

DESPUÉS DE REGISTRARSE REGRÉSESE A:

Ciudad de Phoenix
Oficina de Preservación Histórica
200 W. Washington Street, 17º piso
Phoenix, Arizona 85003

SÓLO MUESTRA

EXENTO BAJO A.R.S. 11-1134 (A) (2)

ESCRITURA DE LA SERVIDUMBRE DE CONSERVACIÓN

ESTA ESCRITURA DE LA SERVIDUMBRE DE CONSERVACIÓN (la "Servidumbre") se realiza el ____ día de _____ de 20 ____, por y entre _____, (individual o colectivamente, el "Dueño de la Propiedad"), cuyo principal domicilio es _____ en Phoenix, Arizona 850__ y la Ciudad de Phoenix, una corporación municipal organizada y existente bajo las leyes del Estado de Arizona (la "Ciudad").

PREÁMBULO

A. La Ciudad está autorizada bajo el Decreto Uniforme de Conservación de Arizona, Estatutos de Arizona Modificados, Secciones 33-271 a 276, inclusive (colectivamente, como están o enmendadas, el "Decreto") para aceptar servidumbres de conservación para proteger propiedades significativas a la historia y cultura de Arizona para la educación del público en general.

B. La Ciudad es una corporación municipal cuyas responsabilidades incluyen la protección del interés público en la preservación de estructuras arquitectónicamente significativas dentro de la Ciudad de Phoenix

C. El Dueño de la Propiedad es dueño en dominio absoluto de esa Propiedad ubicada en _____, Phoenix, Condado Maricopa, Arizona, la cual se describe más particularmente en la Prueba "A" anexada a este documento y que forma parte integrante del mismo (la "Propiedad"), incluyendo todas las mejoras y construcciones en ella (las "Estructuras"). (Cualquier referencia a la "Propiedad" en lo sucesivo será considerada como que incluye a cada una de las "Estructuras".)

D. La Propiedad está listada en el Registro Histórico de la Propiedad de Phoenix; y el Dueño de la Propiedad y la Ciudad reconocen el valor y el significado histórico o arquitectónico de la Propiedad y tienen el propósito común de conservar y preservar el antes mencionado valor y significado de la Propiedad.

E. El _____ de 20 ____, el Dueño de la Propiedad formalizó un Convenio del Programa de Rehabilitación de Exteriores (el "Convenio del Programa"), en el cual el Dueño de la Propiedad ha convenido vender a la Ciudad una servidumbre de conservación en el techo y las superficies exteriores de cada una de las Estructuras (las "Fachadas") y cualesquiera cercas, muros o elementos fijos (los "Elementos Fijos") y toda vegetación, patios, accesos vehiculares y superficies de suelo (el "Ajardinado") (siendo "Fachadas", "Elementos Fijos" y "Ajardinado"

Iniciales Iniciales

colectivamente el "Sitio") y usar las ganancias de la venta junto con, si es aplicable, una cantidad igual de fondos del Dueño de la Propiedad o su trabajo propio para rehabilitar el Sitio.

F. Con el propósito de cumplir con los compromisos del Dueño de la Propiedad bajo el Convenio del Programa, es la voluntad del Dueño de la Propiedad vender, otorgar, transmitir, transferir y ceder a la Ciudad y la Ciudad, conforme al Decreto, desea aceptar una servidumbre de conservación en el Sitio.

CONVENIO

ASÍ, POR LO TANTO, en consideración del convenio de la Ciudad de pagar al Dueño de la Propiedad hasta \$ _____ dólares, sujeto a los términos y las condiciones del Convenio del Programa, el Dueño de la Propiedad y la Ciudad por medio de éste convienen a lo siguiente:

1. Otorgamiento de Servidumbre: El Dueño de la Propiedad por este medio irrevocablemente otorga, transmite, transfiere y cede a la Ciudad una "servidumbre de conservación", como se define en el Decreto, en total por un término de _____ (____) años contados a partir de esta fecha e incluyendo el _____ de 20____ (el "Término"), en y para el Sitio y cuyas estipulaciones contenidas en este documento contribuyen al propósito público de conservar y preservar el Sitio y al logro de los otros objetivos establecidos en este documento.

