

ARRENDAMIENTO DE TERRENOS

Ejecutado por y entre

MADISON AREA CLT CORPORATION

y

[nombre apellido / first name last name]

el

[día] de [mes] de 2023

para la propiedad ubicada en

**[DIRECCIÓN / ADDRESS]
MADISON, WISCONSIN [Código postal / ZIP]**

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)

CONTENIDO

		<u>Página</u>
CONSIDERACIONES PRELIMINARES		5
DEFINICIONES		5
ARTÍCULO 1.	CARTA DE RECONOCIMIENTO Y DECLARACIÓN DEL ABOGADO	5
ARTÍCULO 2.	ARRENDAMIENTO DE DERECHOS SOBRE EL TERRENO	6
2.1	MACLT arrienda terrenos alquilados al Propietario de la vivienda	
2.2	Derechos de explotación minera no arrendados al Propietario de la vivienda	
2.3	Derecho del Propietario de la vivienda a preservar la tenencia	
ARTÍCULO 3.	DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	7
3.1	El plazo del contrato de arrendamiento es de 98 años	
3.2	La opción del Propietario de la vivienda para renovar	
3.3	Si MACLT decide vender el terreno arrendado, el Propietario de la vivienda tiene derecho a comprarlo	
ARTÍCULO 4.	USO DEL TERRENO ARRENDADO	8
4.1	Solo para uso residencial	
4.2	El Propietario de la vivienda debe ocupar la casa al menos 8 meses al año	
4.3	MACLT se reserva el derecho de inspeccionar el Terreno arrendado	
4.4	El Propietario de la vivienda es responsable del uso por parte de terceros	
4.5	El Propietario de la vivienda no puede ceder o transferir el Contrato de arrendamiento sin el permiso de MACLT	
4.6	El derecho del Propietario de la vivienda al disfrute pacífico	
4.7	Condición del Terreno arrendado; Cumplimiento de la ley	
ARTÍCULO 5.	TARIFA DE ARRENDAMIENTO	9
5.1	TARIFA DE ARRENDAMIENTO	
5.2	Cuándo se debe pagar la Tarifa de arrendamiento	
5.3	MACLT puede reducir, retrasar o renunciar a la Tarifa de arrendamiento para mejorar la asequibilidad	
5.4	La Tarifa de arrendamiento puede aumentarse de vez en cuando	
5.5	La Tarifa de arrendamiento aumentará si se eliminan las restricciones	
5.6	Se pueden cobrar intereses por pagos atrasados	
5.7	MACLT se reserva el derecho de cobrar tarifas impagadas en el momento de la venta	
ARTÍCULO 6.	IMPUESTOS Y TASACIONES	11
6.1	El Propietario de la vivienda es responsable de pagar todos los impuestos y tasaciones	
6.2	MACLT le pasará cualquier factura de impuestos al Propietario de la vivienda	
6.3	Derecho del Propietario de la vivienda a impugnar impuestos	
6.4	Si el Propietario de la vivienda no paga impuestos, MACLT puede aumentar la Tarifa de arrendamiento.	

- 6.5 El Propietario de la vivienda le debe mostrar una prueba de cumplimiento a MACLT

ARTÍCULO 7. MEJORAS 12

- 7.1 El Propietario de la vivienda es dueño de la Vivienda y de todas las demás Mejoras en el Terreno arrendado
- 7.2 El Propietario de la vivienda compra las Mejoras al firmar el Contrato de arrendamiento
- 7.3 El Propietario de la vivienda debe recibir Consentimiento por escrito de MACLT antes de la construcción y alteración de la Vivienda
- 7.4 El Propietario de la vivienda no puede permitir que los gravámenes legales permanezcan contra el Terreno arrendado o las Mejoras
- 7.5 El Propietario de la vivienda responsable de los servicios, el mantenimiento y las reparaciones
- 7.6 Cuando finaliza el Contrato de arrendamiento, la Propiedad vuelve a MACLT, quien le reembolsará las Mejoras al Propietario de la vivienda.

ARTÍCULO 8. FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO DE ARRENDAMIENTO 14

- 8.1 Solo Hipoteca permitida
- 8.2 Consentimiento de MACLT para la Hipoteca permitida
- 8.3 El Propietario de la vivienda debe obtener un permiso específico para refinanciar o para hipotecas posteriores.
- 8.4 Derechos y obligaciones del Acreedor hipotecario autorizado
- 8.5 En caso de Ejecución hipotecaria, cualquier producto que exceda el precio de la Opción de compra irá a MACLT

ARTÍCULO 9. RESPONSABILIDAD, SEGUROS, DAÑOS Y DESTRUCCIÓN, EXPROPIACIÓN 15

- 9.1 El Propietario de la vivienda asume toda la responsabilidad
- 9.2 El Propietario de la vivienda debe defender a MACLT contra responsabilidad
- 9.3 El Propietario de la vivienda debe reembolsar a MACLT
- 9.4 El Propietario de la vivienda debe asegurar la Vivienda y el Terreno arrendado contra pérdidas y responsabilidad
- 9.5 Qué sucede si la Vivienda se daña o se destruye
- 9.6 Qué sucede si parte o la totalidad del Terreno arrendado se toma para uso público

ARTÍCULO 10. TRANSFERENCIA DE MEJORAS 19

- 10.1 La intención de este artículo es preservar la asequibilidad
- 10.2 El Propietario de la vivienda solo puede transferir su Vivienda a compradores con ingresos bajos o moderados, denominados como "Hogares calificados"
- 10.3 El Propietario de la vivienda puede transferir su Vivienda a un fideicomiso revocable
- 10.4 El Propietario de la vivienda puede transferir la casa a ciertos herederos
- 10.5 Cómo se calcula el precio de la Opción de compra
- 10.6 El Propietario de la vivienda debe notificar a MACLT de la intención de vender MACLT
- 10.7 MACLT se reserva una Opción de compra
- 10.8 Si La Opción de compra vence, el Propietario puede vender bajo ciertos términos

10.9	Derecho de rechazo en lugar de opción	
10.10	El Hogar calificado recibirá un nuevo Contrato de arrendamiento / el Contrato de arrendamiento del Propietario de la vivienda finaliza en la venta	
10.11	El Propietario de la vivienda hará las reparaciones necesarias antes de la transferencia	
ARTÍCULO 11.	INCUMPLIMIENTO	22
11.1	Casos de incumplimiento	
11.2	Incumplimiento de MACLT	
11.3	Un Incumplimiento (Violación no subsanada) le da a MACLT el derecho de rescindir el Contrato de arrendamiento o de ejercer su Opción de compra	
ARTÍCULO 12.	MEDIACIÓN Y ARBITRAJE	25
12.1	Se permite la mediación y el arbitraje	
12.2	El Propietario y MACLT compartirán los costos de cualquier mediación o arbitraje	
ARTÍCULO 13.	DISPOSICIONES GENERALES	26
13.1	La membresía del Propietario de la vivienda en MACLT	
13.2	Avisos	
13.3	Divisibilidad y duración del Contrato de arrendamiento	
13.4	Derogación	
13.5	Derecho de MACLT a demandar o defender	
13.6	Construcción lingüística neutral en cuanto al género	
13.7	Subtítulos y índice de contenido	
13.8	Anexos	
13.9	Partes sujetas a obligación	
13.10	Ley aplicable	
13.11	Registro	
13.12	Fuerza mayor	
13.13	Certificado de impedimento legal	
13.14	Contrapartes	
13.15	Certificados de MACLT y del Propietario de la vivienda	

ANEXOS

ANEXO A	DESCRIPCIÓN DEL TERRENO ARRENDADO
Anexo B	Carta de estipulación del Propietario de la vivienda
Anexo C	CARTA DE RECONOCIMIENTO DEL ABOGADO
Anexo D	DERECHO DE TANTEO
Anexo E	Restricciones
Anexo F	FORMULARIO DE ESCRITURAS
Anexo G	Declaración de liquidación final
Anexo H	Acreeador(es) hipotecario(s) autorizado(s)
Anexo I	Formulario de 'Aviso de intención de venta'

ARRENDAMIENTO DE TERRENOS

ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENO (el "**Contrato de arrendamiento**") se celebra y se admite el [FECHA] entre Madison Area CLT Corporation ("**MACLT**"), como Arrendador, y [NOMBRE], como el Propietario de la vivienda (el "**el Propietario de la vivienda**"), como Arrendatario. MACLT y el Propietario de la vivienda se denominan colectivamente "**Partes.**"

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

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 una 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 propietario del terreno descrito en **Anexo A** de este Contrato de arrendamiento, que se le está arrendando al Propietario de la vivienda para promover los objetivos de MACLT; y

El Propietario de la vivienda 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 de la vivienda 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 al precio de comercialización o reventa de la propiedad que ahora está comprando el Propietario de la vivienda; y

MACLT y el Propietario de la vivienda están de acuerdo en que los términos de este Contrato de arrendamiento promueven sus objetivos compartidos durante un período prolongado de tiempo y a través de una sucesión de propietarios;

AHORA, POR LO TANTO, las partes están de acuerdo con todos los términos y condiciones de este Contrato de arrendamiento como se establece a continuación.

DEFINICIONES:

El Propietario y MACLT están de acuerdo en las siguientes definiciones de términos clave utilizados en este Contrato de arrendamiento.

Precio base: El precio de compra inicial que paga el Propietario de la vivienda por la Vivienda, como se muestra en la Declaración de liquidación adjunta en el Anexo G. El Precio base de esta vivienda es [xxx,xxx.xx].

Caso de incumplimiento: Cualquier violación de los términos del Contrato de arrendamiento a menos que haya sido corregida por el Propietario de la vivienda o el titular de una Hipoteca permitida en el período de tiempo especificado después de que MACLT haya enviado un Aviso de incumplimiento por escrito.

Vivienda: La estructura residencial y otras mejoras permanentes ubicadas en el Terreno arrendado y propiedad del Propietario de la vivienda, incluida la Vivienda original y todas las mejoras permanentes agregadas posteriormente por el Propietario de la vivienda a cuenta del Propietario de la vivienda.

Tarifa de arrendamiento: La tarifa mensual que el Propietario de la vivienda le paga a MACLT por el uso continuo del Terreno arrendado y cualquier cantidad adicional que MACLT le cobre al Propietario de la vivienda por causas permitidas bajo este Contrato de arrendamiento.

Terreno arrendado: La parcela de tierra, descrita en el anexo A, que se alquila al Propietario de la vivienda.

Tarifa administrativa de MACLT: Una tarifa administrativa que MACLT puede cobrar por administrar la venta u otra transferencia de la Vivienda, según lo determine MACLT de acuerdo con cualquier póliza relevante.

Hipoteca permitida: Una hipoteca sobre el título de honorarios del Propietario de la vivienda y sobre la participación del Propietario de la vivienda en el arrendamiento del Terreno arrendado de conformidad con este Contrato de arrendamiento que se otorga al Prestamista con el permiso de MACLT. El Propietario de la vivienda no puede hipotecar la participación de MACLT en la Terreno arrendado y no puede otorgar ninguna hipoteca sin el permiso de MACLT.

Precio de opción de compra: El precio máximo que el Propietario de la vivienda puede recibir por la venta o transferencia de la Vivienda y el derecho del Propietario de la vivienda a la tenencia, ocupación y uso del Terreno arrendado, como se describe con más detalle en el Artículo 10 de este Contrato de arrendamiento.

Mejoras de infraestructura capital calificadas: Mejoras de infraestructura capital calificadas significa ciertas mejoras hechas a la Vivienda a cuenta del Propietario de la vivienda que, según lo determine MACLT de acuerdo con su Póliza de mejoras de capital calificadas, agregan un valor significativo a la casa y que son de naturaleza de infraestructura capital.

ARTÍCULO 1

CARTA DE ESTIPULACIÓN / CARTA DE RECONOCIMIENTO

Adjunto a este Contrato de arrendamiento como **Anexos B y C**, y que forman parte de este Contrato de arrendamiento por referencia, se encuentran una Carta de reconocimiento del Propietario de la vivienda, que describe la comprensión y aceptación de este Contrato de arrendamiento por parte del Propietario de la vivienda, incluidas las partes del Contrato de arrendamiento que afectan a la reventa de la Vivienda, y una Carta de reconocimiento del abogado del Propietario de la vivienda, que describe la revisión del Contrato de arrendamiento por parte del abogado con el Propietario de la vivienda.

ARTÍCULO 2

ARRENDAMIENTO DE DERECHOS SOBRE EL TERRENO

2.1 MACLT ARRIENDA TERRENO AL PROPIETARIO. MACLT arrienda al Propietario de la vivienda y el Propietario de la vivienda acepta de MACLT el derecho a la tenencia, ocupación y uso del Terreno arrendado de acuerdo con los términos de este Contrato de arrendamiento. MACLT le ha

proporcionado al Propietario de la vivienda un informe del título actual para el Terreno arrendado, y el Propietario de la vivienda acepta el título del Terreno arrendado en su condición "tal cual" a la fecha de ejecución de este Contrato de arrendamiento.

2.2 DERECHOS MINERALES NO ARRENDADOS AL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA.

MACLT se reserva todos los minerales y otros recursos extractivos anexos o accesorios al Terreno arrendado. Esta salvedad no mermará el derecho del Propietario de la vivienda bajo este Contrato de arrendamiento a ocupar y usar libremente el Terreno arrendado. MACLT no extraerá ningún recurso del Terreno arrendado durante el plazo de este Contrato de arrendamiento sin el permiso por escrito del Propietario de la vivienda.

2.3 DERECHO DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA A MANTENER LA POSESIÓN.

El Contrato de arrendamiento estará subordinado a cualquier hipoteca que MACLT pueda otorgar en lo sucesivo sobre el Terreno arrendado. Si se ejecuta una hipoteca de este tipo y el terreno arrendado se embarga y transfiere a un propietario que no sea MACLT, el Contrato de arrendamiento continuará y los derechos del Propietario de la vivienda en virtud del Contrato de arrendamiento, incluido el derecho a mantener la posesión del Terreno arrendado, no se verán afectados siempre que el Propietario de la vivienda no esté en incumplimiento de los términos de la hipoteca.

ARTÍCULO 3 DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3.1 PLAZO. Este Contrato de arrendamiento entrará en vigor a partir de la fecha de ejecución total de este Contrato de arrendamiento y el plazo de este Contrato de arrendamiento continuará durante noventa y ocho (98) años a partir de la ejecución total, a menos que se rescinda antes o se extienda de acuerdo con las disposiciones de este Contrato de arrendamiento.

