

Resumen en Lenguaje Llano del Contrato de Arrendamiento de Diamond State CLT

ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENO NI REEMPLAZA NI TIENE COMO PROPÓSITO REEMPLAZAR UN CONTRATO AUTÉNTICO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENO DEL DSCLT. LE ACONSEJAMOS CONSULTAR CON UN ABOGADO PARA EXAMINAR CON ÉL EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO COMPLETO.

¿EN QUÉ CONSISTE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE TERRENO?

El contrato de arrendamiento de terreno es un acuerdo legalmente vinculante que le otorga a usted el derecho de hacer uso de un terreno. Describe en detalle cuáles son sus derechos y responsabilidades y las restricciones que acepta usted a cambio de esos derechos. Ya que es un documento legal, lo que se busca en el contrato es abarcar todo evento posible, por insólito que parezca, y se escribe en jerga legal. El intento del contrato establecer un equilibrio entre los intereses de usted como comprador de casa y los del DSCLT.

¿QUÉ ES ESTE “RESUMEN EN LENGUAJE LLANO”?

El intento de este resumen es ayudarle a usted, como comprador potencial con el DSCLT, a comprender los derechos, responsabilidades y restricciones que acepta usted al firmar el verdadero Contrato de Arrendamiento de Terreno. Este resumen *no es* el contrato y se dirige solamente a los elementos más importantes del contrato. Esperamos que explique más claramente las disposiciones del contrato que el lenguaje legal del contrato de arrendamiento de terreno. Usted recibirá copia del contrato de arrendamiento para leer y examinar antes de firmar. Si quiere copia ahora, favor de pedirla. (NOTA: El DSCLT le exige que consulte con un abogado *antes* de firmar el contrato final, con lo cual se pretende proteger a usted al asegurar su comprensión de los elementos únicos de la compra con el DSCLT antes de comprar su casa.

Cada uno de los encabezados en negrita indica un ARTÍCULO o un SUBARTÍCULO del contrato. El texto que sigue los encabezados constituye una explicación en lenguaje llano de lo que dice el ARTÍCULO.

LOS CONSIDERANDOS

En los considerandos se declaran las metas y propósitos del contrato que usted y el Fideicomiso Comunitario Territorial Diamond State (DSCLT) aceptan al firmar. La meta principal del contrato es darle a usted la oportunidad de comprar casa y de conservar disponible y asequible esta oportunidad para otras familias con ingresos modestos en el futuro.

ARTÍCULO 1. Cartas de estipulación y atestación.

Usted firmará un documento de estipulaciones para confirmar su comprensión del contrato de arrendamiento. Cuando usted consulta con un abogado (paso que exige el DSCLT) para comprender mejor el contrato, éste firmará un documento de atestación para afirmar que ha repasado con usted el contrato y los documentos complementarios. El propósito de estos documentos es asegurar su comprensión del contrato, y también proteger al DSCLT de la posibilidad de querellas futuras.

ARTÍCULO 2. Cesión de local arrendado.

Aquí se indica que el DSCLT le arrienda el terreno a usted, pero se reserva los derechos a los minerales que allí se encontraran. Usted estaría protegido ya que tendría que dar su consentimiento antes de que el DSCLT pudiera ejercer sus derechos de manera para impedir su uso del terreno.

ARTÍCULO 3. Duración del contrato.

3.1 Período principal y 3.2 Opción de extensión del arrendatario

La duración del contrato es de noventa y nueve años a partir del día en que se firma el contrato. Durante el último año del contrato (si es que usted se mantiene vivo hasta entonces), usted o sus herederos tienen la opción de añadirle otros noventa y nueve años. La razón por la que el contrato dura tanto tiempo es que el DSCLT desea que usted y su familia se queden en su casa todo el tiempo que quieran, igual como si fuera dueño del terreno.

3.3 Cambio de arrendatario; derecho de compra del arrendatario.

Si otra persona u organización además del DSCLT llega a adueñarse del terreno, usted está protegido de dos maneras. El nuevo dueño está obligado a respetar las condiciones del contrato y no las puede cambiar sin autorización de usted. Si el DSCLT decidiera vender a un terrateniente que no compartiera la meta de mantener viviendas permanentemente asequibles, usted tendría el derecho de comprar el terreno al mismo precio que hubiera pagado el nuevo dueño. El coste podría ser inferior o igual al valor de mercado del terreno.

