

RURAL HOMES: FOR SALE, FOR LOCALS
RESTRICCIÓN DE LA ESCRITURA y CONVENIO
PINION PARK

Condado de San Miguel
Propiedad, ocupación y reventa de viviendas asequibles

LA PRESENTE RESTRICCIÓN DE LA ESCRITURA Y CONVENIO (“convenio”) se celebra el día _____ de _____ de 2022 (“fecha de entrada en vigor”) entre [comprador], (“declarante”) en beneficio de y exigible por [insertar nombre del propietario] y (Cesionario), y cada una de las Autoridades de la Vivienda del Condado de San Miguel de XXXX, Colorado, y Rural Homes, LLC, una Sociedad de Responsabilidad Limitada de Colorado, (“beneficiarios”) que están debidamente organizados de conformidad y en virtud de las leyes del Estado de Colorado. El declarante y los beneficiarios se denominan colectivamente en el presente como las “partes”.

Propiedad sujeta a la restricción de la escritura. Mediante el presente, el siguiente bien inmueble (“unidad de vivienda”) queda sujeto a los siguientes convenios:

(Insertar el nombre del lote aquí)
Condado de San Miguel
Estado de Colorado.

Comúnmente conocido como **(insertar la dirección aquí)**

CONSIDERACIONES PRELIMINARES

POR CUANTO, el declarante es el propietario de la unidad de vivienda; y

POR CUANTO, el declarante, en representación de sí mismo, sus herederos, albaceas, administradores, representantes, sucesores y cesionarios, desea cumplir con la restricción de la escritura y convenio y con las **REGULACIONES Y DIRECTRICES DE VIVIENDAS ASEQUIBLES DE PINION PARK (“directrices”)** del Proyecto Rural Homes: For Sale, For Locals mediante una restricción del uso de la unidad de vivienda de conformidad con lo descrito en el presente; y

POR CUANTO, en virtud del presente convenio, el declarante y los beneficiarios pretenden, declaran y acuerdan por el presente que los convenios regulatorios y restrictivos establecidos en el presente documento, que rigen el uso de la unidad de vivienda descrita y prevista en el presente, son y serán convenios inherentes al terreno y tienen el propósito de ser y serán vinculantes para el declarante y los beneficiarios; y

POR CUANTO, el presente convenio tiene el propósito de ayudar a mantener la asequibilidad de las viviendas para los habitantes que trabajan físicamente y principalmente dentro del distrito escolar Norwood R-2j y sus familias que eligieron formar parte de la comunidad de Wright's Mesa y Norwood; y

POR CUANTO, que el condado de San Miguel donó el terreno sobre el cual se construyó el vecindario de viviendas asequibles de Pinion Park, y

POR CUANTO, el declarante entiende que la propiedad ha sido subsidiada por el gobierno y organizaciones benéficas y reconoce que ha recibido una contraprestación adecuada y valiosa a cambio de la imposición del presente convenio por la unidad de vivienda.

CONVENIO

EN VIRTUD DE LO CUAL, de acuerdo con las consideraciones preliminares precedentes, las cuales se incorporan al presente convenio como disposiciones sustantivas, convenios mutuos, restricciones y servidumbres equitativas establecidas en el presente y otra contraprestación onerosa, cuya recepción y suficiencia se reconocen en el presente, las partes, mediante el presente, declaran y aceptan lo siguiente:

1. El convenio es inherente al terreno. El presente convenio constituirá convenios inherentes al título de propiedad de la unidad de vivienda, en beneficio de y exigible por cada uno de los beneficiarios y sus sucesores y cesionarios, asimismo, el presente convenio será vinculante para los beneficiarios y todos los propietarios y ocupantes posteriores de la unidad de vivienda. Cada propietario y ocupante calificado, después de aceptar una escritura o contrato de alquiler de la unidad de vivienda, tendrá la obligación personal, en virtud del presente convenio, de cumplir plenamente con todos los convenios, condiciones y restricciones contenidas en el presente durante el periodo de propiedad del declarante o de alquiler del ocupante calificado, según corresponda. Se considerará que todas y cada una de las transferencias o alquileres de la unidad de vivienda, para todos los efectos, incluyen y se rigen por esta referencia, los convenios contenidos en el presente convenio, incluso sin hacer referencia al mismo, en todos los documentos de transferencia. Los beneficiarios mantendrán su derecho como inquilinos en común, con la excepción de que ningún beneficiario podrá vender, transferir o ceder su derecho en el convenio sin la expresa autorización por escrito de los otras partes, asimismo, ningún beneficiario aceptará eximir a ningún propietario u ocupante calificado de sus obligaciones en virtud del convenio sin un expreso consentimiento por escrito de las otras partes. Si uno de los beneficiarios fallece, el derecho de ese beneficiario en el convenio se considerará como cedido al o los demás beneficiarios.

1.1 Periodo de vigencia. El “**periodo de vigencia**” del presente convenio comenzará en la fecha de entrada en vigor y continuará hasta la fecha _____ (“**fecha de vencimiento**”). Dicho periodo de vigencia de cien (100) años se reiniciará con todas y cada una de las transferencias.

1.2 Administración y aplicación. El presente convenio será administrado por la Autoridad de la Vivienda del Condado de San Miguel (“HA”, por sus siglas en inglés) o su designado. La Autoridad de la Vivienda hará cumplir el presente convenio por medio de cualquier acción legal o equitativa apropiada, lo que incluye, pero no se limita a un cumplimiento específico, medida cautelar, suspensión o desalojo de los propietarios u ocupantes de las unidades de vivienda que no cumplan, o cualquier otro recurso y sanción conforme a lo especificado en el presente convenio, lo que incluye, pero no se limita al esquema de incumplimiento y multas incluido en las directrices.

