

ANEXO A - DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENOS DE MACLT

Este es un resumen o descripción general de las disposiciones clave del contrato de arrendamiento de terrenos de MACLT. No puede entenderse como un sustituto del propio contrato de arrendamiento del terreno y, por lo tanto, no es un documento "oficial". Su objetivo es hacer que los términos del contrato de arrendamiento del terreno sean más comprensibles para las personas que no son abogados. Esta traducción al español se ofrece como mera cortesía y la versión en inglés es la que rige la relación contractual con MACLT en caso de conflicto entre las dos versiones (inglés y español)

Consideraciones preliminares – Estas afirmaciones enmarcan el propósito del contrato de arrendamiento del terreno:

- MACLT está organizada exclusivamente con fines benéficos, incluido el propósito de brindar oportunidades de propiedad de vivienda a personas de ingresos bajos y moderados que de otro modo no podrían acceder a la propiedad de vivienda; y
- Un objetivo de MACLT es mantener el carácter asequible de la propiedad de vivienda a través del arrendamiento a largo plazo de terrenos en viviendas ocupadas por sus propietarios; y
- MACLT es el propietario de la tierra, que se le arrienda al Propietario para promover los objetivos de MACLT; y
- El Propietario comparte los propósitos y objetivos de MACLT y celebra este Contrato de arrendamiento no solo para obtener los beneficios a los que tiene derecho en virtud de este Contrato de arrendamiento, sino también para fomentar los objetivos de MACLT; y
- MACLT y el Propietario reconocen la naturaleza especial de los términos y condiciones de este Contrato de arrendamiento, y cada uno acepta los términos, incluidos aquellos términos que afectan el precio de comercialización o reventa de la propiedad que ahora está siendo comprada por el Propietario; y
- MACLT y el Propietario acuerdan que los términos de este Contrato de arrendamiento promueven sus objetivos compartidos durante un período prolongado de tiempo y a través de una serie de propietarios

Artículo 1 – Carta de reconocimiento / Declaración del abogado

- MACLT requiere que los compradores de vivienda se reúnan con un abogado, quien les explicará en detalle el contrato de arrendamiento del terreno y revisará todos los aspectos de la compra de una casa de Fideicomiso de Tierra Comunitaria. El abogado del comprador firma un documento en el que afirma que describió el contrato de arrendamiento del terreno y otros documentos del Fideicomiso de tierra con el comprador. Los compradores firman un documento que afirma que comprenden exactamente lo que implica la compra de una casa del Fideicomiso de tierra.

Artículo 2 – Arrendamiento de los derechos sobre el terreno

- MACLT vende la casa, pero alquila el terreno al comprador de la vivienda.
- MACLT conserva la propiedad del terreno.
- El Propietario tiene derecho a la tenencia, ocupación y uso del terreno de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento.

Artículo 3 – Duración del arrendamiento

- El contrato de arrendamiento es por 98 años. El Propietario tiene la opción de extender el contrato de arrendamiento por otros 98 años, si se cumplen ciertas condiciones.
- Cuando la casa se vuelva a vender posteriormente a un nuevo comprador, el nuevo comprador debe celebrar un nuevo contrato de arrendamiento de 98 años con MACLT.
- Si el terreno, en algún momento, se transfiere a otra organización sin fines de lucro o entidad gubernamental, el contrato de arrendamiento permanecerá vigente.
- Si MACLT alguna vez transfiere la tierra a alguien que no sea una organización sin fines de lucro, entidad gubernamental, fideicomiso caritativo o entidad que no comparte los objetivos de MACLT de preservar el carácter asequible de forma permanente, el Propietario tendrá el derecho de tanteo para comprar la tierra.

Artículo 4 – Uso de la tierra arrendada

- La vivienda y el terreno son de uso residencial y se rigen por las leyes de zonificación aplicables.
- El Propietario ocupará la casa por no menos de ocho (8) meses al año.
- MACLT puede inspeccionar cualquier parte del terreno, excepto la casa, previo aviso de 24 horas.
- MACLT puede inspeccionar completamente el interior de la casa si recibe un Aviso de intención de venta para determinar su condición antes de la venta. MACLT debe dar un aviso con al menos 24 horas de anticipación.
- El Propietario puede alquilar habitaciones, pero no puede subarrendar toda la casa sin el permiso de MACLT.

Artículo 5 – Tasa por arrendamiento

- MACLT le cobrará al Propietario una tasa mensual por el arrendamiento del terreno. Las tasas por arrendamiento de terreno deberán pagarse el día 1 de cada mes.
- Si las tasas por arrendamiento de terreno no están pagadas en su totalidad en el momento en que el Propietario venda la casa, MACLT recibirá el pago de las cuotas restantes de los ingresos recibidos por el Propietario al vender la casa.

Artículo 6 – Impuestos y contribuciones

- El Propietario será responsable de pagar los impuestos de propiedad, tanto del terreno como de la casa. La institución responsable del crédito hipotecario del Propietario deberá depositar en fideicomiso todos los

impuestos a la propiedad. El Propietario también es responsable de pagar cualquier contribución que se asigne a raíz de mejoras.

