**DECLARACIÓN DE REVELACIÓN DEL COMPRADOR DE VIVIENDA**

***Para proyectos en los que***

***las restricciones de asequibilidad sobreviven a la ejecución hipotecaria***

Usted (el Comprador de Vivienda) ha manifestado su interés, o está a punto de comprar, una vivienda situada en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Massachusetts (el "Municipio"), a un precio inferior al valor justo de mercado de la vivienda. La vivienda se construyó en el marco de un programa estatal de subvenciones que exige que esta vivienda se venda a un comprador que cumpla determinadas limitaciones de ingresos, patrimonio y, en algunos casos, de edad (un "Comprador Elegible").

A cambio de la oportunidad de comprar la vivienda por un valor igual o inferior al valor justo de mercado, debe aceptar ciertas restricciones de uso y transferencia. Como Propietario de una unidad asequible, debe saber que hay tres (3) documentos legales que han sido, o serán, registrados en su propiedad para asegurar que su Propiedad siga siendo asequible a perpetuidad. Ellos son:

1. El ***Acuerdo Regulador***.
* El Acuerdo Regulador es un acuerdo entre el promotor que ha construido su vivienda y MassHousing. El Acuerdo Regulador estipula, entre otras cosas, los requisitos de asequibilidad de su vivienda.
1. La ***Restricción de Vivienda Asequible*** (también conocida como "Restricción" o "Cláusula Adicional de Escritura" o "Cláusula Adicional de Escritura de Vivienda Asequible").

* La Restricción de Vivienda Asequible se adjunta a la escritura de su casa y establece las restricciones y requisitos de asequibilidad que debe seguir para garantizar que la unidad siga siendo asequible a perpetuidad.
1. La ***Hipoteca de Restricción de Vivienda Asequible***, en la que MassHousing es el acreedor hipotecario.
* Se trata de una hipoteca no financiera entre el propietario y MassHousing. Es importante reconocer que la **Hipoteca de MassHousing no significa que usted tenga un préstamo con MassHousing o que le deba dinero.** Más bien, esta Hipoteca refuerza los términos de las Restricciones de Asequibilidad y se puso en marcha como un mecanismo deliberado para alertar a las instituciones financieras, como los bancos o los prestamistas, del valor de la unidad en el marco del programa estatal de subvención.

Estos documentos, en forma conjunta, autorizan a su Agente de Control y a MassHousing a hacer cumplir los Requisitos de Asequibilidad, y a garantizar que se lleven a cabo los requisitos de cumplimiento anuales previstos en el Acuerdo Regulador.

Estas restricciones se describen en detalle en una Restricción de Vivienda Asequible que se adjuntará a la escritura de su casa.

Esta Declaración de Revelación para Comprador de Vivienda resume las restricciones y requisitos impuestos por la Restricción de Vivienda Asequible. **DEBE LEER LA RESTRICCIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE EN SU TOTALIDAD PORQUE LE IMPONE REQUISITOS LEGALES**.

Además de las restricciones impuestas por la Cláusula Adicional de Escritura de Vivienda Asequible, puede haber otras Pautas y Reglamentos que establezcan otros requisitos o restricciones relacionados con su vivienda asequible. MassHousing también proporciona información para ayudar a los propietarios a entender las restricciones del programa estatal de subvenciones.

**I. Residencia principal - ocupada por el propietario**

Debe ocupar y utilizar la vivienda exclusivamente como su residencia principal durante el período en que la vivienda sea de su propiedad, salvo lo indicado a continuación.

**II. Consentimientos necesarios del agente de control**

Deberá obtener el consentimiento previo por escrito de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (el "Agente de Control") antes de realizar **cualquiera** de las siguientes acciones:

1. Arrendar o alquilar su casa
	* Su Agente de Control puede concederle permiso para alquilar su vivienda de forma temporal y sin exceder un (1) año, pero debe ponerse en contacto con su Agente de Control antes de alquilar o arrendar su vivienda.
2. Refinanciar su hipoteca u obtener un segundo préstamo hipotecario
	* Debe ponerse en contacto con su agente de control, que revisará su solicitud **antes de que pueda** **cerrar un nuevo préstamo hipotecario.**