1.3 Reemplazo del acuerdo anterior. El presente convenio sustituirá y reemplazará en su totalidad aquella restricción de la escritura y convenio que se registró en los registros oficiales del secretario y oficial de registro del condado de _____ (“registros oficiales”) en la FECHA DE REGISTRO en la Recepción N.º NÚMERO DE REGISTRO.

2. Definiciones. Las partes reconocen y aceptan las definiciones de las **REGULACIONES Y DIRECTRICES DE VIVIENDAS ASEQUIBLES (“directrices”)**, asimismo, también aceptan que cada definición: (a) forma parte de la base del presente convenio; y (b) se incorpora al presente convenio. Según su uso en el presente convenio, el significado de directrices será las directrices vigentes más actuales al momento de cierre de una venta o transferencia de la unidad de vivienda o en la fecha de inicio de un contrato de alquiler u otro acuerdo de ocupación, las cuales se pueden modificar cada cierto tiempo, o su documento sucesor.

3. Propiedad, uso, ocupación, alquiler y calificación.

3.1 Propiedad. Mediante el presente, la propiedad de la unidad de vivienda se limita, y se limitará en lo sucesivo, exclusivamente a uno o más propietarios calificados, conforme a su definición en las directrices. En caso de que la unidad de vivienda adquiera un propietario sin cumplimiento del presente convenio, la Autoridad de la Vivienda aplicará los recursos establecidos en el presente, lo que incluye, pero no se limita a los derechos indicados en la Sección 11.

3.2 Uso y Ocupación. Mediante el presente, el uso y ocupación de la unidad de vivienda se limita, y se limitará en lo sucesivo, exclusivamente a los propietarios calificados u ocupantes calificados y sus familias inmediatas.

3.2.1 Ocupación del hogar. La unidad de vivienda se puede usar en conjunto con la ocupación de una vivienda por parte del hogar calificado u ocupantes calificados que residen en la unidad de vivienda, lo que está sujeto a las disposiciones de las directrices y a las restricciones locales de uso del suelo.

3.2.2 Los invitados están exentos de los requisitos de calificación.

3.3 Calificación inicial.

3.3.1 Propietario calificado: para cumplir con los requisitos de compra de una unidad de vivienda, al menos un miembro del hogar que sea propietario debe ser un empleado calificado y cumplir con la sección 3.3.1.a a continuación, asimismo, todos los miembros del hogar deben cumplir con lo indicado en la sección 3.3.1 b-f y lo definido en mayor detalle en las directrices:

- 3.3.1.a Cumplir con los estándares mínimos de trabajo físicamente dentro del distrito escolar Norwood R-2j durante los doce (12) meses anteriores a la compra o proporcionar evidencias ante la Autoridad de la Vivienda de que el solicitante cumplirá con los estándares mínimos de trabajo físicamente dentro del distrito escolar Norwood R-2j durante los doce (12) meses posteriores a la compra; y
- 3.3.1.b Cumplir con los estándares de ingresos ganados o haber proporcionado evidencias ante la Autoridad de la Vivienda de que el solicitante cumplirá con los estándares de ingresos ganados dentro de los próximos doce (12) meses posteriores a la compra; y
- 3.3.1.c No se debe poseer ningún derecho en otra u otras propiedades residenciales mejoradas ubicadas dentro de un radio de ciento cincuenta (150) millas de la unidad de vivienda.
- 3.3.1.d No se debe tener un patrimonio neto que exceda tres (3) veces el precio de venta inicial de la unidad de vivienda; y
- 3.3.1.e Cumplir con las restricciones de ingresos vigentes de la unidad de vivienda en base al ingreso medio del área (AMI, por sus siglas en inglés) y conforme a lo establecido en las directrices que se registrarán al momento de la venta; y
- 3.3.1.f Se deberá ocupar la unidad de vivienda como la única y exclusiva residencia principal.
- 3.3.1.g El contribuyente del terreno no puede ser propietario de más de cinco (5) unidades de vivienda al mismo tiempo y debe ponerlas a disposición mediante una venta o alquiler a largo plazo para los ocupantes calificados conforme a el presente convenio, sin que el propio contribuyente del

terreno cumpla con los requisitos indicados anteriormente. El contribuyente del terreno no podrá ocupar ni usar la unidad para su propio uso o dejar la unidad de vivienda vacante por más de tres meses en cualquier periodo de doce (12) meses. Cualquier ocupación de una unidad, conforme a la Sección 3.4., no deberá exceder dos personas por dormitorio, a menos que la Autoridad de la Vivienda lo apruebe por escrito.

3.3.1.g.1 El contribuyente del terreno puede comprar y reservar hasta dos unidades de vivienda para ponerlas a disposición por medio de un alquiler a largo plazo para un empleado o recluta del Condado de San Miguel que no cumpla con los requisitos de la Sección 3.3.1a, b, c, d y e anterior, sin perjuicio de la Sección 11.1.4 de las directrices donde se limitan excepciones conforme a las siguientes condiciones:

3.3.1.g.1.a El contribuyente del terreno celebra un acuerdo de excepción que limita el periodo de alquiler a un año; y

3.3.1.g.1.b Otras condiciones razonables que requiera la Autoridad de la Vivienda.

3.3.1.g.2 El contribuyente del terreno puede transferirle su derecho a comprar y ser propietario de una unidad a un empleado del condado de San Miguel que cumpla con los requisitos de la Sección 3.3.1 b, c, d, y anterior y con los estándares mínimos de trabajo físicamente en el condado de San Miguel.

