



Lista de espera para las viviendas adosadas Anvil 2025

PAQUETE DE SOLICITUD

Gracias por su interés en el Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil de la Autoridad de Vivienda de Silverton. Este es el paquete de solicitud oficial para la solicitud de la lista de espera 2025 y contiene toda la información y formularios necesarios para solicitar la inclusión en la lista de espera de 2025.

Lea atentamente los materiales adjuntos para asegurarse de que comprende los requisitos del programa, los criterios de elegibilidad y el proceso de solicitud. Solo se aceptarán solicitudes completas y precisas.

Las solicitudes presentadas dentro del plazo establecido serán consideradas para el sorteo de la lista de espera.

Si tiene alguna pregunta, necesita ayuda, adaptaciones o servicios de traducción, póngase en contacto con Anne Chase en achase@silverton.co.us o en el 970-880-0278.

Descargo de responsabilidad: La Autoridad de Vivienda de Silverton renuncia expresamente a cualquier garantía, expresa o implícita, incluyendo, sin limitación, la idoneidad para un fin determinado con respecto al suministro de unidades de vivienda. La Autoridad de Vivienda de Silverton no declara, garantiza ni promete construir, financiar o producir, en su totalidad o en parte, ninguna unidad de vivienda de conformidad con este documento o con cualquier otro programa de vivienda o con las Directrices de Vivienda Asequible de Silverton. Ningún solicitante podrá basarse en ninguna promesa implícita o expresa de que las unidades de vivienda serán construidas, financiadas, vendidas o producidas de cualquier otra forma, en su totalidad o en parte, por la Autoridad de Vivienda de Silverton. En ningún caso la Autoridad de Vivienda de Silverton será responsable ante ningún solicitante por daños directos, indirectos, incidentales, punitivos o consecuentes de ningún tipo, incluyendo, sin limitación, la pérdida de beneficios, la pérdida de ventas, la pérdida de negocios, la pérdida de oportunidades, la pérdida de información, la pérdida o el desperdicio de tiempo. Ninguna de la información contenida en este documento constituye una oferta de venta o una solicitud de oferta de compra de una unidad de vivienda.

Índice

LISTA DE COMPROBACIÓN DE LA SOLICITUD DE LISTA DE ESPERA.....	3
SECCIÓN 1: DISPOSICIONES DE LA SOLICITUD Y CUMPLIMIENTO	4
SECCIÓN 2: INTRODUCCIÓN E INSTRUCCIONES.....	6
SECCIÓN 3: FORMULARIOS DE SOLICITUD	9
ACUERDO DE SOLICITUD DE LISTA DE ESPERA.....	9
AUTORIZACIÓN PARA DIVULGAR INFORMACIÓN.....	11
FORMULARIO DE VERIFICACIÓN DE EMPLEO	12
FORMULARIO DE SOLICITUD DE EXCEPCIÓN	13
SOLICITUD DE ADAPTACIONES RAZONABLES.....	15
SECCIÓN 4: INFORMACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD	18
SECCIÓN 5: RECURSOS E INFORMACIÓN ADICIONALES PARA LA SOLICITUD	20
DIRECTRICES DEL PROGRAMA: DIRECTRICES DE VIVIENDA ASEQUIBLE DE SILVERTON.....	21
Sección 300: DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	21
Sección 301: OBJETIVO Y APLICABILIDAD	22
Sección 302: OBJETIVOS DE LA POLÍTICA DEL PROGRAMA.....	22
Sección 303: NORMAS Y PROCESO DE CUALIFICACIÓN INICIAL	22
Sección 304: PROCEDIMIENTO DE CREACIÓN Y GESTIÓN DE LA LISTA DE ESPERA.....	30
Sección 305: PROPIEDAD, USO Y OCUPACIÓN	31
Sección 306: PROCEDIMIENTO DE VENTA Y REVENTA	33
ANEXO A: DESCRIPCIONES LEGALES	33
DECLARACIÓN DE CLÁUSULAS DE ASEQUIBILIDAD BORRADOR.....	34
DIVISIÓN DE VIVIENDA DE COLORADO CONVENIO DE USO REGISTRADO.....	54
ACUERDO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS (HOA).....	59

Programa de propiedad de Anvil Townhomes

LISTA DE VERIFICACIÓN DE SOLICITUDES EN LISTA DE ESPERA

- ☐ **Cuota de solicitud no reembolsable de 25 \$** (mediante el enlace Xpress Bill Pay o pago con cheque/efectivo al Departamento del Secretario Municipal de Silverton). Se deberá subir el justificante de pago a la solicitud en línea.
- ☐ **Copia de un documento de identidad válido** (incluido el permiso de conducir, el documento de identidad o el pasaporte).
- ☐ **Acuerdo de solicitud de lista de espera firmado** (página 9).
- ☐ **Carta de preaprobación de la hipoteca (o prueba de fondos) de acuerdo con los requisitos de la sección 303.6 de las Directrices de Vivienda Asequible de Silverton.**
- ☐ **Certificado de finalización del curso de formación para compradores de vivienda certificado por el HUD** con fecha dentro de los últimos 3 años.
- ☐ **Autorización firmada para divulgar información** (página 11)
- ☐ **Última declaración de impuestos federales presentada**

Si usted es asalariado (o ha recibido un salario en los últimos 12 meses):

- ☐ **Formulario de verificación de empleo** (página 12) completado, firmado y presentado por su empleador.
- ☐ **Copias de todos los formularios W-2 y 10GG más recientes** con su número de la Seguridad Social ocultado.
- ☐ **Copias de los dos últimos recibos de sueldo de todos los empleadores actuales y de los empleadores anteriores de los últimos 12 meses, con los ingresos acumulados en lo que va de año.**
- ☐ **Los extractos de los últimos 6 meses de todas las cuentas corrientes.**
- ☐ **Los dos últimos extractos mensuales de todas las cuentas de activos** (ahorros, mercado monetario, jubilación, inversiones, fondos mutuos, Paypal, Venmo, CashApp, moneda virtual).

<i>Si es autónomo:</i>	<i>Si tiene ingresos fijos o fuentes de ingresos adicionales (manutención de hijos, ingresos por alquiler), lo siguiente, según corresponda:</i>
☐ Copia de la licencia comercial	☐ Carta de concesión/prestaciones
☐ Declaración de pérdidas y ganancias (de los últimos 12 meses)	☐ Prueba de depósitos (extractos bancarios, copias de cheques)
☐ Dos declaraciones de impuestos federales más recientes (personal y empresarial, incluyendo lo siguiente, según corresponda: 1099. Sociedad K-1 y 1065. Sociedad anónima de tipo S K-1 y 1120S. Sociedad anónima 1120 (incluyendo W-2 y la mayoría de recibos de sueldo recientes)	

Si solicita la participación en el programa Bonus:

- ☐ **Residente del condado de San Juan:** Copias de contratos de alquiler, prueba de pago del alquiler, registro de votante.

Personas con discapacidad que cumplen los requisitos: Evaluación de necesidades de accesibilidad/adaptaciones razonables (página 15).

Una vez que tenga toda la documentación justificativa lista para cargar, puede comenzar a rellenar el formulario de solicitud en línea.

Si tiene alguna pregunta sobre la documentación necesaria, póngase en contacto con achase@silverton.co.us o llame al 970-880-0278 antes de comenzar a rellenar el formulario de solicitud en línea.

SECCIÓN 1: DISPOSICIONES DE LA SOLICITUD Y CUMPLIMIENTO

Las siguientes disposiciones se aplican a la solicitud de lista de espera de Anvil Townhomes 2025.

- 1. Directrices sobre viviendas asequibles de Silverton:** esta solicitud se gestiona según lo establecido en las Directrices sobre viviendas asequibles de Silverton («Directrices»), incluyendo, entre otras, la Sección 300: Programa de propiedad de viviendas adosadas Anvil. Las Directrices están diseñadas para garantizar un acceso justo y equitativo a las oportunidades de vivienda asequible. Al presentar la solicitud, usted acepta cumplir con estas disposiciones, que incluyen, entre otras, los requisitos de elegibilidad, las limitaciones de ingresos y las restricciones de uso de la propiedad en cuestión. Las Directrices del Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil se encuentran disponibles en el Apéndice A. Las Directrices completas sobre viviendas asequibles en Silverton se publican en el sitio web de la Autoridad de Vivienda de Silverton, o se puede solicitar una copia aachase@silverton.co.us o al 970-880-0278.
- 2. Ley de Vivienda Justa:** la Autoridad de Vivienda de Silverton cumplirá plenamente con todas las leyes federales, estatales y locales contra la discriminación; la Ley de Estadounidenses con Discapacidades; y, en la medida en que sea aplicable, las regulaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos que rigen la Vivienda Justa y la Igualdad de Oportunidades.
- 3. Competencia limitada en inglés:** el Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil y el proceso de solicitud se administrarán de conformidad con las directrices federales y del estado de Colorado. Se proporcionarán servicios de interpretación y traducciones gratuitas de documentos importantes según sea necesario. Durante el proceso de solicitud se identificará el idioma de preferencia y se tomarán medidas razonables, como el uso de personal bilingüe o intérpretes, para garantizar una comunicación eficaz. Se informará a los solicitantes y arrendatarios de su derecho a estos servicios, y el personal recibirá formación sobre los requisitos de LEP. Ninguna persona será excluida o tratada de forma injusta por su dominio limitado del inglés, de conformidad con el Título VI de la Ley de Derechos Civiles y la Orden Ejecutiva 13166.
- 4. Presencia legal:** el Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil se administra de conformidad con C.R.S. § 24-76.5-103. De conformidad con 8 U.S.C. § 1621(d). No se requiere presencia legal para determinar la elegibilidad para recibir beneficios públicos estatales o locales, incluido el Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil.
- 5. Acomodaciones razonables:** los solicitantes pueden solicitar una acomodación razonable de conformidad con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades si necesitan modificaciones en el proceso de solicitud de calificación inicial o en el Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil en general, de acuerdo con la Sección 109.6 de las Directrices de Vivienda Asequible de Silverton. Las solicitudes de acomodación deben presentarse al personal de la Autoridad de Vivienda de Silverton antes del cierre del período de solicitud, quien las revisará y determinará las acomodaciones.
- 6. Advertencia sobre fraude:** las firmas en los documentos presentados a SHA constituyen la verificación de que toda la información proporcionada es verdadera y precisa. Si se determina que alguna de la información proporcionada es falsa o no verificable, SHA podrá descalificar a dicha persona y remitirla a las autoridades policiales para su investigación y/o enjuiciamiento. A las personas descalificadas se les podrá negar la participación futura en los programas de SHA. El fraude hipotecario podrá ser remitido al FBI para su investigación.

7. Declaración de privacidad: toda la información personal y financiera proporcionada a la SHA se mantendrá estrictamente confidencial, salvo en los siguientes casos:

- A. Contratos firmados entre el solicitante o el hogar y la SHA o el municipio, incluyendo, sin limitación, el contrato de compra de una unidad de vivienda, todos los documentos registrados, incluyendo las restricciones de la escritura, y cualquier documento que habitualmente sea de dominio público en la jurisdicción correspondiente;
- B. Los nombres y el orden de la lista de espera de todos los solicitantes que hayan participado en cualquier lista de espera mantenida de conformidad con la sección 105 de las Directrices;
- C. Cualquier registro que un tribunal de jurisdicción competente dictamine que debe ser divulgado en virtud de la Ley de Registros Abiertos de Colorado, C.R.S. § 24-72-200.1 *y siguientes*, con la condición de que se elimine toda la información confidencial.
- D. Información personal y privada en la medida en que SHA determine que la información es necesaria para deliberar sobre una solicitud de excepción o para una queja o apelación en una audiencia pública, o para su consideración durante una audiencia por infracción.

SECCIÓN 2: INTRODUCCIÓN E INSTRUCCIONES

- **Para solicitudes de adaptaciones razonables o servicios de traducción**, póngase en contacto con Anne Chase: achase@silverton.co.us , 970-880-0278.
 - Puede completar esta solicitud en el idioma que prefiera.
 - Para concertar una cita para preguntas, apoyo o asistencia, envíe un correo electrónico achase@silverton.co.us o llame al 970-880-0278.

Información sobre la solicitud

Esta solicitud le inscribe en el sorteo de la lista de espera, un proceso aleatorio y justo que se utiliza para determinar el orden en el que se puede ofrecer una propiedad a los solicitantes elegibles. Solo se incluirán los solicitantes que cumplan los requisitos del programa. El hecho de estar en la lista de espera no garantiza la oportunidad de comprar una vivienda. La SHA comenzará el proceso de aprobación del comprador con la primera persona de la lista de espera. Si se aprueba, se le ofrecerá la propiedad. Si no es así, se le eliminará de la lista y la SHA pasará al siguiente solicitante, y así sucesivamente hasta que se venda la propiedad.

A. Calendario de solicitudes para la lista de espera de 2025

Las siguientes fechas se aplican al año 2025:

Apertura del plazo de solicitud	29 ^{de} septiembre
Cierre del plazo de solicitud	3 ^{de} noviembre , 2025, 11:59 p. m.
Revisión inicial de solicitudes G Notificación del estado de la solicitud	6 de noviembre
Periodo de rectificación de la solicitud	7 ^{de} noviembre – 16 de noviembre
Decisión administrativa definitiva sobre la solicitud Estado	17 ^{de} noviembre
Período de apelación	17 ^{de} noviembre – 26 de noviembre
Audiencia de apelación (si procede) y lista de espera Sorteo	1 ^{de} diciembre

B. Instrucciones para la presentación de solicitudes

Las solicitudes y los anexos se aceptarán a través del formulario de solicitud en línea. Solo se aceptarán formatos de presentación alternativos si el solicitante ha solicitado y se le ha concedido una adaptación razonable.

- C. Revisión y estado de la solicitud:** las solicitudes se revisarán de acuerdo con [las directrices del programa de propiedad de viviendas adosadas Anvil](#). Las solicitudes tardías, incompletas, que no cumplan los requisitos o que contengan información contradictoria serán *denegadas*. Si se envían a tiempo, están completas y se verifica que cumplen los requisitos, las solicitudes *se aceptarán* en el sorteo de la lista de espera. Tras la notificación de la decisión final

Decisión administrativa sobre el estado de la solicitud: se proporcionará a los solicitantes información sobre el procedimiento de apelación.

- ☐ El paquete de solicitud se puede imprimir sin cargo en el Ayuntamiento de Silverton.

Instrucciones para la solicitud

1. PASO UNO: Determinar la elegibilidad por ingresos

Los solicitantes pueden solicitar la lista de espera de cualquier unidad que cumpla las siguientes condiciones:

- Los ingresos brutos del hogar son inferiores al límite de ingresos de la unidad.
- Pueden obtener una preaprobación hipotecaria por el precio de venta o demostrar que disponen de los fondos necesarios.
- Puede demostrar que los gastos mensuales de vivienda, incluyendo el capital, los intereses, los impuestos, el seguro y las cuotas de la comunidad de propietarios, son inferiores al 35 % de los ingresos brutos mensuales del solicitante.
- Ha completado un curso de formación para compradores de vivienda aprobado por el HUD en los últimos tres años
inmediatamente antes de la fecha de cierre del período de solicitud.

Listas de espera disponibles para 2025:

- ☐ 2 dormitorios ≤80 % del AMI
- ☐ 2 dormitorios ≤100 % AMI
- ☐ 3 dormitorios ≤100 % AMI
- ☐ 3 dormitorios ≤100 % del AMI Accesible para personas con discapacidad sensorial y visible
- ☐ 3 dormitorios ≤140 % del AMI

Límites de ingresos medios del área (AMI) del condado de San Juan para 2025

Hogar Tamaño	<u>80 % del AMI:</u> <u>ingresos brutos</u> <u>anuales</u>	<u>100 % del AMI:</u> <u>ingresos brutos</u> <u>anuales</u>	<u>140 % del AMI:</u> <u>ingresos brutos</u> <u>anuales</u>
1 persona	\$57,120	\$71,400	\$99,960
2 personas	\$65,280	\$81,600	\$114,240
3 personas	\$73,440	\$91,800	\$128,540
4 personas	\$81,600	\$102,000	\$142,800
5 personas	\$88,160	\$110,200	\$154,280
6 personas	\$94,720	\$118,400	\$165,760

***Definición de ingresos brutos:** la suma de todos los sueldos, salarios, beneficios, pagos de intereses, alquileres y otras formas de ingresos, antes de cualquier deducción o impuesto, de todas las personas mayores de 18 años que componen el hogar del solicitante.

2. PASO DOS: Revisar los requisitos del programa y las cláusulas de la propiedad

Estas propiedades están sujetas a restricciones y requisitos de uso para garantizar que se utilicen según lo previsto, es decir, para proporcionar oportunidades de acceso a la propiedad de vivienda asequible durante muchos años. Antes de presentar la solicitud, asegúrese de que las restricciones y limitaciones se ajustan a sus objetivos de acceso a la propiedad. Las viviendas adosadas Anvil están sujetas a las Directrices de Vivienda Asequible de Silverton. Los detalles del programa se encuentran en la sección 300 de las Directrices. Además, existen convenios de asequibilidad y una asociación de propietarios (HOA) que imponen restricciones a la propiedad.

3. **PASO TRES: Complete un curso de educación para compradores de vivienda certificado por el HUD.** La SHA aceptará certificados de finalización de un curso de educación para compradores de vivienda con fecha dentro de los últimos tres años.
4. **PASO CUATRO: Reúna la documentación necesaria para verificar sus ingresos.** Utilizando la lista de verificación de la solicitud, reúna la documentación justificativa para cargarla en su formulario de solicitud en línea. Para su comodidad, su prestamista hipotecario también necesitará ver esta información.
5. **PASO CINCO: Obtenga una carta de preaprobación hipotecaria o presente una prueba de fondos para el precio de venta de la vivienda.** A la hora de seleccionar un agente hipotecario con el que trabajar, se recomienda encarecidamente trabajar con alguien que esté familiarizado y se sienta cómodo con los préstamos para viviendas sujetas a cláusulas de asequibilidad y uso. Si va a pagar la propiedad en efectivo, deberá presentar una prueba de fondos.

***SUS GASTOS MENSUALES DE VIVIENDA NO DEBEN SUPERAR EL 35 % DE SU SALARIO BRUTO MENSUAL.**

INGRESOS. A los efectos de esta solicitud, los gastos de vivienda incluyen: el pago de la hipoteca principal (Principal), los intereses, los impuestos, los seguros y las cuotas de la comunidad de propietarios (en conjunto, denominados comúnmente «costes PITI»). Debe solicitar a su entidad crediticia que incluya los impuestos, seguros e intereses estimados en su carta de preaprobación, ya que normalmente no se incluyen en la carta de preaprobación estándar. Consulte la sección «Detalles de la propiedad» para conocer las cuotas de la comunidad de propietarios.

6. **PASO SEIS: Pague la tasa de solicitud.** Puede pagar la tasa de solicitud en línea utilizando el servicio Xpress Bill Pay del Ayuntamiento de Silverton o en persona con tarjeta, cheque o efectivo en el Ayuntamiento de Silverton (1360 Greene Street). Necesitará el recibo de este pago para subirlo al completar la solicitud en línea.
7. **PASO SIETE: Rellene los formularios de solicitud necesarios.** Consulte la lista de verificación de la solicitud para determinar qué formularios le corresponden. Los formularios necesarios para todos los solicitantes son:
 - i. Acuerdo del solicitante en lista de espera
 - ii. Autorización para divulgar información
8. **PASO OCHO: Una vez que esté listo, puede comenzar a rellenar el formulario de solicitud en línea para presentar formalmente su solicitud.**

Contacto para la solicitud: Anne Chase

Si tiene alguna pregunta o necesita ayuda, póngase en contacto con Anne en achase@silverton.co.us o en el 970-880-0278.

ACUERDO DE SOLICITUD DE LISTA DE ESPERA

Al enviar una solicitud a la lista de espera de Anvil Townhomes 2025, acepto y confirmo lo siguiente:

1. Participación en la solicitud

Reconozco que he sido informado de los requisitos, el proceso y las restricciones relacionados con la participación en la solicitud de lista de espera.

2. Renuncia, exención e indemnización

En consideración a mi participación en la Solicitud de Lista de Espera 2025, y en el entendimiento de que dicha participación está condicionada a la firma de este Acuerdo, reconozco y acepto lo siguiente:

- La Autoridad de Vivienda de Silverton puede, a su entera discreción, eliminar mi solicitud del sorteo de la lista de espera por cualquier motivo establecido en este Acuerdo.
- Renuncio a cualquier reclamación que pueda tener como resultado de mi participación en el programa o de mi eliminación del mismo.
- Acepto indemnizar, defender y eximir de responsabilidad a la Autoridad de Vivienda de Silverton, la ciudad de Silverton, la Asociación de Desarrollo de San Juan, el condado de San Juan y cualquier entidad jurídica y/o política derivada de ellos, incluidos sus funcionarios, fideicomisarios, directores, agentes, representantes, empleados y cesionarios, frente a cualquier reclamación, incluidos los honorarios y costes de abogados, que pueda surgir de mi participación en el Programa o de mi expulsión del mismo.
- Esta renuncia pretende ser la integración completa de todos los acuerdos entre las partes. Ninguna adición, supresión o modificación previa o contemporánea será efectiva a menos que se establezca por escrito y se incorpore al presente documento.

3. Requisitos de documentación

Acepto proporcionar todos los documentos solicitados por la Autoridad de Vivienda de Silverton antes del **12 de marzo de 2025**,

incluidos, entre otros:

- Prueba de ingresos
- Información sobre ingresos verificada por terceros
- Cualquier otro documento que la Organización considere necesario

4. Presentación puntual de los documentos

Acepto proporcionar la documentación requerida dentro del plazo especificado por la Organización. El incumplimiento de esta obligación puede dar lugar a la eliminación inmediata de la Solicitud, el Sorteo de la Lista de Espera y/o la Lista de Espera.

5. Verificación de ingresos

Reconozco que la Organización se reserva el derecho de verificar toda la información sobre ingresos proporcionada. Si no cumplo con los requisitos de ingresos, o si se proporciona información falsa, seré eliminado inmediatamente de la solicitud, del sorteo de la lista de espera y/o de la lista de espera.

6. Consecuencias del incumplimiento

Entiendo que el hecho de no proporcionar la documentación requerida y/o no cumplir con los requisitos de ingresos, según lo determine la Organización, dará lugar a la eliminación inmediata de la Solicitud, el Sorteo de la Lista de Espera y/o la Lista de Espera. En tales casos, se perderán todos los beneficios o privilegios asociados con la Solicitud y ya no se me considerará participante.

7. Modificación de los términos

El presente Acuerdo constituye el acuerdo completo entre mi persona y la Organización en relación con el

El objeto del presente documento sustituye a todos los acuerdos, declaraciones y garantías anteriores y contemporáneos, ya sean escritos u orales. Cualquier modificación deberá realizarse por escrito y estar firmada por ambas partes.

8. Legislación aplicable

El presente Acuerdo se regirá e interpretará de conformidad con las leyes del estado de Colorado, sin que sean de aplicación las disposiciones sobre elección de ley aplicable o conflicto de leyes.

EN FE DE LO CUAL, las partes han firmado el presente Acuerdo en la fecha que figura a continuación:

Solicitante: Por: _____ [Firma del solicitante]

Nombre completo en letra de imprenta: _____ [Nombre del

solicitante] Fecha: _____

ESTADO DE COLORADO)

) SS.

CONDADO DE SAN JUAN)

Declarado ante mí por _____, el _____ día de _____ de 20____.

Doy fe con mi firma y sello oficial.

Mi mandato expira el _____. Firma del notario público: _____

(SELLO NOTARIAL).



AUTORIZACIÓN PARA DIVULGAR INFORMACIÓN

A quien corresponda:

1. Como parte del proceso de solicitud para comprar una vivienda adosada Anvil, una propiedad con restricciones de escritura, la Autoridad de Vivienda de Silverton puede solicitar cualquier combinación de documentación razonablemente relacionada con la prueba de ingresos, activos y empleo. La Autoridad de Vivienda de Silverton también puede verificar toda la información contenida en mi/nuestra solicitud de préstamo y en otros documentos requeridos en relación con el préstamo.
2. Yo/Nosotros le autorizamos a proporcionar a la Autoridad de Vivienda de Silverton toda la información y documentación que esté bajo su cuidado o custodia, a petición de la Autoridad de Vivienda de Silverton. Dicha información incluye, entre otros, el historial laboral y los ingresos; los saldos de cuentas bancarias, del mercado monetario y similares, y copias de las declaraciones de impuestos federales sobre la renta.
3. Yo/Nosotros le autorizamos a ponerse en contacto con empleadores actuales y anteriores para verificar las fechas de empleo, las horas y salario.
4. Se aceptará una copia de esta autorización como original.
5. Esta autorización se mantiene durante todo el proceso de solicitud y el periodo de propiedad, si lo hubiera, y caduca cuando yo/nosotros hayamos vendido y desocupado la propiedad sujeta a restricciones de escritura.

Con efecto a partir de este _____ día de _____ de 20_____.

Nombre del solicitante

Nombre del cosolicitante

Firma del solicitante

Firma del cosolicitante

ESTADO DE COLORADO)

) SS.

CONDADO DE SAN JUAN)

Declarado bajo juramento ante mí por _____, el _____ día de _____ de 20_____.

EN TESTIMONIO de lo cual firmo y sello oficialmente.

Mi comisión expira _____.

Firma del notario público: _____

(SELLO NOTARIAL).

FORMULARIO DE VERIFICACIÓN DE EMPLEO

SECCIÓN A: SOLICITANTE

Rellene la sección A y entregue este formulario a su empleador para que complete las secciones B y C.

Autorizo a mi empleador, indicado a continuación, a revelar a SHA toda la información que se considere necesaria para determinar la elegibilidad de mi hogar para adquirir una vivienda asequible de conformidad con el Programa de Propiedad de Anvil Townhomes.

Nombre del empleado: _____ Cargo del empleado: _____

Firma del empleado: _____ Fecha: _____

SECCIÓN B: EMPLEADOR

Proporcione la siguiente información sobre el empleado mencionado anteriormente. A continuación, envíe el formulario cumplimentado a la dirección de correo electrónico que aparece al final de la página. Si tiene alguna pregunta, llame al 970-880-0278.

Lo siguiente debe ser completado por un representante del empleador con acceso a los registros personales.

Nombre de la empresa:		
Dirección de la empresa:		
Teléfono del empleador:		Correo electrónico del empleador:
Fecha de contratación:	¿Es el empleado un trabajador temporal? ☐ Sí ☐ No	Número medio de semanas trabajadas al año:
Marque la frecuencia de pago: ☐ Por hora ☐ Semanal ☐ 2 veces al mes (24 veces al año) ☐ Quincena ☐ Mensual Otros: _____		
Salario bruto actual (por período de pago): \$	Tarifa por hora: \$	Promedio de horas semanales:
Tarifa por hora extra: \$		Promedio de horas extras por semana:
Propinas ganadas por semana: \$	Bonificaciones anuales: \$	Comisiones ganadas por semana: \$
Información adicional (explique los ciclos de trabajo estacionales y otra información pertinente):		
Ingresos brutos anuales totales del empleado hasta la fecha:		Número de períodos de pago restantes este año:
SECCIÓN C: FIRMA AUTORIZADA DEL EMPLEADOR		
Bajo pena de perjurio, declaro que toda la información aquí contenida es verdadera, correcta y completa, según mi leal saber y entender.		
Firma:	Cargo:	
Nombre en letra de imprenta:	Fecha:	

Empleador, envíe el formulario cumplimentado por correo electrónico aachase@silverton.co.us antes del 3 de noviembre de 2025. Todos los campos deben ser legibles.

