

ACUERDO DE DISPOSICIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO

DE REURBANIZACIÓN DE PASEO NUEVO

ENTRE LA CIUDAD

DE

SANTA BARBARA, CALIFORNIA Y

DSP SANTA BARBARA SUB LLC

817 State Street, Santa Bárbara, California 93101 Santa

Bárbara, California

## Índice

<b>ARTÍCULO 1. OBJETO DEL CONTRATO.....</b>	<b>6</b>
1.1. Objeto del acuerdo .....	6
1.2. Definiciones.....	7
<b>ARTÍCULO 2. PARTES DEL ACUERDO .....</b>	<b>10</b>
2.1. Partes.....	10
2.2. Ausencia de terceros beneficiarios.....	11
2.3. Ausencia de empresa conjunta .....	11
<b>ARTÍCULO 3. TRANSACCIÓN DE DSP.....</b>	<b>11</b>
3.1. Documentos de la transacción .....	11
3.2. Entregas en la ciudad.....	12
3.3. Entregas DSP .....	12
3.4. Condiciones adicionales previas al cierre del fideicomiso.....	12
3.5. Condición de la antigua parcela de Nordstrom .....	13
3.6. Detección de materiales peligrosos .....	15
3.7. Fideicomiso.....	16
3.8. Cierre del depósito en garantía .....	17
3.9. Seguro de título .....	18
<b>ARTÍCULO 4. CONTRIBUCIÓN DE BENEFICIO PÚBLICO DEL DSP.....</b>	<b>18</b>
<b>ARTÍCULO 5. INCUMPLIMIENTO Y RECURSOS.....</b>	<b>18</b>
5.1. Aplicación de las medidas correctivas.....	18
5.2. Culpa de la ciudad .....	18
5.3. Culpa del DSP .....	19
5.4. Supervivencia.....	20
5.5. Limitación de los recursos: derechos y recursos acumulativos.....	20
5.6. La inacción no constituye una renuncia al incumplimiento .....	21
5.7. Sin honorarios de abogados.....	21
<b>ARTÍCULO 6. DISPOSICIONES GENERALES .....</b>	<b>21</b>
6.1. Declaraciones y garantías de DSP.....	21
6.2. Declaraciones y garantías de la ciudad.....	22
6.3. Notificaciones, requerimientos y comunicaciones .....	23
6.4. Ausencia de aprobación previa o de limitación de la discrecionalidad de la Ciudad respecto al proyecto .....	24
6.5. Exención de responsabilidad de los funcionarios, empleados y agentes.....	24

6.6.	Retraso forzado .....	24
6.7.	Indemnización .....	25
6.8.	Ausencia de terceros beneficiarios.....	25
6.9.	Título de las partes y secciones.....	25
6.10.	Legislación aplicable .....	25
6.11.	Divisibilidad .....	25
6.12.	Vinculante para los sucesores; los pactos se transmiten con la propiedad; vigencia del acuerdo .....	25
6.13.	Partes que no son socios de la empresa conjunta.....	26
6.14.	Acuerdo íntegro entre las partes .....	26
6.15.	Aprobación municipal .....	26
6.16.	Incorporación de anexos .....	26
6.17.	Contexto y construcción .....	26
6.18.	Eficacia del acuerdo .....	26
6.19.	Contrapartes.....	27
6.20.	Modificaciones .....	27
6.21.	Facultades policiales .....	27
6.22.	Ausencia de obligación frente a terceros .....	27
6.23.	Agentes.....	27
6.24.	Criterios de aprobación .....	28

## **ACUERDO DE DISPOSICIÓN Y DESARROLLO**

El presente Acuerdo de enajenación y desarrollo (este «Acuerdo») tiene fecha del día de hoy de \_\_\_\_\_ de 2026, a efectos de identificación, y se celebra entre DSP SANTA BARBARA SUB LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware (junto con sus sucesores y cesionarios, «DSP»), y la Ciudad de Santa Bárbara, California, una corporación municipal («Ciudad»).

### **ANTECEDENTES Y OBJETIVO**

A. La Ciudad es la propietaria en pleno dominio de múltiples parcelas de bienes inmuebles asociados con el Centro Comercial Paseo Nuevo, de conformidad con la Escritura de Concesión N.º 61-456, registrada el 19 de febrero de 2017 como Instrumento N.º 2016-0007814 en los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara (en conjunto, la «Propiedad de Paseo Nuevo»).

B. La Propiedad de Paseo Nuevo está gravada por numerosos «Acuerdos de Paseo Nuevo», tal como se define dicho término en los *Documentos de Cesión y Asunción de Paseo Nuevo*, inscritos en los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara como Instrumento n.º 2018-0031878, incluidos los arrendamientos de terreno descritos en los párrafos C y D y cierto Acuerdo de Construcción, Operación y Servidumbre Recíproca con fecha del 24 de febrero de 1989 celebrado entre la Ciudad (como sucesora en interés de la Agencia Sucesora), Paseo Propco LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware («Propco», como sucesora en interés de Santa Barbara Associates y Carter Hawley Hale Stores, Inc.), y DSP (como sucesora en interés de Nordstrom, Inc.), en la medida en que el mismo pueda ser enmendado, complementado, reemplazado, reformulado y/o modificado de otro modo de vez en cuando (el «REA»). Tal como lo establecen los Acuerdos de Paseo Nuevo, el derecho de propiedad de la Ciudad sobre la Propiedad de Paseo Nuevo tiene un valor monetario limitado para la Ciudad.

C. DSP es el actual arrendatario del terreno de una parte de la Propiedad de Paseo Nuevo de conformidad con cierto Contrato de Arrendamiento (el «Contrato de Arrendamiento de Terreno de Nordstrom»), entre la Ciudad (como sucesora en interés de la Agencia Sucesora) y DSP (como sucesora en interés de Nordstrom, Inc., una sociedad de Washington), que rige las Parcelas 1, 7 y 8 según el mapa de las mismas registrado el 24 de febrero de 1989, archivado en el Libro 42 de Mapas Catastrales, en las páginas 86 a 98, ambas inclusive, de los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara, California («Mapa Catastral N.º 20.504»), a las que se hace referencia en el presente Acuerdo como la «Antigua Parcela de Nordstrom».

D. Propco es el actual arrendatario del terreno de otras partes de la Propiedad de Paseo Nuevo, a saber: (1) Las parcelas 2 y 12 del Mapa de Parcelas n.º 20.504, a las que se hace referencia en el presente Acuerdo como la «Parcela Comercial en Línea»; (2) las parcelas 4, 5, 6, 13 y 14 del Mapa Catastral N.º 20.504, a las que se hace referencia en el presente Acuerdo como la «Parcela del Lote 1»; y (3) las parcelas 3, 9, 10 y 11 del Mapa Catastral n.º 20.504 (denominadas en el presente Acuerdo «Parcelas de la Antigua Macy's») y, en conjunto con la Parcela Comercial en Línea y la Parcela del Lote 1, las «Propiedades del Promotor del Paseo»), y los arrendamientos de terreno entre la Ciudad y Propco se denominan «Arrendamientos de Terreno del Promotor del Paseo».

E. El 5 de marzo de 2024, el Concejo Municipal aprobó la Resolución n.º 24-016, *Una resolución del Concejo Municipal de la ciudad de Santa Bárbara que declara que las parcelas designadas de propiedad municipal son terrenos excedentes exentos de conformidad con el subpárrafo (J) del párrafo (1) de*

subdivisión (F) del artículo 54221 del Código de Gobierno de California – Paseo Nuevo, en relación con la Propiedad de Paseo Nuevo. Mediante carta de fecha 18 de marzo de 2024, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California («HCD») notificó a la ciudad que la Propiedad de Paseo Nuevo cumple los requisitos para ser considerada «terreno excedente exento» en virtud de la sección 54221, subdivisión (f)(1)(j) del Código de Gobierno, debido a las restricciones existentes en virtud de los derechos contractuales.

F. La Propiedad de Paseo Nuevo se ha desarrollado con un centro comercial regional al aire libre comúnmente conocido como el Centro Comercial Paseo Nuevo. Sin embargo, debido a cambios en las circunstancias económicas, incluido el cierre de dos inquilinos principales, el Centro Comercial Paseo Nuevo ya no proporciona los beneficios financieros o comunitarios previstos originalmente por la Ciudad o los arrendatarios en virtud de los Contratos de Arrendamiento de Terreno de Paseo Developer o del Contrato de Arrendamiento de Terreno de Nordstrom. Por lo tanto, la Ciudad, Propco, DSP y Yardi (tal como se definen a continuación) desean transformar el Centro Comercial Paseo Nuevo en un desarrollo de uso mixto que incluya un nuevo complejo de viviendas a cargo de DSP en la Parcela de la Antigua Nordstrom y la reutilización del antiguo edificio de Macy's como oficinas corporativas de Yardi en el centro de Santa Bárbara, en la Parcela de la Antigua Macy's, junto con la continuación de ciertos usos comerciales, de estacionamiento y de otro tipo, en consonancia con el plan general y la zonificación de la Ciudad. La realización de esta transformación requiere que el dominio absoluto de la Ciudad sobre la Parcela de la Antigua Nordstrom se transfiera en pleno dominio según lo contemplado en este Acuerdo, y que las Propiedades del Promotor de Paseo sean transferidas en pleno dominio por la Ciudad a PNSB Real Estate, LLC («Yardi») en virtud de un acuerdo de enajenación y desarrollo separado, pero relacionado, entre la Ciudad y Yardi, celebrado en la fecha del presente o en torno a ella («Acuerdo de Enajenación y Desarrollo de Yardi»). Además, la realización de la transformación requiere la rescisión de los Contratos de Arrendamiento de Terreno de Paseo Developer, el Contrato de Arrendamiento de Terreno de Nordstrom, el REA y ciertos acuerdos de estacionamiento identificados en la Rescisión de los Acuerdos de Estacionamiento (definida a continuación), así como la firma de un nuevo MUA (definido a continuación) y nuevos acuerdos de estacionamiento para ciertos bienes inmuebles descritos como Lotes Municipales 2 y 10 (en conjunto, los «Acuerdos Relacionados»).

G. Con el fin de promover la transformación de la Propiedad de Paseo Nuevo, el 22 de octubre de 2025, DSP presentó una solicitud ante la Ciudad para desarrollar un proyecto de viviendas residenciales de uso mixto con entre 80 y 112 unidades residenciales (el «Proyecto») en la Antigua Parcela de Nordstrom, utilizando la nueva Ordenanza de Reutilización Adaptativa de la Ciudad (la «Ordenanza»), que fue adoptada para implementar el Programa de Elementos de Vivienda de la Ciudad (HE-1). La Ordenanza exige el cumplimiento de la Ordenanza de Vivienda Inclusiva de la Ciudad, la cual exige que el 10 por ciento de las unidades estén sujetas a restricciones en la escritura a beneficio de personas con un nivel de ingresos moderados, entre el 80 y el 120 por ciento del ingreso medio promedio. Este Proyecto aún no ha sido aprobado y será revisado por separado a través del proceso de autorización discrecional de la Ciudad. La ciudad y DSP reconocen que, durante ese proceso, el proyecto puede sufrir modificaciones. No obstante, mediante este acuerdo, DSP se compromete a que su proyecto incluya un mínimo de 80 unidades de vivienda.

H. Para llevar a cabo la remodelación deseada de la propiedad de Paseo Nuevo, el Ayuntamiento transferirá la titularidad plena de la antigua parcela de Nordstrom a DSP sin contraprestación económica. Además, la Ciudad cuenta con un programa vigente que permite a particulares alquilar espacios mensuales en el Lote 2, ubicado frente a Canyon Perdido, al otro lado de la antigua parcela de Nordstrom. Tal como se detalla más adelante, la Ciudad acuerda, como parte del

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

presente Acuerdo, permitir que DSP utilice para los residentes de su Proyecto entre 29 y 80 espacios de estacionamiento en el Lote 2, de conformidad con un Acuerdo de Estacionamiento independiente.

I. Este Acuerdo incluye los siguientes anexos y documentos adjuntos al mismo o incorporados al mismo por referencia.

1. Anexo A – Mapa de ubicación
2. Anexo B – Escritura de concesión
4. Anexo C – Acuerdo de rescisión del contrato de arrendamiento de Nordstrom
5. Anexo D – Acuerdo de rescisión de REA
5. Anexo E – Acuerdo de uso mutuo
6. Anexo F – Pacto de asequibilidad
7. Anexo G – Pacto de uso residencial
8. Anexo H – Rescisión de los acuerdos de estacionamiento
9. Anexo I – Acuerdo de estacionamiento del lote 2

## **ARTÍCULO 1. OBJETO DEL ACUERDO.**

### 1.1. Objeto del acuerdo.

1.1.1. El propósito de este Acuerdo es llevar a cabo la remodelación parcial del Centro Comercial Paseo Nuevo mediante: (1) la firma y el registro de la rescisión del Contrato de Arrendamiento de Terreno de Nordstrom; (2) la firma y el registro de la rescisión del REA y de los Acuerdos de Estacionamiento; (3) la firma y el registro de la Escritura de Concesión; (4) la firma y el registro del Acuerdo de Uso Mutuo en la forma adjunta al presente como Anexo E (el «MUA»); (5) la firma y el registro del Pacto de Uso Residencial y del Pacto de Asequibilidad; y (6) la firma del Acuerdo de Estacionamiento del Lote 2 en la forma adjunta al presente como Anexo I (el «Acuerdo de Estacionamiento del Lote 2») y los Acuerdos Relacionados, todos con vigencia simultánea al Cierre del Fideicomiso. En conjunto, estas acciones se denominan la «Transacción DSP». La reurbanización restante se llevará a cabo mediante: (1) la firma del DDA de Yardi; (2) la rescisión de los contratos de arrendamiento de terreno del desarrollador de Paseo; (3) la transferencia de la titularidad de las Parcelas de Transferencia de Yardi a Yardi; y (4) la firma y el registro de algunos de los Acuerdos Relacionados (la «Transacción de Yardi Paseo»). La Transacción DSP y la Transacción Yardi Paseo están previstas para cerrarse

simultáneamente y todas las partes de ambas transacciones han acordado cooperar de buena fe para lograr el cierre simultáneo.

1.1.2. Cualquier desarrollo en la Parcela del Antiguo Nordstrom estará sujeto a un trámite por separado por parte de la Ciudad, el cual estará sujeto a los mismos requisitos que cualquier proyecto similar no sujeto a este Acuerdo; sin embargo, dada la importancia de la revitalización del centro de la ciudad y la crisis de vivienda, la Ciudad acepta que el Proyecto se incluya en el Programa Accelerate y, como tal, reciba tramitación prioritaria y sea incluido en las agendas de la Comisión de Monumentos Históricos («HLC»), tramitación prioritaria y sea incluido en las agendas de cualquier apelación administrativa, y prioridad para la revisión de planos de construcción y la emisión de permisos de construcción, incluida la tramitación de permisos de construcción a riesgo de DSP. Todas las revisiones de la ciudad se completarán de manera oportuna y de conformidad con la ley estatal para agilizar la tramitación del Proyecto. DSP se compromete a tramitar diligentemente la solicitud para el Proyecto a la que se hace referencia en el Considerando G. La ciudad y DSP se comprometen mutuamente a cooperar razonablemente y de buena fe para tomar las medidas que se requieran de cada una de ellas a fin de tramitar con celeridad las solicitudes presentadas por DSP para su consideración por parte de la HLC, cualquier apelación contra cualquier medida tomada por la HLC, y los permisos de construcción necesarios para la implementación del Proyecto.

1.1.3. El presente Acuerdo establece los términos y condiciones de la Transacción de DSP, tal como se describe más detalladamente en el mismo, y con sujeción a ciertas condiciones previas establecidas en el presente.

1.1.4. El presente Acuerdo se celebra con el fin de llevar a cabo la reurbanización parcial de la Propiedad de Paseo Nuevo. La Transacción de DSP prevista en el presente Acuerdo redundará en el mejor interés de la Ciudad y en la salud, la seguridad y el bienestar de sus residentes, y está en consonancia con los fines públicos y las disposiciones de las leyes estatales y locales aplicables. La Ciudad desea facilitar la reurbanización de la Propiedad de Paseo Nuevo de conformidad con el presente Acuerdo para estimular el desarrollo económico dentro de la Ciudad.

## 1.2. Definiciones.

Además de las palabras y frases definidas en las cláusulas entre paréntesis dentro de las diversas secciones del presente Acuerdo, las siguientes palabras y frases tienen las definiciones establecidas en esta Sección 1.2.

### 1.2.1. Ciudad.

«Ciudad» significa la Ciudad de Santa Bárbara, California, una corporación municipal y una ciudad autónoma, que opera a través de su órgano de gobierno, el Concejo Municipal, y sus diversos departamentos.

### 1.2.2. Administrador municipal.

«Administrador de la ciudad» se refiere a la persona que ocupa el cargo de Administrador de la ciudad y a cualquier funcionario o empleado de la ciudad que ejerza la autoridad expresamente delegada por el Administrador de la ciudad para implementar las disposiciones de este Acuerdo.

### 1.2.3. Consejo Municipal.

«Consejo Municipal» se refiere al órgano de gobierno de la Ciudad.

### 1.2.4. Retrasos de la Ciudad.

«Retrasos de la ciudad» significa (i) el incumplimiento injustificado por parte de la ciudad de tomar una medida que se le exige dentro del plazo especificado para dicha medida en este Acuerdo, o (ii) un retraso en el cumplimiento por parte de DSP causado por cualquier acción de la ciudad que impida el cumplimiento por parte de DSP. Los retrasos de la ciudad no incluyen los retrasos ordinarios derivados del procesamiento o la revisión de permisos o aprobaciones reglamentarias.

### 1.2.5. Cierre del fideicomiso.

«Cierre del fideicomiso» se refiere al cierre de la Transacción DSP tal como se contempla en este Acuerdo. El cierre del fideicomiso para la Transacción Yardi Paseo se realizará simultáneamente con el cierre del fideicomiso para la Transacción DSP.

### 1.2.6. Fecha de entrada en vigor.

«Fecha de entrada en vigor» significa la fecha en la que el presente Acuerdo, tal y como ha sido firmado y entregado por DSP, sea firmado por la Ciudad tras su aprobación por el Concejo Municipal. En ningún caso la Fecha de entrada en vigor será anterior a la fecha de entrada en vigor de la ordenanza adoptada por el Concejo Municipal que apruebe y autorice la firma del presente Acuerdo.

### 1.2.7. Gravamen.

«Gravamen» significa e incluye cualquier hipoteca, escritura fiduciaria, gravamen, derecho de retención u otra forma de financiación inmobiliaria, incluida la venta con arrendamiento posterior.

### 1.2.8. Restricciones gubernamentales.

«Restricciones gubernamentales» significa e incluye todas y cada una de las leyes, estatutos, ordenanzas, códigos, normas, reglamentos, mandamientos judiciales, medidas cautelares, órdenes, decretos, resoluciones, condiciones de aprobación o autorización, actualmente en vigor o que puedan entrar en vigor en el futuro, de una entidad gubernamental, agencia o subdivisión política que tenga jurisdicción sobre la Antigua Parcela de Nordstrom.

### 1.2.9. Escritura de concesión.

«Escritura de concesión» significa un instrumento sustancialmente en la forma adjunta al presente como

Anexo B.

#### 1.2.10. Materiales peligrosos.

Por «materiales peligrosos» se entiende: (i) cualquier producto químico, compuesto, material, mezcla o sustancia que esté definida o incluida actualmente, o que pueda estarlo en el futuro, en cualquier ley sobre materiales peligrosos, o que esté clasificada de otro modo en virtud de dicha ley, como «sustancia peligrosa», «residuo peligroso», «residuo extremadamente peligroso», «residuo altamente peligroso», «residuo radiactivo», «residuo infeccioso», «residuo biopeligroso», «sustancia tóxica», «contaminante», «contaminante tóxico», «contaminante», así como cualquier formulación no mencionada en el presente documento destinada a definir, incluir en una lista o clasificar sustancias debido a propiedades nocivas tales como inflamabilidad, corrosividad, reactividad, carcinogenicidad, toxicidad, toxicidad reproductiva, toxicidad «EP» o toxicidad «TCLP»; (ii) petróleo, gas natural, líquidos de gas natural, gas natural licuado, gas sintético utilizable como combustible (o mezclas de gas natural y dicho gas sintético) y cenizas producidas por una instalación de recuperación de recursos que utilice un flujo de residuos sólidos municipales, así como fluidos de perforación, aguas de producción y otros residuos asociados con la exploración, el desarrollo o la producción de petróleo crudo, gas natural o recursos geotérmicos; (iii) «sustancia peligrosa», tal como se define en la Sección 25281 del Código de Salud y Seguridad de California; (iv) «residuo», tal como se define en la Sección 13050(d) del Código de Aguas de California; (v) amianto en cualquier forma; (vi) aislamiento de espuma de urea-formaldehído; (vii) transformadores u otros equipos que contengan líquido dieléctrico con niveles de bifenilos policlorados (PCB) superiores a 50 partes por millón; (viii) radón; y (ix) cualquier otro producto químico, material o sustancia que, debido a su cantidad, concentración o características físicas o químicas, cuya exposición esté ahora o en el futuro limitada o regulada por razones de salud y seguridad por cualquier autoridad gubernamental, o que represente o se determine posteriormente que representa un peligro significativo, presente o potencial, para la salud y la seguridad humanas o para el medio ambiente si se libera en el lugar de trabajo o en el medio ambiente. El término «materiales peligrosos» no incluirá: materiales de construcción, materiales de jardinería, productos de uso doméstico, productos de oficina o productos de limpieza que se utilicen habitualmente en la construcción, el mantenimiento, la rehabilitación o la gestión de propiedades residenciales, o que se utilicen o vendan comúnmente en ferreterías, tiendas de mejoras para el hogar o clínicas médicas, y que se utilicen y almacenen de conformidad con todas las leyes aplicables sobre materiales peligrosos.

#### 1.2.11. Leyes sobre materiales peligrosos.

Por «leyes sobre materiales peligrosos» se entiende todas las leyes, ordenanzas, reglamentos, permisos, documentos de orientación, políticas, decretos, órdenes y cualquier otro requisito, ya sea legal, reglamentario o contractual, de las autoridades gubernamentales, tanto actuales como futuros, a nivel federal, estatal y local, relacionados con la salud, la seguridad, el medio ambiente o el uso, manejo, eliminación o transporte de cualquier material peligroso (incluidas, entre otras, la Ley de Respuesta Ambiental Integral, Compensación y Responsabilidad de 1980, la Ley de Conservación y Recuperación de Recursos, la Ley de Agua Limpia, la Ley de Aire Limpio y las disposiciones aplicables del Código de Salud y Seguridad de California y del Código de Agua de California, según cada una de dichas leyes pueda ser modificada ocasionalmente, y las normas, reglamentos y documentos de orientación promulgados de conformidad con cualquiera de dichas leyes).

#### 1.2.12. Mejoras

«Mejoras» significa las mejoras inmobiliarias asociadas con un proyecto de uso mixto en la Antigua Parcela de Nordstrom de conformidad con la ordenanza de reutilización adaptativa de la Ciudad, que constituya un mínimo de 80 unidades residenciales.

#### 1.2.13. Parte/Partes.

«Partes» se refiere a la Ciudad y a cada DSP, colectivamente, y «Parte» se refiere a la Ciudad o a cualquier DSP.

#### 1.2.14. Persona.

«Persona» se refiere a un individuo, corporación, sociedad, sociedad de responsabilidad limitada, empresa conjunta, asociación, firma, sociedad anónima, fideicomiso, asociación sin personalidad jurídica, organismo público u otra entidad.

#### 1.2.15. Vigencia del Acuerdo.

«Vigencia del Acuerdo» se refiere al período comprendido desde la Fecha de Entrada en Vigor hasta el Cierre del Fideicomiso, a menos que este Acuerdo se rescinda antes de conformidad con el mismo, siempre y cuando las disposiciones establecidas en la Sección 5.4 sobrevivan a cualquier rescisión o vencimiento de la Vigencia del Acuerdo.

#### 1.2.16. Compañía de títulos.

«Compañía de títulos» se refiere a First American Title Insurance Company

#### 1.2.17. Parcelas de transferencia de Yardi.

«Parcelas de transferencia de Yardi» se refiere a las parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 del mapa catastral n.º 20.504 de la ciudad de Santa Bárbara, condado de Santa Bárbara, estado de California, según el mapa registrado en el Libro 42, páginas 86 a 98, ambas inclusive, de Mapas Catastrales, en la oficina del Registrador del Condado de dicho condado, según lo enmendado por el Certificado de Corrección registrado el 2 de abril de 1991 como Instrumento n.º 91-018958 de los Registros Oficiales, que se transferirán a Yardi en virtud del DDA de Yardi.

### **ARTÍCULO 2. PARTES DEL ACUERDO.**

#### 2.1. Partes.

A partir de la Fecha de Entrada en Vigor, la Ciudad y DSP son las únicas Partes de este Acuerdo, y DSP es el único desarrollador en virtud del mismo.

2.2. Ausencia de terceros beneficiarios.

No hay terceros beneficiarios de este Acuerdo, ya sea de manera expresa o implícita.

2.3. Ausencia de empresa conjunta.

La Ciudad y DSP no son ni se considerarán socios, copartícipes, empresas conjuntas ni estarán relacionados entre sí de ninguna otra manera, ni la Ciudad ni DSP tendrán relación fiduciaria o de agencia con la otra parte.

**ARTÍCULO 3. TRANSACCIÓN DE DSP.**

3.1. Documentos de la transacción.

Al cierre del fideicomiso, las Partes formalizarán y entregarán al Agente de Fideicomiso (definido a continuación), y harán certificar ante notario, según corresponda, cada uno de los siguientes documentos para su inscripción en los registros de bienes inmuebles del Condado de Santa Bárbara, California («Registros Oficiales»), en el siguiente orden: (i) la Rescisión del Arrendamiento de Terreno de Nordstrom en el formulario adjunto como Anexo C; (ii) el Acuerdo de Rescisión del Acuerdo de Construcción, Operación y Servidumbre Recíproca de Paseo Nuevo, en el formulario adjunto como Anexo D (la «Rescisión del REA»); (iii) la Escritura de Concesión, en el formulario adjunto como Anexo B; (iv) el Pacto de Asequibilidad en el formulario adjunto como Anexo F; (v) el Pacto de Uso Residencial en el formulario adjunto como Anexo G; (vi) la rescisión de ciertos acuerdos de estacionamiento en el formulario adjunto como Anexo H (la «Rescisión de los Acuerdos de Estacionamiento»); y (vii) el Acuerdo de Estacionamiento del Lote 2 en el formulario adjunto como Anexo I.

3.1.1. Vivienda asequible. Las Partes reconocen y acuerdan que una contraprestación sustancial para la firma de la Escritura de Cesión por parte de la Ciudad es el compromiso de DSP de reservar el 10 por ciento de las unidades proporcionadas por el Proyecto en beneficio de personas con un nivel de ingresos moderados de entre el 80 y el 120 % del ingreso medio (el «Compromiso de Asequibilidad»). Por lo tanto, el Compromiso de Asequibilidad se depositará ante el Agente de Depósito en Garantía antes del Cierre del Depósito en Garantía y se inscribirá de tal manera que el Compromiso de Asequibilidad tenga una posición superior en el título con respecto a los gravámenes de todos los prestamistas que proporcionen financiamiento para el Proyecto.

3.1.2. Compromiso de uso residencial. En el cierre, las Partes firmarán y reconocerán, y el Agente de Fideicomiso registrará, una declaración en el formulario adjunto al presente como Anexo G, en la que DSP se obligará a hacer que todas las unidades residenciales del Proyecto sean construidas, operadas y mantenidas por el Desarrollador como apartamentos residenciales restringidos al alquiler a hogares que: (a) acepten como condición del contrato de alquiler ocupar la unidad de alquiler como su domicilio (residencia principal permanente); y (b) acepten como condición del contrato de alquiler que la unidad de alquiler no se subarrendará para alquileres vacacionales de corta duración («Pacto de uso residencial»). El Pacto de uso residencial se depositará ante el Agente de custodia antes del cierre de la custodia y se registrará de tal manera que el Pacto de uso residencial tenga una posición superior en el título con respecto a los gravámenes de todos los prestamistas que financian el Proyecto. Además, y sujeto al cumplimiento

con la legislación aplicable, DSP se compromete a realizar todos los esfuerzos comercialmente razonables para anunciar las unidades residenciales dentro de las Mejoras en alquiler a residentes locales de Santa Bárbara.

### 3.2. Entregas a la ciudad.

Antes del cierre del fideicomiso, la Ciudad depositará ante el agente de fideicomiso cada uno de los documentos aplicables especificados en la Sección 3.1, debidamente firmados y reconocidos, y en forma registrable.

### 3.3. Entregas de DSP.

Antes del cierre del fideicomiso, DSP entregará al agente de fideicomiso cada uno de los documentos aplicables especificados en la Sección 3.1, debidamente firmados y reconocidos, y en forma registrable.

### 3.4. Condiciones adicionales previas al cierre del fideicomiso.

Lo siguiente también constituirá condiciones para el cierre del fideicomiso, las cuales deberán cumplirse antes de la fecha prevista para el cierre del fideicomiso:

(a) DSP, Propco y la Ciudad deberán haber firmado y entregado instrucciones de depósito en garantía irrevocables y mutuamente acordadas que autoricen al Agente de depósito en garantía a registrar y/o entregar a la Ciudad los documentos de cierre especificados en la Sección 3.1;

(b) A la fecha del cierre del fideicomiso, no existan incumplimientos sustanciales (tras la notificación y una oportunidad razonable para subsanarlos) por parte de DSP en virtud del presente Acuerdo, a menos que la Ciudad renuncie a ello;

(c) A la fecha del cierre del fideicomiso, no existan incumplimientos (tras la notificación y una oportunidad razonable para subsanarlos) por parte de la Ciudad en virtud del presente Acuerdo, a menos que DSP renuncie a ello; y

(d) La Transacción de Yardi Paseo estará en condiciones de cerrarse simultáneamente con el cierre del fideicomiso.

Siempre que se hayan cumplido las condiciones suspensivas establecidas en el presente artículo 3, y de conformidad con los términos, compromisos y condiciones establecidos en el presente Contrato, la Ciudad se compromete a transferir a DSP, y DSP se compromete a aceptar de la Ciudad, el derecho de propiedad de la Ciudad sobre la antigua parcela de Nordstrom, de conformidad con el presente Contrato y la escritura de cesión.

### 3.5. Estado de la antigua parcela de Nordstrom.

#### 3.5.1. Diligencia debida.

DSP reconoce que ha realizado todos los estudios e investigaciones de la Parcela de la Antigua Nordstrom que ha considerado necesarios para asegurarse del estado físico de la Parcela de la Antigua Nordstrom y de la idoneidad de la Parcela de la Antigua Nordstrom para los usos contemplados en este Acuerdo.

#### 3.5.2. Transferencia «tal cual».

(a) DSP RECONOCE Y ACEPTA ESPECÍFICAMENTE QUE LA CIUDAD ESTÁ TRANSFIRIENDO A DSP Y QUE DSP ESTÁ ADQUIRIENDO DE LA CIUDAD LA PARCELA DE LA ANTIGUA TIENDA NORDSTROM «TAL CUAL, CON TODOS SUS DEFECTOS» Y QUE DSP NO SE BASA EN NINGUNA DECLARACIÓN O GARANTÍA DE NINGÚN TIPO, YA SEA EXPRESA (EXCEPTO LO ESTABLECIDO EXPRESAMENTE EN EL PRESENTE ACUERDO) O IMPLÍCITA, DE LA CIUDAD EN RELACIÓN CON CUALQUIER ASUNTO RELATIVO A LA ANTIGUA PARCELA DE NORDSTROM, INCLUYENDO, ENTRE OTROS: (A) LA CALIDAD, NATURALEZA, IDONEIDAD Y CONDICIÓN FÍSICA DE LA ANTIGUA PARCELA DE NORDSTROM (INCLUYENDO, ENTRE OTROS, LA TOPOGRAFÍA, EL CLIMA, EL AIRE, LOS DERECHOS DE AGUA, EL AGUA, EL GAS, ELECTRICIDAD, SERVICIOS PÚBLICOS, NIVELACIÓN, DRENAJE, ALCANTARILLADO, ACCESO A VÍAS PÚBLICAS Y CONDICIONES RELACIONADAS); (B) LA CALIDAD, NATURALEZA, ADECUACIÓN Y CONDICIÓN FÍSICA DE LOS SUELOS, LA GEOLOGÍA Y LAS AGUAS SUBTERRÁNEAS, (C) LA EXISTENCIA, CALIDAD, NATURALEZA, ADECUACIÓN Y CONDICIÓN FÍSICA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS QUE ABASTECEN A LA ANTIGUA PARCELA DE NORDSTROM, (D) EL POTENCIAL DE DESARROLLO DE LA ANTIGUA PARCELA DE NORDSTROM Y EL USO QUE DSP HAGA DE ELLA, O LA HABITABILIDAD, COMERCIALIZABILIDAD, IDONEIDAD, ADECUACIÓN, VALOR O ADECUACIÓN DE LA ANTIGUA PARCELA DE NORDSTROM PARA CUALQUIER FIN EN PARTICULAR, (E) LA ZONIFICACIÓN U OTRA SITUACIÓN JURÍDICA DE LA ANTIGUA PARCELA DE NORDSTROM O CUALQUIER OTRA RESTRICCIÓN PRIVADA O GUBERNAMENTAL SOBRE EL USO DE LA ANTIGUA PARCELA DE NORDSTROM, (F) EL CUMPLIMIENTO DE LA ANTIGUA PARCELA DE NORDSTROM O DE SU FUNCIONAMIENTO CON CUALQUIER CÓDIGO, LEY, REGLAMENTO, ESTATUTO, ORDENANZA, CONVENIO, CONDICIÓN Y RESTRICCIÓN APLICABLES DE CUALQUIER ENTIDAD GUBERNAMENTAL O CUASI-GUBERNAMENTAL O DE CUALQUIER OTRA PERSONA O ENTIDAD, Y (G) LA PRESENCIA O AUSENCIA DE MATERIALES PELIGROSOS EN, BAJO O ALREDEDOR DE LA ANTIGUA PARCELA DE NORDSTROM O QUE EMANEN DE LA PROPIEDAD ADYACENTE O VECINA. DSP AFIRMA QUE NO SE HA BASADO EN LA PERICIA O EL CRITERIO DE LA CIUDAD NI DE NINGUNO DE SUS RESPECTIVOS AGENTES, EMPLEADOS, CONSULTORES O CONTRATISTAS PARA SELECCIONAR O AMENAGAR LA ANTIGUA PARCELA DE NORDSTROM PARA CUALQUIER FIN EN PARTICULAR, Y QUE LA CIUDAD NO OFRECE NINGUNA GARANTÍA DE QUE LA ANTIGUA PARCELA DE NORDSTROM SEA APTA PARA CUALQUIER FIN EN PARTICULAR. DSP RECONOCE QUE UTILIZARÁ SU CRITERIO INDEPENDIENTE Y TOMARÁ SUS PROPIAS DECISIONES EN CUANTO AL ALCANCE Y LA AMPLITUD DE LA INVESTIGACIÓN DE DILIGENCIA DEBIDA QUE REALICÉ EN RELACIÓN CON LA ANTIGUA PARCELA DE NORDSTROM Y SE

BASARSE EN SU PROPIA INVESTIGACIÓN DE LAS CONDICIONES FÍSICAS, AMBIENTALES, ECONÓMICAS Y LEGALES DE LA PARCELA DEL ANTIGUO NORDSTROM (INCLUYENDO, SIN LIMITACIÓN, SI LA PARCELA DEL ANTIGUO NORDSTROM SE ENCUENTRA EN ALGUNA ZONA DESIGNADA COMO ZONA DE RIESGO ESPECIAL DE INUNDACIÓN, ZONA DE INUNDACIÓN POR ROTURA DE PRESAS, ZONA DE FALLAS SÍSMICAS, ZONA DE RIESGO SÍSMICO, ZONA DE ALTO RIESGO DE INCENDIOS O ZONA DE INCENDIOS FORESTALES, POR CUALQUIER ENTIDAD FEDERAL, ESTATAL O MUNICIPAL). DSP ASUME Y SE HACE CARGO DE TODOS LOS RIESGOS ASOCIADOS CON CUALQUIER ASUNTO RELACIONADO CON LA UBICACIÓN DE LA ANTIGUA PARCELA DE NORDSTROM EN CUALQUIER ZONA DESIGNADA COMO ZONA DE RIESGO ESPECIAL DE INUNDACIÓN, ZONA DE INUNDACIÓN POR ROTURA DE PRESAS, ZONA DE FALLA SÍSMICA, ZONA DE RIESGO SÍSMICO, ZONA DE ALTO RIESGO DE INCENDIOS O ZONA DE INCENDIOS FORESTALES, POR CUALQUIER ENTIDAD FEDERAL, ESTATAL O MUNICIPAL.