3.3.1.h El dueño de un negocio no podrá comprar más de dos (2) unidades de vivienda al mismo tiempo y podrá ponerlas a disposición mediante la venta o alquiler a largo plazo para los ocupantes calificados en virtud del presente convenio, sin que el propio dueño de un negocio cumpla con los requisitos indicados anteriormente. El dueño de un negocio no podrá ocupar o usar la unidad para su propio uso ni dejar la unidad de vivienda vacante por más de tres meses en cualquier periodo de doce (12) meses. Cualquier ocupación de una unidad conforme a la Sección 3.4. no deberá exceder dos personas por dormitorio, a menos que la Autoridad de la Vivienda lo apruebe por escrito.

3.3.1.i Se puede solicitar una excepción y una adaptación razonable para cualquiera de estas calificaciones ante la Autoridad de la Vivienda.

3.3.2 Ocupante calificado: para cumplir con los requisitos para alquilar la totalidad de una unidad de vivienda o una habitación en una unidad de vivienda, el ocupante calificado:

3.3.2.a Deberá cumplir con los requisitos indicados en la Sección 3.3.1a-f.

3.3.2.b Puede solicitar una excepción y una adaptación razonable para cualquiera de estos requisitos ante la Autoridad de la Vivienda.

3.4 Alquiler de una propiedad. Se prohíbe el alquiler a corto plazo de la unidad de vivienda. Los alquileres a largo plazo se pueden aprobar de la siguiente manera:

3.4.1 Unidades del contribuyente del terreno: se permite un alquiler a largo plazo sujeto a las disposiciones de las directrices y los términos y disposiciones del presente convenio. Las unidades, de propiedad del contribuyente del terreno, pueden ser

alquiladas a ocupantes calificados por un periodo no inferior a seis (6) meses. Todos los alquileres deben cumplir con las directrices vigentes.

3.4.2 Unidades de dueños de negocios: se permite el alquiler a largo plazo sujeto a las disposiciones de las directrices y a los términos y disposiciones del presente convenio. Las unidades de vivienda propiedad de un dueño de negocio se deberán alquilar a ocupantes calificados por periodos no inferiores a seis (6) meses. Todos los alquileres deben cumplir con las directrices vigentes.

3.4.3 Todas las demás unidades de vivienda: el propietario no puede, con la excepción de una aprobación previa por escrito de la Autoridad de la Vivienda, y sujeto a las condiciones de aprobación de la Autoridad de la Vivienda, alquilar la totalidad de una unidad de vivienda por cualquier periodo de tiempo. Si se obtiene una aprobación, el periodo de alquiler no podrá ser inferior a un (1) mes. Todos los alquileres deben cumplir con las directrices vigentes.

3.4.4 Compañeros de vivienda: el propietario calificado puede compartir la ocupación de una unidad de vivienda con personas que no sean propietarias por medio de un alquiler, siempre y cuando el propietario calificado continúe ocupando la unidad de vivienda como su única y principal residencia y cumpla con las obligaciones contenidas en el presente convenio. Un compañero de vivienda debe ser certificado como un hogar inquilino calificado. Los alquileres a corto plazo de cualquier tipo están estrictamente prohibidos.

3.4.5 Copia del contrato de alquiler: el propietario de la unidad de vivienda deberá proporcionar una copia completamente firmada del contrato de alquiler u otro acuerdo de ocupación ante la Autoridad de la Vivienda a más tardar siete (7) días después de que haya sido firmado.

3.4.6 Renuncia a inmunidad o indemnización: Ninguna parte del presente documento se deberá interpretar como un requerimiento para cualquiera de los beneficiarios para que protejan o indemnicen al propietario contra cualquier pérdida atribuible a un alquiler, lo que incluye, pero no se limita a la falta de pago del alquiler o daños a una unidad de vivienda; ni tampoco como un requerimiento para que cualquiera de los beneficiarios obtenga un ocupante calificado para el propietario en caso de que el propietario no encuentre ninguno. Adicionalmente, ninguna parte del presente documento se deberá interpretar como una renuncia por parte de cualquiera de los beneficiarios a la inmunidad gubernamental, si corresponde, proporcionada por la Ley de Inmunidad Gubernamental de Colorado u otra ley vigente.

3.5 Cumplimiento continuo de calificación. Todos los propietarios calificados y ocupantes calificados, lo que incluye múltiples propietarios, deben mantener el cumplimiento con todos los requisitos vigentes y deberán mantener su condición de hogar calificado continuamente. El incumplimiento por parte de cualquier propietario u ocupante constituirá un incumplimiento. Todos los propietarios u ocupantes de una unidad de vivienda tienen el requisito de cumplir con un monitoreo anual o bienal de la restricción de la escritura con el propósito de certificar ante la Autoridad de la Vivienda que están cumpliendo con los requisitos del presente convenio.