**Nota:** su nueva primera o segunda hipoteca debe tener las siguientes características:

* Hipoteca de tipo fijo y totalmente amortizable
* Sin penalización por pago anticipado ni pago global
* Tasa de interés de mercado justa: no más del 2% por encima de la tasa vigente actualmente
* Importe del préstamo no superior al 97% de su actual precio máximo de reventa
* Segunda hipoteca: los importes combinados de todas las hipotecas no pueden superar el 97% del precio máximo de reventa

LA LÍNEA DE CRÉDITO SOBRE EL VALOR DE LA VIVIENDA (HELOCS) NO ESTÁ PERMITIDA

1. Realice mejoras en su vivienda asequible
	* Las mejoras estructurales deben ser "mejoras de mantenimiento necesarias, no cubiertas por una asociación de condominios o de propietarios, que si no se hacen comprometerían la integridad estructural de la propiedad". Es decir, solo las mejoras de mantenimiento necesarias pueden ser consideradas en el precio de venta futuro. Las mejoras estructurales pueden añadirse al precio de reventa, si se aprueban por adelantado.
	* Si está pensando en realizar una(s) mejora(s) en su vivienda, debe ponerse en contacto con su Agente de Control.
	* A continuación se presenta una tabla no exhaustiva de las mejoras que **sí** se consideran mejoras estructurales y cuáles **no.**

|  |  |
| --- | --- |
| CALIFICAN COMO MEJORAS ESTRUCTURALES | NO CALIFICAN COMO MEJORAS ESTRUCTURALES  |
|  |  |
| Techo nuevo | Instalación de aire acondicionado central |
| Reemplazo de ventanas debido al desgaste | Cubiertas exteriores |
| Reemplazo de paneles de revestimiento debido a daños, deterioro por uso  | Adiciones |
| Pintura exterior debido a deterioro | Acabado de espacios inacabados |
| Reemplazo de calefacción o plomería | Garajes |
| Deficiencias estructurales como daños por termitas u otras plagas, daños por agua u otro tipo de mantenimiento que sea necesario | Paisajismo |
| Reemplazo de tanque séptico | Mejoras al piso (por ejemplo, de alfombras a madera) |
| Reemplazo de electrodomésticos (estufa, lavaplatos, refrigerador) | Otros elementos identificados por el propietario que podrían considerarse actualizaciones o mejoras de lujo |
| Otras mejoras identificadas por el propietario y aprobadas por el agente de control |  |

Si está pensando en arrendar o alquilar su vivienda; en refinanciar su hipoteca u obtener una segunda hipoteca; o en realizar mejoras en su vivienda, **DEBE LLAMAR A SU AGENTE DE CONTROL** (insertar nombre, dirección de correo electrónico y número de teléfono).

**Si no obtiene el consentimiento requerido del Agente de Control para cualquiera de los casos anteriores, se le podrá exigir que pague** cualquier renta, beneficio o ganancias que reciba de la transacción cuando se lo exijan al Municipio para su Fondo de Vivienda Asequible. El Agente de Control o el Municipio podrán iniciar un procedimiento para recuperar dichas rentas, beneficios o ganancias, así como los costos de cobro, incluidos los honorarios de los abogados. Una vez recuperado, tras el pago de los costos, el saldo se abonará al Municipio para que lo deposite en su Fondo de Vivienda Asequible.

En caso de que el Agente de Control consienta cualquier arrendamiento, refinanciamiento o hipoteca, será una condición para dicho consentimiento que todas las rentas, beneficios o ganancias de la transacción, que superen los costos reales de mantenimiento de la propiedad según lo determinado por el Agente de Control, se pagarán al Municipio para su depósito en su Fondo de Vivienda Asequible.

La Restricción de Vivienda Asequible puede requerir que se pague una Tasa de Reventa al Agente de Control por su trabajo requerido en relación con cualquier reventa de la vivienda, según se describe a continuación.