ARTÍCULO 4. Uso de local arrendado.

4.1 Restricción al uso residencial

Solamente se puede usar el terreno para propósitos residenciales según las leyes vigentes de construcción y uso de terrenos. Por ejemplo, la mayoría de las leyes de zonificación permite oficinas residenciales, pero no la crianza de ganado. Además debería hacer uso de la tierra y cuidarla de acuerdo con el "Código de prácticas ecológicas del DSCLT," adjunto al

contrato. Si usted transfiere el contrato a otra persona (como se esboza en los ARTÍCULOS 10 y 11, ésta también se verá obligada a seguir estas mismas restricciones.

4.2 *Uso responsable y cumplimiento de la ley.*

Usted debe hacer uso del terreno sin alterar el orden ni público ni privado; desechará los residuos de manera sanitaria y mantendrá la tierra y las casa en condiciones buenas, seguras y habitables. Además debe comprometerse a evitar todo acto que pudiera perjudicar la posibilidad de que el seguro cubra la tierra y cualquier edificio en ella ubicada. (De acuerdo con el ARTÍCULO 9.4, se le exige a usted llevar suficiente seguro a todo riesgo y seguro de daños.)

4.3 *Responsabilidad de terceros.*

Usted será el responsable de todo el que hace uso de la tierra, lo cual incluye a familiares, amigos y visitas.

4.4 *Ocupación.*

Usted y su familia deben ocupar la vivienda los doce meses al año, para garantizar que ésta sea su domicilio principal, y para evitar que un dueño ofreciera su casa en alquiler. Claro que existe la posibilidad de que salga usted de vacaciones, o que tenga que viajar para cuidar a un pariente enfermo, o que salga por razones médicas o educacionales. Si necesita ausentarse por cualquier motivo semejante, no es obligatorio avisar al DSCLT, con tal que no esté fuera más de tres semanas, y con tal que no subarriende la casa mientras esté ausente. Si tiene que ausentarse de la casa más de tres semanas, debería avisar al DSCLT. Si pensara subarrendar su casa por el tiempo que fuese, tendría que pedirle autorización escrita al DSCLT.

4.5 *Inspección.*

El DSCLT tiene el derecho de inspeccionar el terreno y el exterior de su casa. Excepto en casos de emergencia, el DSCLT debe avisarle con por lo menos 48 horas de anticipación antes de poner pie en la tierra que usted arrienda del DSCLT. El DSCLT tiene el derecho de inspeccionar el interior de la casa, pero solamente en las siguientes circunstancias: 1) para aprobar mejoras extensas de la vivienda; y 2) al contemplar el DSCLT la decisión de ejercer su derecho de comprar la casa una vez que usted haya decidido venderla. El DSCLT debería avisarle de su visita con 72 horas de anticipación.

4.6 *Derecho del arrendatario de disfruto tranquilo*

Usted tiene el derecho del uso del terreno sin estorbo ninguno. Al DSCLT no le importa, ni tampoco le interesa, sus creencias, los que lo vayan a visitar o su vida personal, a menos que contravengan los términos del contrato.

ARTÍCULO 5. Honorario del contrato de arrendamiento de terreno.

5.1 *Honorario del contrato de arrendamiento de terreno.*

Se verá usted obligado a pagarle al DSCLT una cuota mensual por el uso del terreno subyacente a su casa. El honorario inicial es de \$40 al mes.

5.2 *Pago del honorario del contrato de arrendamiento de terreno.*

Todos los meses se verá usted obligado a pagarle el honorario o al DSCLT o al prestamista privado tenedor de la hipoteca. Si hay honorarios todavía por pagar en el momento de la

reventa de su casa, se descontarán del valor neto que de otro modo hubiese usted ganado de la venta.

5.3 Cálculo del honorario de arrendamiento

El DSCLT ha calculado el valor justo de arrendamiento del terreno subyacente a su casa, pero ha fijado un honorario de arrendamiento menor para que esté más a su alcance.

5.4 Reducción, prórroga o dispensa del pago del honorario de arrendamiento

Si usted experimenta dificultades económicas, es posible que el DSCLT dispense o reduzca el pago del honorario, pero no es su obligación.

