

Paquete de información

Condominio Brix

Salem, MA

Lotería de vivienda asequible

Este paquete contiene información específica sobre el programa de vivienda asequible, así como su marco general, requisitos de elegibilidad, categorías de prioridad de selección y proceso de solicitud para las unidades de vivienda asequible que se ofrecen a través de esta lotería para el Condominio Brix, en la ciudad de Salem.

El Condominio Brix y la Ciudad de Salem lo invitan a leer esta información y presentar una solicitud si cree que reúne los requisitos de elegibilidad. Esta lotería es el primer paso en el proceso de solicitud y no le asegura una unidad.

La primera casa asequible debe estar lista para ser ocupada en Otoño (Consulte el proceso paso a paso para su planificación.)

LAS SOLICITUDES DEBEN ENTREGARSE ANTES DE LAS 2 PM EL 28 DE SEPTIEMBRE

Las solicitudes mataselladas en la fecha límite deben recibirse en un plazo máximo de 5 días hábiles.

En la carátula de la solicitud figura la dirección a la que se puede dirigir la solicitud por correo postal, por correo electrónico o por fax. Esta información también figura en la página de firmas de la solicitud.

Para obtener información sobre unidades asequibles, llame al (617) 782-6900

Para usar el modo TTY, marque 711.

Correo electrónico: info@sebhousing.com

Traducción gratuita disponible **Traducción gratuita disponible**

Paquete de información creado por:

SEB Housing, 257 Hillside Ave, Needham, MA 02494



Índice

Descripción general y precios de venta.....	pág. 3
Requisitos generales de elegibilidad.....	pág. 4 - 7
<i>Límites máximos de ingresos y bienes</i>	<i>pág. 4 y 5</i>
<i>Comprador de primera vivienda</i>	<i>pág. 6</i>
<i>Preguntas y respuestas sobre exenciones y separación/divorcio</i>	<i>pág. 7</i>
<i>Tamaño y composición del hogar</i>	<i>pág. 8 - 9</i>
Normas relativas a la aprobación previa de hipoteca.....	pág. 10
Proceso paso a paso y plazos	pg. 11
<i>Paso 1a: Presentar la solicitud para el programa</i>	<i>pág. 12</i>
<i>Paso 1b: La lotería</i>	<i>pág. 13</i>
<i>Paso 1c: La lista de espera</i>	<i>pág. 14</i>
<i>Paso 1d: Revisión de SEB y el DHCD</i>	<i>pág. 15</i>
<i>Paso 2a: Selección de unidad y acuerdo de reserva</i>	<i>pág. 16</i>
<i>Paso 2b: Firmar el acuerdo de compra y venta</i>	<i>pág. 17</i>
<i>Paso 2c: Obtener el compromiso hipotecario</i>	<i>pág. 17</i>
<i>Paso 1e: Revisión final de elegibilidad</i>	<i>pág. 18</i>
<i>Paso 2d: Cierre y mudanza</i>	<i>pág. 18</i>
Preferencia local	pg. 19
Resumen de la cláusula adicional de escritura/Restricciones de propiedad	pág. 20
Desarrollo y descripción de la unidad.....	pág. 22

DESCRIPCIÓN GENERAL Y PRECIOS DE VENTA

Esta es una lotería para las seis (6) unidades asequibles de vivienda propia que se están construyendo en el Condominio Brix en Salem, MA. Estas viviendas se venderán a un precio asequible a los hogares con ingresos iguales o inferiores al 80 % del ingreso medio del área. Ubicado en el predio del antiguo Tribunal del Distrito de Salem, esta nueva edificación constará de seis pisos con una combinación uso residencial, comercial y locales comerciales. El Condominio Brix se encuentra estratégicamente ubicado cerca del corazón de Salem y a un paso de Salem Common, varios restaurantes y tiendas, el Museo Peabody Essex y el Tren de Cercanías, entre otras atracciones locales. La combinación de unidades de las unidades asequibles es la siguiente:

# de unidades asequibles	Precio de venta asequible	Tarifas mensuales de condominio*	Dormitorios	Baños	Lugares de estacionamiento para comprar	Promedio Pies cuadrados * (sujeto a cambios durante la construcción)	Límites de ingresos máximos
1	\$271,600	\$199/mes*	1	1.5	1	817 pies cuadrados	80 %
2	\$283,600	\$207/mes*	2	1	1	946 pies cuadrados	80%
2	\$305,600	\$223/mes*	2	1-2	1	1,071-1,356 pies cuadrados	80 %
1	\$315,500	\$229/mes*	3	2	1	1,171 pies cuadrados	80 %

* Las tarifas mensuales de condominio cubren el costo de servicios de conserjería; limpieza común; electricidad, gas, agua y alcantarillado comunes; honorarios de administración, seguro maestro, reparaciones y mantenimiento, y remoción de nieve y basura. Esta lista no es exhaustiva. El desarrollador puede brindar información durante el proceso de compra de vivienda.

Todas las unidades asequibles tendrán una "cláusula adicional de escritura" (Deed Rider) que se presentará con la escritura en el momento de la compra. Esta cláusula adicional de escritura limita el monto por el que se puede revender la unidad y exige que la reventa sea a otro comprador elegible en virtud de sus ingresos. La cláusula adicional de escritura garantiza que la unidad se mantenga asequible a perpetuidad. Recomendamos que los compradores potenciales revisen la cláusula adicional de escritura con un abogado para comprender cabalmente sus disposiciones. Para obtener más información sobre la cláusula adicional de escritura y las restricciones de reventa, consulte el Resumen de la cláusula adicional de escritura en la última sección de este Paquete de información.

Como es posible que haya más solicitantes interesados y elegibles que unidades disponibles, el desarrollador patrocinará un proceso y lotería de solicitudes para clasificar a los solicitantes elegibles para el programa. El proceso de solicitud y lotería, las fechas y los requisitos de elegibilidad se pueden encontrar en este Paquete de información. El Condominio Brix no discrimina en la selección de los solicitantes en razón de la raza, color, origen nacional, discapacidad, edad, ascendencia, hijos, situación familiar, información genética, estado civil, dependencia del sistema de asistencia social, religión, sexo, orientación sexual, identidad de género, condición de veterano/militar o cualquier otro motivo prohibido por ley. Las personas con discapacidad tienen derecho a solicitar que se realicen adaptaciones razonables en normas, políticas, prácticas o servicios, o solicitar una modificación razonable en su vivienda cuando tal adaptación o modificación sea necesaria para posibilitar que las personas con discapacidad tengan igualdad de oportunidades para ejercer el uso y goce de la vivienda.

REQUISITOS GENERALES DE ADMISIBILIDAD

P: ¿Quién es elegible para presentar una solicitud para las unidades asequibles?

R: Para calificar para una unidad asequible, los hogares deben reunir cada uno de los siguientes criterios:

- Todos los miembros del hogar deben calificar como "compradores de primera vivienda". Los hogares que califican para la excepción de propietario de vivienda (ver a continuación) deben vender la casa antes del cierre de una vivienda asequible en el Condominio Brix.
- Los ingresos y bienes de todo el hogar deben estar por debajo de los límites máximos de ingresos y activos permitidos (ver más abajo).
- Los hogares deben contar con aprobación previa para una hipoteca (consulte la pág. 10)
- Los hogares, o sus familiares, no pueden tener ningún interés financiero en el desarrollo y un integrante del hogar no puede ser considerado parte relacionada.

