

Hoja resumida de términos y condiciones no vinculantes para el Acuerdo de Préstamo de Stone Pine Cove

Condado de San Mateo

Este documento proporciona un resumen de los términos especificados del Acuerdo de Préstamo de Stone Pine Cove solo para fines informativos y de análisis, y no tiene el carácter de vinculante para ninguna de las partes ahora ni en el futuro. Este documento no constituye un contrato ni un acuerdo, y ninguna de las partes tendrá ninguna obligación legal de ningún tipo con respecto a una transacción, en virtud de este documento no vinculante o cualquier expresión escrita u oral relacionada con este.

Partes:

- Prestamista: Condado de San Mateo
- Prestatario: [Nombre del Prestatario]

Propiedad:

- Unidad: [Detalles de la unidad de casa prefabricada, incluidos año, marca, modelo, número de calcomanía, y número(s) de serie]
- Dirección: 830 Stone Pine Road, Half Moon Bay, CA 94019, número de espacio [número de espacio]

Prestatario/Comprador elegible:

- Trabajador agrícola
- Familia de bajos ingresos al [X] % del ingreso medio del área
- Vivió/trabajó en el Condado de San Mateo al menos durante un año
- Comprador de vivienda por primera vez
- Debe tener 18 años o más

Condiciones del préstamo:

- Monto del préstamo: \$[Monto del préstamo]
- Propósito del préstamo: financiar la compra de la Unidad.
- Tasa de interés: 0 %
- Plazo del préstamo: 20 años
- Pagos de capital: diferidos hasta la fecha de vencimiento. No se requieren pagos mensuales.
- Condonación del préstamo: se condonará anualmente el 10 % del capital del préstamo original por cada año adicional a partir del décimo año. Se condonará el 100 % después de 20 años.
- Penalización por pago adelantado: ninguna
- Condiciones para el cierre del préstamo: ejecución del acuerdo de préstamo, pagaré, documentos de titularidad y acuerdo de arrendamiento del espacio. Póliza de seguro satisfactoria.

Condiciones y obligaciones del Prestatario:

Existen obligaciones que los Propietarios de la Unidad deben respetar durante todo el período de propiedad. Estas obligaciones permanecen incluso después de la condonación o el vencimiento del préstamo.

- **Sección 2**
 - El Prestatario debe ocupar la Unidad como su residencia principal durante al menos 10 meses del año.
 - El arrendamiento o alquiler de la Unidad está generalmente prohibido.
 - La ocupación de la Unidad se limita a dos (2) personas por habitación más una (1) persona adicional.

- El Prestatario debe ocuparse del mantenimiento de la propiedad y debe contar con un seguro adecuado para la Unidad en todo momento.
- No está permitido imponer ningún gravamen adicional sobre el título de la Unidad sin la aprobación del Condado.
- **Sección 4:** especifica qué transferencias de la Unidad (incluidas las ventas) están permitidas y los procedimientos requeridos que rigen dichas transferencias.
- **Sección 5:** establece las limitaciones y los procedimientos de reventa, incluido el requisito de venta exclusiva a un Comprador elegible al Precio máximo de reventa.
- **Sección 6:** el Condado tiene la opción de comprar la Unidad directamente al Prestatario, por un monto que no exceda el Precio máximo de reventa.
- **Sección 8**
 - El Propietario debe cumplir las condiciones del Acuerdo de Arrendamiento del Espacio.
 - La Unidad no puede ser trasladada físicamente ni reemplazada por el Propietario.
 - El Propietario debe continuar pagando los impuestos, el registro y los servicios públicos para la Unidad.
 - La elegibilidad para el programa familiar estará sujeta a la supervisión anual continua por parte del Condado.
 - No se permite la refinanciación para retiro de efectivo ni la imposición de nuevos gravámenes sin la aprobación previa por escrito del Condado.
 - Al momento de la supervisión anual, si los ingresos familiares superan el ochenta por ciento (80 %) del ingreso medio del área para el Condado de San Mateo, el alquiler del espacio del Prestatario puede aumentar hasta el 30 por ciento (30 %) del ingreso familiar mensual actual o al valor de un alquiler con una tasa de mercado similar para una unidad de un tamaño similar (el monto que sea menor), mediante la presentación de una notificación por escrito al Prestatario con sesenta (60) días de anticipación. Cualquier aumento estará sujeto a las leyes estatales y locales aplicables.

