetar cualquier artículo revelado por el Informe del título [o la Encuesta existente]. Si el Comprador desaprueba alguna de las excepciones al título que se muestran en el Informe de título [o la Encuesta existente] ("Excepciones de título desaprobadas") antes de la Fecha de aprobación del título y evidencia su desaprobación notificando por escrito su desaprobación al Titular del depósito en garantía y al Vendedor el o antes de la Fecha de aprobación del título, luego (i) en o antes de cinco (5) días hábiles posteriores a la Fecha de aprobación del título, el Vendedor notificará al Comprador sobre las Excepciones de título rechazadas que el Vendedor espera que estén ausentes de la Política de título correspondiente (como se define a continuación); y (ii) si quedan Excepciones de título rechazadas más allá de las identificadas por el Vendedor de conformidad con la cláusula (i), el Comprador podrá, mediante notificación por escrito al Vendedor entregada en o antes de ocho (8) días hábiles posteriores a la Fecha de aprobación del título, confirmar o renunciar su desaprobación previa de las excepciones restantes de títulos rechazados. Si el Comprador proporciona oportunamente dicho aviso por escrito al Vendedor y dicho aviso no renuncia incondicionalmente a todas las Excepciones de Título Rechazadas restantes, entonces se considerará que esta Condición del Comprador ha fallado. Si el Comprador no proporciona oportunamente dicha notificación por

escrito al Vendedor, las restantes Excepciones de título desaprobado (distintas de las identificadas por el Vendedor de conformidad con la cláusula (i) anterior) se considerarán aceptadas por el Comprador y las restantes Excepciones de título desaprobado dejarán de ser Excepciones de título desaprobadas.

[SE APLICA SI EXISTE LA ENCUESTA Y EL VENDEDOR ESTARÁ ACTUALIZANDO] Si el Comprador tiene la intención de obtener un seguro de título de ALTA en relación con este Acuerdo, entonces el Comprador puede obtener, a su exclusivo costo y costo, una encuesta ALTA / ACSM actualizada de la Propiedad (la "Encuesta actualizada"). El costo de la Encuesta actualizada correrá a cargo del Comprador exclusivamente. El Comprador notificará por escrito al Vendedor inmediatamente después de que el Comprador reciba la Encuesta actualizada. El Comprador tendrá hasta tres (3) días hábiles después de recibir la Encuesta actualizada para notificar por escrito al Vendedor de su desaprobación de cualquier asunto del título revelado por la Encuesta actualizada que no sea revelado por la Encuesta existente. Si el Comprador da dicha notificación por escrito oportunamente, el asunto del título se convertirá en una Excepción de título desaprobado. A menos que dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la recepción por parte del Comprador de la Encuesta actualizada, el Vendedor notifique al Comprador por escrito que hará que la Compañía de títulos emita un endoso u otra cobertura afirmativa en cuanto a dicha Excepción de título desaprobada razonablemente aceptable para el Comprador, entonces la Condición del Comprador se considerará insatisfecho a menos que el Comprador renuncie a su desaprobación dentro de los siete (7) días hábiles posteriores a la recepción por parte del Comprador de la Encuesta actualizada.

6.3. Política del propietario. En o antes del Cierre del Fideicomiso, la Compañía de Título debe estar preparada para emitir al Comprador una Póliza del Propietario de Seguro de Título para la Propiedad (la "Póliza de Título") vigente a partir del Cierre del Fideicomiso, asegurando colectivamente al Comprador por el monto del Precio de Compra que el título de la Propiedad se confiere al Comprador al Cierre del Fideicomiso, sujeto a (a) excepciones estándar preimpresas, (b) gravámenes por impuestos y evaluaciones aún no morosos, y (c) aquellas excepciones al título descritas en el Informe de título correspondiente que no sean las Excepciones de título rechazadas. El Comprador puede requerir una póliza ALTA sin excepciones en la encuesta solo si el Comprador puede proporcionar oportunamente a la Compañía de Título toda la información necesaria para que la póliza ALTA se emita en la Fecha de Cierre o antes. Salvo que se disponga específicamente en la siguiente oración, el Vendedor no incurrirá en incumplimiento de este Acuerdo y no será responsable ante el Comprador por la falta de remoción de cualquier artículo identificado por la Compañía de título como una excepción al título. El Vendedor sólo incurrirá en incumplimiento en virtud de este Acuerdo con respecto a cuestiones de título si el Vendedor no causa la eliminación de la Política de título de (i) un Gravamen monetario que el Vendedor ha indicado de conformidad con la cláusula (i) de la Sección 6.2 debe estar ausente del Política de título, o (ii) un gravamen monetario voluntario que se crea después de la fecha del Informe de título y no está autorizado por escrito por el Comprador. A menos que el Vendedor incurra en incumplimiento en virtud de este Acuerdo de conformidad con la oración anterior (en cuyo caso el Comprador tendrá derecho a todos los recursos legales y equitativos disponibles para el Comprador debido al incumplimiento del Vendedor), el único recurso del Comprador en caso de que el Vendedor no haya provocado la eliminación de una excepción a el título es la terminación de este Acuerdo y la devolución del Depósito al Comprador. Como se usa en esta Sección 6.3, (A) "Gravamen Monetario" significa un gravamen sobre la Propiedad, incluyendo, sin limitación, las reclamaciones de gravamen del mecánico, que pueden ser completamente satisfechas y eliminadas como una excepción al título (según lo determine la Compañía de Títulos) mediante el pago de una cantidad liquidada de dinero, y (B) "Gravamen Monetario Voluntario" significa un Gravamen Monetario que el Vendedor crea conscientemente a través de los actos

voluntarios de ejecutar y registrar un instrumento destinado a afectar el título de la Propiedad.

El Comprador puede renunciar a una o más de las Condiciones del Comprador anteriores en o antes del primer momento en que ocurra la terminación de este Acuerdo y el Cierre del Fideicomiso.

7. Entregas del comprador. El Comprador entregará al Titular del depósito en garantía, en o antes del día anterior a la Fecha de cierre, para el desembolso, la entrega y el registro, según lo dispuesto en este Acuerdo, los siguientes fondos, instrumentos y documentos, cuya entrega es material para la consumación de la transacción contemplada por este Acuerdo:

7.1. Los fondos. Fondos disponibles de inmediato por la cantidad requerida por el Comprador en virtud de este Acuerdo, incluidos fondos suficientes para cumplir con las obligaciones del Comprador según las Secciones 4.2, 10 y 11.

7.2. Evidencia de autorización. Evidencia en forma y sustancia razonablemente satisfactoria para la Compañía de títulos o el Titular del depósito en garantía de que el Comprador está autorizado a realizar y consumir las transacciones contempladas en este Acuerdo.

7.3. Un SIGNACIÓN y asunción de arrendamientos y contratos. Una Cesión y Asunción de Arrendamientos y Contratos en la forma del adjunto Anexo "D" (la "Cesión de Arrendamientos") debidamente ejecutado por el Comprador.

7.4. Evidencia de seguro. Evidencia de seguro de conformidad con la Sección 21.2 a continuación.

7.5. Memorándum. El Memorando (como se define en la Sección 25 a continuación) debidamente ejecutado y reconocido por el Comprador.

7.6. Otros documentos. Cualquier documento que la Compañía de título o el Titular del depósito de garantía requieran razonablemente del Comprador para consumir la transacción en cuestión.

8. Entregas del vendedor. El Vendedor entregará al Titular del Fideicomiso en o antes del día anterior a la Fecha de Cierre, para el desembolso, la entrega y el registro, según lo dispuesto en este Acuerdo, los siguientes instrumentos y documentos, cuya entrega es material para el Cierre del Fideicomiso:

8.1. Escritura y factura de venta. Una escritura de concesión en forma satisfactoria para la Compañía de título debidamente ejecutada y reconocida por el Vendedor que transmita al Comprador todo el interés del Vendedor en la Propiedad Inmueble (la "Escritura"), la Cesión de Arrendamientos debidamente ejecutada por el Vendedor, y una Cesión General y Factura de Venta en la forma del adjunto Anexo "E" ("Factura de venta") debidamente ejecutado por el Vendedor.