FORMULARIO DE SOLICITUD DE EXCEPCIÓN

Envíe el formulario a achase@silverton.co.us, o a P.O. 250 Silverton, CO 81433, o entréguelo en 13C0 Greene Street, Silverton, CO 81433. Si tiene alguna pregunta, necesita un formato diferente o servicios de traducción, póngase en contacto con achase@silverton.co.us.

Nombre(s) legal(es) completo(s) del solicitante: _____

Dirección postal: _____

Dirección de correo electrónico: _____ Número de teléfono: _____

Nombre del representante del solicitante: _____ Dirección de correo electrónico: _____

- ☐ Entiendo y reconozco los requisitos de las Directrices de Vivienda Asequible de Silverton y creo que existe una razón legítima y convincente por la que debería quedar exento o se me debería permitir una modificación de los requisitos.
- ☐ He/Hemos adjuntado el pago de la tasa de solicitud de excepción.

Descripción

Proporcione una descripción que:

1. Identifique la disposición o disposiciones específicas o el requisito o requisitos para los que se solicita la excepción.
2. Detalle los motivos concretos en los que se basa la excepción.
3. Describa la acción o la solución solicitada; y
4. Aborde las Normas para la revisión de solicitudes de excepción (establecidas en la sección 109.2.C de las Directrices de vivienda asequible de Silverton) aplicables a la acción o solución solicitada:
 - a. Normas para la revisión de solicitudes de excepción: los solicitantes que deseen obtener una excepción deben demostrar, a satisfacción del organismo revisor, que la concesión de la excepción:
 - i. cumpliría los objetivos generales del Programa de Vivienda Asequible; y
 - ii. cumplir uno o más de los siguientes criterios de revisión adicionales:
 1. Promueve una mayor asequibilidad mediante:
 - a. la reducción de los costes de funcionamiento y mantenimiento a largo plazo de la unidad de vivienda en cuestión;
 - b. permitiendo al solicitante aprovechar una oportunidad de financiación que de otro modo no estaría disponible; o
 - c. protegiendo la asequibilidad a largo plazo de la unidad de vivienda mediante el control de precios u otros medios.

- iii. Demuestra o reconoce el compromiso a largo plazo del solicitante con la residencia, el empleo y la participación en la comunidad dentro de los límites de la ciudad de Silverton;
- iv. Proporciona vivienda para una necesidad crítica de la comunidad;
- v. Aumenta la superficie útil o mejora la habitabilidad o la durabilidad de los materiales, acabados, accesorios o electrodomésticos (sin incluir artículos de lujo ni artículos que superen significativamente los estándares establecidos en las viviendas construidas recientemente por la SHA).
- vi. Crea espacio habitable para miembros adicionales del hogar sin comprometer la asequibilidad del nivel de ingresos elegible para la unidad de vivienda.
- vii. Permite al hogar cualificado poseer y ocupar una unidad de vivienda más adecuada a las necesidades del hogar.
- viii. Promueve los objetivos y metas actualmente adoptados por la ciudad de Silverton en relación con la vivienda asequible.
- ix. Permite al hogar calificado responder a circunstancias de la vida que surgen más allá del control razonable del hogar (como la necesidad de cuidar a un miembro del hogar jubilado o discapacitado).

Utilice el siguiente espacio para completar la sección Narrativa. Si necesita más espacio, puede utilizar una página adicional.

SOLICITUD DE ADAPTACIONES RAZONABLES

EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES DE ACCESIBILIDAD

Instrucciones:

Finalidad de este formulario: De conformidad con la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) y la Ley de Vivienda Justa, la política de la Autoridad de Vivienda de Silverton es realizar adaptaciones razonables en las normas, políticas, prácticas y/o servicios cuando dichas adaptaciones sean necesarias para proporcionar a una persona con discapacidad la igualdad de oportunidades para utilizar y disfrutar de un programa o vivienda en el marco del programa.

Si usted o alguien en su hogar es una persona con discapacidad y necesita una adaptación específica para poder utilizar plenamente nuestros programas y servicios, utilice este formulario para solicitar una adaptación o modificación razonable. Este formulario se proporciona para su comodidad y no es obligatorio utilizarlo.

Complete la siguiente información y envíela a la oficina de administración de la propiedad o a la oficina regional. Si necesita este documento en otro idioma o con letra más grande, o si necesita otra adaptación razonable para completar este formulario, comuníquese con la oficina de administración de la propiedad, la oficina regional o el coordinador de la Sección 504.

El coordinador de la Sección 504 es:

Nombre: Anne Chase

Dirección: 1360 Greene Street, Silverton, CO (física) Teléfono: 970-880-0278

TDD/TTY o Colorado Relay: 800-659-2656 o 711 Correo

electrónico: achase@silverton.co.us

Fecha de la solicitud: _____

Nombre del cabeza de familia: _____

Nombre del miembro del hogar que solicita la adaptación: _____

La mejor forma de contactar con usted para obtener información adicional: _____

1. Marque la(s) adaptación(es) que solicita:

- ☐ Asistencia con la correspondencia relacionada con la vivienda (la persona tiene dificultades para leer, la persona tiene dificultades para ver la letra pequeña, la persona tiene dificultades para usar las manos, etc.)

- ☐ Unidad más grande para alojar a una persona con discapacidad. Explique por qué necesita un dormitorio adicional/apartamento más grande (almacenamiento de equipo médico) y envíe documentación adicional para respaldar su solicitud.

- ☐ Necesidades especiales de comunicación para personas con discapacidad visual (material escrito en formatos alternativos, como letra grande) o discapacidad auditiva (servicios de interpretación en lengua de signos).

- ☐ Modificaciones en la unidad actual (pomos de puerta con palanca, mirilla más baja, lavabo accesible para sillas de ruedas, etc.).

- ☐ Otras adaptaciones para una persona con discapacidad, por favor, explique a continuación:

2. Si su discapacidad es evidente o conocida por la Autoridad de Vivienda de Silverton, y si la necesidad de la adaptación solicitada también es evidente o conocida, no se requerirá ninguna verificación adicional

. Si la discapacidad no es evidente, o si la relación entre la discapacidad y la adaptación solicitada no es evidente, indique la información de contacto del profesional competente que pueda verificar que usted tiene una discapacidad que justifica la adaptación o adaptaciones.

Nombre: _____

Cargo: _____

Dirección: _____

Número de teléfono: _____

Número de fax: _____

3. Divulgación de información: Certifico que la información proporcionada en este formulario es verdadera y precisa. Autorizo a la dirección a discutir la adaptación solicitada con el profesional experto mencionado anteriormente. La información obtenida en virtud de este consentimiento se limita a la información que no tenga más de 12 meses de antigüedad y que sea necesaria para evaluar la necesidad de adaptación relacionada con la discapacidad. No se aceptarán ni conservarán historiales médicos en el expediente del participante. El profesional experto mencionado recibirá una copia de este formulario.

Firma del solicitante/residente

Fecha

Fraude y declaraciones falsas: El título 18, sección 1001, del Código de los Estados Unidos establece que toda persona que, a sabiendas y de forma voluntaria, realice declaraciones falsas y fraudulentas a cualquier departamento o empleado del Gobierno de los Estados Unidos, al HUD, a una autoridad de vivienda pública o a un propietario, podrá ser objeto de sanciones que incluyen multas y/o penas de prisión.

Solo para uso interno: N.º de registro RA: _

SECCIÓN 4: INFORMACIÓN SOBRE LA PROPIEDAD

Detalles de la propiedad

El Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil regula nueve propiedades situadas en 645 W 5th Street, 655 W 5th Street, unidades A-D, y 701 Martha Rose Street, unidades A-D, Silverton, Colorado, en la subdivisión Anvil Mountain.

80 % AMI DETALLES DE LA PROPIEDAD	655 W 5 TH STREET UNIT C, 701 MARTHA ROSE UNIDADES C C D
RESTRICCIÓN DE INGRESOS	80 % del ingreso medio del área del condado de San Juan Colorado
NÚMERO DE DORMITORIOS/BAÑOS	2 dormitorios, 1,5 baños
SUPERFICIE	1024 pies cuadrados
LAVADORA SECADORA	Sí
ELECTRODOMÉSTICOS DE COCINA	Frigorífico, horno, microondas, fregadero, lavavajillas, triturador de basura.
SUPERFICIE	0,02 – 0,05 acres
DISTRITO FISCAL	112: Municipio de Silverton
PRECIO DE VENTA EN 2025	245 000
TIPO DE UNIDAD	Casa adosada
UNIDADES DISPONIBLES	3
CUOTAS DE LA COMUNIDAD	60 \$ al mes

100 % AMI 2 DORMITORIOS DETALLES DE LA PROPIEDAD	655 W 5 TH UNIDADES DE CALLE B C D, 701 MARTHA ROSE UNIDAD B
RESTRICCIÓN DE INGRESOS	100 % del ingreso medio del área del condado de San Juan Colorado
NÚMERO DE DORMITORIOS/BAÑOS	2 dormitorios, 1,5 baños
SUPERFICIE	1024 pies cuadrados
LAVADORA SECADORA	Sí
ELECTRODOMÉSTICOS DE COCINA	Frigorífico, horno, microondas, fregadero, lavavajillas, triturador de basura.
SUPERFICIE	0,02 – 0,05 acres
DISTRITO FISCAL	112: Municipio de Silverton
PRECIO DE VENTA EN 2025	318 500

TIPO DE UNIDAD	Casa adosada
UNIDADES DISPONIBLES	3
CUOTAS DE LA COMUNIDAD	60 \$ al mes

100 % AMI 3 DORMITORIOS DETALLES	655 W 5 TH UNIDAD DE CALLE A, 701 MARTHA ROSE UNIDAD A
RESTRICCIÓN DE INGRESOS	100 % del ingreso medio del área del condado de San Juan Colorado
NÚMERO DE DORMITORIOS/BAÑOS	3 dormitorios, 2 baños
SUPERFICIE	113 m
LAVADORA SECADORA	Sí
ELECTRODOMÉSTICOS DE COCINA	Frigorífico, horno, microondas, fregadero, lavavajillas, triturador de basura.
SUPERFICIE	0,05 acres
DISTRITO FISCAL	112: Ciudad de Silverton
PRECIO DE VENTA EN 2025	367 500
TIPO DE VIVIENDA	Casa adosada
ACCESIBILIDAD	Visitable, discapacidad sensorial
UNIDADES DISPONIBLES	2 (una unidad accesible)
CUOTAS DE LA COMUNIDAD	60 \$ al mes
* SI SHA RECIBE UNA SOLICITUD CON UNA BONIFICACIÓN POR DISCAPACIDAD, HABRÁ 2 LISTAS DE ESPERA PARA LAS UNIDADES DE 3 DORMITORIOS CON 100 % DE AMI. SI NO HAY BONIFICACIÓN POR DISCAPACIDAD, LA LISTA DE ESPERA SERÁ PARA AMBAS UNIDADES DE 3 DORMITORIOS CON 100 % DE AMI	

140 % del AMI DETALLES DE LA PROPIEDAD	645 W 5 TH STREET
RESTRICCIÓN DE INGRESOS	140 % del ingreso medio del área del condado de San Juan Colorado
NÚMERO DE DORMITORIOS/BAÑOS	3 dormitorios, 2 baños
SUPERFICIE	113 m
LAVADORA SECADORA	Sí

ELECTRODOMÉSTICOS DE COCINA	Frigorífico, horno, microondas, fregadero, lavavajillas, triturador de basura.
SUPERFICIE	0,07 acres
DISTRITO FISCAL	112: Municipio de Silverton
PRECIO DE VENTA EN 2025	529 200
TIPO DE UNIDAD	Unifamiliar
UNIDADES DISPONIBLES	1
CUOTAS DE LA COMUNIDAD	35 \$ al mes

SECCIÓN 5: RECURSOS E INFORMACIÓN ADICIONALES PARA LA SOLICITUD

1. Educación para compradores de vivienda C Asistencia para el pago inicial:

- a. **HomesFund:** HomesFund es una organización sin fines de lucro en Durango que se enfoca en aumentar la accesibilidad a la propiedad de vivienda. HomesFund es un excelente recurso para los futuros propietarios de vivienda, ya que les brinda asesoramiento sobre la propiedad de vivienda, asistencia para el pago inicial y los conecta con productos hipotecarios asequibles para los que pueden ser elegibles.

El primer paso es ponerse en contacto con un asesor en propiedad de viviendas para ver qué tipo de préstamo sería el más adecuado para usted. Correo electrónico: info@homesfund.org.

Próximos cursos sobre acceso a la propiedad: 22 de febrero de 2025, en Fort Lewis College. Si el coste de la asistencia le impide participar, póngase en contacto con Anne Chase en achase@silverton.co.us

<https://homesfund.org/event/durango-home-buyer-education-class-saturday-february-22-2025-at-fort-lewis-college/>

- b. **Autoridad de Vivienda y Finanzas de Colorado (CHFA):** La CHFA ofrece préstamos y subvenciones para la compra de viviendas, préstamos hipotecarios de segundo grado para ayudar con el pago inicial y/o los gastos de cierre, y formación gratuita para compradores de vivienda. Averigüe si la CHFA es una buena opción para usted poniéndose en contacto con un prestamista local de la CHFA: [CHFA: Encuentre un prestamista participante \(chfainfo.com\)](https://chfainfo.com) Comience su formación como comprador de vivienda con la CHFA: www.chfainfo.com/homeownership

- c. **Recursos de Vivienda del Oeste de Colorado:** HRWCO ofrece asistencia para el pago inicial en forma de préstamo que vence en el momento de la reventa. <https://hrwco.org/>.

DIRECTRICES DEL PROGRAMA: DIRECTRICES DE VIVIENDA ASEQUIBLE DE SILVERTON

Sección 300: DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

El Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil regula nueve (9) propiedades en la subdivisión Anvil (la «Propiedad», «Unidad», «Unidad de Vivienda», «Unidad en cuestión») descritas con más detalle en el Anexo A del presente documento. Las directrices del programa y los convenios de asequibilidad asociados registrados en serán administrados por la Autoridad de Vivienda de Silverton, o su representante debidamente autorizado, que tendrá la autoridad y la responsabilidad de supervisar el cumplimiento y hacer cumplir las restricciones de uso y otras disposiciones establecidas en el presente documento.

300.1 Combinación de unidades

Nivel de AMI	Casa adosada de 2 dormitorios	Casa adosada de 3 dormitorios	Casa adosada de 3 dormitorios Accesible y sensorial Accesible	Vivienda unifamiliar de 3 dormitorios
≤ 80 % del ingreso medio del área	3 unidades	-		-
≤ 100 % del AMI	3 unidades	1 unidad	1 unidad	-
≤ 125 % del AMI	-	-		1 unidad

300.2 Capas de subsidio

Subvención aplicable	≤ 80 % del AMI Unidad	≤ 100 % AMI	≤ 125 % del AMI
DOLA / SJC ≤ 125 % del AMI	Sí	Sí	Sí
DOH AHOP	Sí	Sí	No
CO Health Fundación	Sí	No	No

*No se aplicó financiación federal a este programa.

300.3 Acuerdos de asequibilidad

Dirección de la propiedad	Nivel AMI	Número de recepción del acuerdo de uso del DOH (caduca en agosto 2055)	Número de recepción del pacto de asequibilidad de la SHA (vigente en perpetuidad)
701 Martha Rose Street, Unidad A	100 % *Accesible	156091	xxxxxx
701 Martha Rose Calle Unidad B	100	156091	xxxxxx
701 Martha Rose Street, Unidad C	80	156091	xxxxxx

701 Martha Rose Calle Unidad D	100	156091	xxxxxx
655 W 5 th Street Unidad A	100	156091	xxxxxx
655 W 5 th Street Unidad B	100	156091	xxxxxx
655 W 5 th Street Unidad C	80 %	156091	xxxxxx
655 W 5 th Street Unidad D	80	156091	xxxxxx
645 W 5 th Street	140	No aplicable	xxxxxx

Sección 301: OBJETIVO Y APLICABILIDAD

- 301.1** El Programa de Propiedad [de Viviendas](#) Adosadas Anvil regula [las viviendas asequibles](#) denominadas en el presente documento «Viviendas Adosadas Anvil», «Viviendas», «Viviendas Objeto» o «Propiedades» con el fin de proteger las oportunidades de acceso a la propiedad de viviendas asequibles en Silverton. Estas disposiciones regulan la compra, el uso, la venta, la transferencia, la cesión o la transmisión de las unidades de vivienda sujetas al presente Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil.
- 301.2** La aplicación de las disposiciones aquí contenidas se establece mediante una resolución de la Autoridad de Vivienda de Silverton.
- 301.3** **Conflicto:** En caso de conflicto entre estas disposiciones y el Código Municipal de la ciudad de Silverton, prevalecerá el Código Municipal. En caso de conflicto entre estas disposiciones y los [convenios de asequibilidad](#), prevalecerán las disposiciones de los convenios de asequibilidad. En caso de conflicto entre las disposiciones del Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil y las Directrices de Vivienda Asequible de Silverton, prevalecerán las disposiciones del Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil.

Sección 302: OBJETIVOS DE LA POLÍTICA DEL PROGRAMA

- 302.1** El Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil está diseñado para proporcionar oportunidades de vivienda asequible a [los hogares](#) con ingresos inferiores al ochenta por ciento (80 %) [de la renta media de la zona \(AMI\)](#), al cien por ciento (100 %) de la AMI y al ciento cuarenta por ciento (140 %) de la AMI, con el fin de preservar la oferta de viviendas asequibles en Silverton.

Sección 303: NORMAS Y PROCESO DE CALIFICACIÓN INICIAL

Esta sección regula los criterios y el proceso de calificación inicial de la Asociación de Vivienda de Silverton () para los solicitantes del Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil.

- 303.1** **Administración de solicitudes en lista de espera: Sección 504 y otras leyes relacionadas**

- A. **Vivienda justa:** la Autoridad de Vivienda de Silverton cumplirá plenamente con todas las leyes federales, estatales y locales contra la discriminación; la Ley de Estadounidenses con Discapacidades; y, en la medida en que sea aplicable, las regulaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos que rigen la vivienda justa y la igualdad de oportunidades.
- B. **Dominio limitado del inglés:** el programa de propiedad de viviendas adosadas Anvil y el proceso de solicitud se administrarán de conformidad con las directrices de Colorado y federales. Se proporcionarán servicios de interpretación y traducción gratuitos de documentos importantes según sea necesario. La preferencia lingüística se identificará durante el contacto inicial y el proceso de solicitud, y se tomarán medidas razonables, como el uso de personal bilingüe o intérpretes, para garantizar una comunicación eficaz. Se informará a los solicitantes y a los inquilinos de su derecho a estos servicios, y el personal recibirá formación sobre los requisitos de LEP. Ninguna persona será excluida o tratada de forma injusta por su dominio limitado del inglés, de conformidad con el título VI de la Ley de Derechos Civiles y la Orden Ejecutiva 13166.
- C. **Presencia legal:** el Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil se administra de conformidad con C.R.S. § 24-76.5-103. De conformidad con 8 U.S.C. § 1621(d). No se requiere presencia legal para determinar la elegibilidad para recibir beneficios públicos estatales o locales, incluido el Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil.
- D. **Acomodaciones razonables:** los solicitantes pueden solicitar una [acomodación razonable](#) de conformidad con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades si necesitan modificaciones en el [proceso de solicitud de calificación inicial](#) o en el Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil en general, de acuerdo con [la Sección 109.6. Las solicitudes de acomodaciones](#) deben presentarse al personal de la Autoridad de Vivienda de Silverton antes del cierre del [período de solicitud](#), para que las revise y determine las acomodaciones.

303.2 Normas de calificación inicial: las siguientes normas se aplican para determinar la elegibilidad para solicitar el Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil y garantizan una (1) participación en el sorteo de la lista de espera.

- 1. **Criterio de nivel de ingresos:** la SHA o su representante designado deben verificar que los ingresos brutos del solicitante no superen el límite de ingresos medios de la zona de la unidad solicitada, de acuerdo con el apéndice A, en el momento de la solicitud y del proceso de aprobación del comprador.
 - a. Los solicitantes pueden solicitar una [exclusión](#) de ingresos de conformidad con [la sección 103.2.2.A.iv de las Directrices](#).

303.3 Accesibilidad de la unidad:

- 1. **Descripción de la unidad accesible y visitable para personas con discapacidad sensorial «Unidad accesible» y proceso de solicitud:** la urbanización Anvil Townhome Development cuenta con una (1) unidad diseñada para personas con discapacidad sensorial y visitabilidad, que cuenta con un

Ruta accesible, entrada sin escalones, puertas más anchas y un cuarto de baño que permite maniobrar con facilidad. Los solicitantes que cumplan con [el Estándar de Calificación para la Entrada Adicional para Personas con Discapacidad Calificadas](#) recibirán entradas adicionales de acuerdo con la [Matriz de Entradas Adicionales](#) para [el Sorteo de la Lista de Espera](#) para la Unidad Accesible. La Solicitud del Programa incluye una evaluación de las necesidades de accesibilidad para determinar la calificación para la Entrada Adicional para la Unidad Accesible.

303.4 Criterios de calificación para la entrada adicional: los siguientes criterios de calificación otorgan entradas adicionales en el sorteo de la lista de espera.

1. Definiciones:

- A. Población activa:** cualquier [hogar](#) con un miembro [empleado](#) o que pueda Proporcionar una carta de intención de contratación por parte del condado de San Juan, la ciudad de Silverton, la escuela de Silverton, el centro de aprendizaje familiar de Silverton, el servicio de rescate médico de Silverton o cualquier hogar con un miembro que haya trabajado como voluntario para el departamento de bomberos de Silverton o el servicio de rescate médico de Silverton un mínimo de cuarenta (40) horas al mes como promedio anual en el año inmediatamente anterior al período de solicitud. *Para poder optar a las inscripciones adicionales para la mano de obra esencial, el empleador del solicitante debe presentar un formulario de verificación de empleo cumplimentado a la SHA, tal y como se especifica en el paquete de solicitud.*
- B. Mano de obra local:** cualquier hogar con un miembro [que esté](#) actualmente [empleado](#) o que pueda proporcionar una carta de intención de contratación por parte de una empresa ubicada y con licencia en el condado de San Juan o que cumpla con la definición de voluntario cualificado. Las participaciones adicionales dependen de la duración del empleo o del voluntariado, de acuerdo con la matriz de participaciones adicionales. *Para poder optar a las participaciones adicionales para la mano de obra local, el empleador o la organización de voluntarios del solicitante debe presentar un formulario de verificación de empleo cumplimentado a la SHA, tal y como se especifica en el paquete de solicitud.*
- C. Residente del condado de San Juan:** cualquier hogar con un miembro que haya vivido y residido en el condado de San Juan durante un mínimo de doce meses en los dos años inmediatamente anteriores a la solicitud. Las participaciones adicionales dependen de la duración de la residencia en el condado de San Juan. *Para poder optar a las participaciones adicionales para residentes del condado de San Juan, el solicitante debe completar el historial de residencia en el paquete de solicitud y es posible que se le solicite la siguiente información: contratos de alquiler firmados y facturas de servicios públicos locales, si procede.*
- D. Persona discapacitada cualificada:** una persona con discapacidad tal y como se define en el Código 42 de los Estados Unidos
§ 12102. Esta entrada de bonificación solo es aplicable a los solicitantes que soliciten la sorteo de la lista de espera para la unidad accesible.

2. Condiciones de la participación adicional:

- A. Máximo de tres (3) participaciones adicionales por solicitud, con la excepción de la participación adicional para personas con discapacidad que cumplan los requisitos para solicitar la lista de espera de unidades accesibles.
- B. El historial laboral y de residencia para las calificaciones de bonificación solo se puede aplicar a la persona del hogar que haya trabajado o, cuando corresponda, vivido en el condado de San Juan durante más tiempo. La duración de la residencia no se puede combinar entre los miembros del hogar.

3. **Matriz de entradas adicionales:** las siguientes entradas se sumarán a la entrada (1) correspondiente a los requisitos de calificación iniciales.

Calificación adicional	Suma del empleo mensual en los últimos 5 años	Entradas adicionales
<u>Mano de obra esencial</u>		+3 entradas
<u>Mano de obra local</u>	0-12 meses (0-1 años)	+2 entradas
	13+ meses (1+ años)	+3 entradas
<u>Residente del condado de San Juan</u>	Suma de la residencia mensual en los últimos dos años	
	12+ meses (1+ años) de residencia	+2 entradas
	Más de 24 meses (más de 2 años) de residencia	+3 entradas
Discapacitado cualificado	Completado Evaluación de necesidades de accesibilidad	+1 entrada

303.5 **Motivos de denegación:** SHA no está obligada a calificar, ayudar o aceptar a los solicitantes en el programa si cumplen alguno o todos los criterios de la sección 103.8 Motivos de denegación.

303.6 **Proceso de calificación inicial:** SHA, o sus cesionarios, administran las solicitudes para determinar la calificación inicial de los solicitantes para la lista de espera del programa de propiedad de viviendas adosadas Anvil, con sujeción a las siguientes disposiciones, con el fin de crear un proceso ordenado y justo para ofrecer la unidad de vivienda en venta a los solicitantes calificados.

1. Apertura y anuncio del período de solicitud:

- A. La fecha, hora y lugar en que se aceptarán las solicitudes para la lista de espera se publicarán como aviso legal en un periódico de circulación general, el Silverton Standard, al menos veinte (20) días antes del cierre del período de solicitud, a través de los canales de comunicación de la Autoridad de Vivienda de Silverton y en el sitio web de la Autoridad de Vivienda de Silverton.
- B. Las solicitudes y la información estarán disponibles en línea en el sitio web de la Autoridad de Vivienda de Silverton al mismo tiempo que se publique el aviso legal.

2. Requisitos de solicitud:

- A. Los hogares interesados en adquirir una unidad de vivienda deben presentar una solicitud completa a la SHA dentro del [plazo de solicitud](#). No se aceptarán solicitudes tardías o incompletas.
- B. Cada miembro del hogar solicitante mayor de dieciocho (18) años debe firmar y presentar como hogar:
 - i. Una autorización que permita a la SHA obtener información adicional para fines de calificación; y
 - ii. Una declaración jurada que incluya, sin limitación, las siguientes certificaciones:
 - a. los datos contenidos en la solicitud son verdaderos y correctos según el leal saber y entender del solicitante; y
 - b. el solicitante ha revisado el paquete de información de solicitud estándar; y
 - c. el solicitante, sobre la base de la solicitud presentada, cree que el hogar solicitante reúne los requisitos para ser propietario de la unidad de vivienda en cuestión de acuerdo con los convenios de asequibilidad, estas directrices y todos los demás procedimientos, normas y reglamentos aplicables; y
 - d. El solicitante acepta indemnizar, defender y eximir de responsabilidad a la Autoridad de Vivienda de Silverton y a todas y cada una de las personas jurídicas y/o políticas que se deriven de ella, incluidos sus funcionarios, fideicomisarios, directores, agentes, representantes, empleados y cesionarios, frente a cualquier

y todas las reclamaciones, incluidos los honorarios y costes de abogados, que puedan ser presentadas contra cualquiera de ellos por cualquier persona que afirme haber resultado perjudicada como consecuencia de la participación del solicitante en el programa de solicitud o de su expulsión del mismo; y

- e. el solicitante se compromete a proporcionar toda la información solicitada a la SHA en el plazo especificado por esta.

