

PREGUNTAS FRECUENTES (FAQS)

LAS SIGUIENTES PREGUNTAS SE REFIEREN ÚNICAMENTE A LAS UNIDADES DE VIVIENDA PROPIETARIAS FINANCIADAS POR LA NEF.

Propietario, preguntas frecuentes

P: ¿Quién establece el precio máximo de venta inicial de una Unidad Asequible?

R: La Agencia de Subvenciones, o el Promotor o Agente de Lotería, revisado por el Agente de Control y Aprobado por la Agencia de Subvenciones.

P: ¿Cuáles son las pautas relativas a las cuotas de condominio y las evaluaciones especiales para las unidades asequibles en los desarrollos de ingresos mixtos?

R: Las cuotas de condominio forman parte del cálculo de los costos de la vivienda para determinar el Precio Máximo de Venta. La Agencia de Subvenciones revisa las estimaciones de las cuotas de condominio presentadas por el promotor solicitante y establece una Cuota Máxima Inicial de Condominio que se utiliza para determinar el Precio Máximo de Venta.

Las unidades deben ajustarse a las cuotas de condominio aprobadas, según se establece en el Precio Máximo de Venta. Esto puede requerir un interés porcentual más bajo que los asignados a las unidades de tasa de interés de mercado.

La Agencia de Subvenciones revisará el Programa de Intereses Beneficiosos en la Escritura Matriz para asegurar que a las unidades asequibles se les ha asignado intereses porcentuales que corresponden a las Cuotas de Condominio aprobadas.

Los Presupuestos de Condominio (incluyendo las Reservas Presupuestarias) deben reflejar los costos continuos de operación y mantenimiento de las instalaciones extraordinarias (como el costo de las plantas de aguas residuales, ascensores, estacionamientos, etc.) Ver "Pautas 40B" VI 6a (1), 6b (1) (2) (a)(b)(c).

P: ¿Cuáles son las pautas para las actualizaciones de las unidades en las ventas iniciales?

R: Para cualquier Mejora en cualquier momento después de que se haya emitido el Permiso Integral y se haya establecido el Precio de Venta Inicial siga las pautas para las Mejoras Estructurales Ver la sección Política de mejoras estructurales y orientación sobre el procedimiento en el Manual de control de asequibilidad de terceros para obtener más información sobre las mejoras permitidas.

P: ¿Qué se considera una mejora (frente a un mantenimiento) que pueda añadirse al precio de reventa?

R: Solamente las mejoras estructurales aprobadas y calificadas pueden añadirse al valor de reventa. El valor se basa en el costo y la depreciación. Ver la sección Política de mejoras

estructurales y orientación sobre el procedimiento en el Manual de control de asequibilidad de terceros para obtener más información.

P: Me gustaría terminar mi sótano porque mi familia está creciendo y necesito espacio adicional. ¿Puedo hacerlo aunque no sea una mejora estructural aprobada y entiendo que no se incluirá en mi precio de reventa?

R: Puede renovar el espacio de su casa siempre que no aumente la superficie de la misma. Sin embargo, el costo de las mejoras lo absorberá usted completamente y no se incluirá en el precio de reventa ni en las especificaciones de la vivienda. Por ejemplo, si su casa se compró como una unidad de 2 dormitorios, se comercializará y venderá como una unidad de 2 dormitorios de acuerdo con el certificado de precio de reventa, incluso si hay un nuevo espacio terminado que puede servir como una habitación extra. No se permiten adiciones a la vivienda que aumenten la superficie del edificio, como un garaje o una adición.

P: ¿Puedo obtener un préstamo para mejoras a la vivienda para cubrir el costo de las reparaciones importantes?

R: La refinanciación sólo puede producirse si el préstamo cumple los requisitos de la financiación original y beneficia al propietario. Dicho esto, es posible obtener un préstamo para mejoras a la vivienda; dependerá del importe de su saldo de capital debido y de las condiciones del préstamo para mejoras a la vivienda que solicite (es decir, tipo de interés, costos de cierre, plazo). Tiene que reunirse con su Agente de Control para determinar lo que está permitido.