(b) Exención de responsabilidad de DSP hacia la Ciudad.

Salvo lo establecido en las declaraciones y garantías de la Ciudad en este Acuerdo, en caso de incumplimiento por parte de la Ciudad de sus obligaciones en virtud de este Acuerdo o de negligencia grave o conducta dolosa por parte de la Ciudad, DSP, en nombre propio y de cualquier persona que reclame por, a través de o en virtud de DSP, renuncia por la presente a su derecho a reclamar y exime total e irrevocablemente a la Ciudad y a los miembros de su Concejo Municipal, miembros de la junta, empleados, funcionarios, directores, representantes, abogados y agentes (las «Partes exoneradas») de cualquier reclamación, responsabilidad o obligación que DSP pueda tener o adquiera en lo sucesivo contra cualquiera de las Partes exoneradas por cualquier reclamación, multa, sanción, honorarios, costos, pérdidas, responsabilidades, daños, gastos, demandas, acciones o causas de acción que surjan de o estén relacionadas con el estado (incluidos cualquier defecto de construcción, error, omisión u otras condiciones, latentes o de otro tipo), valoración, comerciabilidad o utilidad de la Parcela Nordstrom al momento del Cierre del Fideicomiso, o su idoneidad para cualquier propósito que sea.

(c) Alcance de la exención.

Salvo lo establecido en la Sección 3.5.2(b), la exención establecida en la Sección 3.5.2(b) del presente documento incluye reclamaciones (distintas de las reclamaciones por la presencia de Materiales Peligrosos en, debajo o alrededor de la Antigua Parcela de Nordstrom antes del Cierre del Fideicomiso) de las que DSP no tiene conocimiento actualmente o cuya existencia DSP no sospecha en este momento y que, de ser conocidas por DSP, afectarían de manera sustancial a la exención de DSP de las Partes Exoneradas. DSP renuncia específicamente a la aplicación de cualquier ley o principio jurídico que disponga lo contrario. A este respecto y en la medida en que lo permita la ley, DSP acepta, declara y garantiza que es consciente y reconoce que hechos actualmente desconocidos para DSP pueden haber dado lugar o pueden dar lugar en el futuro a causas de acción, reclamaciones, multas, sanciones, tasas, demandas, deudas, controversias, daños, costos, pérdidas y gastos que actualmente son desconocidos, imprevistos e insospechados, y DSP acuerda y declara además que las renunciaciones y exenciones aquí contenidas han sido negociadas y acordadas a la luz de esa comprensión y que, no obstante, DSP tiene la intención de eximir, liberar y absolver a la Ciudad de cualquier causa de acción, reclamo, multa, sanción, tasa, demanda, deuda, controversia, daño, costo, pérdida y gasto desconocidos. En consecuencia, DSP, en nombre propio y de cualquier persona que reclame por, a través de o en nombre de DSP, asume por la presente los riesgos antes mencionados y

renuncia expresamente a cualquier derecho que DSP y cualquier persona que reclame por, a través o en nombre de DSP pueda tener en virtud de la Sección 1542 del Código Civil de California, que dice lo siguiente:

«UNA EXONERACIÓN GENERAL NO SE EXTIENDE A LAS RECLAMACIONES QUE EL ACREEDOR NO CONOZCA O SOSPECHE QUE EXISTEN A SU FAVOR EN EL MOMENTO DE FIRMAR LA EXONERACIÓN, LAS CUALES, DE HABERLAS CONOCIDO, HUBIERAN AFECTADO DE MANERA SIGNIFICATIVA SU ACUERDO CON EL DEUDOR».

Iniciales de DSP: \_\_\_\_\_

Las disposiciones de esta Sección 3.5 seguirán vigentes tras la terminación de este Acuerdo.

### 3.6. Descubrimiento de materiales peligrosos.

#### 3.6.1. Responsabilidad de DSP.

Por la presente, DSP renuncia a su derecho a reclamar y exime total e irrevocablemente a la Ciudad de cualquier reclamación, responsabilidad y/o obligación que DSP pueda tener o adquiriera en lo sucesivo por el descubrimiento de Materiales Peligrosos en, debajo o alrededor de la Antigua Parcela de Nordstrom tras el Cierre del Fideicomiso, salvo en la medida en que la liberación de Materiales Peligrosos en la Antigua Parcela de Nordstrom haya sido causada o sufrida por la Ciudad («Asuntos Exonerados»).

#### 3.6.2. Alcance de la exención.

En la medida en que lo permita la ley, DSP acepta que su exención de las Partes exoneradas en la Sección 3.6.1 no se ve afectada por cuestiones fácticas que DSP desconoce en este momento. En consecuencia, DSP, en nombre propio y en el de cualquier persona que reclame por, a través de o en virtud de DSP, asume por la presente los riesgos antes mencionados y renuncia expresamente a cualquier derecho que DSP y cualquier persona que reclame por, a través de o en virtud de DSP pueda tener para argumentar que la Sección 1542 del Código Civil de California limita la exención de los Asuntos Exonerados en la Sección 3.6.1. La Sección 1542 del Código Civil de California dice lo siguiente:

«UNA EXONERACIÓN GENERAL NO SE EXTIENDE A LAS RECLAMACIONES QUE EL ACREEDOR NO CONOZCA O SOSPECHE QUE EXISTEN A SU FAVOR EN EL MOMENTO DE FIRMAR LA EXONERACIÓN, LAS CUALES, DE HABERLAS CONOCIDO, HUBIERAN AFECTADO DE MANERA SUSTANCIAL SU ACUERDO CON EL DEUDOR».

Iniciales de DSP: \_\_\_\_\_

Las disposiciones de esta Sección 3.6 seguirán vigentes tras la terminación del Acuerdo.

### 3.7. Depósito en garantía.

DSP y la Ciudad abrirán un depósito en garantía con la Compañía de Títulos como depositaria («Agente de Depósito en Garantía») para la consumación de la Transacción de DSP y la Transacción de Yardi Paseo. La entrega a la Compañía de Títulos de un duplicado original de este Acuerdo constituirá la «Apertura del Depósito en Garantía». El Agente de Depósito en Garantía llevará a cabo el registro de cada uno de los Documentos Registrables (tal como se definen a continuación). El presente Acuerdo constituye las instrucciones básicas conjuntas de depósito en garantía de la Ciudad y DSP con respecto a la Transacción de DSP. La Ciudad y DSP proporcionarán aquellas instrucciones adicionales de depósito en garantía que sean consistentes con el presente Acuerdo y necesarias para la realización de la Transacción de DSP y la Transacción de Yardi Paseo. Por la presente se faculta al Agente de Depósito en Garantía para actuar en virtud del presente Acuerdo y, tras indicar por escrito a City y DSP, en un plazo de 5 días a partir de la Apertura del Depósito en Garantía, su aceptación de las disposiciones de la presente Sección 3.7, desempeñará sus funciones en virtud del mismo. En caso de cualquier inconsistencia entre las instrucciones adicionales de depósito en garantía y el presente Acuerdo, prevalecerán los términos del presente Acuerdo.

#### 3.7.1. Costos de cierre.

DSP pagará a la Compañía de Títulos los siguientes honorarios, cargos y costos del Agente de Depósito en Garantía inmediatamente después de que el Agente de Depósito en Garantía haya notificado a DSP el monto de dichos honorarios, cargos y costos:

- (a) La comisión de depósito en garantía;
- (b) Los honorarios de registro, si los hubiera, correspondientes a los documentos registrables y cualquier otro gravamen impuesto sobre la antigua parcela de Nordstrom por o en beneficio de DSP durante la vigencia del Acuerdo; y
- (c) Cualquier otro costo, gasto o tarifa razonable del agente de custodia que no se haya previsto de otro modo correrá a cargo de la Parte que habitualmente se haga cargo de dichos costos en el condado en el que se encuentra la antigua parcela de Nordstrom.

#### 3.7.2. Obligaciones del agente de custodia.

El agente de custodia está autorizado a:

- (a) Pagar y cobrar a DSP sus honorarios, cargos y costos pagaderos en virtud de esta Sección 3.7. Antes de que se realicen dichos pagos o cobros, el Agente de la cuenta de garantía bloqueada notificará a la Ciudad y a DSP los honorarios, cargos y costos necesarios para el cierre de la cuenta de garantía bloqueada.
- (b) Al cierre del fideicomiso y previa autorización para el cierre otorgada por cada una de las Partes o sus representantes, inscribir los siguientes documentos en el orden siguiente (en conjunto, los «Documentos Registrables»): (i) Rescisión del contrato de arrendamiento del terreno de Nordstrom; (ii) Rescisión del REA; (iii) Rescisión de los acuerdos de estacionamiento; (iv) la Escritura de Concesión; (v) las Cláusulas Residenciales; (vi) la Cláusula de Asequibilidad; (vii) el MUA; y (viii) el Acuerdo de Estacionamiento del Lote 2 y (ix) cualquier otro instrumento requerido por los Registros

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

Oficiales junto con la entrega a

DSP de la Póliza de DSP (definida a continuación) de conformidad con la Sección 3.8. El Agente de Depósito en Garantía entregará copias certificadas de lo anterior y de cualquier otro documento, incluyendo cualquier convenio, servidumbre, pagaré y escritura de fideicomiso aplicable, a las Partes con derecho a ello cuando la Ciudad y DSP hayan cumplido las condiciones de este depósito en garantía.

(c) Inscribir cualquier instrumento adicional entregado a través de este fideicomiso, si es necesario o conveniente, para conferir a DSP la titularidad plena de la Parcela de la Antigua Nordstrom de conformidad con los términos y disposiciones del presente Acuerdo.

Si este depósito en garantía no está en condiciones de cerrarse el 30 de septiembre de 2026 o antes (la «Fecha límite de cierre»), cualquiera de las Partes que para entonces haya cumplido íntegramente con los actos que deben realizarse antes de la transferencia del título podrá, por escrito, exigir al Agente de depósito en garantía y a la Compañía de títulos, si procede, la devolución de su dinero, papeles o documentos depositados con el Agente de depósito en garantía y la Compañía de títulos. No se reconocerá ninguna solicitud de devolución hasta que hayan transcurrido 10 días desde que el Agente de Depósito en Garantía haya enviado por correo copias de dicha solicitud a la otra Parte a la dirección o direcciones de su sede o sedes principales, y dicha otra Parte no haya tomado las medidas requeridas por esa Parte para efectuar el Cierre del Depósito en Garantía dentro de dicho plazo de 10 días. Las objeciones, si las hubiera, deberán plantearse mediante notificación por escrito al Agente de Depósito en Garantía y a la otra Parte dentro del plazo de 10 días descrito anteriormente, en cuyo caso el Agente de Depósito en Garantía y la Compañía de Títulos están autorizados a retener todo el dinero, los papeles y los documentos relacionados con la transacción contemplada en este Acuerdo, hasta que se les indique lo contrario por acuerdo mutuo de las Partes o por un tribunal de jurisdicción competente. Si no se presentan tales solicitudes, el depósito en garantía se cerrará lo antes posible.

Ni el Agente de Depósito en Garantía ni la Compañía de Títulos estarán obligados a devolver dicho dinero, papeles o documentos, salvo que existan instrucciones escritas de la Ciudad y DSP o hasta que la Parte con derecho a ellos haya sido determinada por una decisión definitiva de un tribunal de jurisdicción competente.

Cualquier modificación de estas instrucciones de depósito en garantía deberá realizarse por escrito y estar firmada tanto por la Ciudad como por DSP. En el momento de cualquier modificación, el Agente de depósito en garantía aceptará cumplir con sus obligaciones como tal en virtud de dicha modificación.

Todas las comunicaciones del Agente de Depósito en Garantía a la Ciudad o a DSP se dirigirán a las direcciones y de la manera establecida en la Sección 6.3 del presente Acuerdo para notificaciones, requerimientos y comunicaciones entre la Ciudad y DSP.

Sujeto a cualquier prórroga de plazo acordada mutuamente entre la Ciudad y DSP, el cierre del fideicomiso se completará en o antes de la Fecha límite de cierre, sujeto al cumplimiento de todas las condiciones establecidas en el Artículo 3 (que podrá prorrogarse por mutuo acuerdo de las Partes). Si no se cumplen o no se exime del cumplimiento de todas las condiciones establecidas en el Artículo 3 antes de la Fecha límite de cierre, cualquiera de las Partes que no se encuentre en incumplimiento del presente Acuerdo podrá rescindirlo, y a partir de ese momento, ninguna de las Partes tendrá más derechos u obligaciones en virtud del presente Acuerdo.

### 3.8. Cierre del fideicomiso.

Sujeto a cualquier prórroga de plazo acordada mutuamente entre la Ciudad y DSP, el cierre del fideicomiso se completará en o antes de la Fecha límite de cierre, siempre que se cumplan todas las condiciones establecidas en el Artículo 3 (que podrá prorrogarse por mutuo acuerdo de las Partes). Si todas las condiciones establecidas en el Artículo 3 no se cumplen o no se eximen antes de la Fecha límite de cierre, cualquiera de las Partes que no se encuentre en incumplimiento de este Acuerdo podrá rescindirlo, y a partir de ese momento, ninguna de las Partes tendrá más derechos u obligaciones en virtud de este Acuerdo.

### 3.9. Seguro de título.

Junto con el cierre del fideicomiso, la compañía de títulos emitirá, a cargo y gasto de DSP, una póliza de seguro de título con cobertura estándar de la Asociación de Títulos de Propiedad de California («CLTA»). Si DSP desea una póliza de seguro de título de propietario de la Asociación Americana de Títulos de Propiedad con cobertura ampliada en lugar de la póliza CLTA, DSP pagará la diferencia incremental en el costo («Póliza DSP»). La Póliza de DSP garantizará que el título negociable de la Antigua Parcela de Nordstrom, de conformidad con la Escritura de Concesión, se transfiera a DSP de acuerdo con este Acuerdo. La Póliza de DSP podrá incluir los endosos que sean necesarios y que DSP pague. El Agente de Fideicomiso proporcionará o hará que se proporcione una copia de dicha póliza a la Ciudad. La Ciudad se compromete a proporcionar una declaración jurada del propietario comercialmente razonable, según lo requiera la Compañía de Títulos para emitir la Póliza de DSP.

## **ARTÍCULO 4. CONTRIBUCIÓN DE DSP AL BIEN PÚBLICO.**

Contribución de beneficio público. Para promover los fines del presente Acuerdo y ayudar a mejorar el centro de Santa Bárbara y la comunidad en general, DSP propone, como parte del presente Acuerdo, realizar un pago a la Ciudad de 700 000 dólares al fondo de vivienda asequible de la Ciudad tras la emisión de un Certificado de Ocupación para las Mejoras, más dos pagos adicionales a la Ciudad, la cual se compromete a asignarlos a su discreción para mejoras o servicios destinados a mejorar el centro de Santa Bárbara: a) un pago a la Ciudad de 500 000 dólares treinta días después de la Fecha de Entrada en Vigor del presente Acuerdo y b) un pago a la Ciudad de otros 500 000 dólares treinta días después de la emisión de los permisos de construcción para las Mejoras. Los pagos se realizarán de acuerdo con las instrucciones escritas proporcionadas por el Administrador de la Ciudad.

## **ARTÍCULO 5. INCUMPLIMIENTO Y RECURSOS.**

### 5.1. Aplicación de recursos.

El presente artículo 5 regirá las medidas correctivas de las Partes en caso de incumplimiento o incumplimiento de las condiciones del presente Acuerdo.

### 5.2. Culpa de la Ciudad.

5.2.1. Cada uno de los siguientes eventos, si no se subsana tras la expiración del plazo de subsanación aplicable, constituirá un «Caso de incumplimiento por parte de la Ciudad»:

(a) La Ciudad no transfiere la Parcela de la Antigua Nordstrom dentro del plazo y de la manera especificados en el Artículo 3, y DSP tiene derecho a dicha transferencia.

(b) La Ciudad no formaliza la Rescisión del Arrendamiento del Terreno de Nordstrom en el plazo y de la manera especificados en el Artículo 3, y DSP tiene derecho a dicha rescisión.

(c) La Ciudad no proporciona los consentimientos o aprobaciones necesarios para (i) rescindir el REA y formalizar el MUA, (ii) llevar a cabo la Transacción DSP, y/o (iii) rescindir y/o modificar cualquier otro Acuerdo de Paseo Nuevo según sea necesario para permitir la Transacción DSP.

(d) La Ciudad incumpla cualquier otra disposición sustancial del presente Acuerdo.

5.2.2. En caso de que se produzca cualquiera de los eventos descritos anteriormente, DSP notificará primero a la Ciudad por escrito su supuesto incumplimiento o incumplimiento, otorgándole a la Ciudad 10 días a partir de la recepción de dicha notificación para subsanar dicho incumplimiento o incumplimiento. En caso de que la Ciudad no subsane el incumplimiento dentro de dicho plazo de 10 días (o, si el incumplimiento no es susceptible de subsanación dentro de dicho plazo de 10 días, la Ciudad no inicie la subsanación dentro de dicho plazo y, a partir de entonces, no la lleve a cabo diligentemente hasta su finalización en un plazo no superior a 90 días), DSP tendrá derecho a las siguientes medidas correctivas: (1) exigir el cumplimiento específico del presente Acuerdo; o (2) solicitar cualquier otro recurso disponible en derecho o en equidad.

### 5.3. Culpa de DSP.

5.3.1. Cada uno de los siguientes eventos, si no se subsana tras la notificación por escrito a DSP y a cualquier titular de un derecho de garantía, si así lo exige el presente Acuerdo, y tras la expiración del plazo de subsanación aplicable según lo dispuesto en la Sección 5.3.2 a continuación, junto con cualquier plazo adicional para la subsanación otorgado expresamente al titular de cualquier derecho de garantía por las disposiciones del presente Acuerdo o cualquier acuerdo separado entre la Ciudad y dicho titular, constituirá un «Evento de incumplimiento de DSP»:

(a) DSP se niega indebidamente, por cualquier motivo (incluida, entre otros, la falta de fondos, pero excluyendo cualquier motivo en la medida en que se derive de un evento de incumplimiento por parte de la Ciudad en virtud del presente Acuerdo), a aceptar la enajenación por parte de la Ciudad de la Parcela de la Antigua Nordstrom dentro del plazo y de la manera especificados en el Artículo 3.

(b) DSP se niega indebidamente, por cualquier motivo (incluida, entre otras cosas, la falta de fondos, pero excluyendo cualquier motivo que se derive de un incumplimiento por parte de la Ciudad en virtud del presente Acuerdo), a aceptar la rescisión del contrato de arrendamiento del terreno de Nordstrom en el plazo y de la forma especificados en el artículo 3.

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

(c) DSP incumpla cualquier otra disposición sustancial del presente Acuerdo.

5.3.2. Al producirse un evento descrito en la Sección 5.3.1, la Ciudad notificará a DSP por escrito el supuesto incumplimiento o incumplimiento (la «Notificación de incumplimiento»). DSP tendrá 10 días a partir de la recepción de dicha Notificación de incumplimiento para subsanar dicho incumplimiento o incumplimiento. Si DSP no subsana el incumplimiento dentro de dicho plazo de 10 días (o si el incumplimiento no es susceptible de ser subsanado dentro de dicho plazo de 10 días y si DSP no inicia la subsanación dentro de dicho plazo y, posteriormente, no la lleva a cabo diligentemente hasta su finalización en un plazo de 90 días), entonces se le otorgarán a la Ciudad, de manera acumulativa, todos los siguientes derechos y recursos:

(a) Antes del cierre del fideicomiso. Con respecto a un evento de incumplimiento de DSP que ocurra antes del cierre del fideicomiso, la Ciudad tendrá como único recurso el derecho a rescindir este Acuerdo.

(b) Después del cierre del fideicomiso. Con respecto a un Incumplimiento de DSP que ocurra después del cierre del fideicomiso, la Ciudad tendrá como único recurso el derecho a exigir el cumplimiento específico de este Acuerdo contra DSP.

#### 5.4. Supervivencia.

Tras el cierre del fideicomiso o la rescisión anticipada del presente Acuerdo, además de los Documentos Registrables, seguirán vigentes las siguientes disposiciones del presente Acuerdo: (i) las disposiciones de la Sección 1.1.2; (ii) las renunciaciones de las Secciones 3.4 y 3.5; (iii) las disposiciones de uso de la Sección 3.1; (iv) las disposiciones sobre beneficios para la comunidad del Artículo 4; (v) las limitaciones de los recursos en las Secciones 5.5 a 5.7; (vi) las obligaciones de indemnización de la Sección 6.7; y (vii) las disposiciones de las Secciones 6.3 a 6.6 y 6.8 a 6.23. Esta Sección 5.4 no altera el alcance ni la naturaleza de dichas disposiciones que seguirán vigentes.

#### 5.5. Limitación de los recursos: derechos y recursos acumulativos.

Las Partes reconocen que ninguna de ellas habría celebrado este Acuerdo si ello la hubiera expuesto al riesgo de incurrir en responsabilidad por daños y perjuicios económicos, ya sea por incumplimiento de este Acuerdo, incumplimiento anticipado, repudio del Acuerdo o por cualquier acción relacionada con su implementación o aplicación. Las Partes pretenden, mediante las disposiciones de esta Sección 5.5, que ninguna de las Partes tenga responsabilidad alguna por daños y perjuicios económicos derivados de un incumplimiento o repudio de este Acuerdo, ni responsabilidad alguna por daños y perjuicios económicos por cualquier reclamación derivada del proceso de solicitud, negociación, firma y adopción, o de la implementación o aplicación de este Acuerdo. Las Partes reconocen además que los daños y perjuicios económicos y los recursos legales o de equidad son inadecuados, y que el cumplimiento específico es el recurso más apropiado para la ejecución del presente Acuerdo por las siguientes razones:

(a) los daños y perjuicios económicos quedan expresamente excluidos según lo dispuesto anteriormente;

(b) debido al tamaño, la naturaleza y el alcance de la Antigua Parcela de Nordstrom, no será factible restaurar la propiedad a su estado original una vez que haya comenzado la implementación de este Acuerdo y DSP podría verse privada de otras opciones que hubiera tenido para utilizar dicha propiedad o partes de la misma. Además, tras el cierre del fideicomiso, la Ciudad habrá enajenado su

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

participación en la

antigua parcela de Nordstrom. Las Partes habrán invertido una cantidad significativa de tiempo y recursos y habrán llevado a cabo una amplia planificación, tramitación y ejecución del presente Acuerdo, y no es posible determinar la suma de dinero que compensaría adecuadamente a la Parte que no ha incumplido por dichos esfuerzos.

5.5.1. Salvo por las disposiciones del presente Acuerdo relativas a la ejecución de los requisitos de indemnización o seguro, o para reclamaciones, demandas, acciones o juicios en los que el cumplimiento específico sea el único recurso solicitado, DSP, por un lado, y la Ciudad, por otro, en nombre propio y en el de sus sucesores y cesionarios, eximen por la presente a los funcionarios, fideicomisarios, directores, socios, agentes y empleados de la otra parte de cualquier reclamación, demanda, acción o juicio de cualquier tipo o naturaleza que surja de cualquier responsabilidad, conocida o desconocida, presente o futura, incluyendo, entre otros, cualquier reclamación o responsabilidad, basada o alegada, de conformidad con el Artículo I, la Sección 19 de la Constitución de California, la Quinta y la Decimocuarta Enmiendas de la Constitución de los Estados Unidos, o cualquier otra ley u ordenanza que pretenda imponer cualquier indemnización monetaria, cualquiera que sea, a las Partes debido a que las Partes celebraron este Acuerdo, debido a los términos de este Acuerdo, o debido a la forma de implementación o cumplimiento de este Acuerdo.

5.5.2. Salvo que se disponga lo contrario, los derechos y recursos de las Partes son acumulativos, y el ejercicio o la falta de ejercicio de cualquier derecho o recurso no impedirá el ejercicio, al mismo tiempo o en momentos diferentes, de cualquier derecho o recurso por el mismo incumplimiento o cualquier otro incumplimiento. Salvo que este Acuerdo lo limite de otra manera, cada una de las Partes podrá ejercer cualquier recurso legal o de equidad disponible por el incumplimiento de cualquier disposición de este Acuerdo, incluyendo, entre otros, el cumplimiento específico, medidas cautelares temporales o permanentes, medidas declarativas u órdenes de alejamiento, salvo que ninguna de las Partes tendrá responsabilidad alguna por daños y perjuicios económicos por cualquier acto u omisión que se alegue que haya surgido de o esté relacionado con este Acuerdo y ninguna de las Partes podrá interponer una demanda por daños y perjuicios económicos en virtud de este Acuerdo.

5.6. La inacción no constituye una renuncia al incumplimiento.

Cualquier incumplimiento o demora por parte de cualquiera de las Partes en hacer valer cualquiera de sus derechos y recursos en relación con cualquier incumplimiento no constituirá una renuncia a dicho incumplimiento ni a dichos derechos o recursos, ni privará a dicha Parte de su derecho a iniciar y mantener cualquier acción o procedimiento que considere necesario para proteger, hacer valer o ejecutar dichos derechos o recursos.

5.7. Sin honorarios de abogados.

En caso de que cualquiera de las Partes entable una acción o inicie un procedimiento para hacer valer los derechos otorgados en el presente documento o para hacer cumplir cualquiera de los términos de este Acuerdo, o como consecuencia de cualquier incumplimiento por parte de la otra Parte de sus obligaciones en virtud del mismo, la Parte ganadora en dicha acción o procedimiento no tendrá derecho a que la Parte perdedora le pague los honorarios de abogados y los gastos de bolsillo. Cada Parte asumirá sus propios honorarios y costos de abogados.

**ARTÍCULO 6. DISPOSICIONES GENERALES.**

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

6.1. Declaraciones y garantías de DSP.

DSP declara y garantiza a la Ciudad lo siguiente:

(a) Organización. DSP existe válidamente y está en regla según las leyes del estado en el que se constituyó, con plenos poderes y autoridad para llevar a cabo sus actividades tal como se realizan actualmente y para celebrar, entregar y cumplir con sus obligaciones en virtud del presente Acuerdo. DSP está debidamente autorizada para realizar actividades comerciales en el estado de California.

(b) Autorización. DSP ha tomado todas las medidas necesarias para autorizar la firma, entrega y, sujeto a las condiciones establecidas en este Acuerdo, el cumplimiento del mismo. A partir de la fecha de este Acuerdo, el mismo constituirá una obligación legal, válida y vinculante para DSP, exigible contra ella de conformidad con sus términos.

(c) Ausencia de conflicto. La firma, entrega y cumplimiento del presente Acuerdo por parte de DSP no entra ni entrará en conflicto sustancial con, ni constituirá una violación o incumplimiento sustancial de, ni constituirá un incumplimiento en virtud de (i) los estatutos o documentos de constitución de DSP, (ii) cualquier ley, norma o reglamento aplicable que sea vinculante o aplicable a DSP, o (iii) cualquier acuerdo sustancial en el que DSP sea parte.

(d) Ausencia de litigios. A menos que se haya comunicado por escrito a la Ciudad antes de la fecha del presente Acuerdo, DSP no tiene conocimiento por escrito de ningún litigio, demanda, acción o procedimiento existente ni, según el conocimiento real de DSP, de ningún litigio, demanda, acción o procedimiento pendiente o inminente ante cualquier tribunal u organismo administrativo que afecte a DSP o que, según el mejor conocimiento de DSP, pudiera, en caso de resolverse en su contra, afectar de manera sustancial y adversa a DSP, la Antigua Parcela de Nordstrom o la capacidad de DSP para cumplir con sus obligaciones en virtud del presente Acuerdo, salvo los litigios, demandas, acciones o procedimientos que (i) estén cubiertos por un seguro, o (ii) se refieran a reclamaciones que surjan en el curso normal de los negocios.

(e) Licencias, permisos, consentimientos y aprobaciones. DSP y/o cualquier persona o entidad que sea propietaria u opere la Parcela de la Antigua Nordstrom o parte de la misma ha obtenido y mantenido debidamente, u obtendrá y mantendrá debidamente, y continuará obteniendo y manteniendo, todas las licencias, permisos, consentimientos y aprobaciones requeridas por todas las autoridades gubernamentales aplicables para ser propietaria y operar el negocio en la Parcela de la Antigua Nordstrom.

## 6.2. Declaraciones y garantías de la ciudad.

La Ciudad declara y garantiza a DSP lo siguiente:

(a) Autorización. La Ciudad ha tomado todas las medidas necesarias para autorizar la firma, entrega y, sujeto a cualquier condición establecida en este Acuerdo, el cumplimiento del Acuerdo. A partir de la fecha de este Acuerdo, el mismo constituirá una obligación legal, válida y vinculante de la Ciudad, exigible contra la Ciudad de conformidad con sus términos, sujeto a las leyes del Estado de California que limitan los tipos de recursos disponibles contra un municipio y/o sus agencias, y sujeto a principios de equidad que limitan los derechos de los acreedores en general.

(b) Ausencia de conflicto. La firma, entrega y cumplimiento del presente Acuerdo por parte de la Ciudad no entra ni entrará en conflicto sustancial con, ni constituirá una violación o incumplimiento sustancial de, ni constituirá un incumplimiento en virtud de (i) los estatutos o documentos de constitución de la Ciudad, (ii) cualquier ley, norma o reglamento aplicable que sea vinculante o aplicable a la Ciudad, o (iii) cualquier acuerdo sustancial en el que la Ciudad sea parte.

(c) Ausencia de litigios. A menos que se haya comunicado lo contrario por escrito a DSP antes de la fecha del presente Acuerdo, según el conocimiento efectivo del Abogado Municipal derivado de cualquier documento recibido por este a la fecha de la firma del presente Acuerdo, no existe ningún litigio, demanda, acción o procedimiento, ya sea en curso, pendiente o inminente, ante ningún tribunal u organismo administrativo que afecte a la Ciudad o a la Antigua Parcela de Nordstrom y que, en caso de resolverse en contra, pudiera afectar de manera significativa y desfavorable a la Ciudad, a DSP, la Parcela de la Antigua Tienda Nordstrom o la capacidad de la Ciudad para cumplir con sus obligaciones en virtud del presente Acuerdo.