Ingresos máximos para viviendas asequibles

Para ser elegible para presentar una solicitud para la compra de una unidad asequible, el ingreso anual combinado para todas las fuentes de ingresos de todos los integrantes que perciben ingresos en el hogar debe ser igual o inferior al ochenta por ciento (80 %) del ingreso medio del área local (Boston HMFA). Los ingresos máximos permitidos para este programa son:

Casa Tamaño	80 % de unidades asequibles Límites de ingresos máximos
1	\$70,750
2	\$80,850
3	\$90,950
4	\$101,050
5	\$109,150
6	\$117,250

Ingresos mínimos aproximados

Si bien no existe un ingreso mínimo específico, todos los hogares deben calificar para un préstamo hipotecario para comprar una unidad asequible. Los límites de ingresos mínimos para calificar para una hipoteca serán determinados por un prestamista/banco. Todos los solicitantes deben recibir la aprobación previa de la hipoteca y enviarla con su solicitud para ser considerados elegibles para esta lotería. Los requisitos de la hipoteca se enumeran en la página 10 de este paquete de información.

Para obtener más información sobre hipotecas, consulte la pág. 10.

P: ¿Cómo se determinan los ingresos de un hogar?

R: El ingreso de un hogar es la suma total de dinero que se prevé que han de percibir TODOS los integrantes del hogar durante los próximos 12 meses (a partir de la fecha de la solicitud y proyectando hacia adelante 12 meses) sobre la base de sus ingresos y bienes actuales. A fin de que la estimación de los ingresos sea lo más precisa posible, el agente de la lotería revisará los datos de ingresos históricos para brindar una base para las futuras estimaciones de ingresos. Cualquier dinero que usted prevea recibir en los próximos 12 meses se contará como ingreso y se analizarán los montos percibidos durante los 6 meses previos para estimar con más precisión el ingreso futuro. Esto incluye, a modo meramente enunciativo, Seguridad Social, pensión alimenticia para cónyuges, pensión alimenticia para hijos, horas extras, bonos, subsidio por desempleo, indemnización, empleo de medio tiempo, vencimientos de bonos, dinero que se recibirá a raíz de acuerdos judiciales y los intereses y dividendos reales o imputados respecto de cuentas bancarias y otros bienes. SE COMPUTAN TODAS LAS FUENTES DE INGRESOS, salvo los ingresos laborales de los integrantes del hogar menores de 18 años y los ingresos superiores a los \$ 480 por año respecto de los estudiantes de tiempo completo que sean dependientes (téngase en cuenta que, de todos modos, se deberán documentar estos ingresos, incluso cuando estuvieran exentos del cálculo de los ingresos del hogar).

Se supondrá que todos los solicitantes continuarán percibiendo las sumas que percibieron durante los últimos 12 meses, salvo que se presente documentación de respaldo que demuestre lo contrario. No corresponde al hogar determinar qué dinero recibido en el último año se deberá computar o no a los fines del cálculo de los ingresos del hogar. Por lo tanto, en la solicitud se deberán incluir todos los montos. La inclusión de estas sumas para determinar la elegibilidad de la familia se basará en las directrices para los programas de vivienda asequible.

Los hogares deben presentar sus 3 declaraciones de impuestos más recientes como prueba de que no han sido propietarios de una casa en los últimos tres años.

Límites de activos

Ningún hogar deberá tener activos brutos totales que excedan los \$ 75,000 en valor. Los bienes del hogar se calculan al momento de la solicitud. Cualquier dinero que usted use como futuro pago inicial de la vivienda se seguirá computando como activo. Los activos pueden incluir efectivo, efectivo en cuentas corrientes y de ahorro, valor neto en efectivo de acciones, valor neto en efectivo de cuentas de retiro (como 401k), bienes inmuebles, bonos e inversiones de capital.

P: No puedo retirar dinero de mi cuenta 401k ni del fondo para la jubilación, ¿debo incluirlos en mi lista de bienes?

R: Sí. **Debe** incluir el *valor neto en efectivo* de todos sus fondos de jubilación actuales. Sabemos que la mayoría de los fondos de jubilación imponen multas elevadas por retiro anticipado, pero esto no significa técnicamente que usted no pueda retirar sus fondos o no tenga acceso a los mismos. El monto posterior a la aplicación de la multa es lo que debe suministrar junto con la documentación de respaldo.

P: ¿Existen excepciones de elegibilidad para hogares que tengan ingresos apenas superiores al límite de ingresos pero tengan activos considerablemente por debajo del límite de bienes (o viceversa)?

R: No. Todos los hogares deben estar por debajo de AMBOS límites, el de ingresos y el de bienes. La elegibilidad no se basa exclusivamente en uno u otro.

P: ¿Quién es un "comprador de primera vivienda"?

R: Una persona es un "comprador de primera vivienda" si ningún integrante de su hogar, en los tres años anteriores, ha sido propietario de la casa en la que vivía o tuvo participación en la propiedad de una o más casas, por ejemplo, mediante propiedad conjunta. Se pueden hacer excepciones en los siguientes casos:

1. Persona al cuidado del hogar desplazada: Una persona al cuidado del hogar desplazada es una persona adulta que reúne TODOS los criterios siguientes:

- No ha trabajado a tiempo completo, todo el año en la fuerza laboral durante varios años pero, durante esos años, ha trabajado principalmente sin percibir remuneración para cuidar del hogar y la familia.
- Era dueña de una casa con su pareja o residía en una casa de propiedad de la pareja.
- No es propietaria de la casa de la que antes era dueña con su pareja.
- No está casada o separada legalmente del cónyuge.

2. Un padre soltero, donde la persona era dueña de una casa con su pareja o residía en una casa de propiedad de la pareja y es padre soltero (la persona no está casada o está separada legalmente de su cónyuge y tiene 1 o más hijos de los cuales tiene la custodia o custodia compartida o está embarazada).

3. Un hogar calificado por edad (en el que al menos un integrante tiene 55 años o más de edad) que está vendiendo una casa para comprar una unidad asequible.

4. Un hogar que era dueño de una propiedad que no se ajustaba a los códigos de edificación estatales, locales o modelo y que no pueda subsanar la irregularidad por menos del costo de construir una estructura permanente.

5. Un hogar que era propietario de una residencia principal que no estaba fijada de manera permanente a una base permanente de acuerdo con las regulaciones aplicables.

Excepciones para hogares calificados por edad, personas al cuidado del hogar desplazadas y padres solteros: Solo los hogares que califiquen en virtud de las excepciones arriba indicadas pueden ser propietarios de una casa al momento de presentar la solicitud. Esta casa debe venderse antes de que puedan comprar una unidad asequible (consultar el paso "Selección de la unidad" en el Proceso paso a paso). La suma que el hogar retenga de su participación por la venta de la casa se agregará al total de sus activos.

P: Si califico para la lotería como hogar calificado por edad o persona al cuidado del hogar desplazada o padre soltero, ¿cuánto tiempo se me dará para vender la casa?

