820 Black Bear Road, Unit G-17
P.O. Box 840, Telluride, CO 81435
Teléfono: 970-728-3034 Fax: 970-728-5371
Correo electrónico: admin@smrha.org Sitio web: www.smrha.org

# Paquete de información de la lotería Para Spruce House H

(Rev. 10/2026)

En nombre de la Ciudad de Telluride y de la Autoridad de Vivienda de Telluride ("THA"), la Autoridad Regional de Vivienda de San Miguel ("SMRHA") organizará una lotería para la siguiente propiedad con restricciones en la escritura:

**226 East Pacific Avenue, Unit H (Spruce House H)**

La lotería está abierta a los grupos familiares calificados, según la Solicitud de Lotería aprobada y las Directrices de Vivienda Asequible de Telluride ("Directrices"), según sus modificaciones del 26 de junio de 2026 y las modificaciones que puedan hacerse en el futuro. SMRHA aceptará las solicitudes completas con los documentos adjuntos necesarios a partir de las 9:00 a. m. del 30 de octubre de 2026 hasta el MEDIODÍA del 20 de noviembre de 2026. **NO SE ACEPTARÁN LAS SOLICITUDES INCOMPLETAS.**

**Lea las Directrices y este paquete de información de la lotería *minuciosamente* antes de presentar su solicitud.**

La solicitud para la lotería y las Directrices de Vivienda Asequible de Telluride están disponibles para su consulta en línea en www.smrha.org/lottery. Llame al 970-728-3034 o envíe un correo electrónico a admin@smrha.org si tiene preguntas. Todas las novedades de la lotería se publicarán en el sitio web y en la página de Facebook de la SMRHA.

## Información de las unidades

| 226 East Pacific Avenue, Unit H (Spruce House H) |
|---|
| Unidad de nivel 2 construida por la Ciudad |
| Condominio de 3 habitaciones y 2 baños |
| Aproximadamente 1,116 pies cuadrados, incluyendo la bodega |
| Construida en 2016 |
| **Precio de venta: $453,000** |

## Tasas de la lotería

Las tasas de solicitud no son reembolsables y deben presentarse junto con la solicitud. Opciones de pago aceptadas: Monto exacto en efectivo o cheque a nombre de la SMRHA.

- ✓ Tasa de solicitud de compra de $40
- ✓ Tasa de solicitud de excepciones de $25 (si corresponde)

## Sorteo de la lotería

El sorteo de la lotería está programado para el ***11 de diciembre de 2026*** a las 10 a. m. en Rebekah Hall, 113 W Columbia Ave, Telluride.

## Requisitos de calificación del grupo familiar

Vea abajo los criterios de calificación del grupo familiar y los requisitos de elegibilidad para esta lotería:

**Requisitos de calificación** - Las siguientes normas iniciales de calificación del grupo familiar incluyen:

1) Norma de empleo (Directrices, § 103.2.B) - Se aplica a un empleado calificado de cada grupo familiar.
    - Se establecen determinadas concesiones para las personas que cumplen la definición de jubilado calificado o de discapacitado calificado. Para obtener más información, consulte las Directrices.
2) Norma de ingresos salariales (Directrices, § 103.2.C) - Se aplica a los ingresos brutos del grupo familiar.
3) Norma de residencia (Directrices, § 103.2.D) - Se aplica a todos los solicitantes para la compra.
4) Norma de titularidad de la propiedad (Directrices, § 103.2.E) - Se aplica a todos los miembros del grupo familiar.
5) Norma de activos netos (Directrices, § 103.2.F) - Se aplica a los activos acumulados del grupo familiar.

**Nivel de elegibilidad por ingresos** - Los niveles establecen límites máximos de ingresos anuales para los compradores basados en el ingreso medio promedio (AMI) del condado de San Miguel ajustado al tamaño del grupo familiar (Directrices, § 103.3A y Apéndice A). Spruce House H es una unidad de nivel 2, con los siguientes límites de ingresos del grupo familiar en el momento de la compra:

| Nivel | Límite de ingresos del grupo familiar | 1 persona Grupo familiar | 2 personas Grupo familiar | 3 personas Grupo familiar | 4 personas Grupo familiar | 5 personas Grupo familiar |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nivel 2** | **180 % del AMI** | $165,240 | $188,820 | $212,400 | $235,980 | $254,880 |

**Tamaño mínimo del grupo familiar** - El número total de personas de un grupo familiar debe ser igual o mayor que el tamaño mínimo del grupo familiar de 3 personas para Spruce House H. Los inquilinos no cuentan para cumplir el tamaño mínimo del grupo familiar necesario para la elegibilidad; en su lugar, los grupos familiares compradores que no cumplan este requisito deben solicitar y obtener una excepción.