### 6.3. Notificaciones, requerimientos y comunicaciones.

Las notificaciones formales, las demandas y las comunicaciones entre la Ciudad y DSP se considerarán debidamente entregadas si, y no se considerarán entregadas a menos que, se entreguen personalmente (se considerarán efectivas al momento de la recepción o del rechazo), o se envíen por correo certificado con acuse de recibo (se considerarán entregadas tres días después del depósito confirmado en el correo de los EE. UU.), o por correo electrónico (que se considerará entregado tras la confirmación de la transmisión), y el original se enviará a continuación mediante un servicio de mensajería urgente de confianza con un acuse de recibo que indique la fecha de entrega, a las oficinas principales de la Ciudad y de DSP de la siguiente manera:

A la Ciudad:

Dirección postal:  
Ciudad de Santa  
Bárbara Apartado postal  
1990  
Santa Bárbara, CA 93102-1990 A la  
atención de: Administrador de la  
Ciudad

Entrega en persona en la Oficina del Administrador Municipal, 735 Anacapa Street, Santa Bárbara, CA

Con copia a:

Dirección postal:  
Fiscal municipal  
Apartado de correos 1990  
Santa Bárbara, CA 93102-1990

Entrega en mano en la Oficina del Fiscal Municipal, 740 State Street, Suite 201. Santa Bárbara, CA

A DSP:

DSP SANTA BARBARA SUB LLC  
18565 Jamboree Road, Suite 200  
Irvine, CA 92612 A la  
atención de: Stephen  
Logan

DSP SANTA BARBARA SUB LLC  
640 Fifth Avenue, piso 17 Nueva  
York, NY 10019

A la atención de: Ben Morrison

Con copia a:

Brownstein Hyatt Farber Schreck, LLP 1020  
State Street  
Santa Bárbara, California 93101 A  
la atención de: Beth Collins

Dichas notificaciones, requerimientos y comunicaciones por escrito podrán enviarse de la misma manera a otras direcciones que la Parte afectada pueda designar ocasionalmente por correo, según lo dispuesto en esta Sección 6.3.

6.4. Ausencia de aprobación previa o de limitación de la discrecionalidad de la Ciudad respecto al proyecto

Nada de lo dispuesto en el presente Acuerdo se interpretará como un compromiso por parte de la Ciudad de aprobar, financiar o llevar a cabo ningún proyecto de desarrollo específico en la Propiedad. La Ciudad conserva la discreción absoluta, completa y sin restricciones, actuando en su capacidad gubernamental, para revisar, condicionar, modificar o denegar el Proyecto en virtud de las disposiciones legales aplicables.

6.5. Exención de responsabilidad de los funcionarios, empleados y agentes.

Ningún miembro, funcionario, empleado o agente de la Ciudad será personalmente responsable ante DSP en caso de incumplimiento o violación por parte de la Ciudad, ni por cualquier monto que pueda adeudarse a DSP o por cualquier obligación de la Ciudad en virtud de los términos del presente Acuerdo. Ningún miembro, funcionario, empleado o agente de DSP será personalmente responsable ante la Ciudad, o cualquier sucesor en interés, en caso de incumplimiento o violación por parte de DSP, ni por cualquier monto que DSP pueda adeudar a la Ciudad o por cualquier obligación en virtud de los términos del presente Acuerdo.

6.6. Retrasos de fuerza mayor.

Además de las disposiciones específicas del presente Acuerdo, y sin perjuicio de cualquier disposición contraria en el mismo, se concederá una prórroga y el cumplimiento por parte de DSP no se considerará incumplido por retrasos de la Ciudad, o por asuntos que de otro modo estén fuera del control o sin culpa de DSP. Se considerará concedida una prórroga por cualquier causa si la Parte que la solicita envía una notificación a la otra en un plazo de 10 días a partir del inicio de la causa y dicha

prórroga no sea rechazada razonablemente por escrito por la otra Parte en un plazo de 30 días a partir de la recepción de la notificación.

6.7. Indemnización.

Salvo en caso de negligencia grave, conducta dolosa, fraude o incumplimiento del presente Acuerdo por parte de la Ciudad, y salvo en lo que se refiere a cualquier asunto interno relacionado con la gobernanza de la Ciudad, DSP defenderá, indemnizará y eximirá de responsabilidad a la Ciudad frente a todas las demandas y causas de acción, reclamaciones, mandamientos judiciales, pérdidas, demandas y gastos, incluyendo, entre otros, los honorarios razonables de abogados y los costos de litigio, daños o responsabilidades de cualquier naturaleza, que surjan de cualquier manera a causa de o en relación con (i) la aprobación de este Acuerdo por parte de la Ciudad; y/o (ii) el cumplimiento de este Acuerdo por parte de DSP, o de cualquier contratista o subcontratista de DSP (en conjunto, «Reclamaciones»). DSP pagará sin demora, a petición de la Ciudad, cualquier importe adeudado en virtud de esta indemnización, a menos que DSP impugne la obligación de indemnizar. La obligación de DSP de indemnizar incluye la obligación de defender a la Ciudad o, a elección de la Ciudad, de pagar los costos de la defensa de la Ciudad en cualquier acción judicial, acción administrativa u otro procedimiento iniciado por cualquier tercero que surja de las Reclamaciones. La Ciudad podrá tomar todas las decisiones razonables con respecto a su representación en cualquier procedimiento legal, incluyendo, entre otras cosas, la selección de uno o varios abogados.

6.8. Ausencia de terceros beneficiarios.

Las disposiciones del presente Acuerdo son y serán en beneficio exclusivo de la Ciudad y DSP, y no en beneficio de ningún tercero. En consecuencia, ningún tercero tendrá derecho a hacer cumplir las disposiciones del presente Acuerdo.

6.9. Títulos de las partes y secciones.

Los títulos de las secciones o subsecciones del presente Acuerdo se incluyen únicamente para facilitar la consulta y no se tendrán en cuenta a la hora de interpretar ninguna parte de sus disposiciones.

6.10. Legislación aplicable.

El presente Acuerdo se interpretará de conformidad con las leyes del Estado de California.

6.11. Divisibilidad.

Si algún término, disposición, pacto o condición del presente Acuerdo fuera declarado inválido, nulo o inaplicable en una resolución definitiva por un tribunal de jurisdicción competente, las disposiciones restantes seguirán en pleno vigor y efecto, a menos que los derechos y obligaciones de las Partes se hayan visto alterados o restringidos de manera sustancial por dicha invalidación, nulidad o inaplicabilidad.

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

- 6.12. Vinculante para los sucesores; los compromisos se transmiten con la propiedad; vigencia del Acuerdo.

El presente Acuerdo será vinculante y redundará en beneficio de los herederos, administradores, albaceas, sucesores en interés y cesionarios de cada una de las Partes. Cualquier referencia en el presente Acuerdo a una Parte específicamente nombrada se considerará aplicable a cualquier sucesor, heredero, administrador, albacea, sucesor o cesionario de dicha Parte que haya adquirido un interés de conformidad con los términos del presente Acuerdo o en virtud de la ley.

6.13. Las Partes no son socios de empresa conjunta.

Nada de lo dispuesto en el presente Acuerdo tiene por objeto ni establece a las Partes como socios, socios de empresa conjunta o mandante y agente entre sí.

6.14. Acuerdo completo entre las Partes.

El presente Acuerdo constituye el acuerdo y entendimiento completo de las Partes con respecto a la Transacción DSP.

6.15. Aprobación de la ciudad.

Siempre que el presente Acuerdo haga referencia a la aprobación, el consentimiento o la exención de la Ciudad, la aprobación, el consentimiento o la exención por escrito del Administrador de la Ciudad constituirá la aprobación, el consentimiento o la exención de la Ciudad, salvo en los casos en que el presente Acuerdo requiera expresamente la aprobación del Concejo Municipal. El Concejo Municipal autoriza al Administrador de la Ciudad a otorgar las aprobaciones o consentimientos contemplados en este Acuerdo, o a eximir de los requisitos establecidos en este Acuerdo, en nombre de la Ciudad. Cualquier enmienda o modificación sustancial a este Acuerdo, según lo determine el Abogado de la Ciudad, requerirá la aprobación del Concejo Municipal.

6.16. Incorporación de anexos.

Todos los anexos a los que se hace referencia en el presente Acuerdo se incorporan al mismo mediante dicha referencia y forman parte del mismo.

6.17. Contexto e interpretación.

Cuando el contexto y la interpretación así lo requieran, todas las palabras utilizadas en singular en el presente documento se considerarán utilizadas en plural, y el género masculino incluirá al femenino y al neutro, y viceversa. El término «persona», tal y como se utiliza en el presente Acuerdo, incluye a una persona física, sociedad, asociación, sociedad colectiva, organización, empresa, fideicomiso, individuo o autoridad o agencia gubernamental. Los términos «día» o «días» utilizados en el presente documento se referirán a días naturales, a menos que se especifique lo contrario en el presente documento. Siempre que se haga referencia en el presente documento a un artículo concreto del presente Acuerdo, se entenderá que incluye todas las secciones, subsecciones y subpartes del mismo, y siempre que se haga referencia en el presente documento a una sección o subsección concreta, se entenderá que incluye todas las subsecciones y subpartes de la misma.

6.18. Vigencia del Acuerdo.

El presente Acuerdo tiene fecha únicamente por conveniencia y solo entrará en vigor en la Fecha de Entrada en Vigor.

6.19. Ejemplares.

El presente Acuerdo podrá formalizarse en ejemplares y múltiples originales.

6.20. Modificaciones.

Las Partes solo podrán modificar este Acuerdo mediante un documento escrito firmado por ambas

Partes.

6.21. Poder policial.

Nada de lo contenido en el presente documento se considerará que limita, restringe, enmienda o modifica, ni que constituye una renuncia o exención de, ninguna ordenanza, aviso, orden, norma, reglamento o requisito (promulgado o adoptado ahora o en lo sucesivo y/o enmendado de vez en cuando) de la Ciudad, sus departamentos, comisiones, agencias y juntas y los funcionarios de los mismos y/o de la Ciudad, incluyendo, sin limitación, cualquier plan general o cualquier ordenanza de zonificación, o cualquiera de los deberes, obligaciones, derechos o recursos de la Ciudad en virtud de los mismos o de conformidad con ellos, o los poderes policiales generales, derechos, privilegios y discrecionalidad de la Ciudad en la promoción de la salud pública, el bienestar y la seguridad de sus habitantes, incluyendo, sin limitación, el derecho, conforme a la ley, de emitir y aplicar juicios, decisiones y/o actos independientes con respecto a asuntos de planificación, desarrollo y/o reurbanización (incluidos, sin limitación, la aprobación o rechazo de planos y/o la expedición o denegación de permisos de construcción), sean o no consistentes con las disposiciones del presente Acuerdo, cualquier anexo adjunto al mismo o cualquier otro documento contemplado en el presente (en conjunto, «Normas y Facultades de la Ciudad»). En caso de conflicto, inconsistencia o contradicción entre cualquier término, condición o disposición del presente Acuerdo, los anexos o cualquier otro documento, por un lado, y cualquiera de dichas Normas y Facultades de la Ciudad, por otro lado, prevalecerán y regirán los primeros en cada caso. La presente Sección 6.21 se interpretará en beneficio de la Ciudad.

6.22. Ausencia de obligaciones frente a terceros.

No se considerará que el presente Acuerdo confiere ningún derecho ni obliga a ninguna de las Partes del presente Acuerdo frente a ninguna persona o entidad que no sea Parte del presente Acuerdo.

6.23. Corredores.

Cada Parte declara que no ha contratado a ningún corredor, agente o intermediario en relación con esta transacción. DSP se compromete a defender, indemnizar y eximir a la Ciudad de cualquier responsabilidad por las pérdidas y obligaciones relacionadas con dichas comisiones basadas en los supuestos actos de DSP. La Ciudad se compromete a defender, indemnizar y eximir a DSP de cualquier responsabilidad por las pérdidas y obligaciones relacionadas con dichas comisiones basadas en

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

los supuestos actos de la Ciudad.

6.24. Criterio de aprobación.

Ningún consentimiento o aprobación requerido o permitido en virtud del presente Acuerdo será denegado o otorgado de manera irrazonable o inoportuna, salvo cuando se disponga específicamente que se aplica un criterio de discreción exclusiva.

*[Las firmas aparecen en las páginas siguientes]*

EN FE DE LO CUAL, las Partes han firmado el presente Acuerdo de Disposición y Desarrollo, que entrará en vigor a partir de la Fecha de Entrada en Vigor.

CIUDAD DE SANTA BÁRBARA,

Por: \_\_\_\_\_  
Kelly R. McAdoo, Administradora  
Municipal

APROBADO EN CUANTO A LA FORMA:  
John Doimas, ABOGADO DE LA CIUDAD

Por: \_\_\_\_\_  
Daniel S. Hentschke, Abogado Adjunto de la Ciudad

DSP Santa Barbara Sub LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de

Delaware Por: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

ANEXO A Mapa de  
ubicación (adjunto)

Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.

# La propiedad de Paseo Nuevo



?MS3 6 D@ ;\_jeWfmg `V E> :X " /) FlaPSYh = + K O 9 A, #  
GLbQTzi  
7HB " " " " " ILcPS[j 2 1  
8 C !- \$ % " " " " " IMdRU\k & \*N'

**ANEXO B**

Escritura de concesión

(adjunta)

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

**SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN PRESENTADA POR**

**Y UNA VEZ INSCRITO, ENVIAR A:**

Administrador  
Municipal Ciudad de  
Santa Bárbara Apartado  
de correos 1990  
Santa Bárbara, California 93102-1990

---

APN: 037-400-001

**ESCRITURA DE CESIÓN**

El otorgante abajo firmante declara, bajo pena de perjurio, que lo siguiente es verdadero y correcto:

IMPUESTO DE TRANSFERENCIA DOCUMENTAL \$

- calculado sobre el valor total de la propiedad transferida, o  
 calculado sobre el valor total menos el valor de los gravámenes y cargas que subsistan en el momento de la venta. ( ) Área no incorporada: ( X ) Ciudad de Santa Bárbara, y  
 No se adeuda ningún impuesto de transferencia documental. (Indique el motivo y proporcione el número de Código § o de Ordenanza.)

**CEDENTE:** La CIUDAD DE SANTA BÁRBARA, una corporación municipal

**por la presente cede, libera y concede para siempre a:**

**BENEFICIARIO:**DSP SANTA BARBARA SUB LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware

los siguientes bienes inmuebles situados en la ciudad de Santa Bárbara, condado de Santa Bárbara, estado de California:

Las parcelas 1, 7 y 8 del Mapa Catastral n.º 20.504 de la ciudad de Santa Bárbara, condado de Santa Bárbara, estado de California, según el mapa registrado en el Libro 42, páginas 86 a 98, ambas inclusive, de Mapas Catastrales, en la oficina del Registrador del Condado de dicho condado, según lo enmendado por el Certificado de Corrección registrado el 2 de abril de 1991 como Instrumento n.º 91-018958 de los Registros Oficiales. EXCLUYENDO de una parte de dicho terreno todas las sustancias de petróleo, gas y minerales, siempre que la abertura en la superficie de cualquier pozo, agujero, galería u otro medio de exploración, acceso o extracción de dichas sustancias no se ubique dentro del Proyecto de Reurbanización del Centro de la Ciudad y no penetre en ningún puerto o parte de dicha área del proyecto dentro de los 500 pies de la superficie de la misma, según lo reservado en diversos documentos registrados.

**[A CONTINUACIÓN, PÁGINA DE FIRMAS]**

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

**EN FE DE LO CUAL**, el Arrendador ha formalizado esta Rescisión a la fecha indicada al principio del presente documento.

CEDENTE,  
CIUDAD DE SANTA BÁRBARA

Por: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_  
Kelly R. McAdoo  
Administradora municipal

APROBADO EN CUANTO A LA FORMA:  
John S. Doimas, Abogado municipal

Por: \_\_\_\_\_  
Daniel S Hentschke  
Fiscal municipal adjunto

**Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.**

Un notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

Estado de California }  
Condado de \_\_\_\_\_ }

En \_\_\_\_\_ ante mí, \_\_\_\_\_, notario público (inserte aquí el nombre y el cargo del funcionario), compareció personalmente \_\_\_\_\_ quien me demostró, sobre la base de pruebas satisfactorias, ser la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) figura(n) en el presente instrumento y me reconoció(aron) que lo(s) suscribió(n) en su(s) capacidad(es) autorizada(s), y que mediante su(s) firma(s) en el instrumento, la(s) persona(s), o la entidad en nombre de la cual actuó(n) la(s) persona(s), suscribió(n) el instrumento.

Certifico, bajo PENA DE PERJURIO según las leyes del Estado de California, que el párrafo anterior es verdadero y correcto.

DE LO CUAL DAN FE mi firma y mi sello oficial.

Firma \_\_\_\_\_ (Sello)

## ANEXO C

Acuerdo de rescisión del contrato de  
arrendamiento de Nordstrom (adjunto)

SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN PRESENTADA POR

Y, UNA VEZ REGISTRADO, ENVIAR A:

Administrador municipal  
Ciudad de Santa Bárbara  
Apartado postal 1990  
Santa Bárbara, California 93102-1990

APN: 037-400-001

SIN TARIFA SEGÚN EL CÓDIGO GUBERNAMENTAL § 6103

## RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENO

LA PRESENTE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENO («Rescisión») se celebra en el \_\_\_\_ día de \_\_\_\_\_ de 2026, entre la Ciudad de Santa Bárbara, una corporación municipal («Arrendador») y DSP Santa Barbara Sub LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware («Arrendatario»).

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A. El Arrendatario (como sucesor en interés de Nordstrom, Inc., una sociedad de Washington) y el Arrendador (como agencia sucesora de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Santa Bárbara) son partes de cierto Contrato de Arrendamiento, con fecha del 24 de febrero de 1989, cuyo memorándum se registró el 24 de febrero de 1989 como Instrumento N.º 89-012337, en los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara, California, (el «Contrato de Arrendamiento de Terreno»), para el bien inmueble descrito con más detalle en el Anexo «A» del presente.

B. El Arrendador y el Arrendatario desean por la presente rescindir el Contrato de Arrendamiento de Terreno.

**POR LO TANTO**, a cambio de una contraprestación valiosa, cuyo recibo y suficiencia se reconocen por la presente, las partes acuerdan lo siguiente:

1. Por la presente se rescinde el Contrato de arrendamiento de terreno, el cual deja de tener vigencia o efecto alguno para cualquiera de las partes del mismo o sus respectivos sucesores o cesionarios.

2. La presente Rescisión podrá formalizarse en cualquier número de ejemplares idénticos, todos o cualquiera de los cuales podrán contener las firmas de menos de la totalidad de las partes, y todos los cuales se interpretarán conjuntamente como un único instrumento.

3. Las partes acuerdan y consienten por la presente el registro de esta Rescisión en los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara, California.

[A CONTINUACIÓN, LAS PÁGINAS DE FIRMAS]

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

**EN FE DE LO CUAL**, el Arrendador ha firmado la presente Rescisión en la fecha indicada al principio del presente documento.

ARRENDADOR:

Por: \_\_\_\_\_  
Kelly R. McAdoo  
Administrador municipal

APROBADO EN CUANTO A LA FORMA:  
John S. Doimas, Abogado municipal

Por: \_\_\_\_\_  
Daniel S Hentschke  
Fiscal municipal adjunto

**Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.**

Un notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

Estado de California }  
Condado de \_\_\_\_\_ }

En \_\_\_\_\_ ante mí, \_\_\_\_\_, notario público (inserte aquí el nombre y el cargo del funcionario), compareció personalmente \_\_\_\_\_ quien me demostró, sobre la base de pruebas satisfactorias, ser la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) figura(n) en el presente instrumento y me reconoció(aron) que lo(s) suscribió(n) en su(s) capacidad(es) autorizada(s), y que mediante su(s) firma(s) en el instrumento, la(s) persona(s), o la entidad en nombre de la cual actuó(n) la(s) persona(s), suscribió(n) el instrumento.

Certifico, bajo PENA DE PERJURIO según las leyes del Estado de California, que el párrafo anterior es verdadero y correcto.

DE LO CUAL DAN FE mi firma y mi sello oficial.

Firma \_\_\_\_\_ (Sello)

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

**EN FE DE LO CUAL**, el Arrendatario ha firmado esta Rescisión a la fecha indicada al principio del presente documento.

**ARRENDATARIO**

DSP Santa Barbara Sub LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware

En nombre de: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

**Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.**

Un notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

Estado de California }  
Condado de \_\_\_\_\_ }

El \_\_\_\_\_ ante mí, \_\_\_\_\_, notario público (inserte aquí el nombre y el cargo del funcionario), compareció personalmente \_\_\_\_\_ quien me demostró, sobre la base de pruebas satisfactorias, ser la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) figura(n) en el presente instrumento y me reconoció(aron) que lo(s) suscribió(n) en su(s) capacidad(es) autorizada(s), y que mediante su(s) firma(s) en el instrumento, la(s) persona(s), o la entidad en nombre de la cual actuó(n) la(s) persona(s), suscribió(n) el instrumento.

Certifico, bajo PENA DE PERJURIO según las leyes del Estado de California, que el párrafo anterior es verdadero y correcto.

DE LO CUAL DAN FE mi firma y mi sello oficial.

Firma \_\_\_\_\_ (Sello)

## DESCRIPCIÓN LEGAL

PARCELAS 1, 7 Y 8 DEL MAPA CATASTRAL N.º 20.504 EN LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA, CONDADO DE SANTA BÁRBARA, ESTADO DE CALIFORNIA, SEGÚN EL MAPA REGISTRADO EN EL LIBRO 42, PÁGINAS 86 A 98, AMBAS INCLUSIVAS, DE MAPAS CATASTRALES, EN LA OFICINA DEL REGISTRADOR DEL CONDADO DE DICHO CONDADO, MODIFICADO MEDIANTE CERTIFICADO DE CORRECCIÓN INSCRITO EL 2 DE ABRIL DE 1991 COMO INSTRUMENTO N.º 91-018958 DE LOS REGISTROS OFICIALES.

EXCLUYENDO DE UNA PARTE DE DICHO TERRENO TODO EL PETRÓLEO, GAS Y SUSTANCIAS MINERALES, JUNTO CON EL DERECHO DE EXPLORAR Y EXTRAER DICHAS SUSTANCIAS, SIEMPRE QUE LA APERTURA SUPERFICIAL DE CUALQUIER POZO, AGUJERO, POZO U OTRO MEDIO DE EXPLORACIÓN, ACCESO O EXTRACCIÓN DE DICHAS SUSTANCIAS NO SE UBICARÁ DENTRO DEL PROYECTO DE REURBANIZACIÓN DEL CENTRO DE LA CIUDAD Y NO PENETRARÁ EN NINGUNA PARTE O PORCIÓN DE DICHA ÁREA DEL PROYECTO DENTRO DE LOS 500 PIES DE LA SUPERFICIE DE LA MISMA, TAL Y COMO SE RESERVA EN DIVERSOS DOCUMENTOS DE REGISTRO.

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

## **ANEXO D**

Acuerdo de rescisión de REA

(adjunto)

Solicitud de registro y fecha de registro Enviar  
por correo a:

Administrador  
municipal Ciudad de  
Santa Bárbara  
Apartado postal 1990  
Santa Bárbara, California 93102-1990

APN 037-400-001, 037-400-002, 037-400-003,  
037-400-004, 037-400-005, 037-400-006, 037-400-019

SIN TARIFA SEGÚN EL CÓDIGO GUBERNAMENTAL 6103

**ACUERDO DE RESOLUCIÓN  
PASEO NUEVO  
ACUERDO DE CONSTRUCCIÓN, OPERACIÓN Y SERVIDUMBRE RECÍPROCA**

A cambio de una contraprestación valiosa, cuyo recibo se reconoce por la presente, la Ciudad de Santa Bárbara, California («la Ciudad»), una corporación municipal, Paseo Propco LLC («Propco»), una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware, y DSP Santa Barbara Sub, LLC («DSP»), una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware, acuerdan lo siguiente:

1. Este Acuerdo de Rescisión afecta al Acuerdo de Construcción, Operación y Servidumbre Recíproca para el Centro Comercial Paseo Nuevo en Santa Bárbara, California, celebrado entre la Ciudad (como sucesora en interés de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Santa Bárbara), Propco (como sucesora en interés de Santa Barbara Associates y Carter Hawley Hale Stores, Inc.) y DSP (como sucesora en interés de Nordstrom, Inc.), con fecha del 24 de febrero de 1989 y registrado como Instrumento N.º 89-012333 en los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara («REA»).
2. Los abajo firmantes, en nombre de sus respectivos sucesores y cesionarios, acuerdan por la presente que el REA queda rescindido y no tiene más vigencia ni efecto.
3. Los abajo firmantes, en nombre de sus respectivos sucesores y cesionarios, acuerdan por la presente que quedarán rescindidos y sin efecto: (1) cualquier acuerdo independiente entre las partes (tal y como se define dicho término en el REA), en la medida en que exista alguno; (2) cualquier DDA (tal como se definió dicho término en el REA), y Propco renuncia específicamente a cualquier derecho de negociación preferente otorgado en el mismo; y (3) las Condiciones de Aprobación (tal como se definió dicho término en el REA).
4. El presente acuerdo constituye el acuerdo completo entre la Ciudad, Propco y DSP con respecto al objeto del mismo y sustituye a todos los acuerdos y negociaciones anteriores, tanto verbales como escritos.
5. La Ciudad, Propco y DSP, respectivamente en su propio nombre, garantizan lo siguiente:
  - A. Existe válidamente y está en regla según las leyes del estado en el que se constituyó, con plenos poderes y autoridad para llevar a cabo sus actividades tal como se realizan actualmente y para celebrar, entregar y cumplir con sus obligaciones en virtud de este acuerdo, y está autorizada para realizar actividades comerciales

en el Estado de California.

B. Ha tomado todas las medidas necesarias para autorizar la firma y entrega del presente acuerdo y para que este constituya una obligación legal, válida y vinculante exigible en su contra.

C. La persona que firma este acuerdo en su nombre ha sido plena y legalmente autorizada para hacerlo.

6. Este acuerdo entrará en vigor a partir de la fecha en que haya sido firmado por todas las partes y registrado en los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara.

7. Este acuerdo puede formalizarse en ejemplares, cada uno de los cuales se considerará un original, y todos ellos juntos constituirán un único y mismo instrumento.

8. Las partes consienten en la inscripción de este acuerdo en los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara, California.

**[A CONTINUACIÓN, LAS PÁGINAS DE FIRMAS]**

EN FE DE LO CUAL, la Ciudad ha firmado este Acuerdo de Rescisión a la fecha del presente.

CIUDAD

Por: \_\_\_\_\_  
Kelly R. McAdoo  
Administrador Municipal

Fecha: \_\_\_\_\_

APROBADO EN CUANTO A LA FORMA:  
John S. Doimas, Abogado Municipal

Por: \_\_\_\_\_  
Daniel S. Hentschke  
Fiscal municipal adjunto

**Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.**

Un notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

### RECONOCIMIENTO

ESTADO DE CALIFORNIA )  
 )  
CONDADO DE \_\_\_\_\_ )

El \_\_\_\_\_, ante mí, \_\_\_\_\_, compareció personalmente \_\_\_\_\_, quien me demostró, sobre la base de pruebas satisfactorias, ser la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) figura(n) en el presente instrumento y me reconoció(aron) que lo(s) suscribió(n) en su(s) capacidad(es) autorizada(s), y que mediante su(s) firma(s) en el instrumento, la(s) persona(s), o la entidad en nombre de la cual actuó(n) la(s) persona(s), suscribió(n) el instrumento.

Certifico, bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California, que el párrafo anterior es verdadero y correcto.

De lo cual dan fe mi firma y mi sello oficial.

Firma \_\_\_\_\_

[Sello]

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

EN FE DE LO CUAL, Propco ha firmado este Acuerdo de Rescisión a la fecha del presente.

PROPCO:

Paseo Propco LLC,  
una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware

En nombre de: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Su: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

**Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.**

Un notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

### RECONOCIMIENTO

ESTADO DE CALIFORNIA )  
 )  
CONDADO DE \_\_\_\_\_ )

El \_\_\_\_\_, ante mí, \_\_\_\_\_, compareció personalmente \_\_\_\_\_, quien me demostró, sobre la base de pruebas satisfactorias, ser la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) figura(n) en el presente instrumento y me reconoció(aron) que lo(s) suscribió(n) en su(s) capacidad(es) autorizada(s), y que mediante su(s) firma(s) en el instrumento, la(s) persona(s), o la entidad en nombre de la cual actuó(aron), suscribió(n) el instrumento.

Certifico, bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California, que el párrafo anterior es verdadero y correcto.

De lo cual dan fe mi firma y mi sello oficial.

Firma \_\_\_\_\_

[Sello]

***Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.***

EN FE DE LO CUAL, DSP ha firmado este Acuerdo de Rescisión a la fecha del presente.

DSP:

DSP Santa Barbara Sub, LLC,  
una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Su: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

**Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.**

Un notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

**RECONOCIMIENTO**

ESTADO DE CALIFORNIA )  
 )  
CONDADO DE \_\_\_\_\_ )

El \_\_\_\_\_, ante mí, \_\_\_\_\_,  
compareció personalmente \_\_\_\_\_, quien me  
demostró, sobre la base de pruebas satisfactorias, ser la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) figura(n) en el presente  
instrumento y me reconoció que lo(s) suscribió en su(s) capacidad(es) autorizada(s), y que mediante su(s) firma(s) en el  
instrumento, la(s) persona(s), o la entidad en nombre de la cual actuó(n), suscribió(n) el instrumento.

Certifico, bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California, que el párrafo anterior es verdadero y correcto.

De lo cual dan fe mi firma y mi sello oficial.

Firma \_\_\_\_\_

[Sello]

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

## ANEXO E

Acuerdo de uso mutuo

(adjunto)

**SOLICITUD DE REGISTRO Y, UNA VEZ REGISTRADO, ENVIAR POR CORREO A:**

Fauver Large Archbald & Spray LLP A la atención de: Olivia Marr  
820 State Street, 4<sup>o</sup> piso Santa Bárbara, CA 93101

**CON COPIA A:**

Brownstein Hyatt Farber Schreck, LLP A la atención de: Beth Collins  
1020 State Street  
Santa Bárbara, CA 93101

APN: 037-400-001; 037-400-002; 037-400-003; 037-400-004; 037-400-005; 037-400-006; y 037-400-0019

Impuesto sobre transmisiones documentales: \$0.00 — Sin contraprestación; solo se trata de la transmisión de una servidumbre, no de una transferencia de dominio. (Sección 11911 del Código de Reglamentos y Impuestos)

ACUERDO DE USO MUTUO

EL PRESENTE ACUERDO DE USO MUTUO (este «Acuerdo») se celebra y entra en vigor el día\_\_ de \_\_\_\_\_de 2026 («Fecha de entrada en vigor»), entre PNSB REAL ESTATE, LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de California («Yardi»), y DSP SANTA BARBARA SUB LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware («DSP»). En el presente documento, se hace referencia a Yardi y DSP individualmente como una «Parte» y colectivamente como las «Partes».

PREÁMBULO

1. El presente Acuerdo reemplaza y sustituye a cierto Acuerdo de Construcción, Operación y Servidumbre Recíproca, con fecha del 24 de febrero de 1989 (el «REA»), y registrado como Instrumento N.º 89-012333 en los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara («Registros Oficiales»), que históricamente regía el uso compartido y la construcción del Centro Comercial Paseo Nuevo en la ciudad de Santa Bárbara (el «Centro»), y que ha sido rescindido de conformidad con cierto Acuerdo de Rescisión de Construcción, y servidumbre recíproca, firmado y registrado simultáneamente con el presente.
2. Yardi es el propietario pleno de los bienes inmuebles ubicados en el Centro y descritos legalmente en el Anexo «A» adjunto al presente (la «Parcela de Yardi»), y DSP es el propietario pleno de los bienes inmuebles ubicados en el Centro y descritos legalmente en el Anexo «B» adjunto al presente (la «Parcela de DSP»).
3. La Parcela de Yardi y la Parcela de DSP, aunque bajo propiedad y control legales separados, dependerán una de la otra para, *entre otras cosas*, el acceso, el soporte, el estacionamiento, el uso de servidumbres clave y los derechos para proteger la integridad estructural de las mejoras dentro del Centro, tal como se establece más detalladamente en el presente documento.

POR LO TANTO, en consideración a lo anterior, y a los compromisos y acuerdos de cada Parte con respecto a las demás, tal como se establece a continuación, SE ACUERDA lo siguiente:

## ARTÍCULO 1. DEFINICIONES

A los efectos del presente Contrato, además de los términos definidos a lo largo del mismo, los siguientes términos tendrán los significados que se indican a continuación:

1.1 ZONA DE SERVIDUMBRE DE ACCESO. El término «Zona de servidumbre de acceso» se refiere a aquellas partes del Área Común designadas periódicamente por Yardi, con sujeción a los términos y condiciones establecidos en el presente, para el acceso peatonal hacia y desde las entradas y salidas peatonales que dan servicio a la Parcela DSP. A partir de la Fecha de Entrada en Vigor, Yardi designa como Área de Servidumbre de Acceso aquella parte del Área Común que se muestra en el plano del sitio adjunto al presente como Anexo «C» (el «Plano del Sitio»).

1.2 ZONA COMÚN. El término «Zona Común» se refiere a aquellas partes de la Parcela de Yardi que Yardi designe periódicamente, con sujeción a los términos y condiciones establecidos en el presente documento, como (a) la Zona de Servidumbre de Acceso, (b) la Rampa de Acceso, y (c) la Zona de Acceso para Basura. El Área Común no incluirá áreas de estacionamiento, estructuras de estacionamiento, áreas de carga, áreas de servicio ni ninguna parte de la Parcela Yardi que no haya sido designada expresamente por Yardi para los fines antes mencionados.

1.3 COMPONENTE COMÚN DEL EDIFICIO. El término «Componente común del edificio» se refiere a cimientos, bases, soportes, paredes comunes o cualquier mejora individual o parte de la misma que (i) se encuentre parcialmente en una Parcela y parcialmente en otra Parcela, o (ii) que se encuentre íntegramente en una Parcela o que atraviese otra Parcela, y que en cada caso proporcione soporte estructural a las Mejoras ubicadas en otra Parcela.

1.4 RAMPAS DE ACCESO. El término «Rampas de acceso» se refiere a la parte de la Parcela de Yardi que Yardi designe periódicamente, con sujeción a los términos y condiciones establecidos en el presente documento, para el acceso de peatones y vehículos hacia y desde el sótano. A partir de la Fecha de entrada en vigor, Yardi designa como Rampas de acceso la parte del Área común que se muestra en el Plano del sitio.