C. Tasa de solicitud: las solicitudes deben presentarse junto con la tasa de solicitud según [el Apéndice D](#).

D. Carta de preaprobación hipotecaria: el solicitante debe presentar una carta de preaprobación hipotecaria de una entidad crediticia. La carta debe confirmar que el solicitante ha sido preaprobado para un préstamo cuyo importe sea igual o superior al precio de venta especificado en el paquete de solicitud. Además, la documentación de preaprobación debe demostrar que los gastos mensuales previstos del solicitante en concepto de vivienda, incluidos el capital, los intereses, los impuestos, el seguro y las cuotas de la comunidad de propietarios (en conjunto, «PITI»), no superan el treinta y cinco por ciento (35 %) de los ingresos brutos mensuales del solicitante. Las cartas de preaprobación que solo reflejen el importe del préstamo o el capital y los intereses se considerarán insuficientes; la entidad crediticia debe proporcionar estimaciones de los impuestos sobre la propiedad, el seguro de vivienda y, si procede, el seguro hipotecario para justificar el cálculo del PITI.

i. Si el solicitante no utiliza una hipoteca para comprar la propiedad:

- a. Se deberá presentar una prueba de fondos por el importe del precio de compra en lugar de la carta de preaprobación de la hipoteca.
- b. Prueba de que los gastos mensuales recurrentes estimados de la vivienda, incluidos los impuestos sobre la propiedad, el seguro y las cuotas obligatorias de la comunidad de propietarios, no superan el 35 % de los ingresos brutos mensuales del solicitante.
- c. **De conformidad con [la sección 110.7](#), si el solicitante recurre a un coprestatario o cofirmante** que no forma parte del hogar del solicitante, este deberá presentar una solicitud de excepción de conformidad con [la sección 109.2](#).

E. Certificado del curso de formación para compradores de vivienda certificado por el HUD: al menos un miembro del hogar del solicitante debe completar un curso de formación para compradores de vivienda certificado por el HUD en los tres (3) años inmediatamente anteriores al cierre del período de solicitud.

3. Procedimiento de excepción, apelación y reclamación de solicitudes –

- A. Los solicitantes pueden presentar una excepción, apelación, reclamación y adaptación de conformidad con [la sección 109: Excepciones, apelaciones, reclamaciones y adaptaciones razonables.](#)

4. Revisión de la solicitud: la cualificación del solicitante se verificará según los siguientes criterios:

A. Integridad:

- i. Las solicitudes deben estar completamente rellenas e incluir toda la documentación y las tasas requeridas.
- ii. Exactitud y coherencia: La información proporcionada en la solicitud debe ser exacta y coherente en todos los documentos presentados.
- iii. Se anotará cualquier información o documento que falte o sea contradictorio, y se podrá conceder a los solicitantes un plazo determinado para subsanar los materiales que falten o sean contradictorios, a discreción del personal de la SHA.

B. Puntualidad en la presentación:

- i. Las solicitudes deben presentarse antes de la fecha límite especificada. No se aceptarán solicitudes fuera de plazo.

C. Verificación del nivel de ingresos:

- i. La verificación de ingresos se llevará a cabo de acuerdo con [la Sección 104: Verificación de ingresos familiares.](#)
- ii. La verificación de los ingresos del hogar del solicitante será realizada por la SHA o su representante:
 - a. Tras la presentación de una solicitud para la lista de espera; y
 - b. En un plazo de treinta (30) días antes del cierre de la compra de una vivienda, si procede al solicitante.

5. Notificación del estado de la solicitud: Se notificará a los solicitantes el estado de la solicitud, ya sea aceptada o denegada, según los siguientes procedimientos, como mínimo catorce (14) días naturales antes de la reunión ordinaria de la SHA en la que se realizará [el sorteo de la lista de espera.](#)

A. Procedimiento de recepción de solicitudes:

- i. Si el personal de la SHA recibe las solicitudes en la forma, manera y plazo en que la SHA acepta las solicitudes para el Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil, el personal de la SHA notificará al solicitante el estado de recepción de la solicitud y el número de identificación de solicitante que se le ha asignado.

B. Procedimiento de aceptación: si las solicitudes cumplen los [requisitos y criterios de solicitud de las secciones 303.2 y 303.6.2](#):

- i. Se notificará a los solicitantes su aceptación en el sorteo de la lista de espera mediante un correo electrónico enviado a la dirección de correo electrónico proporcionada en su solicitud, en el que se incluirá su número de identificación de solicitante asignado y el número de participaciones que se les ha asignado para el sorteo de la lista de espera.
- ii. Los solicitantes tendrán derecho a apelar el número de participaciones en el sorteo de la lista de espera que se les haya asignado y se les proporcionará información sobre [el procedimiento de apelación de la sección 109.3](#).

C. Procedimiento de denegación –

- i. Se notificará a los solicitantes la denegación de la lista de espera, también conocida como descalificación, mediante un correo electrónico enviado a la dirección de correo electrónico proporcionada en su solicitud, en el que se incluirán los motivos de la denegación y su número de identificación de solicitante asignado.
- ii. Los solicitantes tendrán derecho a apelar la decisión y se les proporcionará información sobre la [Sección 109.3: Procedimiento de apelación](#).
- iii. El ejercicio por parte de la SHA del procedimiento de denegación debido a la inelegibilidad del solicitante no violará los derechos de las personas con discapacidad. Si un solicitante alega que su falta de respuesta a una solicitud de información o actualizaciones se debió a una discapacidad, el personal de la SHA verificará que efectivamente existe una discapacidad y que esta fue la causa de la falta de respuesta, y podrá proporcionar una [adaptación razonable](#) de conformidad con [la sección 109.6](#).
- iv. A discreción del personal de la SHA al determinar cada calendario de sorteo de la lista de espera, el personal de la SHA podrá establecer un período de subsanación para que los solicitantes corrijan cualquier error en la solicitud y se reconsidere su aceptación en el sorteo de la lista de espera. Si los errores identificados no se subsanan en el plazo determinado por el personal de la SHA, la solicitud seguirá siendo denegada.

6. Disposiciones adicionales:

- A. Cualquier declaración falsa sobre hechos relevantes o fraude deliberado por parte de un miembro del hogar solicitante en relación con cualquier información presentada a la SHA será motivo de expulsión inmediata del proceso de solicitud y del programa, y/o de venta forzosa o desalojo de la unidad de vivienda. Además, cualquier declaración falsa sobre hechos relevantes o fraude deliberado por parte del hogar solicitante será remitido a la fiscalía por perjurio.

- B. **Conflicto de intereses:** el Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil está sujeto a [la Sección 111.8, Conflicto de intereses](#).
- C. **Advertencia sobre fraude:** el Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil está sujeto a las disposiciones de [la Sección 101.10](#).
- D. **EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD:** Las disposiciones de [la sección 101.8](#) se aplican al Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil.

Sección 304: PROCEDIMIENTO DE CREACIÓN Y GESTIÓN DE LISTA DE ESPERA

304.1 Definiciones:

1. **Lista de espera:** orden en el que se clasifican los solicitantes para ser considerados para la oportunidad de comprar una unidad de vivienda.
 - a. **DESCARGO DE RESPONSABILIDAD:** La admisión en la lista de espera no constituye una oferta oficial, ni crea ningún derecho o expectativa de que el solicitante sea elegible para comprar una unidad de vivienda. La inclusión en la lista de espera tiene como único objetivo determinar una posible consideración futura y no garantiza que se le ofrezca al solicitante la oportunidad de comprar una unidad. Todas las ofertas de compra están sujetas a disponibilidad, requisitos de elegibilidad y cumplimiento de las leyes, políticas y procedimientos aplicables. La inclusión en la lista de espera no supone un compromiso por parte de la Autoridad de Vivienda de proporcionar u ofrecer una vivienda.
2. **Sorteo de la lista de espera:** las solicitudes se seleccionarán al azar de acuerdo con el procedimiento de la sección 105: Procedimiento de sorteo de la lista de espera, para determinar el orden de colocación de los solicitantes en la lista de espera.
3. **Lista de solicitantes:** lista oficial del estado de los solicitantes por su número de identificación de solicitante, debidamente notificada en el aviso público del sorteo de solicitudes de la lista de espera.

304.2 Gestión de la lista de espera

1. **La lista de espera se mantendrá de acuerdo con lo siguiente:**
 - A. La lista de espera será un registro público de la Autoridad de Vivienda de Silverton.
 - B. Las solicitudes serán archivos permanentes.
 - C. Todas las comunicaciones entre el personal de SHA y los solicitantes se documentarán en el expediente del solicitante.
 - D. Todas las solicitudes se mantendrán en el orden de la lista de espera.
2. **Aplicación y finalización de la lista de espera:** cuando la propiedad parezca estar a menos de noventa (90) días de la fecha de cierre deseada, el personal de la SHA se pondrá en contacto con el solicitante que ocupe el primer puesto de la lista de espera y le indicará que complete el proceso de aprobación del comprador.
 - A. **Proceso de aprobación del comprador:**

- i. Finalización del proceso de verificación de ingresos de [la Sección 104](#), si no se ha completado en los últimos treinta (30) días, para confirmar o denegar la calificación de ingresos para la unidad.
 - ii. Obtención de una carta de precalificación del prestamista hipotecario, si procede, o presentación de pruebas de los fondos disponibles para adquirir la propiedad.
 - iii. Si un solicitante supera el proceso de verificación de ingresos y la precalificación hipotecaria o la prueba de fondos para la unidad, se le ofrecerá formalmente la propiedad para su compra. Si el solicitante no supera el proceso de verificación de ingresos o la precalificación hipotecaria o la prueba de fondos, se le eliminará de la lista de espera y el siguiente solicitante de la lista comenzará el proceso de aprobación del comprador.
 - iv. Acomodaciones razonables: Los solicitantes pueden solicitar una acomodación razonable de conformidad con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades si necesitan modificaciones en el proceso de aprobación del comprador. Las solicitudes de acomodación deben presentarse al personal de la Autoridad de Vivienda de Silverton al inicio del proceso de aprobación del comprador y de conformidad con [la Sección 109.2 Acomodaciones razonables](#), para su revisión y determinación.
- B. Cancelación de la lista de espera:** tras la venta de la propiedad, se cancelará la lista de espera y se notificará dicha cancelación a los solicitantes que permanezcan en ella. La lista de espera del Programa de Propiedad de Viviendas Adosadas Anvil no es transferible a otros programas de vivienda de la SHA.

Sección 305: PROPIEDAD, USO Y OCUPACIÓN

305.1 Normas de cualificación continua («propiedad»): los propietarios de la propiedad deben cumplir continuamente las siguientes normas de cualificación continua y las disposiciones de [la sección 106](#) y del Convenio de Asequibilidad durante todo el tiempo que sean propietarios. El incumplimiento de estos requisitos puede dar lugar a medidas coercitivas, entre las que se incluyen, entre otras, medidas correctivas, sanciones económicas u otras medidas permitidas por estas Directrices y los Convenios de Asequibilidad.

1. **Norma de residencia principal:** la unidad debe utilizarse como lugar de residencia único y exclusivo del propietario durante al menos ocho (8) de cada doce (12) meses sobre una base renovable de doce (12) meses. En las circunstancias descritas en los Convenios de Asequibilidad de la Unidad y en [las Secciones 106.1 y 106.2 del Procedimiento de Alquiler](#), el Estándar de Residencia Principal puede ser cumplido por un Inquilino Calificado si la SHA autoriza el permiso para alquilar.

- A. **Permiso de ausencia:** los propietarios que no vayan a ocupar su unidad de vivienda durante un periodo superior a cuatro (4) meses deben solicitar un permiso de ausencia de acuerdo con [la sección 106.1 A.1.](#)
 - B. **Procedimiento de alquiler:** el alquiler de cualquier unidad está estrictamente regulado por [la sección 106.2 Procedimientos de alquiler](#), de estas Directrices. Toda actividad de alquiler debe cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos en la misma, incluyendo, entre otros, la obtención de la aprobación previa por escrito de la Autoridad de Vivienda de Silverton o sus cesionarios, el cumplimiento de los límites [máximos de alquiler](#) y la garantía de que la unidad está ocupada por un [inquilino cualificado](#) según se define en estas Directrices. El incumplimiento de [la sección 106.2](#) puede dar lugar a sanciones, incluyendo, entre otras, multas, revocación de los privilegios de alquiler u otras medidas coercitivas determinadas por la SHA o sus cesionarios.
2. **Prohibición de alquileres a corto plazo:** se prohíbe [el alquiler a corto plazo](#), o la publicidad de un alquiler a corto plazo, de la totalidad o parte de la propiedad.

305.2 Supervisión del cumplimiento: para verificar el cumplimiento de los convenios de asequibilidad y estas directrices, la SHA o sus cesionarios pueden realizar comprobaciones de cumplimiento y recertificaciones anuales.

1. **Comprobaciones de cumplimiento:** La SHA o sus cesionarios pueden realizar comprobaciones de cumplimiento en cualquier momento para investigar quejas, denuncias o indicios de incumplimiento de estas Directrices o los Convenios de Asequibilidad.
 - A. Los hogares deben presentar toda la documentación necesaria para verificar que siguen cumpliendo con las Directrices y los Convenios de Asequibilidad en un plazo de veintiún (21) días a partir de la notificación por escrito de una verificación de cumplimiento, o se les impondrá una sanción de acuerdo con [el Apéndice D](#). Será responsabilidad del hogar proporcionar toda la información necesaria para el cumplimiento, y cualquier información o documentación que falte o esté incompleta, o que no pueda verificarse, se interpretará en contra del hogar y podrá ser motivo para determinar el incumplimiento.
2. **Recertificación anual:** Los propietarios están sujetos a una recertificación anual bajo juramento por parte del propietario ante la SHA o sus cesionarios, en la que se declare que el propietario ha cumplido las normas de conformidad con estas Directrices y los Convenios de Asequibilidad.
 - A. Los hogares deben presentar toda la documentación necesaria para verificar que siguen cumpliendo con las Directrices y los Convenios de Asequibilidad en un plazo de veintiún (21) días a partir de la notificación por escrito de una Recertificación Anual o se les impondrá una sanción de acuerdo con [el Apéndice D](#). Será responsabilidad del Hogar proporcionar toda la información necesaria para el cumplimiento, y cualquier información o documentación que falte o esté incompleta o que

no pueda verificarse se interpretará en contra del hogar y podrá ser motivo para determinar el incumplimiento.

- 305.3 Incumplimiento por parte del propietario:** el propietario será responsable del cumplimiento de todos los términos de estas Directrices y Convenios. Cualquier incumplimiento de los términos de los Convenios o
- El incumplimiento de cualquiera de las disposiciones establecidas en los Convenios/Directrices, incluido el incumplimiento del uso y la ocupación de la Propiedad, se considerará un Incumplimiento por parte del Propietario, ya sea que dicho incumplimiento sea resultado de acciones directas del Propietario o que se produzca durante la propiedad, y se aplicará de conformidad con los términos de los Convenios de Asequibilidad.

Sección 306: PROCEDIMIENTO DE VENTA Y REVENTA

- 306.1** La venta y reventa de las unidades de Anvil Townhome se registrarán por [la Sección 107: Venta inicial y reventa de unidades](#) de acuerdo con [las normas y el proceso de calificación inicial del programa de propiedad de Anvil Townhomes](#).
- 306.2** En caso de que la propiedad se venda y/o transmita sin cumplir con los Convenios de Asequibilidad o con el presente documento, dicha venta y/o transmisión será totalmente nula y sin efecto y no conferirá título alguno al supuesto comprador.

ANEXO A: DESCRIPCIONES LEGALES

Parcela I

Toda la SUBDIVISIÓN SIMPLE 1 DE ANVIL MOUNTAIN, de acuerdo con el plano presentado para su registro el 25 de agosto de 2025 con el número de recepción 15608G.

Tracto II

Todo ANVIL MOUNTAIN SIMPLE SUBDIVISION 2, según el plano del mismo presentado para registro el 25 de agosto de 2025 con el número de recepción 1560G0.

DECLARACIÓN DE CLÁUSULAS DE ASEQUIBILIDAD BORRADOR

Después del registro, devolver a:

Autoridad de Vivienda de Silverton
P.O. Box 250
Silverton, CO 81433

DECLARACIÓN DE CONVENIOS DE ASEQUIBILIDAD ANVIL TOWNHOMES

LA PRESENTE Declaración de Cláusulas de Asequibilidad («Declaración») se celebra entre ANVIL TOWNHOMES LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Colorado (junto con sus herederos, sucesores y cesionarios, «Propietario»), la AUTORIDAD DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE SILVERTON, una persona jurídica y política del estado de Colorado (junto con sus sucesores y cesionarios, «Administrador del programa»), y el CONDADO DE SAN JUAN, una subdivisión política del estado de Colorado («el Condado») a partir de este [mes], año] («Fecha de entrada en vigor»).

CONSIDERANDOS

CONSIDERANDO que el Administrador del Programa es una persona jurídica y política del Estado de Colorado constituida con un fin específico, entre los que se incluye proporcionar oportunidades de propiedad a personas con ingresos bajos y moderados; y

CONSIDERANDO QUE el Administrador del Programa gestiona un programa para preservar las oportunidades de propiedad asequible mediante la administración de viviendas cuyos propietarios, en el momento de la compra, han aceptado aceptar la titularidad sujeta a determinados convenios, condiciones y restricciones a cambio de un precio de compra reducido o subvencionado («Programa»); y

CONSIDERANDO QUE el propósito de esta Declaración es incluir en el Programa los bienes inmuebles y las mejoras ubicadas en [dirección] y descritas legalmente en el Anexo A («Vivienda»). De conformidad con el Programa, la Declaración incluye términos que afectan al uso y al precio de reventa de la Vivienda y que están diseñados para garantizar que la Vivienda siga siendo asequible para los hogares con ingresos bajos y moderados durante un período prolongado y a lo largo de una sucesión de propietarios, y que limitan los ingresos que el Propietario puede obtener de la venta de la Vivienda; y

CONSIDERANDO QUE, alrededor del 24 de mayo de 2017, el condado de San Juan firmó los Convenios Restrictivos de la Subdivisión Anvil Mountain Silverton, condado de San Juan, Colorado (los «Convenios Restrictivos de 2017»), que imponen restricciones a las propiedades de la Subdivisión Anvil Mountain; y

CONSIDERANDO QUE las Cláusulas Restrictivas de 2017 seguirán en pleno vigor y efecto, pero en la medida en que esta Declaración entre en conflicto con cualquier restricción previamente registrada de las Cláusulas Restrictivas de 2017, prevalecerá esta Declaración; y

CONSIDERANDO QUE, alrededor del 13 de agosto de 2020, el condado de San Juan firmó el Convenio de uso y acuerdo regulatorio del condado de San Juan, subdivisión Anvil Mountain, condado de San Juan, Colorado (la «Restricción de escritura de 2020»), que imponía restricciones a las propiedades de la subdivisión Anvil Mountain. La Restricción de Escritura de 2020 se registró en la Oficina del Secretario y Registro del Condado de San Juan con el número de recepción 152950; y

CONSIDERANDO QUE la Autoridad de Vivienda de la ciudad de Silverton y el condado de San Juan pretenden que esta Declaración sustituya y reemplace, en su totalidad, la Restricción de Escritura de 2020.

POR LO TANTO, en consideración a los considerandos anteriores y a los pactos establecidos en el presente documento, el Propietario, el Administrador del Programa y el Condado acuerdan crear, declarar, representar, restringir y pactar lo siguiente:

ARTÍCULO 1

PRESENTACIÓN DE BIENES INMUEBLES; TÉRMINOS DEFINIDOS

1.1. Presentación de bienes inmuebles. Al firmar esta Declaración, el Propietario somete la Vivienda a los pactos, condiciones y restricciones de esta Declaración en beneficio del Administrador del Programa. El Administrador del Programa podrá hacer cumplir esta Declaración.

1.2. Exceso de ingresos.

a. El Propietario reconoce que sería contrario a los propósitos de esta Declaración si el Propietario pudiera recibir más del Precio Máximo de Reventa como resultado de un procedimiento de expropiación, ejecución hipotecaria u otra transferencia de la Vivienda. También sería contrario a los propósitos de esta Declaración si el Propietario pudiera obtener un beneficio económico infringiendo la Sección 2.3. Por lo tanto, el Propietario cede irrevocablemente al Administrador del Programa todos los ingresos netos de cualquier venta, procedimiento de expropiación, ejecución hipotecaria, arrendamiento, refinanciación u otra transferencia de la Vivienda que, de otro modo, habrían sido pagaderos al Propietario tras el pago de todas las Hipotecas Permitidas y que superen el importe de los ingresos que el Propietario habría recibido si la propiedad se hubiera vendido únicamente por el Precio Máximo de Reventa, [arrendada únicamente de conformidad con la Sección 8.2], refinanciada únicamente de conformidad con el ARTÍCULO 7 o utilizada únicamente de conformidad con la Sección 2.3 («Ingresos Excedentes»). La hipoteca del programa garantizará el pago de cualquier excedente de ingresos. Cualquier parte que lleve a cabo cualquier procedimiento de venta o expropiación, ejecución hipotecaria, refinanciación u otra transferencia, pagará el excedente de ingresos directamente al administrador del programa. Si el excedente de ingresos se paga al propietario, este deberá abonar inmediatamente dicho importe al administrador del programa.

b. Además del gravamen de la Hipoteca del Programa, el Administrador del Programa tendrá, y el Propietario por la presente concede y consiente, un gravamen sobre la Vivienda por cualquier Excedente de Ingresos. Dicho gravamen tendrá prioridad sobre todos los demás gravámenes y cargas sobre la Vivienda, excepto (i) los gravámenes y cargas registrados antes de la inscripción de la presente Declaración, (ii) las Hipotecas Permitidas; y (iii) los gravámenes por impuestos sobre bienes inmuebles y otras tasas o cargos gubernamentales sobre la vivienda. Para evitar dudas, la cesión por parte del propietario al administrador del programa de los ingresos excedentes en la sección 1.3(a), y el derecho del administrador del programa a ejecutar el cobro de los ingresos excedentes mediante la ejecución hipotecaria de su gravamen en virtud de la hipoteca del programa y la presente sección 1.3(b), están subordinados en todos los aspectos al gravamen de cualquier hipoteca permitida.

1.3. Vigencia. La presente Declaración permanecerá en vigor de forma indefinida después de la Fecha de entrada en vigor («Vigencia»), salvo que se rescinda antes por cualquiera de las siguientes causas:

a. ejecución hipotecaria de una Hipoteca Permitida y vencimiento de la Opción de Compra del Administrador del Programa.

1.4. Las cláusulas se aplican al terreno. El propietario tiene la intención, declara y acuerda: (a) que esta Declaración, incluidas todas las restricciones, derechos y cláusulas que contiene, son cláusulas que se aplican al terreno, gravan la vivienda durante el Plazo y son vinculantes para el propietario y sus sucesores y cesionarios; (b) no son meras cláusulas personales del propietario; y (c) redundan en beneficio del Administrador del Programa y sus sucesores y cesionarios durante el Plazo, y son exigibles por estos. Dado que la Declaración se aplica a la propiedad, gravará la Vivienda durante el Plazo y obligará a los sucesores en título y cesionarios del Propietario, independientemente de que estos acepten por escrito quedar obligados por la Declaración o firmen una nueva Declaración en el momento de la venta.

1.5. Leyes estatales y locales. La Vivienda está sujeta al Código y a las Directrices del Programa, incluidas las modificaciones que se introduzcan en ellos, siempre que dichas modificaciones no tengan un efecto materialmente adverso sobre los intereses del Propietario.

1.6. Términos definidos. Los siguientes términos se definen de la siguiente manera:

a. «Tasación»: Una valoración de mercado justa de la vivienda realizada por un tasador autorizado, llevada a cabo mediante el análisis y la comparación de propiedades comparables, sin tener en cuenta todas las restricciones de la presente Declaración.

b. «Mejoras de capital»: Cualquier mejora que cambie el número de dormitorios o la superficie, los metros cuadrados o la altura de la vivienda, o que aumente o disminuya el número de estructuras de la propiedad, o cualquier otra mejora cuyo coste supere los 5000 dólares.

c. «Crédito por mejoras de capital»: Crédito monetario por el valor añadido por las mejoras de capital.

d. «Incumplimiento»: cualquier violación de los términos de esta Declaración o de la Hipoteca del Programa, a menos que la violación haya sido subsanada.

e. «Periodo de elección»: [45] días después de que el gestor del programa reciba la notificación de oferta.

f. «Comprador elegible»: Una persona o un hogar:

i. (i) cuyos ingresos brutos familiares no superen el [_____] % de la mediana de los hogares del condado de San Juan, calculada y ajustada periódicamente en función del tamaño del hogar por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos («HUD») o cualquier sucesor («Umbral de elegibilidad AMI»);

ii. que haya completado un programa de asesoramiento sobre la propiedad de la vivienda certificado por el HUD y aprobado por el administrador del programa.

g. «Acción de ejecución hipotecaria»: Una venta por ejecución hipotecaria, una escritura en lugar de ejecución hipotecaria o cualquier otro derecho o recurso ejercido por un acreedor hipotecario que tenga como resultado que el propietario ya no tenga la titularidad de la vivienda.

h. «Aumento del valor de mercado de la vivienda»: El valor justo de mercado de la vivienda determinado por la tasación menos el valor de mercado inicial.

i. «Comprador no elegible»: persona o familia, o persona y su cónyuge, que no cumple los requisitos de comprador elegible.

j. «Notificación de intención de venta»: Notificación del propietario al administrador del programa de que el propietario desea vender la vivienda.

k. «Precio máximo de reventa»: El precio máximo por el que el propietario puede vender la vivienda.

l. «Acreedor hipotecario»: El titular de cualquier hipoteca, escritura de fideicomiso u otra carga sobre la vivienda.

m. «Notificación de ejercicio de la opción»: Notificación del administrador del programa al propietario y a cualquier acreedor hipotecario autorizado en la que se informa al propietario y al acreedor hipotecario autorizado de que el administrador del programa tiene la intención de ejercer su opción de compra.

n. «Notificación de intención de compra»: Notificación del administrador del programa al propietario en la que se le informa de la intención del administrador del programa de ejercer su derecho de tanteo para comprar la vivienda.

o. «Notificación de oferta»: Notificación del propietario al administrador del programa en la que se informa a este de que el propietario ha recibido una oferta de buena fe de un tercero para comprar la vivienda y que el propietario está dispuesto a aceptar.

p. «Evento desencadenante de la opción»: cualquiera de los siguientes eventos:

- i. la recepción por parte del administrador del programa de una notificación de intención de venta;
- ii. la recepción por parte del administrador del programa de una notificación de ejecución hipotecaria;
- iii. cualquier venta o transferencia resultante de una acción de ejecución hipotecaria; o
- iv. un incumplimiento por parte del propietario.

q. «Precio de compra original»: el precio total pagado por la vivienda por el propietario.

r. «Hipoteca permitida»: un préstamo garantizado por un derecho real de garantía sobre la vivienda, para el que el propietario ha obtenido el permiso por escrito del administrador del programa, junto con cualquier modificación posterior.

s. «Acreedor hipotecario autorizado»: El prestamista que figura en el instrumento de garantía que garantiza una hipoteca autorizada, sus cesionarios y el propietario de dicha hipoteca autorizada.

t. «Hipoteca del programa»: la escritura de fideicomiso otorgada por el propietario a favor del administrador del programa, con fecha y registrada en la misma fecha que la presente declaración, para garantizar las obligaciones monetarias y no monetarias del propietario en virtud de la presente declaración.

u. «Opción de compra»: La opción del Administrador del Programa de comprar la Vivienda al Precio Máximo de Reventa.

v. «Comisión por reventa»: la comisión que el propietario paga al administrador del programa al revender la vivienda para compensarle por el cumplimiento de determinadas obligaciones que le incumben en virtud de la presente declaración.

w. «Importes pendientes de pago»: cualquier importe, incluidos los intereses, adeudado al Administrador del Programa en virtud de la presente Declaración que siga pendiente de pago en el momento de la venta de la Vivienda.