8.2. Declaración jurada de FIRPTA. Una declaración jurada de FIRPTA debidamente ejecutada y reconocida por el Vendedor que certifique bajo pena de perjurio (a) el número de

identificación del contribuyente de los Estados Unidos del Vendedor y (b) que el Vendedor no es una persona extranjera, de acuerdo con la Sección 1445 del Código de Rentas Internas de 1986, según enmendado (Ley del Impuesto sobre Inversiones Extranjeras en Bienes Inmuebles).

8.3. Memorándum. El Memorando debidamente ejecutado y reconocido por el Vendedor.

8.4. Evidencia de autorización. Evidencia en forma y sustancia razonablemente satisfactoria para la Compañía de títulos o el Titular del depósito en garantía de que el Vendedor está autorizado a realizar y consumir las transacciones contempladas en este Acuerdo.

8.5. Otros documentos. Todos los demás documentos que la Compañía de títulos o el Titular del depósito de garantía requieran razonablemente del Vendedor para consumir la transacción en cuestión.

9. Fideicomiso de cierre. En la Fecha de cierre, siempre que el Titular del depósito en garantía haya recibido todos los documentos, instrumentos y fondos necesarios para ser entregados por el Comprador y el Vendedor de acuerdo con las Secciones 7 y 8 anteriores, y siempre que la Compañía de títulos esté preparada para emitir la Política de títulos al cierre del depósito en garantía, y que todas las demás condiciones para el Cierre del Fideicomiso se han cumplido (o renunciado por la parte de este Acuerdo que se beneficia de dicha condición), el Titular del Fideicomiso deberá realizar de inmediato todo lo siguiente:

9.1. Grabación. Hacer que la escritura se registre con los registros de propiedad inmobiliaria del condado en el que se encuentra la propiedad.

9.2. Entregas del comprador. Entregue al Vendedor todas las entregas del Comprador realizadas de conformidad con la Sección 7 anterior.

9.3. Entregas del vendedor. Entregue al Comprador la Factura de venta y todas las demás entregas del Vendedor realizadas de conformidad con la Sección 8 anterior.

9.4. Costos y prorrateos. Pague los costos y aplique los prorrateos de acuerdo con las Secciones 10 y 11 a continuación.

9.5. Emisión de la póliza del propietario. Hacer que la Póliza de título se emita y se entregue al Comprador.

9.6. Desembolso del precio de compra. Desembolsar al Vendedor, antes de las 11:00 A.M., Hora del Pacífico, del día en que se produzca el Cierre del Fideicomiso, o de acuerdo con las instrucciones del Vendedor (después de realizar los ajustes correspondientes por costos y prorrateos según lo dispuesto en este Acuerdo), todos los fondos depositados con el Titular del Fideicomiso Comprador en pago del Precio de Compra.

10. Costos. El Vendedor pagará (a) la mitad de la tarifa del Titular del depósito en garantía, (b) la transferencia documental y los impuestos de timbre pagaderos en relación con la inscripción de la Escritura, (c) la parte del costo de la Póliza de título que se cobraría por concepto básico en lugar de que una póliza de seguro de título de cobertura extendida, y (d) los cargos habituales del titular del

depósito en garantía a un vendedor por redacción de documentos, registro y cargos varios. El comprador deberá pagar (i) la mitad de la tarifa del titular del depósito en garantía, (ii) los cargos habituales del titular del depósito en garantía a un comprador por redacción de documentos, registro y cargos varios, (iii) la diferencia entre el costo de la póliza de título de cobertura extendida (si se emite) y pólizas de cobertura básica, y el costo de cualquier endoso a la Póliza de título solicitada por el Comprador, y (iv) todos los costos asociados con el financiamiento del Precio de Compra por parte del Comprador, incluidos los cargos por cualquier préstamo, tasación, póliza de título, etc.

11. Prórrateos. Lo siguiente se prorrateará entre el Comprador y el Vendedor a partir de las 12:01 am, hora del Pacífico, del día en que se produzca el cierre del depósito en garantía, sobre la base del número real de días durante el mes en el que se produzca el cierre del depósito en garantía: general y especial impuestos sobre la propiedad inmobiliaria del condado y de la ciudad y evaluaciones especiales (“Impuestos”), cargos por servicios públicos y alquileres. El titular del depósito en garantía no prorrateará el alquiler en mora a menos que se cobre antes del cierre del depósito en garantía. El prorrateo de los impuestos se basará en las facturas de impuestos oficiales más recientes o en el aviso de valoración disponible para el público en general para el año fiscal en el que se produzca el cierre del depósito en garantía. Al Comprador se le acreditará, a partir del Cierre del Fideicomiso, el monto de todos los depósitos de garantía reembolsables, alquiler prepago y pagos reembolsables similares de los inquilinos de la Propiedad. Además de las asignaciones anteriores, el Vendedor recibirá todos los demás ingresos acumulados (incluido, entre otros, el alquiler en mora cobrado después del Cierre del Fideicomiso) y pagará todos los demás gastos acumulados o incurridos en relación con la propiedad u operación de la Propiedad antes del Cierre de Fideicomiso, y el Comprador recibirá todos los demás ingresos acumulados y pagará todos los demás gastos acumulados o incurridos en relación con la propiedad u operación de la Propiedad en o después del Cierre del Fideicomiso. El Comprador y el Vendedor harán todo lo posible para completar toda la conciliación de ingresos y gastos que se realizará fuera del depósito en garantía dentro de los sesenta (60) días posteriores al cierre del depósito en garantía. No habrá ningún ajuste o prorrateo para las partidas de ingresos o gastos que no se prorrateen al cierre del depósito en garantía y por las cuales el Comprador o el vendedor no presente ningún reclamo por escrito al otro dentro de los sesenta (60) días posteriores al cierre del depósito en garantía. El Titular del Fideicomiso no se preocupará por los prorrateos que se realizarán después del Cierre del Fideicomiso de conformidad con este Acuerdo.

12. Falta de cierre del fideicomiso. Si el Fideicomiso no se cierra debido a la desaprobación oportuna del Comprador de la Condición del Comprador de acuerdo con la Sección 6 anterior, entonces el Comprador tiene derecho a la devolución inmediata del Depósito tras la entrega de un aviso por escrito del Comprador al Titular del Fideicomiso y la entrega de los documentos al Vendedor, y materiales requeridos de conformidad con este párrafo. Si el Cierre del Fideicomiso no se produce debido a un incumplimiento material por parte del Vendedor en virtud de este Acuerdo, el Comprador, como único recurso en virtud del presente, puede (a) rescindir este Acuerdo y obtener la devolución inmediata del Depósito mediante notificación por escrito al Vendedor y Titular del depósito en garantía, o (b) buscar un desempeño específico del Vendedor. Como condición previa para que el Comprador ejerza cualquier derecho que pueda tener para entablar una acción por desempeño específico, el Comprador debe iniciar dicha acción dentro de los ciento veinte (120) días posteriores a la ocurrencia de dicho incumplimiento. Comprador acepta que su fracaso para iniciar a tiempo una acción de este tipo para un rendimiento específico dentro de dicho período de ciento veinte (120) días, se considerará una renuncia por parte de su derecho a iniciar una acción de este tipo. Si este Acuerdo o el Fideicomiso se rescinde por cualquier motivo, el Comprador devolverá al

Vendedor, dentro de los dos días hábiles posteriores a la terminación del Fideicomiso, todos los documentos y materiales proporcionados por el Vendedor o sus agentes al Comprador o sus agentes en relación con este Acuerdo o la Propiedad. y todas sus copias. Si este Acuerdo o Depósito se rescinde por cualquier motivo que no sea un incumplimiento material por parte del Vendedor en virtud de este Acuerdo, el Comprador deberá, como condición para la devolución del Depósito, entregar al Vendedor sin costo alguno para el Vendedor copias de todos los informes, encuestas, y materiales derivados de la investigación de la Propiedad por parte del Comprador, incluidos, entre otros, estudios de ingeniería, pruebas de suelos, estudios y pruebas ambientales, inspecciones físicas, ALTA u otros estudios, y los Documentos de conversión (como se define en la Sección 24 a continuación).