1.5 TITULARES DE PERMISOS DE DSP. El término «Titulares de permisos de DSP» se refiere a DSP y a sus residentes, inquilinos, ocupantes, huéspedes, invitados, empleados, agentes, contratistas, proveedores de servicios, proveedores de entregas, personal de respuesta a emergencias y otros usuarios autorizados.

1.6 MEJORAS. El término «mejoras» se refiere a los edificios u otras estructuras situadas ahora o en lo sucesivo en la Parcela de una Parte, tal y como puedan existir en cada momento, incluyendo cualquier sustitución de las mismas.

1.7 CREDITOR HIPOTECARIO E HIPOTECA. El término «acreedor hipotecario» se refiere a (i) el acreedor hipotecario en virtud de una hipoteca, (ii) el fideicomisario y el beneficiario en virtud de una escritura de fideicomiso, que a los efectos del presente documento constituirá una hipoteca, o (iii) el propietario del arrendamiento o el arrendador tras una venta con arrendamiento posterior. El término «hipoteca» se refiere a una escritura de hipoteca o escritura de fideicomiso sobre una Parcela o una venta con arrendamiento posterior.

1.8 ESTRUCTURA DE ESTACIONAMIENTO EN EL SITIO. El término «Estructura de estacionamiento en el sitio» se referirá a la estructura de estacionamiento de automóviles existente en la Parcela de estacionamiento en el sitio.

1.9 PARCELA DE ESTACIONAMIENTO EN EL SITIO. El término «parcela de estacionamiento en el sitio» se referirá a la parte del Centro que consiste en una o más parcelas de derechos aéreos descritas más detalladamente como la «parcela del Lote 1» en el Anexo «A» adjunto al presente.

1.10 PERSONA. La palabra «Persona» se refiere e incluirá a individuos, sociedades, firmas, asociaciones y corporaciones, o cualquier otra forma de entidad comercial o gubernamental, y el uso del singular incluirá el plural, y podrá incluir, cuando el contexto lo requiera de manera apropiada, a cualquier Parte.

1.11 ÁREA DE RESIDUOS. El término «Área de residuos» significa la parte del sótano designada periódicamente por DSP, sujeta a los términos y condiciones establecidos en el presente documento, para las instalaciones de residuos y reciclaje que prestan servicio a la Parcela de DSP (el «Área de residuos»), la cual, a la Fecha de entrada en vigor, es la que se muestra en el Plano del sitio.

1.12 ZONA DE ACCESO A LOS RESIDUOS. El término «Zona de acceso a los residuos» se refiere a aquellas partes de la Zona Común designadas periódicamente por Yardi, con sujeción a los términos y condiciones establecidos en el presente documento, para el acceso a la Zona de residuos, la cual, a la Fecha de entrada en vigor, es la que se muestra en el Plano del sitio.

1.13 VENTA Y ARRENDAMIENTO POSTERIOR. Una «Venta y Arrendamiento Posterior» significa una transacción mediante la cual una Parte cede su derecho de arrendamiento sobre su Parcela con fines exclusivamente de financiamiento, y dicha cesión es seguida inmediatamente por un arrendamiento posterior o subarrendamiento posterior de la totalidad de la Parcela o de las mejoras realizadas en la misma a dicha Parte, o a una empresa matriz, subsidiaria o afiliada de dicha Parte.

1.14 SUR DE CALIFORNIA. El término «Sur de California» se refiere únicamente a los siguientes condados de California: Los Ángeles, San Diego, Riverside, Santa Bárbara, Orange, Ventura y San Bernardino.

1.15 PARCELA O PARCELAS. El término «parcela» o «parcelas» se refiere a la Parcela Yardi o a la Parcela DSP, o a ambas, según lo requiera el contexto.

1.16 INSTALACIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS. El término «Instalaciones de servicios públicos» se refiere a alcantarillados, desagües pluviales, tuberías principales de agua y gas, líneas de sistemas de rociadores, líneas de energía eléctrica, líneas de televisión por cable, líneas telefónicas, conductos, tuberías, cables, medidores, cámaras subterráneas, equipos y otras instalaciones de servicios públicos que prestan servicio a una Parcela.

1.17 ÁREA DE SERVIDUMBRE DE SERVICIOS PÚBLICOS. El término «Área de servidumbre de servicios públicos» se refiere a aquellas partes de la Parcela Yardi o de la Parcela DSP, según corresponda, en las que se encuentran las Instalaciones de servicios públicos a la Fecha de entrada en vigor o que sean aprobadas posteriormente por escrito por el propietario de la Parcela gravada.

1.18 OTRAS DEFINICIONES. Todos los demás términos en mayúsculas utilizados en el presente documento se definirán en el lugar en que se utilicen en este Acuerdo.

## ARTÍCULO 2 TÉRMINOS Y CONDICIONES GENERALES

2.1 REA ANTERIOR. Las Partes reconocen que el REA ha sido rescindido de conformidad con un acuerdo de rescisión independiente registrado simultáneamente con el presente.

2.2 RENUNCIA A DERECHOS. En relación con la rescisión del REA, tanto DSP como Yardi renuncian a cualquier derecho de primera oferta, rechazo, negociación, opción de compra o derechos similares que pudieran haber existido en virtud del REA o de su arrendamiento de cualquier Parcela, sin perjuicio de cualquier derecho de DSP o Yardi que pudiera haberse activado por la rescisión de lo anterior.

2.3 GARANTÍAS ADICIONALES. Ninguna servidumbre adicional, reubicación, modificación o ampliación de derechos será efectiva a menos que se establezca en un instrumento escrito firmado por las Partes afectadas y registrado en los Registros Oficiales. Cada Parte cooperará de buena fe para firmar y entregar las enmiendas, suplementos u otros instrumentos que sean razonablemente necesarios para cumplir con los propósitos de este Acuerdo o para facilitar la operación, financiación, aseguramiento o venta de una Parcela o cualquier parte de la misma, incluyendo las mejoras ubicadas en ella.

2.4 USOS PROHIBIDOS. No se realizará, llevará a cabo ni se permitirá ningún uso u operación de las Áreas Comunes, del área comercial directamente adyacente y físicamente integrada con la Parcela DSP, o del Sótano, salvo aquellos usos que sean consistentes con la Norma.

### ARTÍCULO 3 SERVIDUMBRES Y DERECHOS DE USO

#### 3.1 ÁREA COMÚN

3.1.1 Servidumbre de área común. Por la presente, Yardi otorga a DSP, en beneficio de la Parcela DSP y para uso de DSP y los Autorizados de DSP, una servidumbre no exclusiva sobre (a) el Área de Servidumbre de Acceso, exclusivamente para el ingreso y egreso razonable de peatones a la Parcela DSP, (b) el Área de Acceso a Residuos, exclusivamente para el acceso razonable de peatones y vehículos a la Área de Residuos, y (c) la Rampa de Acceso, exclusivamente para el acceso de peatones y vehículos al Sótano. Las servidumbres otorgadas de conformidad con esta Sección 3.1.1 se limitan exclusivamente a la entrada y salida, según se indica, y no incluirán ningún derecho a: (i) estacionar vehículos; (ii) utilizar áreas de carga, áreas de servicio o áreas de residuos, salvo lo dispuesto expresamente en otra parte del presente Acuerdo; (iii) realizar actividades empresariales o comerciales dentro del Área Común; (iv) instalar mejoras dentro del Área Común que no sean Invasiones de conformidad con la Sección 3.2; o (v) interferir con el uso, operación, mantenimiento, reparación, reurbanización o reconfiguración comercialmente razonables por parte de Yardi del Área Común o de la Parcela de Yardi, con sujeción a los términos y condiciones establecidos en el presente.

3.1.2 Control de Yardi sobre el Área Común. Sujeto a los términos y condiciones del presente Acuerdo, Yardi conservará el derecho exclusivo de poseer, controlar, administrar, mantener, reparar, modificar, remodelar, reconfigurar y operar el Área Común y podrá, de vez en cuando, reubicar, modificar, redirigir o reconfigurar de manera permanente partes del Área Común en relación con el uso, mantenimiento, reparación o remodelación por parte de Yardi de la Parcela de Yardi o del Área Común; siempre y cuando, sin embargo, que (a) Yardi se coordine con DSP para evitar interferencias irrazonables en el acceso a la Parcela de DSP y en las operaciones en la Parcela de DSP, (b) la reubicación de cualquier Área Común requerirá una notificación por escrito con treinta (30) días de antelación a DSP, (c) Yardi continuará proporcionando a DSP un acceso razonablemente comparable a las entradas y salidas peatonales que dan servicio a la Parcela de DSP, al acceso vehicular al sótano y al acceso peatonal y vehicular al Área de Residuos, según corresponda, tal como existían en la fecha inmediatamente anterior a la reubicación, y (d) dicha reubicación, modificación, cambio de ruta o reconfiguración deberá cumplir con cualquier requisito gubernamental aplicable (las subsecciones (c) y (d) en conjunto, la «Norma de reubicación»). Yardi podrá adoptar normas y reglamentos razonables, en consonancia con la Norma, aplicables a las Áreas Comunes o a cualquier parte de las mismas, y modificarlos o complementarlos periódicamente. Al recibir dichas normas y reglamentos, DSP deberá cumplir con ellos (y hacer todos los esfuerzos comercialmente razonables para que los Titulares de Permiso de DSP también los cumplan).

3.1.3 Cierres temporales. Yardi tendrá derecho a reubicar, modificar, desviar, reconfigurar, cerrar o restringir temporalmente partes del Área Común por motivos de mantenimiento, reparaciones, construcción, remodelación, seguridad pública, emergencias, cumplimiento legal, fines de seguridad o prevención de derechos prescriptivos, siempre que (a) Yardi se coordine con DSP para evitar interferencias irrazonables en el acceso a la Parcela de DSP y en las operaciones en la Parcela de DSP, (b) Yardi notifique por escrito a DSP con treinta (30) días de antelación su intención de hacerlo, o con un plazo de preaviso más breve que sea razonable dadas las circunstancias en caso de emergencia, (c) Yardi seguirá proporcionando a DSP un acceso razonablemente comparable a las entradas y salidas peatonales que dan servicio a la Parcela de DSP, al acceso vehicular al sótano y al acceso peatonal y vehicular al Área de Residuos, según corresponda, (d) dicha reubicación, modificación, desvío o reconfiguración deberá cumplir con cualquier requisito aplicable de la ciudad de Santa Bárbara, (e) al inicio de cualquier obra de conformidad con esta Sección 3.1.3, el concesionario deberá llevar a cabo dicha obra de manera pronta y diligente hasta su finalización, y (f) cualquier cierre tendrá una duración de treinta (30) días o menos.

3.1.4 Sin dedicación. Nada de lo aquí contenido se considerará que crea ningún derecho público o dedicación en o respecto a la zona común.

3.2 SERVIDUMBRES DE CONSTRUCCIÓN TEMPORALES. Por la presente, DSP concede a Yardi, y Yardi concede a DSP, con respecto a sus Parcelas individuales, una servidumbre temporal y no exclusiva en, sobre, debajo y a través de su Parcela (a) con el fin del desarrollo, construcción y reconstrucción de las mejoras en dichas otras Parcelas, y (b) para la construcción, edificación, reconstrucción, mantenimiento y remoción de los componentes comunes del edificio; siempre y cuando, sin embargo, antes de ejercer dicha servidumbre en la Parcela del otorgante, el beneficiario obtenga el consentimiento previo por escrito del otorgante, consentimiento que no será denegado, condicionado ni retrasado de manera irrazonable. Cada una de dichas servidumbres será de carácter temporal y terminará automáticamente al completarse o abandonarse los trabajos de construcción, reconstrucción o mantenimiento correspondientes. Al término de las mismas, el concesionario restaurará sin demora la Parcela del otorgante para que quede sustancialmente en las mismas condiciones en que se encontraba antes del inicio de dichos trabajos. DSP y Yardi se comprometen y acuerdan de forma solidaria que (i) al inicio de cualquier obra de conformidad con esta Sección 3.2, el concesionario llevará a cabo dicha obra de manera inmediata y diligente hasta su finalización, (ii) el ejercicio de dichas servidumbres no causará daños ni perjuicios a las mejoras de ninguna otra Parcela, y (iii) no interferirá de manera irrazonable con las operaciones comerciales de la otra Parte ni interferirá de manera irrazonable con la construcción, reparación, renovación o reconstrucción de las mejoras en la Parcela del otorgante.

3.3 SERVIDUMBRES DE INVASIÓN. DSP y Yardi, con respecto a su propia Parcela, otorgan por la presente a la otra Parte una servidumbre no exclusiva sobre su Parcela para (i) la apertura y el cierre de las puertas de la otra Parte hacia la Parcela de la Parte otorgante, y (ii) para la invasión de marquesinas, mástiles de bandera, salientes de techos y edificios, toldos, campanas de alarma, letreros, luces y dispositivos de iluminación y otros accesorios similares a las mejoras de dicha Parte, todo ello tal y como exista en la Fecha de Entrada en Vigor, o de conformidad con cualquier otro acuerdo escrito que DSP y Yardi celebren en lo sucesivo (incluida la aprobación del alcance y la ubicación de los mismos por parte de la Parte cuyo Terreno se vea gravado por ellos). DSP y Yardi se comprometen y acuerdan, de forma solidaria, que el ejercicio de dichas servidumbres no causará daños ni perjuicios a las mejoras de la otra Parte y no interferirá con las operaciones comerciales llevadas a cabo por la otra Parte.

### 3.4 INSTALACIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS.

3.4.1 Líneas de servicios públicos a través de la Parcela de Yardi. Por la presente, Yardi otorga a DSP una servidumbre no exclusiva en, hacia, sobre, a través, por debajo y a lo largo de la Estructura de Estacionamiento en el Lugar y el Área Común en la Parcela de Yardi para la instalación, operación, flujo y paso, uso, mantenimiento, reparación, reubicación y remoción de las Instalaciones de Servicios Públicos que prestan servicio a la Parcela de DSP. Dicha servidumbre de servicios públicos se aplicará en las áreas existentes a la Fecha de Entrada en Vigor (sujeta a la Sección 3.4.4 a continuación) y en aquellas áreas que Yardi apruebe por escrito.

3.4.2 Líneas de servicios públicos a través de la Parcela DSP. Por la presente, DSP otorga a Yardi una servidumbre no exclusiva en, hacia, sobre, a través, por debajo y a lo largo de la Parcela DSP para la instalación, operación, flujo y paso, uso, mantenimiento, reparación, reubicación y remoción de las instalaciones de servicios públicos que atienden a la Parcela Yardi. Dicha servidumbre de servicios públicos se aplicará en las áreas existentes a la Fecha de Entrada en Vigor (sujeto a la Sección 3.4.4 a continuación) y en aquellas áreas que DSP apruebe por escrito.

3.4.3 Mantenimiento y reparación. El concesionario de cualquiera de las servidumbres de servicios públicos a las que se refiere la Sección 3.4 será responsable, en la relación entre el otorgante y el concesionario, del mantenimiento y la reparación de todas las alcantarillas sanitarias, desagües pluviales, tuberías y conductos, cables, redes y líneas, y equipos relacionados instalados de conformidad con dicha concesión y que presten servicio exclusivamente a la Parcela de dicho concesionario. Cada otorgante de dichas servidumbres otorga por la presente una licencia a cada concesionario para ingresar a la Parcela del otorgante, o a la parte de la misma donde se encuentren dichas líneas de servicios públicos, para el mantenimiento y la reparación de dichas líneas de servicios públicos de conformidad con los términos y condiciones contenidos en esta Sección 3.4.3. Cualquier trabajo de mantenimiento y reparación en dichas

líneas y equipos se realizarán únicamente tras una notificación por escrito con diez (10) días de antelación al otorgante de la intención del concesionario de realizar dichos trabajos, salvo en caso de emergencia. Dichos trabajos se realizarán sin costo ni gasto alguno para el otorgante y de tal manera que causen la menor perturbación posible en el uso de la Parcela del otorgante, según sea factible dadas las circunstancias. El concesionario indemnizará, defenderá y eximirá de responsabilidad al otorgante frente a todos y cada uno de los embargos preventivos de mecánicos, de proveedores de materiales, contratistas o subcontratistas, o de cualquier otra reclamación o demanda de cualquier naturaleza que surja del ejercicio de los trabajos del concesionario y que pueda hacerse valer contra la Parcela del otorgante, así como de cualquier pérdida, costo, daño y gasto relacionados con reclamaciones por lesiones personales o daños a la propiedad que surjan de los trabajos de mantenimiento o reparación, salvo en la medida en que sean causados por la negligencia del otorgante. Una vez finalizados los trabajos, el concesionario deberá restaurar la parte de la Parcela del otorgante afectada por dichos trabajos al mismo estado en que se encontraba antes del inicio de los mismos.

3.4.4 Reubicación de la servidumbre de servicios públicos. Sin perjuicio de cualquier disposición contraria contenida en el presente documento, en cualquier momento durante la vigencia del mismo, el otorgante de una servidumbre de servicios públicos tendrá derecho a reubicar en su Parcela cualquier instalación de servicios públicos relacionada con cualquiera de las servidumbres de servicios públicos otorgadas de conformidad con la Sección 3.4 que se encuentren en ese momento en su Parcela. Cualquier reubicación se llevará a cabo únicamente después de que el otorgante haya notificado al beneficiario, con noventa (90) días de antelación, su intención de reubicarla, y dicha reubicación: (i) no interferirá ni disminuirá de manera significativa los servicios de servicios públicos prestados al beneficiario; (ii) no reducirá ni menoscabará de manera irrazonable la utilidad o la función de dichos servicios públicos; (iii) no aumentará de manera significativa los gastos continuos de mantenimiento del servicio de servicios públicos; y (iv) se llevará a cabo sin costo ni gasto alguno para el concesionario (la «Norma de reubicación de servicios públicos»). Sin perjuicio de dicha reubicación, el costo de mantenimiento de las líneas, tuberías principales y/o equipos ubicados en la Parcela del otorgante y que presten servicio exclusivamente a la Parcela del concesionario será responsabilidad del concesionario

3.4.5 Sistema de alcantarillado privado. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que DSP proponga convertir la totalidad o parte de la Parcela de DSP a uso residencial, y en relación con dicho desarrollo, DSP desee utilizar el sistema de alcantarillado privado existente bajo la Estructura de Estacionamiento en el Lugar o el Área Común, DSP deberá, antes de dicha conversión, (a) contratar a un ingeniero civil con licencia que sea razonablemente aceptable para Yardi a fin de preparar un análisis de capacidad e impacto del alcantarillado que demuestre que la demanda de alcantarillado proyectada atribuible al uso residencial propuesto no excederá la capacidad del sistema de alcantarillado privado existente, y (b) entregar dicho análisis a Yardi. Si dicho análisis demuestra que el uso residencial propuesto daría lugar a una demanda de alcantarillado que exceda la capacidad entonces existente del sistema de alcantarillado privado o disminuiría sustancialmente el nivel de servicio de alcantarillado a la Parcela de Yardi, DSP conectará la Parcela de DSP a una línea de alcantarillado público adyacente a la Parcela de DSP que no atraviese ni afecte a la Parcela de Yardi, y dicha conexión y todas las mejoras asociadas deberán cumplir con todas las leyes, permisos y requisitos gubernamentales aplicables.

### 3.5 EL SÓTANO.

3.5.1 Servidumbre del sótano. Sujeto a esta Sección 3.5.1, DSP tendrá una servidumbre exclusiva para usar y ocupar, con fines de estacionamiento y almacenamiento de residuos, la parte de la estructura de estacionamiento en el sitio situada inmediatamente debajo de la huella del Lote de DSP, tal como se muestra en el plano del sitio, incluyendo la estructura, los cimientos y los sistemas de construcción asociados a la misma (en conjunto, el «Sótano»), que actualmente está ocupado por (a) cuarenta y nueve (49) espacios de estacionamiento (los «Espacios Exclusivos»), que DSP podrá optar por asegurar con una puerta a cargo y gasto exclusivo de DSP, y (b) el Área de Residuos. DSP pagará a Yardi (o al operador de estacionamiento designado por Yardi) una cuota mensual por el uso de las Plazas Exclusivas, cuyo monto se calculará de conformidad con un acuerdo escrito por separado entre DSP y Yardi (o el operador de estacionamiento designado por Yardi) que se celebrará simultáneamente con el presente Acuerdo (el «Acuerdo de Estacionamiento por Separado»). Sin perjuicio de lo anterior, DSP reconoce y acepta que la servidumbre del sótano (excepto el Área de Residuos, que estará en todo momento sujeta al uso exclusivo de DSP) será no exclusiva hasta que DSP comience a pagar la cuota mensual por el uso de los Espacios Exclusivos en virtud del Acuerdo de Estacionamiento Separado. Yardi podrá adoptar normas y reglamentos razonables, en consonancia con el

Norma, aplicables a la Estructura de Estacionamiento en el Lugar o a cualquier parte de la misma, y modificarlas o complementarlas de vez en cuando. Al recibir dichas normas y reglamentos, DSP deberá cumplir con ellos (y hacer todos los esfuerzos comercialmente razonables para que cualquier Titular de Permiso de DSP que utilice cualquiera de los Espacios Exclusivos también los cumpla). Cualquier uso de los Espacios Exclusivos se considerará bajo el riesgo de la persona o entidad que los utilice y, salvo lo establecido en la Sección 3.5.2 a continuación, Yardi no será responsable de ningún daño a la propiedad, lesión a personas o pérdida de vidas que pueda sufrir cualquier usuario de los Espacios Exclusivos.

3.5.2 Mantenimiento. Sujeto a los términos del presente Contrato y a la Sección 12.3, DSP mantendrá el Sótano y cualquier puerta asociada al mismo a su exclusivo costo y gasto, y de conformidad con la Norma. Sin perjuicio de lo anterior, durante los primeros cinco (5) años a partir de la Fecha de Entrada en Vigor del presente Contrato, Yardi mantendrá los cimientos, la estructura, los sistemas del edificio y los Componentes Comunes del Edificio dentro del Sótano a su exclusivo costo y gasto, y de conformidad con la Norma. Tras la expiración de dicho período de cinco (5) años, DSP será plenamente responsable del mantenimiento del Sótano y de cualquier puerta asociada al mismo, incluidos los cimientos, la estructura y los sistemas del edificio, a su exclusivo costo y gasto y de conformidad con la Norma.

3.5.3 Duración. El derecho de servidumbre para utilizar el sótano otorgado de conformidad con esta Sección 3.5 permanecerá en vigor hasta la fecha en que las mejoras ya no existan en las Parcelas o hasta la terminación del presente Acuerdo, lo que ocurra primero.

3.6 SERVIDUMBRES DE APOYO. Por la presente, Yardi concede a DSP una servidumbre de apoyo en beneficio de las mejoras ubicadas en la Parcela de DSP que se extiende sobre tanto la Estructura de Estacionamiento en el Sitio como el resto de la Parcela de Yardi, tal como existe a la Fecha de Entrada en Vigor. Por la presente, DSP concede a Yardi una servidumbre de apoyo en beneficio tanto de la parte de la Estructura de Estacionamiento en el Sitio como del resto de la Parcela de Yardi que se encuentra debajo de la Parcela de DSP, tal como existe a la Fecha de Entrada en Vigor.

3.7 FINCA DOMINANTE Y FINCA SERVIDORA. Cada servidumbre otorgada de conformidad con las disposiciones del presente Acuerdo es expresamente en beneficio de la Parcela del concesionario y se extenderá con el terreno en beneficio de dicha Parcela, hasta que dicha servidumbre se rescinda de conformidad con la Sección 3.8 del presente. La Parcela que se beneficie de una servidumbre otorgada en el presente será la finca dominante y la Parcela sobre la que se ubique dicha servidumbre será la finca sirviente; sin embargo, cuando solo una parte de la misma esté sujeta y gravada, o se beneficie de una servidumbre particular, solo esa parte así sujeta y gravada, o beneficiada, según sea el caso, se considerará la finca sirviente o dominante, según corresponda. Cualquier servidumbre otorgada de conformidad con las disposiciones del presente Artículo 3 podrá ser abandonada o rescindida mediante la firma mutua de un acuerdo por el que se renuncie a la misma o se rescinda, por parte de los propietarios de las fincas dominante y sirviente.

3.8 RESOLUCIÓN DE LAS SERVIDUMBRES. Salvo que se disponga expresamente lo contrario en el presente documento, las servidumbres otorgadas de conformidad con el presente Acuerdo permanecerán en vigor hasta la fecha en que las mejoras ya no existan en las Parcelas o hasta la resolución mutua del presente Acuerdo, lo que ocurra primero. Para evitar dudas, ninguna de las Partes tendrá el derecho unilateral de resolver el presente Acuerdo.

#### ARTÍCULO 4 CONSTRUCCIÓN

4.1 DERECHOS LIMITADOS DE NOTIFICACIÓN Y APROBACIÓN. Salvo que se disponga expresamente lo contrario en el presente documento, ninguna de las Partes tendrá derechos de aprobación sobre la construcción, reparación, remodelación, demolición u otros trabajos realizados en la Parcela de la otra Parte; sin embargo, (a) cada Parte deberá notificar por escrito a la otra con al menos noventa (90) días de antelación antes de iniciar cualquier construcción, reparación, remodelación, demolición u otros trabajos que afecten sustancialmente a las servidumbres otorgadas en el Artículo 3, (b) cada Parte tendrá derechos de aprobación con respecto a los cambios en la ubicación de las instalaciones de servicios públicos que gravan su Parcela, y (c) DSP y Yardi tendrán cada uno derechos de aprobación con respecto a las modificaciones relacionadas con las partes estructurales y de otro tipo

de las mejoras ubicadas en la Parcela de la otra Parte que estén físicamente integradas con sus respectivas mejoras o que de otro modo tengan un efecto sustancial en ellas, o que estén físicamente integradas con las mejoras de dicha Parte o tengan un efecto sustancial en ellas, incluidos los Componentes Comunes del Edificio. Cualquier notificación de rechazo deberá indicar por escrito los motivos del rechazo y los cambios en los planos de la modificación que dicha Parte requiera para su aprobación. Al recibir una notificación por escrito de rechazo de cualquier Parte dentro de dicho plazo de veinte (20) días, la Parte que solicite la modificación propuesta deberá revisar los planos correspondientes a fin de satisfacer las objeciones contenidas en la notificación de rechazo. Los planos revisados para la modificación del proyecto se volverán a presentar a cada una de las Partes, las cuales dispondrán del mismo plazo que el establecido en esta Sección 4.1 para aprobar o rechazar los planos revisados. La aprobación requerida en virtud de esta Sección 4.1 no se denegará, condicionará ni retrasará de manera irrazonable. Antes de iniciar cualquier obra, cada Parte celebrará contratos de construcción con un contratista con licencia en el Estado de California.

4.2 ENTREGA DE LOS PLANOS DE OBRA TERMINADA. Una vez finalizada la construcción relacionada con las instalaciones de servicios públicos, los componentes comunes del edificio o los componentes estructurales que afecten a la parcela de otra Parte (incluida la estructura de estacionamiento en el sitio), cada Parte entregará a la otra Parte planos estructurales y de servicios públicos de obra terminada razonablemente detallados relacionados con la obra correspondiente.

4.3 RESPONSABILIDAD POR LA APROBACIÓN DE LOS PLANOS. El ejercicio por parte de una Parte de su derecho a inspeccionar o revisar los planos, dibujos y especificaciones de cualquier otra Parte de conformidad con los términos del presente Acuerdo no constituirá una determinación por parte de dicha Parte del diseño de ingeniería o estructural, la suficiencia o la integridad de las mejoras contempladas en dichos planos, dibujos y especificaciones, ni una determinación del cumplimiento de dichos planos, dibujos y especificaciones con cualquier código de construcción, característica de seguridad o norma aplicable. Cualquier inspección o aprobación de planos, especificaciones y dibujos realizada o otorgada de conformidad con el presente Contrato no constituirá una inspección o aprobación de la calidad, adecuación o idoneidad de dichos planos, especificaciones o dibujos, ni de la mano de obra, los materiales, los servicios o el equipo que se proporcionen o suministren en relación con los mismos. Ninguna de las Partes tiene derecho alguno, y por la presente renuncia expresamente a cualquier derecho, de supervisión o control sobre los arquitectos, diseñadores, ingenieros u otras personas responsables de la redacción o formulación de los planos, dibujos y especificaciones de la otra Parte.

4.4 MODALIDAD DE CONSTRUCCIÓN. Todos los trabajos de construcción en una Parcela se realizarán con diligencia, a cargo y por cuenta exclusiva del propietario de la Parcela, salvo que se disponga expresamente lo contrario en el presente documento, y de conformidad con toda la legislación aplicable, incluidas las restricciones relativas al horario de construcción o al ruido asociado a la misma. Cada Parte se compromete individualmente a hacer todo lo posible para realizar sus respectivos trabajos de manera que no (i) interfiera de manera irrazonable con cualquier trabajo de construcción que se esté realizando en la Parcela de la otra Parte, o en cualquier parte de la misma, ni (ii) interfiera de manera irrazonable con el uso, la ocupación o el disfrute de la Parcela de la otra Parte. Cada Parte, en lo que respecta a la construcción que deba realizar, hará todo lo posible para que sus arquitectos y contratistas cooperen y coordinen su construcción con los arquitectos, contratistas y trabajos de construcción de las otras Partes del presente contrato, en la medida en que sea razonablemente posible, para alcanzar los objetivos establecidos en esta Sección 4.4. DSP y Yardi tendrán derecho a colocar avisos de exención de responsabilidad en las Parcelas de la otra Parte antes del inicio de la construcción. Yardi concede a DSP una servidumbre temporal para la preparación de la obra y el acceso dentro del estacionamiento en el lugar, en la ubicación de los Espacios Exclusivos, sujeto a los términos y condiciones de esta Sección 4.4. Yardi no realizará ninguna preparación de la obra en las Áreas Comunes que obstaculice de manera irrazonable el acceso de peatones dentro de la Área Común.

4.5 CIMENTACIONES COMUNES. En cada caso en que las mejoras de una Parte tengan cimentaciones en común con las mejoras de otra Parte, las cimentaciones comunes deberán seguir siendo compatibles con el diseño estructural de los edificios existentes y cada Parte afectada por un cambio en las cimentaciones comunes deberá aprobar cualquier cambio propuesto de este tipo. Cada Parte deberá notificar por escrito a la otra Parte con al menos noventa (90) días de antelación antes de realizar cualquier mantenimiento, reparación o sustitución de los cimientos comunes, los cimientos y los componentes de soporte estructural ubicados en la Parcela de la Parte ejecutante («Obras de Cimentación»)

»). Los Trabajos de cimentación se limitarán a aquellos que sean razonablemente necesarios para preservar, mantener y reparar la integridad estructural de los cimientos, la base y los componentes de soporte estructural de las mejoras ubicadas en la Parcela de la Parte que no realiza los trabajos. Cada Parte será responsable de, y reembolsará sin demora a la otra Parte por, cualquier daño físico a las mejoras ubicadas en la Parcela de la Parte que no realiza los trabajos, o cualquier otra parte de la misma, causado por o derivado de la realización de los Trabajos de cimentación. Antes de iniciar cualquier Trabajo de cimentación, cada Parte deberá mantener, y hacer que sus contratistas mantengan, un seguro de responsabilidad civil general comercial y cualquier otro seguro que sea habitual, nombrando a la otra Parte como asegurado adicional. Las obligaciones de indemnización establecidas en la Sección 4.9 se aplicarán a todos los Trabajos de Cimentación realizados de conformidad con esta Sección 4.5.

4.6 BARRERAS DE CONSTRUCCIÓN. DSP y Yardi erigirán y construirán cada uno una barrera de construcción de madera contrachapada sólida de la altura adecuada que separe cualquier trabajo de reparación, sustitución o remodelación de la zona común, las mejoras existentes y las calles públicas adyacentes, según sea aplicable y razonablemente factible, y de conformidad con toda la legislación aplicable. Cualquier barrera de construcción se mantendrá en su lugar y en buenas condiciones y estado de conservación hasta que las mejoras que se estén construyendo estén a salvo de intrusiones no autorizadas y no creen condiciones peligrosas.

4.7 MANO DE OBRA. Cada Parte acuerda que toda la construcción se realizará de manera adecuada y profesional, con materiales de primera clase y de conformidad con todas las leyes, normas, ordenanzas y reglamentos aplicables, así como con la legislación vigente y las aprobaciones gubernamentales pertinentes. Cada Parte pagará todos los costos, gastos, responsabilidades y gravámenes que surjan de dicha construcción o que estén relacionados de alguna manera con ella, salvo que se disponga lo contrario en el presente documento.

4.8 EMBARGOS PREVENTIVOS DE TECHNICOS. Cada Parte se compromete solidariamente a no permitir que se ejecute contra su respectiva Parcela o cualquier otra Parcela ningún embargo preventivo de técnicos, proveedores de materiales, contratistas o subcontratistas, ni ninguna otra reclamación o demanda de cualquier naturaleza que surja de la construcción de sus respectivas mejoras. DSP y Yardi se comprometen y acuerdan, cada uno de forma individual, indemnizar, defender y eximir de responsabilidad a la otra Parte por cualquier gravamen, reclamación o demanda de mecánicos, proveedores de materiales, contratistas o subcontratistas, junto con cualquier costo y gasto en que incurra dicha otra Parte o que se imponga sobre la Parcela de dicha otra Parte en relación con dichos gravámenes, reclamaciones o demandas que surjan de la construcción de las mejoras en la Parcela de la Parte indemnizadora.

