

MUESTRA- NO PARA EJECUCIÓN
FONDO DEL BONO DE PRESERVACIÓN HISTÓRICA
CONVENIO DEL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE EXTERIORES

ESTE CONVENIO DEL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE EXTERIORES (el "Convenio del Programa") se realiza el ___ día de _____ de _____, por y entre la Ciudad de Phoenix, una corporación municipal organizada y existente bajo las leyes del Estado de Arizona (la "Ciudad") y _____ (el "Dueño de la Propiedad"), cuyo domicilio principal es _____, Phoenix, Arizona _____.

PREÁMBULO

A. La Ciudad ha hecho ciertas recaudaciones de los bonos correspondientes a la Proposición Núm. 9 (la "Proposición"), la cual fue aprobada por los votantes de la Ciudad de Phoenix el 13 de marzo de 2001, disponibles para el propósito de adquirir servidumbres de conservación de los dueños de ciertas propiedades designadas en el Registro de la Propiedad Histórica de Phoenix (el "PHPR") quienes acceden a usar las recaudaciones de dicha venta para rehabilitar sus propiedades en conformidad con las especificaciones antes acordadas (el "Programa").

B. El Dueño de la Propiedad, quien es el dueño de una estructura **comercial/residencial** (la "Estructura") ubicada en _____, Phoenix, Arizona, la cual está o estará listada en el PHPR, presentó una solicitud bajo el Programa para vender a la Ciudad una servidumbre de conservación en las superficies exteriores o fachadas de la Estructura.

CONVENIO

ASÍ, POR LO TANTO, tomando en cuenta las consideraciones anteriores y los convenios mutuos contenidos aquí, la Ciudad y el Dueño de la Propiedad por este medio acuerdan a lo siguiente:

1. **Precio de Compra.** El Dueño de la Propiedad ofrece por este medio, y la Ciudad accede a comprar una Servidumbre de Conservación por una cantidad que no exceda a \$ _____ dólares (el "Precio de Compra"), siempre y cuando el Dueño de la Propiedad participe y cumpla con los términos y las condiciones del Convenio del Programa.
2. **Enfoque del Trabajo.** El Dueño de la Propiedad accede a utilizar el Precio de Compra para llevar a cabo o hacer que se lleve a cabo el trabajo de rehabilitación del exterior (el "Enfoque del Trabajo") en la Estructura como se establece en la Prueba A anexada a esto, e incorporado aquí dentro por esta referencia.
3. **Convenio, Reconocimiento y Representación por el Dueño de la Propiedad.** El Dueño de la Propiedad por este medio está de acuerdo con, y reconoce y representa a la Ciudad que:
 - 3.1. **Revisión de Documentos.** El Dueño de la Propiedad (a) ha leído este Convenio del Programa, el contrato de servidumbre de conservación descrito en la Subsección 5.1 de éste (la "Servidumbre de Conservación"), la "Descripción del Programa de Bonos del Fondo de Preservación Histórica" aplicable y el Enfoque del Trabajo, (b) que entiende completamente los términos y las condiciones de la Compra como son establecidos aquí, y (c) accede a sujetarse a dichos términos y condiciones.
 - 3.2. **Falla en Cumplir.** Cualquier falla por parte del Dueño de la Propiedad en cumplir con los términos y las condiciones de la Compra puede dar por terminado el derecho del Dueño de la Propiedad a que se le pague el Precio de Compra.
 - 3.3. **No-Responsabilidad.** La Ciudad no será en forma alguna responsable ante el Dueño de la Propiedad por cualquiera y todos los fondos gastados por el Dueño de la Propiedad en conexión con el Programa, ya sea que al Dueño de la Propiedad se le haya pagado o no el Precio de Compra.
4. **Inicio de las Obras.** El Dueño de la Propiedad iniciará, o hará que se inicien, las obras de construcción de mejoras y otras reparaciones de la Estructura como han quedado establecidas en el Enfoque del Trabajo, dentro de noventa (90) días a partir de la fecha del Convenio del Programa. Para los propósitos de este Convenio, el Inicio Comienzo se define como la fecha de expedición de un Certificado de Adecuación o No Efecto según la Subsección 5.7 ("Inicio de las Obras").
5. **Condiciones que Preceden al Desembolso del Precio de Compra.** Sujeto a las Secciones 6 y 8 de éste, el Precio de Compra será desembolsado al Dueño de la Propiedad cuando satisfaga las siguientes condiciones precedentes:
 - 5.1. **Servidumbre de Conservación.** La Ciudad o su designado, deberá recibir una debidamente reconocida e irrevocable Servidumbre de Conservación ejecutada por el Dueño de la Propiedad. La Ciudad deberá de retener la Servidumbre hasta que el trabajo descrito en el Enfoque del Trabajo haya sido completado satisfactoriamente. Después de la terminación, la Ciudad registrará dicha Servidumbre en la Oficina de Registros del Condado Maricopa. En el evento de incumplimiento por parte del Dueño de la Propiedad, y que sólo un parte del Precio de Venta haya sido pagada, la Ciudad registrará dicha Servidumbre por la cantidad pagada en el precio de Venta. La Servidumbre de Conservación (a) proveerá a la Ciudad una Servidumbre de Conservación exterior obligatoria en forma consistente con la Ley de Conservación Uniforme de Arizona, A.R.S. § 33-271 al 276, inclusive, como y si es