R: Antes de que se le permita reservar una nueva casa asequible, su casa actual ya debe estar bajo un acuerdo de compra y venta. Después de la lotería, los hogares podrán estimar cuánto tiempo tendrán antes de tener que vender su casa, en función de los resultados de la lotería y sus posiciones en las listas de espera (es decir, los hogares en las posiciones más altas de las listas deberán encontrar un comprador de inmediato, mientras que los hogares más abajo en las listas tendrán algunas semanas más). Para más información, consulte el Proceso paso a paso.

P: Si alguien en mi hogar tiene 55 años o más de edad, ¿puedo ser dueño de una casa actualmente?

R: Sí. Sin embargo, no se le dará la oportunidad de comprar una casa asequible aquí hasta que su casa actual esté bajo un acuerdo de compra y venta. Para obtener más información sobre cuánto tiempo se le dará para vender su casa, consulte el Proceso paso a paso. Para conocer el capital que se le permite tener en su vivienda actual, consulte los límites de bienes en las páginas siguientes.

P: ¿Puedo presentar una solicitud para esta lotería como persona al cuidado del hogar desplazada o padre soltero si actualmente soy dueño de una casa?

R: Sí. Sin embargo, no se le dará la oportunidad de comprar una casa asequible aquí hasta que su casa actual esté bajo un acuerdo de compra y venta. Para obtener más información sobre cuánto tiempo se le dará para vender su casa, consulte el Proceso paso a paso. Para conocer el capital que se le permite tener en su vivienda actual, consulte los Límites de bienes en las páginas siguientes.

P: ¿Debo haber concluido mi separación o divorcio cuando presente la solicitud?

R: No es necesario que haya concluido su separación o divorcio cuando presente la *solicitud para la lotería* pero el mismo debe estar concluido *antes de que reserve una casa*. No se le permitirá comprar una casa asequible hasta que haya concluido su separación o divorcio porque los términos que especifican el reparto de los bienes y la custodia de los hijos deben haberse concluido para que su elegibilidad en función de sus ingresos y sus bienes pueda revisarse con precisión. Si solo ha solicitado la separación cuando llegue el momento de comprar una casa asequible y no ha concluido su divorcio, no se le permitirá comprar una casa en ese momento. Por lo tanto, sería conveniente que acelere todas sus audiencias de divorcio/separación, ya que su divorcio/separación deberá estar concluido pocos meses más tarde.

P: Si reservo una casa y luego una casa que no estaba disponible cuando estaba seleccionando mi casa pasa a estar disponible, ¿puedo “cambiar” mi casa por esta nueva casa disponible?

R: No. Si se le da la oportunidad de reservar una vivienda, se le permite elegir entre todas las viviendas disponibles en ese momento. Ello no le da derecho a elegir cualquier casa que pueda estar disponible en cualquier momento en el futuro (específicamente porque otra casa no pudo cerrar). Una vez que haya reservado su casa, no podrá cambiarla por otra.

TAMAÑO Y COMPOSICIÓN DEL HOGAR

P: ¿Cómo se determina el tamaño adecuado de un hogar?

R: De acuerdo con las directrices del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Massachusetts:

Dentro de un grupo de solicitantes, se dará primera prioridad a los hogares que requieran el número total de dormitorios en el apartamento según los siguientes **criterios**:

- a. Hay al menos un ocupante y no más de dos ocupantes por habitación.
- b. Una pareja casada, o quienes tengan una modalidad de convivencia similar, deberán compartir un dormitorio. Otros miembros del hogar pueden compartir un dormitorio, pero no se les exigirá que lo hagan.
- c. No se exigirá que una persona descrita en la primera oración de (b) comparta un dormitorio si la consecuencia de compartir sería un impacto adverso severo en su salud mental o física y el agente de la lotería recibe documentación médica confiable sobre el impacto derivado del hecho de compartir.

El tamaño del hogar no excederá los requisitos del código sanitario estatal para la ocupación de una unidad.

Tenga en cuenta también que los hogares con discapacidades no deben excluirse de una prioridad/preferencia por una unidad más grande según el tamaño del hogar si dicha unidad más grande se necesita como una adecuación razonable.

Los siguientes tamaños y composiciones del hogar se considerarán apropiados para los siguientes tamaños de apartamentos:

TIPO III (*Prioridad para una unidad de 2 o 3 dormitorios*)

- Todos los hogares de 6 personas
- Todos los hogares de 5 personas
- Todos los hogares de 4 personas
- Hogar de 3 personas: 1 jefe de hogar más 2 integrantes
- Hogar de 3 personas: 2 jefes de hogar de acuerdo con el criterio 3 (arriba descrito) más 1 integrante

TIPO II (*Prioridad para una unidad de 2 dormitorios*)

- Hogar de 3 personas: 2 jefes de hogar más un integrante
- Hogar de 2 personas: 2 jefes de hogar según el criterio 3 (arriba descrito)
- Hogar de 2 personas: 1 jefe de hogar más un integrante

TIPO I (*Tamaño adecuado para una unidad de 1 dormitorio y puede solicitar una unidad de 2 o 3 dormitorios, pero no recibirá prioridad para una unidad de 2 o 3 dormitorios*)

- Hogar de 2 personas: Una pareja casada, o quienes tengan una modalidad de convivencia similar (a menos que estén comprendidos por el criterio 3 arriba descrito)
- Hogar de 1 persona: todos los tipos

En "La lotería", en el Proceso paso a paso, encontrará una explicación detallada sobre cómo se da prioridad a ciertos tamaños y composiciones de hogares.

Preguntas frecuentes sobre el tamaño y la composición del hogar

P: ¿El hijo por nacer de una integrante del hogar actualmente embarazada cuenta para determinar el tamaño de nuestro hogar?

R: Sí. Un hogar puede contar un niño no nacido como miembro del hogar. Deberá presentar un comprobante de embarazo con toda la documentación de ingresos y activos que necesita presentar con su solicitud.

P: ¿Puede un hogar tipo II solicitar un apartamento de dos habitaciones?

R: Sí, pero estos hogares no tendrán la primera prioridad para estas unidades. Consulte "La lotería", en el Proceso paso a paso para ver cómo se configurará el orden a partir de los Resultados de la lotería.

P: ¿Puede un hogar tipo I solicitar un apartamento de dos habitaciones?

R: Sí, pero estos hogares no tendrán la primera prioridad para estas unidades. Consulte "Las listas de espera", en el proceso Paso a paso, para ver cómo se configurará el orden a partir de los Resultados de la Lotería.

P: Si estoy transitando un divorcio/separación o tengo planificado divorciarme/separarme pronto, ¿puedo participar?

R: No es necesario que haya concluido su separación o divorcio cuando presente la *solicitud para la lotería* pero este debe estar concluido *antes de que firme un acuerdo de compra y venta* (consulte los detalles paso a paso). No se le permitirá comprar una casa asequible hasta que haya concluido su separación o divorcio porque los términos que especifican el reparto de los bienes y la custodia de los hijos deben haberse concluido para que su elegibilidad en función de sus ingresos y sus bienes pueda revisarse con precisión. Si solo ha solicitado la separación cuando llegue el momento de comprar una casa asequible y no ha concluido su divorcio, no se le permitirá comprar una casa en ese momento.