4.9 INDEMNIZACIÓN POR CONSTRUCCIÓN. Durante cualquier período de construcción en su Parcela, cada Parte se compromete y acuerda, de manera individual, a indemnizar y eximir de responsabilidad a la otra Parte, y a las Parcelas de la otra Parte, frente a toda responsabilidad, pérdida, daño, costo o gasto, incluidos los honorarios razonables de abogados y las costas judiciales, que surjan de o como resultado de la muerte de, o cualquier accidente, lesión, pérdida o daño de cualquier tipo causado a cualquier persona física, o a la propiedad de cualquier persona, que sea causado directa o indirectamente por cualquier acto, error u omisión de dicha Parte o de sus respectivos agentes, empleados o contratistas en relación con las actividades de construcción o mejoras de dicha Parte, excepto en el caso de reclamaciones causadas por negligencia grave o conducta dolosa de la Parte indemnizada, o de sus respectivos agentes, empleados o contratistas. La Parte indemnizada notificará sin demora a la Parte indemnizadora cualquier demanda o procedimiento que le dé derecho a indemnización de conformidad con esta Sección 4.9.

## ARTÍCULO 5 MANTENIMIENTO Y MODIFICACIONES

5.1 MANTENIMIENTO. Yardi y DSP deberán, en todo momento durante la vigencia del presente Contrato, conservar y mantener, o hacer que se conserven y mantengan, todas las partes de sus respectivas mejoras (excepto el sótano, cuyo mantenimiento se rige por la Sección 3.5.2), incluida la zona común por parte de Yardi, en buen estado, condición y reparación, de conformidad con el estándar habitual para proyectos de primera clase y de alta calidad y uso mixto ubicado en el sur de California (el «Estándar»). Sin perjuicio de cualquier disposición contraria en el presente documento, en ningún caso será responsable ninguna de las Partes de ningún mantenimiento, daño, costo o

gasto que resulte exclusivamente de los actos, negligencia o conducta dolosa de la otra Parte, sus agentes o empleados.

5.2 MODIFICACIONES. Ninguna de las Partes realizará ninguna modificación sustancial a los componentes estructurales ubicados en la Parcela de la otra Parte, incluidos los Componentes Comunes del Edificio, ni perjudicará de manera sustancial las Instalaciones de Servicios Públicos que abastecen a la Parcela de la otra Parte sin el consentimiento previo por escrito de la Parte afectada, consentimiento que no se negará, condicionará ni retrasará de manera irrazonable. Salvo lo expresamente establecido anteriormente, cada Parte tendrá el derecho irrestricto de reparar, modificar, remodelar, demoler, reconstruir, convertir y mejorar su propia Parcela sin el consentimiento de la otra Parte, salvo que se disponga expresamente lo contrario en el presente documento.

5.3 EJECUCIÓN DE MODIFICACIONES O ALTERACIONES. Todos los trabajos se realizarán de manera adecuada y profesional, y deberán cumplir con los requisitos del Artículo 4. Todas las modificaciones o alteraciones se llevarán a cabo a cargo y por cuenta exclusiva de la Parte que realice dichas modificaciones y alteraciones.

#### 5.4 SEGURO.

5.4.1 DSP. DSP mantendrá (a) un seguro de propiedad por el valor total asegurable con respecto a los Componentes Comunes del Edificio; y (b) un seguro integral de responsabilidad civil y daños a la propiedad que cubra cualquier pérdida, costo, responsabilidad, daño y gasto (incluidos los gastos de defensa legal) incurridos o derivados de la muerte, lesiones personales o daños a la propiedad sufridos o que se alegue que han sido sufridos por cualquier Persona o Personas dentro del Sótano. Cada una de dichas pólizas incluirá un seguro de responsabilidad contractual para las obligaciones de indemnización establecidas en el presente documento e incluirá a la otra Parte como asegurado adicional, cada uno en niveles consistentes con la Norma.

5.4.2 Yardi. Yardi mantendrá una o varias pólizas de (a) seguro de propiedad por el valor total asegurable con respecto a los Componentes Comunes del Edificio, el Área Común y el Sótano; (b) un seguro de bienes por el valor total asegurable de las Áreas Comunes y el Sótano, y (b) un seguro integral de responsabilidad civil y daños a la propiedad que cubra cualquier pérdida, costo, responsabilidad, daño y gasto (incluidos los gastos de defensa legal) incurridos o derivados de la muerte, lesiones personales o daños a la propiedad sufridos o que se alegue que han sido sufridos por cualquier persona o personas dentro de las Áreas Comunes. Cada una de dichas pólizas deberá incluir un seguro de responsabilidad contractual por las obligaciones de indemnización establecidas en el presente documento e incluir a la otra Parte como asegurado adicional, cada uno en niveles consistentes con la Norma.

5.4.3 Valor total asegurable. El término «valor total asegurable», tal como se utiliza en el presente Acuerdo, significará el costo real de reposición (excluyendo el costo de excavación, cimientos y zapatas por debajo del nivel del suelo y sin deducción por depreciación) de las Áreas Comunes y el Sótano, ajustado periódicamente para reflejar los cambios en los costos reales de reposición, menos los deducibles que sean razonables y habituales para los seguros mantenidos según la Norma.

5.4.4 Exención mutua y renuncia a la subrogación. Cada Parte, por la presente, exime y renuncia a cualquier reclamación contra la otra Parte por cualquier responsabilidad por muerte, lesiones personales o daños a la propiedad de dicha Parte o de cualquier ocupante que reclame su derecho de ocupación por o a través de dicha Parte, cuya pérdida o daño esté cubierto por el seguro que debe mantener, independientemente de cualquier negligencia por parte de las personas eximidas que pueda haber contribuido o causado dicha muerte, lesiones personales o daños a la propiedad, y cada Parte, en nombre de su aseguradora, renuncia a cualquier derecho de subrogación que pueda surgir de ello.

## ARTÍCULO 6 ACCIDENTES Y EXPROPIACIÓN

6.1 ZONA COMÚN. En caso de que se produzca un siniestro o una expropiación que afecte a la totalidad o a una parte de la Zona Común, Yardi no tendrá obligación alguna de restaurar o reparar la Zona Común, siempre y cuando, si fuera razonablemente posible según lo determine Yardi a su discreción comercialmente razonable, Yardi cumpla con la Norma de Reubicación con respecto al componente de la Zona Común afectado por el siniestro o la expropiación.

6.2 SÓTANO. En caso de siniestro o expropiación de la totalidad o parte del Sótano, Yardi tendrá derecho a (i) de forma permanente, en caso de expropiación; o (ii) de forma temporal, en caso de siniestro o expropiación temporal, reubicar los Espacios Exclusivos y el Área de Residuos en la Estructura de Estacionamiento del Lugar o en la Estructura de Estacionamiento Público del Lote 2, sujeto a las siguientes condiciones: (a) Yardi deberá proporcionar a DSP un aviso previo por escrito razonable de cualquier reubicación propuesta, el cual deberá incluir una descripción y representación del área de estacionamiento y del área de residuos de reemplazo propuestas; y (b) DSP tendrá el derecho exclusivo de utilizar dichos espacios y área de residuos, que no serán menos de cuarenta y nueve (49) en número y tendrán un tamaño sustancialmente similar al de los Espacios Exclusivos y el Área de Residuos. Sin perjuicio de lo anterior, DSP tendrá derecho a rechazar dicha reubicación y a reubicarse temporalmente de forma independiente en cualquier área que no sea de propiedad o bajo el control de Yardi, en cuyo caso no se deberá pagar ninguna tarifa de estacionamiento durante dicha reubicación temporal en virtud del Acuerdo de Estacionamiento Separado. En caso de un siniestro que no sea un siniestro total o un siniestro causado por DSP o cualquier Autorizado de DSP, DSP exigirá a Yardi que (a) remita los fondos del seguro realmente recibidos de la aseguradora en virtud del seguro que se debe mantener en virtud del presente contrato con respecto a ello y DSP reconstruirá o reparará el Sótano, o (b) de manera inmediata, pero en ningún caso más tarde de dieciocho (18) meses después del inicio de la restauración, restaure el Sótano a sustancialmente la misma condición en que se encontraba en la fecha inmediatamente anterior a dicho evento.

### 6.3 COMPONENTES COMUNES DEL EDIFICIO.

6.3.1 Obligaciones. En caso de un siniestro o expropiación que afecte a cualquier componente común del edificio, cada Parte reparará y restaurará, o hará que se repare y restaure, el componente común del edificio en su respectiva parcela hasta un estado que permita que dicho componente común del edificio tenga la capacidad de ser utilizado en común con la parcela de la otra Parte. Ninguna de las Partes, en virtud de la restauración de la mejora beneficiada, impondrá sobre el Componente Común del Edificio en cuestión ninguna carga que exceda la capacidad de dicho Componente Común del Edificio, o que impida el uso de la mejora que contiene el Componente Común del Edificio en cuestión para su uso previsto. Cada Parte restaurará sin demora, pero en ningún caso más tarde de dieciocho (18) meses después del inicio de la restauración, el Componente Común del Edificio a una condición sustancialmente igual a la que existía antes de dicho evento fortuito.

6.3.2 Mantenimiento de los cimientos. Tanto DSP como Yardi acuerdan por separado que, en caso de que las mejoras en su respectiva Parcela, incluida el Área Común, resulten dañadas o destruidas y dicha Parte no esté obligada y no opte por restaurar dichas mejoras de conformidad con las disposiciones del presente Acuerdo, dejará en su lugar cualquier cimiento no destruido que, inmediatamente antes de dicho daño o destrucción, fuera compartido conjuntamente entre las mejoras de su Parcela y las mejoras de cualquier otra Parcela, mientras existan dichas otras mejoras, incluido cualquier período de restauración o reconstrucción de las mismas. Nada de lo contenido en esta Sección 6.3.2 impone ni se interpretará que impone a ninguna de las Partes la obligación de reconstruir la totalidad o parte de las mejoras de otra Parcela más allá de las disposiciones de reconstrucción que se contengan en el presente Acuerdo.

6.4 NORMAS. Toda restauración requerida por cualquiera de las Partes de conformidad con este Contrato será realizada por un contratista general con licencia del Estado de California. Si las Partes están restaurando sus mejoras al mismo tiempo, las Partes se reunirán antes del inicio de la restauración y

cooperarán de buena fe para elaborar un plan de fases de construcción para la restauración de las mejoras dañadas. El plan de fases de construcción deberá prever, entre otras cosas, cualquier uso de una parte del Área Común, de la Parcela de cualquiera de las Partes o de una parte de la Estructura de Estacionamiento en el Sitio en relación con la restauración, un calendario para la restauración, la designación de áreas de estacionamiento para los empleados de la construcción y las rutas y horarios de acceso de camiones. Cada Parte que realice la restauración hará todos los esfuerzos razonables para reducir al mínimo cualquier inconveniente, molestia, perturbación o pérdida de negocio que la restauración requiera razonablemente. Si alguna de las Partes utiliza una parte del Área Común, la Parcela de cualquiera de las Partes o la Estructura de Estacionamiento en el Lugar en relación con la restauración, la Parte que realice la restauración deberá restaurar sin demora las partes del Área Común, de la Parcela de la otra Parte o de la Estructura de Estacionamiento en el Lugar así utilizadas, una vez finalizada la restauración, para dejarlas sustancialmente en el mismo estado en que se encontraban antes del inicio de dicha restauración, incluyendo la limpieza de dicha área de toda la tierra suelta, escombros, equipo y materiales de construcción. La Parte restauradora también deberá restaurar, a su exclusivo costo y gasto, cualquier parte del Área Común, de la Parcela de la otra Parte o de la Estructura de Estacionamiento en el Sitio que pueda haber sido dañada por dicha restauración, de inmediato tras la ocurrencia de dicho daño. Durante la ejecución de cualquier restauración, cada Parte restauradora deberá acordonar la parte no restaurada de sus mejoras con una barrera de altura adecuada, completamente sellada y pintada. Toda restauración se realizará de manera adecuada y profesional, y de conformidad con las leyes aplicables y los requisitos de las aseguradoras. Cada Parte hará todos los esfuerzos razonables para reducir al mínimo, dentro de lo que sea razonablemente necesario para la restauración en cuestión, cualquier inconveniente, molestia, perturbación o pérdida de negocio que pueda sufrir la otra Parte.

**6.5 DESPEJE DE MEJORAS DAÑADAS.** Si alguna de las Partes no está obligada o decide no restaurar sus mejoras de conformidad con este Artículo 6, dicha Parte deberá, a su exclusivo costo y gasto, demoler las mejoras, o la parte de las mismas que haya sido dañada o destruida, y despejar la parte correspondiente de su Parcela de todos los escombros. Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente Artículo 6, cada Parte deberá, ante la ocurrencia de cualquier daño o destrucción de las mejoras en su Parcela, realizar y completar de inmediato, o hacer que se realicen y completen, los trabajos que sean necesarios para poner las mejoras dañadas en condiciones seguras en espera de su restauración o demolición. Todos esos trabajos se realizarán a cargo y por cuenta exclusiva de la Parte propietaria de las mejoras dañadas, independientemente de si se dispone de fondos del seguro para pagar el costo de dichos trabajos, pero con sujeción al reembolso de dichos fondos del seguro cuando estén disponibles.

**6.6 RESPONSABILIDAD DE LOS CREDITORES HIPOTECARIOS.** Si un acreedor hipotecario adquiere la Parcela de cualquier Parte mediante ejecución hipotecaria, escritura en lugar de ejecución hipotecaria o mediante la terminación de un contrato de arrendamiento con opción de recompra en una transacción de venta y arrendamiento con opción de recompra, la obligación de dicho acreedor hipotecario o comprador en una subasta de ejecución hipotecaria de cumplir con las obligaciones de restauración del presente Artículo 6 tras un daño o destrucción se limitará de conformidad con esta Sección

6.6; sin embargo, las siguientes limitaciones se aplicarán en beneficio de dicho acreedor hipotecario solo si dicho acreedor hipotecario o comprador permite que los ingresos del seguro disponibles se utilicen para la restauración de conformidad con este Artículo 6:

**6.6.1 Daños ocurridos antes de la adquisición.** No se exigirá al acreedor hipotecario o al comprador en una subasta de ejecución hipotecaria que repare ningún daño o destrucción que haya ocurrido antes de la fecha de dicha subasta de ejecución hipotecaria o de la transferencia, o la terminación del contrato de arrendamiento con opción de recompra, a menos que los daños y la destrucción hayan sido causados por un riesgo para el cual la Parte cuyos derechos fueron adquiridos estaba obligada a mantener un seguro en virtud del presente, en cuyo caso el acreedor hipotecario o el comprador restaurará los daños o la destrucción de conformidad con este Artículo 6 hasta el límite de los fondos del seguro recibidos como resultado de dicho siniestro.

**6.6.2 No se requiere reparación.** Si dicho acreedor hipotecario o comprador en una subasta de ejecución hipotecaria no está obligado, de conformidad con este Artículo 6, a reparar las mejoras dañadas o destruidas, y no opta por hacerlo, entonces dicho acreedor hipotecario o comprador deberá demoler las mejoras dañadas y despejar la Parcela de conformidad con la Sección 6.5. NADA DE LO CONTENIDO EN ESTA SECCIÓN 6.6 SE

INTERPRETARSE EN EL SENTIDO DE EXIMIR A LA PARTE CUYO INTERÉS HAYA SIDO ADQUIRIDO POR EL CREDITOR HIPOTECARIO O EL COMPRADOR DE SUS OBLIGACIONES EN VIRTUD DE ESTE ARTÍCULO 6.

## ARTÍCULO 7.

7.1 LIMITACIONES A LA TRANSFERENCIA O CESIÓN. En ningún caso los derechos, facultades y obligaciones conferidos a Yardi o DSP en virtud del presente Contrato podrán ser transferidos o cedidos en ningún momento por ninguna de dichas Partes, salvo mediante una transferencia de la totalidad de su participación en su Parcela.

7.2 HIPOTECAS. Ninguno de los derechos, facultades y obligaciones de la Parte cedente en virtud del presente Acuerdo se transferirá o cederá con la transferencia o transmisión de su participación en virtud de la concesión de una Hipoteca sobre una Parcela o las mejoras realizadas en la misma para garantizar un préstamo, y todos los derechos, facultades y obligaciones de la Parte cedente en virtud del presente Acuerdo permanecerán en dicha Parte mientras la Parte cedente siga siendo el propietario beneficiario de la participación en su Parcela.

7.3 EXONERACIÓN; ASUNCIÓN. Si alguna de las Partes vende, transfiere o cede la totalidad de su participación en su Parcela y todos sus derechos en virtud del presente Acuerdo de conformidad con el presente Artículo 7, la Parte cedente quedará, salvo que se disponga lo contrario en el presente Acuerdo, exonerada de las obligaciones futuras en virtud del mismo a partir de la fecha de entrada en vigor de dicha venta, transferencia o cesión. Cualquier cesionario de la participación de una Parte en su Parcela asumirá dicha participación sujeta a todos los términos, pactos, obligaciones, restricciones y condiciones establecidos en el presente Contrato.

7.4 EFFECTO DE LA TRANSFERENCIA O CESIÓN SOBRE LA HIPOTECA. Las siguientes exenciones surtirán efecto con respecto a cualquier transferencia o cesión posterior por parte del cesionario de un acreedor hipotecario u otra persona que adquiriera un derecho sobre una parcela como resultado de una ejecución hipotecaria, de la rescisión de una operación de venta con arrendamiento posterior, de cualquier transferencia en sustitución de la ejecución hipotecaria, o de la resolución de cualquier acción de ejecución hipotecaria pendiente o prevista, o que se derive de la misma: (a) la liberación de todas las obligaciones no devengadas en virtud del presente Contrato de un arrendatario en una operación de venta y arrendamiento posterior a la terminación o vencimiento del arrendamiento posterior; (b) la exención de cualquier arrendador de retroarrendamiento en una operación de venta y retroarrendamiento que haya adquirido la posesión mediante la terminación o vencimiento del retroarrendamiento, tras la venta, transferencia, transmisión o cesión de su título o interés, de todas las obligaciones en virtud del presente Contrato que se refieran a acciones u omisiones ocurridas antes del momento en que dicho arrendador de retroarrendamiento adquirió la posesión; o (c) la exoneración de cualquier acreedor hipotecario que haya adquirido la titularidad mediante ejecución hipotecaria, o mediante cualquier transferencia en lugar de la ejecución hipotecaria, o mediante la resolución de, o derivada de, cualquier acción de ejecución hipotecaria pendiente o contemplada, tras la venta, transferencia, transmisión o cesión de su título o interés de todas las obligaciones en virtud del presente Contrato que se relacionen con acciones u omisiones que ocurrieron antes del momento en que dicho acreedor hipotecario adquirió la titularidad. En caso de cualquier terminación o vencimiento del interés del arrendatario de la operación de arrendamiento con opción de recompra, o de cualquier renuncia al mismo a favor del arrendador de la operación de arrendamiento con opción de recompra o de cualquier representante designado por este que mantenga dicho interés en beneficio de dicho arrendador, el arrendador de la operación de arrendamiento con opción de recompra y sus sucesores y cesionarios serán (sin perjuicio de cualquier disposición en el documento de arrendamiento con opción de recompra o en cualquier otro instrumento, o en cualquier instrumento de cesión, que impida la fusión de la titularidad en dicho arrendador de la operación de lease-back y sin perjuicio del hecho de que dicha cesión pueda realizarse a dicho representante del arrendador de la operación de lease-back) serán responsables del cumplimiento de las obligaciones que se devenguen a partir de entonces en virtud de y en relación con los términos del presente Contrato, incluidas, con respecto a un arrendador de la operación de lease-back de la Parcela DSP o la Parcela Yardi, las obligaciones previstas en la Sección 8.9.

## ARTÍCULO 8 INCUMPLIMIENTO

### 8.1 INCUMPLIMIENTOS; MEDIDAS DE AUTODEFENSA.

8.1.1 Se considerará un «Caso de incumplimiento» por parte de una de las Partes en virtud del presente si una Parte (la «Parte incumplidora») no realiza o descuida realizar cualquier acto o acción que se le exija realizar en virtud del presente, o no paga cualquier suma de dinero que deba pagar en virtud del presente, y dicho incumplimiento persista durante el periodo de gracia especificado en la Sección 8.6 tras la notificación de la Parte no incumplidora en la que se especifiquen los actos o acciones que deben realizarse.

8.1.2 Ante un Incumplimiento de las obligaciones de mantenimiento de cualquiera de las Partes con respecto a las Áreas Comunes, el sótano o los componentes comunes del edificio, la Parte no incumplidora podrá (pero no estará obligada a) subsanar dicho incumplimiento (a menos que, dentro de dicho plazo de treinta (30) días, la Parte incumplidora inicie las medidas necesarias para subsanarlo y continúe con las mismas con la debida diligencia), y la Parte incumplidora reembolsará a la Parte no incumplidora los costos reales y razonables en que haya incurrido la Parte no incumplidora en un plazo de diez (10) días a partir de la solicitud por escrito acompañada de las facturas finales que reflejen dichos gastos, a menos que la Parte incumplidora notifique a la Parte no incumplidora, en un plazo de treinta (30) días tras la recepción de dicha notificación, que sostiene que no está (o no estaba) obligada a realizar lo mismo, en cuyo caso la obligación de cumplir estará sujeta a mediación de conformidad con la Sección 10.1. A pesar de la notificación de la Parte incumplidora, la Parte no incumplidora que reclame el incumplimiento podrá, no obstante, realizar la acción en cuestión, pero no tendrá derecho al reembolso de sus gastos hasta que la mediación haya concluido a su favor. Sin perjuicio de lo anterior, si la Parte no incumplidora considera de buena fe que se está produciendo o se ha producido una emergencia que requiere la subsanación inmediata del incumplimiento, dicha Parte no incumplidora podrá, sin previo aviso, actuar con prontitud y tomar las medidas necesarias para subsanar el supuesto incumplimiento. Cualquier Parte que realice alguna acción de conformidad con la frase anterior deberá actuar con la prontitud razonable y notificará a la Parte incumplidora la realización de dicho trabajo y el supuesto incumplimiento. Dicha notificación, sin perjuicio de cualquier otra disposición del presente Acuerdo, no necesitará ser por escrito si la entrega de una notificación escrita no fuera razonablemente posible dadas las circunstancias, siempre y cuando dicha notificación se entregue a un directivo o funcionario responsable de la Parte incumplidora. Se entregará una confirmación por escrito de la acción tan pronto como sea razonablemente posible. La Parte que actúe de este modo llevará a cabo con diligencia hasta su finalización cualquier trabajo que realice en virtud de las disposiciones de la presente Sección 8.1.

8.2 MODALIDAD DE LA ACCIÓN. Cualquier acción que una Parte emprenda de conformidad con la Sección 8.1.2 se llevará a cabo en los momentos y de la manera que causen la menor interferencia práctica posible con las actividades comerciales que se realicen dentro de los Terrenos. Salvo en caso de acto u omisión negligente o intencional, la Parte que actúe no será responsable de ninguna manera por cualquier pérdida, inconveniente, molestia o daño que resulte a la Parte incumplidora o a los ocupantes de la Parte incumplidora por cualquier acción tomada de conformidad con la Sección 8.1.2.

8.3 DERECHOS Y RECURSOS DE LAS PARTES QUE NO HAYAN INCUMPLIDO. En caso de incumplimiento por cualquiera de las Partes, y la otra Parte no opte por la autodefensa de conformidad con la Sección 8.1.2, con sujeción a la Sección 3.8, la Parte no incumplidora podrá ejercer cualquiera o todos los derechos y recursos de que disponga en derecho o en equidad, salvo la rescisión del presente Contrato, incluyendo, sin limitación, pero con sujeción al Artículo 10, una demanda por daños y perjuicios o la interposición de un procedimiento para el cumplimiento específico o una orden judicial para obligar a la Parte Incumplidora a observar o cumplir sus compromisos y obligaciones en virtud del presente. Sin perjuicio de lo anterior, si el incumplimiento de la ejecución o el pago de cualquier suma de dinero es resultado de una controversia sujeta a mediación en virtud de la Sección 10.1, la Parte no incumplidora deberá cumplir con las disposiciones del Artículo 10 antes de iniciar cualquier procedimiento judicial.

8.4 MEDIDAS CAUTELARES. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección 8.3 o de la aplicación de cualquier plazo para subsanar un incumplimiento, en caso de cualquier violación o amenaza de violación por parte de cualquiera de las

Parte de cualquiera de los términos, restricciones, pactos y condiciones del presente Acuerdo (ya sean de naturaleza afirmativa o negativa), cualquiera de las Partes tendrá derecho a solicitar medidas cautelares contra dicha violación o amenaza de violación ante un tribunal de jurisdicción competente. Antes de iniciar cualquier acción de este tipo, se deberá notificar por escrito dicha violación con al menos cinco (5) días de antelación a la Parte responsable de la misma.

8.5 NO RENUNCIA. Ningún acto o acción realizada por una Parte de conformidad con el presente Artículo 8, ni ninguna omisión de actuar de conformidad con el presente Artículo 8, se interpretará como una renuncia a cualquier incumplimiento por parte de la Parte incumplidora, ni como una renuncia a cualquier pacto, término o condición aquí contenidos, ni al cumplimiento de los mismos.

8.6 «PERÍODO DE GRACIA». El término «período de gracia», tal como se utiliza en este Artículo 8, significará un período de treinta (30) días de duración, salvo que, debido a la naturaleza del acto o acción en cuestión, se requiera más de treinta (30) días para realizarlo o ejecutarlo, en cuyo caso el período de gracia tendrá la duración necesaria para realizarlo o ejecutarlo si se inicia con la debida prontitud y se lleva a cabo diligentemente hasta su finalización.

8.7 LICENCIA DE AUTOAYUDA. Sujeto a las disposiciones del presente Artículo 8, cada Parte otorga por el presente a las demás Partes, en beneficio de la Parcela de cada una de dichas otras Partes durante la vigencia del presente Acuerdo, una licencia no exclusiva sobre todas y cada una de las partes de su Parcela para todos los fines razonablemente necesarios que permitan a cada una de las demás Partes (actuando directamente o a través de empleados, agentes, contratistas o subcontratistas) ejercer sus derechos en virtud del presente Artículo 8.

8.8 DERECHOS DE LOS CREDITORES HIPOTECARIOS DE ARRENDAMIENTO. Si cualquier acreedor hipotecario de la Parcela de una Parte ha entregado una notificación por escrito a cada una de las demás Partes de conformidad con la Sección 11.2 del presente, cualquier notificación de incumplimiento o de incumplimiento de una condición en virtud del presente no será efectiva hasta que dicho acreedor hipotecario haya recibido una copia de la misma. Tras la recepción de dicha notificación, el acreedor hipotecario tendrá el derecho, pero no la obligación, de subsanar el incumplimiento o cumplir la condición especificada en dicha notificación en nombre de la Parte incumplidora. Dicho acreedor hipotecario dispondrá de noventa (90) días a partir de la fecha de la notificación de incumplimiento o de incumplimiento de una condición para subsanarlo o cumplirlo; sin embargo, si dicho incumplimiento o condición no puede subsanarse o cumplirse dentro de dicho plazo de noventa (90) días, el acreedor hipotecario dispondrá del tiempo adicional que sea necesario para llevar a cabo dicha subsanación o cumplimiento hasta su finalización, siempre y cuando el acreedor hipotecario inicie la subsanación o el cumplimiento dentro de dicho plazo de noventa (90) días y, a partir de entonces, lo lleve a cabo diligentemente hasta su finalización; siempre y cuando, además, si el acreedor hipotecario no puede cumplir razonablemente la condición o subsanar el incumplimiento sin adquirir la posesión de la participación de la Parte Incumplidora en su Parcela, el acreedor hipotecario dispondrá de ciento ochenta (180) días a partir de la fecha de la notificación de incumplimiento para iniciar cualquier procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial o judicial necesario para obtener la posesión de la participación de la Parte Incumplidora en su Parcela y de un plazo razonable a partir de entonces para llevar a cabo dicho procedimiento con diligencia hasta su finalización. Salvo lo dispuesto a continuación, el acreedor hipotecario dispondrá de un plazo razonable después de adquirir la posesión de la participación de la Parte Incumplidora en su Parcela para cumplir la condición o subsanar el incumplimiento. Sin perjuicio de lo anterior, si la condición o el incumplimiento especificado en la notificación de incumplimiento o el incumplimiento de una condición es una falta por parte de Yardi en la operación del Área Común, el Acreedor Hipotecario dispondrá de un plazo de un (1) año a partir de la fecha en que adquiriera la posesión de la participación de Yardi en su Parcela para cumplir la condición o subsanar el incumplimiento mediante la operación o la orden de operación del Área Común. Nada de lo aquí contenido impedirá que una Parte ejerza sus derechos para subsanar el incumplimiento de la Parte Incumplidora en virtud de la Sección 8.4 hasta que el Acreedor Hipotecario haya adquirido la participación de Yardi en la Parcela de Yardi.

8.9 RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES TRAS LA TRANSFERENCIA DE LA PARTICIPACIÓN.  
A partir de la fecha

de cualquier venta, transmisión, cesión u otra transferencia de la totalidad de la participación de una Parte en su Parcela, ya sea que dicha transferencia sea voluntaria o involuntaria, dicha Parte quedará exenta de toda responsabilidad personal en virtud del presente Contrato, salvo que se disponga lo contrario en el mismo. La exención anterior no se aplicará a ninguna responsabilidad de dicha Parte que surja antes de la fecha de dicha

***Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.***

transferencia.

ARTÍCULO 9  
FINANCIAMIENTOS  
FUTUROS

Las Partes prevén la necesidad de obtener financiación en el futuro para renovar las mejoras en sus respectivas parcelas, y cualquiera de las Partes podrá solicitar financiación futura garantizada por su participación en su respectiva parcela. En consecuencia, las Partes acuerdan cooperar de buena fe en relación con dicha financiación, lo que incluye considerar de buena fe cualquier solicitud de los prestamistas de introducir modificaciones comercialmente razonables al presente Acuerdo. A efectos de aclaración, en ningún caso se considerará una modificación razonable de conformidad con este Artículo 9 cualquier cambio en los aspectos económicos del presente Contrato, los derechos y responsabilidades de cada Parte establecidos en el mismo, la asignación de riesgos o responsabilidades de cada Parte, o cualquier limitación de responsabilidad (en conjunto, las «Limitaciones»), ni se considerará o interpretará que este Artículo 9 exige a ninguna de las Partes celebrar ninguna modificación del presente Contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO 10  
RESOLUCIÓN DE  
CONTROVERSIAS

10.1 MEDIACIÓN. El presente Artículo 10 seguirá vigente tras la expiración o la rescisión anticipada del presente Contrato. Las Partes acuerdan que todas y cada una de las disputas, reclamaciones o controversias que surjan de o estén relacionadas con este Acuerdo se someterán primero a JAMS, o a su sucesor, para su mediación, y si el asunto no se resuelve mediante mediación, entonces se resolverá mediante litigio según se establece a continuación: (i) cualquiera de las Partes podrá iniciar la mediación presentando a JAMS y a la otra Parte una solicitud por escrito de mediación, en la que se exponga el objeto de la disputa y la reparación solicitada; (ii) las Partes realizarán todos los esfuerzos comercialmente razonables para cooperar con JAMS y entre sí en la selección de un mediador del panel de mediadores neutrales de JAMS y en la programación de los procedimientos de mediación en un plazo de treinta (30) días a partir de la solicitud escrita de mediación, acordando las partes que participarán en la mediación de buena fe, que compartirán equitativamente sus costos, y las Partes realizarán todos los esfuerzos comercialmente razonables para completar dicha mediación en un plazo de sesenta (60) días a partir de su inicio; (iii) todas las ofertas, promesas, conductas y declaraciones, ya sean orales o escritas, realizadas en el curso de la mediación por cualquiera de las Partes, sus agentes, empleados, expertos y abogados, y por el mediador o cualquier empleado de JAMS, son confidenciales, privilegiadas e inadmisibles para cualquier propósito, incluida la impugnación, en cualquier arbitraje u otro procedimiento que involucre a las Partes, siempre que las pruebas que de otro modo sean admisibles o susceptibles de ser descubiertas no se consideren inadmisibles o no susceptibles de ser descubiertas como resultado de su uso en la mediación; (iv) si una Parte no participa en la mediación, se le concederán a la Parte solicitante todos sus gastos legales incurridos al solicitar la mediación, y dicha concesión no se verá retrasada por ningún litigio posterior ni por la resolución definitiva sobre el fondo del asunto y la parte ganadora, tal como se prevé en la Sección 14.1, y la Parte no participante perderá cualquier derecho a recuperar los honorarios de abogados o los costos como parte ganadora de conformidad con la Sección 14.1 en cualquier litigio posterior que surja de o esté relacionado con el objeto de dicha solicitud de mediación; (v) todos los plazos de prescripción aplicables y las defensas basadas en el transcurso del tiempo quedarán suspendidos hasta quince (15) días después de que JAMS considere cerrada la mediación, y las partes tomarán las medidas necesarias, si las hubiera, para hacer efectiva dicha suspensión; y (vi) si la mediación no tiene éxito, la jurisdicción de cualquier acción en virtud del presente se ejercerá única y exclusivamente en el condado de Santa Bárbara, California, ante el tribunal federal de distrito de los Estados Unidos o los tribunales del estado de California.

10.2 RENUNCIA AL JUICIO CON JURADO. LAS PARTES, POR LA PRESENTE, RENUNCIAN DE MANERA CONSCIENTE, VOLUNTARIA E INTENCIONAL AL DERECHO QUE PUEDAN TENER A UN JUICIO CON JURADO CON RESPECTO A CUALQUIER LITIGIO BASADO EN EL PRESENTE ACUERDO, O QUE SURJA DE, EN VIRTUD DE O EN RELACIÓN CON EL PRESENTE ACUERDO Y CUALQUIER DOCUMENTO FIRMADO EN RELACIÓN CON EL MISMO O RELACIONADO CON ÉL, O CUALQUIER ACTUACIÓN O CONDUCTA, PRÁCTICA COMERCIAL, DECLARACIONES (YA SEAN ORALES O ESCRITAS) O ACCIONES DE CUALQUIERA DE LAS PARTES. ESTA DISPOSICIÓN CONSTITUYE UN INCENTIVO SUSTANCIAL PARA QUE LAS PARTES CELEBREN ESTA TRANSACCIÓN. LA PRESENTE SECCIÓN 10.2 PERMANECERÁ VIGENTE DESPUÉS DEL CIERRE O LA RESOLUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.