enmendada, (b) impone varias limitaciones y obligaciones sobre el Dueño de la Propiedad para preservar los aspectos históricos, arquitectónicos y arqueológicos de la Estructura, y (c) de otra manera será de tal forma y con tal contenido como lo requiera la Ciudad a su única discreción.

5.2. Reporte del Título. La Ciudad o su designado, habrán recibido un reporte de título vigente (el "Reporte de Título") emitido por una compañía de seguros de título aceptable para la Ciudad o su designado, a su única discreción, que refleje que el Dueño de la Propiedad posee título de dominio absoluto sobre la Estructura y la propiedad real sobre la cual está situada (la "Propiedad") y es de otra manera en tal forma y con tal contenido como la Ciudad o su designado, razonablemente lo requieran.

5.3. Derechos de Retención o Gravámenes. La Ciudad o su designado, deberán de haber recibido copias completas de todos y cada uno de los documentos que evidencien todos y cada uno de los derechos de retención o gravámenes contra la Propiedad y Estructura reflejados en el Reporte del Título.

5.4. Consentimiento de Personas Con Interés en la Propiedad. La Ciudad o su designado, deberán de haber recibido consentimiento por escrito, en forma registrable, del poseedor de cualquier derecho de retención, gravamen u otro interés en la propiedad (el "Poseedor"), cuyo consentimiento deberá permitir la transmisión de la Servidumbre de Conservación, deberá reconocer que la Servidumbre de Conservación deberá estar unida a la Propiedad, y aquellos otros términos que la Ciudad pueda requerir razonablemente.

5.5. Certificado de Seguro. La Ciudad o su designado, deberá de haber recibido un certificado de seguro que manifieste que la Estructura en cuestión está asegurada tal como se requiere en la Servidumbre Conservación y que es de otra manera en tal forma y con tal contenido como la Ciudad o su designado, pueda requerir razonablemente.

5.6. Designación de Propiedad Histórica. La Propiedad y la Estructura deberán de haber sido zonificadas "HP" y estar listadas en el PHPR.

5.7. Certificado de Adecuación o No Efecto. La Ciudad o su designado, deberán de haber recibido un certificado de adecuación o no efecto emitido por la Oficina de Preservación Histórica de la Ciudad declarando que el Proyecto es compatible con el carácter histórico de la propiedad en cuestión, y por tanto: (a) puede ser completado como está especificado en el certificado; (b) cualquier permiso de construcción u otros o permisos del código de construcción necesarios para realizar el trabajo en el certificado especificado pueden ser expedidos por la Sección de Seguridad de la Construcción de la Ciudad; y (c) y que cualquier otro permiso requerido por las ordenanzas de la Ciudad, como nivelado calidad y drenaje, pueden ser expedidos.

5.8. Permiso de Construcción. Si fuese requerido por la naturaleza de la rehabilitación del exterior de la Estructura como sea determinado por la Ciudad a su única discreción, la Ciudad o su designado, deberán de haber recibido una copia del permiso de construcción expedido por la Sección de Seguridad de la Construcción para el Proyecto que sean en forma tal y con tal contenido como la Ciudad o su designado, puedan requerirlo razonablemente.

5.9. Otros Documentos o Requerimientos. La Ciudad o su designado, deberán de haber recibido aquellos otros y posteriores documentos y requerimientos como puedan ser requeridos por la Ciudad o su designado, a su única discreción.

5.10. Terminación de Mejoras. El Proyecto deberá de haber sido completado satisfactoriamente en conformidad con los lineamientos del programa de la Ciudad y estándares de diseño, como haya sido determinado por la Ciudad o su designado, en ó antes de un (1) año después del Inicio de las Obras, a menos que una prórroga sea concedida por la Ciudad.