5.5 Modificación del honorario de arrendamiento.

Es posible que el DSCLT incremente el honorario de arrendamiento para mantenerlo actualizado dentro de lo razonable, pero sólo se puede subir cada cinco años durante el período del contrato, y tal aumento se vincula a cambios del ingreso promedio para Delaware. Usted tiene el derecho de protestar cualquier aumento, y si no puede llegar a un acuerdo con el DSCLT, puede pedir decisión por arbitraje. Si algún día se levantaran las restricciones de reventa y subarriendo de su casa (por ejemplo, si un banco llegara a tomar posesión de su casa después de una ejecución hipotecaria), el DSCLT puede subir el honorario al valor de mercado para asegurarle al DSCLT la recuperación de su inversión si algún día el coste de la casa llegara a exceder lo alcanzable.

ARTÍCULO 6. Impuestos y tasaciones.

6.1 Impuestos y tasaciones.

Usted tiene la obligación de remitir impuestos de propiedad tanto de la casa como del terreno subyacente. (Muchas veces estos pagos se incluyen en el pago mensual de la hipoteca.) Si el gobierno impone tasación sobre suelos para pagar la instalación de mejoras de servicio, como líneas de servicio o nuevas calles, usted será el responsable de pagarla.

6.2 Los impuestos sobre local arrendado.

Si le mandan al DSCLT la cuota tributaria del terreno a pagar, se la enviaremos a usted para que la pague.

6.3 El derecho de protesta del arrendatario.

Usted puede, si desea, apelar la tasación de impuestos sobre su casa. Puede invitar al DSCLT a participar en la apelación con tal que usted esté dispuesto a asumir todos los gastos.

6.4 Los pagos de impuestos en caso de morosidad

Si usted no remite los impuestos de propiedad, el DSCLT puede aumentarle los honorarios de arrendamiento y contribuir el dinero adicional al pago de los impuestos para evitar que le quiten la casa por falta de pagarlos, situación que pudiera resultar en que se eliminara la casa del programa de vivienda asequible del DSCLT.

6.5 Prueba de conformidad.

Usted y el DSCLT deben proporcionar prueba de pago cada uno por su parte de la porción que le corresponda de todos los impuestos y tasaciones.

ARTÍCULO 7. Mejoras.

7.1 Dominio.

Usted es dueño de todo edificio, estructura, dispositivo (como conexiones de servicios), y otra mejora (como jardinería) sobre el terreno. Cualquier adición posterior también le pertenece a usted. Sin embargo, aunque usted es dueño de las mejoras, el contrato controla su uso y venta. Ninguna mejora se puede mover del terreno.

7.2 Compra de mejoras de parte del arrendatario.

Usted compra las mejoras en el momento de firmar este contrato.

7.3 La construcción y las modificaciones.

Después de comprar las mejoras y firmar el contrato, se le permite modificar las mejoras o construir nuevas, con tal que la construcción propuesta cumpla con cinco condiciones:

1. Usted debe costear todo el trabajo. (Si usted es hábil, puede realizar el trabajo usted mismo.)
2. La construcción tiene que realizarse de manera profesional y cumplir con todas las leyes, mandatos y reglamentos correspondientes.
3. La obra debe servir un uso permitido por el contrato.
4. Se le prohíbe aumentar la altura o el tamaño del edificio ni agregar nuevas estructuras ni realizar ninguna mejora significativa (cambios que necesitaran de licencia de fabricación o constancia de ocupación), sin consentimiento escrito anterior del DSCLT. Se le exige además, entregarle al DSCLT copia de cualquier plan de este tipo antes de emprenderlo.
5. Se le exige entregarle al DSCLT copia de toda licencia de construcción de cualquier obra de edificación antes de emprenderla.

7.4 Prohibición de gravámenes.

No se puede embargar el terreno como resultado de ninguna mejora de usted. Si le embargan la casa (o el terreno) debido a acciones suyas, hay que pagar lo que debe dentro de sesenta días, y si no, el DSCLT tiene el derecho de pagarlo por usted y adjuntarle al honorario de arrendamiento el coste de pagar el gravamen.

7.5 Mantenimiento y servicios.

Usted es el único responsable de mantener en buenas condiciones el terreno y las mejoras. El DSCLT no está obligado a hacer ninguna reparación ni proporcionar ningún servicio, como sería electricidad, agua, calefacción, aire acondicionado o eliminación de nieve.