3.2 RENOVACIÓN. El Propietario de la vivienda tendrá la opción de renovar el plazo inicial de este Contrato de arrendamiento por un (1) período adicional de 98 años, sujeto a todas las disposiciones de este Contrato de arrendamiento. MACLT puede cambiar los términos del Contrato de arrendamiento para el período de renovación antes del comienzo del período de renovación, pero solo si estos cambios no interfieren de manera material y adversa con los derechos que posee el Propietario de la vivienda en virtud del Contrato de arrendamiento. No más de 365 ni menos de 180 días antes del último día del período inicial de 98 años, MACLT le dará al Propietario de la vivienda una notificación por escrito que indique la fecha de vencimiento del período inicial de 98 años y las condiciones de renovación establecidas en el siguiente párrafo (el "**Aviso de vencimiento**"). El Aviso de vencimiento también describirá cualquier cambio que MACLT pretenda realizar en el Contrato de arrendamiento para el período de renovación según lo permitido anteriormente.

El Propietario de la vivienda tendrá derecho a renovar el Contrato de arrendamiento solo si se cumplen las siguientes condiciones: (a) dentro de los 60 días posteriores a la recepción del Aviso de vencimiento, el Propietario de la vivienda le dará a MACLT un aviso por escrito indicando el deseo del Propietario de la vivienda de renovar (el "**Aviso de renovación**"); (b) este Contrato de arrendamiento entrará en vigencia el último día del plazo inicial de 98 años, y (c) el Propietario de la vivienda no estará en incumplimiento de este Contrato de arrendamiento ni de ninguna Hipoteca permitida el último día del plazo inicial de 98 años.

Cuando el Propietario de la vivienda haya ejercido la opción de renovación, el Propietario de la vivienda y MACLT firmarán un memorando que indique que la opción ha sido ejercida. El memorando deberá cumplir con los requisitos de un Aviso de arrendamiento según se establece en la Sección 13.11 a continuación. MACLT registrará este memorando de acuerdo con los requisitos de la ley inmediatamente después del comienzo del plazo de renovación.

3.3 SI MACLT DECIDE VENDER UN TERRENO ARRENDADO, EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA TIENE DERECHO A COMPRAR. En el caso de que MACLT traspase o transfiera la propiedad o el título de propiedad del Terreno arrendado, voluntaria o involuntariamente, a cualquier otra persona o entidad, este Contrato de arrendamiento no cesará, sino que seguirá siendo vinculante y no se verá afectado. Además, en el caso de que MACLT intente vender, traspasar o transferir de cualquier otro modo el Terreno arrendado a cualquier persona o entidad que no sea una corporación sin fines de lucro, fideicomiso caritativo, agencia gubernamental u otra entidad similar que comparta las metas y objetivos establecidos en las consideraciones preliminares anteriores, o como garantía de un préstamo hipotecario, el Propietario de la vivienda tendrá derecho de tanteo para comprar el Terreno arrendado. Este derecho será el especificado en el **Anexo D** de este Contrato de arrendamiento, que forma parte de este Contrato de arrendamiento por referencia. Cualquier venta u otra transferencia del Terreno arrendado contraria a esta Sección será nula y sin efecto.

ARTÍCULO 4 USO DEL TERRENO ARRENDADO

4.1 SOLO PARA USO RESIDENCIAL. El Propietario de la vivienda usará, y permitirá que otros usen, el Terreno arrendado y las Mejoras (como se define en el Artículo 7 a continuación) solo para fines residenciales y cualquier actividad relacionada con el uso residencial que esté permitida por la ley de zonificación aplicable cuando se firmó el contrato.

4.2 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA DEBE OCUPAR LA VIVIENDA AL MENOS 8 MESES AL AÑO. El Propietario de la vivienda ocupará las Mejoras en el Terreno arrendado como su "Residencia principal" según lo define el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. El Propietario de la vivienda ocupará el Terreno arrendado durante al menos ocho (8) meses de cada año natural durante el plazo de este Contrato de arrendamiento, a menos que MACLT acuerde lo contrario. La ocupación por parte de hijos u otros miembros de la familia inmediata o dependientes del Propietario de la vivienda, sin ninguna obligación de pagar el alquiler o proporcionar servicios en lugar del alquiler al Propietario de la vivienda, se considerará ocupación por parte del Propietario de la vivienda. Ni el cumplimiento del requisito de ocupación ni el permiso de MACLT por un período prolongado de no ocupación constituyen un permiso para arrendar la Vivienda y subarrendar el Terreno arrendado, que se aborda a continuación en el Artículo 4.5.

4.3 MACLT SE RESERVA EL DERECHO DE INSPECCIONAR EL TERRENO. MACLT puede inspeccionar cualquier porción del Terreno arrendado en cualquier momento razonable y de cualquier manera razonable, con un aviso de al menos veinticuatro (24) horas de anticipación al Propietario de la vivienda, excepto en caso de emergencia; en tal caso, no se requerirá aviso, siempre que MACLT haya hecho esfuerzos razonables para avisar con anticipación al Propietario de la vivienda.

Si MACLT ha recibido un Aviso de intención de venta (como se describe a continuación), MACLT tiene el derecho de inspeccionar el interior de todos los edificios completamente cerrados para

determinar su condición previa a la venta. MACLT debe notificárselo al Propietario de la vivienda al menos 24 horas antes de llevar a cabo dicha inspección.

4.4 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA ES RESPONSABLE DEL USO POR PARTE DE TERCEROS. El Propietario de la vivienda será responsable del uso de la Vivienda y el Terreno arrendado por parte de todos los residentes y visitantes y cualquier otra persona que use el Terreno arrendado con el permiso del Propietario de la vivienda y deberá informar a todas las personas de las restricciones de uso establecidas en este Contrato de arrendamiento.

4.5 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA NO PUEDE CEDER NI TRANSFERIR ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIN EL PERMISO DE MACLT. Salvo que se disponga lo contrario en el Artículo 8 (con respecto a las Hipotecas permitidas) y el Artículo 10 (con respecto a las transferencias permitidas), y excepto por el alquiler de habitaciones incidental a la ocupación de la Vivienda por parte del Propietario de la vivienda y cumpliendo con cualquier otra restricción vigente en ese momento, el Propietario de la vivienda no asignará, subarrendará, venderá ni traspasará de ninguna otra manera ninguno de los derechos del Propietario de la vivienda bajo este Contrato de arrendamiento, por cualquier período de tiempo, sin el permiso por escrito de MACLT. El Propietario de la vivienda acepta que MACLT tendrá el derecho de retener dicho consentimiento para promover los propósitos de este Contrato de arrendamiento. Si se otorga el permiso para subarrendar, el subarrendamiento estará sujeto a las siguientes condiciones: a) cualquier subarrendamiento estará sujeto a todos los términos de este Contrato de arrendamiento; b) la tarifa de alquiler u ocupación cobrada al subarrendatario no será mayor que el monto de la Tarifa de arrendamiento cobrada al Propietario por MACLT, más un monto aprobado por MACLT para cubrir los costos del Propietario de la vivienda al ser dueño de la Vivienda, incluidos, entre otros, el costo de los impuestos, el seguro y los intereses hipotecarios.

4.6 DERECHO DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA AL DISFRUTE PACÍFICO. El Propietario de la vivienda tiene derecho a disfrutar sin interrupciones del Terreno arrendado, sujeto a los términos, convenios, condiciones, disposiciones, restricciones o reservas de este Contrato de arrendamiento.

4.7 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA DEBE USAR LA VIVIENDA Y EL TERRENO ARRENDADO DE MANERA RESPONSABLE Y DE CONFORMIDAD CON LA LEY. El Propietario de la vivienda deberá usar la Vivienda y el Terreno arrendado de una manera que no cause daño a otros ni cause una alteración del orden público. El Propietario de la vivienda deberá deshacerse de todos los desechos de manera segura e higiénica. El Propietario de la vivienda mantendrá todas las partes de la Vivienda y el Terreno arrendado en condiciones seguras, sólidas y habitables, en pleno cumplimiento de todas las leyes y reglamentos, y en las condiciones necesarias para mantener la cobertura de seguro requerida por el Artículo 9 de este Contrato de arrendamiento. El Propietario de la vivienda tendrá derecho a impugnar, en nombre del Propietario de la vivienda o en nombre del Propietario de la vivienda y MACLT, sin costo para MACLT, la validez o aplicación de cualquier ley, ordenanza, regla o reglamento mencionado anteriormente.

ARTÍCULO 5 TARIFA DE ARRENDAMIENTO

5.1 TARIFA DE ARRENDAMIENTO. En consideración a la posesión, uso continuo y ocupación del Terreno arrendado, y para sufragar los costos administrativos de la operación de MACLT, el Propietario de la vivienda le deberá pagar a MACLT una tarifa de arrendamiento mensual (la "**Tarifa de arrendamiento**") equivalente a:

Una **Tarifa de arrendamiento** determinada de acuerdo con la sección 5.4 a continuación, por la cantidad inicial de \$ _____, y cada mes subsiguiente a partir de entonces.

5.2 CUÁNDO SE DEBE PAGAR LA TARIFA DE ARRENDAMIENTO. Sujeto a las disposiciones de la Sección 6.2 a continuación, la Tarifa de arrendamiento se pagará en la ubicación principal de negocios de MACLT el primer día de cada mes de cada año del plazo de este Contrato de arrendamiento. A menos que la Tarifa de arrendamiento deba ser depositada y pagada por un Acreedor hipotecario autorizado, en cuyo caso el pago se realizará según lo indique el Acreedor hipotecario. En el caso de que este Contrato de arrendamiento comience entre cualquiera de las fechas de pago mensual, se pagará una parte prorrateada de la Tarifa del arrendamiento por el saldo de dicho mes al momento de la ejecución de este Contrato de arrendamiento.

5.3 MACLT PUEDE REDUCIR, RETRASAR O RENUNCIAR A LA TARIFA DE ARRENDAMIENTO PARA HACERLO MÁS ASEQUIBLE. MACLT, según su exclusivo criterio, puede reducir, retrasar o renunciar por completo a la Tarifa de arrendamiento por un período de tiempo con el fin de hacer más asequibles los costos mensuales del Propietario de la vivienda. Cualquier reducción o suspensión de este tipo debe hacerse por escrito y estar firmada por MACLT.

5.4 LA TARIFA DE ARRENDAMIENTO PUEDE AUMENTARSE DE VEZ EN CUANDO. La Tarifa de arrendamiento especificada en la Sección 5.1 anterior se ha calculado para aproximarse, en parte, al valor justo de alquiler mensual del Terreno arrendado, vigente al comienzo del plazo inicial de este Contrato de arrendamiento, reconociendo que su uso está restringido por las disposiciones de este Contrato de arrendamiento. La Tarifa de arrendamiento se ajustará según lo dispuesto en este Contrato.

MACLT se reserva el derecho de aumentar las Tarifas de arrendamiento de vez en cuando y a su discreción, con la excepción de que no se hará ningún aumento en las tarifas sin una moción debidamente enviada y aprobada dentro de la Junta Directiva de MACLT; dicha moción deberá haberle sido anunciada al Propietario de la vivienda al menos un mes antes del ajuste en las Tarifas de arrendamiento. En ningún caso se aumentarán las tarifas de arrendamiento contra un solo hogar, sino que únicamente se aumentarán contra todos los hogares de conformidad con la moción de la Junta Directiva.

5.5 LA TARIFA DE ARRENDAMIENTO AUMENTARÁ SI SE ELIMINAN LAS RESTRICCIONES. Si, por cualquier motivo, las disposiciones del Artículo 10 con respecto a las transferencias de la Vivienda o las Secciones 4.4 y 4.5 con respecto a la ocupación y el subarrendamiento se suspenden o invalidan por un período de tiempo, entonces durante ese tiempo la Tarifa de uso del terreno arrendado se incrementará a un monto calculado por MACLT que iguale el valor justo de alquiler del Terreno arrendado para uso no restringido por las disposiciones suspendidas. Dicho aumento entrará en vigor 90 días después de la notificación por escrito de MACLT al Propietario de la vivienda. A partir de entonces, mientras estas restricciones no se restablezcan en el Contrato de arrendamiento, MACLT puede, en momentos puntuales, aumentar aún más el monto de dicha Tarifa de uso del terreno arrendado, siempre que el monto de la Tarifa de uso del terreno arrendado no exceda el valor justo de alquiler de la propiedad.

5.6 SI EL PAGO SE RETRASA, MACLT PUEDE COBRAR INTERESES. Si MACLT no ha recibido ninguna cuota mensual de la Tarifa de arrendamiento en o antes de la fecha en que dicha cuota sea pagadera por primera vez en virtud de este Contrato de arrendamiento (la "**Fecha de vencimiento**"),

MACLT puede exigir que el Propietario de la vivienda pague intereses sobre el monto impagado desde la Fecha de vencimiento hasta la fecha en que MACLT reciba dicho pago o cuota, a una tasa que no exceda una APR (por sus siglas en inglés) (Tasa de Porcentaje Anual) del tres por ciento (3%). Dichos intereses se considerarán una Tarifa de arrendamiento adicional y serán pagados por el Propietario de la vivienda a MACLT a pedido; a menos que MACLT renuncie a dichos intereses que de otro modo serían pagaderos a MACLT si dicho pago pudiera causar dificultades o si MACLT recibe la Tarifa de arrendamiento el trigésimo (30^o) día después de la Fecha de vencimiento o antes.

5.7 MACLT PUEDE COBRAR TARIFAS IMPAGADAS CUANDO SE VENDE LA VIVIENDA.

En el caso de que cualquier monto de la Tarifa de Arrendamiento pagadera permanezca impagado cuando se venda la Vivienda, el monto pendiente de la Tarifa de Arrendamiento pagadera, incluidos los intereses según lo dispuesto anteriormente, se pagará a MACLT con cargo a los ingresos de la venta que de otro modo le corresponderían al Propietario de la vivienda. MACLT tendrá, y el Propietario de la vivienda por la presente acepta, un derecho de retención sobre la Vivienda por cualquier Tarifa de arrendamiento impagada. Dicho derecho de retención será anterior a todos los demás derechos de retención y gravámenes sobre la Vivienda, excepto (a) derechos de retención y gravámenes registrados antes del registro de este Contrato de arrendamiento, (b) hipotecas permitidas según se define en la sección 8.1 a continuación; y (c) derechos de retención por impuestos sobre bienes inmuebles y otras evaluaciones o cargos gubernamentales contra la Vivienda.

ARTÍCULO 6 IMPUESTOS Y TASACIONES

6.1 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA ES RESPONSABLE DE PAGAR TODOS LOS IMPUESTOS Y TASACIONES. El Propietario de la vivienda pagará directamente, cuando corresponda, todos los impuestos y tasaciones gubernamentales que se relacionen con la Vivienda y el Terreno arrendado (incluidos los impuestos relacionados con la participación de MACLT sobre el Terreno arrendado).