Artículo 7 – Mejoras

- Las "mejoras" se definen como todos y cada uno de los edificios, estructuras, elementos fijos y otras mejoras compradas por el Propietario. *Las mejoras son propiedad del Propietario.*
 1. El Propietario es responsable de los servicios, el mantenimiento y las reparaciones, en pleno cumplimiento de todas las leyes aplicables.
 2. Cualquier construcción relacionada con una mejora existente o nueva está sujeta a las siguientes condiciones:
 - Toda construcción debe realizarse de manera profesional y cumplir con todas las leyes, ordenanzas y regulaciones aplicables, incluidos los requisitos de las autoridades de salud pública locales y estatales;
 - Todo el exterior (incluida la altura) de dichas mejoras no se aumentará ni ampliará, ni se construirá ninguna mejora adicional sin el consentimiento previo por escrito de MACLT;
 - El Propietario deberá proporcionar a MACLT una copia de los planos y permisos de construcción para dicha construcción antes de comenzarla.
 3. El Propietario puede aplicar algún crédito hacia el valor de reventa de la vivienda para proyectos de mejoras para el hogar de acuerdo con la Política de mejoras de capital calificadas de MACLT.

Artículo 8 – Financiación hipotecaria en arrendamiento

- Este artículo contiene cláusulas que protegen al comprador de vivienda de los préstamos abusivos al definir lo que se considera una "hipoteca permitida". También protege los intereses de MACLT en relación con la institución que realiza el préstamo hipotecario.
- Al ser dueño de una casa MACLT, el Propietario debe obtener un permiso por escrito de MACLT antes de obtener una segunda hipoteca o refinanciar su casa de cualquier manera, incluida una Línea de Crédito con Garantía Hipotecaria (Home Equity Line of Credit, HELOC).
- La institución que realiza el préstamo debe notificarle a MACLT en caso de que haya un impago o incumplimiento de la hipoteca. En caso de ejecución hipotecaria o embargo, MACLT tendrá el derecho, pero no la obligación, de pagar la hipoteca y recuperar la posesión de la casa.

Artículo 9 – Responsabilidades, seguro, daños y destrucción, expropiación por beneficio público

- Esta sección explica cómo el Propietario es responsable de todo lo que suceda en su casa o en el terreno que está alquilando. El Propietario debe tener un seguro de accidentes y responsabilidad civil (cubierto por él mismo), según se describe a continuación:
 1. Accidentes: pérdida o daño por incendio, en una cantidad que cubrirá el valor total de reposición de las mejoras.

2. Responsabilidad civil:

- \$300,000 por lesiones o muerte por una sola persona;
- \$500,000 por lesiones o muerte a cualquier cantidad de personas en un solo incidente;
- \$300,000 por daños a la propiedad.

Artículo 10 – Transferencia de las mejoras

- Esta casa debe venderse (y revenderse) a una familia que tenga ingresos por el 80% o menos del ingreso medio del condado, según lo definido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés). Esto se aplica solo hasta el momento de la compra; después de completarse la venta, los ingresos del comprador de la vivienda pueden aumentar sin escrutinio ni penalización.
- Si un Propietario de MACLT muere mientras es dueño de la casa, puede dejar la casa a un cónyuge, hijo o compañero de vivienda que haya estado viviendo en la casa al menos 1 año, siempre que cumpla con las restricciones de ingresos anteriores.
- PROCESO PARA VENDER LA CASA:
 1. El Propietario proporciona por escrito un Aviso de intención de venta a MACLT.
 2. MACLT tiene una Opción de compra de la casa o de asignar ese derecho a un nuevo comprador específico. MACLT tiene 30 días para responder si tiene la intención de comprar la casa o no.
 3. MACLT o el nuevo comprador asignado tienen 90 días para comprar la casa.
 4. Después de 90 días, el vendedor y MACLT pueden optar por extender los 90 días de mutuo acuerdo, o de lo contrario caducará la Opción de compra.
 5. Si MACLT decide no ejercer la Opción de compra, o si la opción caduca, la casa aún debe venderse de acuerdo con la fórmula de reventa a un comprador por debajo del 80% del ingreso medio del área (y MACLT debe verificar sus ingresos).
- CÓMO SE CALCULA EL PRECIO DE REVENTA:
 1. El precio base (el precio por el que compró la casa), más
 2. Interés a una APR / TAE (Tasa Porcentual Anual) del 1.00% de interés simple, más
 3. Crédito por artículos que califiquen bajo la Póliza de Mejoras de Capital Calificadas, que se calculará de acuerdo con esa póliza (esta póliza de MACLT es independiente del arrendamiento del terreno), siempre que el precio resultante sea asequible para un hogar por debajo del 80% del ingreso medio del área.

Artículo 11 – Incumplimiento

- Se describe lo que sucede si el Propietario o MACLT incumplen el contrato de arrendamiento del terreno.
- El impago, por parte del Propietario, de las tarifas de arrendamiento del terreno a MACLT no puede ser causa de incumplimiento del contrato. En otras palabras, el Propietario no puede perder su casa debido a la falta de pago de las tarifas de arrendamiento del terreno.

Artículo 12 – Mediación y arbitraje

- En caso de que surja una queja o disputa entre MACLT y el Propietario con respecto a los términos del contrato de arrendamiento del terreno que no pueda resolverse mediante una interacción normal, MACLT y el Propietario presentarán la queja o disputa a un tercero, de común acuerdo, para mediación o arbitraje. El resto de esta sección proporciona los detalles de cómo funcionará este proceso.

Artículo 13 – Disposiciones generales

- El Propietario obtiene una membresía gratuita en MACLT.
- Las direcciones postales de MACLT y el Propietario de la vivienda.
- Si alguna sección del contrato de arrendamiento no es exigible por ley, esa sección debe considerarse eliminada del contrato de arrendamiento. Esto no invalida el resto del contrato de arrendamiento.
- Otros detalles varios.

Al firmar a continuación, reconozco / reconocemos que he / hemos revisado este Resumen del contrato de arrendamiento de terreno de MACLT.

Comprador _____
Fecha _____

Comprador _____
Fecha _____