7.6 Disposición de mejoras al vencerse el período del contrato.

Al vencerse el contrato, usted debe hacerle al DSCLT entrega de las mejoras. Si está por vencerse el contrato, el DSCLT debe pagarle a usted estas mejoras al precio que establece la fórmula de reventa del ARTÍCULO 10.

ARTÍCULO 8. El financiamiento.

8.1 Hipotecas aceptables.

La hipoteca de su casa debe cumplir con ciertas condiciones instituidas para proteger los intereses de usted y los del DSCLT. La hipoteca debe provenir de un prestamista institucional, o sea un prestamista licenciado de hipotecas, y constituirse primera hipoteca bajo los términos estándar. El prestamista prometerá avisarle al DSCLT si usted incumple el pago de la hipoteca, y permitir que el DSCLT le subsane el incumplimiento. El prestamista

debe cederle al DSCLT el derecho de hacerse cargo de la hipoteca si es que la va a ejecutar. Además, si el prestamista asume título de la vivienda, se compromete a intentar venderla a otro comprador que cumpliera con los requisitos financieros. La hipoteca no le impone al DSCLT la responsabilidad de amortizar la hipoteca ni tampoco los costos de la misma. Si la hipoteca cumple con todas estas condiciones, el DSCLT le permitirá hipotecar la casa.

8.2 *Derechos del hipotecario aceptado.*

Para proteger la inversión del prestamista, el contrato de arrendamiento le otorga ciertos derechos. El prestamista puede subsanar el incumplimiento del contrato por usted, y puede hacerse cargo del contrato de arrendamiento si usted incumple los pagos, pero el prestamista no se encarga de sus responsabilidades como arrendatario de terreno. El prestamista tiene treinta días para aprobar o desaprobado cualquier cambio del contrato. Si se le extingue el contrato por la razón que fuese, el DSCLT firmará contrato con el prestamista, y no puede extinguir los intereses del prestamista en el contrato si éste ejecuta la hipoteca.

8.3 *La eliminación de ciertas condiciones al ejecutarse la hipoteca.*

Si el prestamista asume título de la vivienda, puede eliminar del contrato las condiciones que controlan la venta y el subarriendo. Si se eliminaran estas restricciones, se perderían tanto el acceso económico como la inversión del DSCLT. Es por esta razón que se preocupa tanto el DSCLT por su hipoteca y que le exige a todo prestamista permitir que el DSCLT subsane el incumplimiento y se haga cargo de su hipoteca, ANTES de que el prestamista le quite su casa.

8.4 *El derecho del arrendador de la compra al ejecutarse la hipoteca.*

Si el prestamista asume título de la casa, el DSCLT tiene el derecho de comprar la casa por la cantidad que quedara por pagar de la hipoteca original, y si no compra la casa se le permite al prestamista vendérsela a otro.

8.5 *El derecho del arrendador de recibir las ganancias en exceso del precio de opción.*

En el ARTÍCULO 10, que se explica a continuación, se declara que usted no puede ganar más del "precio de opción" de la venta de su casa. En el ARTÍCULO 8.5 se indica que esto también es el caso el prestamista asume título de la vivienda.

8.6 *Enmiendas sujetas a la aprobación del hipotecario aceptado.*

El DSCLT debería avisarle al prestamista tenedor de la hipoteca de su casa de cualquier cambio propuesto del contrato. El prestamista tiene treinta días para aceptar o rechazar estos cambios propuestos.

ARTÍCULO 9. Responsabilidad, seguro, daños y destrucción, dominio eminente.

9.1-3 *Responsabilidad del arrendatario.*

Usted, y no el DSCLT, será responsable de todo lo que sucediera en el terreno; también se comprometerá usted a defender al DSCLT contra cualquier individuo que le acusara de responsabilidad de algo sucedido en el terreno, y a recompensar al DSCLT cualquier dinero que éste haya tenido que desembolsar por algo de que es responsable usted. Por otra parte, el DSCLT sigue responsable de cualquier negligencia propia.

9.4 *Seguro.*

Se le exige mantener suficiente seguro a todo riesgo y seguro de daños. El seguro debe nombrar al DSCLT como la entidad asegurada y hay que notificarle al DSCLT si se le va a cancelar. El DSCLT puede pedirle a usted comprobante del seguro. Estas medidas se imponen para garantizar la protección de la inversión tanto de usted como del DSCLT.