13. DAÑOS LIQUIDADOS. LAS PARTES HAN DISCUTIDO Y NEGOCIADO DE BUENA FE SOBRE LA CUESTIÓN DE LOS DAÑOS QUE SUFRIRÍA EL VENDEDOR EN EL CASO DE QUE EL CIERRE DEL FIDEICOMISO NO OCURRA PORQUE EL COMPRADOR INCUMPLA ESTE ACUERDO Y HAN OBTENIDO PARA ESTIMAR RAZONABLEMENTE EL DAÑO) DICHS DAÑOS SON Y SERÁN IMPRÁCTICOS O EXTREMADAMENTE DIFÍCILES DE REPARAR, (II) LOS DAÑOS LIQUIDADOS EN LA CANTIDAD DEL DEPÓSITO (YA QUE PUEDE AUMENTARSE DE VEZ EN TIEMPO) SON Y SERÁN RAZONABLES, (III) EN EL CASO DE TAL INCUMPLIMIENTO, EL VENDEDOR TIENE DERECHO AL DEPÓSITO COMO DICHS DAÑOS LIQUIDADOS, Y (IV) EN CONSIDERACIÓN DEL PAGO DE DICHS DAÑOS LIQUIDADOS, SE CONSIDERARÁ QUE EL VENDEDOR HA RENUNCIADO A TODAS LAS DEMÁS RECLAMACIONES POR DAÑOS O ALIVIO DE LA LEY O DE LA CUENTA EL INCUMPLIMIENTO DEL CIERRE DEL FIDEICOMISO, EXCEPTO POR: (A) RECLAMOS POR LA DEVOLUCIÓN DE DOCUMENTOS EN RELACIÓN CON ESTE ACUERDO; (B) ACCIONES PARA CANCELAR UN LIS PENDENS U OTRAS NUBES EN EL TÍTULO CAUSADAS POR EL COMPRADOR; (C) OBLIGACIONES DE INDEMNIZACIÓN DEL COMPRADOR BAJO ESTE ACUERDO, Y (D) HONORARIOS DE ABOGADOS Y COSTOS INCURRIDOS POR INCIDENTE DEL VENDEDOR DE LAS CLÁUSULAS (A) A (C) ANTERIORES.

INICIALES DEL VENDEDOR INICIALES DEL COMPRADOR

14. Posesión. El Vendedor entregará la posesión de la Propiedad al Comprador al Cierre del Fideicomiso, sujeto a los derechos de los inquilinos.

15. Representaciones y garantías del vendedor. El Vendedor declara y garantiza que lo siguiente es completo y exacto a partir de la Fecha de entrada en vigencia, y será completo y exacto al cierre del depósito en garantía, y no sobrevivirá al cierre del depósito en garantía.

15.1. Poder, Derecho y Autoridad Legal. El Vendedor está debidamente organizado, existe válidamente y está calificado para llevar a cabo su negocio y, al obtener el Consentimiento del Vendedor de conformidad con la Sección 26 a continuación, tendrá el poder legal, el derecho y la autoridad para celebrar este Acuerdo y consumar las transacciones contempladas en este Acuerdo y habrá tomado todas las medidas necesarias en relación con la celebración de este Acuerdo y la consumación de las transacciones contempladas en este Acuerdo. La persona que ejecute este

Acuerdo en nombre del Vendedor tendrá el poder legal, el derecho y la autoridad real para obligar al Vendedor a los términos y condiciones de este Acuerdo.

15.2. FIRPTA. El vendedor no es una persona extranjera según el significado de la Sección 1445 del Código de Rentas Internas de 1986, según enmendado (la Ley del Impuesto sobre Inversiones Extranjeras en Bienes Inmuebles).

15.3. Violation de las leyes. El Vendedor no tiene conocimiento real de que se haya emitido o emitido un aviso de violación de cualquier ley, ordenanza, regulación, orden, regla o requisito federal, estatal, del condado o municipal u otra agencia gubernamental relacionada con la Propiedad, o cualquier parte de la Propiedad. ingresado o recibido por el Vendedor.

15.4. Litigios y reclamos por moho. El Vendedor no tiene conocimiento real de ninguna acción, demanda, reclamo, procedimiento legal o cualquier otro procedimiento que afecte la Propiedad o cualquier parte de la Propiedad, por ley o en equidad, ante cualquier tribunal o agencia gubernamental, nacional o extranjera, que, si decidido o resuelto adversamente al Vendedor, tenga un efecto material adverso en la Propiedad. Según el leal saber y entender del Vendedor, excepto según lo revelado al Comprador por escrito o contenido en los materiales entregados al Comprador en relación con su investigación de diligencia debida, no ha recibido ninguna queja o reclamo por escrito de ningún inquilino en la Propiedad con respecto a cualquier lesión o daño. atribuible a la presencia de moho en cualquier unidad de la Propiedad.

15.5. Materiales peligrosos. Durante el tiempo en el que el Vendedor ha sido propietario de la Propiedad, según el mejor conocimiento real del Vendedor sin la obligación de investigar, el Vendedor no ha utilizado, generado, fabricado, producido, almacenado o eliminado en, debajo o alrededor de la Propiedad o transportado hacia o desde la Propiedad cualquier material peligroso que infrinja las leyes aplicables, incluidos, entre otros, materiales inflamables, explosivos, asbesto, materiales radiactivos, desechos peligrosos, sustancias tóxicas o materiales nocivos relacionados. El Comprador reconoce que existen en la Propiedad cantidades razonables de materiales que pueden considerarse materiales peligrosos que se encuentran comúnmente en propiedades similares a la Propiedad y que se utilizan en el curso normal de las actividades comerciales o en el uso doméstico habitual. El Vendedor no ha recibido notificación por escrito de ningún procedimiento o consulta pendiente ante o por cualquier autoridad gubernamental con respecto a la presencia de dichos materiales peligrosos en la Propiedad o su migración desde o hacia otra propiedad.

15.6. Lista de alquiler y declaración de funcionamiento. Las declaraciones operativas ("Declaraciones operativas") y la lista de alquileres ("Lista de alquileres") incluidos en las entregas de diligencia debida son, según el mejor conocimiento actual del Vendedor, verdaderas y precisas en todos los aspectos materiales.

Según se utiliza en esta Sección 15, "conocimiento real del vendedor" significa el conocimiento actual y real de _y no incluirá el conocimiento constructivo o el conocimiento que el Vendedor podría haber obtenido a través de una investigación o indagación. Ningún corredor, agente o parte que no sea el Vendedor está autorizado para hacer ninguna representación o garantía para o en nombre del

Vendedor.

16. Representaciones y garantías del comprador. La exactitud e integridad de lo siguiente constituye una condición para el Cierre del Fideicomiso y el Comprador declara y garantiza que las siguientes declaraciones y garantías son completas y precisas a partir de la Fecha de Vigencia y serán completas y precisas al Cierre del Fideicomiso:

16.1. Poder legal, derecho y autoridad. El Comprador está debidamente organizado, existe válidamente y está calificado para llevar a cabo sus negocios y tiene el poder legal, el derecho y la autoridad para celebrar este Acuerdo y consumir las transacciones contempladas en este Acuerdo. El Comprador ha tomado todas las acciones necesarias (corporativas, de sociedad, fideicomiso o de otro tipo) en relación con la celebración de este Acuerdo y la consumación de las transacciones contempladas en este Acuerdo. La persona que ejecuta este Acuerdo en nombre del Comprador tiene el poder legal, el derecho y la autoridad real para obligar al Comprador a cumplir con los términos y condiciones de este Acuerdo. Este Acuerdo y todos los documentos requeridos por este Acuerdo para ser ejecutados por el Comprador son obligaciones válidas, legalmente vinculantes y exigibles contra el Comprador de acuerdo con sus términos.

16.2. Recursos financieros. El Comprador tiene los recursos financieros para consumir oportunamente la transacción de compra y venta contemplada en este Acuerdo.