NORMAS RELATIVAS A LA APROBACIÓN PREVIA DE HIPOTECAS

Inmediatamente después de leer este paquete de información completo, todos los hogares deben solicitar la aprobación previa de la hipoteca. *Se requiere la aprobación previa de la hipoteca con la solicitud.* Los hogares pueden presentar una solicitud a cualquier prestamista, pero la aprobación previa debe ser conforme a las siguientes normas:

Normas hipotecarias

- El préstamo debe tener una tasa de interés fija durante todo el plazo de la hipoteca.
- El préstamo debe tener una tasa de interés de mercado justa vigente.
(No más de 2 puntos porcentuales por encima de la tasa actual de MassHousing*)
- El préstamo no puede tener más de dos puntos.
- El préstamo, en algunos casos, no puede ser un préstamo de FHA o VA (ya que FHA y VA no siempre aceptará los términos de la restricción de escritura).
- El comprador debe proporcionar un pago inicial de al menos el 3 %, la mitad del cual debe provenir de fondos propios del comprador.
- Si los jefes del hogar no están casados, los nombres de todos los jefes de del hogar deben constar en la hipoteca.
- * MassHousing: (888) 843-6432 o www.masshousing.com

Recomendamos firmemente a los hogares presentar su solicitud a través de bancos que estén familiarizados con las restricciones de reventa y las directrices para los programas de vivienda asequible. Es probable que estos bancos tengan conocimiento de otros programas para compradores de primera vivienda que pueden ser de ayuda, como la hipoteca ONE de Massachusetts Housing Partnership. Los siguientes prestamistas están familiarizados con el proceso y los requisitos de la hipoteca y estarán encantados de ayudarle con sus inquietudes o aprobaciones previas.

Cualquiera de los prestamistas que figuran aquí: www.mhp.net/one-mortgage/why-one#find-lender
Diana Carvajal-Hirsch, Boston Private (617) 912-3991 DCarvajal-Hirsch@bostonprivate.com

Además, la Ciudad de Salem ofrece un **Programa de Préstamo de Asistencia para el Pago Inicial para Compradores de Primera Vivienda**, que puede ser de gran valor para los hogares interesados en esta oportunidad. Puede encontrar más información sobre este programa aquí: <https://www.salem.com/planning-and-community-development/pages/housing-programs>

Los hogares deberán llevar la copia del EJEMPLO de la cláusula adicional de escritura a su prestamista. Se puede descargar una copia directamente de nuestro sitio web en www.seb.com. *Se informará a todos los prestamistas de las restricciones de reventa, independientemente de si usted se las comunica antes o no.* La cláusula adicional de escritura (Deed Rider) es un documento que se firmará en el cierre. Por lo tanto, lo mejor para todos los hogares es mostrar a todos los prestamistas una copia de la cláusula adicional de escritura al solicitar una hipoteca. De lo contrario, es posible que usted encuentre un prestamista que otorgue la aprobación previa pero se eche atrás en el momento de la compra, una vez que sepa de las restricciones de reventa, con lo que usted perdería la oportunidad de obtener una unidad asequible.

El prestamista le preguntará sobre impuestos y tarifas del condominio. Las tarifas del condominio están en la página 3 de este Paquete de información y **los impuestos se determinan sobre el precio asequible (no sobre el equivalente a la tasa de mercado).**

P: ¿Puede una persona que no sea un miembro del hogar cofirmar la hipoteca?

R: No. Solo los miembros del hogar solicitante pueden firmar la hipoteca. Toda suma de dinero donada a los miembros del hogar para ayudar con el pago inicial u otros costos se computará como bien del hogar.

PROCESO PASO A PASO Y PLAZOS

P: ¿Cuál es el proceso de solicitud, selección y mudanza para las unidades asequibles que se ofrecen en el Condominio Brix?

R: El proceso es esencialmente un proceso de dos pasos. En las siguientes páginas se explica cada paso con mayor detalle.

Los primeros pasos son los necesarios para poder primero calificar para el Programa de Vivienda Asequible y obtener un lugar en las listas de espera.

Los segundos pasos son los referidos al proceso de reserva y compra de una casa propiamente dicho (y la disponibilidad de la unidad se determinará en función de su posición en las listas de espera).

Paso 1a: Presentar la solicitud para el programa de vivienda

Hasta 28 de Septiembre, 2021

Paso 1b: La lotería

Octubre 7, 2021

Paso 1c: Listas de espera

Dentro de los 3 días posteriores a la lotería

Paso 1d: Revisión de SEB Housing y DHCD

Aproximadamente 10 días

Paso 2a: Selección de unidad y acuerdo de reserva

Los hogares tendrán aprox. 3 días desde la aprobación por parte del agente de supervisión

Paso 2b: Firmar acuerdo de compra y venta

Lleva aproximadamente 10 días desde la firma del acuerdo de reserva

Paso 2c: Obtener el compromiso hipotecario

La mayoría de los bancos tardan aprox. 30 días en proporcionar un compromiso hipotecario

Paso 1e: Revisión final de elegibilidad para el programa

Esto se hace 3 semanas antes de la fecha de cierre.

Paso 2d: Cierre y mudanza

Primeras unidades listas en otoño de 2021

También habrá un taller informativo el Septiembre 1, 2021 a las 6:00 pm en vivo por YouTube <https://youtu.be/HijrS3CCNg> y por conferencia telefónica – (425) 436-6200, código 862627, donde se podrán abordar directamente las preguntas sobre la lotería y la urbanización. **No es requisito asistir a esta sesión informativa para participar en la lotería.**

Paso 1a: Presentar la solicitud para el programa

Una vez que un hogar haya leído este Paquete de información en su totalidad, deberá completar una solicitud para el programa. El hogar solicitante DEBE incluir una aprobación previa de la hipoteca (una calificación previa no es suficiente). La solicitud para el programa debe estar firmada y fechada por todos los jefes del hogar. El agente de lotería debe recibir la solicitud para el programa y la aprobación previa de la hipoteca a más tardar a las 2:00 pm del Septiembre 28, 2021. Todas las solicitudes deben enviarse a:

SEB Housing
Ref: Condominio Brix
257 Hillside Ave
Needham, MA 02494
Fax: 617.782.4500
Correo electrónico: info@sebhousing.com

Para garantizar que las solicitudes lleguen a tiempo, recomendamos enviarlas al menos una semana antes de la fecha límite de solicitud. **No se aceptarán solicitudes recibidas fuera del plazo. ¡NO HAY EXCEPCIONES!** Si desea asegurarse de que se reciba su solicitud, le recomendamos enviarla por correo certificado. El agente de lotería y otras entidades afiliadas no son responsables de las solicitudes perdidas o atrasadas.

Una vez que se reciba una solicitud para el programa completa con una aprobación previa de hipoteca, SEB Housing determinará la elegibilidad y el cumplimiento iniciales. Si se determina que el solicitante es elegible para la lotería, recibirá un **número de solicitud** en el orden en que se recibió su solicitud completada. El propósito del número de solicitud es, simplemente, mantener el anonimato de los nombres de todos los hogares al momento de la lotería. **El número de solicitud no incide en la posición final de un hogar en la lista de espera.**

Los hogares que el agente de la lotería considere no elegibles serán notificados por correo (o por correo electrónico si se proporciona una dirección de correo electrónico). El hecho de participar en la lotería no garantiza que un hogar sea elegible para un apartamento asequible. Lea todos los pasos siguientes para obtener más detalles sobre el proceso de revisión.