9.5 Daño o destrucción.

Si su casa queda dañada o destruida, debe utilizar cualquier recompensa procedente del seguro para volver a construirla, a menos que fuera imposible o que el seguro no cubriera el costo. Aunque así se limitan las opciones de usted, se logra la meta de mantener asequible la compra de la casa para individuos en el futuro. Si el seguro no cubre el costo de la reconstrucción y el DSCLT no puede conseguirle una recompensa mayor, usted tiene derecho de extinguir el contrato.

9.6 Dominio eminente y expropiación pública.

Si el gobierno expropia terreno de tal manera que no le queda suficiente para su uso propio, se extinguirá el contrato. Si usted o el DSCLT pone resistencia a las acciones del gobierno, el otro se compromete a la cooperación.

9.7 Revaluación del valor de alquiler.

Si el gobierno se apodera de parte del terreno, pero no lo suficiente como para obligarle a usted a salirse, el DSCLT le reducirá el honorario de arrendamiento.

9.8 Reubicación del arrendatario.

Si su casa queda destruida o si el gobierno apropia el terreno, el DSCLT intentará arrendarle otro terreno.

ARTÍCULO 10. Transferencia, venta o disposición de mejoras.

10.1 Intento.

Usted repetirá que comprende que el contrato en general y el ARTÍCULO 10 en particular imponen restricciones a la reventa instituidas para mantener alcanzable el costo de su casa.

10.2 Transferencias a individuos que cumplieran con los requisitos económicos.

A usted se le permite vender o transferir su casa a un individuo que cumpliera con los requisitos económicos (o sea que ganara menos del 80 por ciento del ingreso promedio para el condado en el que se ubica la casa), excepto por herederos identificados en el ARTÍCULO 10.3. Es nula cualquier otra venta o transferencia, excepto a un prestamista en la ejecución de la hipoteca. Se hace así para mantener alcanzable el costo de su casa para compradores futuros.

10.3 Transferencia a los herederos del arrendatario.

Para darle seguridad de vivienda a su familia, usted tiene el derecho de legar su casa a miembros de tres categorías de persona, aun cuando no cumplieran con los requisitos económicos: su esposa, sus hijos o un miembro de su familia que haya ocupado la casa por un mínimo de un año antes de heredarla. Cualquier otra persona tiene que demostrar que sus ingresos califican. Si usted le legara o regalara su casa a una persona que no cumpliera con los requisitos económicos o personales, ésta tendría que vender la casa.

10.4 Aviso de vender de parte del arrendatario.

Usted tiene la obligación de avisar por escrito al DSCLT si piensa vender su casa.

10.5 Valoración.

Después de avisarle al DSCLT de su intención de vender su casa, hay que hacer una valoración del valor de mercado de su casa para calcular el precio según nuestra fórmula. Compartirán el costo de la valoración usted y el DSCLT.

10.6 Opción de compra del arrendatario.

A partir de la fecha del aviso al DSCLT del intento de compra, éste tendrá noventa días para firmar con usted un acuerdo de compra y venta para arreglar la compra de su casa al precio de opción de compra. (El DSCLT también tiene derecho de elegir a un comprador que cumpla con los requisitos económicos.)

10.7 Vencimiento de la opción de compra.

Si el DSCLT no compra su casa dentro de los noventa días, usted puede vendérsela entonces a cualquier persona que cumpla, pero sin exceder el precio de opción de compra. Si después de seis meses no ha podido venderle la casa a un individuo que cumpla con los requisitos, puede vendérsela a cualquiera, sin tomar en cuenta sus ingresos, pero sin exceder el precio de opción de compra.

10.8 Poder del arrendatario para realizar la venta.

Si el DSCLT no compra su vivienda, y usted no ha podido venderla desde hace un año, y ya se ha mudado de la casa, el DSCLT puede entonces buscar comprador y negociar venta a precio razonable para evitar que la casa quede vacía y sin mantenimiento por un período largo de tiempo.

10.9 Precio de opción de compra.

Si el valor de mercado calculado de su casa (incluyendo mejoras adicionales) es menos del precio según la fórmula, el precio al que hay que vender la casa (el precio de opción de compra) equivaldrá el valor de mercado según la valoración. Si el precio según la fórmula fuese menos que el valor de mercado según la valoración, habría que vender la casa al precio según la fórmula.

