

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.

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

ARTÍCULO 1. OBJETO DEL CONTRATO	6
1.1. Objeto del acuerdo	6
1.2. Definiciones	7
ARTÍCULO 2. PARTES DEL ACUERDO	10
2.1. Partes	10
2.2. Ausencia de terceros beneficiarios.....	11
2.3. Ausencia de empresa conjunta	11
ARTÍCULO 3. TRANSACCIÓN DE DSP.	11
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
ARTÍCULO 4. CONTRIBUCIÓN DE BENEFICIO PÚBLICO DEL DSP	18
ARTÍCULO 5. INCUMPLIMIENTO Y RECURSOS.....	18
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
ARTÍCULO 6. DISPOSICIONES GENERALES	21
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

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.

6.6.	Retraso forzado.....	24
6.7.	Indemnización.....	25
6.8.	Sin 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.	Las partes no son socios en una empresa conjunta.....	26
6.14.	Acuerdo completo 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 el contrato de arrendamiento (el «Contrato de arrendamiento de terreno de Nordstrom») celebrado 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 correspondiente 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 Contrato 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 cambios. 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 reurbanización deseada de la Propiedad Paseo Nuevo, la Ciudad transferirá el título de propiedad de la Antigua Parcela Norstrom a DSP sin contraprestación monetaria. Además, la Ciudad cuenta con un programa existente que permite a las personas alquilar espacios mensuales en el Lote 2, ubicado al otro lado de Canyon Perdido desde la antigua parcela de Nordstrom. Como se detalla más adelante, la Ciudad acuerda, como parte de este 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 por separado.

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 terrenos 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 que se lleve a cabo en la antigua parcela de Nordstrom estará sujeto a una tramitación independiente por parte de la Municipalidad, la cual deberá cumplir con los mismos requisitos que cualquier proyecto similar no sujeto al presente 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 Históricas («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, incluyendo 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.

«Materiales peligrosos» significa: (i) cualquier producto químico, compuesto, material, mezcla o sustancia que esté actualmente o pueda estar posteriormente definida o incluida en, o clasificada de otro modo de conformidad con, cualquier Ley de Materiales Peligrosos 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, enumerar o clasificar sustancias en virtud de 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» se refiere a las mejoras inmobiliarias asociadas con un proyecto de uso mixto en la Antigua Parcela 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 deberán formalizar y entregar al Agente de Fideicomiso (definido a continuación), y hacer notarizar, 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

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.

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 de cierre del fideicomiso, no existe ningún incumplimiento (tras la notificación y la concesión de un plazo razonable para subsanarlo) por parte de la Ciudad en virtud del presente Acuerdo, salvo 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 este Artículo 3, de conformidad con los términos, pactos y condiciones establecidos en este Acuerdo, 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 este Acuerdo 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 O 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

BASARÁ 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 FALLAS SÍSMICAS, 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

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.

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 adquiera 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 responsabilidad de las Partes exoneradas, tal como se establece en la Sección 3.6.1, no se ve afectada por hechos 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 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 de o en nombre de DSP pueda tener para argumentar que la Sección 1542 del Código Civil de California limita la exención de responsabilidad 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 tan pronto como este le haya notificado el monto de dichos honorarios, cargos y costos:

- (a) La comisión de depósito en garantía;
- (b) Los honorarios de registro, si los hubiera, de 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 fideicomiso que no se haya previsto de otra manera será pagado por la Parte que habitualmente paga 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 Oficiales junto con la entrega a

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.

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.

Sin perjuicio de cualquier prórroga acordada mutuamente entre la Ciudad y DSP, el cierre del fideicomiso se completará en la Fecha límite de cierre o antes de ella, siempre que se cumplan todas las condiciones establecidas en el Artículo 3 (que podrán 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 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 formalice la Rescisión del Arrendamiento del Terreno de Nordstrom en el plazo y de la manera especificados en el Artículo 3, y DSP tenga 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 de DSP, y/o (iii) rescindir y/o modificar cualquier otro Acuerdo de Paseo Nuevo según sea necesario para permitir la Transacción de 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 otras cosas, 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 niegue 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 Arrendamiento del Terreno de Nordstrom en el plazo y de la manera especificados en el Artículo 3.
- (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 dispondrá de 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 la Ciudad tendrá acumulativamente todos los siguientes derechos y recursos:

(a) Antes del cierre de la cuenta de garantía bloqueada. En lo que respecta a un incumplimiento por parte de DSP que se produzca antes del cierre de la cuenta de garantía bloqueada, el único recurso de la Ciudad será el derecho a rescindir el presente 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 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.

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 alguno con, ni constituirá una violación o incumplimiento sustancial de, ni un incumplimiento en virtud de: (i) los estatutos o documentos constitutivos de DSP; (ii) cualquier ley, norma o reglamento aplicable que sea vinculante para DSP o le sea aplicable; o (iii) cualquier acuerdo sustancial en el que DSP sea parte.

(d) Ausencia de litigios. A menos que se haya comunicado lo contrario 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 leal saber y entender de DSP, pudiera, en caso de resolverse en su contra, afectar de manera sustancial y desfavorable 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 de este 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 de la Ciudad derivado de un escrito recibido por el Abogado de la Ciudad a la fecha de la firma del presente Acuerdo, no existe ningún litigio, demanda, acción o procedimiento existente, pendiente o inminente ante ningún tribunal u organismo administrativo que afecte a la Ciudad o a la Antigua Parcela de Nordstrom y que, de resolverse desfavorablemente, afectara de manera sustancial y adversa a la Ciudad, a DSP, la Parcela de la Antigua 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, recursos, 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.

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 que las Partes sean 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 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. Sin obligación frente a terceros.

No se considerará que el presente Acuerdo confiere ningún derecho ni impone ninguna obligación a ninguna persona o entidad que no sea parte del mismo.

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 City de cualquier responsabilidad por las pérdidas y obligaciones relacionadas con dichas comisiones basadas en los supuestos actos de DSP. City se compromete a defender, indemnizar y eximir a DSP de cualquier responsabilidad por las pérdidas y obligaciones relacionadas con dichas comisiones basadas en los supuestos actos de City.

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.

6.24. 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]

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 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

(se adjuntará)

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

Escritura de concesión (se adjuntará)

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

Acuerdo de rescisión del contrato de arrendamiento

de Nordstrom (se adjuntará)

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 (se adjuntará)

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 (se adjuntará)

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 (Se adjuntará)

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 (se adjuntará)

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 H

Rescisión de los acuerdos de estacionamiento (se adjuntará)

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 (se adjuntará)