

**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 tarifa según el Código de Gobierno 6103

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

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

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

PREÁMBULO

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

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

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

TÉRMINOS DEL ACUERDO

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

A. COMPROMISOS Y RESTRICCIONES DE USO RESIDENCIAL

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

B. REQUISITOS DE INFORMACIÓN

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

C. DISPOSICIONES ADICIONALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

[FIRMAS EN LA PÁGINA SIGUIENTE]

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

CIUDAD DE SANTA BÁRBARA

Por: _____
Kelly R. McAdoo, Administradora Municipal

APROBADO EN CUANTO A LA FORMA

John S. Doimas, Abogado Municipal

Por: _____
Daniel S. Hentschke
Fiscal municipal adjunto

PROMOTOR

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

Por: _____

Nombre: _____

Cargo: _____

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

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

RECONOCIMIENTO

ESTADO DE CALIFORNIA)
)
CONDADO DE _____)

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

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

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

Firma _____

[Sello]

ANEXO «A»

Anexo A - Descripción legal de la propiedad

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

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

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