Transferencias permitidas:

Estas disposiciones tienen como propósito preservar la asequibilidad a largo plazo y proteger la inversión pública del Condado en el programa de préstamos para viviendas de trabajadores agrícolas. Las transferencias permitidas de la Unidad se resumen a continuación, y están sujetas a los términos y las condiciones establecidos en el Acuerdo de Préstamo:

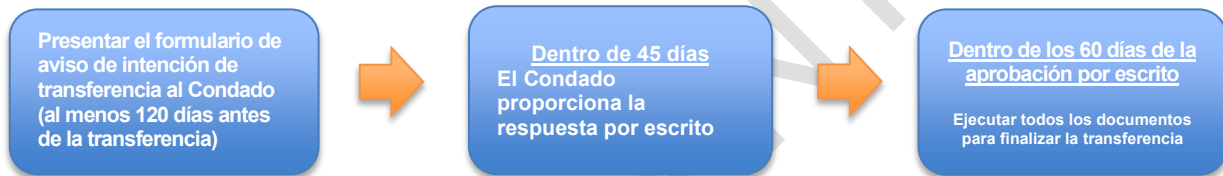
- Agregado de un cónyuge o pareja de hecho como coprestatario o copropietario.
- Transferencia a un cónyuge, pareja de hecho o hijo natural o adoptivo si califican como Compradores elegibles.
- Ante la muerte del Prestatario, la transferencia a un heredero si califica como Comprador elegible y asume el acuerdo de préstamo. Si los herederos no califican o rechazan la asunción del acuerdo, deben vender la Unidad, con sujeción a las restricciones de reventa del Condado.
- Transferencia a un fideicomiso del que el Prestatario es beneficiario, fideicomitente o fideicomisario.
- Transferencia mediante venta a un Comprador elegible, sujeta a los procesos de aprobación y la opción de compra del Condado. Los Prestatarios no necesitan identificar al Comprador elegible al notificar al Condado la intención de vender.

Restricciones de reventa:

- Solamente Compradores elegibles/el Condado: Incluso después del vencimiento o la condonación del préstamo, la Unidad solo puede revenderse al Condado o a un Comprador elegible aprobado por el Condado: un trabajador agrícola de bajos ingresos que cumpla con los criterios del programa.
- Precio máximo de reventa: el precio de venta de la Unidad tendrá un límite establecido por el Precio máximo de reventa, que limita la apreciación al monto que sea inferior entre el 2 % y el IPC anual, independientemente del valor de mercado. El Precio máximo de reventa se ajustará por cualquier costo de reparación si dichos costos no se deducen de otro modo de las ganancias del Prestatario al momento de la transferencia.
- Sin comisiones inmobiliarias: los Prestatarios no pueden contratar con agentes inmobiliarios, y las ventas deben respetar los procedimientos establecidos por el Condado.
- Sin pagos adicionales: los Prestatarios no pueden aceptar dinero ni bienes fuera de garantía bloqueada en conexión con la transferencia o la venta de la Unidad.