P: ¿Qué sucede si no envió toda la documentación necesaria o si no completo correctamente mi solicitud para el Programa de Vivienda Asequible?

R: Los hogares que presenten documentación incompleta recibirán un aviso por correo que detallará la documentación adicional que se necesita para completar su solicitud. Su solicitud permanecerá en un "grupo de aplicaciones incompletas" hasta que se hayan recibido todos los materiales solicitados. Los hogares con solicitudes en el grupo de solicitudes incompleta no ingresarán en la lotería.

Los hogares calificados por edad, las personas al cuidado del hogar desplazadas y los padres solteros que aún tengan que vender sus casas y/o concluir su divorcio/separaciones obtendrán aprobación condicional y se les dará un número de solicitud para ingresar a la lotería como todos los demás hogares elegibles. Deberán presentar toda la documentación adicional necesaria para verificar sus afirmaciones más adelante en el proceso si desean comprar una unidad.

Paso 1b: La lotería

La lotería se llevará a cabo el Octubre 7, a las 6:00 pm. Los hogares no tienen que asistir a la lotería para seguir siendo elegibles. Todos los resultados se enviarán por correo a todos los hogares solicitantes después de la lotería.

Habrán una lotería con dos sorteos*: un sorteo de preferencia local y un sorteo de lotería abierta. Para los hogares de preferencia local, los números de solicitud participan en ambos sorteos. Para todos los demás hogares, los números de solicitud participan únicamente en el sorteo de lotería abierta. Los hogares que invoquen preferencia local deberán justificar que califican para la preferencia local después de la lotería. Para más información, consulte la página 3 de la solicitud. Los hogares que invoquen preferencia local pero no puedan demostrar que califican para preferencia local con su solicitud pasarán al final de la lista de espera.

** Se requerirá un tercer sorteo de lotería de minorías para agregar hogares minoritarios sin preferencia al grupo de preferencias locales si la representación de la minoría en el grupo de preferencia local no es igual al 33.4 % o superior. Encontrará información al respecto en la parte inferior de la página 18.*

Para cada sorteo de la lotería, un representante de SEB Housing extraerá los números de solicitud de una caja. **Los Números de solicitud se sortean al azar y se colocan en el orden sorteado en la Lista de resultados de la lotería.**

El orden sorteado no refleja necesariamente el orden en que los hogares podrán seleccionar apartamentos, ya que los números de solicitud de hogares más pequeños se mezclan con los números de solicitud de hogares de tamaño apropiado (ver Tamaño y composición del hogar). Lo que importa es solo cómo resulta sorteado un hogar en relación con otros hogares elegibles del mismo TIPO.

Nota: La preferencia local se aplica solo a la lotería. Después de la lotería, no habrá más preferencia para los hogares locales y solo se usarán las listas de espera del grupo general.

Paso 1c: Las listas de espera

Las listas de espera se compilarán inmediatamente después de la lotería. **Las listas de espera separadas creadas a partir de las listas de resultados de la lotería ilustran el orden en que se ofrecerá a los hogares la unidad designada para cada lista de espera.** La ubicación de cada hogar en las listas de espera está determinada por el orden en que sale sorteado su número de solicitud, el tipo de hogar y, para ciertas unidades, si el hogar tiene preferencia local. *Consulte "Tamaño y composición del hogar" para obtener información sobre los tipos de hogares.*

Las listas de espera

Listas de espera de preferencia local

Lista de espera para dos (2) unidades de 2 DORMITORIOS por \$283,600

Nivel superior: Todos los hogares de preferencia local tipo II y tipo III

Segundo nivel: Todos los hogares de preferencia no local tipo II y tipo III

Tercer nivel: Todos los hogares de preferencia local tipo I

Nivel inferior: Todos los hogares de preferencia no local tipo I

Lista de espera para una (1) unidad de 3 DORMITORIOS por \$315,500

Nivel superior: Todos los hogares de preferencia local tipo III

Segundo nivel: Todos los hogares de preferencia no local tipo III

Tercer nivel: Todos los hogares de preferencia local tipo II

Cuarto nivel: Todos los hogares de preferencia no local tipo II

Quinto nivel: Todos los hogares de preferencia local tipo I

Nivel inferior: Todos los hogares de preferencia no local tipo I

Lista de espera para una (1) unidad de 1 DORMITORIO por \$271,600

Nivel superior: Todos los hogares de preferencia local

Nivel inferior: Todos los hogares de preferencia no local

Listas de espera del grupo abierto

Lista de espera para dos (2) unidades de 2 DORMITORIOS por \$305,600

Nivel superior: Todos los hogares tipo II y tipo III

Nivel inferior: Todos los hogares tipo I

A más tardar el día después de la lotería, se enviarán las listas de espera a todos los hogares que participaron en la lotería. Los resultados de la lotería establecen las listas de espera. Cada hogar con un número de solicitud tendrá un puesto en al menos una lista de espera y podrá tener un puesto en más de una lista.

Paso 1d: Revisión de SEB y DHCD

Después de la lotería, el agente de lotería dará aviso a todos los participantes de la lotería de los resultados y sus posiciones en las listas de espera.

El agente de la lotería contactará con hasta diez veces más hogares que unidades disponibles en cada lista de espera y les informará que tienen hasta una fecha determinada (que será aproximadamente 1 semana a partir de la fecha de notificación) para presentar toda la documentación necesaria para la revisión preliminar por parte de SEB Housing de la elegibilidad para el Programa. Cuando SEB Housing envíe a un hogar su número de solicitud antes de la lotería, SEB Housing también le enviará una Guía de requisitos de documentación que detalla todos los requisitos de documentación que deberán cumplir después de la lotería los hogares invitados a avanzar en el proceso. Cualquier hogar que sea contactado pero no presente toda la documentación requerida (y si su presentación inicial está incompleta, cualquier documentación faltante) al cumplirse el plazo de 1 semana otorgado por SEB Housing será eliminado de la lista de espera. De igual modo, cualquier hogar que supere el límite de ingresos o de activos o que no pueda verificar todas las afirmaciones contenidas en su solicitud también será eliminado de las listas de espera. Los hogares contactados que completen la revisión de elegibilidad y sean considerados elegibles por SEB Housing para avanzar en el proceso permanecerán en las listas de espera.

Todas las unidades están programadas para comenzar a ocuparse en el otoño. Debido a que el número de hogares que deberán completar la Revisión preliminar de elegibilidad para el Programa por parte de SEB Housing es mayor que el número de unidades disponibles, es posible que algunos hogares completen la Revisión preliminar de elegibilidad para el Programa por parte de SEB Housing y no se les dé la posibilidad de avanzar en el proceso y reservar una de las unidades asequibles.