ARTÍCULO 11  
NOTIFICACIONES

11.1 NOTIFICACIONES A LAS PARTES. Cualquier notificación, demanda, solicitud, consentimiento, aprobación, designación u otra comunicación que cualquiera de las Partes deba o desee entregar, realizar o comunicar a cualquier otra Parte deberá hacerse por escrito y se entregará, realizará o comunicará mediante entrega personal, o por correo certificado o registrado de los Estados Unidos, con acuse de recibo, franqueo pagado, o mediante servicio de mensajería o urgente que garantice la entrega al día siguiente, con un recibo firmado en cada caso, dirigido, en el caso de Yardi, a:

PNSB Real Estate, LLC  
430 S Fairview Ave Santa  
Bárbara, CA 93117 A la  
atención de: Arnold Brier  
Teléfono: (805) 699-2040 x11074  
Correo electrónico:  
arnold.brier@yardi.com

con copia a:

Fauver, Large, Archbald & Spray LLP 820  
State Street, Cuarto piso  
Santa Bárbara, CA 93101 A la  
atención de: Olivia K. Marr  
Teléfono: (805) 966-7000  
Correo electrónico:  
OMarr@FLASllp.com

y, en el caso de DSP, dirigido a:

DSP SANTA BARBARA SUB LLC  
18565 Jamboree Road, Suite 200  
Irvine, CA 92612 A la  
atención de: Stephen  
Logan  
Correo electrónico: [slogan@shopoff.com](mailto:slogan@shopoff.com)

DSP SANTA BARBARA SUB LLC  
640 Fifth Avenue, piso 17 Nueva  
York, NY 10019  
A la atención de: Ben Morrison  
Correo electrónico: [ben.morrison@drep.com](mailto:ben.morrison@drep.com)

con copia a:

Brownstein Hyatt Farber Schreck, LLP 1020  
State St, Santa Bárbara, CA 93101 A la  
atención de: Beth Collins, Esq.  
Correo electrónico: [bcollins@bhfs.com](mailto:bcollins@bhfs.com)

sujeto al derecho de cualquier Parte a designar una dirección diferente o adicional mediante notificación enviada de manera similar. Cualquier notificación, demanda, solicitud, consentimiento, aprobación, designación, incluyendo cualquier duplicado del original, u otra comunicación enviada de esta manera se considerará entregada, realizada o comunicada, según sea el caso, en la fecha en que fue entregada personalmente o por correo de los Estados Unidos como envío registrado o certificado, con el franqueo totalmente pagado.

11.2 NOTIFICACIÓN AL CREDITOR HIPOTECARIO. El acreedor hipotecario en virtud de cualquier hipoteca que afecte a cualquier Parcela tendrá derecho a recibir notificación de cualquier incumplimiento por parte de la Parte propietaria de dicha Parcela, siempre que dicho acreedor hipotecario haya entregado una copia de una notificación en la forma que se incluye a continuación a cada una de las Partes del presente. Las Partes reconocen y acuerdan que, a partir de la Fecha de Entrada en Vigor, GF Capital es un Acreedor Hipotecario de DSP con derecho a recibir notificaciones en 17731 Mitchell N, Suite 200, Irvine, CA 92614, y no tendrá que proporcionar una notificación por separado. El formato de dicha notificación será el siguiente:

El abajo firmante, cuya dirección es \_\_\_\_\_ por la presente certifica que es el titular de un gravamen hipotecario de primer grado sobre el dominio arrendado descrito en el Anexo «A» adjunto al presente, el cual grava el dominio arrendado de (Parte). En caso de que se emita cualquier notificación de incumplimiento de la Parte sobre cuyo dominio arrendado se aplica este gravamen, se entregará una copia de la misma al abajo firmante, quien tendrá, sujeto a los términos de cierto Acuerdo de Uso Mutuo, con fecha

\_\_\_\_\_ de 2026, que grava dicha parcela, el derecho a subsanar dicho incumplimiento. La falta de entrega de una copia de dicha notificación al abajo firmante no afectará en modo alguno a la validez de la notificación de incumplimiento en lo que respecta a dicha Parte.

Cualquier notificación de este tipo a un acreedor hipotecario se entregará de la misma manera que se establece en la Sección 11.1. El hecho de no entregar una copia de una notificación de incumplimiento a cualquier acreedor hipotecario no generará en ningún caso responsabilidad alguna por parte de la Parte que declare dicho incumplimiento, pero dicha Parte no tendrá derecho a ejercer los derechos del acreedor hipotecario, salvo en caso de emergencia, hasta que se entregue una notificación por escrito al acreedor hipotecario de conformidad con la Sección 11.1. Si se notifica el incumplimiento de una Parte, dicho acreedor hipotecario tendrá derecho a subsanar dicho incumplimiento de conformidad con la Sección 8.9 del presente documento

## ARTÍCULO 12 MODIFICACIONES

12.1 MÉTODO DE MODIFICACIÓN. Las Partes acuerdan que las disposiciones del presente Contrato podrán ser modificadas o enmendadas, en su totalidad o en parte, únicamente con el consentimiento de DSP y Yardi. Cualquier modificación se realizará mediante declaración por escrito, firmada y reconocida por DSP y Yardi, y debidamente inscrita en los Registros Oficiales.

12.2 AUSENCIA DE TERCEROS BENEFICIARIOS. Salvo las disposiciones del presente que redunden en beneficio de un acreedor hipotecario, las disposiciones del presente Contrato redundan en beneficio exclusivo de las Partes, sus sucesores y cesionarios, y no en beneficio de ningún tercero, incluidos los ocupantes o titulares de permisos del Centro que no sean las Partes, ni se considerará que el presente Contrato ha conferido ningún derecho, expreso o implícito, a ningún tercero. Queda expresamente entendido y acordado que ninguna modificación o enmienda, total o parcial, requerirá el consentimiento o la aprobación de ningún ocupante o titular de permiso que no sea una de las Partes. Ninguna de dichas modificaciones o enmiendas será vinculante para ningún acreedor hipotecario que haya entregado una notificación en la forma establecida en la Sección 11.2 a cada una de las Partes antes de la fecha de entrada en vigor de dicha modificación o enmienda, a menos que dicho acreedor hipotecario haya consentido o aprobado dicha modificación o enmienda.

12.3 AJUSTE DE LOS LÍMITES DE LA PARCELA. Las Partes acuerdan llevar a cabo conjuntamente un Ajuste de Límites de Lote («LLA») para transferir el derecho de propiedad de Yardi sobre el Sótano a DSP (la «Transferencia»). Dado que las Partes coinciden en que la transferencia del Sótano a DSP es comercialmente preferible para ambas Partes, y que DSP asumirá el costo y los gastos totales asociados con la tramitación y el desarrollo del LLA, no se requerirá ninguna contraprestación monetaria separada por la Transferencia. Cada parte hará todos los esfuerzos comercialmente razonables para apoyar y agilizar la solicitud de autorización del LLA ante la ciudad de Santa Bárbara, y Yardi se compromete a cooperar razonablemente con las solicitudes y peticiones relacionadas con el LLA, incluida la firma de solicitudes y otros documentos necesarios para el LLA. Tras la aprobación de la LLA y la formalización de la Transferencia, (a) el Acuerdo de Estacionamiento Separado se rescindirá y dejará de tener vigencia o efecto, (b) DSP tendrá la plena responsabilidad del funcionamiento y mantenimiento del Sótano, (c) Yardi no tendrá ninguna obligación adicional de asegurar el Sótano o de mantenerlo, salvo en lo que respecta a los

requisitos en relación con los componentes comunes del edificio que afecten al sótano y que permanezcan en la Parcela de Yardi, y (d) se formalizará una modificación comercialmente razonable del presente Acuerdo para llevar a cabo la Transferencia si fuera necesario, con sujeción a las Limitaciones.

### ARTÍCULO 13 FUERZA MAYOR

Cada Parte quedará exenta del cumplimiento de cualquier obligación o compromiso previsto en el presente Acuerdo, salvo cualquier obligación de pagar cualquier suma de dinero en virtud de las disposiciones aplicables del mismo, en el caso y mientras el cumplimiento de dicha obligación se vea impedido, retrasado, demorado u obstaculizado por causas de fuerza mayor, incendio, terremoto, inundaciones, explosión, acciones de los elementos, guerra, invasión, insurrección, disturbios, violencia colectiva, sabotaje, imposibilidad de obtener mano de obra, equipo, instalaciones, materiales o suministros en el mercado abierto, fallas en el transporte, huelgas, cierres patronales, acciones de sindicatos, expropiación, requisa, leyes, órdenes de autoridades gubernamentales, civiles, militares o navales, o cualquier otra causa, ya sea similar o diferente a las anteriores, que no esté bajo el control respectivo de dicha Parte. Si el cumplimiento de una obligación se ve impedido o retrasado por cualquiera de las causas anteriores, la Parte que reclame la prórroga deberá notificar sin demora dicho retraso a cada una de las demás Partes. La prórroga por cualquiera de dichas causas se limitará al período del retraso forzoso, el cual comenzará a correr desde el momento en que se produzca la causa.

### ARTÍCULO 14. DISPOSICIONES VARIAS

14.1 HONORARIOS DE ABOGADOS. Si alguna de las Partes inicia cualquier mediación o acción o procedimiento judicial relacionado con violaciones, amenazas de violación o incumplimiento de este Acuerdo, o cualquier incumplimiento del mismo, o para hacer cumplir las disposiciones del mismo, la Parte ganadora tendrá derecho a recuperar sus honorarios razonables de abogados de la Parte incumplidora. Los honorarios razonables de abogados serán los que fije el tribunal. La «Parte ganadora» será aquella que, por ley, tenga derecho a recuperar sus costas procesales, independientemente de que la acción llegue o no a sentencia definitiva. Si la Parte que inició la acción la desiste contra otra Parte o Partes sin el consentimiento de dicha otra Parte o Partes, se considerará que la otra Parte o Partes son la Parte ganadora.

14.2 EL INCUMPLIMIENTO NO ANULARÁ LA HIPOTECA. El incumplimiento de cualquiera de los términos, condiciones, pactos o restricciones del presente Acuerdo no anulará ni invalidará el gravamen de ninguna Hipoteca constituida de buena fe y a título oneroso sobre la Parcela de una Parte, pero dichos términos, condiciones, pactos o restricciones serán vinculantes y surtirán efecto frente a cualquier Persona que adquiera la titularidad de dicha Parcela o de cualquier parte de la misma mediante ejecución hipotecaria, venta por parte del fideicomisario o de cualquier otra forma.

14.3 EL INCUMPLIMIENTO NO PERMITIRÁ LA RESOLUCIÓN. Se acuerda expresamente que ningún incumplimiento del presente Contrato dará derecho a ninguna de las Partes a cancelar, rescindir o resolver de cualquier otra forma el presente Contrato, pero dicha limitación no afectará, de ninguna manera, a cualquier otro derecho o recurso que las Partes puedan tener en virtud del presente por motivo de cualquier incumplimiento del presente Contrato.

14.4 TÍTULOS. Los títulos de las secciones y artículos del presente Acuerdo se incluyen únicamente por conveniencia y no se tendrán en cuenta ni se hará referencia a ellos a la hora de resolver cuestiones de interpretación y aplicación.

14.5 CONSENTIMIENTO. En cualquier caso en que se solicite a cualquiera de las Partes del presente Acuerdo que dé su consentimiento o apruebe cualquier asunto respecto al cual se requiera el consentimiento o la aprobación de dicha Parte en virtud de cualquiera de las disposiciones del presente Acuerdo, dicho consentimiento o aprobación se otorgará por escrito y no se denegará sin motivo justificado, a menos que las disposiciones del presente Acuerdo con respecto a un consentimiento o aprobación en particular establezcan expresamente que el mismo podrá otorgarse o denegarse a la entera y absoluta discreción de dicha Parte.

14.6 CERTIFICADO DE IMPEDIMENTO. Cada Parte y signatario del presente Acuerdo se compromete por separado a que, previa solicitud por escrito de cualquier otra Parte, emitirá a dicha otra Parte, o a cualquier acreedor hipotecario, o a cualquier otra persona especificada por dicha Parte solicitante, un certificado de impedimento en el que declare, según su leal saber y entender

(a) si la Parte o el signatario a quien se ha dirigido la solicitud tiene conocimiento de algún incumplimiento en virtud del presente Contrato y, en caso de que existan incumplimientos conocidos, especificando la naturaleza de los mismos; (b) si el presente Contrato ha sido cedido, modificado o enmendado de alguna manera (y, de ser así, indicando la naturaleza de dicha modificación o enmienda); y (c) que el presente Contrato, a partir de esa fecha, se encuentra en pleno vigor y efecto. Cualquier inexactitud contenida en dicho certificado de impedimento no constituirá motivo para establecer responsabilidad contra la Parte que lo haya firmado y entregado, pero dicha Parte quedará impedida de alegar, frente a la Persona a quien entregó el certificado de impedimento, un conjunto de hechos contrarios a los que declaró en el certificado de impedimento.

14.7 LEY APLICABLE. El presente Acuerdo se interpretará de conformidad con las leyes del Estado de California.

14.8 AUSENCIA DE SOCIEDAD. Ni nada de lo contenido en el presente Acuerdo ni ningún acto de las Partes del mismo será considerado o interpretado por las Partes, o cualquiera de ellas, o por cualquier tercero, como la creación de una relación de principal y agente, o de sociedad, o de empresa conjunta, o de cualquier asociación entre cualquiera de las Partes.

14.9 NO CONSTITUYE UNA DEDICACIÓN PÚBLICA. Nada de lo aquí contenido se considerará una donación o dedicación de ninguna parte de Yardi Tract al público en general, para el público en general o para cualquier fin público, siendo la intención de las Partes del presente Acuerdo que este se limite estrictamente a los fines aquí expresados.

14.10 DIVISIBILIDAD. Si cualquier término, disposición o condición contenida en el presente Acuerdo resultara, en cualquier medida, inválida o inaplicable, el resto del presente Acuerdo (o la aplicación de dicho término, disposición o condición a personas o circunstancias distintas de aquellas respecto a las cuales sea inválida o inaplicable), excepto aquellos términos, disposiciones o condiciones que estén sujetos o condicionados a dichos términos, disposiciones o condiciones inválidos o inaplicables, no se verá afectado por ello, y cada término, disposición y condición del presente Acuerdo será válido y aplicable en la medida máxima permitida por la ley.

14.11 SUCESORES. El presente Acuerdo, salvo que se disponga lo contrario en el mismo, se transmitirá con el terreno, tanto en lo que respecta a los beneficios como a las cargas que en él se establecen, y será vinculante y redundará en beneficio de los sucesores y cesionarios de las respectivas Partes.

14.12 EL TIEMPO ES ESENCIAL. El tiempo es esencial con respecto al cumplimiento de cada uno de los compromisos y acuerdos contenidos en el presente Contrato.

14.13 RENUNCIA AL INCUMPLIMIENTO. No se interpretará que existe una renuncia a cualquier incumplimiento por parte de una de las Partes por el hecho de que otra Parte omita tomar medidas con respecto a dicho incumplimiento, si este continúa o se repite. Ninguna renuncia expresa a cualquier incumplimiento afectará a ningún incumplimiento ni abarcará ningún período de tiempo distinto del incumplimiento y el período de tiempo especificados en dicha renuncia expresa. Una o más renunciaciones a cualquier incumplimiento en el cumplimiento de cualquier término, disposición o pacto contenido en el presente Acuerdo no se considerarán una renuncia a cualquier incumplimiento posterior en el cumplimiento del mismo término, disposición o pacto, ni de cualquier otro término, disposición o pacto contenido en el presente Acuerdo. El consentimiento o la aprobación por parte de cualquiera de las Partes de cualquier acto o solicitud de cualquier otra Parte que requiera consentimiento o aprobación no se considerará una renuncia ni hará innecesario el consentimiento o la aprobación de cualquier acto o solicitud similar posterior. Los derechos y recursos otorgados a cualquier Parte por el presente Acuerdo se considerarán acumulativos y ninguno de dichos derechos y recursos excluirá a ninguno de los demás, ni a ningún otro derecho o recurso legal o en equidad que dicha Parte pudiera tener de otro modo en virtud de un incumplimiento del presente Acuerdo, y el ejercicio de uno

de dichos derechos o recursos por parte de dicha Parte no menoscabará la capacidad de dicha Parte para ejercer cualquier otro derecho o recurso.

14.14 EJEMPLARES. El presente Acuerdo podrá firmarse en varios ejemplares, cada uno de los cuales se considerará un original, y todos esos ejemplares constituirán un único y mismo instrumento. La firma de una Parte en cualquier ejemplar podrá retirarse y adjuntarse a cualquier otro ejemplar. Cualquier ejemplar al que se adjunten las firmas de todas las Partes constituirá un original del presente Acuerdo.

14.15 ANEXOS. Se considerará que los anexos adjuntos al presente Acuerdo se incorporan al mismo mediante la referencia individual a cada uno de dichos anexos, y todos dichos anexos se considerarán parte del presente Acuerdo como si estuvieran expuestos en su totalidad en el cuerpo del mismo. En caso de conflicto entre los términos y condiciones del presente Acuerdo y cualquiera de dichos anexos, prevalecerán los términos y condiciones del presente Acuerdo.

[LAS FIRMAS FIGURAN EN LAS PÁGINAS SIGUIENTES]

EN FE DE LO CUAL, las Partes han firmado el presente Acuerdo en la fecha indicada al principio del presente documento.

**YARDI:**

PNSB REAL ESTATE, LLC,  
una sociedad de responsabilidad limitada de California

Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: Arnold Brier  
Cargo: Gerente

Un notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

CONDADO DE )  
ESTADO DE )ss.  
)

El \_\_\_\_\_ día de \_\_\_\_\_, del año 2026, compareció ante mí, el abajo firmante, notario público en y para dicho estado, Arnold Brier, a quien conozco personalmente o de quien se me ha demostrado, sobre la base de pruebas satisfactorias, que es la persona o personas cuyo nombre o nombres figuran en el presente instrumento, y me reconoció que él/ella/ellos lo firmaron en su(s) calidad(es), y que, mediante su(s) firma(s) en el instrumento, la(s) persona(s), o la persona en cuyo nombre actuó(n) la(s) persona(s), formalizó(n) el instrumento.

\_\_\_\_\_  
Notario Público  
Mi mandato expira:

**DSP:**

DSP SANTA BARBARA SUB LLC,  
una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware

Por: \_ Nombre:  
Cargo:

Un notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

CONDADO DE )  
)ss.  
ESTADO DE )

El \_\_\_\_\_ día de \_\_\_\_\_, del año 2026, compareció personalmente ante mí, el abajo firmante, notario público en y para dicho estado, a quien conozco personalmente o de quien se me ha demostrado, sobre la base de pruebas satisfactorias, que es la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) figura(n) en el presente instrumento, y me reconoció(aron) que lo(s) suscribió(n) en su(s) calidad(es), y que, mediante su(s) firma(s) en el instrumento, la(s) persona(s), o la persona en cuyo nombre actuó(n) la(s) persona(s), formalizó(n) el instrumento.

\_\_\_\_\_  
Notario Público  
Mi mandato expira:

## **ANEXO A**

### **Descripción legal de la parcela Yardi**

#### **Lote 1 Parcela**

Parcelas 4, 5, 6, 13 y 14 del Mapa Catastral n.º 20.504 de la ciudad de Santa Bárbara, condado de Santa Bárbara, estado de California, según el mapa registrado en el Libro 42, páginas 86 a 98, ambas inclusive, de Mapas Catastrales, en la oficina del Registrador del Condado de dicho condado, según lo enmendado por el Certificado de Corrección registrado el 2 de abril de 1991 como Instrumento n.º 91-018958 de los Registros Oficiales.

EXCLUYENDO de una parte de dicho terreno todas las sustancias de petróleo, gas y minerales, siempre que la abertura en la superficie de cualquier pozo, agujero, galería u otro medio de exploración, acceso o extracción de dichas sustancias no se ubique dentro del Proyecto de Reurbanización del Centro de la Ciudad y no penetre en ninguna parte o porción de dicha área del proyecto dentro de los 500 pies de la superficie de la misma, según lo reservado en diversos documentos registrados.

#### **Parcela comercial en línea**

Parcelas 2 y 12 del Mapa de Parcelas n.º 20.504 en la ciudad de Santa Bárbara, condado de Santa Bárbara, estado de California, según el mapa registrado en el Libro 42, páginas 86 a 98, ambas inclusive, de Mapas Catastrales, en la oficina del Registrador del Condado de dicho condado, según lo enmendado por el Certificado de Corrección registrado el 2 de abril de 1991 como Instrumento N.º 91-018958 de los Registros Oficiales.

EXCLUYENDO de una parte de dicho terreno todas las sustancias de petróleo, gas y minerales, siempre que la abertura en la superficie de cualquier pozo, agujero, galería u otro medio de exploración, acceso o extracción de dichas sustancias no se ubique dentro del Proyecto de Reurbanización del Centro de la Ciudad y no penetre en ninguna parte o porción de dicha área del proyecto dentro de los 500 pies de la superficie de la misma, según lo reservado en diversos documentos registrados.

#### **Antigua parcela de Macy's**

Parcelas 3, 9, 10 y 11 del Mapa Catastral n.º 20.504 de la ciudad de Santa Bárbara, condado de Santa Bárbara, estado de California, según el mapa registrado en el Libro 42, páginas 86 a 98, ambas inclusive, de Mapas Catastrales, en la oficina del Registrador del Condado de dicho condado, según lo enmendado por el Certificado de Corrección registrado el 2 de abril de 1991 como Instrumento n.º 91-018958 de los Registros Oficiales.

EXCLUYENDO de una parte de dicho terreno todas las sustancias de petróleo, gas y minerales, siempre que la abertura en la superficie de cualquier pozo, agujero, galería u otro medio de exploración, acceso o extracción de dichas sustancias no se ubique dentro del Proyecto de Reurbanización del Centro de la Ciudad y no penetre en ninguna parte o porción de dicha área del proyecto dentro de los 500 pies de la superficie de la misma, según lo reservado en diversos documentos registrados.

## **ANEXO B**

### **Descripción legal de la parcela DSP**

PARCELAS 1, 7 Y 8 DEL MAPA CATASTRAL N.º 20.504 EN LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA, CONDADO DE SANTA BÁRBARA, ESTADO DE CALIFORNIA, SEGÚN EL MAPA REGISTRADO EN EL LIBRO 42, PÁGINAS 86 A 98, AMBAS INCLUSIVAS, DE MAPAS CATASTRALES, EN LA OFICINA DEL REGISTRADOR DEL CONDADO DE DICHO CONDADO.

EXCLUYENDO DE UNA PARTE DE DICHO TERRENO TODAS LAS SUSTANCIAS PETROLERAS, GASÍFICAS Y MINERALES, JUNTO CON EL DERECHO A EXPLORAR Y EXTRAER DICHAS SUSTANCIAS, SIEMPRE QUE LA ABERTURA SUPERFICIAL DE CUALQUIER POZO, AGUJERO, POZO U OTRO MEDIO DE EXPLORACIÓN, ACCESO O EXTRACCIÓN DE DICHAS SUSTANCIAS NO SE UBICARÁ DENTRO DEL PROYECTO DE REURBANIZACIÓN DEL CENTRO DE LA CIUDAD Y NO PENETRARÁ EN NINGUNA PARTE O PORCIÓN DE DICHA ÁREA DEL PROYECTO DENTRO DE LOS 500 PIES DE LA SUPERFICIE DE LA MISMA, TAL Y COMO SE RESERVA EN DIVERSOS DOCUMENTOS DE REGISTRO.

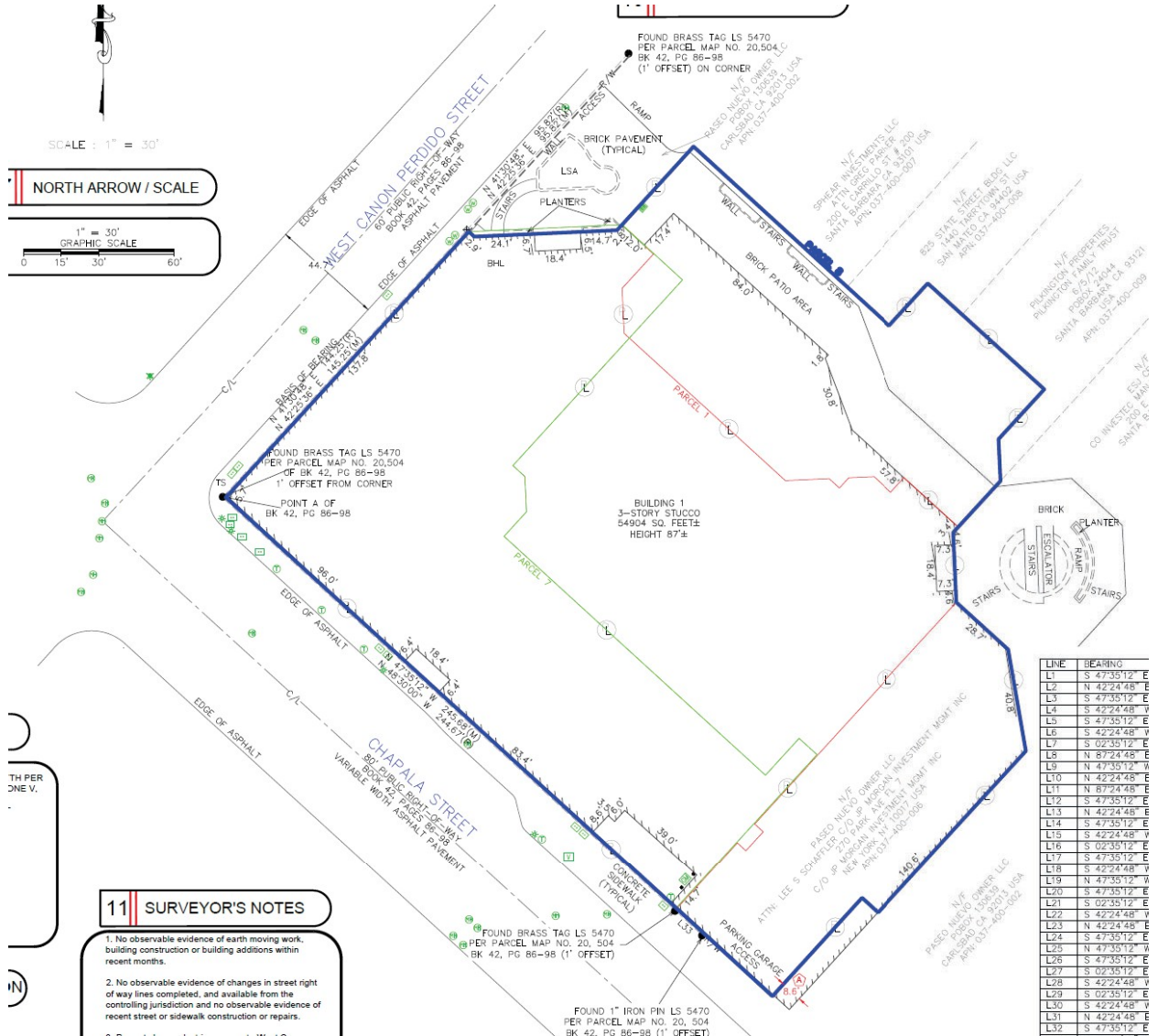
**Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.**

**ANEXO «C»<sup>1</sup> -**

**El plano del sitio**

La rampa de acceso se muestra a continuación como «acceso al estacionamiento» cerca de la esquina sureste de la propiedad.

El área de servidumbre de acceso se muestra a continuación como el área pavimentada con ladrillos desde la calle West Canon Perdido, cruzando el área del patio de ladrillos, alrededor del área de ladrillos adyacente a las escaleras mecánicas hasta la entrada de la propiedad frente a las escaleras mecánicas (pero excluyendo específicamente las escaleras mecánicas).



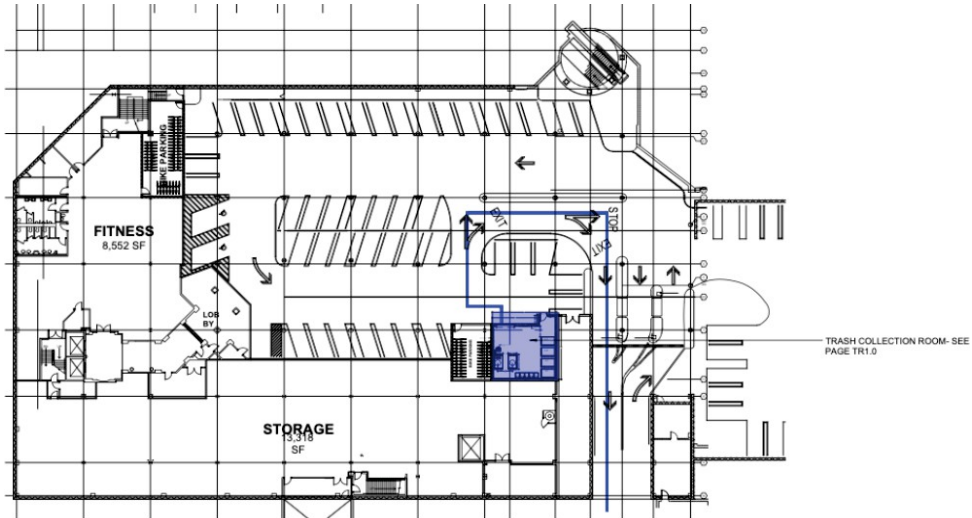
La zona de acceso a los residuos se muestra a continuación como la línea azul con flechas; se trata de una rampa que va desde el nivel de la calle en Chapala hasta el sótano y que conecta con la zona de residuos.

<sup>1</sup> Se actualizará antes de la grabación.

El área de residuos es el recuadro azul.

Los espacios exclusivos se muestran junto al área de gimnasio a continuación.

Los espacios etiquetados como «Fitness» y «Storage» forman parte de la parcela DSP y no del sótano.



336235967 v17

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

## ANEXO F

Pacto de Asequibilidad

(adjunto)

**SOLICITUD DE REGISTRO PRESENTADA POR )  
Y UNA VEZ REGISTRADO, ENVIAR POR CORREO A: )**

)  
)  
Ciudad de Santa Bárbara )  
Oficina del Administrador Municipal )  
Apartado de correos 1990 )  
Santa Bárbara, CA 93102-1990 )  
)

Dirección: 817 State Street  
CÓDIGO § 6103

SIN TARIFA POR PARTE DEL GOBIERNO.

Santa Bárbara, CA APN:  
037-400-001

**ACUERDO DE CONTROL DE ACCESIBILIDAD  
IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES**

Este Pacto de control de asequibilidad impuesto sobre bienes inmuebles (el «Pacto») se celebra en beneficio de la ciudad de Santa Bárbara, una corporación municipal (la «Ciudad»), por DSP SANTA BARBARA SUB LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware («Promotor»), el día\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026.

Este Pacto se aplica a los derechos del Promotor y de cualquiera de sus sucesores en interés sobre el inmueble conocido comúnmente como 817 State Street, Santa Bárbara, California, descrito con mayor detalle en el «Anexo A» adjunto a este Pacto (la «Propiedad»).

PREÁMBULO

a. La Ciudad y el Promotor son partes de un acuerdo de fecha \_\_\_\_\_ titulado «Acuerdo de Disposición y Desarrollo del Proyecto de Reurbanización de Paseo Nuevo» («DDA»). De conformidad con el DDA, la Ciudad ha transferido la Propiedad al Promotor mediante una Escritura de Concesión registrada simultáneamente con este Pacto. A cambio de la transferencia de la Propiedad por parte de la Ciudad, el Promotor ha acordado, entre otras cosas, mantener y operar en la Propiedad un nuevo proyecto de desarrollo de uso mixto comercial y de viviendas multifamiliares que contenga no menos de 80 unidades residenciales de alquiler, incluyendo no menos del 10 % del total de unidades residenciales restringidas al alquiler a rentas asequibles para Hogares de Ingresos Moderados por un período de 90 años («Unidades Restringidas») y sujeto a los términos y condiciones especificados en la DDA y en las aprobaciones finales de desarrollo en virtud del Título 30 del Código Municipal de Santa Bárbara (el «Proyecto»).

b. La firma y el cumplimiento de este Pacto por parte del Promotor constituyen una contraprestación sustancial a cambio de la transferencia de la Propiedad por parte de la Ciudad en virtud del DDA. De no ser por los pactos del Promotor en virtud del DDA, incluida la firma y el cumplimiento de este Pacto, la Ciudad no habría transferido la Propiedad al Promotor.

TÉRMINOS DEL ACUERDO

A cambio de la transferencia de la Propiedad por parte de la Ciudad, junto con otra contraprestación válida y valiosa, cuyo recibo se reconoce por la presente, el Promotor se compromete y acuerda mantener

y operar las Unidades Restringidas una vez construidas, con sujeción a los siguientes compromisos, condiciones, restricciones y limitaciones.

## A. DEFINICIONES

Además de los términos definidos mediante referencia entre paréntesis anteriormente, los siguientes términos tienen el significado indicado en esta Sección A.