P: ¿Puedo retirar el valor neto de mi casa para pagar la educación de mi hijo?

R: Sacar el valor neto de su vivienda es un tipo de refinanciación y cualquier refinanciación solo puede producirse si el préstamo cumple los requisitos de la financiación original y beneficia al Propietario. Dicho esto, es posible sacar valor neto; dependerá del importe de su saldo de capital debido y de las condiciones del préstamo que solicite (es decir, tipo de interés, costes de cierre, plazo). Tiene que reunirse con su Agente de Control para determinar lo que está permitido.

P: ¿Puedo refinanciar con una hipoteca de tipo variable? ¿Qué tal una línea de crédito basada en el valor neto de su propiedad (HELOC)?

R: No. Las hipotecas, tanto para la venta inicial como para la refinanciación, deben ser préstamos de tipo de interés fijo. Los HELOC no tienen tipos de interés fijos.

P: Me casé después de comprar la casa. ¿Puedo añadir a mi cónyuge a la escritura?

R: Sí. Mientras el cónyuge viva en la unidad como su residencia principal, puede ser añadido a la escritura. No obstante, el Propietario debe ponerse en contacto con el Agente de Control asignado para confirmar el proceso y el costo de la transacción y preparar la documentación necesaria.

P: Mi cónyuge se muda aunque no nos divorciamos ¿Puedo quitarle de la escritura?

R: Sí. Se debe eliminar al cosignatario de la escritura si la unidad ya no es su residencia principal. Debe ponerse en contacto con el Agente de Control asignado para confirmar el proceso y el costo de la transacción y preparar la documentación necesaria.

P: ¿Puedo iniciar un negocio en el hogar en mi casa?

R: Siempre que se ajuste a la ordenanza local de zonificación para los negocios en el hogar, se le permite iniciar un negocio en el hogar.

P: Mi hijo adulto se mudó de mi casa ¿Puedo alquilar una habitación en mi casa (situación de compañero de cuarto)?

R: Sí, se permite una situación de compañero de cuarto siempre y cuando cumpla con los requisitos de ocupación del HUD o del DHCD para unidades del mismo tamaño que su casa y siga viviendo en su unidad como su residencia principal.

P: ¿Puedo hacer un alquiler a corto plazo de una habitación de mi casa si también vivo allí a tiempo completo?

R: Sí. Se aplicaría el mismo razonamiento de la respuesta anterior. Sin embargo, también tendría que confirmar que los alquileres a corto plazo no violarían las normas y reglamentos de su condominio / HOA (asociación de propietarios).

P: ¿Puedo añadir a la escritura a alguien que no viva en la propiedad (por ejemplo, un dominio vitalicio)?

R: No. No se puede añadir a la escritura a personas que no vivan en la casa y tampoco se permite que sean cosignatarios de la hipoteca.

P: ¿Puedo vender esta casa y comprar otra unidad 40B?

R: Puede vender en cualquier momento. Debe cumplir con los requisitos de elegibilidad y pasar por el proceso de Selección de Residentes para comprar una nueva vivienda.

P: ¿Necesito un agente inmobiliario para revender mi unidad?

R: No. Su Agente de Control asignado se encargaría de vender su unidad a un comprador elegible. Sin embargo, puede decidir contratar a un tercero agente inmobiliario si cree que aceleraría la venta de su unidad y está deseando salir lo antes posible.

P: ¿Qué ocurre cuando muere el propietario de una unidad?

R: Se permite una transferencia por testamento o albacea o propietario del patrimonio del administrador al cónyuge del propietario y no desencadenará una reventa ni violará las restricciones de transferencia en la cláusula adicional de escritura, siempre que (1) el albacea o administrador dentro de los 90 días de su nombramiento haya dado al Agente de Control la notificación de la transferencia y (2) el cónyuge del Propietario tiene la intención de continuar usando la unidad como residencia principal. Cualquier otra persona que sea heredero, legatario del propietario de la unidad debe demostrar al Agente de Control que es un Comprador Elegible, tal como se define en la Cláusula Adicional de Escritura, y la unidad debe ser transferida de acuerdo con la Cláusula Adicional de Escritura.