El hogar en el primer lugar de lista de espera que complete la presentación de toda la documentación la documentación antes de la fecha límite establecida y sea considerado elegible por SEB Housing será enviado al DHCD para que este emita una certificación formal de elegibilidad. En definitiva, es el DHCD quien determinará si un hogar es elegible y puede avanzar al siguiente paso del proceso. SEB Housing hace todo lo posible para garantizar que los legajos estén completos cuando se envían al DHCD, pero si el DHCD necesita cualquier otra documentación para completar su revisión de elegibilidad, notificará a SEB Housing y SEB Housing notificará al solicitante. El solicitante deberá presentar cualquier documentación solicitada por DHCD dentro de los 5 días hábiles. Los solicitantes que no suministren la documentación adicional y los solicitantes que el DHCD descalifique serán eliminados de la lista de espera y perderán la oportunidad de avanzar en este proceso. Una vez que DHCD haya certificado que un hogar es elegible, se comunicará con SEB Housing y SEB Housing dará al hogar las instrucciones para avanzar al siguiente paso.

Los hogares ubicados en posiciones inferiores en la lista de espera a quienes no se les haya solicitado completar la Revisión preliminar de elegibilidad para el Programa por parte de SEB Housing y presentar documentación faltante mantendrán su lugar en la lista de espera (detrás de los hogares en los puestos más altos que pasaron por el proceso de actualización de documentación) y podrán ser contactados en el futuro si se necesitan más solicitantes de unidades asequibles para cubrir todas las unidades asequibles.

Paso 2a: Selección de unidad y acuerdo de reserva

El agente de lotería notificará al hogar elegible ubicado en el puesto más alto de la **lista de espera** que esté certificado por DHCD (como se detalla en el paso anterior) cuando pueda seguir adelante con la compra de la unidad asequible disponible. Una vez notificado, al hogar comienza a "correrle el reloj". Cuando les esté "corriendo el reloj", se les dará la información de contacto de la Oficina de Ventas y tendrán 3 días hábiles para comunicarse con la Oficina de Ventas y completar un Acuerdo de reserva.

Cuando un hogar está en la parte superior o cerca de la parte superior de una lista de espera (y, por lo tanto, está por comenzar a "correrle el reloj"), se recomienda que busque un abogado para que lo ayude con la revisión y el otorgamiento del acuerdo de compra y venta.

El acuerdo de reserva es un contrato entre el solicitante y el desarrollador que detalla la unidad que finalmente se comprará y la fecha y hora en que se debe otorgar un acuerdo de compra y venta (*ver el siguiente paso*). **Cuando se firma un acuerdo de reserva, se exige un depósito reembolsable de \$ 500.** El depósito es reembolsable si el comprador no puede obtener una hipoteca para la unidad.

Un hogar al que le esté "corriendo el reloj" podrá reservar la unidad disponible para ellos en función de la lista de espera en la que ocupan la posición más alta. La fecha en que se ha de celebrar un acuerdo de compra y venta será aproximadamente 10 días hábiles a partir del día en que el acuerdo de reserva haya quedado plenamente formalizado.

El siguiente solicitante en una lista de espera (que no ocupe el primer lugar) solo será notificado de que la unidad aún está disponible si el solicitante que está adelante de ellos no reserva la unidad o no cierra la unidad.

Si un solicitante no firma un acuerdo de reserva, su número de solicitud se eliminará de la parte superior de la lista de espera y se colocará al final. Este solicitante no tendrá la posibilidad de firmar un acuerdo de reserva nuevamente hasta que todos los demás solicitantes en la lista de espera hayan tenido la posibilidad de hacerlo. Cuando el solicitante que fue desplazado al final de la lista de espera tenga una segunda posibilidad, debe firmar un acuerdo de compra y venta o perderá permanentemente la oportunidad de comprar una unidad asequible en el Condominio Brix por medio de esta lotería.

Excepciones para hogares calificados por edad, personas al cuidado del hogar desplazadas y padres solteros: En función de los resultados de la lotería y sus posiciones en la lista de espera, los hogares podrán estimar cuándo están próximos a llegar a la parte superior de la lista de espera y, por lo tanto, sabrán de cuánto tiempo disponen para vender su casa o concluir su divorcio/separación. **Los hogares que sean propietarios de una casa al momento de presentar su solicitud para la lotería** deberán proporcionar a SEB Housing una copia de un acuerdo de compra y venta firmado para su hogar actual **antes de** llegar al puesto más alto en una lista de espera. **Los solicitantes que estaban en proceso de separación/divorcio al momento de presentar su solicitud para la lotería** deberán presentar una copia de su sentencia de divorcio o de su acuerdo de separación **antes de** llegar al puesto más alto en una lista de espera.

Si los hogares arriba mencionados no proporcionan la documentación requerida antes de llegar a la parte superior de una lista de espera, no serán puestos "en el reloj" (lo que significa que no podrán comprar una unidad) y serán eliminados de todas las listas de espera.

Paso 2b: Firmar el acuerdo de compra y venta

Una vez que un hogar haya firmado un acuerdo de reserva, tendrá aproximadamente 10 días hábiles para firmar un acuerdo de compra y venta (P&S) y efectuar el depósito requerido. Este depósito será el 1,5 % del precio de venta menos los \$ 500 depositados al momento acuerdo de reserva. El acuerdo de compraventa consignará la fecha de cierre real.

Una vez firmado el acuerdo de reserva, el equipo de ventas del Condominio Brix le entregará al solicitante el acuerdo de compra y venta, la cláusula adicional de la escritura (que debe adjuntarse al acuerdo de compra y venta) y la escritura maestra. Usted también puede pedir la revisión de estos documentos por parte del banco que ofrece su compromiso hipotecario.

Si el solicitante no firma el acuerdo de compra y venta en la fecha acordada (o elige no firmarlo), será eliminado de las listas de espera y se le notificará al siguiente solicitante en la fila que le está "corriendo el reloj" para firmar un acuerdo de reserva.

P: Si reservo una unidad (mediante el acuerdo de reserva y/o el acuerdo de compra y venta) y, más tarde, una unidad que no estaba disponible cuando estaba seleccionando mi unidad pasa a estar disponible (por ejemplo, un hogar que había reservado una unidad con un acuerdo de reserva nunca firma su acuerdo de compra y venta o un hogar no cierra una unidad), ¿puedo "cambiar" mi unidad por esta nueva unidad disponible?

R: No. Si se le da la oportunidad de reservar una unidad, se le permite elegir entre todas las unidades disponibles en ese momento. Ello no le da derecho a elegir cualquier unidad que pueda estar disponible en cualquier momento en el futuro (específicamente porque otra casa no pudo cerrar). Una vez que haya reservado su unidad, no puede cambiar esa unidad por otra unidad.

Paso 2c: Obtener el compromiso hipotecario

La aprobación previa de la hipoteca no garantiza un compromiso hipotecario. Una vez que un hogar haya firmado un acuerdo de compra y venta, deberá volver a la entidad crediticia que le emitió la carta de aprobación previa y obtener un compromiso hipotecario. Este proceso comenzará inmediatamente después de firmar el acuerdo de compra y venta. Los hogares no están obligados a recurrir al mismo prestamista que les dio su carta de aprobación previa, pero se recomienda hacerlo.

Si un hogar no puede obtener un compromiso hipotecario antes de la fecha de contingencia de hipoteca en su acuerdo de compra y venta, se reembolsará su depósito y se lo eliminará de todas las listas de espera.