16.3. Cumplimiento de la ley. El Comprador, y todos los beneficiarios finales del Comprador, cumplen con todas las leyes, estatutos, reglas y regulaciones de cualquier autoridad gubernamental federal, estatal o local en los Estados Unidos de América aplicables a dichas Personas (como se define a continuación), incluidas, entre otras, , los requisitos de la Orden Ejecutiva No. 13224, 66 Fed. Reg. 49079 (25 de septiembre de 2001) (la "Orden") y otros requisitos similares contenidos en las reglas y regulaciones de la Oficina de Control de Activos Extranjeros, Departamento del Tesoro ("OFAC") y en cualquier legislación habilitante u otras Órdenes Ejecutivas con respecto a los mismos (la Orden y otras normas, reglamentos, leyes u órdenes se denominan colectivamente las "Órdenes"). Para los propósitos de esta Sección, "Persona" significa cualquier corporación, sociedad, compañía de responsabilidad limitada, empresa conjunta, individuo, fideicomiso, fideicomiso de inversión en bienes raíces, asociación bancaria, institución de ahorro y préstamo federal o estatal y cualquier otra entidad legal, ya sea o no es una fiesta aquí.

16.4. Personas bloqueadas. Ni el Comprador ni ninguno de los beneficiarios reales del Comprador:

(1) figura en la Lista de Nacionales Especialmente Designados y Personas Bloqueadas que mantiene la OFAC de conformidad con la Orden y / o en cualquier otra lista de terroristas u organizaciones terroristas mantenida de conformidad con cualquiera de las reglas y regulaciones de la OFAC o de conformidad con cualquier otra orden aplicable (dichas listas se denominan colectivamente las "Listas");

(2) ha sido acusado o arrestado por lavado de dinero o por delitos determinantes del lavado de dinero, condenado o declarado nolo contendere por cargos que involucran lavado de dinero o delitos predicados al lavado de dinero;

(3) ha sido determinado por la autoridad competente para estar sujeto a las prohibiciones contenidas en las Órdenes;

(4) es propiedad o está bajo el control de, ni actúa para o en nombre de, ninguna Persona en las Listas o cualquier otra Persona que haya sido determinada por la autoridad competente como sujeta a las prohibiciones contenidas en las Órdenes;

(5) transferirá o permitirá la transferencia de cualquier interés en el Comprador o en dichas partes a cualquier Persona que esté o cuyos beneficiarios finales figuren en las Listas; o

(6) cederá este Acuerdo o cualquier interés en el mismo a cualquier Persona que figure en las Listas o que esté involucrada en actividades ilegales.

Si el Comprador o cualquier Parte Relacionada con el Comprador (como se define de aquí en adelante) se incluye en las Listas o son acusados, procesados o detenidos bajo custodia por cargos que involucran lavado de dinero o delitos previos al lavado de dinero (cada uno, un "Evento desencadenante"), el Comprador notificará inmediatamente al Vendedor, pero en ningún caso después de cinco (5) días hábiles después de la ocurrencia del Evento Desencadenante, y el Comprador tendrá diez (10) días hábiles desde la ocurrencia del Evento Desencadenante para eliminar a dicha parte de cualquier interés en el Comprador. En el caso de un Evento Desencadenante, el Vendedor puede rescindir este Acuerdo mediante notificación por escrito al Comprador, tras lo cual el Depósito, sujeto al cumplimiento de las regulaciones gubernamentales aplicables, será retenido por el Vendedor, y ninguna de las partes tendrá ninguna obligación adicional en virtud del presente, excepto en la medida en que de cualquier indemnización en virtud de este Acuerdo con respecto a eventos que ocurran antes de dicha terminación, indemnizaciones que sobrevivirán a dicha terminación.

17. Condena. Si, antes del Cierre del Fideicomiso, una parte material de la Propiedad es tomada por dominio eminente (o es objeto de una toma pendiente o contemplada que no se ha consumado), entonces (a) el Vendedor, si el Vendedor tiene conocimiento real de ello, notificará al Comprador de tal hecho, y (b) El Comprador tendrá la opción de rescindir este Acuerdo mediante notificación por escrito al Titular del depósito en garantía y al Vendedor a más tardar 10 días después de la notificación del Vendedor. Si este Acuerdo se rescinde, entonces (i) tanto el Comprador como el Vendedor pagarán la mitad de todos los costos asociados con la cancelación del Fideicomiso de conformidad con esta Sección, (ii) ni el Comprador ni el Vendedor tendrán más derechos u obligaciones en virtud de este Acuerdo (excepto en la medida de las indemnizaciones en virtud de este Acuerdo con respecto a eventos que ocurran antes de dicha terminación, indemnizaciones que sobrevivirán a dicha terminación), y (iii) el Titular del depósito en garantía deberá, sin requerir ninguna instrucción adicional del Vendedor, regresar inmediatamente al Comprador el Depósito y todos los intereses devengados sobre el mismo. Si el Comprador no rescinde este Acuerdo, entonces (A) ni el Comprador ni el Vendedor tendrán derecho a rescindir este Acuerdo por razón de dicha toma, (B) El Comprador y el Vendedor procederán al cierre de la plica de conformidad con este Acuerdo, sin modificación de los términos de este Acuerdo, excepto que (1) la Propiedad no incluirá la propiedad así tomada, (2) el Precio de Compra se reducirá por el monto de cualquier adjudicación por dicha toma otorgada al Vendedor a la Fecha de Cierre, y (3) el Vendedor asignará y entregará al Comprador, y el Comprador tendrá derecho a recibir y retener, todas las recompensas por dicha toma que aún no se hayan otorgado al cierre del depósito en garantía.

18. Destrucción. Si la Propiedad resulta dañada por un incendio u otro hecho fortuito en o antes de la Fecha de cierre, el Vendedor notificará inmediatamente al Comprador de dicho daño. Si el

daño es menor a \$ 1,000,000.00 y no elimina el acceso a la Propiedad, el Comprador y el Vendedor procederán al Cierre del Fideicomiso de acuerdo con los términos de este Acuerdo, sin modificación de los términos de este Acuerdo, en cuyo caso el Comprador deberá ser tiene derecho a una cesión de los ingresos de todos los seguros relacionados con dicho incendio u otro siniestro (excepto los ingresos pagaderos por la pérdida de ingresos por alquiler durante el período anterior al Cierre del Fideicomiso o el reembolso de los gastos incurridos por el Vendedor en relación con dicho incendio u otro siniestro, que se asignará al Vendedor) junto con el pago por parte del Vendedor del deducible aplicable en virtud de la póliza de seguro. Si el daño excede \$ 1,000,000.00 o elimina el acceso a la Propiedad, el Comprador puede (a) rescindir este Acuerdo y recibir la devolución del Depósito (menos la mitad de cualquier depósito en garantía o cargos por cancelación del título), en cuyo caso ninguna de las partes tendrá ningún pago. derechos u obligaciones adicionales en virtud de este Acuerdo, o (b) optar por proceder al Cierre del Fideicomiso de conformidad con este Acuerdo, sin modificación de los términos de este Acuerdo, en cuyo caso el Comprador tiene derecho a una cesión de los ingresos de todos los seguros relacionados con dicho incendio u otro siniestro (excepto por los ingresos pagaderos por la pérdida de ingresos por alquiler durante el período anterior al Cierre del Fideicomiso o el reembolso de los gastos incurridos por el Vendedor en relación con dicho incendio u otro siniestro, que se asignarán al Vendedor) junto con el pago por parte del Vendedor del deducible aplicable según la póliza de seguro.

19. Corredores. Aparte de (el "Corredor"), cada parte de este Acuerdo declara que ningún corredor de bienes raíces o comercial, agente, buscador u otra persona es responsable de llevar a cabo o negociar este Acuerdo y que dicha parte no ha tratado con ningún otro

11

corredor de bienes raíces, agente, buscador o persona relacionada con este Acuerdo de cualquier manera. Cada parte de este Acuerdo defenderá, indemnizará y eximirá de responsabilidad a la otra parte de este Acuerdo contra todas las responsabilidades, daños, pérdidas, costos, gastos, honorarios de abogados y reclamos que surjan de (a) cualquier incumplimiento de dicha representación por parte de dicha parte indemnizadora. establecido en la oración anterior, y (b) cualquier reclamo que pueda hacerse contra dicha parte indemnizada por cualquier corredor de bienes raíces, agente, buscador u otra persona que alegue haber actuado en nombre de o haber tratado con dicha parte indemnizadora. El Comprador y el Vendedor acuerdan que serán los únicos responsables del pago de todas las comisiones u otras compensaciones al Broker. Las obligaciones del Vendedor en virtud de este Acuerdo están condicionadas a que el Corredor haya firmado y devuelto al Vendedor el Reconocimiento del Corredor adjunto a este Acuerdo.

