

Stables Village



Rules for Eligibility and Lottery Participation

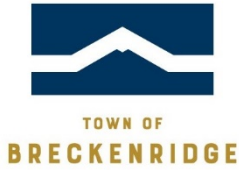
Phase 1B

1. Applications can be found on the Town of Breckenridge Housing website at <https://www.townofbreckhousing.com/>. **Applications will be open for submission from March 15th to March 28th.** Complete applications for the lottery and payment of a one-time \$50 application fee, must be submitted and received no later than **11:59 pm on March 28th**. If you applied for Phase 1A and already paid the \$50 application fee, you will not need to pay this fee again. Incomplete applications will not be considered for the lottery.
2. There will be a total of four lotteries for the Stables Village, beginning with Phase 1A and concluding with Phase 2B. Each lottery will be independently run and applicants must enter each lottery to identify which type of unit(s) the applicant is interested in. The applicant will only be required to pay the \$50 application fee one time.
3. Applications must be submitted online via the Town of Breckenridge Housing website. All applicants are highly encouraged to review the Summit Combined Housing Authority (SCHA) Buyer Application upon entering the lottery as all applicants selected to purchase a unit will need to be approved by the SCHA prior to completing a contract for purchase.
4. Incomplete applications will not be considered until all missing information is provided, which must be prior to the closing of the lottery no later than 11:59 pm on **March 28th**.
5. All lottery applications will require a lender pre-qualification letter.
6. Stables Village Phase 1B includes 12 triplex units, 8 duplex units and 2 single family homes. Units range from two to four bedrooms, and all include at least a one car garage while the single-family homes will have a two-car garage. The 12 triplex units will be income capped at 140% of the AMI. ***In order to qualify for the triplex units, the applicant shall not own any other property in Summit County.*** For all other property types, applicants may own one additional property in Summit County. Prices for Phase 1B units range from \$381,035 to \$800,411 depending on unit size and type.
7. Household size will be determined based on 1.5 persons per bedroom or by the actual size of the household, whichever is greater. AMI information for 2023 can be found [here](#).
8. Applicants must work for a business or organization operating in and serving Summit County an average of 30 hours/week on an annual basis. Applicants meeting this criterion will receive one entry in the lottery per household.
9. Priority in the lottery will be given to applicants currently working for a business located in the Upper Blue Basin an average of 30 hours/week on an annual basis. Documentation of this will need to be provided through tax returns, employment verification letter from your employer, or through an affidavit. Applicants meeting this criterion will receive an additional entry in the lottery.
10. Priority in the lottery will be given to applicants who have lived and/or worked for a business located within Summit County for ten years or more. Documentation of this will need to be provided through tax returns, employment verification letter from your employer, or through an affidavit. Applicants meeting this criterion will receive an additional entry in the lottery.
11. Prior to the lottery, applicants will receive an entry approval notification identifying their entry number. To maintain privacy, this entry number, and not the applicant's name(s), will be used for lottery selection.

The Lottery will be held on April 4th at 1 p.m. as described below:

1. The lottery will be done electronically by a 3rd party, approved vendor. Physically attending the lottery will not be an option.
2. Applicants will have 1-3 entries in the lottery, based on the priority criteria noted above.
3. Lottery results will be posted on the Town of Breckenridge Housing website and the Stables Village website (www.stablesvillage.com).
4. The SCHA will contact the first 35 applicants selected in the lottery to move on to the next round which includes ensuring the applicant / buyer is approved by the SCHA. This list includes the lottery winners by priority as well as wait list applications. The selected applicant will then have until **April 18th to complete the Buyer Application**. The application can be found at <https://www.summithousing.us/application-documents/>. The application will note what additional backup documentation is required. Below are the two types of applications that will need to be completed depending on the unit the applicant is interested in:
 - a. Triplex Units – employment + income application
 - b. Duplex / Single Family Units – employment-only application
5. The list of applicants selected in the lottery will be provided to Coldwell Banker Mountain Properties upon the applicant being qualified by the SCHA. This will take place in May 2024.
6. Applicants will have one business day (24 hours) from the time they are contacted via email by Coldwell Banker Mountain Properties to select a unit. Applicants are strongly encouraged to be familiar with all units available in Phase 1B that meet their needs. Once an applicant confirms their unit selection via email they are unable to change their initial selection. If an applicant confirms via email that they do not wish to proceed that ends their available time period to make a selection and the next applicant on the list will be contacted.
7. Applicants are also encouraged to ensure they have provided correct contact information (email and phone number) and are available at the time of their selection. Applicants who have not responded or made a unit selection within the allocated 24-hour window (business days) will forfeit their initial selection and will go to the end of the waitlist at that point in time.
8. Qualified applicants selected in the lottery will have three business days from the date of selection to return a fully executed Purchase and Sale Agreement to Coldwell Banker Mountain Properties including a deposit of \$500 to secure their contract. Deposit will only be accepted in the form of a check made payable to Land Title Guarantee Company. Failure to reach a contract for purchase within the allotted time frame will void that application and the applicant's name will be removed from the list and the wait list and the unit will be returned to the available unit pool.
9. Applicants who are first time homebuyers are required to attend a homebuyer education course approved by the Colorado Housing Finance Authority or the U.S. Department of Housing and Urban Development. Applicants must provide a valid certificate that they have completed the class prior to closing on their unit. A schedule of classes, including those offered by SCHA, can be found at: <https://www.chfainfo.com/homeownership/homebuyer-education>