**Calificación continua** - Los grupos familiares deben mantener la calificación de manera continua si el grupo familiar es propietario, alquila u ocupa una unidad de vivienda asequible. No cumplir de manera continua las normas de calificación continua de los grupos familiares puede hacer necesaria la venta de la unidad según las Directrices y la restricción en la escritura de la unidad. Las normas de calificación continua de los grupos familiares incluyen una norma de empleo continuo, una norma de ingresos salariales continuos, una norma de residencia continua, una norma de titularidad de la propiedad continua, una norma de activos netos continuos y una norma de tamaño del grupo familiar continuo. Para obtener más información, vea el apartado § 105.4 de las Directrices.

**Prioridad** - Los solicitantes considerados como grupos familiares calificados recibirán una (1) participación en la lotería, con un máximo de cuatro (4) participaciones más posibles por grupo familiar según el sistema de puntos de la lotería que aparece en el Apéndice D de las Directrices.

**Excepciones** - Una excepción a las directrices puede ser apropiada cuando un solicitante entiende y reconoce los criterios y cree que existe un motivo legítimo y convincente por el que se lo debería eximir de los criterios o permitir una modificación de estos.

*Únicamente las excepciones concedidas por los siguientes motivos no descalificarán a un solicitante para participar en esta lotería:*

1) Los solicitantes que pidan préstamos no convencionales según el apartado § 110.2 de las Directrices, o
2) Los solicitantes que busquen una excepción por el tamaño del grupo familiar según el apartado § 103.3B de las Directrices.

***Plazo de la solicitud de excepciones:*** Viernes, 13 de noviembre de 2026 a las 12:00 p. m.
***Audiencias de excepciones:*** Miércoles, 18 de noviembre de 2026 a las 9:00 a. m.

**Apelaciones** - Una apelación es apropiada cuando el solicitante entiende y reconoce los criterios y cree que después de una determinación inicial los criterios se aplicaron incorrectamente.

***Plazo de la apelación***: Miércoles, 2 de diciembre de 2026 a las 5:00 p. m.
***Audiencias de apelación***: Martes, 8 de diciembre de 2026 a las 9:00 a. m.

## Preguntas frecuentes

***NOTA: Los propietarios están sujetos a todas las enmiendas de las Directrices adoptadas durante la propiedad.***

1) ***¿Qué pasa si soy un ganador de la lotería, pero decido no comprar una unidad?*** Los ganadores de la lotería tendrán tres (3) días desde la fecha en que se los contacte para determinar si comprarán la unidad de vivienda y para firmar un contrato de compra. Una vez que se firme el contrato de compra, usted solo podrá renunciar a la oportunidad de compra según los términos de ese contrato, por ejemplo, en casos de contingencia normales (problemas de financiamiento o inspección), o podría ser responsable de perder el depósito en garantía.

2) ***¿Debo ser ciudadano de los EE. UU. para poder ser elegible como propietario y ocupar una unidad?*** No.

3) ***Si no he presentado mi declaración de impuestos, ¿puedo presentar una prórroga fiscal con mi solicitud?*** No. Los solicitantes deben presentar las declaraciones de impuestos federales de 2025 completas, incluyendo todos y cada uno de los anexos, hojas de cálculo, W2, 1099, etc. Si trabaja por cuenta propia o tiene algún tipo de participación en una sociedad colectiva o LLC, también se exigen las declaraciones de impuestos de la empresa y las declaraciones de pérdidas y ganancias. Asegúrese de ocultar su número de Seguro Social en la solicitud.

4) ***¿Puedo usar una donación monetaria para el pago inicial?*** Sí. Para obtener la calificación inicial, una donación única de hasta el treinta por ciento (30 %) del precio de compra de una unidad, usada únicamente como pago inicial, puede considerarse en el cálculo de sus activos netos y no como ingresos. (Directrices, § 103.F.2)

5) ***¿Qué pasa si tengo otras propiedades?*** Se permite tener propiedades residenciales desarrolladas fuera de los condados de San Miguel, Montrose, Ouray y Dolores, mientras que, dentro de estos condados, la propiedad está restringida. Si actualmente posee una propiedad de este tipo, puede presentar una solicitud para la lotería, pero se le exigirá que venda la propiedad residencial desarrollada o deberá obtener una excepción para alquilar después de la compra de la unidad. (Directrices, § 103.2.E)

6) ***¿Puedo alquilar mi residencia principal actual, una propiedad con restricciones en la escritura, mientras la vendo según los términos del contrato con la Ciudad?*** Es posible. Si la restricción en la escritura de su unidad actual lo permite, es posible que pueda alquilar esa propiedad hasta que se venda. Los solicitantes que ya tengan una propiedad con restricciones en la escritura deben estar preparados para mantener varias hipotecas y mantener la calificación de forma continua durante el período de publicación y venta de su casa actual. Cualquier alquiler exige una excepción del subcomité de la THA e incluiría restricciones.

7) ***¿Puedo alquilar mi unidad de lotería mientras vendo mi residencia principal actual?*** No. Como ganador de la lotería, debe ocupar la unidad mientras vende su residencia actual.