6.2 MACLT LE PASARÁ CUALQUIER FACTURA DE IMPUESTOS QUE RECIBA AL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA. En el caso de que la autoridad tributaria local facture a MACLT cualquier parte de los impuestos sobre la Vivienda o el Terreno arrendado, MACLT le pasará la factura al Propietario de la vivienda y el Propietario de la vivienda pagará de inmediato esta factura.

Mientras el Propietario de la vivienda no esté en mora o incumplimiento en virtud del Contrato de arrendamiento, se le permitirá pagar directamente todos los Impuestos; pero tras la notificación (por parte de la autoridad fiscal que tenga jurisdicción, o por MACLT) de que el Propietario de la vivienda no está cumpliendo con el pago de dichos Impuestos, MACLT puede requerir que se realicen algunos o todos los pagos a MACLT junto con la Tarifa de arrendamiento según se especifica en el Artículo 5.

6.3 DERECHO DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA A DISPUTAR IMPUESTOS. El Propietario de la vivienda tendrá derecho a disputar o impugnar el monto o la validez de cualquier Impuesto o tasación sobre las Mejoras o sobre el Terreno arrendado. MACLT, previa solicitud por escrito del Propietario de la vivienda, se unirá a dichos procedimientos si el Propietario de la vivienda determina razonablemente que será necesario o conveniente que MACLT lo haga para que el Propietario de la vivienda pueda seguir adelante con dichos procedimientos. Todos los demás costos y gastos de dichos procedimientos correrán a cargo del Propietario de la vivienda. No obstante lo anterior, los

impuestos o gravámenes contra o que incluyan el Terreno arrendado se disputarán solo con el consentimiento de MACLT.

6.4 SI EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA NO CUMPLE CON EL PAGO DE LOS IMPUESTOS, MACLT PUEDE AUMENTAR LA TARIFA DE ARRENDAMIENTO. En el caso de que el Propietario de la vivienda no pague los Impuestos u otros cargos especificados en la Sección 6.1 anterior que de otro modo no forman parte de la Tarifa de arrendamiento, MACLT puede aumentar los pagos de la Tarifa de arrendamiento por parte del Propietario de la vivienda para que la suma total recaudada compense el costo de cualquier Impuesto atrasado y actual u otros cargos, y realice dichos pagos dentro de los plazos fijados.

6.5 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA DEBE PROPORCIONARLE A MACLT UNA PRUEBA DE CUMPLIMIENTO CON LOS PAGOS. Tras el pago, cada parte proporcionará evidencia satisfactoria para la otra que documente el pago de todos los Impuestos, tasaciones y cargos abonados por dicha parte según lo requieran o permitan las disposiciones de este Contrato de arrendamiento. Una fotocopia de un recibo pagado por dichos cargos que muestre el pago realizado antes de la fecha de vencimiento será el método habitual para proporcionar dicha evidencia.

ARTÍCULO 7 MEJORAS

7.1 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA ES DUEÑO DE LA VIVIENDA Y DE TODAS LAS DEMÁS MEJORAS EN EL TERRENO ARRENDADO. La Vivienda y todos y cada uno de los edificios, estructuras, accesorios y otras mejoras compradas por el Propietario de la vivienda o construidas o colocadas por el Propietario de la vivienda en cualquier parte del Terreno arrendado en cualquier momento durante el plazo de este Contrato de arrendamiento (las "Mejoras") serán y seguirán siendo propiedad del Propietario de la vivienda hasta la venta o transferencia de la Vivienda, momento en el cual las Mejoras pasarán a ser propiedad del nuevo propietario. La titularidad de dichas Mejoras recae en el Propietario de la vivienda, siempre que los derechos de propiedad estén sujetos y subordinados a las disposiciones de este Contrato de arrendamiento, y en particular a la Sección 7.6 y al Artículo 10 a continuación, con respecto a la disposición de las Mejoras por parte del Propietario de la vivienda y la Opción de compra por parte de MACLT.

El Propietario de la vivienda no eliminará ni retirará ninguna parte de la Vivienda ni ninguna otra Mejora del Terreno arrendado sin el consentimiento previo por escrito de MACLT. A pesar de la prohibición anterior sobre la liquidación de las Mejoras, el Propietario de la vivienda tendrá el derecho absoluto de eliminar cualquier estructura no permanente que el Propietario de la vivienda pueda haber colocado en el Terreno arrendado, incluidas, a modo de ejemplo, estructuras móviles como equipos de juegos infantiles, piscinas elevadas desmontables, perreras y jardineras. La eliminación de todas las demás Mejoras solo se puede realizar con el consentimiento previo por escrito de MACLT, que MACLT, a su discreción, puede denegar por cualquier motivo.

7.2 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA COMPRA LAS MEJORAS AL FIRMAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El título de las Mejoras ubicadas en el Terreno arrendado a la fecha en que se celebre el Contrato de arrendamiento se transferirá al Propietario de la vivienda mediante escritura, cuya forma se adjunta a este Contrato como **Anexo F**.

7.3 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA DEBE RECIBIR EL CONSENTIMIENTO POR ESCRITO DE MACLT ANTES DE LA CONSTRUCCIÓN Y ALTERACIÓN DE LAS MEJORAS. Cualquier alteración material de cualquier Mejora existente y la construcción de cualquier nueva Mejora está sujeta a las siguientes condiciones:

- a. 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;
- b. toda construcción debe ser consistente con los usos permitidos establecidos en el Artículo 4;
- c. 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; y
- d. el Propietario de la vivienda deberá proporcionarle a MACLT una copia de los planos y permisos de construcción para dicha construcción antes de comenzarla. El Propietario de la vivienda debe enviarle esta solicitud por escrito a MACLT antes de comenzar la construcción.

A continuación, MACLT, en un plazo de catorce (14) días a partir de la recepción de toda la información necesaria (incluida cualquier información adicional que haya solicitado), le proporcionará al Propietario de la vivienda ya sea su consentimiento por escrito o una declaración por escrito de sus razones para no dar su consentimiento. El Propietario de la vivienda debe recibir el consentimiento por escrito de MACLT antes de poder comenzar la construcción.

7.4 PROHIBICIÓN DE GRAVÁMENES. Ningún gravamen por servicios, mano de obra o materiales resultantes de las mejoras de capital del Propietario de la vivienda se atribuirá al título de MACLT o a su participación en el Terreno arrendado ni a cualquier otra propiedad de MACLT. El Propietario de la vivienda no deberá sufrir ni permitir que se presente un gravamen legal o similar de ningún vendedor, mecánico, trabajador o proveedor de materiales contra el Terreno arrendado, las Mejoras o de cualquier participación de MACLT o del Propietario de la vivienda que permanezca más de sesenta (60) días después de haber sido presentado, y el Propietario de la vivienda deberá hacer que dicho gravamen se elimine del registro mediante pago, depósito, fianza, orden de un tribunal de jurisdicción competente o según lo permita la ley. Si el Propietario de la vivienda no logra que dicho gravamen se cancele dentro de los sesenta (60) días posteriores a su presentación, entonces, además de cualquier otro derecho o recurso de MACLT, MACLT puede, pero no estará obligado a, cancelar el mismo pagando la cantidad en cuestión. El Propietario de la vivienda de buena fe y a expensas del Propietario de la vivienda puede disputar la validez de cualquier gravamen declarado, siempre que el Propietario de la vivienda haya proporcionado una fianza por un monto establecido por ley o suficiente para liberar de dicho gravamen el Terreno arrendado. Cualquier monto pagado por MACLT con respecto a dichos gravámenes se considerará una Tarifa de arrendamiento adicional pagadera por el Propietario de la vivienda según se le solicite.

7.5 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA ES RESPONSABLE DE LOS SERVICIOS, EL MANTENIMIENTO Y LAS REPARACIONES. El Propietario de la vivienda mantendrá el Terreno arrendado y todas las Mejoras de acuerdo con todas las leyes, reglas, ordenanzas, órdenes y regulaciones aplicables de todas las agencias y entidades gubernamentales que tengan jurisdicción y todas las compañías de seguros que aseguren la totalidad o parte del Terreno arrendado o las Mejoras. MACLT no estará obligado a proporcionar ningún servicio o instalación, incluidos, entre otros, calefacción,

electricidad, aire acondicionado o agua, ni a realizar reparaciones al Terreno arrendado o Mejoras, y el Propietario de la vivienda asume por la presente la responsabilidad total y exclusiva de proporcionar todos los servicios o instalaciones.

7.6 CUANDO FINALIZA EL ARRENDAMIENTO, LA PROPIEDAD VUELVE A MACLT, QUIEN REEMBOLSARÁ AL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA. Al vencimiento o terminación de este Contrato de arrendamiento, la propiedad de la Vivienda volverá a MACLT. Al asumir el título de la Vivienda, MACLT le pagará de inmediato al Propietario de la vivienda y al Acreedor(es) hipotecario(s) autorizado(s), de la siguiente manera:

EN PRIMER LUGAR, MACLT le pagará a cualquier Acreedor hipotecario autorizado el monto total adeudado a dicho acreedor hipotecario por el Propietario de la vivienda;

EN SEGUNDO LUGAR, MACLT le pagará al Propietario de la vivienda el saldo del Precio de la opción de compra calculado de conformidad con el artículo 10 a continuación, incluida la compensación por Mejoras de infraestructura capital calificadas, a partir del momento del retorno de la propiedad, menos el monto total de cualquier Tarifa de arrendamiento impagada y cualquier otro monto adeudado a MACLT según los términos de este Contrato de arrendamiento. El Propietario de la vivienda será responsable de los costos necesarios para eliminar cualquier gravamen adicional u otros cargos relacionados con la Vivienda que se le puedan aplicar a la Vivienda. Si el Propietario de la vivienda no liquida dichos gravámenes o cargos, el saldo adeudado al Propietario de la vivienda también se reducirá en la cantidad necesaria para cumplir con dichos gravámenes o cargos, incluidos los honorarios razonables de abogados en que incurra MACLT.

ARTÍCULO 8 FINANCIAMIENTO HIPOTECARIO DE ARRENDAMIENTO

8.1 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA SOLO PUEDE HIPOTECAR LA VIVIENDA CON EL PERMISO DE MACLT. El Propietario de la vivienda puede hipotecar la Vivienda, incluido cualquier préstamo o línea de crédito con garantía hipotecaria, solo con el permiso por escrito de MACLT, que MACLT puede denegar a su exclusivo criterio. Cualquier hipoteca o escritura de fideicomiso permitida por escrito por MACLT se define como una Hipoteca permitida, y el titular de dicha hipoteca o escritura de fideicomiso es un Acreedor hipotecario autorizado.

8.2 AL FIRMAR ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, MACLT DA SU CONSENTIMIENTO A LA HIPOTECA ORIGINAL. Al firmar este Contrato de arrendamiento, MACLT otorga permiso por escrito para cualquier hipoteca o escritura de fideicomiso firmada por el Propietario de la vivienda a partir del día en que se firma este Contrato de arrendamiento con el propósito de financiar la compra de la Vivienda por parte del Propietario de la vivienda.

8.3 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA DEBE OBTENER UN PERMISO ESPECÍFICO POR ESCRITO PARA REFINANCIAR O PARA OTRAS HIPOTECAS POSTERIORES. Si, en cualquier momento posterior a la compra de la Vivienda y la firma del Contrato de arrendamiento, el Propietario solicita un préstamo que debe estar garantizado por una hipoteca sobre la Vivienda (para refinanciar una Hipoteca permitida existente o para financiar reparaciones del hogar o para cualquier otro propósito), el Propietario de la vivienda debe informar a MACLT, por escrito, de los términos y

condiciones propuestos quince (15) días hábiles antes del cierre esperado del préstamo. La información que se le proporcionará a MACLT debe incluir:

- a. el nombre de la entidad propuesta para realizar el préstamo;
- b. la razón del propietario para solicitar el préstamo;
- c. el monto principal del préstamo propuesto y la deuda hipotecaria total que resultará de la combinación del préstamo y la deuda hipotecaria existente, si corresponde;
- d. costos de cierre estimados;
- e. la tasa de interés;
- f. el calendario de pagos; y
- g. una copia de la tasación encargada en relación con la solicitud de préstamo.

MACLT también puede solicitar que el Propietario de la vivienda presente información adicional. MACLT no permitirá dicho préstamo hipotecario si el préstamo aumenta la deuda hipotecaria total del Propietario de la vivienda a un monto mayor del 100% del Precio de la opción de compra vigente en ese momento, calculado de conformidad con el Artículo 10 a continuación, o si los términos de la transacción amenazan de otro modo los intereses del Propietario de la vivienda o de MACLT.

8.4 DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ACREEDOR HIPOTECARIO AUTORIZADO.

Cualquier Acreedor hipotecario autorizado tendrá todos los derechos y protecciones establecidos en el "Anexo: Hipotecas permitidas, Parte B, Derechos del acreedor hipotecario autorizado", que forma parte de este Contrato de arrendamiento por referencia. Cualquier Acreedor hipotecario autorizado estará obligado por cada uno de los requisitos establecidos en "Anexo: Hipotecas permitidas, Parte A, Obligaciones del acreedor hipotecario autorizado", que forma parte de este Contrato de arrendamiento por referencia, a menos que el requisito particular sea eliminado, contradicho o modificado por una Cláusula adicional de este Contrato de arrendamiento firmado por el Propietario de la vivienda y MACLT para modificar los términos del Contrato de arrendamiento durante el plazo de la Hipoteca permitida.

8.5 EN CASO DE EJECUCIÓN HIPOTECARIA, CUALQUIER GANANCIA QUE EXCEDA EL PRECIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA REVERTIRÁ EN MACLT. El Propietario de la vivienda y MACLT reconocen que sería contrario a los propósitos de este acuerdo si el Propietario de la vivienda pudiera recibir más que el Precio de la opción de compra como resultado de la ejecución hipotecaria de una hipoteca. Por lo tanto, el Propietario de la vivienda por la presente, asigna de forma irrevocable a MACLT todos los ingresos netos de la venta de la Vivienda que de otro modo habrían sido pagaderos al Propietario de la vivienda y que exceden la cantidad de ingresos netos que el Propietario de la vivienda habría recibido si la propiedad se hubiera vendido por el Precio de la opción de compra, calculado como se describe en el Artículo 10 a continuación. El Propietario de la vivienda autoriza y solicita al Acreedor hipotecario autorizado, o a cualquier parte que realice cualquier venta, a pagar dicho monto en exceso directamente a MACLT. Si, por cualquier motivo, dicha cantidad en exceso se le paga al Propietario de la vivienda, el Arrendatario por la presente, acepta pagar de inmediato dicha cantidad a MACLT.