1. Alquiler Asequible: se define a continuación en la Sección B.2.
2. Ingreso Mediano del Área (AMI): el ingreso mediano anual ajustado según el tamaño del hogar, de la ciudad de Santa Bárbara, o del área más pequeña que incluya a la ciudad para la cual se disponga de dicha cifra, según lo determine la publicación periódica «Límites de Ingresos del Estado» del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado de California («HCD»), de conformidad con la sección 50093 del Código de Salud y Seguridad y la sección 6932 del título 25 del Código de Regulaciones de California. Estos límites de ingresos se basan en datos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos («HUD») y se modifican periódicamente. Si en algún momento el HCD o el HUD dejan de publicar la cifra de los ingresos medios de la zona, o en el momento en que el HUD no haya publicado una cifra actualizada durante al menos dos años, la ciudad podrá determinar de manera razonable los ingresos medios de la zona.
3. Administrador Municipal: la persona que ocupa el cargo de Administrador Municipal de la Ciudad y cualquier funcionario o empleado municipal que ejerza la autoridad expresamente delegada por el Administrador Municipal para implementar las disposiciones de este Convenio.
4. Hogar de ingresos moderados: un hogar en el que el ingreso total de las personas que residen en la unidad de vivienda se encuentra entre el 80 % y el 120 % del AMI, ajustado según el tamaño del hogar. El ingreso se determinará de acuerdo con las regulaciones y procedimientos aprobados por la Ciudad.
5. Porcentaje de ingresos objetivo: cifra que se introduce en el cálculo de los alquileres máximos, para garantizar que el alquiler sea asequible para un hogar de ingresos moderados.
6. Factor de ajuste por tamaño de la unidad (USAF): cifra que se introduce en el cálculo de los alquileres máximos para ajustar el tamaño de la unidad de vivienda. El USAF adecuado es 0,70 para un estudio, 0,80 para una unidad de un dormitorio, 0,90 para una unidad de dos dormitorios y 1,00 para una unidad de tres dormitorios.
8. Fecha de entrada en vigor: la fecha en que este Convenio se inscribe en los registros oficiales del Condado de Santa Bárbara, California.
9. Duración de la restricción: 90 años a partir de la fecha de entrada en vigor.
10. Asignación para servicios públicos: una reducción de costo mensual aplicada al cálculo del alquiler del inquilino para tener en cuenta el pago de bolsillo de los gastos de servicios públicos (sin incluir teléfono, televisión por cable o Internet). La asignación para servicios públicos se calculará con base en la Tabla de asignaciones para servicios públicos adoptada por la ciudad

## B. RESTRICCIONES DE ACCESIBILIDAD

1. Todas las unidades restringidas estarán limitadas para su alquiler a un precio asequible a hogares de ingresos moderados durante la vigencia de la restricción.

2. Por «alquiler asequible» para las unidades destinadas exclusivamente al alquiler a «hogares de ingresos moderados» se entiende un alquiler mensual, incluida una asignación para servicios públicos, que no supere una doceava parte del 30 % de los ingresos medios de la zona, multiplicada por un porcentaje de ingresos objetivo del 100 % y multiplicada por un factor de ajuste por tamaño de la unidad. Si el inquilino de una unidad restringida paga directamente cualquiera de dichos servicios públicos, el alquiler máximo se reducirá en el monto de la asignación para servicios públicos. El alquiler asequible para cada unidad restringida será determinado anualmente por el desarrollador de conformidad con este Convenio y aprobado por escrito por el administrador municipal.

#### C. RESTRICCIONES ADICIONALES

1. Las unidades restringidas se construirán y mantendrán sustancialmente con los mismos estándares y tendrán acceso a las mismas comodidades en el lugar que las unidades no restringidas del proyecto.

2. Todos los préstamos, escrituras de fideicomiso y otros derechos de garantía contraídos por el Promotor con respecto al Proyecto estarán sujetos y subordinados a este Convenio.

3. Este Pacto estará subordinado únicamente a un pacto de asequibilidad similar exigido por una agencia estatal o federal en relación con la provisión de asistencia financiera estatal o federal, en la medida de cualquier preferencia estatal o federal requerida en virtud de la ley aplicable.

#### D. INCUMPLIMIENTO DE LA ESCRITURA DE FIDEICOMISO; NOTIFICACIÓN A LA CIUDAD

1. En caso de incumplimiento y ejecución hipotecaria en virtud de cualquier escritura de fideicomiso, la Ciudad tendrá el mismo derecho que el Promotor a subsanar los incumplimientos y rescatar la Propiedad antes de la venta por ejecución hipotecaria. Nada de lo aquí contenido se interpretará como la creación de una obligación por parte de la Ciudad de subsanar dicho incumplimiento, ni este derecho a subsanar y rescatar tendrá por efecto extender los plazos establecidos en las disposiciones de incumplimiento de la escritura de fideicomiso o hipoteca subyacente. Este párrafo establece un recurso adicional para la Ciudad y no se interpretará de ninguna manera como una limitación a la Sección C.2. de este Pacto.

2. El Promotor deberá notificar a la Ciudad cualquier escritura de fideicomiso o hipoteca inscrita sobre la Propiedad y deberá proporcionar a la Ciudad la información que esta necesite razonablemente para inscribir una solicitud de notificación de incumplimiento. La Ciudad podrá inscribir dicha solicitud de notificación de incumplimiento tras recibir la información requerida.

#### E. REQUISITOS DE INFORMACIÓN

1. El 1 de abril de cada año, o en cualquier otra fecha anual que la Ciudad especifique por escrito, el Promotor deberá presentar un informe anual que incluya, para cada Unidad Restringida, la siguiente información:

a. La dirección, el número de unidad y la verificación de los miembros del hogar durante el año calendario anterior; y

b. Los ingresos del hogar y el alquiler cobrado y adeudado por los inquilinos de la Unidad Restringida durante el año calendario anterior; y

c. Una certificación de que se han cumplido sustancialmente todas las disposiciones de este Convenio durante el año calendario anterior, o una explicación de cada violación de los términos de este Convenio; y

d. Cualquier otra documentación que la Ciudad solicite razonablemente por escrito, necesaria o conveniente para garantizar el cumplimiento de los requisitos de este Convenio.

2. La Ciudad se compromete a no divulgar al público información personalizada de los inquilinos (nombre, dirección, renta), excepto cuando sea requerido y de conformidad con la ley aplicable. La Ciudad se reserva el derecho de solicitar razonablemente otra información relacionada con las Unidades Restringidas en cualquier momento.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección H.7. a continuación, el informe anual podrá entregarse de cualquier manera aprobada por el Administrador de la Ciudad.

#### F. NORMAS DE CALIDAD DE LA VIVIENDA E INSPECCIONES DEL SITIO

El Promotor deberá mantener las Unidades Restringidas de conformidad con las normas de calidad de vivienda estatales y locales y los requisitos del código, así como con las Normas de Calidad de Vivienda federales especificadas por el HUD en 24 CFR 982.401. El Promotor acepta permitir que la Ciudad inspeccione las Unidades Restringidas anualmente para verificar el cumplimiento de las disposiciones de operación y mantenimiento, previa notificación por escrito de la Ciudad con 10 días de antelación. El Promotor deberá corregir cualquier condición que la Ciudad determine que no cumple sustancialmente con los requisitos de operación y mantenimiento de esta Sección («Deficiencia»). La Ciudad proporcionará una notificación por escrito («Notificación de Deficiencia») al Promotor dentro de los 10 días siguientes a cada inspección, identificando las Deficiencias y describiendo el trabajo necesario para corregirlas. Si el Promotor no corrige una Deficiencia en un plazo de 60 días a partir de la fecha de la Notificación de Deficiencia de la Ciudad (o en un plazo más largo que sea razonablemente necesario, siempre y cuando el Promotor inicie la subsanación dentro de dicho plazo de 60 días y, a partir de entonces, la lleve a cabo diligentemente hasta su finalización), la Ciudad tendrá derecho a ingresar al sitio del Proyecto y corregir la Deficiencia. El Promotor deberá reembolsar a la Ciudad los gastos razonables y documentados en que se haya incurrido para corregir la deficiencia en un plazo de 30 días a partir de la fecha en que la Ciudad le entregue al Promotor una factura por los costos en que haya incurrido la Ciudad para corregir la deficiencia.

#### G. INCUMPLIMIENTOS, RECURSOS Y CESIÓN DE RENTAS

1. Si se produce un incumplimiento de los términos del presente Convenio, la Ciudad notificará por escrito dicho incumplimiento conforme a la Sección H.7. a continuación. Si el Promotor no subsana el incumplimiento en un plazo de 30 días a partir de la fecha en que reciba la notificación (o en un plazo más largo según se establece a continuación), la Ciudad podrá proceder con todos y cada uno de los recursos disponibles en virtud del presente Convenio o cualquier otro recurso disponible conforme a las normas de derecho o equidad. Si el incumplimiento no puede subsanarse razonablemente en un plazo de 30 días, el Promotor dispondrá de un plazo razonable para subsanarlo, siempre y cuando haya comenzado a subsanarlo dentro del plazo original de 30 días y esté trabajando diligentemente para completarlo.

2. Queda entendido y acordado entre las partes que las obligaciones de ambas partes en virtud del presente Convenio son únicas y tienen por objeto promover importantes políticas públicas que fomentan el desarrollo de viviendas para hogares de ingresos moderados, y que, en caso de incumplimiento o incumplimiento, sería extremadamente difícil o imposible compensar dicho incumplimiento o incumplimiento con dinero. En consecuencia, ambas partes acuerdan que sus respectivos derechos y obligaciones en virtud del presente Convenio podrán ser ejecutados específicamente por cualquier tribunal que tenga jurisdicción, además

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

de cualquier otro recurso legal o de equidad que pueda estar a su disposición.

3. El Promotor reconoce que está prohibida la ocupación de cualquier Unidad Restringida en violación de este Convenio. En consideración a los beneficios conferidos al Promotor y a la transferencia de la Propiedad al Promotor para el desarrollo del Proyecto, el Promotor cede por la presente a la Ciudad el derecho a recibir los alquileres adeudados o cobrados de cualquier Unidad Restringida en la Propiedad ocupada en violación de los términos de este Convenio, durante todo el período de la violación. La Ciudad podrá hacer valer este derecho por cualquier medio legal.

4. Las medidas correctivas aquí establecidas no son exclusivas, sino que serán acumulativas a todas las demás medidas correctivas y derechos que las partes puedan ejercer legalmente.

## H. DISPOSICIONES ADICIONALES

1. Ninguna Unidad Restringida podrá ser ocupada en ausencia de un contrato de arrendamiento o acuerdo de alquiler por escrito entre el Promotor y cada residente adulto de dicha Unidad Restringida.

2. El Promotor declara que la Propiedad se mantiene y en lo sucesivo se mantendrá, transmitirá, hipotecará, gravará, utilizará y ocupará sujeta a estos pactos, condiciones, restricciones y limitaciones. Todos los pactos, condiciones, restricciones y limitaciones del presente Pacto tienen por objeto constituir tanto servidumbres equitativas como pactos que se transmiten con el terreno.

3. Cualquier comprador de la Propiedad y/o del Proyecto, mediante la aceptación de una escritura al respecto, ya sea del Promotor o de cualquier propietario posterior de la Propiedad, o mediante la firma de un contrato o acuerdo para comprar la misma, o para otorgar un préstamo garantizado por la Propiedad, se considerará, por la aceptación de dicha escritura o por la firma de dicho contrato o acuerdo, que ha consentido y aceptado los pactos, condiciones, restricciones y limitaciones establecidos en el presente.

4. El Promotor se compromete a que no ha celebrado ni celebrará ningún otro acuerdo o pacto con disposiciones contradictorias o contrarias a las disposiciones del presente documento.

5. Si alguna o varias de las disposiciones contenidas en el presente Pacto se consideraran, por cualquier motivo, inválidas, ilegales o inaplicables en cualquier aspecto, dicha disposición o disposiciones se considerarán separables de las disposiciones restantes contenidas en el presente Pacto, y este se interpretará como si dicha disposición inválida, ilegal o inaplicable nunca hubiera estado incluida en el mismo.

6. Los términos de este Convenio se interpretarán de conformidad con las leyes del Estado de California.

7. Todas las notificaciones requeridas en el presente documento se enviarán por correo certificado, con acuse de recibo, o de cualquier otra forma acordada por escrito por el Administrador Municipal de la Ciudad a las partes a las direcciones que se indican a continuación o a cualquier otra dirección que las partes designen posteriormente por escrito:

Al Promotor: DSP SANTA BARBARA SUB LLC  
18565 Jamboree Road, Suite 200  
Irvine, CA 92612 A la  
atención de: Stephen  
Logan  
DSP SANTA BARBARA SUB LLC  
640 Fifth Avenue, piso 17  
Nueva York, NY 10019

A la atención de: Ben Morrison

Con copia a: Brownstein Hyatt Farber Schreck, LLP  
1020 State Street  
Santa Bárbara, California 93101 A  
la atención de: Beth Collins

A la ciudad: Ciudad de Santa Bárbara  
Apartado postal 1990  
Santa Bárbara, CA 93102 A la  
atención de: Administrador  
municipal

Con copia a: Fiscal municipal  
Apartado postal 1990 Santa  
Bárbara, CA 93102

Tanto la Ciudad como el Promotor podrán cambiar la identidad o la dirección de una persona para recibir notificaciones, notificándolo a la otra parte de la manera prevista en este párrafo.

8. Este Convenio se administrará de acuerdo con las Políticas y Procedimientos de Vivienda Asequible de la Ciudad. Este Convenio constituye el acuerdo completo entre la Ciudad y el Promotor con respecto a las restricciones aquí contenidas y sustituye a todos los acuerdos y negociaciones anteriores, tanto orales como escritos. Este Convenio no podrá ser enmendado ni modificado en ningún aspecto, salvo mediante un instrumento escrito, aprobado y firmado por la Ciudad y el Promotor.

EN FE DE LO CUAL, las Partes han firmado este Convenio en la fecha indicada al principio arriba.

[FIRMAS EN LA PÁGINA SIGUIENTE]

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

**CIUDAD DE SANTA BÁRBARA**

Por: \_\_\_\_\_  
Kelly R. McAdoo, Administradora  
Administrador

**APROBADO EN CUANTO A LA FORMA**

John S. Doimas, Abogado Municipal

Por: \_\_\_\_\_  
Daniel S. Hentschke  
Fiscal municipal adjunto

**PROMOTOR**

DSP Santa Barbara Sub LLC, una  
sociedad de responsabilidad limitada de  
Delaware

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

*Nota: Este Convenio será registrado; las firmas de las partes (sin incluir las aprobaciones en cuanto a la forma y el contenido) deben ser certificadas por un notario.*

Un notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

**RECONOCIMIENTO**

ESTADO DE CALIFORNIA )  
 )  
CONDADO DE \_\_\_\_\_ )

El \_\_\_\_\_, ante mí, \_\_\_\_\_, compareció personalmente \_\_\_\_\_, quien me demostró, sobre la base de pruebas satisfactorias, ser la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) figura(n) en el presente instrumento y me reconoció(aron) que lo(s) suscribió(n) en su(s) capacidad(es) autorizada(s), y que mediante su(s) firma(s) en el instrumento, la(s) persona(s), o la entidad en nombre de la cual actuó(aron), suscribió(n) el instrumento.

Certifico, bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California, que el párrafo anterior es verdadero y correcto.

De lo cual dan fe mi firma y mi sello oficial.

Firma \_\_\_\_\_

[Sello]

Un notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

**RECONOCIMIENTO**

ESTADO DE CALIFORNIA )  
 )  
CONDADO DE \_\_\_\_\_ )

El \_\_\_\_\_, ante mí, \_\_\_\_\_, compareció personalmente

\_\_\_\_\_, quien me demostró, sobre la base de pruebas satisfactorias, ser la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) figura(n) en el presente instrumento y me reconoció que lo(s) suscribió en su(s) capacidad(es) autorizada(s), y que mediante su(s) firma(s) en el instrumento, la(s) persona(s), o la entidad en nombre de la cual actuó(n), suscribió(n) el instrumento.

Certifico, bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California, que el párrafo anterior es verdadero y correcto.

De lo cual dan fe mi firma y mi sello oficial.

Firma \_\_\_\_\_

[Sello]

## **ANEXO «A»**

### **Descripción legal de la propiedad**

PARCELAS 1, 7 Y 8 DEL MAPA CATASTRAL N.º 20.504 EN LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA, CONDADO DE SANTA BÁRBARA, ESTADO DE CALIFORNIA, SEGÚN EL MAPA REGISTRADO EN EL LIBRO 42, PÁGINAS 86 A 98, AMBAS INCLUSIVAS, DE MAPAS CATASTRALES, EN LA OFICINA DEL REGISTRADOR DEL CONDADO DE DICHO CONDADO, MODIFICADO MEDIANTE CERTIFICADO DE CORRECCIÓN INSCRITO EL 2 DE ABRIL DE 1991, COMO INSTRUMENTO N.º 91-018958 DE LOS REGISTROS OFICIALES.

CON EXCEPCIÓN DE UNA PARTE DE DICHO TERRENO, TODAS LAS SUSTANCIAS PETROLERAS, GASÍFICAS Y MINERALES, JUNTO CON EL DERECHO A EXPLORAR Y EXTRAER DICHAS SUSTANCIAS, SIEMPRE Y CUANDO LA ABERTURA SUPERFICIAL DE CUALQUIER POZO, AGUJERO, POZO U OTRO MEDIO DE EXPLORACIÓN, ACCESO O EXTRACCIÓN DE DICHAS SUSTANCIAS NO SE UBICARÁ DENTRO DEL PROYECTO DE REURBANIZACIÓN DEL CENTRO DE LA CIUDAD Y NO PENETRARÁ EN NINGUNA PARTE O PORCIÓN DE DICHA ÁREA DEL PROYECTO DENTRO DE LOS 500 PIES DE SU SUPERFICIE, TAL Y COMO SE RESERVA EN DIVERSOS DOCUMENTOS DE REGISTRO.

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

## **ANEXO G**

Pacto de uso residencial (adjunto)

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

**SOLICITUD DE REGISTRO PRESENTADA POR )  
Y UNA VEZ REGISTRADO, ENVIAR POR CORREO A: )**

)  
)  
Ciudad de Santa Bárbara )  
Oficina del Administrador Municipal )  
Apartado de correos 1990 )  
Santa Bárbara, CA 93102-1990 )  
)

---

Dirección: 817 State Street Sin tarifa según el Código de Gobierno 6103  
Santa Bárbara, CA  
APN: 037-400-001

**ACUERDO DE USO RESIDENCIAL  
IMPUESTO SOBRE BIENES  
INMUEBLES**

Este Convenio de uso residencial impuesto sobre bienes inmuebles (el «Convenio») se celebra en beneficio de la ciudad de Santa Bárbara, una corporación municipal (la «Ciudad»), por DSP SANTA BARBARA SUB LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware («Promotor»), el día\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2026.

Este Convenio se aplica a los derechos del Promotor y de cualquiera de sus sucesores en interés sobre el inmueble conocido comúnmente como 817 State Street, Santa Bárbara, California, descrito con mayor detalle en el «Anexo A» adjunto a este Convenio (la «Propiedad»).

PREÁMBULO

a. La Ciudad y el Promotor son partes de un acuerdo de fecha \_\_\_\_\_ titulado Acuerdo de Disposición y Desarrollo del Proyecto de Reurbanización de Paseo Nuevo («DDA»). De conformidad con el DDA, la Ciudad ha transferido la Propiedad al Promotor mediante una Escritura de Concesión registrada simultáneamente con este Pacto.

b. A cambio de la transferencia de la Propiedad por parte de la Ciudad, el Promotor ha acordado, entre otras cosas, mantener y operar en la Propiedad un nuevo proyecto de desarrollo de uso mixto comercial y de viviendas residenciales multifamiliares que contenga no menos de 80 unidades residenciales de alquiler (el «Proyecto»), y el Promotor y la Ciudad desean restringir el uso de las unidades de viviendas residenciales multifamiliares para alquiler a personas que acepten ocupar la unidad como su domicilio según lo dispuesto en el presente documento.

c. La firma y el cumplimiento de este Pacto por parte del Promotor constituyen una contraprestación sustancial a cambio de la transferencia de la Propiedad por parte de la Ciudad en virtud de la DDA. De no ser por los compromisos del Promotor en virtud de la DDA, incluida la firma y el cumplimiento de este Pacto, la Ciudad no habría transferido la Propiedad al Promotor.

TÉRMINOS DEL ACUERDO

A cambio de la transferencia de la Propiedad por parte de la Ciudad, junto con otra contraprestación válida y valiosa, cuyo recibo se reconoce por la presente, el Promotor se compromete y acuerda mantener y operar el Proyecto sujeto a los siguientes compromisos, condiciones, restricciones y limitaciones.

#### A. COMPROMISOS Y RESTRICCIONES DE USO RESIDENCIAL

1. Cada unidad de alquiler del Proyecto se alquilará únicamente a personas que acepten, como condición del contrato de alquiler, ocupar la unidad de alquiler como su domicilio (es decir, su lugar de residencia principal o primario).
2. Ninguna unidad de alquiler podrá ser ocupada sin un contrato de arrendamiento o de alquiler por escrito con el Promotor.
3. Cada unidad de alquiler del Proyecto se alquilará únicamente a personas que acepten, como condición del contrato de alquiler, que la unidad de alquiler no se subarrendará como alquiler vacacional de corta duración, es decir, un alquiler por un período inferior a 30 días.
4. El Promotor es responsable de la implementación y el cumplimiento de este Pacto.
5. El Promotor incluirá en cada contrato de alquiler una cláusula que implemente este Pacto y que haya sido razonablemente aprobada por el Administrador Municipal y el Abogado Municipal. El Promotor utilizará únicamente contratos de alquiler que contengan las cláusulas o disposiciones que implementen este Pacto, tal como lo aprueben el Administrador Municipal y el Abogado Municipal, para el alquiler de unidades en el Proyecto.
6. La Ciudad podrá, previa notificación por escrito con 10 días de antelación, solicitar que el Promotor proporcione una copia del formulario actual del contrato de alquiler al Administrador Municipal con el fin de verificar el cumplimiento del Pacto. El Administrador Municipal mantendrá en todo momento la confidencialidad del formulario del contrato de alquiler en la medida en que lo autorice la ley.
7. Todos los préstamos, escrituras de fideicomiso y otros derechos de garantía contraídos por el Promotor con respecto al Proyecto estarán sujetos y subordinados a este Convenio.

#### B. REQUISITOS DE INFORMACIÓN

El 1 de abril de cada año, o en cualquier otra fecha anual que el Administrador Municipal especifique por escrito, el Promotor deberá presentar una certificación de que se han cumplido todas las disposiciones de este Convenio durante el año calendario anterior.

#### C. DISPOSICIONES ADICIONALES

1. El Promotor declara que la Propiedad se mantiene y en lo sucesivo se mantendrá, transmitirá, hipotecará, gravará, utilizará y ocupará con sujeción a estos pactos, condiciones, restricciones y limitaciones. Todos los pactos, condiciones, restricciones y limitaciones del presente Pacto tienen por objeto constituir tanto servidumbres equitativas como pactos que gravan el terreno.
2. Cualquier comprador de la Propiedad y/o del Proyecto, mediante la aceptación de una escritura al respecto, ya sea del Promotor o de cualquier propietario posterior de la Propiedad, o mediante la firma de un contrato o acuerdo para comprar la misma, o para otorgar un préstamo garantizado por la Propiedad, se considerará, por la aceptación de dicha escritura o por la firma de dicho contrato o acuerdo, que ha consentido y aceptado los pactos, condiciones, restricciones y limitaciones establecidos en el presente.
3. El Promotor se compromete a que no ha celebrado ni celebrará ningún otro acuerdo o pacto con disposiciones contradictorias o contrarias a las disposiciones del presente documento.

4. El Promotor y la Ciudad defenderán conjuntamente este acuerdo frente a cualquier impugnación legal por parte de terceros. Si alguna o varias de las disposiciones contenidas en este Acuerdo se consideraran, por cualquier motivo, inválidas, ilegales o inaplicables en cualquier aspecto, dicha disposición o disposiciones podrán modificarse o enmendarse según sea necesario para implementar la intención de este Acuerdo en la medida máxima autorizada por la ley. Si algún término, disposición, pacto o condición del presente Pacto fuera declarado inválido, nulo o inaplicable en una resolución definitiva por un tribunal de jurisdicción competente, las disposiciones restantes seguirán en pleno vigor y efecto, a menos que los derechos y obligaciones de las partes hayan sido alterados o restringidos de manera sustancial por dicha invalidez, nulidad o inaplicabilidad.

5. Los términos de este Convenio se interpretarán de conformidad con las leyes del Estado de California.

6. Todas las notificaciones requeridas en el presente documento se enviarán por correo certificado, con acuse de recibo, o de cualquier otra forma acordada por escrito por el Administrador Municipal de la Ciudad y el Desarrollador a las partes a las direcciones que se indican a continuación o a cualquier otra dirección que las partes designen posteriormente por escrito:

Al Promotor: DSP SANTA BARBARA SUB LLC  
18565 Jamboree Road, Suite 200  
Irvine, CA 92612 A la  
atención de: Stephen  
Logan

DSP SANTA BARBARA SUB LLC  
640 Fifth Avenue, piso 17  
Nueva York, NY 10019  
A la atención de: Ben Morrison

Con copia a: Brownstein Hyatt Farber Schreck, LLP  
1020 State Street  
Santa Bárbara, California 93101 A  
la atención de: Beth Collins

A la ciudad: Ciudad de Santa Bárbara  
Apartado de correos 1990  
Santa Bárbara, CA 93102 A la  
atención de: Administrador  
municipal

Con copia a: Fiscal municipal  
Apartado de correos 1990  
Santa Bárbara, CA 93102

Tanto la Ciudad como el Promotor podrán cambiar la identidad o la dirección de una persona para recibir notificaciones, notificándolo a la otra parte de la manera prevista en este párrafo.

7. El presente Convenio constituye el acuerdo completo entre la Ciudad y el Promotor con respecto a las restricciones aquí contenidas y sustituye a todos los acuerdos y negociaciones anteriores, tanto orales como escritos. El presente Convenio no podrá ser enmendado ni modificado en ningún aspecto, salvo mediante un instrumento escrito, aprobado y firmado por la Ciudad y el Promotor o sus respectivos sucesores y cesionarios.

[FIRMAS EN LA PÁGINA SIGUIENTE]

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

EN FE DE LO CUAL, las Partes han firmado este Convenio en la fecha indicada al principio del presente documento.

**CIUDAD DE SANTA BÁRBARA**

Por: \_\_\_\_\_  
Kelly R. McAdoo, Administradora Municipal

**APROBADO EN CUANTO A LA FORMA**

John S. Doimas, Abogado Municipal

Por: \_\_\_\_\_  
Daniel S. Hentschke  
Fiscal municipal adjunto

**PROMOTOR**

DSP Santa Barbara Sub LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware

Por: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

*Nota: Este Convenio será registrado; las firmas de las partes (sin incluir las aprobaciones en cuanto a la forma y el contenido) deben ser certificadas por un notario.*

Un notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

**RECONOCIMIENTO**

ESTADO DE CALIFORNIA )  
 )  
CONDADO DE \_\_\_\_\_ )

El \_\_\_\_\_, ante mí, \_\_\_\_\_,  
compareció personalmente \_\_\_\_\_, quien me  
demostró, sobre la base de pruebas satisfactorias, ser la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) figura(n) en el presente  
instrumento y me reconoció(aron) que lo(s) suscribió(n) en su(s) capacidad(es) autorizada(s), y que mediante su(s)  
firma(s) en el instrumento, la(s) persona(s), o la entidad en nombre de la cual actuó(n) la(s) persona(s), suscribió(n)  
el instrumento.

Certifico, bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California, que el párrafo anterior es verdadero y  
correcto.

De lo cual dan fe mi firma y mi sello oficial.

Firma \_\_\_\_\_

[Sello]

Un notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

**RECONOCIMIENTO**

ESTADO DE CALIFORNIA )  
 )  
CONDADO DE \_\_\_\_\_ )

El \_\_\_\_\_, ante mí, \_\_\_\_\_,  
compareció personalmente \_\_\_\_\_, quien me demostró, sobre la base de pruebas satisfactorias, ser la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) figura(n) en el presente instrumento y me reconoció(aron) que lo(s) suscribió(n) en su(s) capacidad(es) autorizada(s), y que mediante su(s) firma(s) en el instrumento, la(s) persona(s), o la entidad en nombre de la cual actuó(n) la(s) persona(s), suscribió(n) el instrumento.

Certifico, bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California, que el párrafo anterior es verdadero y correcto.

De lo cual dan fe mi firma y mi sello oficial.

Firma \_\_\_\_\_

[Sello]

## **ANEXO «A»**

### **Anexo A - Descripción legal de la propiedad**

PARCELAS 1, 7 Y 8 DEL MAPA CATASTRAL N.º 20.504 EN LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA, CONDADO DE SANTA BÁRBARA, ESTADO DE CALIFORNIA, SEGÚN EL MAPA REGISTRADO EN EL LIBRO 42, PÁGINAS 86 A 98, AMBAS INCLUSIVAS, DE MAPAS CATASTRALES, EN LA OFICINA DEL REGISTRADOR DEL CONDADO DE DICHO CONDADO, MODIFICADO MEDIANTE CERTIFICADO DE CORRECCIÓN INSCRITO EL 2 DE ABRIL DE 1991, COMO INSTRUMENTO N.º 91-018958 DE LOS REGISTROS OFICIALES.

CON EXCEPCIÓN DE UNA PARTE DE DICHO TERRENO, TODAS LAS SUSTANCIAS PETROLERAS, GASÍFICAS Y MINERALES, JUNTO CON EL DERECHO A EXPLORAR Y EXTRAER DICHAS SUSTANCIAS, SIEMPRE Y CUANDO LA ABERTURA SUPERFICIAL DE CUALQUIER POZO, AGUJERO, POZO U OTRO MEDIO DE EXPLORACIÓN, ACCESO O EXTRACCIÓN DE DICHAS SUSTANCIAS NO SE UBICARÁ DENTRO DEL PROYECTO DE REURBANIZACIÓN DEL CENTRO DE LA CIUDAD Y NO PENETRARÁ EN NINGUNA PARTE O PORCIÓN DE DICHA ÁREA DEL PROYECTO DENTRO DE LOS 500 PIES DE LA SUPERFICIE DE LA MISMA, TAL Y COMO SE RESERVA EN DIVERSOS DOCUMENTOS DE REGISTRO.

## **ANEXO H**

Rescisión de los acuerdos de  
estacionamiento (adjunto)

Solicitud de registro por  
y fecha de registro Enviar por correo a:

Administrador  
municipal Ciudad de  
Santa Bárbara Apartado  
postal 1990  
Santa Bárbara, California 93102-1990

APN 037-400-01, -02, -03, -04, -05, -06, -019,  
039-321-047, -048, -051, -054, -055, -056, 037-132-036,  
y 037-132-038

SIN CARGO SEGÚN EL CÓDIGO  
GUBERNAMENTAL 6103

**ACUERDO DE RESOLUCIÓN  
CONVENIOS, CONDICIONES Y RESTRICCIONES DE ESTACIONAMIENTO DE PASEO  
NUEVO, LOTES MUNICIPALES N.º 1, N.º 2 Y N.º 10**

A cambio de una contraprestación valiosa, cuyo recibo se reconoce por la presente, la Ciudad de Santa Bárbara, California («la Ciudad»), una corporación municipal, Paseo Propco LLC («Propco»), una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware, y DSP Santa Barbara Sub, LLC («DSP»), una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware, acuerdan lo siguiente:

1. El presente Acuerdo de Rescisión afecta a los siguientes documentos (en conjunto, los «Acuerdos de Estacionamiento de Paseo Nuevo»):

A. El Acuerdo de Convenios, Condiciones y Restricciones del Estacionamiento Público del Lote 1 de Paseo Nuevo, celebrado entre la Ciudad (como sucesora en interés de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Santa Bárbara), Propco (como sucesora en interés de Santa Barbara Associates y Carter Hawley Hale Stores, Inc.) y DSP (como sucesora en interés de Nordstrom, Inc.), con fecha del 24 de febrero de 1989 y registrado como Instrumento N.º 89-012338 en los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara.

B. El Acuerdo de Convenios, Condiciones y Restricciones del Estacionamiento Público del Lote 2 de Paseo Nuevo, celebrado entre la Ciudad (como sucesora en interés de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Santa Bárbara), Propco (como sucesora en interés de Santa Barbara Associates y Carter Hawley Hale Stores, Inc.) y DSP (como sucesora en interés de Nordstrom, Inc.), con fecha del 24 de febrero de 1989 y registrado como Instrumento N.º 89-012339 en los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara.

C. El Acuerdo de Convenios, Condiciones y Restricciones del Estacionamiento Público del Lote 10 de Paseo Nuevo, celebrado entre la Ciudad (como sucesora en interés de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Santa Bárbara), Propco (como sucesora en interés de Santa Barbara Associates y Carter Hawley Hale Stores, Inc.) y DSP (como sucesora en interés de Nordstrom, Inc.), con fecha del 24 de febrero de 1989 y registrado como Instrumento N.º 89-012340 en los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara.

D. La Enmienda a los Convenios de Estacionamiento y al Acuerdo de Estacionamiento entre la Ciudad (como sucesora en interés de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Santa Bárbara),

Propco (como sucesora en interés de Santa Barbara Associates y Carter Hawley Hale Stores, Inc.) y DSP (como sucesora en interés de Nordstrom, Inc., una sociedad de Washington), con fecha del 24 de febrero de 1989 y registrada como Instrumento n.º 89-012341 en los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara.

E. Acuerdo de estacionamiento de Paseo Nuevo, entre la Ciudad (en su nombre y como sucesora en interés de la Agencia de Reurbanización de la Ciudad de Santa Bárbara), Propco (como sucesora en interés de Santa Barbara Associates y Carter Hawley Hale Stores, Inc.) y DSP (como sucesora en interés de Nordstrom, Inc., una sociedad de Washington), de fecha 1 de noviembre de 1987, modificado por la Enmienda a los Convenios de Estacionamiento y al Acuerdo de Estacionamiento, de fecha 24 de febrero de 1989.

2. Los abajo firmantes, en nombre de sus respectivos sucesores y cesionarios, acuerdan por la presente que los Acuerdos de Estacionamiento de Paseo Nuevo quedan rescindidos y no tienen más vigencia ni efecto.

3. El presente acuerdo constituye el acuerdo completo entre la Ciudad, Propco y DSP con respecto al objeto del mismo y sustituye a todos los acuerdos y negociaciones anteriores, tanto orales como escritos.