3.5.1 Cumplimiento continuo con los estándares para mantener la condición de hogar calificado:

- 3.5.1.a Al menos un miembro del hogar debe ser un empleado calificado que cumpla con los estándares mínimos de trabajo físicamente dentro del distrito escolar Norwood R-2j.
- 3.5.1.b El hogar calificado debe cumplir con los estándares de ingresos ganados.
- 3.5.1.c El hogar calificado deberá ocupar la unidad de vivienda como su residencia principal en todo momento durante el periodo de propiedad o alquiler de una unidad de vivienda y por lo menos ocho (8) de cada doce (12) meses sobre una base de doce (12) meses consecutivos.
- 3.5.1.d El patrimonio neto del hogar no debe exceder tres (3) veces el precio de venta inicial de la unidad de vivienda:
- 3.5.1.e Los ingresos netos del hogar ya no se considerarán para la calificación continua de los propietarios.
- 3.5.1.f Los ingresos netos del hogar inquilino se considerará para la calificación continua y se deben seguir cumpliendo con los estándares del nivel del ingreso medio del área para la unidad de vivienda.
- 3.5.1.g El hogar tiene prohibido ser propietario de otra propiedad residencial mejorada ubicada en un radio de ciento cincuenta (150) millas de la unidad de vivienda, vea la sección 5, y conforme a lo descrito en las directrices.

- 4. **Restricción de deuda.** Restricción de deuda. El declarante no incurrirá en ninguna deuda o pagará asegurado por una escritura de fideicomiso u otro instrumento de seguridad que grave la unidad de vivienda a un monto superior al precio de compra original.
- 5. **Derecho de propiedad en otra propiedad residencial.** Al momento de la solicitud, un hogar puede ser propietario de otra propiedad residencial o comercial mejorada o no mejorada; sin embargo, todas las propiedades residenciales mejoradas ubicadas dentro de un radio de ciento cincuenta (150) millas de la unidad de vivienda deben ser publicadas inmediatamente para su venta y se deben vender al valor justo de mercado dentro de un año de haber adquirido el título de la unidad de vivienda. En caso de que el propietario no venda dicha propiedad residencial mejorada dentro de los doce (12) meses siguientes a la publicación de venta requerida en el presente, el propietario deberá publicar inmediatamente la unidad de vivienda para su venta, de conformidad con la Sección 7.1. Un propietario contribuyente de terreno o dueño de un negocio, calificado conforme a la Sección 3.3.1 g-h, está exento de esta restricción.
- 6. **Restricciones de ingresos y tamaño del hogar.** El nivel de cumplimiento con los requisitos de ingresos vigente, el cual define los ingresos del hogar y las restricciones del tamaño del hogar, de conformidad con el presente convenio y según se establece en el Apéndice A de las directrices, aplicará para el declarante, ocupantes calificados y futuros compradores. Si el tamaño del hogar del declarante es inferior al mínimo requerido, el declarante deberá alquilarle una habitación a un inquilino calificado de conformidad con lo indicado en §3.4 anteriormente.
- 7. **Transferencia de propiedad:** Transferencia de propiedad: las transferencias de la unidad de vivienda están sujetas a la presente sección, a menos que exista una excepción de conformidad con la Sección 7.2 a continuación.
 - 7.1 **Requisitos.** El declarante podrá venderle la unidad de vivienda a un propietario calificado, de conformidad con las directrices, los términos y las disposiciones del presente convenio, además de lo siguiente:

- 7.1.1 Notificación de intención de venta: el declarante o propietario debe proporcionarles una notificación por escrito de su intención de venta de la unidad de vivienda (“notificación de intención de venta”) a los beneficiarios antes de ofrecer la unidad de vivienda en venta.
- 7.1.2 Derecho de adquisición preferente: el derecho de adquisición preferente de la compra se les proporcionará primero a los beneficiarios, de conformidad con las directrices y la Sección 7.4 a continuación.
- 7.1.3 Calificación del posible comprador: para proceder con el cierre de la venta de la unidad de vivienda (“cierre”), la Autoridad de la Vivienda debe haber certificado primero por escrito que el posible comprador es un propietario calificado de conformidad con las directrices y los términos y disposiciones del presente convenio.
- 7.1.4 Transferencia nula: en caso de que la unidad de vivienda se venda y/o transfiera sin cumplir con el presente convenio, dicha venta y/o transferencia quedará completamente nula y sin efecto y no conferirá ningún título para el presunto comprador.
- 7.1.5 Fecha de notificación: para los propósitos del presente convenio, la “fecha de la notificación de intención de venta del propietario” será la fecha en que la notificación de intención de venta se entregue por escrito a la Autoridad de la Vivienda.
- 7.1.6 Tarifas de administración: al momento de la compra, el declarante deberá pagar todas las tarifas de administración del convenio conforme a las directrices. El declarante deberá pagar dichas tarifas a la Autoridad de la Vivienda usando sus ganancias de la venta de la unidad de vivienda y no se podrán agregar al precio de la unidad de vivienda.
- 7.1.7 Compensación satisfactoria de la Autoridad de la Vivienda: no se podrá efectuar ninguna transferencia de una unidad de vivienda a menos que y hasta que todos y cada uno de los gravámenes, deudas o responsabilidades debidas por el propietario a cualquiera de los beneficiarios se resuelva por completo, lo que incluye tarifas y multas por incumplimiento.
- 7.2 Excepción de transferencia. Si se revisa y aprueba por escrito por la Autoridad de la Vivienda antes de la transferencia, los siguientes casos se consideran excepciones a la definición de transferencia, siempre y cuando el nuevo propietario, distinto a un patrimonio, use la unidad de vivienda como su residencia principal:
- 7.2.1 Una transferencia debido al fallecimiento de un propietario calificado, en la que la transferencia sea para el cónyuge, pareja de hecho o un copropietario que también sea un propietario calificado.
- 7.2.2 Una transferencia debido al fallecimiento de un propietario por medio de una asignación testamentaria o sucesión intestada para un hijo del propietario calificado que esté certificado como propietario calificado.

- 7.2.3 Una transferencia debido a una sentencia de disolución de matrimonio o separación legal, o de una resolución incidental relacionada con dicha sentencia, donde se efectúe una transferencia a un cónyuge que también sea un propietario calificado.

