

**SOLICITUD DE GRABACIÓN PRESENTADA POR )  
Y UNA VEZ GRABADO, 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  
Santa Bárbara, CA  
APN: 037-400-001

SIN TASA POR PARTE DEL GOBIERNO. CÓDIGO § 6103

### **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 Cesión 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 alquiler asequible a hogares de ingresos moderados durante la vigencia de la restricción.

2. Por «alquiler asequible» para las unidades restringidas al alquiler a un «hogar de ingresos moderados» se entiende un alquiler mensual, incluida la asignación para servicios públicos, que no exceda de una doceava parte del 30 % del ingreso medio del área multiplicado por un porcentaje de ingreso objetivo del 100 % multiplicado 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 acuerdo 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 dispuesto se interpretará como 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 Convenio.

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 Municipal.

#### 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 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 convenios, condiciones, restricciones y limitaciones. Todos los convenios, condiciones, restricciones y limitaciones del presente Convenio tienen por objeto constituir tanto servidumbres equitativas como convenios que gravan 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 de correos 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 desarrollador pueden 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. El presente Convenio se regirá de conformidad con las Políticas y Procedimientos de Vivienda Asequible de la Ciudad. El presente Convenio constituye el acuerdo íntegro entre la Ciudad y el Promotor en lo que respecta a las restricciones aquí contenidas y sustituye a todos los acuerdos y negociaciones anteriores, tanto verbales como escritos. El presente Convenio no podrá ser enmendado ni modificado en modo alguno, salvo mediante un documento 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]

**CIUDAD DE SANTA BÁRBARA**

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

**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.

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 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.