**III. Requisitos de reventa**

**Cuando venda su vivienda, también está obligado a notificar por escrito al Agente de Control y a MassHousing (Departamento de Programas & Planificación) su deseo de vender para que puedan encontrar un Comprador Elegible para la vivienda.**

El precio de venta permitido se define como el "Precio máximo de reventa" en la Cláusula Adicional de Escritura de Vivienda Asequible. Se calcula ajustando el precio de compra que pagó por la casa para reflejar cualquier cambio en el ingreso promedio del área desde el momento en que compró su casa asequible hasta el momento de la reventa más:

* La Tasa de Reventa que figura en la Cláusula Adicional de Escritura de Vivienda Asequible
* Tasas de comercialización aprobadas, si hubiera; y
* mejoras estructurales aprobadas, si hubiera.

El Precio Máximo de Reventa nunca será superior a la cantidad que podría pagar un Comprador Elegible que gane el 70% del Ingreso Promedio del Área, según la fórmula establecida en la Cláusula Adicional de Escritura de Vivienda Asequible. El precio de venta nunca será inferior al precio de compra que usted pagó, a menos que acepte un precio inferior.

El Agente de Control tendrá hasta 90 días después de que usted notifique su intención de vender la vivienda para cerrar una venta con un Comprador Elegible o para cerrar una venta con el Agente de Control o al Municipio o su designado. Este plazo puede ampliarse según lo previsto en la Cláusula Adicional de Escritura de Vivienda Asequible, para organizar los detalles del cierre, para encontrar a un comprador posterior si el primer comprador seleccionado no puede obtener financiación o por falta de cooperación por su parte.

Es su obligación cooperar plenamente con el Agente de Control y con MassHousing durante el período de reventa. Si un Comprador Elegible no adquiere la vivienda y el Agente de Control o el Municipio o su designado no adquieren la vivienda, usted puede vender la vivienda a un comprador que no reúna los requisitos para ser considerado un comprador elegible (este comprador se denomina comprador no elegible) con sujeción a lo siguiente:

* la venta no debe superar el Precio Máximo de Reventa,
* el cierre debe ser al menos 30 días después del plazo de cierre descrito anteriormente,
* la vivienda debe venderse sujeta a la Cláusula Adicional de Escritura de Vivienda Asequible, y
* si hay más de un Comprador no elegible interesado, se dará preferencia a cualquier comprador identificado por el agente de control como una Casa de Tamaño Adecuado cuyos ingresos sean superiores al 80%, pero inferiores al 120% del Ingreso Promedio del Área.

Cualquier venta que usted realice a un Comprador Elegible, o un comprador no elegible (como se describe en la Cláusula Adicional de Escritura de Vivienda Asequible), está sujeta a los términos normales y habituales para la venta de la propiedad que se establecen en la Cláusula Adicional de Escritura de Vivienda Asequible y que se incluirá en su contrato de compraventa.

**No existe ningún compromiso ni garantía de que un comprador elegible adquiera su vivienda asequible ni de que usted reciba el Precio Máximo de Reventa (o cualquier otro precio) por la venta de su vivienda.**

Una venta o transferencia de la casa no será válida a menos que (1) el valor total de todas las contraprestaciones y pagos de todo tipo dados o pagados por el comprador seleccionado no exceda el Precio Máximo de Reventa y (2) el Certificado de Cumplimiento de Vivienda Asequible que confirme que la venta o transferencia se realizó de conformidad con los requisitos de la Cláusula Adicional de Escritura de Vivienda Asequible que el Agente de Control o MassHousing la ejecuta y registra en el Registro de escrituras.

**Si intenta vender o transferir la vivienda sin cumplir con los requisitos de la Cláusula Adicional de Escritura de Vivienda Asequible, el Agente de Control o MassHousing podrán, entre sus otros derechos, anular cualquier contrato de dicha venta o la propia venta.**

**IV. Ejecución hipotecaria**

Si el titular de una hipoteca notifica su intención de iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria, la Cláusula Adicional de Escritura de Vivienda Asequible concede al municipio una opción de compra de la vivienda (o de designar a otra parte para que la adquiera) por un período de 120 días a partir de la notificación de la intención de ejecución de la entidad de préstamo.