ARTÍCULO 9 RESPONSABILIDAD, SEGUROS, DAÑOS Y DESTRUCCIÓN, EXPROPIACIÓN POR CAUSA DE BIEN PÚBLICO

9.1 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA ASUME TODA LA RESPONSABILIDAD. El Propietario de la vivienda asume la responsabilidad exclusiva ante todas y cada una de las personas y autoridades relacionadas con su posesión, ocupación y uso del Terreno arrendado.

9.2 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA DEBE DEFENDER A MACLT CONTRA TODOS LOS RECLAMOS DE RESPONSABILIDAD. El Propietario de la vivienda deberá defender, indemnizar y eximir de responsabilidad a MACLT contra toda responsabilidad y reclamaciones de responsabilidad por daños o lesiones a personas o bienes por cualquier causa en o relacionado con el Terreno arrendado. El Propietario de la vivienda renuncia a todos los reclamos contra MACLT por daños o lesiones a personas o bienes en o relacionado con el Terreno arrendado. Sin embargo, MACLT seguirá siendo responsable de los daños o lesiones debidos a actos u omisiones gravemente negligentes o intencionales de MACLT o sus agentes o empleados.

9.3 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA DEBE REEMBOLSAR A MACLT. En el caso de que MACLT deba pagar cualquier suma que sea responsabilidad u obligación del Propietario de la vivienda, el Propietario de la vivienda le reembolsará a MACLT dicho pago y los gastos razonables causados por el mismo.

9.4 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA DEBE ASEGURAR LA VIVIENDA CONTRA PÉRDIDAS Y DEBE MANTENER UN SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EN LA VIVIENDA Y EN EL TERRENO ARRENDADO.

a. Seguro de daños. El Propietario de la vivienda deberá, a su cargo exclusivo, mantener todas las Mejoras aseguradas continuamente contra pérdidas o daños por incendio y los riesgos de cobertura extendida por el valor total de reemplazo de dichas Mejoras o una cantidad menor que sea suficiente para evitar un seguro compartido sobre las Mejoras.

b. Seguro de responsabilidad civil. El Propietario de la vivienda deberá, exclusivamente a su cargo, mantener un seguro de responsabilidad civil continuamente vigente que cubra las Mejoras y el Terreno arrendado y sus pertenencias por un monto de no menor de trescientos mil dólares (\$300,000.00), por lesiones o muerte de cualquier persona; y de quinientos mil dólares (\$500,000.00) por lesiones o muerte de cualquier número de personas en un solo incidente; y de trescientos mil dólares (\$300,000.00) por daños a la propiedad. El monto en dólares de cada una de dichas coberturas se ajustará a solicitud de MACLT, realizada no más de una vez cada dos años, con un aviso de 30 días al Propietario de la vivienda. Este ajuste no excederá el porcentaje de aumento (si lo hubiera) durante el período transcurrido desde el último ajuste en el índice de precios al consumidor, el promedio de las ciudades de los Estados Unidos para todos los consumidores urbanos; o, si no hay ninguno, para áreas urbanas del tamaño de Madison, Wisconsin, o cualquier otro índice que mida razonablemente los ajustes en los montos de cobertura para el tipo de seguro aplicable. La Oficina de Precios y Condiciones de Vida de la Oficina de Estadísticas Laborales del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos mantiene dicho índice. Dicho seguro específicamente asegurará al Propietario contra toda responsabilidad asumida en virtud de este Contrato de arrendamiento, así como contra toda responsabilidad impuesta por la ley, y también asegurará a MACLT como asegurado adicional para crear la misma responsabilidad por parte de la aseguradora como si se hubieran redactado pólizas separadas para MACLT y el Propietario de la vivienda.

c. Certificados de seguro. El Propietario de la vivienda deberá proporcionarle a MACLT un certificado de seguro para todas las pólizas y renovaciones de pólizas. Las pólizas originales (o

certificados de las mismas) se le entregarán al Acreedor hipotecario autorizado. Todas las pólizas de seguro de daños deberán cubrir cualquier pérdida pagadera a cualquier Acreedor hipotecario autorizado, según puedan aparecer sus intereses, de conformidad con una cláusula o endoso hipotecario estándar. El Propietario de la vivienda y MACLT autorizan y ordenan irrevocablemente al Acreedor hipotecario autorizado que acepte y retenga toda la indemnización del seguro de daños para su uso de acuerdo con las disposiciones del Contrato de arrendamiento (y, en la medida en que no sean incompatibles con los requisitos de este Contrato de arrendamiento, con las disposiciones de la Hipoteca permitida). Todas las pólizas también contendrán condiciones adicionales de que no sean canceladas, reducidas en monto o cobertura o modificadas de otra manera por la agencia de seguros interesada sin que se le notifique por escrito a MACLT con al menos treinta (30) días de anticipación. MACLT tendrá derecho a participar en los acuerdos o ajustes de cualquier pérdida cubierta por dichas pólizas de seguro. Cualquier Acreedor hipotecario autorizado tendrá derecho a participar en cualquier ajuste o acuerdo sobre cualquier pérdida con el fin de proteger sus derechos de acuerdo con este Contrato de arrendamiento. No se ajustará ninguna pérdida sin el consentimiento previo por escrito de cualquier Acreedor hipotecario autorizado.

9.5 QUÉ SUCEDE SI LA VIVIENDA SUFRE DAÑOS O ES DESTRUIDA. Salvo lo dispuesto a continuación, en caso de incendio u otro daño a la Vivienda, el Propietario de la vivienda tomará todas las medidas necesarias para asegurar la reparación de dicho daño y la restauración de la Vivienda a su condición inmediatamente anterior al daño. Todas estas reparaciones y rehabilitaciones se completarán lo antes posible. El propietario de la vivienda también tomará de inmediato todas las medidas necesarias para garantizar que el Terreno arrendado sea seguro y que la Vivienda dañada no constituya un peligro para las personas o los bienes.

Si el Propietario de la vivienda, basándose en presupuestos profesionales, determina (a) que la reparación y rehabilitación completas son físicamente imposibles, o (b) que las aportaciones provenientes de la indemnización del seguro aportarán menos del costo total de las reparaciones necesarias y que el Propietario de la vivienda no puede permitirse cubrir el balance del costo de las reparaciones, entonces el Propietario de la vivienda le notificará a MACLT acerca de este problema, y MACLT puede ayudar a resolverlo. Los medios utilizados para resolver el problema pueden incluir esfuerzos para aumentar las aportaciones del seguro disponibles, esfuerzos para reducir el costo de las reparaciones necesarias, esfuerzos para conseguir un financiamiento asequible que cubra los costos de reparación no cubiertos por las aportaciones del seguro y cualquier otro método acordado tanto por el Propietario de la vivienda como por MACLT.

Si el Propietario de la vivienda y MACLT no pueden ponerse de acuerdo sobre una forma de rehabilitar la Vivienda en ausencia de aportaciones adecuadas del seguro, entonces el Propietario de la vivienda puede darle a MACLT un aviso por escrito de la intención de rescindir el Contrato de arrendamiento. La fecha de terminación efectiva no será inferior a sesenta (60) días después de la fecha del aviso del propietario de su intención de rescisión del Contrato. Al momento de la liquidación, cualquier aportación del seguro pagadero al Propietario de la vivienda por daños a la Vivienda se abonará de la siguiente manera.

EN PRIMER LUGAR, a los gastos de su recolección;

EN SEGUNDO LUGAR, a cualquier Acreedor hipotecario autorizado, en la medida exigida por las Hipotecas permitidas;

EN TERCER LUGAR, a los gastos de cercamiento, cerramiento o demolición de los restos de la Vivienda y limpieza de los escombros.;

EN CUARTO LUGAR, a MACLT por cualquier cantidad adeudada en virtud de este Contrato de arrendamiento;

EN QUINTO LUGAR, al Propietario de la vivienda, hasta una cantidad igual al Precio de la opción de compra, según su valoración del día anterior a la pérdida, menos los montos pagados con respecto a las cláusulas segunda, tercera y cuarta anteriores;

EN SEXTO LUGAR, el saldo, en caso de haberlo, a MACLT.

9.6 QUÉ SUCEDE SI PARTE O LA TOTALIDAD DEL TERRENO SE TOMA PARA USO PÚBLICO. En caso de:

a. Una toma de posesión de todo el Terreno arrendado por razón de expropiación para uso público u otra acción de la autoridad pública antes del vencimiento del plazo de este Contrato de Arrendamiento, este Contrato de Arrendamiento terminará a partir de la fecha en que el Propietario deba renunciar a la posesión del Terreno arrendado, y el monto total de cualquier adjudicación que se pague se asignará de acuerdo con la misma proporción calculada para daños de acuerdo con la Sección 9.5 anterior.

b. Una toma de posesión de una porción del Terreno arrendado, entonces la indemnización pagada o pagadera en razón de dicha toma de posesión se asignará de la siguiente manera:

i. Si la toma de posesión afecta solo a una parte del Terreno arrendado y no a las Mejoras, y si el resto del Terreno arrendado no se ha reducido tanto en tamaño como para constituir un uso no conforme, toda la indemnización se le asignará a MACLT y la Tarifa de arrendamiento se reducirá de forma proporcional.

ii. Si se toma posesión de parte, pero no de todas, las Mejoras y las Mejoras restantes pueden rehabilitarse razonablemente a un uso residencial consistente con este Contrato de arrendamiento, MACLT recibirá la parte de la indemnización otorgada por la toma de posesión del Terreno arrendado. La parte de la indemnización asignada para la realización de Mejoras se asignará primero al costo de reparación y rehabilitación de las Mejoras restantes y el saldo de la siguiente manera:

En el caso de una toma de posesión de una porción del Terreno arrendado que no resulte en daños a la Vivienda o una reducción significativa en la utilidad o conveniencia del Terreno arrendado para fines residenciales, según lo determine razonablemente MACLT, entonces cualquier compensación monetaria por dicha toma de posesión se asignará en su totalidad a MACLT.

En el caso de una toma de posesión de una porción del Terreno arrendado que resulte en daños a la Vivienda solo en la medida en que la Vivienda pueda rehabilitarse razonablemente a un uso residencial consistente con este Contrato de arrendamiento, entonces el daño se tratará como se indica el daño en el Artículo 9.5 anterior, y la compensación monetaria se asignará de la misma manera en que se asignan las indemnizaciones del seguro en virtud del Artículo 9.5.

9.7 SI SE TOMA PARTE DEL TERRENO, LA TARIFA DE ARRENDAMIENTO PUEDE REDUCIRSE. En el caso de cualquier toma de posesión que reduzca el tamaño del Terreno arrendado pero que no resulte en la terminación del Contrato de Arrendamiento, MACLT reevaluará el valor justo de alquiler del Terreno arrendado restante y ajustará la Tarifa de arrendamiento si es necesario para garantizar que la tarifa mensual no exceda el valor justo de alquiler mensual del Terreno arrendado para su uso según se restringe en el Contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO 10 TRANSFERENCIA DE MEJORAS

10.1 LA INTENCIÓN DE ESTA DISPOSICIÓN ES PRESERVAR EL CARÁCTER ASEQUIBLE DEL ACCESO A VIVIENDA. MACLT y el Propietario de la vivienda acuerdan que las disposiciones de este Artículo 10 tienen la intención de preservar el carácter asequible de la Vivienda para los hogares de bajos ingresos y ampliar el acceso a las oportunidades de propiedad de vivienda para dichos hogares.

10.2 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA SOLO PUEDE TRANSFERIR LA VIVIENDA A HOGARES DE INGRESOS BAJOS O MODERADOS, DEFINIDOS COMO "HOGARES CUALIFICADOS". El Propietario solo puede transferir su participación en el Terreno arrendado y las Mejoras a MACLT o un Hogar calificado según se define en esta Sección 10.2 a continuación. Todas las transferencias se efectuarán en estricto cumplimiento del presente artículo 10. Cualquier transferencia que se pretenda hacer que no siga los procedimientos del artículo 10, excepto en el caso de una transferencia a un Acreedor hipotecario autorizado en lugar de una ejecución hipotecaria, será nula y sin efecto.

“**Hogar de bajos ingresos**” significará un "hogar" según se define en la ordenanza de zonificación aplicable a la ubicación descrita en el anexo A, cuyos ingresos combinados no excedan el cincuenta por ciento (50%), y “**Hogar de ingresos moderados**” significará un "hogar" (según se define) cuyos ingresos combinados no excedan el ochenta por ciento (80%) del ingreso familiar promedio para el Área Estadística Metropolitana de Madison (condado de Dane) para el número indicado de personas, según se determine en distintos momentos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (“**HUD**”, por sus siglas en inglés) o cualquier agencia sucesora. El Hogar debe cumplir con los requisitos a largo plazo de cualquier financiador original del proyecto en el momento de la reventa. Un Hogar calificado también debe cumplir con los requisitos, si los hay, de las Excepciones permitidas establecidas en las Escrituras.

10.3 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA PUEDE TRANSFERIR SU VIVIENDA A UN FIDEICOMISO REVOCABLE. Durante la vida del Propietario de la vivienda, y sujeto a la aprobación de MACLT, que puede denegarse en el ejercicio de la discreción razonable de MACLT, el Propietario de la vivienda puede transferir el título de la Vivienda a un fideicomiso revocable siempre que: (i) el Propietario de la vivienda continúe ocupando la Vivienda según lo requerido en la Sección 4.2, y (ii) el fideicomiso, el Propietario de la vivienda y MACLT ejecuten un Anexo al Contrato de arrendamiento del terreno de forma simultánea a la transferencia que asigne los derechos y obligaciones del Propietario de la vivienda en virtud del Contrato de arrendamiento del terrenos al fideicomiso, y (iii) la transferencia propuesta sea consistente con la póliza de MACLT que esté vigente en ese momento. El Propietario de la vivienda acepta pagar cualquier Tarifa administrativa de MACLT aplicable en el momento de la transferencia. Si el beneficiario designado de dicho fideicomiso es un Hogar calificado

en el momento del fallecimiento del Propietario de la vivienda, MACLT dará su consentimiento para la transferencia de la vivienda al beneficiario siempre que el beneficiario ejecute de manera simultánea un nuevo Contrato de arrendamiento del terreno con MACLT. Si el beneficiario no es un Hogar cualificado en el momento de la transferencia, MACLT ejercerá su Opción de compra o lo venderá a un Hogar cualificado utilizando la fórmula de reventa; de cualquier manera, los ingresos provenientes de la venta irán al beneficiario.