7.3 Precio máximo de venta. El precio de compra original (“OPP”, por sus siglas en inglés) de la unidad de vivienda será la base para calcular el precio máximo de venta (“MSP”, por sus siglas en inglés) de conformidad con el presente convenio y las directrices vigentes al momento de publicar la unidad de vivienda para su venta.

- 7.3.1 La unidad de vivienda deberá cumplir con los estándares mínimos de reventa, conforme a su definición en la Sección 7.3.4 a continuación, para que se venda al precio máximo de venta.

- 7.3.2 El precio máximo de venta de una unidad de vivienda estará limitado a un monto que no supere los siguientes cálculos:

El precio máximo de venta no podrá superar la suma de: (i) el precio de compra original pagado por el propietario por la unidad de vivienda, más: (ii) un aumento de un tres por ciento (3%) de dicho precio de compra original por año compuesto anualmente (prorratedo a una tasa de un 0.25 por ciento por cada mes completo, pero no compuesto anualmente) desde la fecha de compra de la unidad de vivienda por parte del propietario, hasta la fecha de la notificación de intención de venta de la unidad de vivienda por parte del propietario; más (iii) un monto equivalente a cualquier evaluación de mejoras especiales del distrito, si corresponde y no transferible, pagado por el vendedor durante su periodo de propiedad de la unidad de vivienda; (iv) el costo de las mejoras de capital permitidas realizadas a la unidad de vivienda por el propietario, conforme a lo establecido en la Sección 7.3.3, menos el monto requerido para que la unidad de vivienda cumpla con los estándares mínimos de reventa, si corresponde.

- 7.3.3 Mejoras de capital permitidas: Mejoras de capital permitidas: el monto de las mejoras de capital permitidas que se pueden agregar al precio máximo de venta no podrá exceder un diez por ciento (10%) del precio de compra original, siempre y cuando:

- 7.3.3.a Las mejoras sean aprobadas previamente por la Autoridad de la Vivienda antes de iniciar cualquier trabajo o instalación; y

7.3.3.a.1 Se le proporciona un comprobante de la aprobación de la asociación de propietarios, si corresponde, a la Autoridad de la Vivienda antes de iniciar el trabajo.

7.3.3.a.2 Las mejoras estén debidamente autorizadas y hayan sido inspeccionadas por la autoridad de construcción local, si correspondes.

- 7.3.3.b Las mejoras son documentadas por el declarante y enviadas a la Autoridad de la Vivienda dentro de los tres meses desde su finalización.

7.3.3.c La depreciación de las mejoras de capital permitidas, calculada por medio del esquema del manual *Marshall Swift Residential Handbook* o cualquier otro manual aprobado que se encuentre en vigor al momento del cálculo del precio máximo de venta, se restará del costo de la mejora; y

- 7.3.3.d Cualquier otro costo razonable permitido por la Autoridad de la Vivienda, de conformidad con las directrices vigentes a la fecha de la

notificación de intención de venta del propietario, se puede agregar al precio máximo de venta.

7.3.3.e El límite de un 10% de las mejoras de capital permitidas se restablecerá cada diez (10) años de propiedad continua de la unidad de vivienda.

7.3.4 Estándares mínimos de reventa: de conformidad con la Sección 6.8.2 de las directrices, cada propietario será responsable de garantizar que, al momento de la transferencia de su unidad de vivienda, esta esté limpia, los aparatos estén en funcionamiento y que no exista un incumplimiento de salud o seguridad con respecto a la unidad de vivienda. El formulario de divulgación de propiedad del vendedor y la lista de comprobación de venta del vendedor se completarán y presentarán antes de publicar una unidad para su venta.

7.3.4.a Si una unidad de vivienda no cumple con los estándares mínimos de reventa, la Autoridad de la Vivienda puede, a su discreción, requerir que el costo de las reparaciones necesarias se deduzca del precio de venta al cierre, o que el vendedor coloque los fondos necesarios para asegurar reparaciones satisfactorias en un depósito de garantía. Se le devolverá al vendedor cualquier saldo del depósito de garantía que quede después de haber efectuado satisfactoriamente las reparaciones necesarias.

7.3.5 Asunción de costos: ningún declarante le podrá permitir a un posible comprador que asuma alguno o todos los costos de cierre del declarante. Ningún declarante podrá aceptar algo de valor por parte de un posible comprador, con la excepción del precio máximo de venta, antes, durante o después del cierre de la transferencia de la unidad de vivienda.

7.3.6 Advertencia: ninguna parte del presente convenio representa o garantiza que la unidad de vivienda será revendida a un monto equivalente al precio máximo de venta. Dependiendo de las condiciones que afecten al mercado inmobiliario, la unidad de vivienda puede ser revendida a un monto inferior al precio máximo de venta.

7.4 **Derecho de los beneficiarios a la adquisición de propiedad**. El propietario inicial y cada uno de los propietarios posteriores no podrán transferir ninguna unidad de vivienda sin antes ofrecerla a cada uno de los beneficiarios para su compra. Cada uno de los beneficiarios tendrá derecho a adquirir la unidad de vivienda de la siguiente manera:

7.4.1 Una vez que el propietario presente una notificación de intención de venta, conforme a lo establecido en la Sección 7.1.1, o después del ejercicio de una notificación de elección de requerimiento de venta, conforme a su definición en la Sección 10.3, o si un propietario recibe cualquier oferta de compra o presenta cualquier oferta de venta de la unidad de vivienda, cualquiera de los beneficiarios, o sus sucesores, tendrá el derecho de adquisición preferente (“ROFR”, por sus siglas en inglés) para comprar la unidad de vivienda por el precio máximo de venta ofrecido. Este derecho de adquisición preferente se activará en cada presentación de una notificación de intención de venta.