4. La Ciudad, Propco y DSP, respectivamente en su propio nombre, garantizan lo siguiente:

- A. Existe válidamente y está en regla según las leyes del estado en el que se constituyó, con plenos poderes y autoridad para llevar a cabo sus actividades tal como se realizan actualmente y para celebrar, entregar y cumplir con sus obligaciones en virtud de este acuerdo, y está autorizada para realizar actividades comerciales en el Estado de California.
- B. Ha tomado todas las medidas necesarias para autorizar la firma y entrega del presente acuerdo y para que este constituya una obligación legal, válida y vinculante exigible en su contra.
- C. La persona que firma este acuerdo en su nombre ha sido plena y legalmente autorizada para hacerlo.

5. Este acuerdo entrará en vigor a partir de la fecha en que haya sido firmado por todas las partes y registrado en los Registros Oficiales del Condado de Santa Bárbara.

6. Este acuerdo puede formalizarse en ejemplares, cada uno de los cuales se considerará un original, y todos ellos juntos constituirán un único y mismo instrumento.

**[A CONTINUACIÓN, LAS PÁGINAS DE FIRMAS]**

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

EN FE DE LO CUAL, la Ciudad ha firmado este Acuerdo de Rescisión a la fecha del presente.

CIUDAD:

Por: \_\_\_\_\_

Kelly R. McAdoo  
Administrador municipal

Fecha: \_\_\_\_\_

APROBADO EN CUANTO A LA FORMA:

John S. Doimas, Abogado municipal

Por: \_\_\_\_\_

Daniel S. Hentschke  
Fiscal municipal adjunto

**Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.**

Un notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

**RECONOCIMIENTO**

ESTADO DE CALIFORNIA )  
 )  
CONDADO DE \_\_\_\_\_ )

El \_\_\_\_\_, ante mí, \_\_\_\_\_,  
compareció personalmente \_\_\_\_\_, quien me  
demostró, sobre la base de pruebas satisfactorias, ser la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) figura(n) en el presente  
instrumento y me reconoció(aron) que lo(s) suscribió(n) en su(s) capacidad(es) autorizada(s), y que mediante su(s)  
firma(s) en el instrumento, la(s) persona(s), o la entidad en nombre de la cual actuó(aron), suscribió(n) el  
instrumento.

Certifico, bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California, que el párrafo anterior es verdadero y  
correcto.

De lo cual dan fe mi firma y mi sello oficial.

Firma \_\_\_\_\_

[Sello]

EN FE DE LO CUAL, PropCo ha firmado el presente Acuerdo de Rescisión en la fecha del mismo.

PROPCO:

Paseo Propco LLC,  
una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware

En nombre de: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Su: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

Un notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

**RECONOCIMIENTO**

ESTADO DE CALIFORNIA )  
 )  
CONDADO DE \_\_\_\_\_ )

El \_\_\_\_\_, ante mí, \_\_\_\_\_, compareció personalmente \_\_\_\_\_, quien me demostró, sobre la base de pruebas satisfactorias, ser la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) figura(n) en el presente instrumento y me reconoció(aron) que lo(s) suscribió(n) en su(s) capacidad(es) autorizada(s), y que mediante su(s) firma(s) en el instrumento, la(s) persona(s), o la entidad en nombre de la cual actuó(aron), suscribió(n) el instrumento.

Certifico, bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California, que el párrafo anterior es verdadero y correcto.

De lo cual dan fe mi firma y mi sello oficial.

Firma \_\_\_\_\_

[Sello]

EN FE DE LO CUAL, DSP ha firmado este Acuerdo de Rescisión a la fecha del presente.

DSP:

DSP Santa Barbara Sub, LLC,  
una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware

En nombre de: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Su: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

Un notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

**RECONOCIMIENTO**

ESTADO DE CALIFORNIA )  
 )  
CONDADO DE \_\_\_\_\_ )

El \_\_\_\_\_, ante mí, \_\_\_\_\_,  
compareció personalmente \_\_\_\_\_, quien me demostró, sobre la base de pruebas satisfactorias, ser la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) figura(n) en el presente instrumento y me reconoció(aron) que lo(s) suscribió(n) en su(s) capacidad(es) autorizada(s), y que mediante su(s) firma(s) en el instrumento, la(s) persona(s), o la entidad en nombre de la cual actuó(aron), suscribió(n) el instrumento.

Certifico, bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California, que el párrafo anterior es verdadero y correcto.

De lo cual dan fe mi firma y mi sello oficial.

Firma \_\_\_\_\_

[Sello]

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

## ANEXO I

Acuerdo de estacionamiento

del lote 2 (adjunto)

Solicitud de registro por  
y fecha de registro Enviar por correo a:

Administrador  
municipal Ciudad de  
Santa Bárbara Apartado  
postal 1990  
Santa Bárbara, California 93102-1990

APN 039-321-047 y 037-400-001  
Aparcamiento municipal n.º 2

SIN TARIFA SEGÚN EL CÓDIGO GUBERNAMENTAL 6103

## ACUERDO DE ESTACIONAMIENTO DEL ESTACIONAMIENTO N.º 2

El presente Acuerdo de estacionamiento del Lote 2 («Acuerdo») se celebra a partir del \_\_\_\_\_ de 2026, entre **la Ciudad de Santa Bárbara**, una corporación municipal («Ciudad»), y DSP Santa Barbara Sub LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Delaware («DSP»).

1. Este Acuerdo se aplica al uso por parte de DSP de los espacios de estacionamiento dentro de la estructura de estacionamiento municipal comúnmente conocida como Estacionamiento Municipal N.º 2, que se describe en el Anexo A.
2. La Ciudad y DSP son partes de un acuerdo con fecha \_\_\_\_\_ titulado «Acuerdo de Disposición y Desarrollo del Proyecto de Reurbanización de Paseo Nuevo» («DDA»). De conformidad con el DDA, la Ciudad ha transferido a DSP los bienes inmuebles comúnmente conocidos como el antiguo emplazamiento de Nordstrom, ubicado en 817 State Street, Santa Bárbara, California 93101, que se describe en el Anexo B («Propiedad de Desarrollo»).
3. A cambio de la cesión por parte del Ayuntamiento del terreno destinado al desarrollo y de las demás condiciones detalladas en el DDA, DSP se ha comprometido, entre otras cosas, a mantener y gestionar en dicho terreno un nuevo proyecto de desarrollo de uso mixto, que combine locales comerciales y viviendas multifamiliares que contenga no menos de 80 unidades residenciales de alquiler, sujeto a las aprobaciones finales aprobaciones de desarrollo definitivas en virtud del Título 30 del Código Municipal de Santa Bárbara (el «Proyecto»).
4. De conformidad con el DDA, la Ciudad y DSP han acordado rescindir el Acuerdo de Convenios, Condiciones y Restricciones de Estacionamiento del Lote 1 de Paseo Nuevo, el Acuerdo de Convenios, Condiciones y Restricciones de Estacionamiento Público del Lote 2 de Paseo Nuevo y el Acuerdo de Convenios, Condiciones y Restricciones de Estacionamiento Público del Lote 10 de Paseo Nuevo, registrados respectivamente como documentos 89-012338, 89-012339 y 89-012340 en los registros oficiales del Secretario-Registrador del Condado de Santa Bárbara. Además, en virtud del DDA, la Ciudad ha acordado comprometerse con DSP a proporcionar hasta 80 permisos de estacionamiento dentro del Lote n.º 2 de la Ciudad para dar cabida al estacionamiento nocturno para uso de los residentes del Proyecto, según lo dispuesto en este Acuerdo.
5. La Ciudad pondrá a disposición hasta 80 permisos de estacionamiento para las personas autorizadas por DSP. DSP proporcionará a la Ciudad el nombre, la dirección y el número de matrícula del vehículo de cada persona a la que DSP haya autorizado a obtener un permiso de estacionamiento. Los permisos se emitirán de acuerdo con el número de matrícula. Los beneficiarios de los permisos deberán firmar un acuerdo de permiso estándar de la Ciudad antes de la emisión del permiso. Los permisos serán válidos hasta que sean cancelados por el titular o revocados por la Ciudad por falta de pago de las cuotas

***Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.***

mensuales o por incumplimiento de las normas y reglamentos aplicables. Los permisos también se cancelarán cuando DSP notifique a la Ciudad que el titular del permiso ya no está autorizado por DSP para recibir un permiso. La cancelación o revocación de un permiso no reducirá el

número de permisos puestos a disposición de DSP en virtud del presente Acuerdo. Los permisos podrán transferirse previa notificación a la Ciudad y la firma por parte del nuevo titular de un contrato de permiso estándar de la Ciudad.

6. A los titulares de permisos emitidos en virtud de este Acuerdo se les permitirá el acceso al Lote n.º 2 las veinticuatro horas del día, los siete días de la semana, de acuerdo con las normas y reglamentos establecidos por la Ciudad para los permisos emitidos en el marco del programa de permisos de estacionamiento 24/7 de la Ciudad.

7. Los usuarios de los permisos de estacionamiento deben cumplir con los requisitos del Código Municipal de Santa Bárbara §§ 10.44.152 y 10.44.153, o cualquier ley o reglamento municipal posterior que rija el estacionamiento dentro de las estructuras de estacionamiento de propiedad de la Ciudad, siempre y cuando las normas no entren en conflicto con los términos de este Acuerdo.

8. DSP pagará a la ciudad una tarifa mensual por cada permiso de estacionamiento 24/7 activo emitido en virtud de este Acuerdo, de acuerdo con la tabla de tarifas de la ciudad para permisos de estacionamiento estándar para viajeros, a pesar de que los permisos sean para estacionamiento las 24 horas del día, los 7 días de la semana. La tabla de tarifas de la Ciudad para los permisos de estacionamiento está sujeta a cambios ocasionales mediante resolución del Concejo Municipal.

9. El presente Acuerdo tendrá una vigencia perpetua, sujeta a su rescisión por parte de la Ciudad de la siguiente manera:

A. Si la Propiedad del Desarrollo deja de utilizarse para el Proyecto.

B. La Ciudad decide, a su discreción, rescindir el uso del Lote Municipal n.º 2 como estacionamiento público. La Ciudad se compromete a no rescindir el uso del Lote Municipal n.º 2 como estacionamiento durante 10 años a partir de la fecha de entrada en vigor del presente Acuerdo. La Ciudad acepta que, si rescinde el uso del Lote Municipal n.º 2 como estacionamiento, entonces, a elección de DSP, las partes celebrarán un nuevo acuerdo antes de la rescisión del presente Acuerdo, en virtud del cual la Ciudad proporcionará permisos de reemplazo en el Lote Municipal más cercano a la Propiedad del Desarrollo.

10. DSP defenderá, indemnizará y eximirá de responsabilidad de inmediato a la Ciudad, así como a sus funcionarios, empleados, contratistas y agentes, frente a cualquier lesión, pérdida, gravamen, reclamación, sentencia, responsabilidad, costo, gasto o daño (incluidos los honorarios razonables de abogados y las costas judiciales) de terceros que surjan de (a) la negligencia grave o la conducta dolosa de DSP, o (b) el incumplimiento de este Acuerdo más allá de cualquier período de subsanación aplicable.

11. Cada persona que firme este Acuerdo en nombre de la Ciudad y de DSP declara y garantiza que está autorizada para celebrar este Acuerdo y que la Ciudad y DSP están autorizadas para cumplir con sus respectivas obligaciones en virtud del mismo.

12. El presente Acuerdo se celebra y suscribe en beneficio exclusivo de DSP. No hay terceros beneficiarios, ya sean intencionales o no, del presente Acuerdo, y ninguna persona distinta de DSP tendrá derecho a emprender acciones legales basadas en ninguna disposición del presente Acuerdo.

13. Todas las notificaciones requeridas en el presente se enviarán por correo certificado, con acuse de recibo, que se considerarán recibidas tres días después de su depósito en el correo, o de cualquier otra forma acordada por escrito por el Administrador Municipal a las partes a las direcciones que se indican a continuación o a cualquier otra dirección que las partes designen posteriormente por escrito:

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

A DSP:

DSP SANTA BARBARA SUB LLC  
18565 Jamboree Road, Suite 200  
Irvine, CA 92612 A la  
atención de: Stephen  
Logan

DSP SANTA BARBARA SUB LLC  
640 Fifth Avenue, piso 17  
Nueva York, NY 10019  
A la atención de: Ben Morrison

Con copia a: Brownstein Hyatt Farber Schreck, LLP  
1020 State Street  
Santa Bárbara, California 93101 A  
la atención de: Beth Collins

A la ciudad: Ciudad de Santa Bárbara  
Apartado de correos 1990  
Santa Bárbara, CA 93102 A la  
atención de: Administrador  
municipal

Con copia a: Fiscal municipal  
Apartado de correos 1990  
Santa Bárbara, CA 93102

Tanto la Ciudad como DSP pueden cambiar la identidad o la dirección de una persona para recibir notificaciones mediante notificación a la otra parte de la manera prevista en este párrafo.

14. El presente Acuerdo se interpretará de conformidad con las leyes del Estado de California y se regirá por ellas. El lenguaje utilizado en todas las partes del presente Acuerdo se interpretará, en todos los casos, de acuerdo con su significado justo y no estrictamente a favor o en contra de la Ciudad o de DSP.

15. Nada de lo dispuesto en este Acuerdo se interpretará en el sentido de transmitir o crear un interés o derecho de propiedad adquirido.

16. El presente Acuerdo constituye el acuerdo completo entre la Ciudad y DSP con respecto al objeto del mismo y sustituye a todos los acuerdos y negociaciones anteriores, tanto orales como escritos. El presente Acuerdo no podrá ser enmendado ni modificado en ningún aspecto, salvo mediante un instrumento escrito aprobado por el Concejo Municipal.

17. Tal como se utiliza en el presente Acuerdo, el Administrador Municipal incluye a cualquier persona empleada por la Ciudad para gestionar el funcionamiento de los estacionamientos de la Ciudad o a cualquier empleado de la Ciudad designado por el Administrador Municipal para administrar el presente Acuerdo.

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

EN FE DE LO CUAL, las partes del presente han hecho que este Acuerdo se firme por triplicado, el día y año indicados al principio.

CIUDAD

DSP

Por: \_\_\_\_\_  
Kelly R. McAdoo  
Administrador Municipal

DSP Santa Barbara Sub LLC, una sociedad de  
responsabilidad limitada de Delaware  
Por: \_\_\_\_\_  
Nombre: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

APROBADO EN CUANTO A LA FORMA:  
John S. Doimas, Fiscal Municipal

Por: \_\_\_\_\_  
Daniel S. Hentschke  
Fiscal municipal adjunto

**Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.**

El notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

**RECONOCIMIENTO**

ESTADO DE CALIFORNIA )  
 )  
CONDADO DE \_\_\_\_\_ )

El \_\_\_\_\_, ante mí, \_\_\_\_\_, compareció personalmente \_\_\_\_\_, quien me demostró, sobre la base de pruebas satisfactorias, ser la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) figura(n) en el presente instrumento y me reconoció que lo(s) suscribió en su(s) capacidad(es) autorizada(s), y que mediante su(s) firma(s) en el instrumento, la(s) persona(s), o la entidad en nombre de la cual actuó(n), suscribió(n) el instrumento.

Certifico, bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California, que el párrafo anterior es verdadero y correcto.

De lo cual dan fe mi firma y mi sello oficial.

Firma \_\_\_\_\_

[Sello]

Un notario público u otro funcionario que complete este certificado verifica únicamente la identidad de la persona que firmó el documento al que se adjunta este certificado, y no la veracidad, exactitud o validez de dicho documento.

**RECONOCIMIENTO**

ESTADO DE CALIFORNIA )  
 )  
CONDADO DE \_\_\_\_\_ )

El \_\_\_\_\_, ante mí, \_\_\_\_\_,  
compareció personalmente \_\_\_\_\_, quien me  
demostró, sobre la base de pruebas satisfactorias, ser la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) figura(n) en el presente  
instrumento y me reconoció que lo(s) suscribió en su(s) capacidad(es) autorizada(s), y que mediante su(s) firma(s)  
en el instrumento, la(s) persona(s), o la entidad en nombre de la cual actuó(n), suscribió(n) el instrumento.

Certifico, bajo pena de perjurio según las leyes del Estado de California, que el párrafo anterior es verdadero y  
correcto.

De lo cual dan fe mi firma y mi sello oficial.

Firma \_\_\_\_\_

[Sello]

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

## ANEXO A

Descripción legal del lote

n.º 2 (adjunta)

EXHIBIT A

LEGAL DESCRIPTION

Those portions of City Block 158 in the said City of Santa Barbara, according to the Official Map thereof described as Parking District No. 1, Lot No. 2, Block 158 as per City Engineer's Plan No. C-1-2973 on file in the office of the City Engineer of said City of Santa Barbara and more particularly described as follows:

That portion of Block 158 in the City of Santa Barbara, County of Santa Barbara, State of California, according to the Official Map thereof, described as follows:

PARCEL ONE:

Beginning at a point on the Northwesterly line of Canon Perdido Street, distant thereon 164 feet Northeast, from the most Southerly corner of said block; thence Northwesterly at right angles to said street line 154.83 feet; thence North  $41^{\circ}30'$  East 61 feet; thence North  $48^{\circ}30'$  West 3 feet; thence North  $41^{\circ}30'$  East 24.47 feet; thence South  $48^{\circ}30'$  East 21.83 feet; thence South  $37^{\circ}09'30''$  West 2.88 feet; thence South  $41^{\circ}30'$  East 49.08 feet; thence South  $41^{\circ}30'$  West 16 feet to the Northeasterly wall of a building known as California Theatre; thence South  $48^{\circ}30'$  East 86.7 feet to the Northwesterly line of Canon Perdido Street; thence along said street line Southwesterly 66.6 feet to the point of beginning.

PARCEL TWO:

That portion of Block 158 in the City of Santa Barbara, County of Santa Barbara, State of California, according to the Official Map thereof, described as follows:

Beginning at a point in the Northeasterly line of Chapala Street as the same existed 60 feet wide, prior to January 1, 1925, distant thereon Southeasterly 136 feet 3-1/2 inches from the most Westerly corner of said block, said point of beginning being the most Southerly corner of the tract of land described in Deed to Hannah A. Hollister, executrix, dated November 13, 1903 and recorded in Book 93 at Page 213 of Deeds, records of said County, being also the intersection of said Northeasterly line of Chapala Street with the Southeasterly line of a 20 foot private alleyway extending into said Block 158; thence Southeasterly along said Northeasterly line of Chapala Street 73.71 feet; thence at right angles Northeasterly 185 feet; thence Northerly 56.80 feet, more or less, to a point distant 170 feet Southeasterly from the Southeasterly line of Carrillo Street, measured at right angles thereto and distant 225 feet Northeasterly from said Northeasterly line of Carrillo Street, hereinbefore referred to, measured at right angles thereto; thence

Exhibit A - Lot 2

Northwesterly, parallel with said line of Chapala Street 33.71 feet to said Southeasterly line of the 20 foot private alleyway hereinbefore referred to; thence at right angles Southwesterly along said last mentioned line 225 feet to the point of beginning.

PARCEL THREE:

That portion of Block 158, in the City of Santa Barbara, County of Santa Barbara, State of California, according to the Official Map thereof, described as follows:

Beginning at the intersection of the Northwesterly line of Canon Perdido Street with the Southwesterly line of the alleyway extending into said Block 158 from Canon Perdido Street and described in Deed to Edward A. Johnson, recorded January 27, 1921 in Book 187 at Page 274 of Deeds records of said County, said point of intersection being distant Southwesterly along said Northwesterly line of Canon Perdido Street 133.86 feet from the East corner of said Block 158; thence Northwesterly, at right angles to said line of Canon Perdido Street and along the Southwesterly line of said alleyway and its Northwesterly prolongation, 157.8 feet to intersect the Northwesterly line of the Tract described as Parcel Three in Deed to Bothin Helping Fund, a corporation, recorded June 9, 1920 in Book 186 at Page 15 of Deeds, records of said County; thence Southwesterly along said last mentioned line 65 feet, more or less, to the most Northerly corner of the tract of land described in Deed to Edward A. Johnson, above referred to; thence along the Northeasterly boundary line of said last mentioned tract of land, the following courses and distances: South 48°30' East 21.83 feet; South 37°09'30" West 2.88 feet; South 48°30' East 49.08 feet; South 41°30" West 16 feet; and South 48°30' East 86.7 feet to the Northwesterly line of Canon Perdido Street; thence Northeasterly along said street line 85.34 feet to the point of beginning.

PARCEL FOUR:

That portion of Block 158 in the City of Santa Barbara, County of Santa Barbara, State of California, according to the Official Map thereof, described as follows:

Beginning at the point of intersection of the Northeasterly line of Chapala Street, as the said street now exists, 80 feet wide, with the Northwesterly line of the tract of land described in Deed to G. B. Parma, recorded June 16, 1887 in Book 14 at Page 389 of Deeds, records of said County; thence Northeasterly along said Northwesterly line of said Parma tract of land, 155 feet to the most Northerly corner of said tract and the true point of beginning of the tract of land herein described; thence Northeasterly along the Northeasterly prolongation of the Northwesterly line of said Parma tract of land 60 feet; thence at right

Exhibit A Lot 2

angles Southeasterly 3 feet, more or less, to the Northwesterly line of the tract of land described in Deed to W. H. Aiken, recorded March 31, 1902 in Book 81 at Page 346 of Deeds, records of said County; thence at right angles Southwesterly 60 feet to the Northeasterly line of the tract of land described in Deed to G. B. Parma, above referred to; thence Northwesterly along said last mentioned line to the point of beginning.

EXCEPT that portion lying Northeasterly of "line of fence" along the Southeasterly line of the "land of Stage Company" as recited in Deed from Mortimer Cook to Archibald Rice, et al., recorded February 27, 1873 in Book "K" at Page 189 of Deeds, records of said County.

PARCEL FIVE:

That portion of Block 158 in the City of Santa Barbara, County of Santa Barbara, State of California, according to the Official Map thereof, described as follows:

Beginning at a point on the Northeasterly line of Chapala Street as the same existed, 60 feet wide, prior to January 1, 1925, distant thereon Northwesterly 108.83 feet from the South corner of said Block 158; thence Northwesterly along said Northeasterly line of Chapala Street 50 feet to the Northwesterly line of the tract of land described in Deed to G. B. Parma, recorded June 16, 1887 in Book 14, Page 389 of Deeds, records of said County; thence at right angles Northeasterly along said last mentioned line 165 feet; thence at right angles Southeasterly 50 feet to a point distant Northwesterly 108.83 feet from the Northwesterly line of Canon Perdido Street, measured at right angles thereto; thence Southwesterly 165 feet to the point of beginning.

PARCEL SIX:

That portion of Block 158 in the City of Santa Barbara, County of Santa Barbara, State of California, according to the Official Map thereof, described as follows:

Beginning at a point in the Northeasterly line of Chapala Street, as the same existed 60 feet wide, prior to January 1, 1925, distant thereon 210 feet Southeasterly from the most Westerly corner of said Block 158; thence Southeasterly along said Northeasterly line of Chapala Street 10 feet; thence at right angles Northeasterly into said Block 225 feet; thence at right angles Northwesterly 50 feet to the most Northerly corner of the tract of land described in Deed to The Tucker Shops, Inc., a corporation, recorded in Book 94, Page 263 of Official Records, records of said County; thence Southerly along the Easterly line of the land so described in said last mentioned Deed 56.80 feet to the most Easterly corner of the first parcel of land described in Deed to The

Tucker Shops, Inc., a corporation recorded in Book 95, Page 302 of Official Records, records of said County; thence Southwesterly along the Southeasterly line of said last mentioned tract of land 185 feet to the point of beginning.

Said land is shown together with other lands on a map of survey filed in Book 28, Page 188 of Record of Surveys, in the office of the County Recorder of said County.

**PARCEL SEVEN:**

That portion of Block 158 in the City of Santa Barbara, County of Santa Barbara, State of California, according to the Official Map thereof, described as follows:

Beginning at a point in the Northeasterly line of Chapala Street, as the same now exists, 80 feet wide, distant thereon Northwesterly 196.38 feet from the Northwest line of Canon Perdido Street; thence Northwesterly along said Northeasterly line of Chapala Street 34 feet; thence at right angles Northeasterly 215 feet; thence at right angles Southeasterly 34 feet; thence at right angles Southwesterly 215 feet to the point of beginning.

**PARCEL EIGHT:**

That portion of Block 158 in the City of Santa Barbara, County of Santa Barbara, State of California, according to the Official Map thereof, described as follows:

Beginning at a point on the Northeasterly line of Chapala Street, as the same now exists, 80 feet wide, distant thereon Northwesterly 158.66 feet from the Northwesterly line of Canon Perdido Street, said point of beginning being a point in the Northwesterly line of the tract of land described in Deed to G. B. Parma, recorded June 16, 1887, in Book 14 at Page 389 of Deeds, records of said County; thence Northwesterly along said Northeasterly line of Chapala Street 37.92 feet to the most Westerly corner of the tract of land firstly described in Deed to Martin DePlazzi, recorded April 16, 1936 as Instrument No. 2804 in Book 335 at Page 36 of Official Records, records of said County; thence at right angles Northeasterly 215 feet; thence at right angles Southeasterly 37.92 feet; thence at right angles Southwesterly to and along said Northwesterly line of said Parma tract of land hereinbefore referred to, 215 feet to the point of beginning.

**PARCEL NINE:**

That portion of Block 158 in the City of Santa Barbara, County of Santa Barbara, State of California, described as follows:

Exhibit A - Lot 2

Beginning at a point on the Southwesterly line of State Street, distant thereon South 48°30' East, 166.83 feet, from the most Northerly corner of said block; thence, South 41°30' West at right angles to said street line and parallel with Carrillo Street 163.49 feet to the true point of beginning; thence continuing along said last line South 41°30' West 61.51 feet to a point; thence North 48°30' West at right angles to Carrillo Street and parallel with State Street 30.62 feet to a point; thence North 41°30' East, parallel with Carrillo Street 61.52 feet to a point; thence South 48°30' East parallel with State Street 30.62 feet to the point of beginning.

PARCEL TEN:

That portion of Block 158 in the said City of Santa Barbara, County of Santa Barbara, State of California, according to the official map thereof described as follows:

Beginning at a point on the Southwesterly line of State Street, distant thereon South 48°31'06" East, 166.83 feet, from the most Northerly corner of said block; thence South 41°28'14" West 163.49 feet to the true point of beginning; thence South 41°28'14" West, 61.51 feet, thence South 48°31'06" East, 19.38 feet; thence North 41°28'14" East, 61.51 feet, thence North 48°31'06" West, 19.38 feet to the true point of beginning.

PARCEL TEN (A):

An easement for ingress and egress, vehicular and pedestrian traffic over that portion of said land as described in the deed to John Turnbull, individually, and John Phillip Turnbull and Mary Joan Schacht, as Trustees under Will of Gloria A. Turnbull, deceased, recorded April 29, 1965 as Instrument No. 15143 in Book 2102, Page 1488 of Official Records.

PARCEL TEN (B):

A right of way connecting with said premises from Chapala Street in said City over land situated in Block No. 158 aforesaid, as described in a deed to Fanny V. De G. Stevenson recorded February 6, 1911 in Book 131, Page 28 of Deeds, bounded and described as follows:

Beginning on the Northeast line of said Chapala Street at the South corner of a lot conveyed to Hannah A. Garland by E. S. Cordero and Manuela O. Cordero, his wife, by deed dated July 25, 1901, and recorded in the office of the Recorder of the aforesaid County in Book 74, Page 170 of Deeds and running thence first, Northeasterly along the Southeasterly line of said lot so conveyed to Hannah A. Garland, 190 feet; thence second, Northerly 49 feet 6 inches, more or less, to a

Exhibit A - Lot 2

point on the Northeasterly side of said lot so conveyed to Hannah A. Garland, distant 35 feet Northwesterly from the East corner of said lot; thence third, along the Northeasterly side of said lot in a Northwesterly direction to the North corner of said lot; thence fourth, Southerly parallel to the second course in the description of this right of way, 56 feet 6 inches; thence fifth, parallel to the first course in the description of this right of way and distant 10 feet Northwesterly therefrom Southwesterly 185 feet to Chapala Street; thence sixth, Southeasterly along Chapala Street 10 feet to the place of beginning.

PARCEL ELEVEN:

Beginning at a point on the Southwesterly line of State Street, distant thereon 268.45 feet Southeasterly from the most Northerly corner of said block; said point being also the most Easterly corner of the tract of land now or formerly of A. Garland; thence Southeasterly along said street line 25.03 feet to the most Northerly corner of said block, said point being also the most Easterly corner of the tract of land now or formerly of A. Garland; thence Southeasterly along said street line 25.03 feet to the most Northerly corner of the tract of land described in the deed to Bothin Real Estate Company, dated February 20, 1914 and recorded in Book 142, Page 536 of Deeds, in the office of the County Recorder of said County, thence at right angles Southwesterly, along the Northwesterly line of said Bothin Real Estate Company Tract 159.97 feet to the true point of beginning; thence North  $64^{\circ}02'32''$  West, 17.03 feet, thence South  $41^{\circ}30'03''$  West 1.60 feet, thence North  $48^{\circ}30'00''$  West 8.63 feet to a point in the Southeasterly line of said above mentioned A. Garland Tract, said point being Southwesterly 166.12 feet from the most Easterly corner of said A. Garland Tract; thence Southwesterly along the Southeasterly line of said A. Garland Tract 58.88 feet; thence at right angles Southeasterly 25.03 feet to the Northwesterly line of said Bothin Real Estate Company Tract; thence Northeasterly along said last mentioned line 65.03 to the true point of beginning.

PARCEL TWELVE:

That portion of Block 158 in the City of Santa Barbara, County of Santa Barbara, State of California, described as follows:

Beginning at a point on the Southwesterly line of State Street, distant thereon South  $48^{\circ}31'06''$  East, 186.21 feet from the most Northerly corner of said block; thence, South  $41^{\circ}28'14''$  West, 163.49 feet to the true point of beginning, thence, South  $41^{\circ}28'14''$  West 61.51 feet, thence South  $48^{\circ}31'06''$  East, 56.00 feet, thence North  $41^{\circ}28'14''$  East, 61.49 feet, thence North  $48^{\circ}30'00''$  West, 56.00 feet to the point of beginning.

— PARCEL TWELVE (A): - (Construction Easement for One Year)

Exhibit A - Lot

A temporary construction easement for one year commencing with construction on January 15, 1988, whichever is later, to be used for construction purposes in, on and over the following described property:

Beginning at the most Northerly corner of the previously described parcel, said point being distant thereon South  $41^{\circ}28'14''$  West, 163.49 feet from the Southwesterly boundary of State Street, thence South  $48^{\circ}30'00''$  East, 56.00 feet, thence North  $41^{\circ}28'14''$  East, 9.00 feet more or less, to the wall of the existing building, thence North  $48^{\circ}30'00''$  West, along the face of the building, 20.00 feet to the existing landing, thence South  $41^{\circ}28'14''$  West 9.00 feet more or less, to the end of the landing, thence Northwesterly, along the face of the landing 36.00 feet more or less, to the Northwesterly boundary of the previously described Parcel Twelve, thence South  $41^{\circ}28'14''$  West to the point of beginning. Said parcel containing 200 square feet, more or less.

EXCEPTING therefrom all oil, gas and mineral substances, together with the right to explore for and extract such substances, provided that the surface opening of any well, hole, shaft, or other means of exploring for, reaching or extracting such substances shall not be located within the Central City Redevelopment Project Area and shall not penetrate any part or portion of said project area within 500 feet of the surface thereof.

**PARCEL THIRTEEN:**

That portion of Block 158 in the City of Santa Barbara, County of Santa Barbara, State of California, as shown on the official map thereof, described as follows:

Beginning at a point on the Southwesterly line of State Street, distant thereon South  $48^{\circ}31'06''$  East, 242.21 feet from the most Northerly corner of said block; thence South  $41^{\circ}28'14''$  West, 169.52 feet to the true point of beginning; thence South  $41^{\circ}28'14''$  West, 55.48 feet, thence South  $48^{\circ}31'06''$  East, 26.24 feet, thence North  $41^{\circ}28'14''$  East, 55.49 feet, thence North  $48^{\circ}30'00''$  West, 26.24 feet to the true point of beginning. Said parcel contains an area of 1613.34 square feet.

EXCEPTING therefrom all oil, gas and mineral substances, together with the right to explore for and extract such substances, provided that the surface opening of any well, hole, shaft or other means of exploring for, reaching or extracting such substances shall not be located within the Central City Redevelopment Project Area and shall not penetrate any part or portion of said project area within 500 feet of the surface thereof.

*Esta traducción al español de los documentos contractuales se ha generado mediante inteligencia artificial con el fin de ofrecer una versión lo antes posible. Aunque se ha procurado garantizar su exactitud general, esta traducción puede contener errores u omisiones, por lo que no debe considerarse una versión totalmente precisa ni jurídicamente vinculante. En caso de discrepancias o ambigüedades, prevalecerá la versión en el idioma original.*

## ANEXO B

Descripción legal de la propiedad en desarrollo

(adjunta)

## Anexo B – Propiedad para desarrollo

Parcelas 1, 7 y 8 del Mapa Catastral n.º 20.504 de la ciudad de Santa Bárbara, condado de Santa Bárbara, estado de California, según el mapa registrado en el Libro 42, páginas 86 a 98, ambas inclusive, de Mapas Catastrales, en la oficina del Registrador del Condado de dicho condado, según lo enmendado por el Certificado de Corrección registrado el 2 de abril de 1991, como Instrumento n.º 91-018958 de los Registros Oficiales.

EXCLUYENDO de dicha parcela todo el petróleo, el gas y las sustancias minerales, siempre y cuando la boca de cualquier pozo, agujero, galería u otro medio destinado a la exploración, el acceso o la extracción de dichas sustancias no se encuentre dentro del Proyecto de Reurbanización de Central City y no penetre en ninguna parte o porción de dicha zona del proyecto a menos de 500 pies de su superficie, tal y como se reserva en diversos documentos registrados.