10.4 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA PUEDE TRANSFERIR LA VIVIENDA A CIERTOS HEREDEROS. Si el Propietario de la vivienda muere (o si muere el último copropietario de la vivienda sobreviviente), el albacea o representante personal del patrimonio del Propietario de la vivienda se lo notificará a MACLT dentro de los noventa (90) días posteriores a la fecha del fallecimiento. Al recibir dicha notificación, MACLT dará su consentimiento para la transferencia de la Vivienda a uno o más de los posibles herederos del Propietario de la vivienda enumerados a continuación como "a", "b" o "c", siempre que el heredero ejecute de manera simultánea un nuevo contrato de arrendamiento de terrenos con MACLT y entren dentro de la definición de Hogar cualificado:

- a. el cónyuge del Propietario de la vivienda; o
- b. el hijo o los hijos del Propietario de la vivienda; o
- c. miembro(s) del hogar del Propietario de la vivienda que haya(n) residido en el Terreno arrendado durante al menos un (1) año antes del fallecimiento del Propietario de la vivienda.

Cualquier otro heredero, legatario o beneficiario del remanente de la herencia del Propietario de la vivienda debe demostrar a satisfacción razonable de MACLT que cumple con la definición de Hogar de ingresos bajos o moderados en la Sección 10.2 anterior, y si dicha persona no puede demostrarlo, esa persona no tendrá derecho a la posesión del Terreno arrendado de acuerdo con las disposiciones de este Contrato de arrendamiento, y MACLT tendrá derecho a ejercer su derecho de recompra según lo dispuesto en este Artículo 10.

10.5 CÓMO SE CALCULA EL PRECIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA (PRECIO DE REVENTA). Tal como se emplea en este Contrato de arrendamiento, el Precio de la opción de compra será el menor de:

- a. Una cantidad igual a:
 1. el monto del Precio base del Propietario de la vivienda, más
 2. interés sobre el Precio base a una tasa porcentual anual (APR) del interés simple del uno por ciento (1.0%), calculado a partir de la fecha en que el Propietario de la vivienda adquirió el título de la Vivienda y hasta la fecha del Aviso de intención de venta, más
 3. crédito por cualquier bien que califique bajo la Póliza de mejoras de capital calificadas de MACLT, según se determine en distintos momentos; dicho crédito se calculará de acuerdo con la póliza.
- b. o, la cantidad máxima que sea asequible para los Hogares cualificados, según lo determine MACLT en el ejercicio de su discreción razonable.

No obstante lo anterior, en el caso de que se imponga una Tarifa administrativa de MACLT en el momento de la venta o transferencia, el Precio de la opción de compra se incrementará en el monto de la Tarifa administrativa de MACLT.

10.6 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA LE DEBE NOTIFICAR A MACLT SU INTENCIÓN DE VENDER. En el caso de que el Propietario de la vivienda desee vender o de alguna otra manera transferir la Vivienda, el Propietario de la vivienda le notificará por escrito dicho deseo a MACLT, utilizando el formulario de "Aviso de intención de venta" adjunto como Anexo I de este Contrato de arrendamiento (un "Aviso de intención de venta").

El Propietario de la vivienda acepta cumplir con la Póliza de reventa de MACLT y pagar cualquier Tarifa administrativa de MACLT aplicable en el momento de la venta.

10.7 MACLT SE RESERVA LA OPCIÓN DE COMPRA. Al recibir un Aviso de intención de venta por parte del Propietario de la vivienda, incluida una notificación de intención de transferencia en vida a los hijos, pero excluyendo una transferencia a un fideicomiso de conformidad con la Sección 10.3, MACLT tendrá la opción de comprar las Mejoras al Precio de opción de compra establecido en la Sección 10.5 anterior (la "Opción de compra").

Si MACLT elige ejercer la Opción de compra, MACLT le notificará al Propietario de la vivienda por escrito (el "Aviso de ejercer la opción") dentro de los treinta (30) días posteriores a la recepción del Aviso de intención de venta. El Aviso de ejercer la opción incluirá la determinación de MACLT del Precio de la opción de compra según se establece en la Sección 10.5 anterior. Después de entregar el aviso, MACLT tendrá noventa (90) días para completar la transacción de compra, dicho plazo puede extenderse de mutuo acuerdo entre MACLT y el Propietario de la vivienda. MACLT puede proceder a comprar la Vivienda directamente o puede asignar la Opción de compra a un Hogar cualificado.

Si MACLT no entrega a tiempo un Aviso de ejercer la opción o si MACLT no completa la transacción de compra dentro de los noventa (90) días posteriores a la entrega de su Aviso de ejercer la opción, la Opción de compra vencerá y el Propietario de la vivienda podrá proceder a vender la Vivienda según lo dispuesto en la Sección 10.8 a continuación.

10.8 SI LA OPCIÓN DE COMPRA VENCE, EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA PUEDE VENDER DE ACUERDO CON CIERTOS TÉRMINOS. Si la Opción de compra ha vencido, el Propietario de la vivienda puede vender la Vivienda a cualquier Hogar cualificado por una cantidad no mayor del Precio de la opción de compra aplicable en ese momento. Si el Propietario de la vivienda ha realizado esfuerzos con diligencia para vender la Vivienda durante al menos seis (6) meses después del vencimiento de la Opción de compra y la Vivienda aún no se ha vendido, el Propietario de la vivienda puede vender la Vivienda, por un precio no mayor que el Precio de la opción de compra aplicable en ese momento, a cualquier parte, independientemente de si esa parte se considera un Hogar cualificado.

10.9 DERECHO DE TANTEO EN LUGAR DE LA OPCIÓN. Si las disposiciones de la Opción de compra se vuelven inaplicables por cualquier motivo, MACLT tendrá derecho de prioridad o de tanteo para la compra de las Mejoras al precio de compra. Dicho derecho será el especificado en el Anexo D de este Contrato de arrendamiento. Cualquier venta o transferencia contraria a esta Sección, cuando corresponda, será nula y sin efecto.

10.10 TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL MOMENTO DE LA COMPRA; EL COMPRADOR CUALIFICADO RECIBIRÁ UN NUEVO CONTRATO DE

ARRENDAMIENTO. Este Contrato de arrendamiento concluirá con la transferencia de las Mejoras. MACLT presentará un nuevo contrato de arrendamiento a cualquier persona que adquiriera las Mejoras de conformidad con los términos de este Artículo 10 en términos sustancialmente similares a los términos de este Contrato de arrendamiento.

10.11 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA DEBE HACER LAS REPARACIONES NECESARIAS ANTES DE LA TRANSFERENCIA. Se le puede requerir al Propietario de la vivienda, de acuerdo con la Póliza de reventa de MACLT, que realice las reparaciones necesarias en las Mejoras antes de cualquier transferencia voluntaria de dichas Mejoras. La persona que compra la Vivienda ("Comprador") puede, antes de comprarla, contratar, asumiendo el coste, a un inspector de edificios con una licencia vigente de Inspector de viviendas para evaluar la condición de la Vivienda y preparar un informe por escrito de la condición ("Informe de inspección"). Tras la venta u otra transferencia, el Propietario de la vivienda (a) transferirá la Vivienda con todos los electrodomésticos comprados originalmente o los que se hayan reemplazado en la Vivienda en buen estado de funcionamiento o (b) reducirá el Precio de la opción de compra por el valor de mercado de dichos electrodomésticos en buen estado de funcionamiento que no se queden en la Vivienda.

ARTÍCULO 11 INCUMPLIMIENTO

11.1 CASOS DE INCUMPLIMIENTO. Se considerará un Caso de incumplimiento si:

a. el Propietario de la vivienda no cumple ni observa algún término o condición esencial de este Contrato de arrendamiento, y dicho incumplimiento no es subsanado por el Propietario de la vivienda dentro de los treinta (30) días posteriores a la notificación de MACLT al Propietario de la vivienda o dicho incumplimiento no es subsanado por ningún Acreedor hipotecario autorizado dentro de los sesenta (60) días posteriores a una notificación subsiguiente de MACLT a dicho Acreedor hipotecario autorizado de que el Propietario de la vivienda no ha subsanado dicho incumplimiento dentro del período de gracia inicial de 30 días. Sin embargo, en el caso de que el Propietario de la vivienda o el Acreedor hipotecario autorizado hayan comenzado a subsanar dicho incumplimiento dentro del período apropiado y continúe con dicha subsanación con la diligencia debida, pero no pueda, mediante el ejercicio de la diligencia debida, subsanar dicho incumplimiento dentro de dicho período, o en el caso de que el Acreedor hipotecario autorizado haya comenzado el embargo o ejecución hipotecaria u otros procedimientos para extinguir la participación del Propietario de la vivienda en este Contrato de arrendamiento, dicho período se extenderá por el período adicional que sea razonablemente necesario bajo las circunstancias para completar dicha subsanación o extinguir la participación del Propietario de la vivienda en el Contrato de arrendamiento; o

b. el patrimonio creado en este caso fuera tomado en ejecución o por otro proceso de la ley, o si el Propietario de la vivienda fuera judicialmente declarado en quiebra o bancarrota o insolvente de acuerdo con la ley, o si se efectuara cualquier cesión de la propiedad del Propietario de la vivienda para el beneficio de acreedores, o si un receptor, administrador concursal de quiebra involuntaria u otro agente similar fuera nombrado para hacerse cargo de la totalidad o de una parte sustancial de la propiedad del Propietario de la vivienda por un tribunal de jurisdicción competente, o si la petición debiera ser presentada para la reorganización del Propietario de la vivienda conforme a las disposiciones de la Ley Concursal de Bancarrota actual o futura, o si el Propietario de la vivienda debiera presentar una petición para dicha reorganización, o para la adopción de acuerdos en virtud de cualquier disposición de la Ley Concursal de bancarrota actual o futura y proporcionar un plan para que un deudor llegue a un acuerdo, satisfaga o prorrogue el plazo para el pago de las deudas y que el Propietario de la vivienda no pueda anular o conseguir un aplazamiento en cualquiera de las anteriores dentro de los treinta (30) días

después de que MACLT le haya enviado al Propietario de la vivienda la notificación de dicho incumplimiento o mora; siempre, sin embargo, que lo anterior no operara o permitiera a MACLT rescindir el Contrato de arrendamiento, siempre y cuando todos los pagos monetarios que deben ser abonados por el Propietario de la vivienda continúen siendo pagados en conformidad con los términos del Contrato de arrendamiento.

No obstante que existiera cualquier disposición en sentido contrario de esta sección 11.1, la falta de pago de las Tarifas de arrendamiento no constituirá un Caso de incumplimiento, siempre que, sin embargo, MACLT tenga derecho a cobrar las Tarifas de arrendamiento impagadas según se establece en la Sección 5.7 anterior.

En Caso de incumplimiento, MACLT puede, sujeto a los derechos de cualquier Acreedor hipotecario autorizado para subsanar los incumplimientos o extinguir la participación del Propietario de la vivienda en este Contrato de arrendamiento, inmediatamente o en cualquier momento posterior mientras exista el estado de incumplimiento, rescindir este Contrato de arrendamiento e iniciar procedimientos legales contra el Propietario de la vivienda. Si así lo permiten dichos procedimientos, MACLT, sin demanda ni aviso, puede entrar en el Terreno arrendado o en cualquier parte del mismo en nombre de la totalidad y retomar la posesión del mismo, y expulsar al Propietario de la vivienda y a quienes reclamen a través o bajo el Propietario de la vivienda y retirar sus efectos sin ser culpable de ningún tipo de infracción sobre la propiedad, y sin perjuicio de los recursos que de otro modo podrían utilizarse para atrasos en el alquiler o incumplimiento anterior del acuerdo. Si MACLT rescinde este Contrato de arrendamiento o si MACLT vuelve a entrar al Terreno arrendado de conformidad con un Caso de incumplimiento, el Propietario de la vivienda acepta pagar y ser responsable de cualquier Tarifa de arrendamiento impagada, daños que puedan adeudarse o que estén presentes antes o en relación con dicha terminación o nueva entrada, y todos los costos, honorarios y gastos razonables, incluidos, entre otros, los honorarios razonables de abogados, en los que incurra MACLT en busca de su compensación en virtud de este Contrato de arrendamiento.

Cualquier Acreedor hipotecario autorizado tendrá el derecho, pero no la obligación, de subsanar cualquier incumplimiento por parte del Propietario de la vivienda, así como el derecho de entrar y tomar posesión del Terreno arrendado y las Mejoras, si es necesario, para subsanar cualquier incumplimiento.

Si MACLT elige rescindir este Contrato de arrendamiento de conformidad con cualquier disposición del mismo, MACLT, como condición previa a dicha rescisión, se lo notificará de inmediato a cualquier Acreedor hipotecario autorizado. El Acreedor hipotecario autorizado tendrá derecho a posponer y extender la fecha especificada para la terminación de este Contrato de arrendamiento por un período suficiente para permitirle al Acreedor hipotecario autorizado establecer y completar el embargo o ejecución hipotecaria u otros procedimientos o de alguna otra manera adquirir o extinguir la participación del Propietario de la vivienda en este Contrato de arrendamiento.

Independientemente de cualquier disposición de esta Sección 12.1 en sentido contrario, si algún Acreedor hipotecario autorizado está realizando los pagos monetarios requeridos por este Contrato de arrendamiento y/o está procediendo diligentemente a subsanar cualquier otro incumplimiento o a ejecutar o embargar la Hipoteca permitida u obtener de otro modo la posesión de la propiedad arrendada, cualquier caso de incumplimiento no operará, ni le permitirá a MACLT, rescindir este Contrato de arrendamiento.

Ningún caso de incumplimiento o terminación de este Contrato de arrendamiento basado en la entrega de un aviso al Propietario de la vivienda será completo a menos que se haya entregado un aviso por escrito a cada Acreedor hipotecario autorizado como se requiere por la presente. Un incumplimiento en

virtud de este Contrato de arrendamiento constituirá un incumplimiento de las obligaciones del Propietario de la vivienda en virtud de la Hipoteca permitida, si los términos de la Hipoteca permitida así lo establecen.

Cada Acreedor hipotecario autorizado tendrá todos los derechos del Propietario de la vivienda con respecto a la subsanación de cualquier incumplimiento en virtud de este Contrato de arrendamiento por parte del Propietario de la vivienda. El Propietario de la vivienda autoriza y ordena irrevocablemente a MACLT a aceptar, y MACLT aceptará, el cumplimiento por parte del Acreedor hipotecario autorizado de cualquiera de los convenios o acuerdos por parte del Propietario de la vivienda que se realizarán con la misma fuerza y efecto como si lo hubiera realizado el Propietario de la vivienda.