8) ***¿Puedo alquilar la unidad a corto plazo?*** No. El alquiler a corto plazo de unidades de vivienda asequibles está estrictamente prohibido. Esta prohibición incluye el alquiler a corto plazo de toda la unidad y de habitaciones individuales.

9) ***¿Puedo alquilar la unidad entera a largo plazo?*** Los grupos familiares calificados deben ocupar su unidad de vivienda durante al menos ocho (8) de cada doce (12) meses sobre una base móvil de 12 meses. No se permite el alquiler de las unidades, excepto cuando la THA haya concedido a un propietario una licencia de ausencia. (Directrices, § 105.4C.1).

10) ***¿Es necesario que mi compañero de vivienda califique según las Directrices?*** Sí. Cada persona no exenta que alquile u ocupe una habitación en una unidad de vivienda debe estar calificada por cumplir las normas de empleo y residencia, y el grupo familiar debe seguir cumpliendo las normas de ingresos salariales, titularidad de la propiedad y activos netos. Únicamente la familia inmediata del empleado calificado está exenta de las normas de empleo.

11) ***¿Cómo puedo vender mi unidad más adelante?*** Si la Ciudad de Telluride o la Autoridad de Vivienda de Telluride no ejercen su opción de volver a comprar la propiedad, esta se vendería mediante una lotería organizada por la SMRHA según los procedimientos de la lotería establecidos en las Directrices en el momento de la venta.

12) ***¿Esta unidad está sujeta al impuesto sobre transferencias de bienes inmuebles de la Ciudad de Telluride?*** No. Las unidades de vivienda asequible de precio limitado están exentas del impuesto sobre transferencias de bienes inmuebles de la Ciudad.

13) ***¿Ganaré dinero siendo propietario de una unidad con restricciones en la escritura?*** Como en cualquier compra de bienes inmuebles, no hay garantías. Las unidades de vivienda asequible de precio limitado están sujetas a cálculos máximos de reventa establecidos en las restricciones en las escrituras; el crecimiento **máximo** es del tres por ciento (3 %) anual, pero puede ser menor según las circunstancias económicas. (Directrices, § 108.2D).

14) ***Si las circunstancias del grupo familiar cambian mientras soy propietario de mi casa, ¿podrían pedirme que la venda?*** Los grupos familiares deben seguir cumpliendo las normas de calificación continua de los grupos familiares de acuerdo con las Directrices o se les puede exigir que vendan. Las circunstancias podrían cambiar tan significativamente que usted ya no califique para ser propietario y se vea obligado a vender. Si los activos netos de su grupo familiar aumentan debido a una herencia u otra ganancia inesperada, o si su grupo familiar adquiere la titularidad de una propiedad residencial en el condado de San Miguel, por ejemplo, es posible que se le exija que venda su casa.

15) ***¿Se subsidiarán los servicios públicos de la unidad?*** No. Usted será responsable del precio total de los servicios públicos de la unidad. La Ciudad ofrece una tarifa de descuento para el agua y las aguas residuales a las unidades de vivienda con restricciones en la escritura; sin embargo, el descuento del agua únicamente es aplicable a las unidades de 850 pies cuadrados o menos.

16) ***¿Debo tener en cuenta otros gastos al ser propietario de una vivienda?*** Sí. Además de los servicios públicos, incluya en su presupuesto los impuestos sobre la propiedad, el seguro, el mantenimiento y las cuotas de la Asociación de Propietarios. Es posible que los gastos, incluyendo las cuotas de la Asociación de Propietarios, estén estimados y que los impuestos sobre la propiedad estén incluidos en el pago de la hipoteca.

17) ***¿Puedo tener mascotas?*** Sí, sin embargo, las declaraciones de la Asociación de Propietarios tienen prioridad y deben consultarse antes de la compra.

18) ***¿Qué documentos se aceptan para la verificación del trabajo por cuenta propia?*** Si trabaja por cuenta propia, deberá presentar un registro preciso de sus horas de trabajo, su lugar de trabajo (incluyendo la dirección) y sus ingresos durante los últimos 12 a 16 meses. Además, es posible que se le pida una declaración de pérdidas y ganancias, declaraciones de impuestos de la empresa, verificación de nóminas y otra documentación para confirmar su calificación. Se recomienda y puede exigirse la verificación por terceros.

19) ***¿Tengo que asistir a una clase de educación para compradores de vivienda?*** Se recomienda, aunque no es obligatorio, que los solicitantes de préstamos convencionales asistan a una clase de educación para compradores de vivienda. Sin embargo, aquellos que quieran obtener préstamos no convencionales deberán solicitar una excepción y se los anima a participar en la clase de educación para compradores de vivienda disponible en línea en CHFA: Educación de compradores de vivienda

20) ***¿Necesito una carta de precalificación de mi prestamista?*** Sí, los solicitantes de una lotería están obligados a obtener una carta de precalificación de un prestamista para garantizar su capacidad de compra al nivel de los precios.

21) ***¿Debo completar todos los bloques notariales de la solicitud?*** Sí, se exige la certificación notarial en todas las áreas aplicables.