 Si se ejerce esta opción de compra de ejecución hipotecaria, el precio de compra será el mayor de (i) el monto del saldo pendiente del préstamo garantizado por la hipoteca, más el saldo pendiente de los préstamos garantizados por cualquier hipoteca con prelación prioritaria, hasta el Precio Máximo de Reventa a la fecha en que se otorgó la hipoteca, más cualquier anticipo futuro, intereses devengados o costos y gastos razonables que el tenedor de la hipoteca tiene derecho a recuperar, o (ii) el Precio Máximo de Reventa al momento de la opción de compra de ejecución hipotecaria, excepto que en este caso el precio máximo de reventa puede ser menor que el precio de compra que pagó. **Al firmar la Cláusula Adicional de Escritura Asequible, usted acepta que cooperará en el otorgamiento de la escritura y otros documentos de cierre requeridos.**

Si la opción de compra de la ejecución hipotecaria no se ha ejercido en un plazo de 120 días a partir de la entrega de la notificación de ejecución hipotecaria al Agente de Control y a MassHousing, el titular de la hipoteca puede llevar a cabo una venta de ejecución hipotecaria. El titular de la hipoteca o un comprador no elegible puede comprar la vivienda en la venta de la ejecución hipotecaria, sujeto a la Cláusula Adicional de Escritura de Vivienda Asequible.

Si el precio de venta en la venta de la ejecución hipotecaria es superior al precio de compra que se hubiera aplicado para la opción de compra de la ejecución hipotecaria por parte del Municipio, como se ha descrito anteriormente, el excedente se pagará al Municipio. **Al firmar la Cláusula Adicional de Escritura de Vivienda Asequible, usted está aceptando ceder cualquier derecho e interés que pueda tener en el saldo de cualquier ganancia de la ejecución hipotecaria disponible después de satisfacer todas las obligaciones al titular del Acreedor hipotecario ejecutor, para su entrega al Municipio.**

**No existe ningún compromiso ni garantía de que el Municipio vaya a ejercer la opción de compra de la ejecución hipotecaria ni de que su entidad de préstamo vaya a recibir el Precio Máximo de Reventa (o cualquier otro precio) en cualquier venta de la vivienda por ejecución hipotecaria. Además, la entidad de préstamo que ejecuta la hipoteca conserva el derecho a perseguir una insuficiencia contra usted.**

**V. Incumplimiento de los requisitos de restricción**

Si infringiere cualquiera de los términos de la Restricción, incurrirá en incumplimiento y el Agente de Control o el Municipio podrán ejercer los recursos establecidos en la Restricción. Si el Agente de Control o el Municipio inician una acción de ejecución en su contra y prevalece, **usted será responsable de todos los honorarios y gastos (incluidos los honorarios legales)** del Agente de Control y el Municipio. El Agente de Control y el Municipio pueden imponer un gravamen contra la casa para garantizar su obligación de pagar esos honorarios y gastos.

**VI. Normas especiales para compradores no elegibles**

Si está autorizado a comprar la vivienda, pero no reúne los requisitos para ser un comprador elegible al momento de la compra, no es necesario que ocupe la vivienda como residencia principal. Sin embargo, debe obtener el consentimiento del Agente de Control para alquilar la vivienda. Las normas de alquiler de un comprador no elegible se rigen por las Pautas del Programa de subvenciones correspondiente. En general, solo puede alquilar a un inquilino que reúna los requisitos para ser un comprador elegible a un nivel de alquiler considerado asequible según las normas de alquiler de MassHousing. **Debe ponerse en contacto con el Agente de Control para obtener más detalles antes de alquilar su vivienda**.

**VII. Ratificaciones**

Al firmar a continuación, certifico que he leído esta Declaración de Revelación para Comprador de Vivienda y que comprendo las ventajas y restricciones descritas. Además, certifico que he leído la Restricción de Vivienda Asequible y entiendo las obligaciones legales que asumo al firmar dicho documento.

Debe ponerse en contacto con su Agente de Control (Insertar el nombre, la dirección y el número de teléfono) que le proporcionará información detallada sobre sus responsabilidades, tal como se indica en la cláusula adicional de escritura de vivienda asequible. También es posible que desee asesoramiento legal.

Fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 20\_\_.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Testigo Comprador de vivienda

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Testigo Comprador de vivienda

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_