10. If a unit becomes available during the selection phase that occurs post-lottery, the current qualified applicant making a selection or any subsequent qualified applicants yet to make a selection will have the ability to select that unit. Applicants who have already selected a unit will not be eligible to select that unit.
11. The Town of Breckenridge and SCHA will review and certify qualifications of all applicants for the lottery. If there are any questions as to either qualifications, or prioritization for an applicant, such issues will be reviewed and determined by the Town with final approval granted by the Town Manager



"Stables Village

Reglas para Elegibilidad y Participación en la Lotería

Fase 1B"

1. Las solicitudes se pueden encontrar en el sitio web de Viviendas del Municipio de Breckenridge en <https://www.townofbreckhousing.com/>. **Las solicitudes estarán abiertas para presentación desde el 15 de marzo hasta el 28 de marzo.** Las solicitudes completas para la lotería y el pago de una tarifa de solicitud única de \$50 deben presentarse y recibirse a más tardar a las **11:59 pm del 28 de marzo**. Si solicitó la Fase 1A y ya pagó la tarifa de solicitud de \$50, no será necesario pagar dicha tarifa nuevamente. Las solicitudes incompletas no se considerarán para la lotería.
2. Habrá un total de cuatro loterías para Stables Village, comenzando con la Fase 1A y concluyendo con la Fase 2B. Cada lotería se ejecutará de manera independiente y los solicitantes deben participar en cada lotería para identificar en qué tipo de unidad(es) están interesados. El solicitante solo deberá pagar la tarifa de solicitud de \$50 una vez.
3. Las solicitudes deben presentarse en línea a través del sitio web de Viviendas del Municipio de Breckenridge. Se recomienda encarecidamente a todos los solicitantes revisar la Solicitud del Comprador de la Autoridad de Viviendas Combinadas de Summit (SCHA, por sus siglas en inglés) al ingresar a la lotería, ya que todos los solicitantes seleccionados para comprar una unidad deberán ser aprobados por la SCHA antes de firmar un contrato de compra.
4. Las solicitudes incompletas no se considerarán hasta que se proporcione toda la información faltante, lo cual debe hacerse antes del cierre de la lotería a más tardar a las 11:59 pm del **28 de marzo**.
5. Todas las solicitudes de lotería requerirán una carta de precalificación del prestamista.
6. La Fase 1B de Stables Village incluye 12 unidades de triplex, 8 unidades de dúplex y 2 casas unifamiliares. Las unidades van desde dos hasta cuatro habitaciones, y todas incluyen al menos un garaje para un automóvil, mientras que las casas unifamiliares tendrán un garaje para dos automóviles. Las 12 unidades de triplex tendrán un límite de ingresos del 140% del AMI. ***Para calificar para las unidades de triplex, el solicitante no debe ser propietario de ninguna otra propiedad en el Condado de Summit.*** Para todos los demás tipos de propiedades, los solicitantes pueden ser propietarios de una propiedad adicional en el Condado de Summit. Los precios de las unidades de la Fase 1B van desde \$381,035 hasta \$800,411 dependiendo del tamaño y tipo de unidad.
7. El tamaño del hogar se determinará según 1.5 personas por habitación o según el tamaño real del hogar, lo que sea mayor. La información del AMI para 2023 se puede encontrar [aquí](#).

8. Los solicitantes deben trabajar para un negocio u organización que opere y sirva al Condado de Summit un promedio de 30 horas a la semana de manera anual. Los solicitantes que cumplan con este criterio recibirán una entrada en la lotería por hogar.

9. Se dará prioridad en la lotería a los solicitantes que actualmente trabajen para un negocio ubicado en Upper Blue Basin, con un promedio de 30 horas a la semana de manera anual. Se deberá proporcionar documentación de esto a través de declaraciones de impuestos, carta de verificación de empleo de su empleador o mediante una declaración jurada. Los solicitantes que cumplan con este criterio recibirán una entrada adicional en la lotería.