6. Desembolso. La Ciudad pagará al Dueño de la Propiedad hasta ____ () giros del Precio de Compra durante el tiempo de construcción de las obras bajo condición de que el Dueño de la Propiedad presentará a la Ciudad una factura por la porción de trabajo que haya sido completada, y que la Ciudad esté satisfecha después de su inspección, de que el trabajo haya sido completado satisfactoriamente de acuerdo a este Convenio.

7. Incumplimiento de y Derecho de Remediación. En el evento de que el Dueño de la Propiedad complete el Proyecto en o antes de la Fecha Límite de Terminación pero que la Ciudad determine que el Proyecto o una porción de el mismo no haya sido completada de acuerdo a las directrices del programa y los estándares de diseño de la Ciudad, el Dueño de la Propiedad tendrá el siguiente derecho de remediación (bajo condición de que el Dueño de la Propiedad haya satisfecho todas las condiciones antes establecidas en la Sección 5, excepto por 5.10).

7.1. Mejoras Inaceptables. En el evento de que la Ciudad o su designado no apruebe todas las reparaciones y mejoras completadas en conexión con el Proyecto, la Ciudad o su designado notificará al Dueño de la Propiedad por escrito ("Aviso de la Ciudad I") las razones por las cuales el Proyecto en su totalidad o en parte es inaceptable. En el evento de que una porción del Proyecto, que sea lo suficientemente significativa para justificar el pago de una porción del Precio de Compra, sea aprobada, el Aviso de la Ciudad I advertirá al Dueño de la Propiedad sobre la porción del Precio de Compra al cual el Dueño de la Propiedad tiene actualmente derecho.

7.2. Período de Remediación. Cuando reciba el Aviso de la Ciudad I, el Dueño de la Propiedad deberá tener hasta quince (15) días para notificar a la Ciudad o su designado que el Dueño de la Propiedad se propone remediar los defectos detallados en el Aviso de la Ciudad I, y en tal caso, el Dueño de la Propiedad deberá tener sesenta (60) días a partir de la fecha en que el Dueño de la Propiedad haya recibido el Aviso de la Ciudad I para remediar dichos defectos (el "Período de Remediación").

7.3. Falla en Remediar. En el evento de que el Dueño de la Propiedad falle en responder al Aviso de la Ciudad I dentro de quince (15) días ó que de otra manera notifique a la Ciudad que el Dueño de la Propiedad elige no realizar la remediación, la Ciudad desembolsará al Dueño de la Propiedad aquella porción del Precio de Compra, si la hay, aprobada en el Aviso de la Ciudad I y dará por terminado el derecho del Dueño de la Propiedad de recibir cualquier otro fondo bajo el Programa.

7.4. Remediasiones Efectuadas. En el evento de que el Dueño de la Propiedad elija realizar la remediación de los defectos, la Ciudad o su designado, inspeccionarán las reparaciones y mejoras en cuestión dentro de quince (15) días después del lapso del Período de Remediación. Si las reparaciones y mejoras han sido satisfactoriamente completadas a la discreción única de la Ciudad o su designado, la Ciudad pagará el Precio de Compra al Dueño de la Propiedad dentro de treinta (30) días de la aprobación del trabajo realizado. En el evento de que la Ciudad o su designado, a su única discreción determine que las reparaciones y mejoras no han sido completadas como fueron requeridas en el Aviso de la Ciudad I, la Ciudad notificará al Dueño de la Propiedad por escrito ("Aviso de la Ciudad II"), describiendo la razón por la cual las reparaciones y mejoras, en todo o en parte, resultaron inaceptables. En el evento de que una porción de las reparaciones y mejoras en cuestión hayan sido aprobadas, lo cual sea suficiente para justificar un pago parcial del Precio de Compra, la Ciudad o su designado, notificarán al Dueño de la Propiedad sobre tal pago parcial en el Aviso de la Ciudad II y pagará esa porción del Precio de Compra al Dueño de la Propiedad dentro de treinta (30) días de la fecha del Aviso de la Ciudad II. El Dueño de la Propiedad no tendrá derecho a cualquier porción del Precio de Compra que no sea aprobada para ser desembolsada. La determinación de la Ciudad o su designado sobre si los defectos descritos en el Aviso de la Ciudad I han sido remediados será final.