2. Estipulaciones del Dueño de la Propiedad: En adición a la servidumbre de conservación aquí concedida, el Dueño de la Propiedad por este acto estipula y acuerda con la Ciudad a lo siguiente:

2.1 Documentación de la Condición Exterior de las Fachadas y el Sitio. Para el propósito de esta Servidumbre, dentro de treinta (30) días posteriores a la solicitud de reembolso del Dueño de la Propiedad al Fondo del Bono para la Preservación Histórica, el Dueño de la Propiedad o su representante deberá retratar el Sitio en un juego original de fotografías (las "Fotografías"), que serán registradas en la oficina del Funcionario de Preservación Histórica de la Ciudad de Phoenix o su sucesor designado. La apariencia y condición exterior del Sitio como se muestren retratadas en las Fotografías (el "Sitio Presente") serán consideradas como que describen su naturaleza exterior a la fecha.

2.2 Mantenimiento del Sitio. El Dueño de la Propiedad, en todo momento, mantendrá cada una de las Estructuras y sus respectivas Fachadas, así como el resto del Sitio, en buen y sólido estado de reparación en conformidad con las directrices de la Ciudad existentes para el distrito histórico en el cual esté la Propiedad (los "Estándares") a fin de prevenir el deterioro del Sitio o de cualquier parte del mismo; evitar la obstrucción visual del Sitio desde los puntos de vista públicos como las calles adyacentes; y evitar la intrusión de nuevas mejoras, muros, cercas, estatuas, ajardinado o elementos fijos que modifiquen substancialmente la vista pública del Sitio y su paisaje urbano y espacio abierto asociados, y se considere que no están de acuerdo con los Estándares. El Dueño de la Propiedad solicitará y obtendrá la aprobación de la Oficina de Preservación Histórica de la Ciudad antes de implementar cualquier cambio físico a las Estructuras, Fachadas o Elementos Fijos, incluidos sin limitación: cambios al techo, cimientos, superficies exteriores, ventanas o puertas; cualquier eliminación de vegetación madura; cualquier trabajo de demolición o nueva construcción; cualquier construcción o

Iniciales Iniciales

alteración de patios, terrazas o porches; cualquier construcción o alteración de características como cercado, muros, estatuas, pavimento o nivelación; cualquier trabajo de estucado o reestucado; o cualquier trabajo de albañilería, como rejuntado de ladrillos, remoción de pintura, lavado con agua a presión, limpieza química o aplicación de sellantes. En ningún caso se permite la limpieza con chorro de arena u otro método mecánico o abrasivo de limpieza. Esta provisión no se aplica al mantenimiento rutinario, instalación de sistemas de riego por rocío, o ajardinado salvo las mejoras con superficies duras y la eliminación de vegetación madura. Sujeto a las provisiones de pérdida del Párrafo 4 siguiente, esta obligación de mantener requerirá reemplazo, reparación y reconstrucción en conformidad con los Estándares dentro de un tiempo razonable siempre que sea necesario, para que el Sitio parezca en todo momento igual al Sitio Presente.

2.3 Mantenimiento de los Elementos Estructurales. El Dueño de la Propiedad mantendrá y reparará cada una de las Estructuras y Elementos Fijos según se requiera para asegurar la solidez estructural y la seguridad de las Estructuras y los Elementos Fijos.

2.4 Inspección. Para observar periódicamente el Sitio, representantes de la Ciudad tendrán el derecho de entrar a la Propiedad para inspeccionar el Sitio. Esta inspección se hará en un tiempo mutuamente convenido por el Dueño de la Propiedad y la Ciudad.

2.5 Transmisión y Cesión. La Ciudad podrá transmitir, transferir y ceder esta Servidumbre a una organización local, estatal o nacional cuyo propósito, entre otras cosas, sea el de promover la conservación histórica, y la cual sea una "organización calificada" bajo la Sección 170(h)(3) del Código de Ingresos Internos de 1986, como ha sido enmendado, siempre y cuando cualquier transmisión o cesión requiera que los propósitos de conservación para los cuales esta Servidumbre haya sido otorgada, continúen llevándose a cabo.