10.10 Cálculo del precio según la fórmula.

El precio de la reventa de su vivienda se calcula de acuerdo con una fórmula que toma en cuenta el coste total de la vivienda, el precio de la compra original, el aumento del valor de mercado según la valoración y el tiempo que ha pasado desde la compra.

El primer paso es dividir el precio de compra original por el valor de mercado según la valoración de la vivienda y el terreno en el momento de la compra (Paso 1). Le saldrá el porcentaje del valor total de la combinación de casa y terreno de es usted el dueño.

Al decidir vender su casa, se hará otra valoración de la vivienda y del terreno. El valor original se resta del valor actual para calcular el aumento del valor de su vivienda y del terreno. (Paso 2)

La parte del valor de mercado que le corresponde a usted se determina multiplicando el aumento del valor de mercado por la proporción entre precio y valor (Paso 3), y entonces multiplicar el resultado por el factor de aumento de valor compartido que corresponda al tiempo que ha pasado desde la compra original. (Paso 4)

EJEMPLO	
PASO 1	
\$100,000	Precio de compra inicial
/ \$150,000	Valoración inicial de la casa y el terreno
66%	Porción del valor total correspondiente al dueño de casa
PASO 2	
\$200,000	Valorización actual de casa y terreno
- \$150,000	Valorización inicial de casa y terreno
\$50,000	Aumento de valor
PASO 3	
\$50,000	Aumento de valor
x 66%	Porción del valor total correspondiente al dueño de casa
\$33,000	Aumento de valor atribuido a la porción correspondiente al dueño de casa
PASO 4	
\$33,000	Aumento de valor atribuido a la porción correspondiente al dueño de casa
x 35%	Factor de aumento de valor compartido
\$11,550	Porción de aumento de valor correspondiente al dueño de casa
PASO 5	
\$100,000	Precio de compra inicial
+ \$11,550	Porción del aumento de valor correspondiente al dueño de casa
\$111,550	Precio de la venta al siguiente comprado

El precio según la formula se calcula entonces agregándole su parte del aumento de valor al precio de compra de la casa. (Paso 5).

Años como dueño de la casa	Factor de aumento de valor compartido
0-5 años	25%
6-10 años	35%
11-15 años	45%
16 años o más	55%

10.11 Opción del comprador de nuevo contrato o asumir el contrato vigente.

El que compra su vivienda tiene la opción o de negociar nuevo contrato de terreno con el DSCLT, iniciando así un nuevo período de arriendo de noventa y nueve años, o de asumir su antiguo contrato (con la aprobación del DSCLT).

ARTÍCULO 11. Asunción y arriendo.

Exceptuando lo permitido según los ARTÍCULO 8 y 10, no se le permite ceder su contrato ni alquilar la vivienda a ningún individuo sin consentimiento escrito anterior del DSCLT. Si el DSCLT le otorga permiso de alquilar su casa, también debe aprobar la cantidad de alquiler que cobrara usted, y el inquilino tiene que respetar todas las condiciones del contrato. Se hace así para evitar que el casero se mude de la casa para alquilarla con el propósito de sacar grandes ganancias.

ARTÍCULO 12. El incumplimiento.

12.1 Incumplimiento monetario por parte del arrendatario.

Es incumplimiento del contrato constituye la infracción de cualquiera de sus condiciones. Si el DSCLT le avisa de incumplimiento por falta de pagar el honorario de arriendo (u otros cargos monetarios que debiera al DSCLT), le darán treinta días para pagar por lo menos las dos terceras partes de lo que debe antes de que pueda el DSCLT extinguir el contrato.

12.2 Incumplimiento no monetario por parte del arrendatario.

Si le avisa el DSCLT que no ha cumplido con alguna otra condición del contrato, o sea, una que no tenga que ver con el pago de dinero al DSCLT, usted tiene sesenta días o para corregir el problema o para hacer un esfuerzo de buena fe por corregirlo.

12.3 Incumplimiento del arrendatario que resultara de proceso judicial.

Si está usted en bancarrota o insolvencia y está obligado o entregarles su casa a sus acreedores mediante proceso judicial, el DSCLT puede extinguir el contrato.