7.4.2 Cada uno de los beneficiarios ejercerá su derecho de adquisición preferente por medio de la ejecución de un compromiso por escrito y vinculante de compra (“notificación de compra”) de la unidad de vivienda para el propietario y los otros beneficiarios, dentro de treinta (30) días después de que cada uno de los beneficiarios reciba la notificación de intención de venta por escrito por parte del propietario. El

compromiso de compra deberá establecer una fecha de cierre dentro de sesenta (60) desde la entrega de la Notificación de Compra.

- 7.4.3 Cada uno de los beneficiarios tendrá derecho a inspeccionar la unidad de vivienda antes de ejercer su derecho de adquisición preferente.
- 7.4.4 En caso de que más de un beneficiario desee ejercer el derecho de adquisición preferente, el contribuyente del terreno tendrá la primera prioridad, luego la Autoridad de la Vivienda y luego Rural Homes, LLC o sus sucesores en derecho, si corresponde.
- 7.4.5 En caso de que los beneficiarios no realicen un compromiso por escrito y vinculante para comprar la unidad dentro de dicho periodo de treinta (30) días, el derecho de adquisición preferente caducará.
- 7.4.6 El derecho de adquisición preferente entrará en plena vigencia y efecto a contar de la fecha de la venta inicial a perpetuidad. Cualquier venta o intento de transferencia de la unidad de vivienda que se efectúe sin primero darles a cada uno de los beneficiarios el derecho de preferencia descrito anteriormente será completamente nulo y sin efecto y no conferirá ningún título para el presunto comprador.

8. **Creación de una unidad adicional.** En ningún caso el declarante creará una “unidad de vivienda accesoria” adicional, conforme a su definición en el Código de uso del suelo vigente, en o como parte de la unidad de vivienda, a menos que sea autorizado por la Autoridad de la Vivienda por escrito, permitido por el distrito de la zona y sujeto a todos los códigos y permisos locales de construcción y planificación.

9. **Alteración de la unidad de vivienda.** La unidad de vivienda no podrá ser alterada, demolida, parcialmente demolida, eximida de los presentes convenios o reubicada, a menos que esté cumplida con las directrices y disposiciones vigentes del Código de uso del suelo vigente al momento de la solicitud de alteración, demolición, eximición o reubicación.

10. **Ejecución hipotecaria**

10.1 **Incumplimiento.** Se considerará un incumplimiento del presente convenio que el declarante no cumpla con los pagos u otras obligaciones debidas o que incurra en un pagaré asegurado por una escritura de fideicomiso que grave la unidad de vivienda. El declarante se compromete mediante el presente a notificar por escrito a los beneficiarios sobre cualquier notificación que el declarante reciba por parte de un prestamista, o sus cesionarios, relacionada con pagos vencidos o incumplimiento de pagos u otras obligaciones debidas o con incurrir en un pagaré asegurado por una escritura de fideicomiso, conforme a lo descrito en el presente documento, dentro de cinco (5) días calendario desde la notificación del declarante de un prestamista, o sus cesionarios, sobre dicho incumplimiento o pagos vencidos.

10.2 **Derecho a subsanar un incumplimiento.**

10.2.1 Al recibir una notificación conforme a lo establecido en el presente documento, cada uno de los beneficiarios tendrá el derecho, a su única discreción, de subsanar un incumplimiento o cualquier parte del mismo (“parte que subsana”). En tal caso, el declarante será personalmente responsable ante la parte que subsana por los pagos vencidos realizados por dicha parte, junto con los intereses correspondientes a la tasa especificada en el pagaré asegurado por la escritura de fideicomiso, más un uno (1)

por ciento y todos los gastos reales en los que la parte que subsana incurra para subsanar el incumplimiento.

10.2.2 En caso de que el declarante no le pague a la parte que subsana dentro de sesenta (60) días desde la notificación de que la parte que subsana ha subsanado el incumplimiento del declarante, el declarante acepta que la parte que subsana tendrá derecho a un gravamen contra la unidad de vivienda para asegurar el pago de dichos montos. Dicho gravamen se puede demostrar por medio de una notificación de gravamen que establezca los montos que se deben y la tasa de interés devengada, asimismo, dicha notificación de gravamen se puede registrar en el registro de bienes raíces de la ciudad, hasta que dicho gravamen se pague y salde. La parte que subsana tendrá el derecho adicional de entablar acciones para ejecutar un juicio hipotecario de la unidad de vivienda para el pago del gravamen establecido en la Sección 11.6.

10.3 Derecho a requerir la venta.

10.3.1 En caso de incumplimiento por parte del declarante, cada uno de los beneficiarios tendrá el derecho de requerirle al declarante que venda la unidad de vivienda para evitar el inicio de cualquier procedimiento adverso en contra de la unidad de vivienda, proporcionándole al declarante una notificación por escrito de la decisión de la Autoridad de la Vivienda de ejercer dicho derecho (“notificación de elección para requerir la venta”).

10.3.2 Después de la recepción de una notificación de elección para requerir la venta por parte de cualquier titular calificado, conforme a su definición en C.R.S. § 38-38-100.3(20), o agentes hipotecarios con licencia de la División de Bienes Raíces de Colorado, conforme a C.R.S. § 12-61-901 et. seq, el declarante deberá ofrecer inmediatamente la unidad de vivienda para su venta de conformidad con las disposiciones de la Sección 7.