“UNA LIBERACIÓN GENERAL NO SE EXTIENDE A RECLAMOS QUE EL ACREEDOR NO CONOZCA O SOSPECHA QUE EXISTAN A SU FAVOR AL MOMENTO DE EJECUTAR LA LIBERACIÓN, QUE SI LO CONOCIDA DEBERÁ HABER AFECTADO MATERIALMENTE SU ACUERDO CON EL DEUDOR. ”

SELLER'S Initials Buyer'S Initials

21. Indemnización.

21.1. En consideración al permiso del Vendedor al Comprador y sus agentes para realizar investigaciones y pruebas en y sobre la Propiedad, el Comprador defenderá, indemnizará y

mantendrá indemne al Vendedor, a los socios, miembros, funcionarios, empleados, agentes, contratistas, sucesores, cesionarios y afiliados del Vendedor. (colectivamente, los "Indemnizados") y la Propiedad de todos los reclamos, costos, gravámenes, acciones y juicios (incluidos los honorarios de los abogados del Vendedor y los costos de defensa) que resulten de la investigación de la Propiedad por parte del Comprador, sus intentos de obtener las aprobaciones regulatorias en conexión con la Propiedad, o de otro modo causado por el Comprador o cualquiera de sus empleados, agentes o contratistas independientes. A menos que y hasta que se produzca el Cierre del Fideicomiso, el Comprador mantendrá toda la información que obtenga en relación con la Propiedad en estricta confidencialidad y no podrá revelar ninguna de dicha información a ninguna otra parte que no sea aquella a la que se le pueda exigir que la revele en de acuerdo con la ley aplicable. El Comprador, a su exclusivo costo, reparará rápidamente cualquier daño resultante de sus actividades en la Propiedad y restaurará la Propiedad a su condición antes de que el Comprador o cualquiera de sus agentes ingresaran por primera vez a la Propiedad.

21.2. El Comprador defenderá, indemnizará y mantendrá indemne a los Indemnizados de todos los reclamos, costos, gravámenes, acciones y juicios (incluidos los honorarios del abogado del Vendedor y los costos de defensa) que resulten del uso, operación o propiedad de la Propiedad por parte del Comprador después del Cierre del Fideicomiso, y / o la conversión de la Propiedad por parte del Comprador a cualquier otro uso que no sea su uso actual como un proyecto de apartamento de alquiler residencial, que incluye, entre otros, la comercialización o venta de intereses en la Propiedad como un proyecto de condominio, desarrollo de interés común (como se define en la Sección 1351 del Código Civil), cooperativa, o de tiempo compartido de proyectos, incluyendo sin limitación las reclamaciones hechas en cualquier momento por los compradores de intereses en dicha condominio, desarrollo de interés común, cooperativo, o proyectos de tiempo compartido o cualquier asociación o administrar la gestión de un proyecto de este tipo. En o antes del Cierre del Fideicomiso, y como condición para las obligaciones del Vendedor bajo este Acuerdo, el Comprador entregará al Vendedor evidencia de cobertura de seguro en los tipos y montos descritos en el adjunto Anexo "F", nombrando al Vendedor y al administrador de la propiedad del Vendedor como asegurados adicionales. El Comprador deberá mantener dicho seguro de manera continua durante al menos diez (10) años después del Cierre del Fideicomiso. Las obligaciones del Vendedor bajo este Acuerdo están condicionadas a la determinación razonable del Vendedor de que el Comprador cumple con los requisitos mínimos de solidez financiera establecidos en el adjunto Anexo "G".

22. Intercambio similar. El Comprador cooperará con el Vendedor para efectuar un intercambio de impuestos diferidos de la Propiedad según la Sección 1031 del Código de Rentas Internas siempre que el Comprador no incurra en costos o responsabilidades adicionales no reembolsados. Asimismo, el Vendedor cooperará con el Comprador para efectuar un intercambio de impuestos diferidos de la Propiedad según la Sección 1031 del Código de Rentas Internas, siempre que el Vendedor no incurra en costos o responsabilidades adicionales no reembolsados.

23. Operación de Propiedad y Nuevos Arrendamientos y Contratos de Servicios. En todo momento durante la vigencia del Fideicomiso, el Vendedor operará y mantendrá la Propiedad de conformidad con las prácticas actuales del Vendedor en la Propiedad. El Vendedor no tendrá ninguna responsabilidad después del Cierre del Fideicomiso por el incumplimiento de un convenio bajo este Párrafo del cual el Comprador tenía conocimiento al Cierre del Fideicomiso. Además:

(a) Desde y después del momento en que el Comprador renuncia a la Condición del Comprador

establecida en las Secciones 6.1 y 6.2 anteriores y hasta que ocurra lo primero de la terminación de este Acuerdo o Cierre del Fideicomiso, el Vendedor no podrá, sin el consentimiento previo de Comprador, celebre cualquier acuerdo de servicio nuevo con respecto a la Propiedad que no sea rescindible con un aviso de 30 días (o menos); y

(b) En o antes del Cierre del Fideicomiso, el Vendedor, a su cargo, hará que cada unidad de la Propiedad que haya quedado vacante antes de la fecha que es 3 días antes del Cierre del Fideicomiso se coloque en una condición lista para ser alquilada. de acuerdo con la práctica actual del Vendedor. Como alternativa a la obligación del Vendedor de colocar dichas unidades en tal condición de alquiler listo, el Vendedor puede, a elección del Vendedor, hacer que al Comprador se le acredite al Cierre del Fideicomiso la cantidad de \$ 250.00 por cada unidad que no esté lista para alquiler. Nada en esta Sección obliga al Vendedor a colocar las unidades en alquiler condiciones delisto o proporcionar dicho crédito al Comprador con respecto a las unidades desocupadas por los residentes dentro de los 3 días anteriores al Cierre del Fideicomiso.

24. Conversión. En la medida en que el Comprador, en cualquier momento antes del Cierre del Fideicomiso, prepare o procese planos, dibujos u otros materiales escritos destinados a (a) permitir la venta o comercialización de unidades residenciales en la Propiedad como condominios (como se define en el Código Civil 783), cooperativas, tiempos compartidos, (b) para convertir la Propiedad en un Desarrollo de Interés Común o Proyecto de Condominio (como se define en el Código Civil 1351), o (c) cualquier otro uso que no sea el de apartamentos residenciales de alquiler (cualquiera de los anteriores , "Documentos de uso alternativo"), el Comprador proporcionará al Vendedor copias originales de todos los Documentos de uso alternativo (incluidos los borradores). El Comprador no hará ningún envío o solicitud a ninguna agencia pública sin la aprobación previa por escrito del Vendedor de dicho envío o solicitud, que el Vendedor no retendrá injustificadamente. El Comprador no deberá, sin el consentimiento del Vendedor, que puede ser retenido a su entera discreción, contactar o notificar a cualquier residente o Inquilino de la Propiedad con respecto a cualquier uso alternativo propuesto de la Propiedad. Todos estos envíos y solicitudes se realizarán a nombre del Vendedor. El Comprador deberá cumplir completamente con todas las reglas y regulaciones con respecto a los Documentos de Uso Alternativo y el proceso de conversión a condominios. Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en este Acuerdo, el Vendedor no estará obligado a permitir la imposición de ningún gravamen, servidumbre, dedicación u otro gravamen sobre la Propiedad antes del Cierre del Fideicomiso. En la medida en que el Comprador desarrolle Documentos de Uso Alternativo (a) este Acuerdo constituirá la asignación del Comprador al Vendedor de todos los derechos sobre dichos Documentos de Uso Alternativo y todos los derechos bajo todos los contratos y órdenes de trabajo con profesionales de diseño relacionados con los Documentos de Uso Alternativo, y (b) El Comprador deberá, como condición para las obligaciones del Vendedor en virtud de este Acuerdo, dentro de los dos (2) días hábiles posteriores a la solicitud del Vendedor, entregar al Vendedor el consentimiento por escrito de dichos profesionales del diseño para dicha asignación, sin reserva de derechos sobre los Documentos de Uso Alternativo por parte de este. de estos profesionales del diseño. La asignación descrita en la oración anterior se volverá ineficaz y no tendrá fuerza o efecto inmediatamente después del Cierre del Fideicomiso. Si el Cierre del Fideicomiso no ocurre, todos los Documentos de Uso Alternativo, junto con todos los planos y dibujos relacionados con los mismos, pertenecerán al Vendedor, y el Comprador, inmediatamente después de la cancelación del Fideicomiso, entregará los originales de esos artículos al Vendedor.