8. Terminación del Otorgamiento. En el evento de que el Dueño de la Propiedad falle en satisfacer las condiciones precedentes establecidas en la Sección 5 de este documento (incluyendo la compostura satisfactoria de cualquier defecto en el Proyecto de acuerdo a la Subsección 7.4 de este documento) dentro de un (1) año siguiente al Inicio de las Obras como ha sido definido en la Sección 4, el derecho del Dueño de la Propiedad a que se le pague el Precio de Compra o alguna porción de eso terminará automáticamente.

9. No-Transferible. Los derechos concedidos al Dueño de la Propiedad aquí no son transferibles y no pueden ser transferidos ni asignados. Y el intento de transferencia o asignación será considerado automáticamente nulo e inválido.

10. Avisos. Todos los avisos requeridos o permitidos bajo este Convenio del Programa y la Servidumbre de Conservación deberán ser considerados como que han sido entregados por medio de una entrega personal a mano a los representantes autorizados ya sea del Dueño de la Propiedad o de la Ciudad ó tres (3) días después de ser enviados por correo certificado, con acuse de recibo, porte prepago, y dirigido a la parte respectiva como se especifica en el domicilio de abajo:

Si a la Ciudad:

Ciudad de Phoenix
Oficina de Preservación Histórica
200 West Washington Street, 17º piso
Phoenix, AZ 85003

Si al Dueño de la Propiedad:

Cada parte puede cambiar su domicilio establecido aquí, mediante un aviso para tal efecto dirigido a la otra parte.

11. Misceláneos.

11.1. Enmiendas y Suplementos. Este Convenio del Programa no podrá ser enmendado, modificado o complementado de forma alguna, excepto por medio de un convenio por escrito ejecutado tanto por la Ciudad como por el Dueño de la Propiedad.

11.2. Divisibilidad. En el caso de que cualquier provisión de este Convenio del Programa sea considerada ilegal, inválida o no pueda hacerse cumplir por una corte de jurisdicción competente, dicha provisión no afectará al resto del mismo.

11.3. Estándar de Aprobación. Cuando dentro de este Convenio del Programa, la aprobación de la Ciudad o su designado sea requerida o permitida, la Ciudad o su designado podrán otorgar o negar su aprobación o su consentimiento a su única, absoluta e incontrolada discreción.

11.4. Desistimiento. El desistimiento por parte de la Ciudad o su designado, de cualquier falla por parte

del Dueño de la Propiedad en cumplir con cualquiera de los términos de este Convenio del Programa deberá hacerse por escrito y en ningún caso se considerará como un desistimiento de cualquier falla subsiguiente del Dueño de la Propiedad en cumplir con los términos y las condiciones de este Convenio del Programa.

11.5. El Tiempo es Esencial. El tiempo es esencial en la ejecución de todo y cada uno de los términos y las condiciones de este Convenio del Programa por las partes aquí involucradas a esto.

11.6. Ley Gobernante. Este Convenio del Programa, su construcción, validez y efecto, serán gobernados interpretados por y en conformidad con las Leyes del Estado de Arizona.

11.7. Cancelación. Este Convenio del Programa está sujeto a su cancelación en conformidad con A.R.S. § 38-511, como y si es enmendado.

EN TESTIMONIO DE ESTE DOCUMENTO, el Dueño de la Propiedad y la Ciudad han ejecutado este Convenio del Programa en la fecha arriba escrita.

“DUEÑO DE LA PROPIEDAD”

Por _____

Por _____

ESTADO DE ARIZONA)

) ss.

Condado de Maricopa)

El instrumento anterior es reconocido ante mí este ____ día de _____ de 20____, por _____ y _____.

Notario Público

Mi Comisión Expira:

CIUDAD DE PHOENIX, una corporación municipal
FRANK FAIRBANKS, Administrador de la Ciudad

Por _____
Barbara Stocklin, Funcionaria de Preservación Histórica

ATESTIGUAN:

Escribano de la Ciudad

APROBADO EN SU FORMA:

Abogado de la Ciudad

Importante: En el evento de que existan dudas con respecto al significado del lenguaje aquí usado, la versión en inglés gobernará.

ANEXO A

Los siguientes ítems establecen la Descripción del Trabajo que debe lograrse según este Acuerdo. Estos mismos ítems se aplican al Certificado de Ningún Efecto/Adecuación emitido por la Oficina de Preservación Histórica para todos los trabajos realizados según este programa. Al dueño de la propiedad o al contratista les cabe la responsabilidad de obtener los permisos de edificación que el Departamento de Servicios de Urbanización pueda exigir para los ítems de la Descripción del Trabajo. Los cargos por permisos de edificación se encuentran fuera del alcance de este Acuerdo y deben ser pagados por el dueño de la propiedad.

SAMPLE