Tenga en cuenta que cada prestamista manejará el compromiso hipotecario de manera diferente y este paquete solo sirve como guía para este proceso. Por lo general, el prestamista querrá ver el contrato de compra y venta, la escritura maestra, los documentos del condominio y la cláusula adicional de la escritura. También hará una tasación de la propiedad una vez que la propiedad esté lista para que usted se mude. Una vez concluida la tasación, el hogar podrá hacer la operación de cierre.

Paso 1e: Revisión final de elegibilidad para el programa

Antes de que un hogar pueda cerrar su unidad asequible, SEB Housing debe realizar una revisión final de la elegibilidad del hogar en función de sus ingresos y de sus bienes y el DHCD debe efectuar una revisión de la elegibilidad hipotecaria del hogar para preparar el certificado de precio de reventa y la cláusula adicional de escritura (Deed Rider) que debe ser registrarse en el cierre.

Por lo tanto, es esencial que todos los hogares sigan llevando registro de todos sus ingresos y sus activos hasta efectuar el cierre de su unidad asequible **¡y así mantengan su elegibilidad para el programa!**

Un mes antes de la fecha de cierre, los hogares deberán completar una solicitud de revisión final y enviar toda la documentación de ingresos y activos reciente a SEB Housing. SEB Housing revisará la solicitud de revisión final y determinará si el hogar sigue siendo elegible de acuerdo con las directrices del programa de vivienda asequible. Si un hogar ya no es elegible (supera los límites de ingresos y activos permitidos), el hogar no podrá comprar una unidad asequible.

Además, aproximadamente 1 mes antes del cierre, los hogares deben presentar una copia de la CARTA DE COMPROMISO HIPOTECARIO del prestamista del comprador, que incluya la tasa de interés, los puntos, la duración del préstamo y la tasa efectiva anual.

SEB Housing enviará el paquete de documentación final al DHCD 30 días antes de la fecha de cierre. Este revisará el acuerdo de compra y venta, la escritura maestra y la hipoteca. Luego, enviará por correo y por fax el certificado del precio de reventa al abogado de cierre del desarrollador, quien luego completará la cláusula adicional de escritura para registrar en el cierre.

Los hogares calificados por edad, las personas al cuidado del hogar desplazadas y los padres solteros exentos que sean propietarios actuales no podrán recibir un certificado de precio de reventa hasta que hayan vendido su casa. Una vez que se venda su casa, deberán enviar su Formulario de declaración de cierre (anteriormente el formulario HUD-1) (recibido al cierre) al agente de monitoreo junto con toda la documentación mencionada anteriormente. El agente de monitoreo realizará entonces una revisión final de su elegibilidad para asegurarse de que el hogar no haya superado el límite establecido de \$ 75,000 en ingresos netos provenientes de la venta de su hogar. Si el hogar sigue siendo elegible en función de sus activos y toda la documentación anterior está en orden y cumple con las directrices del programa, el DHCD emitirá un certificado del precio de reventa.

Paso 2d: Cierre y mudanza

El acuerdo de compra y venta fijará la fecha de cierre. Si se siguen todos los pasos anteriores, el cierre debería producirse sin contratiempos. Su prestamista y su abogado podrán guiarlo con todos los pasos comenzando con el acuerdo de reserva.

Una vez que haya cerrado la unidad, puede mudarse.

Además, una vez que haya cerrado la unidad, NO habrá revisiones futuras de elegibilidad por ingresos o activos.

INFORMACIÓN SOBRE PREFERENCIA LOCAL

P: ¿Qué es la preferencia local?

R: La Ciudad de Salem ha establecido un requisito de preferencia local para dos de las cuatro viviendas asequibles. Consulte las Listas de espera en la sección Paso a paso. Un solicitante califica para preferencia local si el solicitante o un miembro de su hogar está comprendido en una de las siguientes categorías:

- Residente actual de Salem
- Empleados de la Ciudad de Salem o de una empresa ubicada en Salem
- Hogares con niños que asisten a una escuela de Salem, como los alumnos del programa METCO

P: ¿Los hogares que reúnen todos los criterios de preferencia local tienen prioridad sobre los hogares que reúnen uno solo?

R: NO. Siempre que un hogar cumpla con cualquiera de los criterios de preferencia local, calificará para la preferencia local. Un hogar que cumpla con todos los criterios de preferencia local tendrá exactamente las mismas posibilidades de resultar sorteado primero que un tipo de hogar similar que reúna solo uno de los criterios de preferencia local.

P: ¿Qué sucede si un hogar no califica para preferencia local?

R: Hay varias casas que todos los hogares de tamaño apropiado (preferencia local y preferencia no local) tendrán la misma oportunidad de comprar.

P: ¿Qué sucede si no hay suficientes hogares de preferencia local para comprar todas las unidades designadas para preferencia local?

R: En el caso de que no haya suficientes hogares de preferencia local en la lotería, las casas para preferencia local estarán disponibles para los hogares de preferencia no local. Consulte las Listas de espera arriba descritas que muestran el orden de prioridad para las unidades de preferencia local.

P: ¿La preferencia local tiene prioridad por sobre el tamaño o la composición del hogar?

R: No. Por ejemplo, en la lista de espera para las unidades de preferencia local de 2 dormitorios, si no hay suficientes solicitantes de preferencia local de tipo II elegibles, las unidades estarán disponibles para un hogar de preferencia no local de tipo II antes de estar disponibles para uno de preferencia local tipo I, el cual estaría ocupando espacio habitacional excesivo en una unidad de 2 dormitorios. Consulte la forma en que se compilan las listas de espera en la sección sobre listas de espera.

Ajustes en el grupo de preferencias locales

Según lo declarado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Massachusetts: "Si el porcentaje de minorías en el grupo de preferencia local es menor que el porcentaje de minorías en el área circundante definida por el HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.), deben efectuarse los siguientes ajustes en el grupo de preferencia local. El desarrollador llevará a cabo una lotería preliminar compuesta por todos los solicitantes de minorías que no calificaron para el grupo de preferencia local y clasificará a los solicitantes en el orden en que resultaron sorteados. Los solicitantes de minorías deben agregarse al grupo de preferencia local en el orden de su clasificación hasta que el porcentaje de solicitantes de minorías en el grupo de preferencia local sea igual al porcentaje de minorías en el área circundante definida por HUD." El porcentaje de minorías para el área estadística metropolitana de Boston es 33.4 %. Este es el porcentaje mínimo de solicitantes minoritarios que deben estar incluidos en el grupo de preferencia local. Se entiende por solicitante minoritario la persona que es miembro de los siguientes grupos: Negro o afroamericano; Asiático; Nativo americano o nativo de Alaska; Nativo de Hawái o isleño del Pacífico; u otro (no blanco); y la clasificación étnica hispana o latina.

RESUMEN DE LA CLÁUSULA ADICIONAL DE ESCRITURA/RESTRICCIONES DE PROPIEDAD

Esta no es la cláusula adicional de escritura (Deed Rider). El DHCD y el abogado de cierre prepararán la cláusula adicional de escritura y la proporcionarán el día de cada cierre de vivienda. En el sitio web de SEB Housing habrá una copia de una cláusula adicional de escritura de ejemplo.