11.2 INCUMPLIMIENTO DE MACLT.

a. Si MACLT no paga los impuestos a la propiedad, las tasaciones u otros cargos por uso de la tierra antes de la última fecha permitida para dichos pagos antes de que se le considere moroso y después de que hayan transcurrido al menos treinta (30) días después de que MACLT reciba un aviso de incumplimiento del Propietario de la vivienda o del Acreedor hipotecario autorizado, el Propietario de la vivienda o el Acreedor hipotecario autorizado puede pagar los impuestos o tasaciones impagadas y todas las sumas así abonadas se acreditarán contra las cuotas de la Tarifa de arrendamiento que venzan a continuación.

b. MACLT en ningún caso incumplirá en el desempeño de ninguna de sus obligaciones en virtud de este Contrato de arrendamiento a menos y hasta que MACLT no haya cumplido con dichas obligaciones dentro de los sesenta (60) días, o el tiempo adicional que sea razonablemente necesario para corregir cualquier incumplimiento, después de que el Propietario de la vivienda se lo notifique a MACLT especificando adecuadamente de qué modo MACLT no ha cumplido con dicha obligación.

11.3 UN INCUMPLIMIENTO (INFRACCIÓN NO SUBSANADA) LE OTORGA A MACLT EL DERECHO A RESCINDIR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O DE EJERCER SU OPCIÓN DE COMPRA.

a. RESCISIÓN: En el caso de cualquiera de los casos de incumplimiento descritos anteriormente, MACLT puede rescindir este Contrato de arrendamiento e iniciar procedimientos legales según la ley aplicable contra el Propietario de la vivienda, y MACLT tendrá todos los derechos y recursos de conformidad con dichas leyes y las órdenes judiciales resultantes para entrar al Terreno arrendado y a la Vivienda y retomar posesión de la totalidad del Terreno arrendado y de la Vivienda, y expulsar al Propietario de la vivienda y a quienes reclamen derechos a través del Propietario de la vivienda. Además, MACLT tendrá dichos derechos y recursos adicionales para recuperar del Propietario de la vivienda pagos atrasados de alquiler y daños por cualquier incumplimiento anterior de cualquier acuerdo de este Contrato de arrendamiento.

Si MACLT rescinde este Contrato de arrendamiento en virtud de un Caso de incumplimiento, entonces, según lo dispuesto en la Sección 7.6 anterior, al asumir el título de la Vivienda, MACLT le pagará al Propietario de la vivienda y a cualquier Acreedor hipotecario autorizado, un monto igual al Precio de la opción de compra calculado de acuerdo con la Sección 10.5 anterior, a partir del momento de la restitución de la propiedad, menos el monto total de cualquier Tarifa de arrendamiento impagada y cualquier otro monto adeudado a MACLT bajo los términos de este Contrato de arrendamiento y todos

los costos razonables (incluidos los honorarios razonables de abogados) incurridos por MACLT en la búsqueda de sus recursos bajo este Contrato de arrendamiento.

Si MACLT elige rescindir el Contrato de arrendamiento, el Acreedor hipotecario autorizado tendrá derecho (sujeto al Artículo 8 anterior y al Anexo adjunto: Hipotecas permitidas) a posponer y extender la fecha especificada para la rescisión del Contrato de arrendamiento por un período suficiente para permitir que el Acreedor hipotecario autorizado o su designado adquiera la participación del Propietario de la vivienda en la Vivienda y el Terreno arrendado por embargo o ejecución hipotecaria del préstamo o de cualquier otra manera.

b. EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA: En el caso de cualquiera de los casos de incumplimiento descritos anteriormente, el Propietario de la vivienda le otorga a MACLT (o a su cesionario) la opción de comprar la Vivienda por el Precio de la opción de compra según se define en el Artículo 10 anterior. Dentro de los treinta (30) días posteriores al vencimiento de cualquier período de subsanación aplicable según lo establecido en las Secciones 11.1 anteriores, MACLT le notificará al Propietario de la vivienda y al Acreedor hipotecario autorizado acerca de su decisión de ejercer su Opción de compra en virtud de esta Sección 11.3(b). A más tardar noventa (90) días después de que MACLT le notifique al Propietario de la intención de MACLT de ejercer su Opción de compra en virtud de esta Sección 11.3 (b), MACLT o su cesionario comprarán la Vivienda por el Precio de la opción de compra.

ARTÍCULO 12 MEDIACIÓN Y ARBITRAJE

12.1 SE PERMITE LA MEDIACIÓN Y EL ARBITRAJE. En caso de que surja una queja o disputa entre MACLT y el Propietario de la vivienda con respecto a los términos de este Contrato de arrendamiento que no se pueda resolver mediante una interacción normal, MACLT y el Propietario de la vivienda presentarán la queja o disputa ante un tercero, elegido de común acuerdo, para resolver la cuestión. Si MACLT y el Propietario de la vivienda no pueden ponerse de acuerdo sobre dicho tercero dentro de los diez (10) días posteriores a que cualquiera de ellos presente al otro el nombre del mediador que se propone, se utilizará el siguiente procedimiento:

MACLT o el Propietario de la vivienda le informarán al otro mediante notificación por escrito de su selección de un mediador cuyos intereses no estén involucrados. Dentro de los quince (15) días posteriores a la recepción de esta notificación por escrito, la otra parte podrá, mediante notificación por escrito a quien inició el proceso de arbitraje, nombrar un mediador imparcial de su propia elección. Estos dos mediadores seleccionarán a un tercer mediador. Si la otra parte no nombra de forma oportuna a un mediador en respuesta a la recepción de la notificación por escrito del iniciador del proceso, el mediador seleccionado por el iniciador será el mediador único.

El mediador o mediadores celebrarán una audiencia dentro de los treinta (30) días posteriores a la notificación inicial por escrito del iniciador del proceso de arbitraje. En la audiencia, MACLT y el Propietario de la vivienda tendrán la oportunidad de presentar pruebas e interrogar a los testigos en presencia del otro.

Tan pronto como sea razonablemente posible, y en ningún caso después de quince (15) días posteriores a la audiencia, el panel de arbitraje realizará un informe por escrito dirigido a

MACLT y al Propietario de la vivienda acerca de sus hallazgos y decisiones, incluida una declaración personal de cada mediador sobre su decisión y el motivo de la misma. Los mediadores decidirán la disputa o reclamación de conformidad con el derecho sustantivo de la jurisdicción y lo que sea justo y equitativo dadas las circunstancias. Las decisiones e indemnizaciones de la mayoría del panel de arbitraje serán vinculantes y definitivas entre MACLT y el Propietario de la vivienda.

Si el Propietario no nombra a un mediador de conformidad con este Artículo, cualquier Acreedor hipotecario autorizado tendrá derecho a hacerlo de inmediato en nombre del Propietario de la vivienda. Cualquier Acreedor hipotecario autorizado tendrá derecho a participar en cualquier arbitraje con el fin de proteger sus derechos en virtud de este Contrato de arrendamiento.

12.2 EL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA Y MACLT COMPARTIRÁN EL COSTO DE CUALQUIER MEDIACIÓN O ARBITRAJE. Todos los gastos del arbitraje correrán por igual a cargo del Propietario de la vivienda y de MACLT, salvo que al menos dos miembros de un panel de arbitraje descubran que cualquiera de las partes ha retrasado, perjudicado o intentado engañar al panel con el propósito de acosar a la otra parte para llevarla al arbitraje, en cuyo caso el panel puede ordenar a cualquiera de las partes que pague los costos del arbitraje, incluidos los honorarios razonables de abogados, evaluables para la otra parte.

ARTÍCULO 13 DISPOSICIONES GENERALES

13.1 MEMBRESÍA DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA EN MACLT. El Propietario de la vivienda, en virtud de este Contrato, tendrá derecho a ser miembro de MACLT como Miembro propietario, siempre que el Propietario de la vivienda siga siendo arrendatario de MACLT en virtud de este Contrato de arrendamiento.

13.2 AVISOS. Siempre que este Contrato de arrendamiento requiera que cualquiera de las partes realice una notificación a la otra, esta se realizará por escrito y se entregará en persona, o se enviará por correo postal, por correo certificado o registrado, con acuse de recibo, a la otra parte a la dirección que se indica a continuación, o a cualquier otra dirección designada por notificación escrita similar:

Si se le envía a MACLT:

Madison Area CLT Corporation
902 Royster Oaks Dr., Suite 105
Madison, Wisconsin 53714

Si se le envía al Propietario de la vivienda:

NOMBRE
DIRECCIÓN

Si se le envía es a un Acreedor hipotecario autorizado:

La dirección que aparece en el **Anexo H**.

Todas las notificaciones, demandas y solicitudes entrarán en vigor al depositarse en el Correo de los Estados Unidos o, en el caso de entrega personal, al recibirse.

13.3 DIVISIBILIDAD Y DURACIÓN. Si cualquier Artículo, Sección, párrafo, subpárrafo o cláusula de este Contrato de arrendamiento fuera inaplicable o inválido, dicho material se eliminará de este Contrato de arrendamiento y no afectará la validez de ningún otro Artículo, Sección, párrafo, subpárrafo o cláusula, ni dará lugar a ninguna causa de acción de cualquiera de las partes de este Contrato de arrendamiento contra la otra, y el resto de este Contrato será válido y se aplicará en la mayor medida permitida por la ley. La intención de las partes es que sus respectivas opciones de compra y todos los demás derechos y opciones en virtud de este Contrato de arrendamiento continúen en pleno vigor y efecto durante la vigencia de este Contrato de arrendamiento y cualquier renovación del mismo, y dichas opciones y otros derechos se considerarán asociados con un interés o participación. En el caso de que dicha opción o derecho se interprete como sujeto a cualquier norma de derecho que limite su duración, el período de tiempo para el ejercicio de dicha opción o derecho se interpretará como vencido treinta (30) años después de la muerte del último sobreviviente del Propietario de la vivienda o los hijos del Propietario de la vivienda, si los hubiera.

13.4 DEROGACIÓN. El hecho de que MACLT no ejerza cualquier recurso disponible para sí, o su falta de acción con respecto a cualquier incumplimiento de cualquier término, convenio, condición, disposición, restricción o reserva contenida en este Contrato de arrendamiento, no se considerará una derogación de dicho término, convenio, condición, disposición, restricción o reserva o incumplimiento posterior del mismo, o de cualquier otro término, convenio, condición, disposición, restricción o reserva contenida en este documento. MACLT puede conceder derogaciones en los términos de este Contrato de arrendamiento, pero dicha derogación debe ser por escrito y firmada por MACLT antes de que sea efectiva.

La aceptación posterior de los pagos de la Tarifa de arrendamiento bajo este Contrato de arrendamiento por parte de MACLT no se considerará una derogación de ningún incumplimiento anterior por parte del Propietario de la vivienda de cualquier término, convenio, condición, disposición, restricción o reserva de este Contrato de arrendamiento, que no sea el incumplimiento del Propietario de la vivienda de pagar la Tarifa de arrendamiento particular así aceptada, independientemente del conocimiento de MACLT de dicho incumplimiento anterior en el momento de la aceptación de dicho pago de la Tarifa de arrendamiento.

13.5 DERECHO DE MACLT A DEMANDAR O DEFENDER. MACLT tendrá el derecho, pero no estará bajo ningún deber u obligación, de demandar o defender, en su propio nombre o en nombre del Propietario de la vivienda, cualquier acción o procedimiento apropiado o necesario para la protección de su título y la ocupación, uso y posesión del Propietario de la vivienda o su participación en el Terreno arrendado. Siempre que MACLT lo solicite, el Propietario de la vivienda le brindará a MACLT toda la ayuda razonable en dicha acción o procedimiento, para llevar a cabo un acuerdo, obtener pruebas, conseguir testigos o procesar o defender dicha acción o procedimiento.

13.6 CONSTRUCCIÓN LINGÜÍSTICA NEUTRAL EN CUANTO AL GÉNERO. Siempre que en este Contrato de arrendamiento se use un pronombre, se interpretará que representa el género neutro, el género no binario, el género masculino o el género femenino, a menos que el contexto indique claramente lo contrario.

13.7 TÍTULOS DE APARTADOS E ÍNDICE DE CONTENIDO. Los títulos de apartados y el índice de contenido que aparecen en este Contrato de arrendamiento son solo por conveniencia, no son una parte material de este Contrato de arrendamiento y de ninguna manera limitan o amplían los términos, convenios, condiciones, disposiciones, restricciones o reservas de este Contrato de arrendamiento.

13.8 ANEXOS. Los anexos adjuntos a este Contrato de arrendamiento, Anexos, incluidos, están, según su referencia, incorporados y forman parte de este Contrato de arrendamiento.

13.9 PARTES SUJETAS A OBLIGACIÓN. Este Contrato de arrendamiento establece el acuerdo completo entre las partes con respecto al arrendamiento del Terreno arrendado; es vinculante y redundará en beneficio de las partes y, de conformidad con las disposiciones de este Contrato de arrendamiento, de sus respectivos sucesores en la participación. Este Contrato de arrendamiento puede ser alterado o enmendado solo mediante notificación por escrito ejecutada por las partes de este Contrato de arrendamiento o sus representantes legales o, de conformidad con las disposiciones de este Contrato de arrendamiento, sus sucesores en la participación.

13.10 LEY APLICABLE. Este Contrato de arrendamiento se interpretará de acuerdo con las leyes del Estado de Wisconsin y se regirá por ellas. El lenguaje en todas las partes de este Contrato de arrendamiento se interpretará, en todos los casos, de acuerdo con su significado justo y no estrictamente a favor o en contra de MACLT o el Propietario de la vivienda.

13.11 REGISTRO. Las partes acuerdan, como alternativa al registro de este Contrato de arrendamiento, ejecutar un Aviso de contrato de arrendamiento o un Contrato de arrendamiento de formato corto en un formato que se pueda registrar y que cumpla con la ley aplicable y sea razonablemente satisfactorio para los abogados de MACLT. En ningún caso, dicho documento establecerá el alquiler u otros cargos pagaderos por el Propietario de la vivienda en virtud de este Contrato de arrendamiento; y cualquier documento de este tipo indicará expresamente que se ejecuta de conformidad con las disposiciones contenidas en este Contrato de arrendamiento, y no tiene la intención de variar los términos y condiciones de este Contrato de arrendamiento.

Cualquiera de las partes puede, previa notificación a la otra, ejecutar y registrar cualquier notificación posterior según lo exijan las disposiciones del Capítulo 706, Estatutos de Wisconsin (2021-2022) o estatutos similares.

13.12 FUERZA MAYOR. El Propietario de la vivienda no estará en incumplimiento cuando su cumplimiento se retrase o sea impedido por desastres naturales, guerra, conmoción civil, huelgas, disputas laborales o similares.

13.13 CERTIFICADO DE IMPEDIMENTO LEGAL. MACLT, en diferentes ocasiones, dentro de los 10 días posteriores a la recepción de la notificación por escrito de un Acreedor hipotecario autorizado, certificará, mediante un instrumento escrito debidamente ejecutado y reconocido, a un Acreedor hipotecario autorizado que el Contrato de arrendamiento no ha sido modificado, el Contrato de arrendamiento está en pleno vigor y efecto, y que ninguna de las partes está en incumplimiento del mismo, y certificará la existencia de compensaciones, contrademandas o defensas por parte del Propietario de la vivienda.