10.4 Propietario no calificado en caso de una ejecución hipotecaria. En caso de una ejecución hipotecaria de un pagaré asegurado por una primera escritura de fideicomiso de la unidad de vivienda, o de la aceptación por parte del titular de dicho pagaré y escritura de fideicomiso (“titular”), se emite una escritura de fideicomisario pública para la unidad de vivienda o se registra una escritura en lugar de una ejecución hipotecaria para la unidad de vivienda, el presente convenio permanecerá en pleno vigor y efecto y el titular será considerado un declarante no calificado.

11. Incumplimiento/violación

11.1 Derecho de inspección. En caso de que la Autoridad de la Vivienda o los beneficiarios tengan una causa razonable para creer que un declarante está incumpliendo las disposiciones del presente convenio, dicha entidad, por medio de sus representantes autorizados, puede inspeccionar la unidad de vivienda en un horario de 8:00 a.m. a 5:00 p.m. de lunes a viernes, después de proporcionar al declarante una notificación por escrito con no menos de veinticuatro (24) horas de anticipación; el declarante tiene derecho a estar presente.

11.2 Notificación de incumplimiento. La Autoridad de la Vivienda le enviará una notificación de incumplimiento (“NOV”, por sus siglas en inglés) al declarante, donde se detallará la naturaleza del incumplimiento y se le brindará al declarante catorce (14) días para determinar los fundamentos de las acusaciones o para corregir el incumplimiento. La notificación de

incumplimiento deberá advertir al presunto infractor en relación con las multas asociadas con cada presunto incumplimiento, conforme a lo requerido en el esquema de incumplimientos y multas del Apéndice E de las directrices, además de cualquier oportunidad adicional para subsanar antes de que las multas o consecuencias aumenten. En caso de que el declarante no esté de acuerdo con la acusación de incumplimiento del convenio o de las directrices, el declarante puede solicitar, por escrito, una audiencia ante la Autoridad de la Vivienda o su funcionario de la audiencia designado, quien tendrá absoluta discreción para determinar la acción apropiada a tomar, ya sea para subsanar el incumplimiento o requerir que el declarante venda la unidad de vivienda. Si el declarante no solicita una audiencia y no se subsana el incumplimiento dentro del periodo de catorce días, se considerará que el declarante y/o el ocupante están incumpliendo el presente convenio y las multas continuarán acumulándose hasta que se subsane el incumplimiento o se haya llegado al monto máximo de la multa. No solicitar una audiencia constituirá una falta de agotamiento de los recursos administrativos a efectos de la revisión judicial.

- 11.3 Audiencia ante la Autoridad de la Vivienda.** Cada vez que el presente convenio proporcione una audiencia ante la Autoridad de la Vivienda, dicha audiencia será programada por la Autoridad de la Vivienda dentro de catorce (14) días desde la fecha de recepción de una solicitud de audiencia por escrito. En dicha audiencia, el declarante u otra parte agraviada podrá ser representada por un abogado y presentar evidencia sobre los temas a determinar en la audiencia. Se efectuará un registro electrónico de la audiencia y la decisión de la Autoridad de la Vivienda constituirá una decisión final sujeta a revisión judicial.
- 11.4 Reserva de recursos.** Se reserva para las partes que suscriben el presente documento todos los recursos previstos por la ley en caso de incumplimiento del presente convenio o cualquiera de sus términos. En caso de que las partes recurran a un litigio con respecto a una o todas las disposiciones del presente convenio, a la parte vencedora se le otorgarán los daños, gastos y costos, incluyendo honorarios razonables de abogado.
- 11.5 Venta sin cumplimiento.** En caso de que la unidad de vivienda se venda y/o transfiera sin existir cumplimiento con los términos del presente convenio, dicha venta y/o transferencia será completamente nula y sin efecto y no conferirá ningún título para el presunto comprador. Se considerará que todas y cada una de las transferencias de la unidad de vivienda, para todos los efectos, incluyen e incorporan la referencia contenida en los presentes convenios, incluso si en los mismos no se hace referencia al presente convenio.
- 11.6 Falta de subsanación.** En caso de que el declarante no subsane cualquier incumplimiento del presente convenio, cada uno de los beneficiarios podrá recurrir a todas y cualquiera de las acciones legales o equitativas disponibles, lo que incluye, pero no se limita a la ejecución específica del presente convenio, una medida cautelar obligatoria que requiera la venta de la unidad de vivienda por parte del declarante y/o una medida cautelar contra futuras ventas que no cumplan con el presente convenio.
- 11.7 Un incumplimiento fija el precio de reventa.** En caso de incumplimiento de cualquiera de los términos o condiciones contenidas en el presente documento por parte del declarante, sus herederos, sucesores o cesionarios, el precio máximo de venta del declarante de la propiedad deberá, en la fecha de dicho incumplimiento conforme a lo determinado por la Autoridad de la Vivienda, dejar de aumentar automáticamente conforme a lo establecido en la Sección 7.3 y se mantendrá fijo hasta la fecha de subsanación de dicho incumplimiento.