Este *resumen* solo pretende cumplir un fin informativo y no sustituye el asesoramiento legal independiente. Tiene por objeto señalar algunas de las obligaciones que tendrá un comprador al momento de la reventa. La cláusula adicional de escritura es un documento legal especialmente importante; en parte garantiza que la casa siga siendo asequible para los futuros compradores de su propiedad. Se recomienda firmemente a los compradores leerla con atención y buscar asesoramiento legal para comprender plenamente sus obligaciones en virtud de la cláusula adicional de escritura en su totalidad.

Todas las escrituras de las casas designadas como asequibles tendrán una cláusula adicional de escritura, que usted deberá firmar. La cláusula adicional, en parte, garantizará que la casa se mantenga asequible a perpetuidad.

En el supuesto de que califique, se le dará la oportunidad de comprar una casa con un descuento sustancial ("el precio asequible") del valor justo de mercado de la propiedad.

Sin embargo, se deben observar disposiciones de restricción de escritura significativas:

RESIDENCIA PRINCIPAL

Debe ocupar la casa como residencia principal, donde usted habitualmente vive, come, duerme, está registrado para votar, etc. No puede alquilar ni arrendar su casa.

REFINANCIACIÓN

Todas las solicitudes de refinanciación deben ser aprobadas por el DHCD antes de que el propietario pueda cerrar un nuevo préstamo.

MEJORAS DE CAPITAL

Las mejoras de capital deben ser aprobadas por el DHCD y la comunidad local para que se consideren y se incorporen al precio de reventa. Las mejoras de capital se definen como una mejora de mantenimiento necesaria, no cubierta por una tarifa de condominio o asociación de propietarios, que, de no hacerse, pondría en riesgo la integridad estructural de la propiedad. Entre los ejemplos de mejoras de capital necesarias pueden mencionarse un techo nuevo, un reemplazo de calefacción o plomería, una reparación de daños provocados por la presencia de termitas o agua, etc. Mejoras como la instalación de terrazas al aire libre, pisos (excepto en casos de reemplazo debido a daños o desgaste a largo plazo), las ampliaciones, los garajes, el paisajismo y otros elementos identificados por el propietario que constituyan renovaciones o mejoras de lujo no se considerarán mejoras de capital y no se pueden agregar al precio de reventa al vender la propiedad.

AVISOS AL VENDER SU CASA

Cuando desee vender su casa, debe notificar a la Ciudad y al DHCD. Este aviso se conoce como el "aviso de traspaso" en la cláusula adicional de escritura. El aviso debe incluir el multiplicador del precio de reventa (ver más abajo) y el precio máximo de reventa, que el DHCD debe aprobar.

PRECIO MÁXIMO DE REVENTA

El precio máximo de reventa está limitado por el cambio porcentual en el ingreso medio del área, con crédito para ciertas mejoras de capital que deben ser aprobadas previamente por el DHCD.

Solo a modo de ejemplo, el precio máximo de reventa se calcula suponiendo un número base (el último ingreso medio del área [AMI] publicado, calculado por el HUD). Al momento de la venta inicial, el AMI es \$ 95,500 (A) y el precio de venta inicial es \$ 200,000 (B) el multiplicador del precio de reventa sería igual $B / A = (C) = 2.094$. Tras la reventa, suponiendo que el número base ha aumentado a \$ 99,300 (D).

El precio máximo de reventa (E) sería entonces:

Número base (D) x multiplicador del precio de reventa (C) = \$ 99,300 x 2.094 = \$ 207,934 (E)

Si se efectuaron mejoras de capital aprobadas previamente por el DHCD (ej. techo nuevo, \$ 5,000), el precio máximo de reventa sería:

(E) + mejoras de capital aprobadas = \$ 207,934 + \$ 5,000 = \$ 212,934

¡Tenga en cuenta que la cláusula adicional de escritura exige que el precio máximo de reventa siga siendo asequible!

PROCESO DE REVENTA

Bajo ningún concepto la casa puede venderse por más del precio máximo de reventa.

Una vez que la Ciudad de Salem y el DHCD reciben el aviso de venta, el DHCD tiene 90 días para encontrar un comprador elegible (un comprador de vivienda que tenga un ingreso equivalente a no más del 80 % del ingreso medio del área y que no supere el límite de activos). El DHCD también puede decidir comprar la casa dentro de ese plazo de 90 días.

Si el DHCD encuentra un comprador elegible dentro del plazo de 90 días, se emitirá un Certificado de comprador elegible al nuevo comprador. El certificado indica que la venta cumple con la cláusula adicional de escritura. Si el DHCD compra su casa, se emite un Certificado de comprador municipal.

Si el DHCD encuentra un comprador elegible dentro de los 90 días, pero ese comprador no puede obtener financiación o no puede comprar la casa, el DHCD puede recibir una ampliación del plazo de 60 días adicionales.

Si transcurren 120 días desde la fecha del Aviso de traspaso y el DHCD no puede encontrar un comprador elegible y el DHCD no quiere comprar la casa, usted puede vender su casa por el precio máximo de reventa a un comprador no elegible que también tendrá que firmar una cláusula adicional de escritura, en la que garantice que la casa seguirá estando sujeta a los mismos derechos y condiciones.

DESCRIPCIÓN DEL DESARROLLO

El Condominio Brix es el emblemático nuevo proyecto de reurbanización de Salem, emplazado en el antiguo predio del Tribunal de Distrito de Salem, en pleno centro de la ciudad. A apenas dos cuadras de la recientemente renovada Línea Newburyport/Rockport del Tren de Cercanías de MBTA, el proyecto es "clásico, orientado al tránsito".

El proyecto comprende 110,000 pies cuadrados, seis pisos y 61 unidades residenciales que se ofrecen en una variedad de opciones de una, dos y tres habitaciones. El desarrollo ofrece dos niveles de estacionamiento en el primer piso y bajo nivel para hasta 88 autos, y aproximadamente 3,000 pies cuadrados de espacio para destino comercial, incluidos restaurantes.

Como un desarrollo de condominios ocupado por sus propietarios, el Condominio Brix estará equipado para garantizar a los ocupantes una experiencia de vida superior. Cada unidad incluirá las siguientes instalaciones y servicios:

Cocinas: Encimeras de piedra con fregaderos empotrados y electrodomésticos de acero inoxidable que incluyen refrigerador / congelador, estufa y lavaplatos. Cuentan con pisos de madera de ingeniería. La iluminación estará dada por accesorios de techo tipo LED y luces debajo de los gabinetes altos.

Baños: Los tocadores de baño tendrán de encimeras de piedra con lavabos empotrados y grifería Moen o similar. El baño estará equipado con bañeras acrílicas y receptáculos de ducha con paredes revestidas de azulejos cerámicos y porcelánicos y grifería Moen o similar.

Dormitorios: Los dormitorios tendrán armarios completos (muchos de ellos tipo vestidor), iluminación LED, puertas de madera maciza y pisos de madera de ingeniería.

Salas: La sala tendrá pisos de madera de ingeniería e iluminación de techo LED. Muchas unidades tendrán ventanales o balcones. Además, habrá servicio de WiFi en el edificio y conexiones de TV por cable en los dormitorios y la sala de estar. El edificio también incluirá un gimnasio, una biblioteca-sala de conferencias y un salón para residentes.