13.14 EJEMPLARES. Este Contrato de arrendamiento se ejecuta en dos (2) ejemplares, cada uno de los cuales constituirá un único instrumento.

13.15 CERTIFICADOS DE MACLT Y PROPIETARIO DE VIVIENDA. Cualquiera de las partes deberá, en cualquier momento y en diferentes ocasiones, con un aviso previo de la otra parte de no menos de veinte (20) días, ejecutar y entregar a la otra parte una declaración por escrito que certifique que este Contrato de arrendamiento no ha sido modificado y está en pleno vigor y efecto (o si ha habido modificaciones, que este Contrato de arrendamiento está en pleno vigor y efecto modificado y que

indica las modificaciones), y las fechas en las que se han pagado por adelantado la Tarifa de arrendamiento y otros cargos, e indicando si, con el completo conocimiento del firmante de dicha declaración, la otra parte está en incumplimiento de observar o en no cumplimiento de cualquier pacto o acuerdo contenido en este Contrato de arrendamiento y, si hay un incumplimiento, especificando cada uno de dichos incumplimientos, se pretende que la otra parte o cualquier comprador, cesionario, subinquilino o acreedor hipotecario de su patrimonio puedan confiar en dicha declaración entregada de conformidad con esta Sección 13.15.

[Sigue la página de firmas.]

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, las partes han ejecutado este Contrato de arrendamiento el día y el año en que se escribió por primera vez anteriormente.

**ARRENDADOR:
MADISON AREA CLT CORPORATION**

Por: _____
Olivia Williams, Directora Ejecutiva

**ARRENDATARIO:
PROPIETARIO DE VIVIENDA**

NOMBRE

NOMBRE

ANEXO A

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO ARRENDADO

[DESCRIPCIÓN LEGAL], en la ciudad de Madison, Condado de Dane, Wisconsin

Parcela No.: [#####]

DIRECCIÓN PARA LA LISTA DE PROPIEDADES SUJETAS A IMPUESTOS: [DIRECCIÓN]

ANEXO B

CARTA DE ESTIPULACIÓN

Madison Area CLT Corporation
902 Royster Oaks Dr., Suite 105
Madison, WI 53714

Esta carta se le entrega a usted, según lo exige el Artículo 1 del Contrato de arrendamiento de terreno ("Contrato de arrendamiento") compartido entre **yo mismo** y Madison Area CLT Corp., y antes de la compra de las mejoras en el terreno ("Terreno arrendado") ubicado en **[DIRECCIÓN]**, en la ciudad de Madison, condado de Dane, Wisconsin.

Tengo / tenemos la intención de comprar las mejoras ("Mejoras") en el Terreno. Estoy / Estamos comprando las Mejoras y acordando libremente cumplir con el Contrato de arrendamiento, sin presión de otras partes, y con el fin de obtener ciertos beneficios y metas, como se discute aquí.

_____, mi / nuestro asesor legal, me / nos ha explicado todos los términos y condiciones que forman parte de esta transacción. Entiendo / Entendemos los efectos actuales y futuros de estos términos y condiciones en mis / nuestros derechos de propiedad de las Mejoras.

Entiendo / Entendemos que los siguientes documentos (los "Documentos") son los documentos relevantes que reflejan la naturaleza especial de mi / nuestra compra:

- (a) Esta Carta de estipulación y la Carta de reconocimiento del abogado;
- (b) Unas Escrituras o Título de propiedad para las Mejoras;
- (c) El Contrato de arrendamiento del cual esta carta es un anexo; y
- (d) Los Artículos de incorporación y los Estatutos de Madison Area CLT Corporation ("CLT").

El propósito de esta Carta de reconocimiento es mostrarle a cualquier persona que examine esta transacción en el futuro que entiendo / entendemos y acepto / aceptamos los objetivos, motivos, intenciones, términos y condiciones establecidos en esos Documentos, de la siguiente manera:

1. El CLT (Fideicomiso de Tierras Comunitarias) fue fundado para desarrollar y preservar la propiedad de viviendas asequibles a largo plazo para personas de recursos limitados, y a través del cual MACLT tiene la intención de conservar la tierra y los recursos naturales, y la estabilidad y mejora de los vecindarios existentes.
2. El objetivo de CLT es fomentar la transferencia de viviendas decentes y asequibles entre personas de ingresos bajos a moderados (como se define en el Contrato de arrendamiento) a través del arrendamiento a largo plazo del terreno bajo la vivienda.
3. CLT es el propietario del Terreno en el que se ubican las Mejoras.
4. Seré / Seremos los dueños de todas las Mejoras en el Terreno.

5. Mi / Nuestra compra de las Mejoras en [DIRECCIÓN], me / nos califica como Miembro residente de CLT, y a través de lo cual disfruto / disfrutamos de los derechos definidos en los Estatutos de CLT. Se me /nos ha proporcionado una copia de los Estatutos de CLT.

6. Estoy / Estamos de acuerdo con CLT en que los términos y condiciones del Contrato de arrendamiento harán que sea más probable que cuando la casa se venda en el futuro, se venderá, directa o indirectamente, a un precio asequible a otra familia de ingresos bajos o moderados.

7. Tengo / Tenemos la intención de ocupar el Terreno de acuerdo con los términos del Contrato de arrendamiento CLT fomentará esta ocupación de todas las formas razonables y me / nos garantizará los derechos y privilegios normalmente asociados con la propiedad de la vivienda, según lo establecido en el Contrato de arrendamiento.

8. Si decido / decidimos vender las Mejoras, CLT tendrá derecho a comprarlas antes de que se le ofrezcan a cualquier otra persona. Si CLT no ejerce su derecho a recomprar las Mejoras, puedo / podemos vender nuestra vivienda a otro hogar elegible según sus ingresos (según lo defina la Ciudad de Madison) a un precio determinado por la fórmula del precio de reventa en el Contrato de arrendamiento.

9. El precio de capital limitado en el que le puedo / podemos vender las Mejoras a MACLT u otro comprador es el Precio de la opción de compra (POP, por sus siglas en inglés), que se calcula como: (a) el Precio base (el precio al que compré la casa), más (b) intereses a una APR (Tasa porcentual anual) del 1.00% de interés simple, más (c) crédito por artículos que califiquen bajo la Póliza de mejoras de capital calificadas, que se calculará de acuerdo con esa póliza. Esta fórmula de equidad limitada asegura una compensación justa para mí / nosotros y el carácter asequible de la propiedad para otra familia de ingresos bajos a moderados.

10. Aunque CLT tiene la primera opción de recompra de las Mejoras, tengo / tenemos la intención de que sean ocupadas continuamente por mí / nosotros mismos, mi / nuestra familia o mis / nuestros herederos.

11. Es mi / nuestro deseo, por razones de motivación privada y de política pública sólida, que se respeten los términos de los Documentos. Considero / Consideramos que dichos términos son justos y equitativos para mí / nosotros.

Atentamente,

Fecha

ANEXO C

CARTA DE RECONOCIMIENTO DEL ABOGADO

Madison Area CLT Corporation
902 Royster Oaks Dr., Suite 105
Madison, WI 53714

He sido empleado independiente por **[NOMBRE]** ("Cliente(s)"), que tienen la intención de comprar una vivienda y las mejoras relacionadas ("Mejoras") ubicadas en el terreno ("Terreno arrendado") en **[DIRECCIÓN]**, en la Ciudad de Madison, Condado de Dane, Wisconsin, y de arrendar ese Terreno arrendado a Madison Area CLT Corporation ("CLT").

En relación con la compra y arrendamiento contemplados de las Mejoras y el Terreno arrendado, revise los siguientes documentos relacionados con la transacción con los Clientes:

- (a) Carta de estipulación del cliente y esta Carta de reconocimiento del abogado;
- (b) unas Escrituras o Título de propiedad para las Mejoras;
- (c) el Contrato de arrendamiento, el cual se trata de un anexo; y
- (d) los Artículos de Incorporación y Estatutos de MACLT.

Mi asesoramiento y revisión se ha otorgado para informar a mis Clientes de los riesgos presentes y previsibles y las consecuencias legales de la transacción contemplada, incluidas las disposiciones de limitación de patrimonio en el Artículo 10 del Contrato de arrendamiento.

Mi **Cliente ha** ejecutado la transacción mencionada confiando en su propio juicio y en su investigación de los hechos.

_____, abogado/a

Fecha

INFORMACIÓN DE CONTACTO DEL ABOGADO:

Nombre en letra de imprenta: _____

Nombre de la firma de abogados: _____

Dirección: _____

Teléfono: _____

ANEXO D

DERECHO DE TANTEO

Siempre que cualquiera de las partes bajo el Contrato de arrendamiento tenga un derecho de tanteo en cuanto a cierta propiedad, se aplicarán los siguientes procedimientos. Si el dueño de la propiedad que la ofrece a la venta ("Parte oferente") recibiera, dentro del plazo del Contrato de arrendamiento, una oferta de buena fe de un tercero para comprar la propiedad que dicha Parte oferente esté dispuesta a aceptar, el titular del derecho de tanteo (el "Titular") tendrá los siguientes derechos:

a) La Parte oferente notificará por escrito dicha oferta ("el Aviso de oferta") al Tenedor indicando (a) el nombre y la dirección del posible comprador de la propiedad, (b) el precio de compra ofrecido por el posible comprador y (c) todos los demás términos y condiciones de la venta. El Titular tendrá un período de treinta (30) días después de la recepción del Aviso de oferta ("el Período de elección") dentro del cual ejercer el derecho de tanteo notificando la intención de comprar la propiedad ("el Aviso de intención de compra") por el mismo precio y en los mismos términos y condiciones establecidos en el Aviso de oferta. Dicha Notificación de intención de compra se entregará por escrito a la Parte oferente dentro del Período de elección.

b) Si el Tenedor ejerce el derecho de comprar la propiedad, dicha compra se completará dentro de los noventa (90) días posteriores a la Notificación de intención de compra por parte del Tenedor (o, si la Notificación de oferta especificara una fecha posterior para el cierre, dicha fecha) mediante el cumplimiento de los términos y condiciones de la Notificación de oferta, incluido el pago del precio de compra provisto en la misma.

c) En caso de que el Tenedor no ejerza el derecho de tanteo dentro del Período de elección, entonces la Parte oferente tendrá el derecho (sujeto a cualquier otra restricción aplicable en el Contrato de arrendamiento) de continuar con la venta que la Parte oferente desee aceptar y vender la propiedad dentro de un (1) año después del vencimiento del Período de elección en términos y condiciones que no sean materialmente más favorables para el comprador que los establecidos en el Aviso. Si la venta no se consuma dentro de dicho período de un año, el derecho de la Parte oferente a vender finalizará, y todas las disposiciones anteriores de esta sección se aplicarán nuevamente a cualquier oferta futura, todo tal como se mencionó anteriormente. Si una venta se consuma dentro de dicho período de un año, el comprador comprará siempre y cuando el Tenedor tenga un derecho de tanteo renovado sobre dicha propiedad.

ANEXO E

RESTRICCIONES

1. Cualquier hecho, derecho, interés o reclamo que no se muestre en los registros públicos, pero que puedan determinarse mediante una inspección del terreno o mediante una investigación de las personas en posesión del terreno.
2. Servidumbres, reclamos de mitigaciones o gravámenes que no consten en los registros públicos.
3. Cualquier transgresión, gravamen, violación, variación o circunstancia adversa que afecte al título, incluidas discrepancias, conflictos en los límites del terreno, déficits en el área, reclamos por posesión en precario o servidumbres por prescripción, o cualquier otro hecho que se revelara mediante un estudio preciso y completo de la tierra, y que no se muestra en los registros públicos.
4. Derechos públicos o privados, si los hubiera, en la parte de las instalaciones descritas en este documento que puedan usarse, disponerse o dedicarse de cualquier manera, para fines de calle (carretera) y / o callejón.
5. Reservas para servidumbres, líneas de retroceso de edificios, notas y otros asuntos, si los hubiera, como se muestra en el plano registrado.
6. Ordenanzas y acuerdos municipales y de zonificación celebrados en virtud de ellos, y servidumbres registradas para la distribución de servicios públicos y municipales.
7. Memorando de Contrato de arrendamiento por y entre Madison Area CLT Corporation, como Arrendador, y [NOMBRE] como Propietario, con fecha [FECHA], y registrado en la oficina del Registro de Escrituras del Condado de Dane el __ de _____ de 20__, como Número de documento _____.

ANEXO F

FORMULARIO DE ESCRITURAS

Formulario 1-2003 del Colegio de Abogados del Estado de Wisconsin

ESCRITURA DE GARANTÍA

Área de registro

ESTA ESCRITURA, realizada entre MADISON AREA CLT CORPORATION, una corporación sin acciones de Wisconsin ("Otorgante", ya sea uno o más), y [NOMBRE], [UNA PERSONA SOLTERA / CÓNYUGES, juntos como propiedad matrimonial de supervivencia] ("Beneficiario", ya sea uno o más).

El Otorgante, como contraprestación a título oneroso, transmite al Beneficiario la siguiente propiedad descrita, junto con las rentas, ganancias, elementos fijos y otros intereses accesorios, en el Condado de DANE, Estado de Wisconsin ("Propiedad") (si necesita más espacio, adjunte un anexo):

Todas las mejoras, elementos fijos y edificios (colectivamente, las "Mejoras") ubicados en la propiedad se describen más particularmente como [DESCRIPCIÓN LEGAL], en la Ciudad de Madison, Condado de Dane, Wisconsin (el "Terreno arrendado"). Esta escritura solo transmite el título de las Mejoras y no transmite el título del Terreno arrendado.

NÚMERO DE PARCELA SUJETA A IMPUESTOS: Parcela N°: [#####]

DIRECCIÓN PARA LA LISTA DE PROPIEDADES SUJETAS A IMPUESTOS: [DIRECCIÓN]

El Otorgante garantiza que el título de la Propiedad es bueno, indivisible en tarifa simple y gratuita y libre de gravámenes, excepto: ordenanzas y acuerdos municipales y de zonificación celebrados en virtud de ellos, servidumbres registradas para la distribución de servicios públicos y servicios municipales, restricciones y convenios de construcción y uso registrados, impuestos generales recaudados en el año de cierre o posteriormente, y las Excepciones permitidas enumeradas en el adjunto Anexo A.

Nombre y dirección de remite: [NOMBRE] [DIRECCIÓN DE VIVIENDA]

Parte de [#####] Número de Identificación de la Parcela (PIN, por sus siglas en inglés)

Esta no es una propiedad considerada bien de familia. (es) (no lo es)

Fecha [FECHA], 2022.