ARTÍCULO 2

USO DE LA VIVIENDA

2.1. Residencia principal. El propietario utilizará la vivienda como su residencia principal y la ocupará durante al menos ocho meses al año. El propietario podrá utilizar la vivienda y permitir que otras personas la utilicen únicamente con fines residenciales y para cualquier actividad relacionada con el uso residencial que esté permitida por las leyes locales de zonificación.

2.2. Uso. El propietario debe utilizar la vivienda de forma que no cause daños a terceros ni moleste al vecindario, y debe mantenerla en buen estado de funcionamiento, en condiciones seguras, sólidas y habitables, y en pleno cumplimiento de todas las leyes y normativas. El propietario deberá cumplir, y hacer que la vivienda y todos sus ocupantes cumplan, con todas las declaraciones, servidumbres, hipotecas permitidas y demás documentación registrada en relación con la vivienda. Si los requisitos de cualquier documento registrado son incompatibles con los requisitos de la presente Declaración, el propietario deberá cumplir, y hacer que la vivienda y todos sus ocupantes cumplan, con el requisito más estricto.

2.3. Arrendamiento, venta, transferencia, gravamen. El propietario no concederá, venderá, cederá, transmitirá ni transferirá ningún interés sobre la vivienda, incluidos los derechos de propiedad absoluta, la tenencia en común, la tenencia conjunta, la propiedad comunitaria, la tenencia por la totalidad, la propiedad vitalicia, la propiedad limitada, la propiedad arrendada, la tenencia, la servidumbre, la hipoteca, la escritura, el gravamen, la garantía real u otros gravámenes, salvo de conformidad con la presente Declaración.

ARTÍCULO 3

FUNCIÓN DEL ADMINISTRADOR DEL PROGRAMA

3.1. Reuniones anuales. El administrador del programa podrá celebrar reuniones anuales con el propietario en las oficinas del administrador del programa, en la vivienda o en cualquier otro lugar que resulte conveniente para ambas partes (o a través de medios electrónicos que resulten convenientes para ambas partes) con el fin de obtener certificados de ocupación, confirmar renovaciones de seguros, recopilar pruebas de que se han pagado los impuestos y las tasas, y abordar cualquier otro requisito del programa. El propietario cooperará con el administrador del programa en la programación y asistencia a estas reuniones y proporcionará al administrador del programa la información solicitada. El administrador del programa puede optar por solicitar dicha información al propietario por teléfono, correo postal, correo electrónico o cualquier otro método, en lugar de celebrar una reunión presencial (o facilitada electrónicamente).

3.2. Inspecciones. El administrador del programa o su agente pueden inspeccionar cualquier parte exterior de la vivienda en cualquier momento razonable tras notificarlo al propietario con al menos 5 días de antelación. Además, si el administrador del programa ha recibido una notificación de intención de venta, el administrador del programa o su agente pueden inspeccionar el interior y el exterior de la vivienda para determinar su estado antes de la venta. El propietario cooperará con los esfuerzos del administrador del programa para programar y llevar a cabo la inspección, y si se identifican condiciones negativas en la propiedad, el administrador del programa o su agente tienen derecho a volver a inspeccionar la vivienda hasta que se resuelvan.

3.3. Depósito en garantía. Si un acreedor hipotecario autorizado se niega a depositar en garantía los fondos del propietario para impuestos, tasaciones y seguros, el administrador del programa podrá depositar estos fondos en garantía, y el propietario deberá cooperar con el administrador del programa para establecer el depósito en garantía.

3.4. Mejoras de capital. Si el propietario desea realizar mejoras de capital, el administrador del programa colaborará con él según lo dispuesto en el ARTÍCULO 5.

3.5. Financiaciones o transferencias. Si el propietario desea financiar o transferir la vivienda, el administrador del programa colaborará con el propietario según lo dispuesto en el ARTÍCULO 7 o el ARTÍCULO 8.

3.6. Sucesores y cesionarios. El Administrador del Programa podrá designar a un sucesor o cesionario de sus derechos y obligaciones en virtud de la presente Declaración si dicho sucesor o cesionario es un organismo gubernamental, una agencia gubernamental o una entidad sin ánimo de lucro con fines benéficos compatibles con el Programa. Para mayor claridad, el Administrador del Programa podrá contratar a una persona o entidad con ánimo de lucro para que le ayude a gestionar el Programa, pero el propio Administrador del Programa no podrá ser una persona o entidad con ánimo de lucro.

3.7. Exención de responsabilidad del administrador del programa. La relación entre el propietario y el administrador del programa es únicamente la de un propietario y un administrador del programa. El administrador del programa no tiene ninguna responsabilidad ni obligación ante el propietario de seleccionar, revisar, inspeccionar, supervisar, juzgar o informar al propietario sobre la calidad, idoneidad o adecuación de la vivienda o cualquier otro asunto. El administrador del programa no tiene la obligación de proteger al propietario contra construcciones negligentes, defectuosas, inadecuadas o defectuosas, ni contra cualquier otra condición de la vivienda. Por el contrario, el propietario ha realizado su propia investigación sobre estos asuntos y ha contratado a inspectores de viviendas y otros profesionales para que le ayuden en esta investigación en la medida en que lo haya considerado necesario. Ni el Propietario ni sus herederos, sucesores o cesionarios podrán reclamar, tener o hacer valer ningún derecho o acción contra el Administrador del Programa por cualquier pérdida, daño u otro asunto que surja o resulte de cualquier condición de la Vivienda, y eximirán al Administrador del Programa de cualquier responsabilidad, pérdida o daño por estos asuntos.

ARTÍCULO 4

TASAS DE DECLARACIÓN; IMPUESTOS Y TASACIONES

4.1. Cuota de reventa. Para compensar al Administrador del Programa por el cumplimiento de sus obligaciones en virtud de la presente Declaración, el Propietario pagará al Administrador del Programa, en el momento de la reventa de la Vivienda, una Cuota de reventa del 1,5 % del precio bruto de venta de la Vivienda. La obligación del Propietario de pagar al Administrador del Programa cualquier importe en virtud de la presente Declaración está subordinada en todos los aspectos al derecho de cualquier Acreedor Hipotecario Autorizado a recibir el pago de todos los importes garantizados por una Hipoteca Autorizada. El Propietario y el Administrador del Programa firmarán otros documentos para que un Acreedor Hipotecario Autorizado dé prioridad al pago de las cantidades que se le adeudan, y no firmarán ningún documento que contradiga dicha prioridad.

4.2. Impuestos y tasas. El propietario pagará, en el momento de su vencimiento, todos los impuestos y tasas gubernamentales y de la asociación de propietarios, a menos que dichos impuestos y tasas sean depositados en garantía y pagados por un acreedor hipotecario autorizado, en cuyo caso el acreedor hipotecario autorizado ordenará el pago.

4.3. El administrador del programa puede pagar los impuestos. Si el propietario o su acreedor hipotecario autorizado no pagan los impuestos o las cuotas, el administrador del programa puede pagar dichos impuestos o cuotas en nombre del propietario, a su entera y absoluta discreción. El propietario reembolsará al administrador del programa cualquier importe pagado por este para cubrir los impuestos o las cuotas, sin demora, cuando el administrador del programa lo solicite.

4.4. Intereses. Si el Administrador del Programa no ha recibido ninguna cantidad adeudada en virtud de la presente Declaración en la fecha de vencimiento o antes de ella, el Administrador del Programa podrá exigir al Propietario el pago de intereses sobre la cantidad pendiente de pago desde la fecha de vencimiento hasta la fecha de recepción del pago, incluida esta, a un tipo que no excederá del 10 % anual. Dichos intereses constituyen una cuota adicional del Programa, y el Propietario deberá pagarlos al Administrador del Programa cuando este lo solicite.

ARTÍCULO 5 MEJORAS EN

LA VIVIENDA

5.1. Mejoras en la vivienda. El propietario no realizará ninguna mejora de capital en la vivienda sin el consentimiento previo por escrito del administrador del programa, que este podrá denegar a su discreción. El propietario podrá realizar otras mejoras en la vivienda sin el consentimiento del administrador del programa si dichas mejoras se realizan de manera profesional y cumplen con todas las leyes y normativas aplicables. La sección 5.1 no se aplica si la vivienda sufre daños o queda destruida a raíz de un siniestro.

5.2. Consentimiento del administrador del programa. Para cualquier mejora de capital propuesta, el propietario deberá presentar una solicitud por escrito al administrador del programa. El administrador del programa podrá solicitar información al propietario, incluidos planos, una lista de materiales y el nombre de los contratistas propuestos. Si el propietario desea recibir crédito por mejoras de capital, deberá incluir una declaración en la que solicite al administrador del programa que le conceda dicho crédito. El administrador del programa informará al propietario de su decisión de conceder o denegar el consentimiento a las mejoras de capital propuestas, así como de su decisión de conceder o denegar el consentimiento a cualquier crédito por mejoras de capital solicitado. Si el administrador del programa da su consentimiento a un crédito por mejoras de capital solicitado, también informará al propietario del valor atribuido a las mejoras de capital o del método para determinar su valor en caso de reventa, incluida la aplicación de

tasas de depreciación, lo que puede dar lugar a un crédito por mejoras de capital inferior al coste real de las mejoras de capital.

5.3. Permisos de construcción e inspecciones. Antes de comenzar la construcción de cualquier mejora de capital, el propietario deberá proporcionar al administrador del programa copias de todos los permisos de construcción necesarios. El administrador del programa podrá inspeccionar las mejoras de capital durante su construcción y después de su finalización para confirmar que se ajustan a la información presentada en la sección 5.2, y podrá ajustar el crédito por mejoras de capital para tener en cuenta cualquier inconsistencia. Cualquier inspección e identificación de inconsistencias por parte del administrador del programa se realizará únicamente en beneficio de este.

5.4. Embargos. El propietario no permitirá que se presente ningún embargo legal o similar contra la vivienda que permanezca más de treinta días. El propietario tomará medidas para liberar el embargo, ya sea mediante pago, depósito, fianza, orden judicial u otros medios permitidos por la ley. Si el propietario no libera el embargo en el plazo de treinta días, deberá notificarlo inmediatamente al administrador del programa. El administrador del programa tendrá derecho a liberar el embargo. El propietario podrá, a su costa, impugnar la validez del gravamen si ha proporcionado una fianza u otra garantía aceptable por un importe suficiente para liberar la vivienda del gravamen. El propietario reembolsará al administrador del programa cualquier importe pagado por este último previa solicitud por escrito del administrador del programa.

ARTÍCULO 6

SEGURO, DAÑOS O DESTRUCCIÓN, EXPROPIACIÓN POR USO PÚBLICO

6.1. Seguro. El propietario mantendrá, a su cargo, la vivienda asegurada de forma continua contra pérdidas físicas con un límite de cobertura equivalente al coste total estimado de sustitución de la vivienda. La póliza de seguro deberá cumplir todos los requisitos de la hipoteca del programa y de cualquier hipoteca permitida. El propietario deberá entregar los certificados de seguro al administrador del programa antes de la compra de la vivienda y, posteriormente, cuando el administrador del programa lo solicite. Siempre que el acreedor hipotecario autorizado tenga la capacidad de depositar en garantía los fondos del propietario para el pago de las primas del seguro, el propietario deberá establecer dicho depósito en garantía.

6.2. Daños o destrucción. Si se produce un incendio u otros daños en la vivienda, el propietario tomará todas las medidas necesarias para reparar los daños y restaurar la vivienda a su estado anterior al siniestro. El propietario completará todas las reparaciones y restauraciones lo antes posible. El propietario también tomará sin demora todas las medidas necesarias para garantizar que la vivienda dañada no constituya un peligro para las personas o los bienes. Las obligaciones del propietario de reparar y restaurar la vivienda son las mismas en caso de que los ingresos del seguro sean insuficientes que en caso de que los ingresos del seguro sean excesivos. En cualquiera de los dos casos, el propietario deberá reparar y restaurar la vivienda, obtener fondos adicionales (en caso de que los ingresos del seguro sean insuficientes) o, si lo permiten las condiciones de la póliza y las condiciones de cualquier hipoteca permitida, retener los fondos excedentes (en caso de que los ingresos del seguro sean excesivos). Si la reparación y restauración no son viables, el propietario deberá proporcionar documentación razonablemente aceptable al administrador del programa, en cuyo caso el propietario quedará exento de la obligación de reparar y restaurar la vivienda. No obstante, el propietario deberá utilizar los ingresos del seguro disponibles para liquidar cualquier hipoteca permitida y cualquier otro gravamen sobre la vivienda. En cualquier caso, si los términos de una hipoteca permitida entran en conflicto con esta sección 6.2, prevalecerán los términos de la hipoteca permitida.

6.3. Condena.

a. Si toda la Vivienda es expropiada por dominio eminente o por otros motivos de interés público, o si se expropia una parte tan grande de la Vivienda que esta se pierde o sufre daños irreparables, la presente Declaración quedará rescindida a partir de la fecha en que el Propietario deba renunciar a la posesión de la Vivienda. No obstante, el Propietario deberá pagar al Administrador del Programa cualquier excedente de ingresos derivado de la expropiación por dominio eminente u otros procedimientos de uso público.

b. Si la expropiación de una parte de la vivienda da lugar a daños en la misma que puedan restaurarse razonablemente para uso residencial, la presente Declaración seguirá en pleno vigor y efecto y los daños se tratarán como se trata en la sección 6.2.

ARTÍCULO 7 FINANCIACIÓN

7.1. Hipotecas.

a. El propietario solo podrá otorgar un gravamen o garantía real, incluida una escritura de fideicomiso sobre la vivienda (ya sea en el momento de la compra de la vivienda o después de la compra de la vivienda para refinanciar una hipoteca permitida existente o para financiar reparaciones de la vivienda) o gravar la vivienda de cualquier otra forma después de obtener el permiso por escrito del administrador del programa. Cualquier hipoteca permitida u otro gravamen, garantía real u otro gravamen estará sujeto a esta declaración.

b. El administrador del programa no permitirá un préstamo si este aumenta la deuda hipotecaria total del propietario a una cantidad superior al 95 % del precio máximo de reventa vigente en ese momento, o si algún acreedor hipotecario autorizado no ha dado su consentimiento por escrito al préstamo, o si los términos de la transacción afectan de manera adversa a los intereses del propietario, del acreedor hipotecario autorizado o del administrador del programa.

c. El administrador del programa podrá exigir al propietario que presente, por escrito, cierta información sobre los términos y condiciones propuestos para el préstamo al menos treinta días antes de la fecha prevista para el cierre del préstamo.

7.2. Energía limpia evaluada por la propiedad. Se prohíbe la financiación de energía limpia evaluada por la propiedad («PACE») en relación con la vivienda.

7.3. Recursos de los acreedores hipotecarios.

a. Si algún acreedor hipotecario lleva a cabo una acción de ejecución hipotecaria, esta Declaración seguirá gravando la vivienda de la siguiente manera:

i. Con respecto a cualquier acreedor hipotecario que también sea un acreedor hipotecario autorizado, esta Declaración seguirá vigente hasta la expiración de la Opción de Compra. Si el Administrador del Programa ejerce la Opción de Compra, completa la compra de la Vivienda y satisface los montos adeudados en virtud de la Hipoteca Autorizada, esta Declaración seguirá en pleno vigor y efecto. Si el administrador del programa no ejerce la opción de compra, o la ejerce pero no completa la compra en el plazo de noventa días, o no satisface los importes adeudados en virtud de la hipoteca permitida, la presente Declaración quedará rescindida y dejará de tener vigencia y efecto,

y el Administrador del Programa cooperará con el acreedor hipotecario autorizado o el cesionario en la Acción de Ejecución Hipotecaria para registrar la rescisión y la liberación.

ii. Con respecto a cualquier acreedor hipotecario que no sea un acreedor hipotecario autorizado, esta Declaración se aplicará a la transferencia de la vivienda como resultado de la acción de ejecución hipotecaria, y todas las demás disposiciones de esta Declaración seguirán gravando la vivienda y serán vinculantes para el beneficiario que reciba la vivienda en virtud de la acción de ejecución hipotecaria.

b. El propietario autoriza a cualquier acreedor hipotecario a proporcionar al administrador del programa cualquier información que este solicite con respecto a las obligaciones garantizadas por una hipoteca, incluyendo el importe original o máximo del principal del préstamo, el tipo de interés y otras condiciones que rigen el reembolso, el historial de pagos, incluyendo cualquier historial de pagos atrasados, los pagos actuales del principal, los intereses y los recargos por demora vencidos o atrasados, y el importe total de las obligaciones actualmente garantizadas por la hipoteca.

c. Nada de lo contenido en esta Declaración constituye una promesa o garantía por parte del Administrador del Programa de que el Acreedor Hipotecario recibirá efectivamente el importe para satisfacer su Hipoteca, el Precio Máximo de Reventa o cualquier otro precio por la Vivienda, ni menoscaba los derechos y recursos del Acreedor Hipotecario en caso de insuficiencia.

ARTÍCULO 8 TRANSFEREN CIAS

8.1. Transferencias en general. El propietario solo podrá transferir la vivienda según lo permitido por el presente ARTÍCULO 8 (y, en caso de una acción de ejecución hipotecaria, la sección 7.4). Cualquier supuesta transferencia que no siga los procedimientos que se indican a continuación (o, en caso de una acción de ejecución hipotecaria, los procedimientos de la sección 7.4) será nula y sin efecto.

8.2. Arrendamiento. El propietario no podrá arrendar ni alquilar ninguna parte de la vivienda, salvo en los casos permitidos por los términos de cualquier hipoteca autorizada y con el permiso por escrito del administrador del programa. El administrador del programa podrá denegar dicho consentimiento para promover los fines de la presente declaración. Para cualquier arrendamiento propuesto por el propietario:

a. el contrato de arrendamiento deberá formalizarse por escrito utilizando un formulario aprobado previamente por el administrador del programa;

b. la duración del arrendamiento no podrá ser inferior a seis meses;

c. el arrendamiento deberá estar sujeto a los términos de la presente Declaración;

d. el inquilino deberá cumplir los requisitos de ingresos actuales para los compradores elegibles;

e. el alquiler no podrá exceder la cantidad necesaria para cubrir las obligaciones del propietario con cualquier acreedor hipotecario autorizado, junto con el pago de impuestos, tasas y seguros, o el alquiler máximo permitido determinado por el administrador del programa, lo que sea menor.

f. El propietario deberá proporcionar una copia debidamente firmada del contrato de arrendamiento al administrador del programa inmediatamente después de su firma.

8.3. Familiares.

a. Sujeto a los requisitos de la subsección (b) a continuación, y si el Propietario ha obtenido el permiso por escrito de cualquier Acreedor Hipotecario Autorizado, el Propietario podrá transferir la Vivienda, o un interés en la Vivienda, sin contraprestación monetaria, de la siguiente manera:

- i. al cónyuge del Propietario, quien, en virtud de la transferencia, se convierte en copropietario de la Vivienda junto con el Propietario;
- ii. al hijo o hijos del Propietario, si dicho hijo o hijos reúnen los requisitos para ser Compradores Elegibles;
- iii. entre cónyuges como parte de un procedimiento de disolución del matrimonio; o
- iv. por parte del propietario a un fideicomiso inter vivos en el que el propietario sea el beneficiario.

b. Antes de proceder con una transferencia en virtud de la presente Sección 8.3, el Propietario deberá notificarlo por escrito al Administrador del Programa con al menos treinta días de antelación, facilitarle sin demora la documentación que este le solicite y obtener su confirmación por escrito de que la transferencia cumple los requisitos para ser considerada una transferencia permitida en virtud del apartado (a).

c. Cualquier cesionario autorizado en virtud de la presente sección 8.3 adquirirá la titularidad con sujeción a la presente Declaración y deberá formalizar y registrar los documentos que el Administrador del Programa pueda requerir.

8.4. Herederos.

a. Si el Propietario fallece (o si fallece el último copropietario superviviente de la Vivienda), el albacea o representante personal de la herencia del Propietario deberá notificarlo al Administrador del Programa en un plazo de noventa días a partir de la fecha del fallecimiento. Una vez recibida la notificación, el Administrador del Programa dará su consentimiento para la transferencia de la Vivienda a una o varias de las siguientes personas:

- i. el cónyuge del propietario;
- ii. los hijos del Propietario; o
- iii. los miembros del hogar del Propietario que hayan residido en la Vivienda durante al menos un año inmediatamente antes del fallecimiento del Propietario.

b. Cualquier otro heredero, legatario o beneficiario del Propietario deberá demostrar, a satisfacción del Administrador del Programa, que es un Comprador Elegible. Si no pueden hacerlo, no tendrán derecho a la posesión de la Vivienda, sino que deberán transferirla de conformidad con la Sección 8.5.

c. Cualquier cesionario autorizado en virtud de la sección 8.4 adquirirá la titularidad con sujeción a la presente Declaración y deberá formalizar y registrar los documentos que el Administrador del Programa pueda requerir.

8.5. Compradores. Si el propietario desea vender la vivienda, deberá entregar una notificación de intención de venta al administrador del programa. Tras la entrega de la notificación de intención de venta, el administrador del programa

dispondrá de ciento veinte (120) días para (i) vender la vivienda a un comprador elegible identificado de acuerdo con las directrices del programa; o (ii) ejercer su opción de compra.

a. Si la opción de compra ha expirado, o si el administrador del programa o su cesionario no han completado la compra en el plazo de ciento veinte (120) días, el propietario podrá vender la vivienda a cualquier comprador elegible por un precio no superior al precio máximo de reventa aplicable en ese momento.

b. Comisión por reventa. El propietario pagará una comisión por reventa para compensar al administrador del programa por el cumplimiento de sus responsabilidades en la transacción. El importe de la comisión por reventa será del 1,5 % del precio bruto de venta.

c. Compradores no elegibles. Si el propietario ha realizado esfuerzos diligentes para vender la vivienda durante al menos seis meses tras la expiración de la opción de compra y la vivienda aún no se ha vendido, el propietario podrá venderla por el precio máximo de reventa a un comprador no elegible. Sin embargo, cualquier venta a un comprador no elegible está sujeta a todos los derechos y restricciones contenidos en esta Declaración, y si hay más de un comprador no elegible dispuesto y capaz de comprar la vivienda, el propietario dará preferencia a cualquier persona o grupo de personas identificadas por el administrador del programa como un tamaño de hogar adecuado para la vivienda que gane menos del [___] % del umbral de elegibilidad del AMI.

d. Poder notarial del administrador del programa. Si el propietario (a) no reside en ese momento en la vivienda y (b) ha realizado esfuerzos diligentes para venderla durante al menos doce meses tras la expiración de la opción de compra y la vivienda aún no se ha vendido, el propietario nombra por la presente al administrador del programa como su apoderado para buscar un comprador, negociar un precio razonable que promueva los propósitos de esta declaración, vender la vivienda, utilizar los ingresos de la venta en primer lugar para satisfacer las hipotecas permitidas por orden de prioridad, en segundo lugar para pagar los gastos de venta del administrador del programa y cualquier otra suma que el propietario le adeude, y en tercer lugar para pagar al propietario los ingresos restantes de la venta, menos las cantidades adeudadas a cualquier otro titular de un derecho de retención garantizado.

8.6. Opción de compra del administrador del programa.

a. Tras un evento que active la opción, el administrador del programa podrá adquirir la vivienda al precio máximo de reventa. Cuando una ejecución hipotecaria constituya un evento que active la opción, el importe total de las obligaciones contraídas con el acreedor hipotecario autorizado se calculará a partir de la fecha de cierre de la venta al administrador del programa, y ningún evento que active la opción que se produzca después de una venta o transferencia resultante de una ejecución hipotecaria activará una opción de compra adicional. En el caso de una acción de ejecución hipotecaria en la que el total de las obligaciones garantizadas por la hipoteca permitida supere el precio máximo de reventa, el precio de compra será el importe del total de las obligaciones en virtud de la hipoteca permitida.

b. Si el Administrador del Programa compra la Vivienda, deberá ejercer la Opción de Compra mediante la entrega de una Notificación de Ejercicio de la Opción en un plazo de sesenta días a partir del Evento Desencadenante de la Opción, o la Opción de Compra caducará con respecto a dicho Evento Desencadenante de la Opción. Tras entregar la Notificación de Ejercicio de la Opción, el Administrador del Programa podrá comprar la Vivienda o ceder la Opción de Compra a un Comprador Elegible.

c. La compra debe completarse en un plazo de noventa días a partir de la Notificación de ejercicio de la opción del administrador del programa, o la opción de compra caducará con respecto a dicho evento desencadenante de la opción. Salvo lo dispuesto en la sección 7.4 y salvo en el caso de una acción de ejecución hipotecaria, la opción de compra seguirá vigente con respecto a los eventos desencadenantes de la opción que se produzcan después del evento desencadenante de la opción en cuestión. El plazo permitido para completar la compra podrá prorrogarse por mutuo acuerdo entre el administrador del programa o su cesionario y el propietario y, si procede, el acreedor hipotecario que emprenda la acción de ejecución hipotecaria.

8.7. Derecho de tanteo. El Administrador del Programa podrá notificar al Propietario y a cualquier Acreedor Hipotecario Autorizado que ha decidido sustituir la Opción de Compra por la presente Sección 8.7, en cuyo caso el Administrador del Programa tendrá un derecho de tanteo para comprar la Vivienda al precio más alto ofrecido por un tercero de buena fe, tal y como se indica a continuación:

a. Si el propietario recibe una oferta de un tercero de buena fe para comprar la vivienda que el propietario está dispuesto a aceptar, el propietario deberá enviar una notificación de oferta al administrador del programa que incluya: (i) el nombre y la dirección del posible comprador; (ii) el precio de compra ofrecido; y (iii) todos los demás términos y condiciones de venta. El Administrador del Programa debe ejercer su derecho de tanteo dentro del Período de Elección mediante la entrega al Propietario de una Notificación de Intención de Compra por el mismo precio y en los mismos términos que la Oferta Notificada. Sin embargo, el precio de compra del Administrador del Programa no puede exceder el Precio Máximo de Reventa.

b. Si el administrador del programa ejerce el derecho de compra de la vivienda, la compra deberá completarse en un plazo de sesenta días a partir de la fecha en que el administrador del programa entregue la notificación de intención de compra.

c. Si el Administrador del Programa no ejerce el derecho de tanteo dentro del Período de Elección, y sujeto a todas las demás restricciones de la Declaración, el Propietario podrá vender la Vivienda con la transacción descrita en la Notificación de Oferta dentro de los seis meses posteriores a la expiración del Período de Elección, pero solo en condiciones que no sean sustancialmente más favorables para el comprador que las condiciones descritas en la Notificación de Oferta. Si la venta no se consuma en el plazo de seis meses, el derecho de venta del propietario expirará y la presente sección 8.7 se aplicará a cualquier oferta futura.

d. Cualquier venta o transferencia que infrinja esta Sección 8.7 será nula y sin efecto.

8.8. Precio máximo de reventa. Salvo en los casos permitidos en una acción de ejecución hipotecaria, la vivienda no podrá venderse por un precio superior al precio máximo de reventa. El «precio máximo de reventa» es igual a:

a. el precio de compra original más un aumento anual del uno por ciento del precio de compra original compuesto anualmente, más el crédito por mejoras de capital.