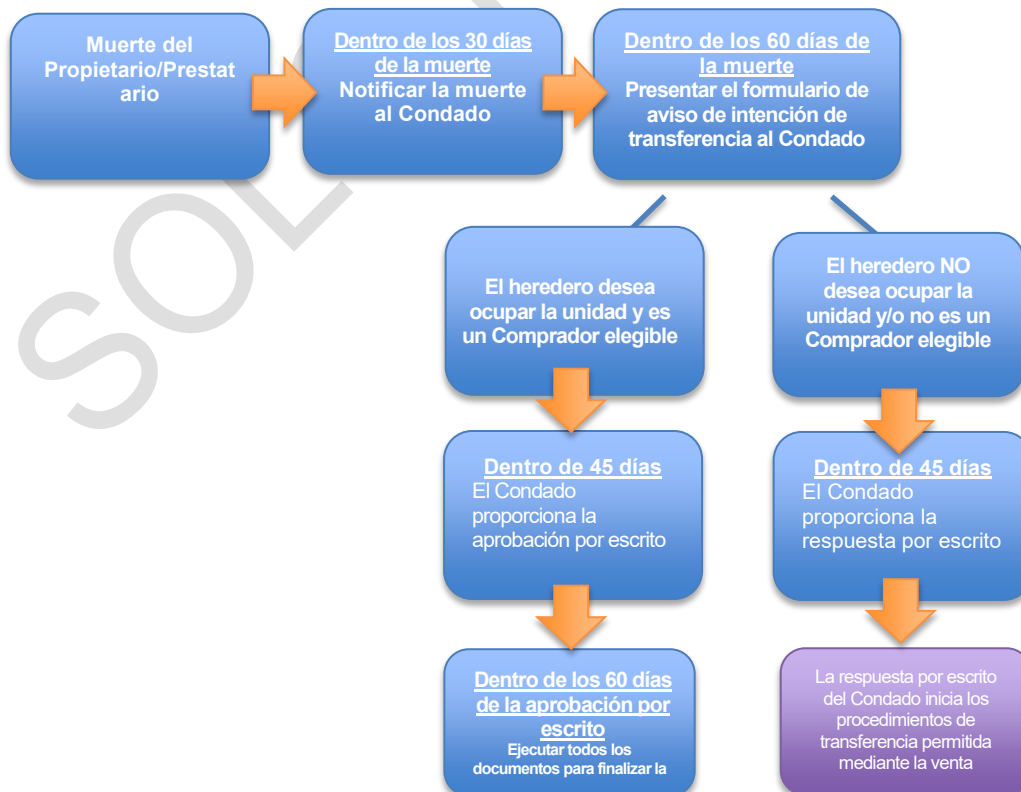
Plazo general para transferencias permitidas:

Los Prestatarios deben presentar un formulario de aviso de intención de transferencia al iniciar cualquier transferencia de la Unidad. Este formulario se proporcionará en forma de anexo del acuerdo de préstamo.



Plazo para transferencias permitidas (después de la muerte del Prestatario):