MADISON AREA CLT CORPORATION

Por: (SELLO) * Olivia Williams, Directora Ejecutiva

AUTENTIFICACIÓN

RECONOCIMIENTO

Firma(s) autenticado en

ESTADO DE WISCONSIN)) ss. CONDADO)

Personalmente se presentó ante mí el mencionado anteriormente

TÍTULO: MIEMBRO DEL COLEGIO DE ABOGADOS DEL ESTADO DE WISCONSIN (Si no, autorizado por el Estatuto de Wisconsin § 706.06)

para mí conocido como la(s) persona(s) que ejecutó(aron) el instrumento anterior y reconoció(ieron) lo mismo.

Notario Público, Estado de Wisconsin Mi Comisión (es permanente) (vence:)

ESTE INSTRUMENTO FUE REDACTADO POR: Madison Area CLT Corporation 902 Royster Oaks Dr, Suite 105 Madison, WI 53714

ESCRITURA DE GARANTÍA

* Escriba el nombre debajo de las firmas.

**COLEGIO DE ABOGADOS DE
WISCONSIN
FORMULARIO N° 1-2003**

ANEXO A A LA ESCRITURA DE GARANTÍA

Excepciones permitidas

1. Cualquier hecho, derecho, interés o reclamo que no se muestre en los registros públicos, pero que puedan determinarse mediante una inspección del terreno o mediante una investigación de las personas en posesión del terreno.
2. Servidumbres, reclamos de mitigaciones o gravámenes que no consten en los registros públicos.
3. Cualquier transgresión, gravamen, violación, variación o circunstancia adversa que afecte al título, incluidas discrepancias, conflictos en los límites del terreno, déficits en el área, reclamos por posesión en precario o servidumbres por prescripción, o cualquier otro hecho que se revelara mediante un estudio preciso y completo de la tierra, y que no se muestra en los registros públicos.
4. Derechos públicos o privados, si los hubiera, en la parte de las instalaciones descritas en este documento que puedan usarse, disponerse o dedicarse de cualquier manera, para fines de calle (carretera) y / o callejón.
5. Reservas para servidumbres, líneas de retroceso de edificios, notas y otros asuntos, si los hubiera, como se muestra en el plano registrado.
6. Ordenanzas y acuerdos municipales y de zonificación celebrados en virtud de ellos, y servidumbres registradas para la distribución de servicios públicos y municipales.
7. Memorando de Contrato de arrendamiento por y entre Madison Area CLT Corporation, como Arrendador, y [nombre] como el Propietario de la vivienda, con fecha [fecha], y registrado en la oficina del Registro de Escrituras del Condado de Dane el __ de _____ de 20__, como Número de documento _____.

ANEXO G

**DECLARACIÓN DE LIQUIDACIÓN
(Comienza en la página siguiente)**

ANEXO H

ACREEDOR(ES) HIPOTECARIO(S) AUTORIZADO(S)

[BANCO Y DIRECCIÓN]

División de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Madison
215 Martin Luther King Jr Blvd, Suite 300
Madison, Wisconsin 53703

Los derechos y disposiciones establecidos en este Anexo se entenderán como disposiciones de la Sección 8.4 del Contrato de arrendamiento. Toda la terminología utilizada en este Anexo tendrá el significado que se le asigne en el Contrato de arrendamiento.

A. OBLIGACIONES DEL ACREEDOR HIPOTECARIO AUTORIZADO. Cualquier Acreedor hipotecario autorizado estará sujeto a cada uno de los siguientes requisitos, a menos que un requisito particular de este Contrato de arrendamiento firmado por el Propietario de la vivienda y MACLT se elimine, contradiga o modifique para modificar los términos del Contrato durante el plazo de la Hipoteca permitida.

1. Si el Acreedor hipotecario autorizado envía un aviso de incumplimiento al Propietario de la vivienda porque el Propietario de la vivienda no ha cumplido con los términos de la Hipoteca permitida, el Acreedor hipotecario autorizado deberá, al mismo tiempo, enviarle una copia de ese aviso a MACLT. Al recibir una copia de la notificación de incumplimiento y dentro del período de tiempo en el que el Propietario de la vivienda tiene derecho a subsanar dicho incumplimiento (el "período de subsanación"), MACLT tendrá derecho a subsanar el incumplimiento en nombre del Propietario de la vivienda, siempre que todos los pagos actuales adeudados al Acreedor hipotecario autorizado desde que se dio la notificación de incumplimiento se realicen al Acreedor hipotecario autorizado.

2. Si, después de que el período de subsanación haya vencido, el Acreedor hipotecario autorizado tiene la intención de aplicar una cláusula de aceleración de los pagos garantizada por la Hipoteca permitida o comenzar un procedimiento de ejecución hipotecaria bajo la Hipoteca permitida, el Acreedor hipotecario autorizado primero le notificará a MACLT de su intención de hacerlo, y MACLT tendrá derecho, al notificar al Acreedor hipotecario autorizado dentro de los sesenta (60) días posteriores a la recepción de dicha notificación, a adquirir la Hipoteca permitida pagando la deuda garantizada por la Hipoteca permitida.

3. Si el Acreedor hipotecario autorizado adquiere el título de la Vivienda a través de una ejecución hipotecaria o la aceptación de una escritura en lugar de la ejecución hipotecaria, el Acreedor hipotecario autorizado deberá notificar a MACLT por escrito de dicha adquisición y MACLT tendrá la opción de comprarle la Vivienda al Acreedor hipotecario autorizado por el monto total adeudado al Acreedor hipotecario autorizado bajo la Hipoteca permitida. Para ejercer esta Opción de compra, MACLT debe notificar por escrito al Acreedor hipotecario autorizado acerca de la intención de MACLT de comprar la Vivienda dentro de los sesenta (60) días posteriores a la recepción por parte de MACLT de la notificación del Acreedor hipotecario autorizado. MACLT entonces debe completar la compra de la Vivienda dentro de los noventa (90) días posteriores a haber notificado por escrito su intención de compra. Si MACLT no

completa la compra dentro de este período de 90 días, el Acreedor hipotecario autorizado tendrá la libertad de vender la Vivienda a otra persona.

4. Nada en la Hipoteca permitida ni en los documentos relacionados se interpretará como que otorga al Acreedor hipotecario autorizado un reclamo sobre el interés de MACLT en el Terreno arrendado, o como una asignación de cualquier forma de responsabilidad a MACLT con respecto al Terreno arrendado, la Vivienda o la Hipoteca permitida.

5. Nada en la Hipoteca permitida o en los documentos relacionados se interpretará como que hace que MACLT o cualquier Acreedor hipotecario posterior de la participación de MACLT en este Contrato de arrendamiento, o sus respectivos herederos, albaceas, sucesores o cesionarios, sean personalmente responsables del pago de la deuda garantizada por la Hipoteca permitida o cualquier parte de la misma.

6. El Acreedor hipotecario autorizado no buscará a MACLT ni a los intereses de MACLT en el Terreno arrendado, sino que buscará únicamente al Propietario de la vivienda, la participación del Propietario en el Terreno arrendado y la Vivienda para el pago de la deuda garantizada por la misma o cualquier parte de la misma. (La intención de las partes en el presente documento es que el consentimiento de MACLT a dicha Hipoteca permitida no conlleve ninguna responsabilidad por parte de MACLT por ningún fallo por deficiencia.)

7. En el caso de que cualquier parte de la Garantía sea expropiada o por derecho de bien público, el producto de la adjudicación se pagará al Acreedor hipotecario autorizado de conformidad con lo dispuesto en el ARTÍCULO 8 del presente.

8. MACLT no estará obligado a ejecutar una cesión de la Tarifa de arrendamiento u otro alquiler pagadero por el Propietario de la vivienda bajo los términos de este Contrato de arrendamiento.

B. DERECHOS DEL ACREEDOR HIPOTECARIO AUTORIZADO. Los derechos de un Acreedor hipotecario autorizado a los que se hace referencia en la Sección 8.4 del Contrato de arrendamiento al que se adjunta este Anexo serán los que se establecen a continuación:

1. Cualquier Acreedor hipotecario autorizado, sin el consentimiento adicional de MACLT, tendrá derecho a (a) subsanar cualquier incumplimiento en virtud de este Contrato de arrendamiento y cumplir con cualquier obligación requerida en virtud de este Contrato de arrendamiento, dicha subsanación o cumplimiento será efectivo como si hubiera sido realizado por el Propietario de la vivienda; (b) adquirir y traspasar, asignar, transferir y ejercer cualquier derecho, recurso o privilegio otorgado al Propietario de la vivienda por este Contrato de arrendamiento o de otra manera por ley, sujeto a las disposiciones, si las hubiera, en la Hipoteca permitida, que puede limitar cualquier ejercicio de dicho derecho, recurso o privilegio; y (c) confiar y hacer cumplir cualquier disposición del Contrato de arrendamiento en la medida en que tales disposiciones sean para el beneficio de un Acreedor hipotecario autorizado.

2. Un Acreedor hipotecario autorizado no estará obligado, como condición para el ejercicio de sus derechos en virtud del Contrato de arrendamiento, a asumir la responsabilidad personal por el pago y el cumplimiento de las obligaciones del Propietario de la vivienda en virtud del Contrato de arrendamiento. Cualquier pago o cumplimiento u otro acto por parte del Acreedor hipotecario autorizado en virtud del Contrato de arrendamiento no se interpretará como un acuerdo por parte del Acreedor hipotecario autorizado para asumir dicha responsabilidad personal, excepto en la medida en que el Acreedor hipotecario autorizado realmente tome posesión de la Vivienda y el Terreno arrendado. En el caso de que el Acreedor hipotecario autorizado tome posesión de la Vivienda y el Terreno arrendado y, por lo tanto, transfiera dicha propiedad, dicho cesionario deberá celebrar un acuerdo por escrito asumiendo dicha responsabilidad personal y, en tal supuesto, el Acreedor hipotecario autorizado quedará automáticamente liberado de la responsabilidad personal en virtud del Contrato de arrendamiento.

3. En el caso de que el título de las propiedades de MACLT y del Propietario de la vivienda sean adquiridos en cualquier momento por la misma persona o personas, no se producirá una fusión de estas propiedades sin la declaración previa por escrito de la fusión por parte del Acreedor hipotecario autorizado, siempre que el Acreedor hipotecario autorizado posea algún interés en la Garantía o en una Hipoteca permitida.

4. Si el Contrato de arrendamiento se rescinde por cualquier motivo, o en caso de rechazo o negativa a confirmación el Contrato de arrendamiento de conformidad con la ley de quiebras u otra ley que afecte los derechos de los acreedores, MACLT celebrará un nuevo contrato de arrendamiento para el Terreno arrendado con el Acreedor hipotecario autorizado (o con cualquier parte designada por el Acreedor hipotecario autorizado, sujeto a la aprobación de MACLT, cuya aprobación no se retendrá de manera no razonable), no más de sesenta (60) días después de la solicitud del Acreedor hipotecario autorizado. Dicho contrato de arrendamiento será por el resto del plazo del Contrato de arrendamiento, vigente a partir de la fecha de dicha terminación, rechazo o negativa de confirmación, y en todos los términos y disposiciones contenidos en el Contrato de arrendamiento. Sin embargo, el Acreedor hipotecario autorizado deberá presentar una solicitud por escrito a MACLT para dicho nuevo contrato de arrendamiento dentro de los sesenta (60) días posteriores a la fecha de vigencia de dicha rescisión, rechazo o renuncia, según corresponda. Dicha solicitud por escrito irá acompañada de una copia de dicho nuevo contrato de arrendamiento, debidamente ejecutado y reconocido por el Acreedor hipotecario autorizado o la parte designada por el Acreedor hipotecario autorizado para ser el Propietario de la vivienda del mismo. Cualquier nuevo contrato de arrendamiento realizado de conformidad con esta Sección tendrá la misma prioridad con respecto a otros intereses en el Terreno que el Contrato de arrendamiento. Las disposiciones de esta Sección sobrevivirán a la terminación, rechazo o negativa de confirmación del Contrato de arrendamiento y continuarán en pleno vigor a partir de entonces en la misma medida que si esta Sección fuera independiente y un contrato independiente realizado por MACLT, el Propietario de la vivienda y el Acreedor hipotecario autorizado.

5. MACLT no tendrá derecho a rescindir el Contrato de arrendamiento durante el tiempo en que el Acreedor hipotecario autorizado haya comenzado la ejecución hipotecaria de acuerdo con las disposiciones del Contrato de arrendamiento y esté ejerciendo diligentemente la misma.

6. En el caso de que MACLT envíe un aviso de incumplimiento en virtud del Contrato de arrendamiento al Propietario de la vivienda, MACLT también enviará un aviso de incumplimiento del Propietario de la vivienda al Acreedor hipotecario autorizado. Dicha notificación se entregará de la manera establecida en la Sección 14.2 del Contrato de arrendamiento al Acreedor hipotecario autorizado en la dirección que el Acreedor hipotecario autorizado le haya proporcionado a MACLT mediante una notificación por escrito a MACLT enviada de la manera establecida en dicha Sección 14.2 del Contrato de arrendamiento.

7. En el caso de una venta de ejecución hipotecaria por parte de un Acreedor hipotecario autorizado o la entrega de una escritura a un Acreedor hipotecario autorizado en lugar de la ejecución hipotecaria de conformidad con las disposiciones del Contrato de arrendamiento, a elección del Acreedor hipotecario autorizado, las disposiciones del Artículo 10, Secciones 10.1 a 10.11 se eliminarán y, por lo tanto, no tendrán más fuerza o efecto que la Garantía así ejecutada o transferida.

8. Antes de entrar en vigor, cualquier enmienda a este Contrato de arrendamiento debe ser aprobada por escrito por el Acreedor hipotecario autorizado, cuya aprobación no se retendrá injustificadamente. Si el Acreedor hipotecario autorizado no ha aprobado ni rechazado una enmienda propuesta dentro de los 60 días posteriores a su presentación al Acreedor hipotecario autorizado, entonces la enmienda propuesta se considerará aprobada.

ANEXO I

FORMULARIO DE AVISO DE INTENCIÓN DE VENTA

Madison Area Community Land Trust
902 Royster Oaks Dr. Suite 105
Madison, WI 53714

Re: Aviso de intención de venta [DIRECCIÓN]

Estimado MACLT:

De conformidad con los términos del Contrato de arrendamiento del terreno, le escribo para notificarle que tengo la intención de vender mi propiedad en un futuro próximo. Entiendo que el Contrato de arrendamiento del terreno le da a MACLT el derecho de comprar mi propiedad, lo cual tiene la intención de ayudar a garantizar que la propiedad siga siendo asequible para futuros propietarios.

Entiendo que este aviso es el primer paso en el proceso de venta. Espero recibir una respuesta de MACLT pronto.

Atentamente,

[NOMBRE]