8.9. Reparaciones y procedimientos de transferencia. Los siguientes procedimientos se aplicarán a todas las transferencias de la vivienda de conformidad con las secciones 8.5 y 8.6. El propietario realizará las reparaciones necesarias cuando transfiera la vivienda de la siguiente manera:

a. El propietario deberá estipular en el contrato de venta con el comprador, mediante la incorporación del anexo del contrato de compraventa vigente del administrador del programa al contrato de venta como anexo o de otro modo, que el comprador contratará, a su exclusivo cargo, a un inspector con una vivienda vigente.

licencia de inspector para evaluar el estado de la vivienda y preparar un informe escrito sobre el estado («Informe de inspección»).

b. El propietario deberá estipular en el contrato de venta que el comprador deberá proporcionar una copia del informe de inspección al propietario y al administrador del programa en un plazo de diez días tras recibir dicho informe.

c. El propietario reparará los defectos o condiciones específicos señalados que, a juicio razonable del administrador del programa, sean necesarios para que la vivienda cumpla plenamente con las secciones 2.2 y 3.2 antes de transferirla.

d. El propietario correrá con el coste total de las reparaciones y sustituciones necesarias. No obstante, previa solicitud por escrito del propietario, el administrador del programa podrá permitir que el propietario pague la totalidad o una parte de los costes de reparación tras la transferencia de los ingresos obtenidos por la venta, si el propietario no puede permitirse pagar dichos costes antes de la transferencia. Si las reparaciones se posponen hasta después de la transferencia, se deberá retener en una cuenta de depósito en garantía el 150 % del costo estimado de las reparaciones pendientes o el 100 % del costo pendiente de las reparaciones completadas. El administrador del programa pagará los costos de reparación documentados y verificados con cargo a dicha cuenta y devolverá los fondos restantes al propietario una vez completadas y pagadas íntegramente dichas reparaciones.

e. El propietario permitirá que el administrador del programa, el comprador, el inspector del comprador y el representante del prestamista inspeccionen las reparaciones antes del cierre para determinar que se han completado satisfactoriamente.

f. En caso de venta u otra transferencia, el propietario deberá (A) transferir la vivienda con todos los electrodomésticos comprados originalmente o sus sustitutos en buen estado de funcionamiento; o (B) proporcionar al comprador en el momento del cierre el dinero en efectivo suficiente para comprar electrodomésticos nuevos comparables.

g. Escritura, declaración e hipoteca del programa. La vivienda será transferida por el propietario mediante una escritura de garantía especial que transfiera la titularidad negociable de la vivienda libre de toda carga, excepto:

- i. los impuestos del año en curso que no sean exigibles y pagaderos;
- ii. disposiciones de las leyes locales de construcción y zonificación;
- iii. todas las servidumbres, restricciones, convenios y acuerdos registrados;
- iv. una declaración en el formulario que utilice en ese momento el administrador del programa para gestionar el programa, firmada por el cesionario y registrada inmediatamente después de la escritura de transmisión, y
- v. una nueva hipoteca del programa en el formulario que utilice en ese momento el administrador del programa para gestionar el programa.

h. Ingresos por la venta. Los ingresos por cualquier venta de la vivienda deben distribuirse en el siguiente orden:

- i. para satisfacer las hipotecas permitidas por orden de prioridad;

- ii. para pagar cualquier importe pendiente;
- iii. para pagar los impuestos, las cuotas de la comunidad de propietarios y cualquier tasa legal o municipal actualmente vencida y pagadera;
- iv. para pagar las cantidades adeudadas a cualquier otro titular de un derecho de retención garantizado; y
- v. al propietario.

i. Sin garantía del administrador del programa (). Nada de lo dispuesto en la presente Declaración constituye una promesa, compromiso o garantía por parte del administrador del programa de vender o comprar la vivienda, ni de que, en caso de reventa, el propietario recibirá el precio máximo de reventa o cualquier otro precio por la vivienda.

ARTÍCULO 9 CUMPLIMIENTO

9.1. Incumplimiento monetario. Si el propietario no paga cualquier importe adeudado en virtud de la presente Declaración o de la Hipoteca del Programa, y el propietario y el acreedor hipotecario autorizado no subsanan dicho incumplimiento en un plazo de treinta días tras la notificación por escrito del Administrador del Programa al propietario y al acreedor hipotecario autorizado, el propietario incurrirá en incumplimiento en virtud de la presente Declaración.

9.2. Incumplimiento no monetario. Si el Propietario incumple cualquier otro requisito de la presente Declaración, la Hipoteca del Programa o cualquier otro documento registrado que grave la Vivienda, y dicho incumplimiento no es subsanado por el Propietario o un Acreedor Hipotecario Autorizado en un plazo de sesenta días a partir de la notificación por escrito del Administrador del Programa al Propietario y a cualquier Acreedor Hipotecario Autorizado, el Propietario incurrirá en incumplimiento en virtud de la presente Declaración. Sin embargo, si el Propietario o un Acreedor Hipotecario Autorizado comienzan a subsanar el incumplimiento en un plazo de sesenta días y continúan subsanándolo diligentemente, pero no pueden subsanarlo completamente en un plazo de sesenta días, el período de subsanación se prorrogará por un tiempo razonable. No obstante, el propietario no tendrá derecho a subsanar ninguna infracción de la sección 5.4, el artículo 7, el artículo 8, la sección 2.3 o la sección 9.3, y el administrador del programa podrá ejercer sus derechos y recursos en virtud de la sección 9.4 por cualquier infracción de este tipo inmediatamente después de notificarlo por escrito al propietario y a cualquier acreedor hipotecario autorizado.

9.3. Quiebra. Si se produce cualquiera de los siguientes acontecimientos, el Propietario incurrirá en incumplimiento de la presente Declaración:

- a. la vivienda es embargada o sujeta a otro proceso legal;
- b. el Propietario realiza alguna cesión en beneficio de los acreedores;
- c. un tribunal competente nombra a un administrador judicial, síndico de quiebras u otro funcionario similar para que se haga cargo de una parte sustancial de la vivienda;
- d. se presenta una solicitud de reorganización del Propietario en virtud de cualquier disposición de la Ley de Quiebras; o

e. el Propietario presenta una solicitud de reorganización o de acuerdo en virtud de cualquier Ley de Quiebras promulgada ahora o en el futuro y que establezca un plan para que el deudor liquide, satisfaga o amplíe el plazo de pago de sus deudas.

9.4. Derechos y recursos. Si el propietario ha incumplido lo dispuesto en la presente Declaración y el incumplimiento se prolonga más allá del plazo de subsanación aplicable, además de todos los demás derechos y recursos previstos por la ley o la equidad, el gestor del programa podrá adoptar una o varias de las siguientes medidas:

a. hacer cumplir la presente Declaración mediante los procedimientos legales adecuados y solicitar medidas cautelares y otras medidas de reparación;

b. ejercer la Opción de Compra;

c. en caso de incumplimiento de lo dispuesto en las secciones 9.2 o 9.3, ejercer todos los derechos y recursos previstos en la hipoteca del programa, incluyendo la ejecución hipotecaria mediante procedimiento judicial o a través del fideicomisario público;

d. en caso de venta, transmisión, financiación, refinanciación u otra transferencia u ocupación de la Vivienda que infrinja la presente Declaración, el Gestor del Programa podrá solicitar:

i. el cumplimiento específico de la presente Declaración;

ii. una indemnización por daños y perjuicios por los ingresos excedentes y los importes impagados;

iii. si el incumplimiento consiste en la venta u otra transmisión de la Vivienda a un Comprador No Elegible, salvo en los casos permitidos en la Sección 8.5, el Administrador del Programa podrá buscar un Comprador Elegible para que compre o adquiera la Vivienda al Comprador No Elegible en los términos de la presente Declaración, y un tribunal podrá ordenar el cumplimiento específico del requisito de que el Comprador No Elegible venda la Vivienda;

iv. anular cualquier contrato de venta o cualquier venta, transmisión u otra transferencia de la vivienda que infrinja las disposiciones de la presente Declaración; y

v. indemnización por daños y perjuicios por el coste de crear u obtener una vivienda comparable para un comprador elegible.

e. Además de estas medidas, el propietario deberá pagar todos los honorarios y gastos del administrador del programa (incluidos los honorarios legales) si este tiene éxito en cualquier acción de ejecución contra el propietario o los sucesores o cesionarios del propietario.

f. El Propietario, por sí mismo, ella misma o ellos mismos, y sus sucesores y cesionarios, por la presente otorgan al Administrador del Programa el derecho a tomar todas las medidas con respecto a la Vivienda que el Administrador del Programa considere necesarias o apropiadas de conformidad con la ley aplicable, una orden judicial o con el consentimiento del Propietario para prevenir, remediar o mitigar cualquier violación de esta Declaración.

g. Todos los derechos y recursos establecidos en esta Sección 9.4 están subordinados a los derechos de los acreedores hipotecarios autorizados.

9.5. Incumplimiento del Administrador del Programa. Si el Administrador del Programa incumple cualquier requisito o no cumple con alguna obligación de la presente Declaración, y dicho incumplimiento no es subsanado por el Administrador del Programa en un plazo de sesenta días después de que el Propietario le haya notificado por escrito, el Administrador del Programa incurrirá en incumplimiento de la presente Declaración y el Propietario podrá emprender acciones legales contra el Administrador del Programa.

ARTÍCULO 10

NOTIFICACIONES Y OTRAS DISPOSICIONES

10.1. Notificaciones. Las partes deberán enviar todas las notificaciones, consentimientos, demandas, renunciaciones o aprobaciones relacionadas con esta Declaración por escrito mediante: (a) entrega en mano, (b) un servicio de mensajería urgente reconocido a nivel nacional, (c) correo certificado de primera clase con franqueo pagado, o (d) correo electrónico. Una notificación se considerará entregada cuando la otra parte la reciba o, si se envía por correo, cuando la otra parte la reciba o al quinto día hábil después de su envío, lo que ocurra primero. Las partes podrán cambiar sus direcciones para recibir notificaciones notificándolo a las otras partes de la forma prevista en la sección 10.1. Las partes designan por la presente sus direcciones de la siguiente manera:

Si es para el director del programa: Autoridad de Vivienda de Silverton

Apartado postal 250
1360 Greene Street
Silverton, CO 81433

Con copia a:

Condado de San Juan
Apartado postal 466
Silverton, CO 81433
A la atención de: Administrador del condado

Si es para el propietario: Dirección particular

10.2. Divisibilidad. Las partes reconocen que, si surgiera una controversia entre ellas en relación con la presente Declaración o con el objeto de la misma, desearían que el tribunal interpretara la presente Declaración de la siguiente manera:

a. con respecto a cualquier disposición que considere inaplicable, modificando dicha disposición en la medida mínima necesaria para que sea aplicable o, si dicha modificación no está permitida por la ley, ignorando dicha disposición;

b. si una disposición inaplicable se modifica o se ignora de conformidad con la sección 10.2, manteniendo que el resto de la Declaración seguirá en vigor tal y como está redactada;

c. considerando que cualquier disposición inaplicable seguirá vigente tal y como está redactada en cualquier circunstancia que no sea aquella en la que se considera inaplicable; y

d. si la modificación o la ignorancia de la disposición inaplicable da lugar al incumplimiento de un propósito esencial de la presente Declaración, declarando inaplicable la totalidad de la Declaración.

10.3. Renuncia. Ninguna renuncia al cumplimiento de una condición o al incumplimiento de una obligación en virtud de la presente Declaración será efectiva a menos que se haga por escrito y esté firmada por la parte que concede la renuncia.

10.4. Acuerdo completo. La presente Declaración constituye el acuerdo completo entre las partes en relación con su objeto.

10.5. Modificaciones. Cualquier modificación de la presente Declaración requiere el acuerdo por escrito de las partes.

10.6. Ley aplicable. Las leyes del estado de Colorado, sin dar efecto a sus principios de conflicto de leyes, regirán todos los procedimientos contenciosos iniciados por las partes que se deriven de la presente Declaración, ya sea que sus reclamaciones se basen en un contrato, un agravio o cualquier otra causa.

[Las firmas aparecen en las páginas siguientes]

Las partes han hecho que esta Declaración se ejecute a partir de la Fecha de entrada en vigor.

PROPIETARIO

Por: _____
Nombre: [Nombre]
Cargo: [Título]

ESTADO DE COLORADO)
CONDADO DE _____) ss.
)

Este instrumento fue reconocido ante mí el presente _____ día de _____ de 2025, por
[Nombre]. En fe de lo cual firmo y sello.

Mi comisión expira _____

Notario público

[las firmas continúan en la página siguiente]

GERENTE DEL PROGRAMA

Autoridad de Vivienda de la ciudad de Silverton

Por: _____

Nombre: Dayna Kranker

Cargo: Presidenta

ESTADO DE COLORADO

)

) ss.

CONDADO DE _____

)

Este instrumento fue reconocido ante mí el p r e s e n t e _____ día de _____ de 2025, por Dayna Kranker.

En fe de lo cual firmo y sello oficialmente.

Mi comisión expira _____

Notario Público

DIVISIÓN DE VIVIENDA DE COLORADO CONVENIO DE USO REGISTRADO

Cuando se registre, devolver a:
COLORADO DIVISION OF HOUSING 1313
SHERMAN STREET, ROOM 320 DENVER, CO
80203
A la atención de: Britniy Thigpen

DEPARTAMENTO DE ASUNTOS LOCALES DE COLORADO ACUERDO DE USO Y REGLAMENTACIÓN

EL PRESENTE ACUERDO DE USO Y REGULACIÓN («Acuerdo») ha sido celebrado por Anvil Townhomes LLC, una sociedad de responsabilidad limitada de Colorado («Otorgante»), con domicilio social en 1360 Greene Street, P.O. Box 250, Silverton, CO 81433 Véase el propietario simple del bien inmueble que se describe a continuación, y entra en vigor en la fecha que figura debajo de la firma del Otorgante al final del presente Convenio.

El otorgante es beneficiario de fondos a través del Acuerdo de Subvención n.º HbA HOP32782 (el «Acuerdo de Financiación») del Estado de Colorado («Estado»), por y a través del Departamento de Asuntos Locales (DOLA), en beneficio de la División de Vivienda («DOH») y la Autoridad de Vivienda de la ciudad de Silverton, que opera bajo el nombre comercial de Autoridad de Vivienda de Silverton («Beneficiario»), cuyos fondos fueron transferidos por el Beneficiario al Otorgante para su uso en la construcción de Anvil Walsh Townhomes (el «Proyecto»), ubicado en 701 Martha Rose Street, Unidad A, 701 Martha Rose Street, Unidad B, 701 Martha Rose Street, Unidad C, 701 Martha Rose Street, Unidad D. 655 W 5th Street, Unidad A, 655 W 5th Street Unidad B. 655 W 5th Street Unidad C, 655 W 5th Street Unidad D, Silverton. CO 81433 (la «Propiedad»), cuya descripción legal es la siguiente:

VÉASE EL ANEXO 1

Como condición previa al desembolso de los fondos de la subvención por parte de DOLA, el Otorgante acordó registrar sin demora este Convenio en los registros oficiales de la oficina del Secretario y Registrador del condado en el que se encuentra la Propiedad, con el fin de garantizar que se cumplan ciertas limitaciones de asequibilidad y ocupación asociadas al programa Proposition 1 23 Affordable Homeownership Program («A HOP») de DOLA, independientemente de la titularidad.

POR LO TANTO, se establece lo siguiente como un Convenio que se aplica al terreno:

1. **Restricción de uso.** Durante el período de asequibilidad, la propiedad se utilizará para proporcionar vivienda a los beneficiarios elegibles a un precio de venta asequible. El otorgante no demolerá ninguna parte de la vivienda situada en la propiedad ni permitirá que la propiedad se utilice para ningún otro fin que no sea el de vivienda asequible.
2. **Cambio de uso.** No se permite ningún cambio de uso sin el consentimiento expreso por escrito de DOLA.
3. **Período de asequibilidad.** Este convenio gravará la propiedad, independientemente del plazo o de cualquier hipoteca o transferencia de propiedad, durante treinta (30) años a partir de la fecha de registro (el «período de asequibilidad»). El reembolso de los fondos de la subvención proporcionados no dará por terminado el período de asequibilidad.
4. **Beneficiarios elegibles.**
 - 4.1. **Venta inicial.** La vivienda debe ser adquirida por un beneficiario elegible. Se entiende por beneficiario elegible un comprador cuya familia reúna los requisitos para ser considerada familia de bajos ingresos. Una familia con bajos ingresos es aquella cuyos ingresos anuales no superan la mediana de ingresos aplicable para la zona («AM I») que se indica en la tabla siguiente. Para determinar la elegibilidad de la familia en función de sus ingresos, se deben incluir los ingresos de todas las personas que viven en la vivienda. Los datos de AM I son publicados anualmente por el Departamento de

Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), o si ya no se publican, se determinarán utilizando un índice equivalente designado por DOLA.

Tipo de unidad	2 dormito rios	3 dormito rios	Total	Límite de ingresos
Con ayuda de AHOP	2	0	2	SO° o de ASH
Asistido por AHOP	0	1	1	100° de A MI
Otros asequibles	1	0	1	80° o de A III
Otros asequibles	3	1	4	< 100° o de AMI
Otros asequibles	0	1	1	100° o de CMI
Total de unidades	6	3	9	

- 4.2. **Presencia legal.** [Reservado].
- 4.3. **Reventa.** Si la vivienda no sigue siendo la residencia principal del comprador inicial durante el periodo de asequibilidad, solo se pondrá a la venta a compradores que sean beneficiarios elegibles.
5. **Precio de venta asequible.**
- 5.1. **Venta inicial.** El precio de venta inicial de la propiedad no superará el noventa y cinco por ciento 5 o) del precio medio de compra de la zona, según lo determine el HUD.
- 5.2. **Reventa.** Si la vivienda no sigue siendo la residencia principal del comprador inicial durante el periodo de asequibilidad, el precio de reventa debe garantizar que el propietario original de la unidad asistida por AHOP reciba un rendimiento justo de la inversión (incluida la inversión del propietario y cualquier mejora de capital) y garantizar que la vivienda siga siendo asequible para un rango razonable de compradores de bajos ingresos. En caso de que el precio de reventa necesario para proporcionar un «rendimiento justo» no sea asequible para el comprador posterior, el otorgante seguirá los procedimientos establecidos en el Plan Consolidado del Estado.
6. **Pago hipotecario máximo.** Con el fin de garantizar que la propiedad sea asequible para un rango razonable de compradores de vivienda con bajos ingresos, el pago hipotecario mensual del beneficiario elegible, incluyendo el capital, los intereses, los impuestos y el seguro («P ITI»), más cualquier cuota de arrendamiento del terreno o cuota de la comunidad de propietarios, no superará el treinta y cinco por ciento (35 %) de impuestos y seguros («P ITI»), más cualquier cuota de arrendamiento del terreno o cuota de la comunidad de propietarios, no superará el treinta y cinco por ciento (35%) de los ingresos brutos del beneficiario elegible en el momento en que este adquiera la propiedad. Esta restricción se aplicará a la venta inicial y a todas las reventas posteriores de la propiedad que se realicen durante el periodo de asequibilidad. Los beneficiarios elegibles no permitirán que se constituyan gravámenes o hipotecas adicionales sobre la propiedad sin el consentimiento previo por escrito del otorgante, salvo la hipoteca de primer grado utilizada para adquirir la propiedad.
7. **Reventa de la propiedad.** El otorgante conservará y mantendrá registros completos relativos a todas las ventas de la propiedad durante al menos seis años después de la finalización del presente acuerdo, y pondrá esta información a disposición de DOLA cuando así lo solicite.
8. **Conversión de unidades de vivienda no vendidas en viviendas de alquiler.** [Reservado].
9. **Residencia principal.** La propiedad solo se utilizará como residencia principal del propietario. La propiedad no podrá utilizarse como vivienda de alquiler.

10. **Preservación de la asequibilidad.** Con el fin de preservar la asequibilidad de la Propiedad, el Otorgante podrá utilizar una opción de compra, un derecho de tanteo u otro derecho preferente antes de la ejecución hipotecaria, o en la venta por ejecución hipotecaria para adquirir la Propiedad. En tal caso, la vivienda deberá venderse a un nuevo comprador elegible en un plazo razonable. En caso de que una persona o entidad que no sea elegible para poseer la Propiedad adquiera la titularidad de la misma, el Otorgante podrá, a su discreción, exigir al propietario que venda la Propiedad a un Beneficiario Elegible al Precio de Venta Asequible.
11. **Cumplimiento.** El Estado o el Otorgante podrán emprender todas las acciones legales necesarias para hacer cumplir los términos de este Convenio y tendrán derecho a todas las compensaciones disponibles, incluyendo, sin limitación, el cumplimiento específico y las medidas cautelares.
12. **Cumplimiento.** El otorgante responderá oportunamente a las solicitudes de información de DOLA y cooperará con DOLA en la solicitud de información y en la realización de inspecciones in situ de la Propiedad.
13. **Efecto vinculante.** El presente pacto será vinculante para los sucesores y cesionarios del Otorgante. El otorgante se compromete por la presente a incluir los requisitos y restricciones del presente pacto en cualquier documento que se firme en relación con la transferencia de cualquier interés en la Propiedad a otra persona o entidad, con el fin de garantizar que el cesionario tenga conocimiento de los términos del presente pacto, quede vinculado por ellos y se comprometa a cumplirlos.
14. **Liberación.** Una vez cumplidos los términos del presente Convenio y previa solicitud del Otorgante o del propietario del inmueble, el Estado registrará la liberación del presente Convenio.
15. **Comercialización afirmativa.** [Reservado].

EL RESTO DE ESTA PÁGINA SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONADAMENTE

PÁGINA DE FIRMAS

OTORGANTE :

ANVIL TOWNHOMES LLC

una sociedad de responsabilidad limitada de Colorado

Por: LA AUTORIDAD DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE SILVERTON, que opera bajo el nombre comercial de AUTORIDAD DE VIVIENDA DE SILVERTON,
una persona jurídica y política de Colorado
Su: Gerente

Por: 
Dayna Kranker, presidenta

Estado de)
) ss.
Condado de)

El instrumento anterior fue suscrito y reconocido ante mí el día de hoy,
August, 2025, por Dayna Kranker, en calidad de presidenta de la Autoridad de Vivienda de la ciudad de Silverton, que opera bajo el nombre comercial de Autoridad de Vivienda de Silverton.

En fe de lo cual firmo y estampo mi sello oficial.



**ANEXO I: DESCRIPCIÓN
LEGAL**

Subdivisión Anvil Mountain Lote 1 6 - A
Subdivisión Anvil Mountain Lote 16 - B
Subdivisión Anvil Mountain Lote 16 - C
Subdivisión Anvil Mountain Lote 1 6 - D
Subdivisión Anvil Mountain Lote 17 - A
Subdivisión Anvil Mountain Lote 17 - B
Subdivisión Anvil Mountain Lote 17 - C
Subdivisión Anvil Mountain Lote 17 - D

ACUERDO DE LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS (HOA)

**DECLARACIÓN PARA
ANVIL TOWNHOMES
(una comunidad de condominios)**

DESPUÉS DE REGISTRAR, DEVOLVER A:
Anvil Townhomes LLC PO
Box 250
Silverton, CO 81433

ÍNDICE

ARTÍCULO 1. NOMBRE, TIPO, FINES, PRESENTACIÓN Y DEFINICIONES	1
Sección 1.1 Nombre y tipo	1
Sección 1.2 Presentación de bienes inmuebles	1
Sección 1.3 Definiciones	1
ARTÍCULO 2. NÚMERO DE UNIDADES, LÍMITES, ELEMENTOS COMUNES Y LIMITADOS Y SERVIDUMBRES	4
Sección 2.1 Número de unidades	4
Sección 2.2 Unidades y límites	4
Sección 2.3 Descripción legal de las unidades	5
Sección 2.4 Elementos comunes	5
Sección 2.5 Elementos comunes limitados	5
Sección 2.6 Asignación y reasignación de elementos comunes limitados	5
Sección 2.7 Servidumbres de uso y disfrute	6
Sección 2.8 Servidumbre de entrada	6
Sección 2.9 Servidumbre de apoyo	6
Sección 2.10 Servidumbre para invasiones	6
Sección 2.11 Servidumbres para servicios públicos	7
Sección 2.12 Servidumbres de mapas y planos catastrales	7
Sección 2.13 Servidumbres de emergencia	7
Sección 2.14 Servidumbre de construcción	7
ARTÍCULO 3. MEMBRESÍA DE LA ASOCIACIÓN, INTERESES ASIGNADOS Y LA ASOCIACIÓN PRINCIPAL	7
Sección 3.1 Afiliación	7
Sección 3.2 Intereses asignados	8
Sección 3.3 Objetivos generales, facultades, autoridad y restricciones de la asociación	8
Sección 3.4 Reuniones de la Asociación y de la Junta	8
Sección 3.5 Políticas de gobernanza	8
Sección 3.6 Control del declarante	8
Sección 3.7 Entregas del declarante a la asociación	9
Sección 3.8 Elecciones iniciales de los propietarios de los miembros de la junta directiva	9
Sección 3.9 El declarante puede renunciar a sus derechos	9
ARTÍCULO 4. CUOTAS	9
Sección 4.1 Facultades y fines de las evaluaciones	9
Sección 4.2 Cuotas por gastos comunes	9
Sección 4.3 Cuotas por servicios públicos	9

Sección 4.4 Cuota de seguro	9
Sección 4.5 Tasaciones específicas de unidades	9
Sección 4.6 Obligación personal de las cuotas.....	10
Sección 4.7 Inicio de las evaluaciones	10
Sección 4.8 Embargo preventivo por cuotas	10
Sección 4.9 Pago de las cuotas	10
Sección 4.10 Cuotas atrasadas.....	11
Sección 4.11 Presupuesto	11
Sección 4.12 Cuotas especiales	11
Sección 4.13 Fondo de trabajo	11
Sección 4.14 Estado de cuenta	11
Sección 4.15 Fondos excedentes.....	11
Sección 4.16 Préstamos	11
ARTÍCULO 5. RESPONSABILIDADES DE MANTENIMIENTO	12
Sección 5.1 Responsabilidades de mantenimiento del propietario.....	12
Sección 5.2 Mantenimiento por parte de la Asociación.....	13
Sección 5.3 Normas de mantenimiento e interpretación	13
Sección 5.4 Responsabilidad por daños	13
Sección 5.5 Moho y hongos	14
Sección 5.6 Radón.....	14
Sección 5.7 Inspección, mantenimiento, reparación y sustitución de componentes de alto riesgo	14
Sección 5.8 Incumplimiento del mantenimiento	15
ARTÍCULO 6. CONTROLES ARQUITECTÓNICOS	15
Sección 6.1 Convenios arquitectónicos	15
Sección 6.2 Alteración de unidades	15
Sección 6.3 Medidas adoptadas por la Asociación	16
Sección 6.4 Autoridad de la Asociación para contratar consultores	16
Sección 6.5 Invasiones de elementos comunes	16
Sección 6.6 Variaciones	16
Sección 6.7 No renuncia a aprobaciones futuras.....	16
Sección 6.8 Cumplimiento	16
ARTÍCULO 7. CLÁUSULAS RESTRICTIVAS Y RESTRICCIONES DE USO.....	17
Sección 7.1 Convenios y restricciones de uso en general.....	17
Sección 7.2 Responsabilidad del propietario en materia de cumplimiento.....	17
Sección 7.3 Uso de las unidades.....	17
Sección 7.4 Uso de los elementos comunes	18

Sección 7.5 Uso de elementos comunes limitados	18
Sección 7.6 Cumplimiento de las leyes y los requisitos de seguro	18
Sección 7.7 Prohibición de causar molestias	18
Sección 7.8 Mascotas.....	19
Sección 7.9 Vehículos y estacionamiento	19
Sección 7.10 Calefacción de las unidades en los meses más fríos	19
Sección 7.11 Señales	19
Sección 7.12 Basura y residuos	19
Sección 7.13 Antenas y antenas parabólicas	19
Sección 7.14 Consumo y cultivo de marihuana	19
Sección 7.15 Normas y reglamentos	19
Sección 7.16 Uso de las frases	20
ARTÍCULO 8. SEGURO	20
Sección 8.1 Seguro de la Asociación	20
Sección 8.2 Franquicias del seguro	20
Sección 8.3 Seguro de los propietarios	20
Sección 8.4 Fuente y asignación de los ingresos.....	21
Sección 8.5 Requisitos de reparación y reconstrucción	21
Sección 8.6 Reclamaciones y ajustes por parte de la Asociación	21
Sección 8.7 Fondo de construcción	21
Sección 8.8 Seguro del agente gestor.....	21
ARTÍCULO 9. DERECHOS DEL TITULAR DE LA HIPOTECA	21
Sección 9.1 Abandono o rescisión	21
Sección 9.2 Responsabilidad por las cuotas	21
Sección 9.3 Notificación a los titulares de gravámenes de primer grado	21
Sección 9.4 Ausencia de prioridad	22
Sección 9.5 Notificación a la asociación.....	22
ARTÍCULO 10. DERECHOS DE DESARROLLO	22
Sección 10.1 Derechos de desarrollo.....	22
Sección 10.2 Derechos transferibles.....	22
Sección 10.3 Ausencia de autorizaciones adicionales.....	22
ARTÍCULO 11. ACCIONES POR DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN	23
Sección 11.1 Objetivo	23
Sección 11.4 Derecho a inspeccionar y reparar	23
Sección 11.5 Reclamaciones por defectos de construcción de la asociación.....	23
Sección 11.6 Arbitraje.....	23
Sección 11.7 Renuncia al juicio con jurado	23

Sección 11.8 Renuncia a daños y perjuicios.....	23
Sección 11.9 Confidencialidad	23
ARTÍCULO 12. AUTORIDAD Y CUMPLIMIENTO.....	24
Sección 12.1 Cumplimiento y aplicación de los documentos normativos	24
Sección 12.2 Incumplimiento de la aplicación.....	24
ARTÍCULO 13. MODIFICACIONES O RESCISIÓN	24
Sección 13.1 Modificación por parte de los propietarios	24
Sección 13.2 Aprobación del titular de la hipoteca	24
Sección 13.3 Modificaciones por parte de la junta.....	25
Sección 13.4 Modificaciones por parte del declarante.....	25
Sección 13.5 Consentimiento requerido del declarante para la modificación.....	25
ARTÍCULO 14. DISPOSICIONES GENERALES	25
Sección 14.1 Seguridad	25
Sección 14.2 Divisibilidad.....	25
Sección 14.3 Conflictos.....	25

ANEXOS

- A – Descripción legal
- B – Servidumbres y licencias registradas pertenecientes a la comunidad
- C – Lista de unidades
- D – Lista de plazas de aparcamiento asignadas

DRAFT

**DECLARACIÓN PARA
ANVIL TOWNHOMES
(una comunidad de condominios)**

La presente Declaración para Anvil Townhomes («Declaración») es realizada por el Declarante (definido a continuación) y entrará en vigor tras su registro. El Declarante es propietario de determinados bienes inmuebles en la ciudad de Silverton, estado de Colorado. El Declarante desea crear una comunidad de condominios en los bienes inmuebles bajo el nombre de «Anvil Townhomes», en la que algunas partes de los bienes inmuebles se designarán para propiedad separada y otras partes serán copropiedad de los propietarios. El Declarante ha hecho que [Anvil Condominiums Association, Inc.] se constituya como una sociedad sin ánimo de lucro de Colorado, de conformidad con las leyes del estado de Colorado, como una asociación de propietarios para ejercer las funciones de una asociación de propietarios tal y como se establece en la presente Declaración y en la Ley.