10. Se dará prioridad en la lotería a los solicitantes que hayan vivido y/o trabajado para un negocio ubicado dentro del Condado de Summit durante diez años o más. Se deberá proporcionar documentación de esto a través de declaraciones de impuestos, carta de verificación de empleo de su empleador o mediante una declaración jurada. Los solicitantes que cumplan con este criterio recibirán una entrada adicional en la lotería.

11. Antes de la lotería, los solicitantes recibirán una notificación de aprobación de entrada que identificará su número de entrada. Para mantener la privacidad, se utilizará este número de entrada, y no el nombre(s) del solicitante, para la selección de la lotería.

La lotería se llevará a cabo el 4 de abril a la 1 p.m., como se describe a continuación:

1. La lotería se llevará a cabo electrónicamente por un tercer vendedor aprobado. Asistir físicamente a la lotería no será una opción.

2. Los solicitantes tendrán de 1 a 3 entradas en la lotería, según los criterios de prioridad mencionados anteriormente.

3. Los resultados de la lotería se publicarán en el sitio web de Viviendas del Municipio de Breckenridge y en el sitio web de Stables Village (www.stablesvillage.com).

4. La SCHA contactará a los primeros 35 solicitantes seleccionados en la lotería para pasar a la siguiente ronda, que incluye asegurarse de que el solicitante/comprador sea aprobado por la SCHA. Esta lista incluye a los ganadores de la lotería por prioridad, así como a las solicitudes en lista de espera. **El solicitante seleccionado tendrá hasta el 18 de abril para completar la Solicitud del Comprador.** La solicitud se puede encontrar en <https://www.summithousing.us/application-documents/>. La solicitud indicará qué documentación adicional de respaldo se requiere. A continuación, se encuentran los dos tipos de solicitudes que deberán completarse dependiendo de la unidad que le interese al solicitante:

a. Unidades de triplex: solicitud de empleo + ingresos

b. Unidades de dúplex / unifamiliares: solicitud de empleo únicamente

5. La lista de solicitantes seleccionados en la lotería se proporcionará a Coldwell Banker Mountain Properties una vez que el solicitante sea calificado por la SCHA. Esto ocurrirá en mayo de 2024.

6. Los solicitantes tendrán un día hábil (24 horas) desde el momento en que sean contactados por correo electrónico por Coldwell Banker Mountain Properties para seleccionar una unidad. Se recomienda a los solicitantes a conocer todas las unidades disponibles en la Fase 1B que satisfacen sus necesidades. Una vez que un solicitante confirme su selección de unidad por correo electrónico, no podrá cambiar su selección inicial. Si un solicitante confirma por correo electrónico que no desea continuar, eso termina su período de tiempo disponible para hacer una selección y se contactará al siguiente solicitante en la lista.

7. También se alienta a los solicitantes a asegurarse de haber proporcionado información de contacto correcta (correo electrónico y número de teléfono) y estar disponibles en el momento de su selección. Los solicitantes que no hayan respondido o hecho una selección de unidad dentro de la ventana de 24 horas asignada (días hábiles) perderán su selección inicial y pasarán al final de la lista de espera en ese momento.

8. Los solicitantes calificados seleccionados en la lotería tendrán tres días hábiles a partir de la fecha de selección para devolver un Contrato de Compra y Venta totalmente ejecutado a Coldwell Banker Mountain Properties, incluido un depósito de \$500 para asegurar su contrato. El depósito solo se aceptará en forma de cheque a nombre de Land Title Guarantee Company. La falta de llegar a un contrato de compra dentro del tiempo asignado anulará esa solicitud y el nombre del solicitante se eliminará de la lista y la lista de espera, y la unidad volverá al grupo de unidades disponibles.

9. Los solicitantes que son compradores de vivienda por primera vez deben asistir a un curso de educación para compradores de vivienda aprobado por la Colorado Housing Finance Authority o el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. Los solicitantes deben proporcionar un certificado válido que indique que han completado la clase antes del cierre de su unidad. Se puede encontrar un horario de clases, incluidas las ofrecidas por la SCHA, en: <https://www.chfainfo.com/homeownership/homebuyer-education>

10. Si una unidad queda disponible durante la fase de selección que ocurre después de la lotería, el solicitante calificado actual que está haciendo una selección o cualquier solicitante calificado posterior aún por hacer una selección tendrá la capacidad de seleccionar esa unidad. Los solicitantes que ya hayan seleccionado una unidad no serán elegibles para seleccionar esa unidad.

11. El Municipio de Breckenridge y la SCHA revisarán y certificarán las calificaciones de todos los solicitantes para la lotería. Si hay alguna pregunta sobre las calificaciones o la priorización de un solicitante, dichos problemas serán revisados y determinados por el Municipio, con la aprobación final otorgada por el Gerente Municipal.