2.6 Seguro. El Dueño de la Propiedad, a su único costo y gasto, deberá en todo momento (a) mantener las Estructuras aseguradas a su valor de reemplazo contra "todo riesgo" para asegurar la restauración completa del Sitio en caso de pérdida o daño físico. Dicha póliza de cobertura de la Propiedad contendrá provisiones que asegurarán que el importe del monto de la póliza se ajuste periódicamente por inflación, y el Dueño de la Propiedad proveerá un Certificado de Seguro a la Ciudad que demuestre dicho seguro, incluyendo un endoso que nombre a la Ciudad como beneficiaria; y (b) tendrá y mantendrá un seguro contra responsabilidad legal por un monto satisfactorio para la Ciudad, para proteger contra daño a los visitantes u otras personas en la propiedad, y para proveer un Certificado de Seguro a la Ciudad que demuestre tal seguro y que nombre en la póliza a la Ciudad como asegurada adicional.

2.7 Acceso Visual. El Dueño de la Propiedad conviene en no obstruir substancialmente la oportunidad del público en general de ver las características arquitectónicas y arqueológicas exteriores del Sitio desde áreas adyacentes públicamente accesibles tales como calles públicas y aceras. Si el Sitio no es visible desde un área pública, entonces el Dueño de la Propiedad conviene que se dará al público en general la oportunidad en forma periódica de ver las características y los rasgos distintivos del Sitio que se preservan por medio de esta Servidumbre en una medida consistente con la naturaleza y las condiciones de la Propiedad.

3. Autorizaciones y Representaciones del Dueño de la Propiedad. El Dueño de la Propiedad por este medio representa y autoriza a la Ciudad lo siguiente:

Iniciales Iniciales

3.1 Información Proporcionada, Verdadera y Correcta. Toda la información proporcionada a la Ciudad por el Dueño de la Propiedad con el fin de inducir a la Ciudad a aceptar esta Servidumbre, incluyendo toda la información contenida en esta Servidumbre, es verdadera, correcta y completa.

3.2 Legal, Válida y Obligatoria. Esta Servidumbre es en todo respecto, legal, válida y obligatoria con respecto al Dueño de la Propiedad y ejecutable de conformidad con sus términos, y otorga a la Ciudad una servidumbre de conservación directa, válida y que puede hacerse cumplir sobre el Sitio.

3.3 No Afectación de la Servidumbre de Conservación. El Dueño de la Propiedad, a su nombre, el de sus herederos, representantes personales, y cesionarios, no ha reservado y, según conocimiento del Dueño de la Propiedad, ninguna otra persona o entidad ha reservado ningún derecho cuyo ejercicio pudiese afectar la servidumbre de conservación otorgada en este documento.

4. Aplicación de los Ingresos del Seguro. Sujeto a los requerimientos de los ingresos del seguro de cualquier Escritura de Fideicomiso o Hipoteca registrada aplicable a la Propiedad, en caso de daño o destrucción de cualquiera de las Estructuras o Elementos Fijos que resulte de un accidente, el Dueño de la Propiedad accede a aplicar todo ingreso del seguro y donación a la reparación y reconstrucción de cada una de las Estructuras o Elementos Fijos dañados. En caso de que la Ciudad determine, a su razonable criterio, después de revisar todo cálculo de costo de buena fe en vista de todos los ingresos de seguros y otros fondos disponibles para tal reparación y reconstrucción, que el daño a las Estructuras o Elementos Fijos es de tal magnitud y grado que la reparación y reconstrucción del daño no sea posible o práctica, entonces el Dueño de la Propiedad podrá elegir no reparar o reconstruir las Estructuras o Elementos Fijos dañados. No obstante lo anterior, en caso de que la Ciudad notifique por escrito al Dueño de la Propiedad que la Ciudad ha determinado que la reparación y reconstrucción de las Estructuras o Elementos Fijos es imposible o impráctica y que las Estructuras dañadas presentan una amenaza inminente a la seguridad pública, el Dueño de la Propiedad arrasará a su único costo y gasto las Estructuras o Elementos Fijos dañados y removerá todo escombro, losa y cualesquiera otra porción y parte de las Estructuras o Elementos Fijos dañados dentro del tiempo requerido por la Ciudad para proteger la salud, la seguridad y el bienestar del público, a menos que el Dueño de la Propiedad haya comenzado y diligentemente esté en el proceso de reparar o reconstruir las Estructuras o Elementos Fijos dañados. Después de arrasada la porción dañada de las Estructuras o Elementos Fijos, la Ciudad liberará cualquier interés que tenga en los ingresos del seguro de las Estructuras o Elementos Fijos dañados. Nada en este párrafo tiene la intención de reemplazar o disminuir los derechos a los ingresos del seguro de un titular del gravamen en conformidad con una escritura de fideicomiso o hipoteca registrada aplicable a la Propiedad.