25. Pacto posterior al cierre. El Comprador reconoce que parte de la contraprestación que

recibirá el Vendedor en virtud de este Acuerdo incluye el acuerdo del Comprador de conformidad con esta Sección 25. Tras la ocurrencia de cualquier Transferencia (como se define a continuación) dentro de los 24 meses posteriores al Cierre del Fideicomiso, el Comprador pagará al Vendedor toda la contraprestación, de cualquier naturaleza, pagadero por el cesionario al Comprador o, si el Comprador cede sus derechos en virtud de este Acuerdo a una entidad de conformidad con la Sección 35 a continuación, la entidad que es el cesionario en virtud de la Escritura (el Comprador o el cesionario, según sea el caso, "Beneficiario") de conformidad con cualquier Transferencia, que exceda el monto del Precio de Compra (y todos los costos realmente pagados por el Comprador en relación con la compra de la Propiedad, incluidas, entre otras, las comisiones de los corredores (que no excedan de una y media por ciento (1.5%) del Precio de Compra), los costos pagados por el Comprador de conformidad con la Sección 10 de este Acuerdo, honorarios legales y costos de bolsillo similares) más (i) una cantidad igual a todas las mejoras de capital realmente realizadas en la propiedad durante la propiedad del concesionario, (ii) el exceso, si lo hubiera, de los gastos operativos (como se define a continuación) incurridos durante la propiedad del concesionario de la propiedad, sobre los ingresos operativos (como se define a continuación) recibidos por el concesionario durante su propiedad de la propiedad, (iii) comisiones de corretaje reales pagadas a terceros no afiliados por el Beneficiario en relación con dicha Transferencia, que no excedan el uno y medio por ciento (1.5%) de la contraprestación de la Transferencia, y (iv) costos de transacción razonables y otros costos de cierre realmente pagados por el Comprador en relación con cualquier Transferencia. Para propósitos de esta Sección 25, (a) "Gastos de Operación" significa todos los costos y gastos imputables como gasto de operaciones bajo principios de contabilidad generalmente aceptados, incluyendo, sin limitación, tarifas de administración de tarifas de mercado, servicios públicos, costos incurridos en relación con el mantenimiento y arrendamiento de la Propiedad, y los gastos por intereses incurridos en el financiamiento de terceros garantizado por la Propiedad, y (b) "Ingresos operativos" significa todos los ingresos de operaciones bajo principios de contabilidad generalmente aceptados, incluidos, entre otros, los alquileres y todos los demás ingresos que surjan de o sean atribuibles a la Propiedad. Este convenio posterior al cierre sobrevivirá al cierre. En o antes del Cierre del Fideicomiso, el Beneficiario y el Vendedor firmarán un Memorando de Acuerdo registrable en forma de adjunto Anexo "H" (el "Memorando"). Para los propósitos de esta Sección 25, "Transferencia" significa: (A) cualquier cesión, disposición, venta o transferencia de título de honorarios a todo o parte de la Propiedad o la ejecución de cualquier acuerdo para la cesión, disposición, venta o transferencia del título de la tarifa a toda o parte de la Propiedad, (B) cualquier arrendamiento de toda o sustancialmente toda la Propiedad, excepto en el curso normal de los negocios de la Propiedad como un proyecto de apartamentos residenciales multifamiliares, o (C) cualquier cesión, disposición, venta, transferencia, adquisición o emisión de intereses equitativos (ya sean acciones, sociedades o de otro tipo) en el Beneficiario o por cualquier persona, entidad o grupo de personas relacionadas o entidades afiliadas, ya sea en una sola transacción o en una serie de transacciones relacionadas o no relacionadas, que resulten en que dicha persona, entidad o grupo posea (o ceda, transfiera, disponga o venda) el cincuenta por ciento (50%) o más de los intereses equitativos totales emitidos y pendientes en el Beneficiario.

Sin perjuicio de cualquier otra disposición en contrario establecida en esta Sección 25, una Transferencia excluirá, y esta disposición no se aplicará a, (i) cualquier venta o transferencia de cualquier unidad de condominio individual (o interés de tiempo compartido en la misma) dentro de la Propiedad (arriba hasta un máximo de cinco (5) unidades residenciales individuales a cualquier comprador en particular o grupo de compradores afiliados), (ii) cualquier transferencia o traspaso

resultante del otorgamiento, transferencia, pignoración o hipoteca de cualquier participación equitativa o de propiedad en la tarifa de tenencia de la entidad Título de la Propiedad si dicha transferencia, pignoración o hipoteca se realiza con fines de financiamiento, como garantía del pago de cualquier obligación financiera, en relación con la adquisición o contribución de capital o capital para el proyecto, o de otro modo relacionado con cualquier tipo de financiamiento empresario. estructura u otro financiamiento o estructura de capital, o (iii) el otorgamiento, pignoración, gravamen o hipoteca de la Propiedad como garantía en relación con cualquier financiación o transacción similar.

26. Aprobación de la asociación. Sin perjuicio de cualquier disposición en contrario en este Acuerdo, el Vendedor no tiene obligaciones en virtud de este Acuerdo a menos y hasta que el socio general del Vendedor obtenga la aprobación por escrito de la mayoría de los socios limitados del Vendedor para celebrar este Acuerdo y las transacciones contempladas en este Acuerdo ("Consentimiento del Vendedor"). El socio general del Vendedor deberá buscar dicha aprobación inmediatamente después de que el Comprador renuncie o satisfaga sus condiciones en virtud de las Secciones 6.1 y 6.2 anteriores. Si el Consentimiento del Vendedor no se obtiene dentro de los treinta (30) días posteriores a la expiración del Período de Diligencia Debida, el Comprador puede rescindir este Acuerdo mediante notificación por escrito entregada al Vendedor antes de que se otorgue el Consentimiento del Vendedor, en cuyo caso el Comprador tendrá derecho a la devolución del Depositario.

27. Declaración de advertencia de plomo. Se notifica a cada Comprador de cualquier interés en bienes raíces residenciales en los que se construyó una vivienda residencial antes de 1978 que dicha propiedad puede presentar exposición al plomo de pintura a base de plomo que puede poner a los niños pequeños en riesgo de desarrollar envenenamiento por plomo. El envenenamiento por plomo en los niños pequeños puede producir daños neurológicos permanentes, como problemas de aprendizaje, reducción del cociente intelectual, problemas de conducta y deterioro de la memoria. El envenenamiento por plomo también presenta un riesgo particular para las mujeres embarazadas. El vendedor de cualquier interés en bienes raíces residenciales debe proporcionar al comprador cualquier información sobre los peligros de la pintura a base de plomo de evaluaciones de riesgo o inspecciones en posesión del vendedor y notificar al comprador de cualquier peligro conocido de pintura a base de plomo. Se recomienda una evaluación o inspección de riesgos para detectar posibles peligros de pintura a base de plomo antes de la compra. El Comprador reconoce que se le ha brindado una amplia oportunidad para realizar una evaluación de riesgos o una inspección para detectar la presencia de pintura a base de plomo y / o peligros de pintura a base de plomo durante el Período de debida diligencia.

28. Más garantías. Cada parte de este Acuerdo ejecutará y entregará todos los instrumentos y documentos y tomará todas las acciones que sean razonablemente necesarias o apropiadas para llevar a cabo los propósitos de este Acuerdo.

29. Contrapartes y Anexos. Este Acuerdo se puede ejecutar en contrapartes, cada una de las cuales se considera un original y todas juntas constituyen un documento. Todos los anexos adjuntos y referenciados en este Acuerdo se incorporan a este Acuerdo.

30. Etiempo de la Esencia. El tiempo y el cumplimiento estricto y puntual son esenciales con respecto a cada disposición de este Acuerdo.