ARTÍCULO 1. NOMBRE, TIPO, FINES, PRESENTACIÓN Y DEFINICIONES

Sección 1.1 Nombre y tipo. El tipo de comunidad de interés común es una comunidad de condominios. El nombre de la comunidad de condominios es Anvil Townhomes. El nombre de la Asociación es [Anvil Condominiums Association, Inc.].

Sección 1.2 Presentación de bienes inmuebles.

- (a) El declarante somete a la presente declaración el bien inmueble, junto con todas las servidumbres, derechos, pertenencias, edificios y otras mejoras construidas o que se construyan en el bien inmueble.
- (b) El declarante declara que todos los bienes inmuebles se mantendrán y transmitirán con sujeción a la presente declaración.
- (c) El declarante declara además que la presente declaración se realiza a los efectos establecidos en la misma, que la presente declaración es inherente al inmueble y vincula a todas las personas que tengan algún derecho, título o interés sobre el inmueble, así como a sus herederos, representantes legales, sucesores y cesionarios, y redundará en beneficio de cada propietario y de la asociación.

Sección 1.3 Definiciones.

- (a) Ley significa la Ley de Propiedad de Interés Común de Colorado, C.R.S. § 38-33.3-101, y *siguientes*, en su versión modificada.
- (b) Los convenios de asequibilidad se refieren a todos los convenios de asequibilidad que gravan la titularidad de una o más unidades, incluidos los convenios que favorecen a la [ciudad de Silverton, Colorado] y al [estado de Colorado, actuando por medio del Departamento de Asuntos Locales en beneficio de la División de Vivienda].
- (c) Interés asignado significa la participación de 1/8 (0,125 %) de cada propietario en los elementos comunes y la proporción de derechos de voto de cada propietario.
- (d) Arquitecto significa [_____].

(e) La cuota incluye todas las cuotas de gastos comunes, cuotas de seguros, cuotas de servicios públicos, cuotas especiales, cuotas específicas de unidades y cualquier otro gasto que se imponga a una unidad o propietario en virtud de la presente Declaración o la Ley.

(f) Asociación significa [Anvil Condominiums Association, Inc.], una corporación sin fines de lucro de Colorado, y sus sucesores.

(g) Junta significa el órgano responsable de la gestión y el funcionamiento de la Asociación.

(h) Los estatutos son los estatutos de la Asociación.

(i) Elementos comunes significa aquellas partes de la propiedad sujetas a esta Declaración y al Mapa que son copropiedad de los Propietarios como copropietarios. Los Elementos comunes no incluyen las Unidades ni los Elementos comunes limitados.

(j) Los gastos comunes son los gastos y obligaciones en los que incurre o prevé incurrir la Asociación en nombre de todas las unidades, incluidos los gastos incurridos o las reservas que se recaudarán para mantener, reparar, sustituir y operar los elementos comunes.

(k) La «cuota de gastos comunes» se refiere a una cuota que se cobra para sufragar los gastos comunes.

(l) Comunidad significa todos los residentes, los bienes inmuebles, los elementos comunes y los elementos comunes limitados.

(m) Profesionales de la construcción y el diseño significa:

(i) el contratista general,

(ii) el arquitecto,

(iii) el declarante,

(iv) cualquier otro arquitecto, contratista, subcontratista, promotor, constructor, proveedor de materiales de construcción, ingeniero o inspector que realice o proporcione el diseño, la supervisión, la inspección, la construcción o la observación de la construcción de cualquier mejora de los bienes inmuebles contratados por el declarante o cualquier filial del declarante, y

(v) los propietarios, miembros, gerentes, socios, accionistas, directores, funcionarios, empleados, agentes, contratistas, subcontratistas, proveedores y afiliados de cada una de las partes enumeradas en (i) a (iv).

(n) Por «acción por defectos de construcción» se entiende cualquier procedimiento legal por daños y perjuicios, indemnización, subrogación o contribución, independientemente de la teoría de responsabilidad, interpuesto contra:

(i) Cualquier profesional de la construcción y el diseño que reclame daños y perjuicios o pérdidas, o la pérdida de uso de bienes inmuebles o muebles, o cualquier lesión personal causada por un defecto en el diseño o la construcción de una unidad, los elementos comunes o los elementos comunes limitados; y

(ii) el Declarante o un Director cualquier reclamación por incumplimiento del deber fiduciario que se derive de supuestos daños o pérdidas, o la pérdida de uso, de bienes inmuebles o muebles, o cualquier lesión personal causada por un defecto en el diseño o la construcción de una Unidad, los Elementos Comunes o los Elementos Comunes Limitados.

(o) Declaración significa esta Declaración, en su versión modificada.

(p) Declarante significa [Anvil Townhomes LLC], una sociedad de responsabilidad limitada de Colorado, y cualquier sucesor o cesionario del Declarante.

(q) El «Periodo de control del declarante» se refiere al periodo de tiempo que comienza en la fecha en que se registra la presente Declaración y expira sesenta días después de que el declarante transfiera el 75 % de las Participaciones.

(r) Las Partes Declarantes son el Declarante y su matriz, sus filiales y afiliadas, así como los directores, funcionarios y agentes del Declarante y su matriz, sus filiales y afiliadas.

(s) Derechos de desarrollo significa aquellos derechos de desarrollo reservados para el Declarante en la presente Declaración.

(t) Director significa cualquier persona que ejerza como director del Consejo.

(u) Titular del primer gravamen significa el titular de una hipoteca de primer gravamen.

(v) Contratista general significa [Fading West Construction, LLC], una sociedad de responsabilidad limitada de Colorado.

(w) Los documentos rectores son la presente Declaración, el mapa, los estatutos de la Asociación, los reglamentos, las normas y reglamentos, las políticas de gobernanza y los convenios de asequibilidad, todos ellos con sus posibles modificaciones.

(x) Políticas de gobernanza significa las políticas adoptadas por la Asociación para guiar la gobernanza y el funcionamiento de la Asociación.

(y) Los componentes de alto riesgo son los elementos fijos o electrodomésticos dentro de las unidades que suponen un riesgo particular de daños a otras unidades, elementos comunes o elementos comunes limitados si no se inspeccionan, mantienen, reparan o sustituyen adecuadamente. Por ejemplo, estos elementos fijos y electrodomésticos pueden incluir detectores de humo, detectores de monóxido de carbono, calentadores de agua, lavavajillas y lavadoras.

(z) La tasa de seguro es una tasa que se cobra para el seguro de la Asociación.

(aa) Elementos comunes limitados significa las partes del inmueble o las mejoras reservadas para el uso exclusivo de uno o más residentes, pero no de todos.

(bb) Agente gestor significa la empresa de gestión, el administrador o el contable contratado por la Asociación para ayudar en las operaciones, la administración y la gobernanza de la Asociación.

(cc) Mapa significa el mapa del condominio del inmueble tal y como está registrado, el cual forma parte de esta Declaración.

(dd) «Miembro de la junta directiva» significa cualquier persona que desempeñe un cargo en la junta directiva.

(ee) Propietario significa el titular registrado de una Unidad dentro de la Comunidad, pero no incluye al Titular de la Hipoteca.

(ff) Permisionario significa la familia del propietario o residente, contratistas, subcontratistas, agentes, licenciatarios, arrendatarios, invitados y sus funcionarios, directores, agentes, licenciatarios e invitados, y cualquier comprador bajo contrato para comprar una unidad.

(gg) Persona significa cualquier individuo, corporación, sociedad de responsabilidad limitada, empresa, asociación, sociedad, fideicomiso u otra entidad legal.

(hh) Bienes inmuebles significa los bienes inmuebles descritos en el Anexo A, junto con todas las servidumbres, derechos y pertenencias y mejoras construidas o que se construyan en la propiedad descrita en el Anexo A.

(ii) Residente significa cualquier persona que pernocte en una unidad durante un total de más de treinta días, consecutivos o no, en cualquier año natural. Los residentes pueden ser propietarios, convivientes de propietarios, inquilinos del propietario o convivientes de inquilinos.

(jj) Normas y reglamentos significa cualquier instrumento, independientemente de su denominación, adoptado por la Asociación para la regulación y gestión de los bienes inmuebles, las unidades, los elementos comunes o los elementos comunes limitados, incluidas las modificaciones o revisiones.

(kk) Por «cuota especial» se entiende una cuota única que grava todas las unidades para gastos extraordinarios o irregulares.

(ll) Cuota específica por unidad significa una cuota que grava una unidad específica.

(mm) Unidad significa una parte física del inmueble designada para propiedad individual o separada y uso residencial, tal y como se describe con más detalle en esta Declaración y en el Mapa. Las Unidades de la Comunidad se enumeran en el Anexo C.

(nn) La cuota por servicios públicos es una cuota destinada a los servicios públicos que prestan servicio a los elementos comunes o a la comunidad en su conjunto.

(oo) Sistemas de servicios públicos significa los medidores, accesorios, componentes eléctricos, interruptores, receptáculos, cables, tuberías, conductos, paneles, sistemas de seguridad y otros elementos que proporcionan o están relacionados con los servicios públicos, incluyendo agua, alcantarillado, aguas residuales, riego, gas, cable, internet, teléfono, electricidad y sistemas de calefacción y refrigeración.

ARTÍCULO 2. NÚMERO DE UNIDADES, LÍMITES, ELEMENTOS COMUNES Y COMUNES LIMITADOS, Y SERVIDUMBRES

Sección 2.1 Número de unidades. El número de unidades es ocho. Las unidades no pueden añadirse, combinarse ni subdividirse.

Sección 2.2 Unidades y límites. Cada unidad debe transmitirse como una unidad designada por separado y descrita legalmente. Cada unidad incluye la parte de la estructura que se encuentra dentro de los siguientes límites:

(a) Límites de las unidades.

(i) Límites verticales. Los límites verticales de cada unidad son los planos verticales formados por las superficies de las paredes verticales perimetrales de la unidad.

(ii) Límites horizontales. Los límites horizontales de cada unidad son las superficies de los suelos y techos.

(iii) Información adicional para interpretar los límites de la unidad. Todos los listones, paneles de yeso, placas de yeso, yeso, paneles, azulejos, textura de la superficie, papel pintado, pintura, suelos acabados y cualquier otro material que constituya las superficies acabadas forman parte de la unidad. Todas las demás partes de los suelos, paredes y techos son elementos comunes o elementos comunes limitados. Cada unidad incluye los espacios y las mejoras que se encuentran dentro de los límites de la unidad, incluidas las ventanas, los marcos interiores de las ventanas, las puertas y los marcos de las puertas.

(b) Límites físicos. A la hora de interpretar las escrituras y el mapa, los límites físicos existentes de una unidad tal y como se construyó o reconstruyó originalmente de acuerdo con el mapa son los límites de la unidad, independientemente del asentamiento o movimiento lateral del edificio en el que se encuentre la unidad

ubicada, y sin importar las pequeñas variaciones entre los límites que aparecen en el mapa y los de la unidad tal como fue construida.

(c) **Inclusiones.** Cada unidad incluye los contadores de servicios públicos, calderas, bombas de calor, aires acondicionados, calentadores de agua, interruptores eléctricos, cableado, tuberías, conductos, conductos de protección contra incendios, detectores de humo, sistemas de seguridad y comunicaciones, televisores, teléfonos y otras telecomunicaciones y enchufes y cajas eléctricas que dan servicio exclusivamente a esa unidad.

(d) **Exclusiones.** Las Unidades no incluyen los espacios y mejoras que se encuentran fuera de los límites de la Unidad descritos anteriormente, incluidos los pasillos, las escaleras, la iluminación exterior de la calle o común, y cualquier conducto, tubería, chimenea, conducto, cable, conducto, claraboya y otras instalaciones que atraviesen o se encuentren dentro de cualquier pared interior o tabique que presten servicios públicos y de otro tipo a otras Unidades y a los Elementos Comunes.

Sección 2.3 Descripción legal de las unidades. En todas las escrituras, escrituras de fideicomiso y otros documentos que se registren, las unidades se describirán legalmente de la siguiente manera:

Unidad y plaza de aparcamiento, Anvil Townhomes, condado de San Juan, estado de Colorado, según a el Anvil Townhomes Mapa registrado el _____, en el número de recepción _____, y la Declaración de Avil Townhomes registrada el _____, 2024, ambos en los registros del secretario y registrador del condado de San Juan, estado de Colorado

Sección 2.4 Elementos comunes. Los elementos comunes permanecerán indivisibles, y ningún propietario ni ninguna otra persona podrá interponer ninguna acción para la partición o división de la totalidad o parte de cualquier elemento común. Los elementos comunes incluyen cualquier parte de los bienes inmuebles y las mejoras que no estén etiquetadas como unidad o como elemento común limitado, lo que incluye el techo, el revestimiento, el paisajismo, las escaleras y las puertas exteriores del edificio.

Sección 2.5 Elementos comunes limitados. Los elementos comunes limitados incluyen:

(a) los elementos comunes limitados que se muestran en el mapa;

(b) Las plazas de aparcamiento asignadas descritas en el Anexo D, los tejados, balcones, escaleras, puertas exteriores, escaleras, calderas, calentadores de agua, unidades de aire acondicionado, condensadores, infraestructura de servicios públicos y líneas asociadas que prestan servicio únicamente a una Unidad son un Elemento Común Limitado asignado exclusivamente a esa Unidad, y cualquiera de los anteriores que presten servicio a más de una Unidad pero a menos de todas las Unidades son Elementos Comunes Limitados de las Unidades a las que prestan servicio; y

(c) cualquier conducto, chimenea, tubería, conducto, cable, conducto, muro de carga, columna de carga u otro elemento fijo que se encuentre parcialmente dentro y parcialmente fuera de los límites de una unidad, la parte que da servicio únicamente a la unidad es un elemento común limitado asignado exclusivamente a esa unidad, y cualquier parte que dé servicio a más de una unidad es un elemento común limitado para las unidades a las que da servicio; sin embargo, cualquier parte que dé servicio únicamente a los elementos comunes o a todas las unidades son elementos comunes.

Sección 2.6 Asignación y reasignación de elementos comunes limitados.

(a) La Asociación podrá asignar un elemento común que no haya sido asignado previamente como elemento común limitado como elemento común limitado sin necesidad de someterlo a votación de los propietarios, previa solicitud por escrito a la Asociación por parte del propietario o propietarios para cuyo uso exclusivo se solicita el elemento común

, o cuyo uso del elemento común limitado previamente asignado se vea directamente afectado.

(b) Una vez aprobada la solicitud por la Asociación, esta preparará y ejecutará una enmienda a la Declaración y al Mapa asignando el Elemento Común como Elemento Común Limitado o reasignando el Elemento Común Limitado, que el Propietario o Propietarios que presenten la solicitud deberán ejecutar y registrar.

Sección 2.7 Servidumbres de uso y disfrute.

(a) Los residentes tienen una servidumbre no exclusiva para el ingreso, la salida y el uso de los elementos comunes, la cual es accesoria y se transfiere con el título de la unidad, con sujeción a lo siguiente:

(i) la Asociación podrá conceder otras servidumbres, arrendamientos y licencias sobre los Elementos Comunes;

(ii) la Asociación podrá dedicar o transferir elementos comunes, previa aprobación de los propietarios que posean el 67 % de los intereses asignados; y

(iii) la Asociación podrá cambiar el uso de partes de los elementos comunes o cerrar partes de los elementos comunes con sujeción a la Ley.

(b) Los residentes y propietarios solo tienen un derecho de uso exclusivo de los elementos comunes limitados asignados a su unidad.

(c) Los propietarios y residentes pueden delegar su derecho a utilizar y disfrutar de los elementos comunes y los elementos comunes limitados a los licenciarios. Si la unidad está alquilada, se considera que el propietario ha delegado estos derechos al residente o residentes de su unidad. El propietario que delega sus derechos a los licenciarios o residentes es responsable de los daños que se deriven de ello, y la presente Declaración autoriza un gravamen sobre la unidad del propietario por dichos daños.

Sección 2.8 Servidumbre de entrada.

(a) Cada unidad está sujeta a una servidumbre de entrada y salida a favor de la Asociación y sus autorizados, y de cada propietario, para permitirles ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones en virtud de la presente Declaración.

(b) Salvo en caso de emergencia, solo se permite la entrada a una unidad durante un horario razonable y tras notificarlo con antelación razonable a sus residentes. A los efectos de la sección 2.8(b), una emergencia que justifique la entrada inmediata en una unidad incluye, entre otras cosas: una fuga de agua u otros servicios públicos, un incendio, un olor fétido intenso, una infestación evidente de insectos o sonidos que indiquen que una persona o un animal podrían necesitar atención médica inmediata.

(c) El hecho de no ejercer los derechos de servidumbre en caso de emergencia, seguridad o motivos de seguridad no genera responsabilidad alguna para la Asociación.

Sección 2.9 Servidumbre de apoyo. Cada unidad, elemento común limitado y los elementos comunes que dan apoyo a una unidad colindante están sujetos a una servidumbre de apoyo no exclusiva en beneficio de la unidad colindante.

Sección 2.10 Servidumbre por invasiones. Si alguna unidad, elemento común limitado o elemento común invade cualquier otra unidad o elemento común, la presente Declaración concede una servidumbre por la invasión.

Sección 2.11 Servidumbres para servicios públicos.

(a.) Si cualquier sistema de servicios públicos que preste servicio a cualquier unidad o elemento común se encuentra dentro de los límites de otra unidad, elemento común limitado o elementos comunes, la otra unidad, elemento común limitado o elementos comunes estarán sujetos a una servidumbre no exclusiva a favor de la unidad a la que se presta servicio y de la Asociación para el uso, mantenimiento, reparación y sustitución del sistema de servicios públicos.

(b.) El Declarante crea y se reserva para sí mismo y para la Asociación una servidumbre general sobre los Bienes Inmuebles, las Unidades, los Elementos Comunes y los Elementos Comunes Limitados para el acceso, los servicios públicos, el drenaje y la instalación, sustitución, reparación y mantenimiento de los Sistemas de Servicios Públicos. En virtud de esta servidumbre, el Declarante o la Asociación podrán construir y mantener las instalaciones, equipos y accesorios necesarios en los Bienes Inmuebles, así como fijar, reparar y mantener el paisajismo, cercas, tuberías y accesorios de agua, aguas residuales tratadas, riego con efluentes y alcantarillado, accesorios de gas, electricidad, calefacción y refrigeración, accesorios de teléfono y otras telecomunicaciones, cables, circuitos, conductos y medidores, y cualquier otra mejora o accesorio perteneciente o relacionado con los sistemas de servicios públicos. Si alguna empresa de servicios públicos o cuasi públicos que preste un servicio cubierto por la servidumbre general creada en la presente Declaración solicita una servidumbre específica, el Declarante y la Asociación podrán conceder dicha servidumbre sobre el Bien Inmueble, los Elementos Comunes, los Elementos Comunes Limitados y las Unidades.

Sección 2.12 Servidumbres de mapas y planos. Las servidumbres para servicios públicos y otros fines sobre y a través de los bienes inmuebles se describen en el Anexo B y se podrán conceder otras servidumbres de conformidad con la presente Declaración o por la autoridad reservada en cualquier documento registrado.

Sección 2.13 Servidumbres de emergencia. Por la presente se concede una servidumbre no exclusiva de entrada y salida a todos los agentes de policía, sheriffs, bomberos, ambulancias y otras agencias o personas de emergencia similares para que puedan acceder a cualquier parte de la Comunidad para desempeñar sus funciones.

Sección 2.14 Servidumbre de construcción. El Declarante se concede a sí mismo una servidumbre para realizar trabajos de garantía, reparaciones y completar la construcción de las Unidades, los Elementos Comunes y los Elementos Comunes Limitados, incluso después de la transmisión de una Unidad a un Propietario, tras notificarlo y coordinarlo con la Asociación, el Propietario o cualquier Residente. Esta servidumbre incluye el derecho a controlar los trabajos y las reparaciones. Estos derechos de servidumbre no deben interpretarse como derechos de desarrollo u otros derechos permitidos por la Ley, sino como derechos de servidumbre independientes de la Ley y basados en el derecho consuetudinario.

ARTÍCULO 3. MEMBRESÍA DE LA ASOCIACIÓN, INTERESES ASIGNADOS Y LA ASOCIACIÓN PRINCIPAL

Sección 3.1 Afiliación.

- (a) Toda persona que sea propietaria de cualquier unidad es miembro de la Asociación.
- (b) La membresía es inherente a la propiedad de una unidad y no puede separarse de ella.
- (c) La propiedad de una unidad es el único requisito para ser miembro.
- (d) Ningún propietario, ya sea una o más personas, puede tener más de una membresía por unidad que posea.

(e) La membresía no incluye a las personas que poseen una participación en una unidad únicamente como garantía del cumplimiento de una obligación, y la concesión de una garantía real no pone fin a la membresía del propietario en la Asociación.

Sección 3.2 Intereses asignados.

(a) Votación. Cada unidad tiene derecho a un voto ponderado según la participación asignada al propietario, independientemente de la superficie de la unidad. Cuando más de una persona es propietaria de una unidad, el voto de la unidad debe ejercerse según lo determinen los propietarios entre ellos. El voto asignado a una unidad debe emitirse en bloque, sin dividir ni fraccionar el voto. Si más de una persona pretende ejercer el voto de una unidad, el voto de la unidad será nulo.

(b) Gastos comunes. Salvo lo dispuesto a continuación o en cualquier otra parte de los documentos rectores, todas las cuotas se calculan en función de la participación asignada al propietario de la unidad.

(c) Participaciones en la copropiedad de los elementos comunes. El porcentaje de participación de cada propietario en los elementos comunes es igual a la participación asignada al propietario.

Sección 3.3. Objetivos generales, facultades, autoridad y restricciones de la Asociación.

(a) La Asociación, actuando a través de su Junta Directiva, desempeñará funciones y gestionará la Comunidad para cumplir los fines establecidos en los Documentos Rectores.

(b) La Asociación, actuando a través de su Junta, tiene todas las facultades necesarias o convenientes para llevar a cabo los fines de la Asociación.

(c) La Asociación, actuando a través de la Junta, gestionará los asuntos comerciales de la Comunidad. A menos que los Documentos Rectores o la Ley reserven alguna facultad a los Propietarios, la Junta ejercerá todas las facultades de la Asociación.

(d) La Asociación se rige por la Ley, los Documentos Rectores y otras leyes aplicables.

(e) Mediante resolución escrita, la Junta podrá delegar autoridad en un agente administrativo. Sin embargo, ninguna delegación exime a la Junta de su responsabilidad última en la gestión de la Asociación.

Sección 3.4 Reuniones de la Asociación y la Junta. La Junta celebrará reuniones de conformidad con la Ley y los Estatutos.

(a) Todas las reuniones de la Asociación y de la Junta estarán abiertas a todos los Propietarios, o a cualquier persona designada por escrito por un Propietario como su representante, excepto cuando la Junta se reúna en sesión ejecutiva de conformidad con la Ley.

(b) La Asociación pondrá a disposición de todos los propietarios los órdenes del día de las reuniones para su examen.

Sección 3.5 Políticas de gobernanza. La Asociación podrá adoptar y mantener Políticas de Gobernanza para guiar la gobernanza y el funcionamiento de la Asociación. Estas Políticas de Gobernanza deberán incluir las políticas exigidas por la Ley y podrán incluir cualquier otra política que la Asociación considere necesaria y apropiada.

Sección 3.6 Control del declarante. Durante el período de control del declarante, este se reserva la facultad de nombrar y destituir a los directivos y consejeros.