12. Disposiciones generales

- 12.1 Cumplimiento del convenio.** El presente convenio constituirá convenios que son inherentes al terreno y la unidad de vivienda como una carga del mismo, en beneficio de cada uno de los beneficiarios y/o sus respectivos sucesores y cesionarios, según corresponda, y quienes podrán hacer cumplir los convenios y exigir el cumplimiento con los mismos. El cumplimiento mediante cualquier acción legal apropiada puede incluir, pero no se limita a una medida cautelar específica, reversión, daños o el desalojo de los declarantes y/u ocupantes que no cumplen.
- 12.2 Equidad de oportunidades de vivienda.** De conformidad con la Ley de Vivienda Justa y las políticas públicas, la Autoridad de la Vivienda no discriminará en base a la raza, credo, color de piel, sexo, origen nacional, estado familiar, discapacidad, orientación sexual o identidad de género en relación con el alquiler, venta, uso u ocupación de la unidad de vivienda.
- 12.3 Renuncia a exenciones.** Se considerará que cada declarante, al asumir el título de una unidad de vivienda, ha aceptado el presente convenio, además de todo derecho de patrimonio familiar y cualquier otra exención en lo referente a dicha unidad de vivienda conforme a la ley estatal o federal actualmente existente o promulgada en lo sucesivo.
- 12.4 Notificaciones.** Cualquier notificación, consentimiento, aprobación o solicitud que se requiera que entregue cualquiera de las partes deberá ser entregada personalmente, mediante un envío por correo, correo certificado, con acuse de recibo, debidamente dirigida y franqueo completamente pagado a la dirección proporcionada en el presente documento o la dirección del declarante. El declarante deberá notificar por escrito a la Autoridad de la Vivienda en caso de cualquier cambio de dirección. Los requisitos de envío por correo se pueden eximir mediante previo consentimiento de las partes y acuse de recibo por correo electrónico o correo regular.

A los beneficiarios: Presidente
San Miguel County Housing Authority
PO Box 1170
Telluride, Colorado 81435
Teléfono: 970-728-3844
Fax: 970-728-3718

Contribuyente del terreno
San Miguel County Manager
PO Box 1170
Telluride, Colorado 81435
Teléfono: 970-728-3844
Fax: 970-728-3718

Rural Homes, LLC
PO Box 4222
Telluride, CO 81435
Teléfono:
Fax:

Al declarante: _____

12.5 Exclusiones. Cuando sea posible, las disposiciones del presente convenio y cualquier otro documento relacionado se deberán interpretar de tal manera que sean válidas conforme a la ley vigente; sin embargo, si alguna de las disposiciones del presente convenio se considerara inválida o estuviera prohibida de conformidad con dicha ley vigente, las disposiciones quedarán sin efecto en la medida de dicha invalidez o prohibición, sin invalidar las disposiciones restantes del presente convenio.

12.6 Elección de derecho aplicable. El presente convenio y todos y cada uno de los documentos relacionados se regirán e interpretarán de conformidad con las leyes del Estado de Colorado.

12.7 Sucesores. Salvo que se estipule lo contrario en el presente documento, las disposiciones y convenios contenidos en el presente convenio entrarán en vigor y serán vinculantes para los herederos, sucesores y cesionarios de las partes.

12.8 Acciones adicionales. Los declarantes y propietarios subsiguientes aceptan que serán personalmente responsables por su participación en cualquiera de las transacciones contempladas en el presente documento, que ejecutarán los documentos adicionales y tomarán las acciones adicionales que sean razonablemente necesarias para llevar a cabo las disposiciones e intención del presente convenio o cualquier acuerdo o documento relacionado con el mismo o celebrado conexión con el presente.

12.9 Género y número. Cuando el contexto lo requiera, el género neutro incluirá cualquiera o todos los géneros y viceversa, y el uso del singular incluirá el plural y viceversa.

12.10 Modificaciones. Cualquier modificación del presente convenio surtirá efecto solo cuando se haga mediante un instrumento debidamente ejecutado por la Autoridad de la Vivienda y el declarante, con el consentimiento por escrito de cada uno de los beneficiarios y registrado con el secretario y oficial de registro del condado.

12.11 Honorarios de abogados. En caso de que cualquiera de las partes recurra a un litigio en conexión con cualquiera de las disposiciones del presente convenio, la parte vencedora tendrá derecho a recuperar los daños y costos, incluyendo honorarios razonables de abogados.

CELEBRADO el día ____ de _____ de 20__.

AUTORIDAD DE LA VIVIENDA DEL CONDADO DE SAN MIGUEL

Por: _____
[nombre], presidente

Estado de Colorado)
) ss.
Condado de _____)

La restricción de la escritura y convenio de viviendas asequibles precedente de la Autoridad de la Vivienda del Condado de San Miguel ha sido suscrita ante mí el día _____ de _____ de 20 __, por [nombre], presidente de la Autoridad de la Vivienda.

En fe de lo cual, firmo y sello.
Nombramiento válido hasta:

Notario público

CELEBRADO el día ____ de _____ de 20 __.

RURAL HOMES, LLC

Por: _____
[nombre], miembro

Estado de Colorado)
) ss.
Condado de _____)

La restricción de la escritura y convenio de viviendas asequibles precedente de la Autoridad de la Vivienda ha sido suscrita ante mí el día _____ de _____ de 20 __, por _____ [nombre], miembro de RURAL HOMES, LLC.

En fe de lo cual, firmo y sello.
Nombramiento válido hasta:

Notario público

CELEBRADO el día ____ de _____ de 20 __.

COMPRADOR

[nombre]

Estado de Colorado)
) ss.
Condado de _____)

La restricción de la escritura y convenio de viviendas asequibles precedente de la Autoridad de la Vivienda ha sido suscrita ante mí el día _____ de _____ de 20 __, por _____ [nombre].

En fe de lo cual, firmo y sello.

Nombramiento válido hasta:

Notario público

En caso de discrepancia, prevalecerá la versión en inglés del presente documento.