5. Indemnización. El Dueño de la Propiedad accede a que pagará, protegerá, indemnizará, eximirá de responsabilidad y defenderá a la Ciudad bajo el único costo y gasto del Dueño de la Propiedad contra toda y cualquier responsabilidad, demanda, costo, honorario de abogados, fallo o gasto impuesto contra la Ciudad, su alcalde, los miembros del concilio de la ciudad, empleados, agentes o contratistas independientes, que resulten de acciones o demandas de cualquier naturaleza que surjan de la transferencia, posesión, administración o ejercicio de derechos bajo esta Servidumbre, excepto en aquellos asuntos que resulten

únicamente de la flagrante negligencia de la Ciudad, su alcalde, los miembros del concilio de la ciudad, sus empleados y agentes.

5.1 Supervivencia de Indemnización. Las obligaciones del Dueño de la Propiedad bajo esta indemnización deberán continuar más allá del término de esta Servidumbre durante un periodo de dos (2) años.

5.2 Explicación de la Indemnización. Sólo para los propósitos de la explicación del Párrafo 5, y sin limitar de manera alguna el alcance de la indemnización anterior, el Dueño de la Propiedad y la Ciudad acceden a que el propósito del Párrafo 5 es el de requerir al Dueño de la Propiedad que asuma los gastos de cualquier demanda de terceros contra la Ciudad, que surjan porque la Ciudad tiene un interés en la Propiedad como resultado de esta Servidumbre. El Dueño de la Propiedad no tendrá obligaciones para con la Ciudad por cualquier demanda que pueda ser interpuesta contra la Ciudad como resultado directo de mala conducta intencional o flagrante negligencia de la Ciudad.

6. Incumplimiento/Remedio. En caso que el Dueño de la Propiedad (a) no cumpla cualquier obligación del Dueño de la Propiedad establecida en éste o en el Convenio del Programa, o no cumpla de otra manera con cualquier obligación o restricción establecida en este documento, o (b) cualquier representación o autorización del Dueño de la Propiedad establecida en este documento, haya sido determinada por la Ciudad como falsa cuando se hizo, en adición a cualquier remedio actual o futuro provisto por la ley y en equidad, la Ciudad o su designado, precedida de notificación por escrito al Dueño de la Propiedad, podrá (aa) entablar demanda/s para prohibir tal infracción por la parte, mandamiento judicial temporal, preliminar o permanente, incluyendo desagravio por mandato judicial y/o prohibición, y requerir la restauración de la Propiedad a la condición y apariencia requeridas en esta Servidumbre, o (bb) entrar a la Propiedad, corregir cualquier susodicha infracción, y hacer que el Dueño de la Propiedad sea responsable por el costo de esto, y tal costo hasta que sea reembolsado deberá constituir un gravamen sobre la Propiedad. En caso que el Dueño de la Propiedad infrinja cualquiera de sus obligaciones bajo esta Servidumbre, el Dueño de la Propiedad reembolsará a la Ciudad por todo y cada uno de los costos y gastos en que la Ciudad haya incurrido en conexión con esto, incluyendo todo costo de la corte y honorario de abogados.