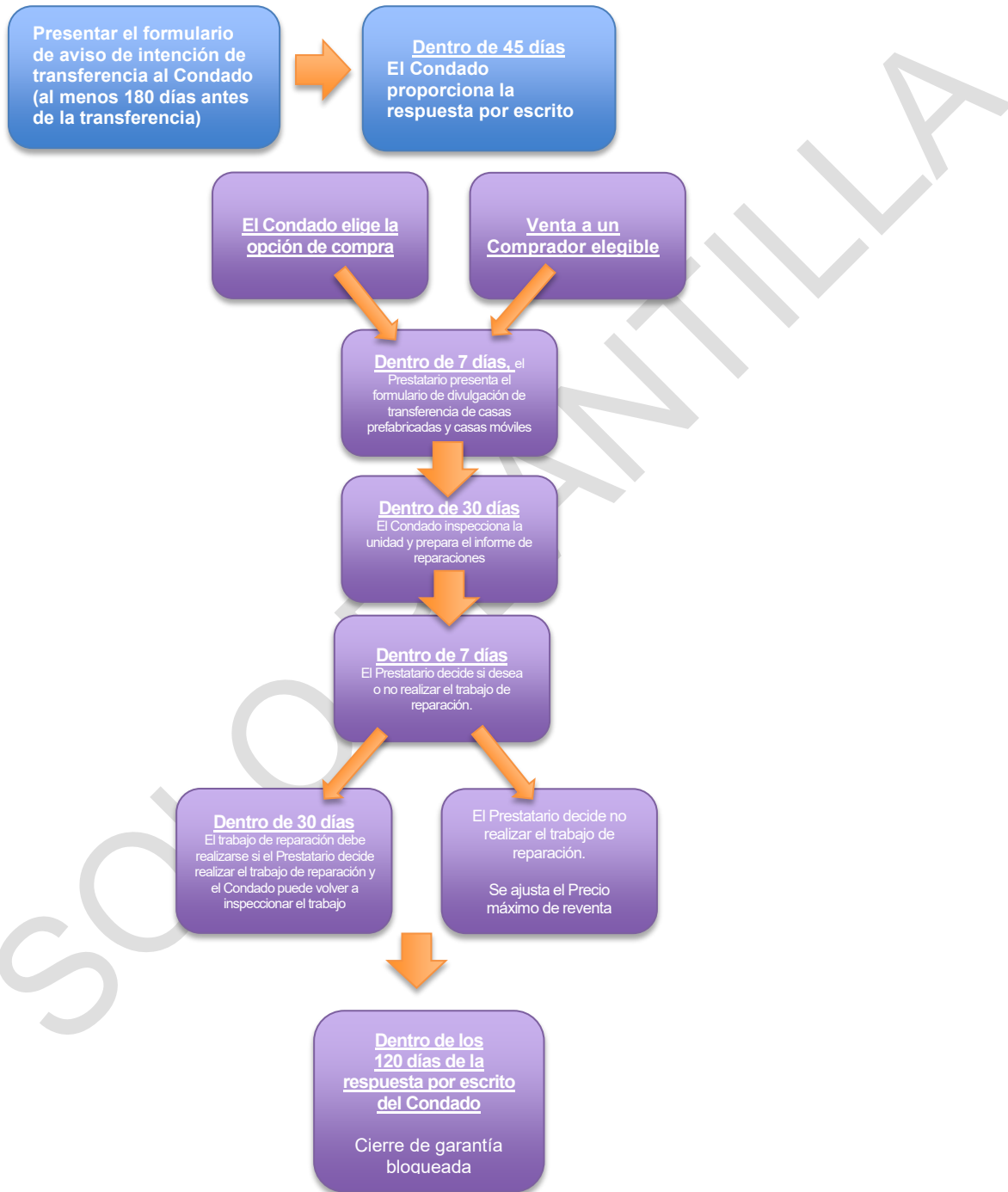
Ante la muerte del Prestatario, la unidad puede transferirse a un heredero si califica como Comprador elegible. Si los herederos no califican o rechazan la asunción del acuerdo, deben vender la Unidad, con sujeción a las restricciones de reventa del Condado.



Iniciales aquí ____/____/____

Plazo de transferencia permitida mediante la venta:

Si los Prestatarios desean vender su casa, no necesitan identificar al Comprador elegible al notificar al Condado. Sin embargo, deben notificar al Condado al menos 180 días antes de la venta con el objetivo de permitir el tiempo suficiente para seguir los procesos detallados. El Condado tiene la opción de comprar la Unidad al Comprador o buscar un Comprador elegible para comprar la Unidad.



Derechos del Prestamista:

- Derecho de garantía: el Condado tiene un derecho de garantía en la Unidad, evidenciado mediante un gravamen de título.
- Opción de compra: el Condado conserva la opción de comprar la Unidad por un monto que no supere el Precio máximo de reventa si el Prestatario pretende venderla o está en mora.

Incumplimiento y recursos:

- Evento de incumplimiento: definido en el Acuerdo, incluye la tergiversación del Prestatario, la no ocupación de la unidad, las transferencias prohibidas, el arrendamiento de la unidad, el traslado o reemplazo de la Unidad, la imposición de gravámenes sobre la Unidad, la violación del Acuerdo de Arrendamiento del Espacio, y la falta de mantenimiento de la Unidad.
- Recursos del Prestamista: ante el incumplimiento, el Condado puede declarar el capital pendiente del préstamo como inmediatamente pagadero y ejercer cualquier otro derecho y recurso conforme al acuerdo.
- Períodos de resolución: según la naturaleza del incumplimiento, se puede conceder al Prestatario un período de 30 días para resolver cualquier incumplimiento, luego de recibir una notificación por escrito del Condado.

He leído y comprendo la Hoja resumida de términos y condiciones para el Acuerdo de Préstamo de Stone Pine Cove. Todos los Prestatarios deben revisar y firmar el documento.

Fecha: _____

Prestatario

Prestatario

Prestatario