Sección 3.7 Entregas del declarante a la asociación. En un plazo de sesenta días después de que los propietarios, excepto el declarante, elijan a la mayoría de los directores, el declarante entregará a la asociación todos los bienes de los propietarios y de la asociación que estén en su poder o bajo su control, de conformidad con la Ley.

Sección 3.8 Elecciones iniciales de los propietarios de los miembros de la junta. De conformidad con la Ley:

(a) En un plazo máximo de sesenta días tras la transmisión del veinticinco por ciento de las unidades que puedan crearse a propietarios distintos del declarante, al menos un director y no menos del veinticinco por ciento de los directores de la junta deberán ser elegidos por propietarios distintos del declarante.

(b) A más tardar sesenta días después de la transferencia del cincuenta por ciento de las Unidades a Propietarios distintos del Declarante, al menos un tercio de los Directores deberán ser elegidos por Propietarios distintos del Declarante.

(c) Una vez finalizado el periodo de control del declarante, los propietarios elegirán a todos los directores de conformidad con la Ley y los estatutos.

Sección 3.9 El Declarante puede renunciar a sus derechos. En cualquier momento antes de que finalice el Período de Control del Declarante, este puede renunciar al derecho de nombrar y destituir a los Directores y Funcionarios.

ARTÍCULO 4. CUOTAS

Sección 4.1 Facultad y finalidad de las cuotas. La Asociación podrá imponer cuotas de conformidad con la Ley. Las Asociaciones impondrán cuotas con una frecuencia no inferior a la anual, y las cuotas se basarán en un presupuesto anual aprobado de conformidad con la Sección 4.11.

Sección 4.2 Cuotas por gastos comunes. La Asociación impondrá, recaudará y utilizará las cuotas por gastos comunes para cumplir con las obligaciones de la Asociación en virtud de la presente Declaración.

Sección 4.3 Tasas por servicios públicos. Si se factura algún servicio público o similar a la Asociación, los costes de dicho servicio se dividirán a partes iguales entre los propietarios según su participación asignada y se pagarán como tasa por servicios públicos. Las tasas por servicios públicos pueden aplicarse a la electricidad, el gas, el agua, las aguas pluviales y el alcantarillado que dan servicio a los elementos comunes, así como a la recogida de basuras y el reciclaje de la comunidad. La Asociación puede adoptar políticas de gobernanza para la facturación y el cobro de las tasas por servicios públicos.

Sección 4.4. Cuota de seguro. La Asociación pagará los seguros exigidos por la Declaración mediante el cobro de cuotas de seguro. Los costes de los seguros exigidos por la Declaración se repartirán a partes iguales entre los propietarios en función de su participación asignada. No obstante, si la Junta determina que alguna unidad presenta un riesgo especial, podrá asignar las cuotas de seguro en proporción al riesgo.

Sección 4.5 Cuotas específicas por unidad. La Asociación podrá imponer cuotas específicas a una o varias unidades por:

(a) cualquier gasto o responsabilidad en que incurra la Asociación como resultado de un acto intencionado, negligente o ilícito de un propietario, los residentes de la unidad, sus licenciarios, o multas impuestas por cualquier incumplimiento por parte de cualquiera de estas partes del documento rector;

(b) cualquier gasto relacionado con el mantenimiento, la reparación o la sustitución de un elemento común limitado, que la Asociación imputará a la unidad o unidades a las que se haya asignado dicho elemento común limitado, de forma equitativa o en cualquier otra proporción equitativa que determine la Asociación;

(c) cualquier gasto que beneficie a menos de todas las Unidades, o que beneficie de manera desproporcionada a algunas Unidades, que la Asociación podrá imputar equitativamente a aquellas Unidades beneficiadas en función del beneficio recibido o en cualquier otra proporción equitativa que la Asociación determine;

(d) cualquier gasto de servicios públicos que el proveedor de servicios públicos no cobre por separado a la Unidad o al Propietario, con o sin medición separada o evaluación por parte de una entidad independiente con experiencia en la determinación de asignaciones.

Sección 4.6 Obligación personal de pago de cuotas.

(a) Cada propietario pagará a la Asociación:

(i) Las cuotas de gastos comunes;

(ii) Las cuotas de seguro;

(iii) Las cuotas de servicios públicos;

(iv) Cuotas específicas de la unidad; y

(v) cualquier otra cuota autorizada en virtud de la presente Declaración o de la Ley.

(b) Las cuotas son obligación personal de la persona que era propietaria cuando venció la cuota. No obstante, si un predecesor en el título no paga alguna cuota, el sucesor en el título es responsable de todas las cuotas, incluidas las acumuladas antes de la transferencia del título y todos los cargos correspondientes al mes en que se transfirió el título.

Sección 4.7 Inicio de las cuotas. Las cuotas pueden comenzar a partir de la primera transmisión de una unidad a un propietario que no sea el declarante. Antes de la transmisión de la primera unidad, el declarante es responsable del pago de todos los gastos de la asociación.

Sección 4.8 Gravamen por cuotas. Todas las cuotas, junto con los cargos, intereses, costes y honorarios razonables de abogados en que se haya incurrido, hasta el importe máximo permitido por la Ley, constituyen un gravamen continuo sobre la unidad a la que se aplica la cuota. La Asociación podrá inscribir un aviso de gravamen en los registros de bienes inmuebles del condado de San Juan, Colorado, que acredite dicho gravamen.

Sección 4.9 Pago de cuotas. Las cuotas se pagarán de la forma y en las fechas fijadas por la Asociación. Ningún propietario podrá eximirse de su responsabilidad ni retener el pago de las cuotas por ningún motivo, incluyendo el no uso de los elementos comunes, el incumplimiento por parte de la Asociación de su obligación de prestar servicios o cumplir con sus obligaciones en virtud de la presente Declaración, o las molestias o incomodidades derivadas del cumplimiento de las obligaciones de la Asociación.

Sección 4.10 Cuotas atrasadas. Todas las cuotas y cargos relacionados que no se paguen en la fecha de vencimiento o antes de ella se considerarán atrasados, y el propietario incurrirá en incumplimiento de la presente Declaración. La Asociación impondrá recargos por mora, cobrará intereses, recuperará los honorarios razonables de los abogados y otros gastos legales, y ejecutará su derecho de retención de conformidad con sus Políticas de Gobierno y en cumplimiento de la Ley. La Asociación podrá suspender los derechos de voto de los propietarios que tengan un atraso de sesenta días o más en el pago de las cuotas.

Sección 4.11 Presupuesto.

(a) Antes del inicio de cada ejercicio fiscal, la Asociación preparará un presupuesto provisional que cubra los costes estimados de funcionamiento de la Comunidad durante el próximo ejercicio fiscal.

(b) La Asociación entregará el presupuesto propuesto a cada propietario y fijará una fecha para una reunión de los propietarios con el fin de examinar el presupuesto propuesto de conformidad con la Ley.

(c) El presupuesto propuesto y las cuotas que en él se proponen entrarán en vigor a menos que sean rechazados en una reunión de la Asociación debidamente convocada por la mayoría de los intereses asignados.

(d) Si los propietarios rechazan el presupuesto propuesto, o si la Asociación no propone un presupuesto, hasta que se apruebe un nuevo presupuesto, el presupuesto vigente del año anterior seguirá vigente durante el año siguiente. En tal caso, la Asociación podrá proponer un nuevo presupuesto en cualquier momento del año.

(e) Un presupuesto ratificado o aprobado no funciona como una limitación de los gastos de la Asociación, sino más bien como una estimación de los gastos comunes.

Sección 4.12 Cuotas especiales. Además de la cuota de gastos comunes, la Asociación podrá proponer una cuota especial de acuerdo con los procedimientos de reunión y notificación establecidos en la sección 4.11. Una cuota especial (salvo lo dispuesto en la presente Declaración en relación con la reparación o reconstrucción de daños por siniestros o expropiaciones) entrará en vigor a menos que sea rechazada en una reunión de la Asociación debidamente convocada por mayoría de los intereses asignados.

Sección 4.13 Fondo de trabajo. Cada propietario y futuro propietario deberá depositar en el momento del cierre ante la Asociación el doble de la cuota mensual de las cuotas de gastos comunes, cuotas de servicios públicos y cuotas de seguros, que la Asociación podrá utilizar para garantizar que dispone de fondos suficientes para hacer frente a gastos imprevistos, gastos de funcionamiento ordinarios o para financiar reservas.

Sección 4.14 Estado de cuenta. La Asociación proporcionará al propietario, al representante del propietario, al titular de la hipoteca o a la persona designada por el titular de la hipoteca un estado de cuenta en el que se indique el importe de las cuotas impagadas que se hayan impuesto a la unidad de conformidad con la Ley.

Sección 4.15 Fondos excedentes. La Asociación aplicará, pagará o acreditará cualquier fondo excedente:

- (a) a la cuenta de reserva de la Asociación;
- (b) a los propietarios en proporción a sus participaciones asignadas; o
- (c) contra futuras cuotas en proporción a la participación asignada al propietario.

Sección 4.16 Préstamos. La Asociación podrá solicitar préstamos y ceder ingresos futuros, incluido su derecho a recibir cuotas de intereses asignados, pero solo con el voto afirmativo de la mayoría de los presentes y votantes, en una reunión convocada de conformidad con los estatutos.

ARTÍCULO 5. RESPONSABILIDADES DE MANTENIMIENTO

Sección 5.1 Responsabilidades de mantenimiento del propietario.

(a) Cada propietario deberá limpiar, mantener, reparar, sustituir, mejorar y mantener en buen estado todas las partes de su unidad, excepto aquellas que sean responsabilidad de la Asociación en virtud de la sección 5.2. La Asociación podrá adoptar normas y reglamentos más detallados que regulen las responsabilidades de mantenimiento de los propietarios. Esta responsabilidad de mantenimiento incluye la responsabilidad de mantener limpios, conservar, reparar, sustituir o mejorar:

- (i) los materiales que componen las superficies acabadas de las paredes, suelos y techos;
- (ii) la limpieza exterior de superficies acristaladas;
- (iii) puertas interiores, puertas corredizas de vidrio, entradas, marcos de puertas y herrajes que forman parte del sistema de entrada de una unidad (excepto el pintado o barnizado periódico de la superficie exterior de las puertas de entrada y los marcos de las puertas);
- (iv) tuberías y conductos mecánicos, líneas, conductos, conductos u otros aparatos que solo dan servicio a la Unidad, ya sea que se encuentren dentro o fuera de los límites de la Unidad;
- (v) todas las líneas de comunicaciones, televisión, teléfono, cable y electricidad, conductos, receptáculos y cajas que dan servicio únicamente a la Unidad desde el punto en que las líneas entran en la Unidad;
- (vi) las terrazas o balcones y las barandillas pertenecientes a la Unidad, pero no la integridad estructural del balcón;
- (vii) calentadores de agua y tuberías, conductos u otros aparatos asociados que dan servicio a la Unidad;
- (viii) cualquier luminaria y bombilla situada en el patio o balcón de la unidad;
- (ix) cualquier parte de los sistemas de calefacción y aire acondicionado, incluidos el compresor del aire acondicionado y el ventiloconvector que dan servicio a la Unidad, ya se encuentren dentro o fuera de los límites de la Unidad; y
- (x) el control de plagas dentro de la Unidad.

(b) Además, cada propietario deberá:

- (i) mantener cualquier elemento común limitado que sirva o sea accesorio a su unidad en condiciones ordenadas, limpias e higiénicas, libre de bienes personales, agua, nieve, hielo, basura y escombros;
- (ii) cumplir con su responsabilidad de manera que no moleste injustificadamente a otros residentes;
- (iii) informar sin demora a la Asociación de cualquier defecto o necesidad de reparación de los que sea responsable la Asociación;
- (iv) pagar el costo de reparar, reemplazar o limpiar cualquier daño causado por un acto intencional o negligente del propietario, los residentes de la unidad del propietario o los licenciarios del propietario;
- (v) reparar los daños incidentales causados a otra unidad, a los elementos comunes o a los elementos comunes limitados como resultado de la realización de trabajos que sean responsabilidad del propietario.

(c) La Asociación podrá exigir a cualquier propietario que realice cualquier acto o trabajo que afecte a las partes de la comunidad que sean responsabilidad del propietario en materia de mantenimiento.

(d) Si algún propietario incumple cualquiera de los requisitos establecidos en la sección 5.1, la Asociación le enviará una notificación por escrito, tras lo cual la Asociación podrá realizar la acción o el trabajo requerido a cargo del propietario. La Asociación podrá cobrar el coste al propietario como una cuota específica por unidad. La Asociación podrá entrar en las unidades para realizar cualquier trabajo descrito en esta sección 5.1 durante un horario razonable y tras notificarlo con antelación razonable al propietario y a los residentes.

Sección 5.2 Mantenimiento por parte de la Asociación.

(a) La Asociación mantendrá, sustituirá y mejorará los elementos comunes y los elementos comunes limitados, incluyendo:

- (i) la integridad estructural del edificio, incluidos los cimientos;
- (ii) el revestimiento exterior del edificio;
- (iii) los tejados, la cubierta del tejado, las vigas del tejado, los canalones y los bajantes;
- (iv) pintura o barnizado de los marcos exteriores de las ventanas y los cristales de las ventanas;
- (v) pintura o barnizado de las puertas de entrada exteriores y los marcos de las puertas;
- (vi) el mantenimiento y la sustitución de puertas y marcos de puertas que forman parte del sistema de entrada de una unidad (pero no los mecanismos de cierre ni los herrajes de las puertas);
- (vii) todas las tuberías, líneas, conductos, canalizaciones u otros aparatos que den servicio a más de una unidad;
- (viii) todas las comunicaciones, televisión, teléfono, líneas eléctricas y de cable, receptáculos y cajas hasta que las líneas entren en la Unidad;
- (ix) paisajismo;
- (x) todas las aceras (excepto los patios), incluida la retirada de nieve; y
- (xi) control de plagas en los elementos comunes.

(b) La Asociación podrá reubicar cualquier parte del sistema de aire acondicionado, calefacción, fontanería, ventilación, extracción o eléctrico que dé servicio a una Unidad en particular.

(c) Con la aprobación de la mayoría de los Intereses Asignados, la Asociación podrá asumir responsabilidades adicionales de mantenimiento, reparación o sustitución.

Sección 5.3 Normas de mantenimiento e interpretación. Las normas de mantenimiento y la aplicación e interpretación de las obligaciones de mantenimiento en virtud de la presente Declaración pueden variar de un mandato de la Junta a otro. Estas variaciones no constituirán una renuncia por parte de la Asociación a su derecho a hacer cumplir las normas de mantenimiento en virtud del presente artículo 5.

Sección 5.4 Responsabilidad por daños.

(a) La Asociación reparará los daños incidentales causados a cualquier Unidad como resultado de cualquier trabajo que realice la Asociación.

(b) La Asociación no se hace responsable de las lesiones o daños a personas o bienes causados por las condiciones meteorológicas, cualquier propietario, cualquier otra persona, cualquier servicio público, la lluvia, nieve o hielo que se filtre o fluya de los elementos comunes, o de cualquier tubería, desagüe, conducto, aparato o equipo cuyo mantenimiento sea responsabilidad de la Asociación, excepto en el caso de lesiones o daños que se produzcan después de que una persona haya notificado por escrito a la Asociación la condición o el riesgo específico, y la Asociación no haya actuado con la debida diligencia para corregir la condición o el riesgo en un plazo razonable. La Asociación no se hace responsable de

Cualquier persona por daños o lesiones causados por el incumplimiento por parte de la Asociación de sus responsabilidades en virtud del presente artículo 5, cuando dichos daños o lesiones no sean un resultado previsible y natural del incumplimiento de sus responsabilidades por parte de la Asociación. Los propietarios no reclamarán ninguna disminución o reducción de las cuotas por el supuesto incumplimiento por parte de la Asociación de tomar una medida o desempeñar una función que deba tomar o desempeñar en virtud de la presente Declaración, ni por las molestias o incomodidades derivadas de las reparaciones o mejoras que sean responsabilidad de la Asociación, ni por cualquier medida tomada por la Asociación para cumplir con cualquier ley, ordenanza o cualquier orden o directiva de cualquier autoridad gubernamental.

Sección 5.5 Moho y hongos. La Asociación y los propietarios deberán:

- (a) Investigar sin demora para determinar el origen de cualquier fuga de agua y el alcance del problema tras descubrirla.
- (b) reparar cualquier fuga en sus respectivas áreas de mantenimiento;
- (c) asegurarse de que cualquier material de construcción que haya absorbido agua y no se haya secado completamente sea retirado y sustituido; y
- (d) limpiar cualquier área donde aparezca moho o hongos con productos aceptados por la industria y diseñados para inhibir el crecimiento de moho o hongos.

Sección 5.6 Radón. Los propietarios pueden realizar pruebas para detectar la presencia de gas radón y adquirir e instalar dispositivos para detectar o mitigar el gas radón. Si los dispositivos requieren modificaciones exteriores en la unidad, el propietario debe obtener el consentimiento previo por escrito de la Asociación, de conformidad con el artículo 6. Cada propietario eximirá a la Asociación de cualquier reclamación o responsabilidad relacionada con el gas radón.

Sección 5.7 Inspección, mantenimiento, reparación y sustitución de componentes de alto riesgo.

- (a) La Asociación podrá determinar qué accesorios y electrodomésticos constituyen componentes de alto riesgo.
- (b) La Asociación podrá exigir una o varias de las siguientes medidas en relación con los componentes de alto riesgo:
 - (i) Los componentes de alto riesgo deben sustituirse o repararse a intervalos específicos.
 - (ii) Los componentes de alto riesgo deben sustituirse o repararse con elementos o componentes que cumplan las normas o especificaciones particulares establecidas por la Asociación.
 - (iii) que, cuando se reparen o sustituyan componentes de alto riesgo, la instalación incluya componentes o accesorios adicionales;
 - (iv) que los componentes de alto riesgo sean sustituidos o reparados por contratistas que cuenten con licencias, formación o certificación profesional específicas, o por contratistas aprobados por la Asociación; y
 - (v) si la sustitución o reparación la realiza el propietario, que los componentes de alto riesgo sean inspeccionados por la Asociación.
- (c) La presente sección 5.7 no exime al propietario de su obligación de realizar y pagar todos los trabajos de mantenimiento, reparación y sustitución de los componentes de alto riesgo.

(d) Si algún propietario incumple o se niega a mantener, reparar o sustituir un componente de alto riesgo de acuerdo con los requisitos establecidos por la Asociación, esta podrá entrar en la unidad para inspeccionar, reparar, mantener o sustituir el componente de alto riesgo y cobrar el coste al propietario como una cuota específica de la unidad.

Sección 5.8 Incumplimiento del mantenimiento. Si la Asociación determina que un propietario ha incumplido o se ha negado a cumplir con sus obligaciones en virtud del presente artículo 5, la Asociación lo notificará por escrito al propietario. La notificación deberá indicar con razonable detalle el mantenimiento, la reparación o la sustitución que la Asociación considere necesarios. Si el propietario no completa el mantenimiento o la reparación en el plazo establecido por la Asociación, esta podrá realizar el mantenimiento, la reparación o la sustitución a cargo del propietario. La Asociación podrá cobrar los costes al propietario como una cuota específica de la unidad.

ARTÍCULO 6. CONTROLES ARQUITECTÓNICOS

Sección 6.1 Convenios arquitectónicos. Los propietarios, residentes y otras personas no podrán, sin obtener la aprobación previa por escrito de la Asociación:

- (a) realizar cambios que puedan afectar a la integridad estructural de cualquier edificio o a los sistemas de servicios públicos;
- (b) invadir los elementos comunes o los elementos comunes limitados; o
- (c) realizar ningún cambio, alteración o construcción en el exterior.

Sección 6.2 Alteración de las unidades.

(a) Alteraciones en el interior de las unidades.

(i) Los propietarios pueden realizar modificaciones o alteraciones en el interior de sus unidades que no afecten a los elementos comunes, los elementos comunes limitados o la estructura o las partes portantes de una unidad sin el consentimiento previo de la Asociación.

(ii) Los propietarios que deseen realizar modificaciones o alteraciones interiores en sus unidades que puedan afectar a los elementos comunes, los elementos comunes limitados o la estructura o las partes que soportan carga de una unidad deberán solicitarlo a la Asociación de conformidad con la sección 6.3. Si un propietario realiza una modificación interior o ejerce una carga excesiva sobre cualquier parte estructural o que soporte carga de una unidad que provoque lesiones o daños a otra unidad, Elemento Común o Elemento Común Limitado, el propietario indemnizará y eximirá de responsabilidad a los propietarios afectados y a la Asociación por cualquier reclamación, multa, sentencia, sanción, coste, responsabilidad o pérdida, así como por todas las sumas pagadas por la liquidación de reclamaciones, honorarios de abogados, consultores y peritos, que se deriven de los actos u omisiones del propietario.

(iii) Sustitución de moqueta por baldosas o suelos de madera. Los propietarios no sustituirán la moqueta por baldosas, mármol, vinilo, suelos de madera u otros materiales de superficie dura que se encuentren inmediatamente encima de otra unidad sin obtener la aprobación previa por escrito de la Asociación, de conformidad con la sección 6.3.

(b) Combinación de unidades. Los propietarios no podrán alterar las particiones intermedias entre las unidades. No se podrá combinar ninguna unidad sin el consentimiento previo por escrito de la Asociación.

(c) Reubicación de límites. Los propietarios no podrán reubicar los límites entre las unidades.

(d) Subdivisión de unidades. Los propietarios no podrán subdividir una unidad en unidades más pequeñas.

Sección 6.3 Medidas de la Asociación. La Asociación es el único árbitro de las solicitudes de modificaciones arquitectónicas y puede denegar su aprobación por cualquier motivo que no esté prohibido por la Ley. La Asociación puede adoptar normas y reglamentos relativos a las modificaciones arquitectónicas. Los propietarios deberán presentar por escrito las solicitudes de modificaciones arquitectónicas y proporcionar toda la información que la Asociación considere razonablemente necesaria para evaluar la solicitud, incluidos los informes y planos elaborados por ingenieros y arquitectos colegiados. Los propietarios deberán cumplir con todos los requisitos del código de construcción y obtener todos los permisos gubernamentales necesarios. Como condición para la aprobación, el propietario y sus sucesores en interés asumirán toda la responsabilidad del mantenimiento, la reparación, la sustitución y el seguro de la modificación, a menos que la Asociación acuerde lo contrario por escrito. La Asociación podrá exigir al propietario que firme un acuerdo en el que se establezcan las condiciones de la aprobación y que lo inscriba en el registro de la propiedad del condado de San Juan, Colorado.

Sección 6.4. Autoridad de la Asociación para contratar consultores. La Asociación podrá seleccionar y contratar consultores profesionales para que le ayuden a revisar las solicitudes e inspeccionar el trabajo realizado. El propietario que solicite una modificación arquitectónica deberá pagar los honorarios de los consultores contratados, independientemente de que la solicitud sea aprobada o no. La Asociación podrá exigir el pago de los honorarios antes de revisar y aprobar una solicitud.

Sección 6.5 Invasiones de elementos comunes. La Asociación podrá dar su consentimiento por escrito para permitir que un propietario invada los elementos comunes o los elementos comunes limitados. La Asociación podrá exigir que se elimine cualquier cambio, alteración o construcción no aprobada en los elementos comunes o los elementos comunes limitados.

Sección 6.6 Variaciones. La Asociación podrá conceder variaciones o ajustes de cualquier restricción impuesta por esta Declaración o las Normas y Reglamentos para superar dificultades prácticas y penurias innecesarias con respecto a la topografía, las obstrucciones naturales, la estética o las consideraciones medioambientales, si dicha variación no es materialmente perjudicial o dañina para otras Unidades, Elementos Comunes o Elementos Comunes Limitados. Todas las variaciones deberán hacerse por escrito. A los efectos de la presente sección 6.6, la imposibilidad de obtener la aprobación de cualquier organismo gubernamental, la expedición de cualquier permiso o las condiciones de cualquier financiación no se considerarán dificultades que justifiquen una variación.

Sección 6.7. No renuncia a aprobaciones futuras. La aprobación de cualquier solicitud por parte de la Asociación no implica la renuncia al derecho de la Asociación a denegar la aprobación de cualquier solicitud similar en el futuro.

Sección 6.8 Cumplimiento. La Asociación podrá detener cualquier construcción que no se ajuste a la solicitud aprobada. La Asociación también podrá detener cualquier construcción si el Propietario no presenta una solicitud y obtiene la aprobación por escrito de la Asociación antes de comenzar la construcción. La Asociación podrá exigir al propietario que elimine cualquier mejora o modificación y restaure la propiedad a su estado anterior si el propietario no obtiene la aprobación previa por escrito de la Asociación o realiza mejoras que no se ajusten a la solicitud aprobada. La Asociación podrá imponer multas si el propietario no obtiene la aprobación previa por escrito o realiza obras que no se ajusten a la solicitud aprobada.

ARTÍCULO 7. CONVENIOS Y RESTRICCIONES DE USO

Sección 7.1 Convenios y restricciones de uso en general. Todos los bienes inmuebles se mantendrán, utilizarán y disfrutarán con sujeción a los convenios y restricciones de uso del presente artículo 7.

Sección 7.2 Responsabilidad del propietario en materia de cumplimiento. Los propietarios deberán garantizar que los residentes y los licenciarios del propietario cumplan con lo dispuesto en el artículo 7. La Asociación podrá tomar medidas contra el propietario por una infracción cometida por los residentes o los licenciarios del propietario, como si la infracción hubiera sido cometida por el propietario.

Sección 7.3 Uso de las unidades.

(a) Usos residenciales y comerciales auxiliares.

(i) Cada unidad se utilizará principalmente con fines residenciales. No se podrá realizar ninguna actividad comercial o empresarial desde una unidad o cualquier parte de la comunidad, salvo que los residentes puedan realizar actividades comerciales auxiliares dentro de la unidad si la actividad comercial:

- (A) no es evidente ni detectable a simple vista, por el sonido o el olor desde el exterior de la Unidad;
- (B) no implica visitas a la Unidad por parte de empleados, clientes, proveedores u otros invitados comerciales en un volumen mayor del que cabría esperar normalmente para los huéspedes que visitan una Unidad residencial sin actividad comercial;
- (C) cumple con todos los requisitos de zonificación;
- (D) no aumenta el tráfico en la comunidad por encima de lo que cabría esperar normalmente de las unidades de la comunidad sin actividad comercial;
- (E) no aumenta la prima del seguro que paga la Asociación ni afecta negativamente a la capacidad de la Asociación para obtener cobertura de seguro;
- (F) es coherente con el carácter residencial de la comunidad y no constituye un uso molesto, peligroso u ofensivo, ni amenaza la seguridad de otros residentes; y
- (G) no da lugar a un uso sustancialmente mayor de los elementos comunes, los elementos comunes limitados o los servicios de la Asociación.

(ii) Los términos «negocio» y «comercio» utilizados en esta sección 7.3 tienen su significado habitual y generalmente aceptado e incluyen cualquier ocupación, trabajo o actividad realizada de forma continuada que implique el suministro de bienes o servicios a personas distintas de la familia del residente y por la que este reciba una remuneración, compensación u otra forma de contraprestación, independientemente de si:

- (A) la actividad se realice a tiempo completo o parcial;
- (B) la actividad tiene por objeto generar beneficios o los genera; o
- (C) se requiere una licencia para la actividad.

(b) Ocupación. Si el propietario es una sociedad anónima, sociedad colectiva, fideicomiso u otra entidad jurídica que no sea una persona física, el propietario deberá designar por escrito a la Asociación los nombres de los residentes.