7. Renuncia al Remedio. El ejercicio por parte de la Ciudad o su designado de cualquier remedio en esto no deberá tener el efecto de renunciar o limitar cualquier otro remedio y la falta de ejercicio de cualquier remedio no deberá tener el efecto de renunciar o limitar el uso de cualquier otro remedio o el uso de dicho remedio en cualquier otro momento.

8. Renuncia a Demandas por Disminución en el Valor de la Propiedad según la Proposición 207. Al firmar esta Servidumbre sobre la Propiedad, el Dueño de la Propiedad, sus herederos, sucesores o cesionarios, renuncian voluntariamente por el presente documento al derecho del Dueño de la Propiedad a presentar cualquier demanda por cualquier disminución en el valor de la Propiedad según A.R.S. 12-1134, que pueda ocurrir directa o indirectamente como resultado de esta Servidumbre. El Dueño de la Propiedad comprende que esta Renuncia deberá ir con la Propiedad y ser obligatoria para los futuros dueños del terreno y sucesores. El Dueño de la Propiedad reconoce que la Servidumbre y esta Renuncia se conceden en forma voluntaria y sin coerción y se basan en las consideraciones establecidas en este documento y en el Convenio del Programa.

Iniciales Iniciales

9. Efecto e Interpretación. Las siguientes provisiones gobernarán la efectividad y duración de esta Servidumbre:

9.1. Interpretación. Cualquier regla de construcción rigurosa diseñada para limitar la amplitud de restricción en la alienación o el uso de la propiedad no aplicará en la construcción o interpretación de esta Servidumbre, y esta Servidumbre deberá ser interpretada ampliamente para afectar la transferencia de derechos y restricciones en el uso contenidos en este documento.

9.2 Invalidez del Decreto. Esta Servidumbre se hace en conformidad con el Decreto como existe actualmente o pueda enmendarse en el futuro, pero la invalidez de dicho Decreto o de cualquier parte de él, o la adopción de cualquier enmienda subsiguiente al mismo, no deberá afectar la validez y el cumplimiento de esta Servidumbre en conformidad con sus términos, siendo la intención de las partes en esto el acceder y obligarse a sí mismas, sus sucesores, herederos y cesionarios, como sea aplicable, durante el Término de esto, ya sea que esta Servidumbre sea ejecutable debido a cualquier estatuto, derecho consuetudinario o convenio privado en existencia actualmente o en cualquier momento subsiguiente a esto.

9.3 Infracción de la Ley. Nada contenido en este documento deberá ser interpretado como que autoriza o permite al Dueño de la Propiedad a infringir cualquier ordenanza o regulación relativa a materiales de construcción, métodos o uso de construcción, y el Dueño de la Propiedad accede a cumplir con todas las leyes aplicables, incluyendo, sin limitación, todos los códigos de construcción, leyes de zonificación y todas las demás leyes relacionadas con el mantenimiento y la demolición de propiedades históricas. En caso de cualquier conflicto entre cualquiera de dichas leyes y las condiciones de este documento, el Dueño de la Propiedad notificará rápidamente a la Ciudad sobre tal conflicto y cooperará con Ciudad y las autoridades apropiadas para conciliar los propósitos de esta Servidumbre con los de dicha ordenanza o regulación.

9.4 Enmiendas y Modificaciones. Esta Servidumbre puede ser enmendada por escrito, firmada por el Dueño de la Propiedad y la Ciudad. Dicha enmienda entrará en vigor cuando sea registrada en los registros de la propiedad del Condado Maricopa, Arizona, en la oficina del Registrador del Condado.

9.5 Enumeraciones. Las enumeraciones anteriores se incorporan a este documento por medio de esta referencia.

9.6 El Tiempo es Esencial. El tiempo es esencial en la ejecución de todo y cada uno de los términos y las condiciones de esta Servidumbre por parte del Dueño de la Propiedad.

9.7 Ley Aplicable. Esta Servidumbre se regirá, interpretará y aplicará de acuerdo con las leyes del estado de Arizona. Todo procedimiento legal que surja de esta Servidumbre deberá interponerse en el Condado Maricopa.

El resto de esta página se deja intencionalmente en blanco.

Iniciales Iniciales