31. Honorarios de Attorney. La parte vencedora en cualquier litigio, arbitraje, mediación, quiebra, insolvencia u otro procedimiento ("Procedimiento") relacionado con la ejecución o interpretación de este Acuerdo puede recuperar de la parte no ganadora todos los costos, gastos y honorarios de abogados reales (incluidos los de expertos). los honorarios y costos de testigos y otros consultores) relacionados con o que surjan de (a) el Procedimiento (ya sea que el Procedimiento proceda o no al juicio), y (b) cualquier procedimiento posterior al juicio o posterior al laudo, incluido, entre otros, uno para ejecutar o cobrar cualquier sentencia o laudo resultante del Procedimiento. Todos esos juicios y laudos deberán contener una disposición específica para la recuperación de todos los costos, gastos y honorarios reales de abogados incurridos posteriormente.

32. Ley aplicable, jurisdicción y competencia. Este Acuerdo se rige e interpreta de acuerdo con las leyes del Estado de, independientemente de los principios de elección de la ley. Independientemente de la ubicación de la Propiedad, todas las acciones y procedimientos que surjan en relación con este Acuerdo deben ser juzgados y litigados exclusivamente en los tribunales estatales y federales ubicados en el condado de, Estado de, qué tribunales tienen jurisdicción personal y competencia sobre cada una de las partes de este Acuerdo con el fin de resolver todos los asuntos que surjan de este Acuerdo o estén relacionados con él. Cada parte autoriza y acepta el servicio de proceso suficiente para la jurisdicción personal en cualquier acción en su contra según lo contemplado en este párrafo por correo registrado o certificado, con acuse de recibo solicitado, franqueo prepago, a su dirección para la entrega de los avisos establecidos en este Acuerdo.

33. Modificación. Este Acuerdo puede ser modificado únicamente mediante un contrato por escrito ejecutado por la parte de este Acuerdo contra quien se solicita la ejecución de la modificación.

34. Comprensiones previas. Este Acuerdo y todos los documentos específicamente referidos y ejecutados en relación con este Acuerdo: (a) contienen el acuerdo completo y final de las partes de este Acuerdo con respecto al objeto de este Acuerdo, y (b) reemplazan todas las negociaciones, estipulaciones, entendimientos, acuerdos, representaciones y garantías, si las hubiera, con respecto a dicho tema, que preceden o acompañan a la ejecución de este Acuerdo.

35. Interpretación. Siempre que el contexto lo requiera en este Acuerdo, todas las palabras utilizadas en singular pueden incluir el plural (y viceversa) y la palabra "persona" incluye una persona física, una corporación, una firma, una sociedad, una empresa conjunta, un fideicomiso, un patrimonio o cualquier otra entidad. Los términos "incluye" e "incluido" no implican ninguna limitación. Ningún recurso o elección en virtud de este Acuerdo es exclusivo, sino que, en la medida en que lo permita la ley aplicable, cada recurso y elección de este tipo es acumulativo con todos los demás recursos por ley o en equidad. Los títulos de los párrafos y secciones de este Acuerdo: (a) se incluyen solo por conveniencia, (b) no modifican ni limitan de ninguna manera ninguna de las disposiciones de este Acuerdo, y (c) no se pueden utilizar en la interpretación de este Convenio. Cada disposición de este Acuerdo es válida y ejecutable en la mayor medida permitida por la ley. Si alguna disposición de este Acuerdo (o la aplicación de dicha disposición a cualquier persona o circunstancia) es o se vuelve inválida o inaplicable, el resto de este Acuerdo y la aplicación de dicha disposición a personas o circunstancias distintas de aquellas en las que es considerados inválidos o inaplicables, no se ven afectados por dicha invalidez o inaplicabilidad. Para los propósitos de este Acuerdo, el término "día" significa cualquier día calendario y el término "día hábil" significa cualquier día calendario que no sea sábado, domingo o cualquier otro día designado como feriado bajo las Secciones 6700-6701

del Código de Gobierno de California. Cualquier acto que se permita o requiera realizar en virtud de este Acuerdo en un día en particular que no sea un día hábil puede realizarse el siguiente día hábil con el mismo efecto que si se hubiera realizado el día designado.

36. Sucesores en interés y cesionarios. Salvo lo dispuesto en la siguiente oración, el Comprador no puede ceder sus derechos en virtud de este Acuerdo a ninguna persona o entidad, sin el previo por consentimiento escrito del Vendedor, cuyo consentimiento puede ser denegado a exclusivo y absoluto criterio del Vendedor. El Comprador identificado en el párrafo introductorio de este Acuerdo ("Comprador original") puede ceder sus derechos bajo este Acuerdo solo a una sociedad limitada, sociedad general o sociedad de responsabilidad limitada con respecto a la cual (a) El Comprador original es socio gerente general (en el caso de una sociedad limitada o general), o miembro administrador (en el caso de una sociedad de responsabilidad limitada), y (b) El Comprador original también es el tenedor de al menos veinticinco (25%) de los intereses equitativos pendientes de dicho cesionario. Dicho derecho de cesión estará condicionado a que el Comprador original proporcione al Vendedor un aviso de dicha cesión al menos catorce (14) días antes del Cierre del Fideicomiso, acompañado de evidencia razonablemente aceptable para el Vendedor de que dicho cesionario es un cesionario autorizado de conformidad con este párrafo. Dicho cesionario asumirá expresamente todas las obligaciones del Comprador en virtud de este Acuerdo. Ninguna cesión por parte del Comprador original de ningún derecho u obligación en virtud de este Acuerdo exime al Comprador original de cualquier obligación en virtud de este Acuerdo a menos que el Vendedor acepte expresamente, a su sola discreción, dicha divulgación por escrito. Sujeto a lo anterior, este Acuerdo será vinculante y redundará en beneficio de los sucesores en interés y cesionarios de cada parte de este Acuerdo.

37. Avisos. Cada aviso y otra comunicación requerida o permitida bajo este Acuerdo ("Aviso") debe ser por escrito. La notificación se entrega debidamente a la otra parte después de: (a) la entrega en mano a la otra parte, (b) la recepción por la otra parte cuando se envía por fax a la dirección y el número de dicha parte establecidos a continuación (siempre que, sin embargo, el Aviso no entra en vigor a menos que se entregue inmediatamente una copia duplicada del Aviso por fax mediante uno de los otros métodos permitidos en este párrafo), (c) tres días hábiles después de que el Aviso haya sido depositado en el servicio postal de los Estados Unidos como correo certificado de primera clase, acuse de recibo solicitado, franqueo prepago y dirigido a la parte como se establece a continuación, o (d) el siguiente día hábil después de que el Aviso haya sido depositado en un servicio de entrega al día siguiente de buena reputación, franqueo prepago, dirigido a la parte como se establece a continuación con Entrega al siguiente día hábil garantizada, siempre que el remitente reciba una confirmación de entrega del proveedor del servicio de entrega.

Si al Vendedor, a:

Si al Comprador, a:

Atención:

Teléfono:

Telecopia:

Correo electrónico:

Cada parte hará un esfuerzo razonable y de buena fe para asegurarse de que aceptará o recibirá los Avisos que se entreguen de acuerdo con este párrafo. Una parte puede cambiar su dirección para los propósitos de este párrafo dando a la otra parte un aviso por escrito de una nueva dirección de la manera establecida anteriormente.

38. Waiver. Cualquier renuncia a un incumplimiento o disposición en virtud de este Acuerdo debe hacerse por escrito. Ninguna renuncia constituye una renuncia a cualquier otro incumplimiento o disposición relacionada con la misma disposición o con cualquier otra disposición de este Acuerdo. Ninguna demora u omisión por parte de una de las partes en el ejercicio de cualquiera de sus derechos o recursos constituye una renuncia (o menoscaba) de dicho derecho o recurso. Un consentimiento o aprobación de un acto no renuncia ni hace innecesario el consentimiento o la aprobación de cualquier otro acto o acto posterior.

P: 244763.1: 08004.001 18

39. Ambigüedades de redacción. Cada una de las partes de este Acuerdo y su asesor legal han revisado y revisado este Acuerdo. La regla de construcción de que las ambigüedades deben resolverse en contra del grupo de redacción o en favor de la parte que recibe un beneficio particular en virtud de un acuerdo no puede emplearse en la interpretación de este Acuerdo o cualquier enmienda a este Acuerdo.

