

Restricción de Escritura de Rural Homes
Hoja de Resumen de Waterview Homes en Ouray
Febrero 2024

Resumen de La Restricción de Escritura

- Ingresos del hogar (60 a 120% AMI)
- Hogares que trabajan
- Para Vender
- Límite de apreciación de reventa de la casa del 3% cada año
- Plazo de 100 años
- Venta de Casas a través de un Proceso de Lotería
 - o Los solicitantes deben completar la solicitud de la Lotería e incluir una carta de precalificación de la hipoteca.
 - o Preferencia adicional para los empleados de los distritos escolares, la atención médica sin fines de lucro, el gobierno y la fuerza laboral de respuesta a emergencias.
- Administrada por una autoridad regional de vivienda

Detalles

- Existe una Restricción de Escritura (RE) y Pautas para cada proyecto de Rural Homes (RH); ambos documentos legales rigen cada hogar, pero las Pautas brindan una explicación más detallada.
- Las Pautas y RE son administradas y aplicadas por una Autoridad de Vivienda regional (AV).
- El plazo de RE es de 100 años, que se reiniciará con cada transferencia de una unidad.
- Proceso de Excepciones y Apelaciones: Reconocemos que la RE y las Pautas no abordarán todas las situaciones específicas; por lo tanto, se ha establecido un proceso de Excepción y Apelaciones con el Autoridad de Vivienda.
- Los propietarios y hogares calificados deben cumplir con cada uno de los siguientes requisitos:
 - o **Estándar Mínimo de Trabajo**- al menos un miembro del hogar, que sea propietario, deberá ser un empleado calificado que trabaje 1200 horas. (un mínimo de 40 horas/mes durante al menos 8 de los últimos 12 meses) físicamente en el Condado de Ouray (Condado). Las exenciones del estándar mínimo de trabajo incluyen ancianos calificados y discapacitados calificados.
 - o **NOTA: Trabajadores Remotos**- Las personas que trabajan físicamente en el Condado por cuenta propia o para un negocio fuera del Condado son elegibles para todos los beneficios de otros trabajadores locales siempre que se cumplan los demás estándares.
 - o **Estándar de Ingreso del Trabajo**- los propietarios calificados deben trabajar para ganarse la vida. El ingreso total del hogar debe ser al menos el 75% del total del hogar. Los ingresos no derivados del trabajo no pueden exceder el 25 % de los ingresos totales del hogar. Los hogares deben calificar para el estándar del Ingreso Medio del Área (IMA) asociado con su unidad. Las exenciones del estándar de ingreso del trabajo incluyen ancianos calificados y discapacitados calificados.

- o **Ingreso Medio del Área (IMA)**- Los hogares deben calificar para la limitación de AMI asociada con su unidad.
- o **Estándar de Residencia**- no existe un requisito de duración de la residencia antes de la propiedad o el arrendamiento, pero los solicitantes deben ocupar la unidad como su única y principal residencia.
- o **Estándar de Propiedad de Propiedad**- generalmente, ningún miembro de un Hogar puede ser propietario de ninguna otra Propiedad Residencial Mejorada dentro de un radio de 150 millas de la Unidad de Vivienda. Hay un período de gracia para que un solicitante venda otra propiedad residencial mejorada que posea dentro de 1 año.
- o **Estándar de Activos Netos**- los activos netos totales no excederán 3 veces el precio de compra original de la unidad.
- Un Hogar debe mantener la calificación continuamente mientras alquile o sea propietario de una unidad de la siguiente manera:
 - o **Estándar Mínimo de Trabajo Continuo**- al menos 1 miembro del hogar debe ser un empleado calificado que cumpla con los estándares mínimos de trabajo.
 - o **Estándar de Ingresos Devengados Continuos**- los hogares deberán cumplir con el Estándar de ingresos devengados.
 - o **Estándar de IMA Continuo**- el ingreso neto del hogar/IMA no se considerará para la calificación continua de los propietarios. Los hogares arrendatarios deberán continuar cumpliendo con el IMA para el nivel designado de la Unidad.
 - o **Estándar de Residencia Continua**- los hogares calificados deberán ocupar la unidad durante al menos 8 de cada 12 meses. Los hogares pueden solicitar un permiso de ausencia.
 - o **Propiedad de Propiedad Residencial Mejorada**- el Grupo Familiar no puede poseer otra Propiedad Residencial Mejorada a menos que se le dé una excepción por la AV.
 - o **Estándar de activos netos continuos**- los activos netos totales no excederán 4 veces el precio de compra original de la unidad.
- **Venta de una Unidad**- cuando el propietario desea vender la unidad:
 - o Se debe dar aviso a AV antes de la comercialización, venta o refinanciamiento.
 - o Con el fin de mantener las unidades asequibles a lo largo del tiempo, la apreciación del precio es limitada (ver Precio Máximo de Venta, abajo).
 - o La AV proporcionará al Propietario el Precio Máximo de Venta (PMV) de la unidad.
 - o Al momento de la venta, el Comprador de la unidad paga a la AV un impuesto de transferencia del 1% (a menos que el Comprador ya haya pagado un impuesto en un proyecto anterior de una propiedad restringida por escritura de Rural Homes).
 - o Los beneficiarios tienen derecho y opción de compra de la unidad para el PMV por las ventas ofrecidas (Los beneficiarios incluyen: Condado de San Miguel, Rural Homes LLC y AV).
 - o Precio Máximo de Venta:
 - No hay garantía de que el vendedor recibirá el PMV.
 - Es igual al **precio de compra original más un 3% anual** desde la fecha de compra hasta la fecha del Aviso de Intención de Venta del Propietario (compuesto anualmente y prorrateado a una tasa de .25% por cada mes

completo de cualquier parte del año); Más costos de cualquier mejora pública para la cual se impusieron evaluaciones; Más los costos de las mejoras de capital permitidas, que no excederán el 10%.