(c) Prohibición de que una misma persona física sea propietaria de más de una unidad. Ninguna persona física podrá ser propietaria de más de una unidad sin el consentimiento previo por escrito de la Asociación.

(d) Arrendamiento. La comunidad está restringida a la ocupación principalmente por parte de los propietarios. Salvo lo dispuesto en los convenios de asequibilidad, se prohíbe la ocupación y el arrendamiento de unidades. Sin embargo, si un propietario arrienda su unidad de conformidad con los convenios de asequibilidad, deberá comunicar por escrito a la Asociación los nombres de los residentes.

Sección 7.4 Uso de los elementos comunes. Los propietarios, residentes y licenciarios no obstruirán los elementos comunes, ni podrán guardar, almacenar o retirar nada de los elementos comunes sin el consentimiento previo por escrito de la Asociación. La Asociación no se hace responsable ante ningún propietario, residente o licenciario por la pérdida o el daño, por robo o cualquier otra causa, de cualquier bien personal que pueda estar almacenado en cualquier elemento común. Si la Asociación determina que existe una infracción, tras colocar un aviso por escrito en el bien personal o en la puerta principal de la unidad del propietario del bien personal, la Asociación podrá retirar y desechar o almacenar el bien personal. Ni la Asociación ni sus agentes tienen la obligación de devolver, reemplazar o reembolsar al propietario de los bienes personales. El aviso debe incluir el nombre y el número de teléfono de la persona que retiró los bienes y el nombre y el número de teléfono de una persona de contacto en relación con la infracción. Si la Asociación determina que existe una emergencia, podrá retirar los bienes personales sin previo aviso. La Asociación impondrá multas o utilizará otros recursos en lugar de ejercer su autoridad para retirar los bienes personales.

Sección 7.5 Uso de elementos comunes limitados. El uso de los elementos comunes limitados está restringido exclusivamente al propietario y a los residentes de la unidad a la que se asigna el elemento común limitado y a sus licenciarios. La Asociación puede adoptar normas y reglamentos que rijan el uso de los elementos comunes limitados. Los propietarios y residentes asumen toda la responsabilidad por la custodia de los bienes personales que se encuentren en los elementos comunes limitados y, por la presente, eximen a la Asociación de todas las reclamaciones, daños, multas, sentencias, costos y responsabilidades que surjan del robo o accidente de los bienes personales almacenados en los elementos comunes limitados.

Sección 7.6 Cumplimiento de las leyes y requisitos de seguro. No se puede hacer ni mantener nada en la comunidad que:

- (a) aumente la tarifa del seguro de la comunidad o de cualquier unidad;
- (b) violar cualquier ley, norma, ordenanza, reglamento, permiso u otros requisitos válidamente impuestos por cualquier organismo gubernamental; o
- (c) aumente los gastos comunes.

Sección 7.7 Prohibición de causar molestias.

(a) Los residentes no realizarán actividades dentro de una unidad ni utilizarán una unidad de manera que interfiera de forma injustificada o cause perturbaciones injustificadas al uso y disfrute tranquilo de su unidad por parte de otro residente.

(b) Los residentes no realizarán actividades nocivas, destructivas, ofensivas o insalubres dentro de la comunidad. Los residentes no utilizarán ni permitirán el uso de una unidad o cualquier parte de la comunidad que pueda poner en peligro a personas o propiedades, molestar, perturbar o causar vergüenza o incomodidad a otros residentes de manera injustificada, o constituir una molestia. La Asociación podrá adoptar normas y reglamentos que definan específicamente las molestias prohibidas.

(c) La Asociación y los residentes agraviados podrán solicitar una reparación legal contra un residente por acciones, actividades o conductas que perturben o perjudiquen de manera injustificada su disfrute pacífico y seguro. La Asociación podrá exigir a los residentes agraviados que soliciten reparación personalmente ante la

asociación intervenga y comience a aplicar medidas coercitivas. Los propietarios y residentes no podrán solicitar una reparación legal contra la asociación por cualquier pérdida, daño o incumplimiento de la presente sección 7.7 hasta que el propietario o residente perjudicado haya emprendido acciones legales contra el residente infractor.

Sección 7.8 Mascotas. La Asociación podrá adoptar normas y reglamentos que regulen las mascotas domésticas. Los residentes indemnizarán y eximirán de responsabilidad a la Asociación por cualquier pérdida, reclamación o responsabilidad relacionada con la tenencia o el mantenimiento de mascotas dentro de la Comunidad.

Sección 7.9 Vehículos y estacionamiento. La Asociación asignará una plaza de estacionamiento a cada unidad. Las plazas de estacionamiento son elementos comunes limitados. La Asociación podrá asignar plazas de estacionamiento para acomodar a personas con discapacidades. La Asociación podrá adoptar normas y reglamentos que regulen el estacionamiento.

Sección 7.10 Calefacción de las unidades en los meses más fríos. Para evitar que las tuberías de agua se rompan durante el tiempo frío, los termostatos de las unidades deben mantenerse a una temperatura mínima de 55 °F siempre que se prevea que la temperatura alcance o supere los 32 °F. Los propietarios y residentes deberán tomar todas las medidas razonables para garantizar que los equipos de calefacción funcionen correctamente. Cuando los equipos de calefacción no funcionen correctamente, el propietario o residente deberá informar inmediatamente a la Asociación. La Asociación podrá multar a cualquier propietario o residente por no mantener la temperatura mínima en su unidad, y los propietarios asumirán la responsabilidad financiera por cualquier pérdida, daño o reclamación relacionada con el incumplimiento de la obligación de mantener la calefacción en sus unidades de acuerdo con esta sección 7.10.

Sección 7.11 Carteles. La Asociación podrá adoptar normas y reglamentos que regulen los carteles dentro de la comunidad y que cumplan con la Ley y otras leyes aplicables.

Sección 7.12 Basura y residuos. Los residentes deberán retirar periódicamente toda la basura y los residuos de sus unidades. Los residentes no deberán depositar basura ni residuos en los elementos comunes ni en los elementos comunes limitados. Los residentes deberán desechar la basura y los residuos en bolsas selladas adecuadas y depositarlas en los contenedores de basura o contenedores de residuos designados por la Asociación.

Sección 7.13 Antenas y antenas parabólicas. La Asociación podrá adoptar normas y reglamentos que regulen la instalación y el uso de antenas y antenas parabólicas.

Sección 7.14 Consumo y cultivo de marihuana. La Asociación podrá adoptar normas y reglamentos que regulen el consumo y el cultivo de marihuana.

Sección 7.15 Normas y reglamentos. La Asociación podrá adoptar, modificar y derogar normas y reglamentos relativos a las unidades, los elementos comunes y los elementos comunes limitados, con sujeción a lo siguiente:

(a) Uniformidad. La Asociación aplicará las normas y reglamentos de manera razonable y uniforme. La Asociación tratará de manera similar a los propietarios y residentes que se encuentren en situaciones similares.

(b) Copias. La Asociación pondrá a disposición de cada propietario y residente que lo solicite copias de las normas y reglamentos.

(c) Cumplimiento obligatorio. Cada propietario y residente deberá cumplir con las normas y reglamentos.

(d) Autoridad de las normas y reglamentos. Las normas y reglamentos tienen la misma autoridad, fuerza y efecto que si se hubieran incluido íntegramente en la presente Declaración. En caso de conflicto entre las normas y reglamentos y la presente Declaración, prevalecerá esta última.

(e) Cumplimiento de la Ley. Las Normas y Reglamentos deben cumplir con la Ley y otras leyes aplicables.

Sección 7.16 Uso de las frases. Los propietarios y residentes no utilizarán las frases «Anvil Townhomes», «Anvil Townhomes, una comunidad de condominios» ni el logotipo de la comunidad o la asociación sin el consentimiento previo por escrito de la asociación.

ARTÍCULO 8. SEGURO

Sección 8.1 Seguro de la Asociación. La Asociación deberá obtener y mantener un seguro de propiedad, un seguro de responsabilidad civil general comercial y un seguro de fidelidad, tal y como exige la Ley. Con respecto a cada una de estas pólizas:

(a) El costo del seguro es un gasto común, y los propietarios pagarán el costo del seguro como una cuota de seguro. La Asociación podrá aumentar el nivel de cobertura del seguro por encima de lo que exige la Ley.

(b) Si la Asociación deja de tener un seguro de propiedad, de responsabilidad civil general comercial o de fidelidad por cualquier motivo, deberá notificarlo por escrito a los propietarios y residentes.

(c) La Asociación proporcionará certificados de seguro a cualquier propietario o residente que lo solicite por escrito.

(d) La Asociación revisará periódicamente las pólizas de seguro para determinar si son adecuadas.

Sección 8.2 Deducibles del seguro. La Asociación puede adoptar una Política de gobernanza con respecto a la responsabilidad por los deducibles. Si la Asociación no adopta una Política de gobernanza con respecto a la responsabilidad por los deducibles, los deducibles de las pólizas de la Asociación deberán ser pagados por las personas responsables de la reparación causada por el siniestro. Si el siniestro afecta a más de una unidad, o a una unidad y a los elementos comunes o elementos comunes limitados, la Asociación podrá repartir equitativamente la franquicia entre las personas que hayan sufrido pérdidas, en proporción al coste total de la reparación. Sin embargo, si la póliza de seguro establece que la franquicia se aplica a cada unidad por separado o a cada siniestro, cada propietario será responsable de pagar la franquicia correspondiente a su unidad. Si un propietario no paga la franquicia cuando se le exige en virtud de la presente sección 8.2, la Asociación podrá pagar la franquicia y cobrar el coste al propietario como una cuota específica de la unidad.

Sección 8.3 Seguro de los propietarios.

(a) Los propietarios deberán contratar y mantener un seguro de propiedad equivalente al valor total de reposición asegurable de sus unidades que no estén cubiertas por las pólizas de la Asociación. Previa solicitud, los propietarios deberán presentar un certificado de seguro a la Asociación.

(b) Los propietarios son responsables de obtener y mantener un seguro de propiedad para sus bienes personales y un seguro de responsabilidad civil para los eventos que ocurran dentro de sus unidades y los elementos comunes limitados. La Asociación no se hace responsable del incumplimiento por parte de un propietario de mantener el seguro requerido.

Sección 8.4 Fuente y asignación de los ingresos. Si los ingresos del seguro no son suficientes para pagar los costos de reconstrucción y reparación debido al incumplimiento por parte de la Asociación de mantener la cobertura requerida por la Sección 8.1 o la franquicia de la póliza de seguro, los Propietarios pagarán el costo adicional como Gasto Común. Si los ingresos del seguro no son suficientes para pagar los costos de reconstrucción y reparación por cualquier otra razón, la Asociación evaluará los costos adicionales en proporción al daño a las Unidades o Elementos Comunes Limitados como Evaluaciones Específicas de la Unidad o como un Gasto Común para cubrir el daño a los Elementos Comunes. Si quedan fondos excedentes después de la reconstrucción y reparación, esos fondos son fondos comunes de la Asociación.

Sección 8.5 Requisitos de reparación y reconstrucción. Si un siniestro daña o destruye la totalidad o parte de la comunidad, la Asociación deberá organizar y supervisar la reparación y restauración inmediatas de la estructura, a menos que los propietarios que posean al menos el 67 % de los intereses asignados, incluidos los propietarios de las unidades dañadas, y los titulares de derechos de primera hipoteca que representen al menos el 51 % de los votos de las unidades sujetas a una hipoteca de primera hipoteca voten en contra de la reconstrucción y reparación. En caso de daños o destrucción sustanciales, la Asociación deberá notificarlo por escrito a cada titular de un derecho de primera hipoteca y nada en esta declaración otorga prioridad a ningún propietario con respecto a la distribución de los ingresos del seguro sobre cualquier titular de un derecho de primera hipoteca.

Sección 8.6 Reclamaciones y ajustes por parte de la Asociación. La Asociación ajustará cualquier pérdida cubierta por una póliza de seguro de la Asociación. Los ingresos del seguro por una pérdida se pagarán a la Asociación y no a ningún titular de un derecho de retención de primer grado. La Asociación retendrá los ingresos del seguro para la reparación o restauración. La Asociación no tiene derecho a utilizar los ingresos del seguro para otros fines, a menos que haya un excedente después de que la propiedad dañada haya sido completamente reparada o restaurada.

Sección 8.7 Fondo de construcción. Los ingresos del seguro recaudados debido a un siniestro y los fondos recaudados por la Asociación como cuotas debido al siniestro constituyen un fondo de construcción. La Asociación desembolsará los fondos de construcción para pagar la reconstrucción y reparación a los contratistas y profesionales del diseño que realicen la reconstrucción o reparación.

Sección 8.8 Seguro del agente gestor. El agente gestor, si lo hubiera, deberá mantener un seguro de fidelidad de conformidad con la Ley.

ARTÍCULO 9. DERECHOS DEL TITULAR DE LA HIPOTECA

Sección 9.1 Abandono o rescisión. A menos que los titulares de la primera hipoteca que representen al menos el 51 % de los intereses asignados sujetos a una hipoteca de primer grado y los propietarios que posean al menos el 67 % de los intereses asignados den su consentimiento por escrito, la Asociación no rescindirá la Comunidad (excepto en caso de expropiación o destrucción sustancial, según lo dispuesto en la presente Declaración).

Sección 9.2 Responsabilidad por las cuotas. Cuando el titular de una hipoteca registrado u otro comprador de una unidad obtenga la titularidad en virtud de una ejecución hipotecaria judicial o extrajudicial, el titular de la hipoteca u otro comprador solo será responsable de las cuotas según lo dispuesto en la Ley. Las cuotas impagadas son gastos comunes que se pueden cobrar a los propietarios, incluido el comprador.

Sección 9.3 Notificación a los titulares de gravámenes de primer grado. Previa solicitud por escrito a la Asociación en la que se identifique el nombre y la dirección del titular del gravamen de primer grado y el número de la unidad, la Asociación notificará por escrito a cualquier titular de gravamen de primer grado:

- (a) cualquier pérdida por expropiación o cualquier pérdida por siniestro que afecte a una parte importante de la comunidad o de la unidad sobre la que tiene una hipoteca de primer grado;

- (b) cualquier morosidad en el pago de las cuotas adeudadas por un propietario sujeto a una hipoteca de primer grado del titular del primer grado de garantía que permanezca impagada durante sesenta días o más;
- (c) cualquier incumplimiento por parte de un propietario o residente de una unidad sobre la que un titular de primer gravamen ostente su hipoteca de primer grado de cualquier otra obligación en virtud de los documentos rectores que el propietario o residente no subsane en un plazo de sesenta días;
- (d) cualquier caducidad, cancelación o modificación sustancial de cualquier póliza de seguro mantenida por la Asociación; o
- (e) cualquier acción propuesta que requiera el consentimiento de un porcentaje específico de titulares de gravámenes de primer grado.

Sección 9.4. Sin prioridad. La presente Declaración no otorga a ningún propietario prioridad sobre el titular de la hipoteca de primer grado en la distribución de los ingresos del seguro o las indemnizaciones por expropiación por pérdidas o apropiación de los elementos comunes.

Sección 9.5 Notificación a la Asociación. A petición de la Asociación, cada Propietario deberá facilitar a la Asociación el nombre y la dirección de cualquier Titular de Primer Gravamen que posea una hipoteca de primer grado sobre la Unidad del Propietario.

ARTÍCULO 10. DERECHOS DE DESARROLLO

Sección 10.1 Derechos de desarrollo. El Declarante se reserva, durante noventa y nueve años después del registro de esta Declaración, los siguientes derechos de desarrollo:

- (a) completar las mejoras que se muestran en el mapa;
- (b) ejercer cualquier derecho otorgado al Declarante en la presente Declaración;
- (c) modificar las restricciones de uso del artículo 7;
- (d) nombrar o destituir a los directivos y consejeros durante el periodo de control del declarante;
- (e) modificar la presente Declaración de conformidad con la sección 13.4;
- (f) utilizar y permitir que otros utilicen servidumbres a través de los Elementos Comunes y los Elementos Comunes Limitados;
- (g) mantener oficinas de ventas móviles y de otro tipo, oficinas de administración y modelos en las Unidades propiedad del Declarante;
- (h) mantener carteles y publicidad en toda la Comunidad;
- (i) realizar trabajos de garantía y reparaciones, y almacenar materiales en áreas seguras, incluidas las Unidades, los Elementos Comunes Limitados y los Elementos Comunes;

Sección 10.2 Derechos transferibles. El Declarante podrá transferir cualquiera de los Derechos de Desarrollo de conformidad con la Ley.

Sección 10.3 Sin autorizaciones adicionales. Salvo lo establecido en la presente Declaración, el Declarante no necesita el consentimiento de los Propietarios o Titulares de Primeros Gravámenes para ejercer ningún Derecho de Desarrollo.

ARTÍCULO 11. ACCIONES POR DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Sección 11.1. Finalidad. Cualquier acción por defectos de construcción debe llevarse a cabo de conformidad con el presente artículo.

11. El presente artículo 11 no podrá ser enmendado, rescindido ni modificado de ningún otro modo sin el consentimiento previo por escrito del Declarante, independientemente de si el Período de Control del Declarante ha finalizado o si el Declarante es propietario en ese momento de alguna propiedad regida por la presente Declaración. El presente artículo 11 no se aplica a:

- (a) cualquier acción de la Asociación para evaluar o recaudar cualquier cuota o para hacer cumplir o ejecutar cualquier gravamen por cuotas;
- (b) cualquier acción del Declarante para hacer valer sus derechos de desarrollo;
- (c) cualquier acción relacionada con la ejecución o la extinción de cualquier gravamen mecánico sobre cualquier Unidad;
- (d) cualquier demanda para obligar a la mediación o al arbitraje de una reclamación o para ejecutar cualquier laudo o decisión de un arbitraje llevado a cabo de conformidad con el presente artículo 11; o
- (e) cualquier demanda para hacer cumplir un acuerdo de conciliación alcanzado mediante negociación o mediación.

Sección 11.2 Derecho a inspeccionar y reparar.

(a) Los profesionales de la construcción y el diseño podrán acceder a la comunidad (incluida la unidad en cuestión) en un momento razonable para inspeccionar la comunidad (incluida la unidad en cuestión) e investigar la acción por defectos de construcción.

(b) Los profesionales de la construcción y el diseño podrán reparar, sustituir y restaurar cualquier mejora, incluidas las unidades, los elementos comunes y los elementos comunes limitados, para resolver una acción por defectos de construcción.

Sección 11.3 Reclamaciones por defectos de construcción de la Asociación. La Asociación solo podrá iniciar una Acción por defectos de construcción de conformidad con la Ley.

Sección 11.4 Arbitraje. Como medio exclusivo para resolver mediante resolución de disputas contradictorias cualquier acción por defectos de construcción, una parte exigirá que la disputa se resuelva mediante arbitraje administrado por la Asociación Americana de Arbitraje de conformidad con sus Reglas de Arbitraje de la Industria de la Construcción. Cada parte consiente por la presente que cualquier disputa de este tipo se resuelva mediante arbitraje. La sentencia sobre el laudo dictado en cualquier arbitraje podrá ser presentada en cualquier tribunal que tenga jurisdicción. El árbitro deberá ser un abogado colegiado o un juez jubilado con un mínimo de diez años de experiencia en litigios por defectos de construcción.

Sección 11.5 Renuncia al juicio con jurado. LOS PROPIETARIOS Y EL DECLARANTE POR LA PRESENTE RENUNCIAN A CUALQUIER DERECHO A JUICIO, INCLUIDO EL JUICIO CON JURADO EN UN TRIBUNAL DE JUSTICIA, EN CUALQUIER ACCIÓN POR DEFECTOS DE CONSTRUCCIÓN.

Sección 11.6 Renuncia a daños y perjuicios. Los propietarios y el declarante renuncian por la presente al derecho de reclamar o recuperar daños especiales, secundarios, consecuentes, incidentales, punitivos o ejemplares, daños por angustia mental o estrés emocional, daños por dolor o sufrimiento, y daños por pérdidas o lesiones no económicas o por pérdidas o lesiones económicas derivadas.

Sección 11.7 Confidencialidad. Los propietarios y el declarante tratarán como confidenciales y no revelarán ningún alegato, procedimiento e información intercambiada o revelada durante la acción por defectos de construcción, ni la existencia, el contenido o el resultado del procedimiento, excepto:

- (a) cuando sea necesario en relación con la acusación o la defensa del arbitraje; o
- (b) para cumplir con una obligación impuesta por la ley.

ARTÍCULO 12. AUTORIDAD Y CUMPLIMIENTO

Sección 12.1 Cumplimiento y ejecución de los documentos rectores.

(a) Cumplimiento obligatorio. Todos los propietarios, residentes y licenciarios deberán cumplir con los documentos rectores. Los propietarios y residentes podrán tomar medidas para hacer cumplir los términos de los documentos rectores contra otro propietario o residente.

(b) Recursos de la Asociación. La Asociación podrá hacer cumplir los documentos rectores e imponer sanciones por su incumplimiento. La Asociación podrá:

- (i) imponer multas monetarias de conformidad con la Ley;
- (ii) suspender el derecho de voto de un propietario;
- (iii) suspender cualquier servicio prestado por la Asociación a un propietario, un residente o la unidad del propietario si este tiene más de treinta días de retraso en el pago de cualquier cuota u otro cargo adeudado a la Asociación;
- (iv) tomar medidas para poner fin a cualquier infracción de los documentos normativos, con sujeción a los requisitos establecidos en la presente Declaración o en la Ley;
- (v) exigir a un propietario, a su cargo, que elimine cualquier mejora en la unidad, Elementos comunes limitados o Elementos comunes que infrinjan los Documentos Rectores y restaurar la Unidad, los Elementos comunes limitados o los Elementos comunes a su estado anterior y, si el propietario no lo hace, la Asociación podrá entrar en la Unidad, los Elementos comunes limitados o los Elementos comunes y eliminar la infracción y restaurar la Unidad, los Elementos comunes limitados o los Elementos comunes a un estado sustancialmente igual al que existía anteriormente;
- (vi) registrar una notificación de infracción contra la Unidad identificando cualquier infracción no subsanada;
- (vii) Iniciar una acción civil para prohibir cualquier infracción o para recuperar daños monetarios, o ambos; y
- (viii) otras medidas previstas en la presente Declaración o en la legislación aplicable.

Sección 12.2 Incumplimiento. La Asociación tiene la facultad discrecional de emprender acciones coercitivas en cualquier caso concreto. El incumplimiento por parte de la Asociación de los Documentos Rectores en un caso concreto no se considerará una renuncia a su derecho a hacerlo en un caso posterior.

ARTÍCULO 13. MODIFICACIONES O RESCISIÓN

Sección 13.1 Modificación por parte de los propietarios. La presente Declaración y el Mapa podrán modificarse mediante el voto afirmativo, el acuerdo por escrito o cualquier combinación de voto afirmativo y acuerdo por escrito de los Propietarios que posean al menos el 67 % de los Intereses Asignados. Toda modificación deberá prepararse, ejecutarse, registrarse y certificarse de conformidad con la Ley.

Sección 13.2 Aprobación del titular de la hipoteca. Los titulares de la primera hipoteca que representen la mayoría de los intereses asignados deben aprobar cualquier modificación de esta Declaración que les afecte de manera significativa y adversa. La Asociación enviará la modificación propuesta por correo certificado a la dirección de cada titular de la primera hipoteca que figure en la escritura de fideicomiso registrada o en la cesión registrada. Se considerará que los titulares de la primera hipoteca que no respondan a una modificación propuesta en un plazo de treinta días han dado su consentimiento a la modificación propuesta.

Sección 13.3 Modificaciones por parte de la Junta. La Asociación podrá modificar la presente Declaración para corregir cualquier error material o para que la Comunidad cumpla con las normas y reglamentos aplicables de la Asociación Hipotecaria Nacional Federal, la Corporación Hipotecaria Federal de Préstamos para la Vivienda, el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano y la Administración de Veteranos o cualquier organismo gubernamental sucesor.

Sección 13.4 Modificaciones por parte del declarante. El declarante podrá modificar la presente Declaración para cualquier fin permitido por la Ley sin el consentimiento de los propietarios o los titulares de derechos de primera hipoteca.

Sección 13.5 Consentimiento requerido del declarante para la modificación. Cualquier modificación de esta Declaración que pueda perjudicar al declarante no será efectiva a menos que el declarante haya dado su consentimiento por escrito. El requisito terminará noventa y nueve años después del registro de esta Declaración. Esta Sección 13.5 beneficia al declarante, es exigible por parte del declarante y no puede modificarse sin el consentimiento por escrito del declarante.

ARTÍCULO 14. DISPOSICIONES GENERALES

Sección 14.1 Seguridad. La Asociación puede proporcionar medidas o tomar acciones relacionadas con la seguridad en la Comunidad. Sin embargo, cada Propietario, Residente y Licenciatario reconoce que la Asociación no tiene la obligación de proporcionar seguridad en la Comunidad. Cada Propietario, Residente y Licenciatario es responsable de proteger su persona y sus bienes. Los propietarios y residentes no deberán mantener abiertas las puertas exteriores ni desactivar los sistemas de seguridad de las mismas. La Asociación no se hace responsable de ninguna pérdida o daño causado por la falta de seguridad adecuada por parte de la Asociación o por la ineficacia de las medidas adoptadas.

Sección 14.2 Divisibilidad. Si surge una disputa a partir de esta Declaración o del objeto de esta Declaración, un tribunal o árbitro interpretará esta Declaración de la siguiente manera:

- (a) con respecto a cualquier disposición que considere inaplicable, modificando dicha disposición en la medida mínima necesaria para que sea aplicable o, si dicha modificación no está permitida por la ley, ignorando dicha disposición;
- (b) si una disposición inaplicable se modifica o se ignora de conformidad con la presente sección 14.2, manteniendo que el resto de la Declaración seguirá en vigor tal y como está redactada;
- (c) considerando que cualquier disposición inaplicable seguirá vigente tal y como está redactada en cualquier circunstancia que no sea aquella en la que se considere inaplicable; y
- (d) si la modificación o la ignorancia de la disposición inaplicable da lugar al incumplimiento de un propósito esencial de la presente Declaración, declarando inaplicable la totalidad de la Declaración.

Sección 14.3 Conflictos. Si existiera algún conflicto entre esta Declaración y cualquier otro Documento Rector, prevalecerá esta Declaración.

(siguen las páginas de firmas)

DECLARANTE

Anvil Townhomes LLC, una sociedad de
responsabilidad limitada de Colorado

Por: Silverton Housing Authority, una persona jurídica y
política de Colorado, su gerente

Por: Anne Chase, directora ejecutiva

ESTADO DE COLORADO

)

) ss.

CONDADO DE _____

)

La presente Declaración ha sido reconocida ante mí por Anne Chase, directora ejecutiva de la Autoridad de
Vivienda de Silverton, gerente de Anvil Townhomes LLC, en este _____ día de
_____ de 202__.

Notario público: _____

Mi comisión expira: _____

Anexo A

Descripción legal de los bienes inmuebles

[Lote 15 (48290180030016), Lote 16 (48290180030016) y Lote 17 (48290180030017) Anvil Mountain Subdivision, según el plano oficial registrado el 20 de septiembre de 2011, con número de recepción 148169].

DRAFT

Anexo B

Servidumbres y licencias registradas pertenecientes a la comunidad

NINGUNA

DRAFT

**Anexo C Lista
de unidades**

Unidad
A
B
C
D
E
F
G
H

Anexo D

Lista de plazas de aparcamiento asignadas

Unidad	Plaza de aparcamiento asignada
A	
B	
C	
D	
E	
F	
G	
H	