12.4 Extinción del contrato.

Si usted no corrige una falta de cumplimiento monetario o no monetario, el DSCLT puede extinguir el contrato y desahuciarle del terreno.

12.5 Incumplimiento por parte del arrendador.

Si hay alguna cosa con la que no haya cumplido el DSCLT, debe usted avisárselo por escrito y permitirle sesenta días para corregir el problema.

ARTÍCULO 13. Arbitraje.

13.1 El proceso de arbitraje.

Si entre usted y el DSCLT hay una disputa que no pueden resolver por su cuenta, acudirán a un proceso de arbitraje. Cada uno nombrará un árbitro, y estos dos nombrarán un tercero. Los tres oirán la presentación de los hechos de cada parte para llegar a una decisión. Tanto usted como el DSCLT quedarán en aceptar la decisión como solución incontrovertible del problema. A menos que el panel de árbitros lo decida de otro modo, el costo del proceso de arbitraje se dividirá igualmente entre usted y el DSCLT.

ARTÍCULO 14. Condiciones generales.

14.1 El arrendatario como miembro del DSCLT.

Una vez que usted firma el contrato se hace automáticamente miembro con derecho a votación, lo cual le permitirá tener voz y voto en el futuro de la corporación sin fines de lucro que es el dueño del terreno debajo de su casa.

14.2 Avisos.

Cuando se indica en el contrato que usted está obligado a avisarle al DSCLT de algo (como por ejemplo una decisión de vender su casa), o que el DSCLT está obligado a avisarle a usted de algo, el aviso tiene que presentarse por escrito o en persona o por correo certificado o registrado con acuse de recibo. Si es usted, el arrendatario, el que avisa de alguna falta del DSCLT, hay que mandarles copia a los abogados del DSCLT, cuya información quedará especificada en el contrato.

14.3 Servicio de corretaje

Este subartículo certificará que usted y el DSCLT no han recurrido a ningún corretaje ni agente de compraventa además del indicado en el contrato en conexión con la compra de su casa y con la firma del contrato

14.4 Divisibilidad

Si llega a ser imposible hacer cumplir alguna parte del contrato, se eliminará aquélla sin que esta modificación afecte la validez de ninguna otra parte del contrato. Además, ya no se puede invocar esa parte eliminada como motivo de demanda entre usted y el DSCLT.

14.5 Derecho de preferencia en lugar de opción

Si cambiara la ley y ya no pudiera hacerse valer el derecho del DSCLT de recomprar su casa, éste todavía tendría el derecho de primera oferta igualando el precio que ofreciera otro comprador legítimo.

14.6 Dispensaciones.

El DSCLT puede dispensar los requisitos del contrato, pero cualquier dispensación tiene que hacerse por escrito con firma de un representante autorizado del DSCLT.

14.7 El derecho del arrendado de procesar o de defender.

A nombre propio o a nombre de usted, el DSCLT tiene el derecho, pero no la obligación, de procesar demanda o proceso legal o de defenderse para proteger debidamente el derecho de propiedad del DSCLT y también los intereses de usted en conexión con el terreno.

14.8 Usos.

Siempre cuando se usa pronombre en el contrato, se refiere o al singular o al plural, al masculino o al femenino, según el caso.

14.9 Encabezamientos e índices.

El índice y los encabezamientos del contrato se insertan sólo para la facilidad de lectura y no forman parte del contrato.

14.10 Las partes obligadas.

El contrato será el único acuerdo de arrendamiento del terreno, y se le puede modificar sólo mediante un convenio firmado entre usted y el DSCLT.

14.11 Ley vigente

El contrato está sujeto a las leyes de Delaware.

14.12 Registro

Se registrará una versión más breve de este contrato con el registro de escrituras del condado.

FIRMAS

Para que el contrato valga legalmente, usted y un representante del DSCLT lo firmarán ante notario.

ANEXOS

Los anexos son documentos adjuntos a este contrato que forman parte íntegra de éste. Usted tendrá que firmar algunos, otros no. Uno de ellos es una carta de usted en la que declarará, o estipulará, que comprende los derechos, las responsabilidades y las condiciones definidos en el contrato acordado (la carta de aceptación de condiciones). Otro describe el terreno que va a arrendar. Otro describe cualquier restricción sobre el uso del terreno que no se incluyera en el contrato mismo.