- La apreciación de la unidad se detendrá mientras un Hogar esté en violación de la RE.
- Una unidad debe cumplir con los estándares mínimos enumerados en las Directrices para calificar para el PMV. Ciertas mejoras de capital definidas en las Pautas y aprobadas por la AV pueden ser considerados para determinar el PMV.
- Los propietarios pueden alquilar una unidad completa o una habitación:
 - o Los inquilinos de una unidad deben calificar como Hogar.
 - o Un arrendatario de una habitación se considera independiente, y sus ingresos y bienes no se incluyen en los ingresos o bienes del hogar del propietario.
 - o Los inquilinos deberán estar calificados por la AV y:
 - Uno de los miembros del hogar del arrendatario debe ser un empleado calificado.
 - El hogar del inquilino deberá cumplir con los requisitos mínimos de trabajo, ingreso del trabajo, residencia, propiedad Estándares de propiedad y activos netos.
 - Ingresos del hogar del inquilino (IMA) Elegibilidad determinada por el nivel de ingresos de la unidad en el momento de tenencia inicial.
 - La tarifa máxima de alquiler por unidad está establecida por la AV.
- **Propietarios no tradicionales:**
 - o **Dueños de negocios-** los dueños de negocios certificados pueden poseer hasta dos unidades para alquilar a hogares calificados. Los dueños de negocios certificados se clasifican como solicitantes no calificados para la lotería de ventas inicial. Ver lotería a continuación.
- **Cambios de Vida:**
 - o **Personas discapacitadas y jubiladas-** Se hacen concesiones para personas que califican para poseer o alquilar una unidad que, posteriormente, se incapacite o desee jubilarse.
 - Anciano Calificado – aquellos que tienen 65 años o más pueden solicitar ser Anciano Calificado al proporcionar un historial verificable de empleo que cumpla con el Estándar Mínimo de Trabajo sobre una base continua de 12 meses durante al menos 5 o 7 años dentro del Condado.
 - Calificado para discapacitados: una persona puede solicitar ser calificado para discapacitados proporcionando un historial verificable de empleo que cumpla con el estándar mínimo de trabajo en forma continua Base de 12 meses durante al menos 5 o 7 años dentro del Condado.
 - o **Cambios en el estado familiar-** se pueden hacer concesiones para personas que tienen un cambio en estado familiar que de otro modo causaría problemas de cumplimiento.
 - Pérdida de trabajo: si un empleado calificado pierde el empleo, tiene hasta 3 meses en que no se requiere empleo activo. Se espera que el Empleado Calificado encuentre otro empleo si el desempleo continúa y amenaza con causar incumplimiento.

- o **Excepciones-** La AV puede conceder excepciones en muchas circunstancias. Se harán esfuerzos para ayudar a los Hogares durante los períodos de transición.
- **Ayuda en Español para el proceso de solicitud-** Si quiere completar cualquier solicitud (como para la Lotería, por favor contáctanos (info@ruralhomes.co))
- **Lotería para ventas iniciales.** Si la demanda supera la oferta, se realizará una lotería para determinar quién podrá comprar una unidad. Para participar en la lotería, los compradores interesados deben:
 - o Complete la solicitud para permitir que la AV determine la calificación del hogar.
 - o Presentar una carta del prestamista hipotecario que indique la capacidad del hogar para precalificar.
 - o Se otorga una entrada de lotería adicional a los hogares con un miembro empleado por lo siguiente en el Condado de Ouray (Condado).
 - Distrito Escolar
 - Cuidado de la Salud
 - Gobierno
 - Respuesta esencial
- **Lotería Secundaria para ventas iniciales.** Si es necesario, se llevará a cabo una lotería secundaria y se hará disponible para cualquier solicitante interesado que no calificó para participar en la Lotería Primaria. Esos solicitantes podrían incluir:
 - o Residentes del Condado y mano de obra local que necesitan una excepción.
 - o Propietarios de negocios calificados: los propietarios de negocios calificados pueden comprar hasta 2 unidades durante una lotería de ventas secundaria, previa certificación de la AV y si hay Unidades disponibles después de que todos los Hogares Calificados hayan recibido Unidades. Habrá una lista de prioridad para la lotería secundaria compuesta por dueños de negocios y excepciones específicas.
 - o Todas las demás excepciones.
 - o Las entradas para aquellos que necesitan una excepción son las siguientes:
 - Viviendo en el Condado, necesitando una excepción- 3 entradas
 - Trabajando en el Condado, necesitando una excepción- 3 entradas
 - Viviendo y Trabajando en el Condado, necesitando una excepción- 5 entradas
 - Negocios Calificados- 3 entradas.
 - Todas las demás excepciones- 1 entrada.
- La RE y Pautas cumplen con la Ley de Equidad de Vivienda. Todos los estándares administrados por AV prohíben la discriminación por motivos de edad, raza, color, religión, sexo, identidad sexual, estado familiar, origen nacional y condición de minusválido o discapacidad.