40. Dará traslado a los beneficiarios del partido. Nada en este Acuerdo tiene la intención de conferir ningún derecho o recurso a ninguna persona o entidad que no sean las partes de este Acuerdo y sus respectivos sucesores en interés y cesionarios permitidos.

Con fecha de:

Por:

Su:

Fecha:

Por: _____

Su: _____

CONSENTIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL TITULAR DEL FIDEICOMISO:

El abajo firmante reconoce haber recibido un original ejecutado de este Acuerdo (o contrapartes del mismo) y el Depósito el _____, 20__

El abajo firmante por la presente consiente y acepta las instrucciones establecidas en el Acuerdo de Compra y Venta anterior y las Instrucciones de Fideicomiso Conjuntas.

Compañía de seguros de título

Por: _____

Su: _____

RECONOCIMIENTO DEL CORREDOR

El Corredor abajo firmante reconoce y acepta que no tiene derecho a ninguna comisión u otra compensación en relación con el Acuerdo al que se adjunta este Reconocimiento o la Propiedad a menos y hasta que la transacción de venta contemplada por el Acuerdo se consuma, y bajo este Acuerdo es el único responsable de pagar todas las tarifas y compensaciones pagaderas al Broker en relación con esta transacción de venta. Los términos en mayúscula utilizados en este Reconocimiento tienen las definiciones establecidas en el Acuerdo.

ANEXO A

DESCRIPCIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

ANEXO B

DAÑOS LIQUIDADOS REAFIRMACIÓN

ANEXO C

ENTREGAS DE DILIGENCIA DEBIDA

AFIRMA Y ASUNCIÓN DE ARRENDAMIENTOS Y CONTRATOS

ANEXO E

CESIÓN Y FACTURA DE VENTA

Esta cesión se realiza a partir de la factura de venta por _____, un ("Vendedor"), a favor de _____, un _____ ("Comprador") de acuerdo con el Acuerdo de compra y venta y las Instrucciones conjuntas de depósito en garantía con fecha de _____, 202X entre el Vendedor y el Comprador (el "Acuerdo").

PARA UNA CONSIDERACIÓN BUENA Y VALIOSA, el Vendedor otorga, transmite, cede (en la medida en que sea asignable o transferible) y cede al Comprador, absolutamente y no como garantía, todos los derechos, títulos e intereses del Vendedor en y sobre todos los bienes personales y otros derechos y propiedad asociada o accesoria a la propiedad real descrita en el Anexo "A" adjunto (la "Propiedad Real"), incluyendo, sin limitación, todos los derechos, títulos e intereses presentes y futuros del Vendedor en, bajo y para siguiente: toda la propiedad personal descrita en el Anexo "B" adjunto; todas las licencias, permisos y aprobaciones con respecto a la propiedad inmueble, incluidas, entre otras, las emitidas por las autoridades gubernamentales; todas las garantías y garantías de los contratistas, subcontratistas, fabricantes y proveedores, respetando cualquier trabajo, material o equipo utilizado en o como parte de la Propiedad Inmueble; todos los planos existentes, planos del sitio, dibujos, dibujos arquitectónicos, planos y especificaciones, dibujos de trabajo, dibujos "según lo construido", informes, encuestas y documentos relacionados con el mapa de subdivisión y aprobaciones de desarrollo comercial planificado, con respecto a la Propiedad, en posesión del Vendedor o control; cualquier nombre comercial, marca comercial y logotipo con respecto a la propiedad inmueble; y todas las demás partes de la Propiedad (según se define en el Acuerdo) no entregadas por el Vendedor al Comprador de conformidad con la escritura ejecutada por el Vendedor a favor del Comprador a la fecha de este Acuerdo. Dicha Cesión está sujeta expresamente a las exenciones y limitaciones de las representaciones y garantías del Vendedor establecidas en el Acuerdo.

ANEXO F

REQUISITOS DE SEGURO REQUISITOS DE

GENERALI SEGURO: El Comprador mantendrá en vigor todo el seguro descrito en este Anexo de forma continua durante un período de diez (10) años después del Cierre del Fideicomiso a cargo exclusivo del Comprador con compañías de seguros autorizadas y aprobadas para hacer negocios. tener una calificación de no menos de A VIII según la Guía de calificaciones clave de Best más actual. En ningún caso se cancelará dicho seguro antes del vencimiento de dicho período de diez (10) años.

PRUEBA DE SEGURO: Como prueba de la cobertura de seguro especificada, el Comprador entregará al Vendedor certificados de seguro emitidos por la compañía de seguros del Comprador que muestren todas las pólizas vigentes descritas en este Artículo, pero el Vendedor tiene el derecho de exigir al Comprador que presente al Vendedor copias certificadas de todas esas políticas. Dicha evidencia se entregará a la dirección del vendedor. Cada póliza y certificado dispondrá que dicha póliza no estará sujeta a alteración material en detrimento del Vendedor o cancelación sin treinta (30) días de aviso por escrito que se entregará al Vendedor por correo certificado. En la sección de cancelación del Certificado de Seguro, el Comprador eliminará las palabras "esforzarse por" y "pero la falta de envío por correo de dicha notificación no impondrá ninguna obligación o responsabilidad de ningún niño a la Compañía, sus agentes o representantes". En caso de que se cancele alguna póliza y el Comprador no obtenga inmediatamente otro seguro según lo especificado, el Vendedor se reserva el derecho, pero no tendrá la obligación, de contratar dicho seguro a cargo exclusivo del Comprador.

DAÑOS: Nada de lo contenido en estos requisitos de seguro debe interpretarse como una limitación del tipo, la calidad o la cantidad de seguro que el Comprador debe mantener o el alcance de la responsabilidad del Comprador por el pago de los daños resultantes de sus operaciones. La posesión del seguro como se especifica en este documento no se interpretará como una limitación de responsabilidad por parte del Comprador, ni lo eximirá de ninguna responsabilidad.

SEGURO DE RESPONSABILIDAD GENERAL: El Comprador deberá mantener una Póliza de Seguro de Responsabilidad General Comercial Específica para el Proyecto o el Resumen del Proyecto sobre una base de ocurrencia, con deducibles razonablemente aceptables que no excedan los \$ 50,000 por ocurrencia, cubriendo Operaciones, Productos y Operaciones Completadas, Subcontratistas Independientes, Responsabilidad Contractual , Daños a la propiedad de forma amplia, incluidos productos y operaciones completadas, cláusulas de divisibilidad de intereses y responsabilidad cruzada, lesiones personales y lesiones publicitarias. Dicho seguro debe mantenerse vigente por el período de trabajo y una extensión para productos y operaciones completadas por el período de tiempo permitido por la ley aplicable para que se presenten reclamaciones o demandas con límites no menores a: \$ 5,000,000 Agregado General, \$ 5,000,000 Productos y Total de operaciones completadas, límite de \$ 5,000,000 por cada ocurrencia, límite de \$ 1,000,000 por daños personales y publicitarios. Los límites específicos en este párrafo pueden ser proporcionados por cualquier combinación de pólizas de seguro primarias y de exceso.

El Vendedor se incluirá como Asegurado Nombrado en todas las pólizas de seguro de responsabilidad primaria y de exceso.

RENUNCIA DE SUBROGACIÓN: Todas las pólizas de seguro requeridas en este documento

deberán contener una disposición según la cual la compañía de seguros renuncia a su derecho de subrogación con respecto al Vendedor y sus agentes.

Si el Vendedor no hace cumplir alguno de estos requisitos de seguro, dicho incumplimiento no constituirá una renuncia a dichos requisitos.

ANEXO G
ESTÁNDARES FINANCIEROS

Estado de California

Condado de:

Antes que yo, _____, Fecha _____ Nombre, _____ Título del oficial que
apareció personalmente _____, Nombre (s) del (los) firmante (s)

personalmente conocido por mí o comprobado por mí en el base de evidencia satisfactoria para ser la
(s) persona (s) cuyo nombre (s) está (s) suscrito (s) al instrumento interno y se me reconoce que él /
ella / ellos ejecutaron el mismo en su (s) capacidad (es) autorizada (s), y que mediante su firma (s) en
el instrumento, la (s) persona (s), o la entidad en cuyo nombre actuaba la (s) persona (s), ejecutó el
instrumento.

Atestigua mi firma y sello oficial.

Notario público