P: ¿Pueden mis hijos heredar la vivienda si tienen derecho a ello?

R: No. Tras el fallecimiento del propietario de la unidad, cualquier heredero, legatario o cesionario del propietario de la unidad debe demostrar al agente de control que es un comprador elegible, según se define en la cláusula adicional de escritura, y la unidad debe ser transferida de acuerdo con la cláusula adicional de escritura.

P: ¿Puedo transferir la vivienda a un fideicomiso?

R: No. No se permite la transferencia de una casa 40B a un fideicomiso.

Preguntas frecuentes del comprador

P: ¿Puede un miembro de la familia actuar como "banco" y prestar dinero a un comprador elegible?

R: No. El préstamo debe ser de una entidad de préstamo.

P: ¿Existe un proceso de apelación para el proceso de lotería?

R: El AFHMP del proyecto puede incluir o no un proceso de apelación. Si no hay ningún proceso disponible, el Solicitante de Lotería puede comunicarse directamente con MassHousing para proyectos con fondos de NEF. MassHousing está obligado a tratar la queja de manera coherente con las pautas de 40B y de acuerdo con cualquier política de quejas 40B existente del DHCD.

P: ¿Existen límites de activos para compradores mayores de 55 años en un desarrollo sin restricción de edad?

R: Sí y no. De acuerdo con las pautas 40B, el valor de los bienes del hogar no podrá exceder de 275.000 dólares, incluido el valor neto de una vivienda (a vender) para los proyectos de vivienda propietaria con restricciones de edad. Sin embargo, el valor de los bienes del hogar no podrá exceder de \$ 75,000 para unidades de vivienda propietaria sin restricción de edad. Así pues, si adquiere una vivienda en un desarrollo sin restricciones de edad, su límite de bienes sería el mismo que el de todos los demás hogares, independientemente de su edad, y el límite sería menor que si viviera en un proyecto con restricciones de edad.

P: ¿Cuál es la diferencia entre un 40B "LIP" y un 40B MassHousing (NEF)?

R: El DHCD es la Agencia de Subvenciones de los proyectos LIP. MassHousing es la agencia de subvenciones para proyectos financiados por NEF. Para información sobre los programas:

NEF: <https://www.masshousing.com/en/programs-outreach/planning-programs>

LIP: <https://www.mass.gov/service-details/local-initiative-program>

Agente de control: preguntas frecuentes:

P: ¿Quién revisará el Plan Afirmativo de comercialización de vivienda justa y el Plan de ubicación de unidades?

R: El Agente de control se encargará de la revisión inicial del Plan Afirmativo de Comercialización de Vivienda Justa y del plan de localización de unidades asequibles. El Agente

de control hará una recomendación de aprobación a MassHousing y MassHousing otorgará la Aprobación Final.

P: ¿Quién revisa / prepara los documentos de cierre?

R: El Agente de Control será responsable de la coordinación de la revisión final de los documentos de cierre (Cláusula Adicional de Escritura/hipoteca).

P: ¿Quién prepara el certificado de precio de reventa en la venta inicial? ¿En la reventa?

R: MassHousing emite el Certificado de Reventa en el periodo de Venta Inicial. Posteriormente, lo emite el Agente de Control.

P: ¿Qué implica el informe anual de cumplimiento?

R: En general, informar anualmente, como se exige en el Acuerdo de Servicios de Control de Asequibilidad. Comprobar el registro para ver si hay incumplimientos y comprobarlo con todos los propietarios de unidades anualmente. Ver la sección de "Política anual de control y presentación de informes" del Manual de control de asequibilidad de terceros para más detalles.

P: Actualmente implementamos una evaluación retrospectiva de 12 meses para nuestra verificación de ingresos estándar de compradores potenciales. Algunos Agentes de Control utilizan el método de evaluación prospectiva. ¿Estamos obligados a utilizar un método frente al otro? ¿Hay casos en los que podemos utilizar ambos métodos cuando una evaluación retrospectiva no sería adecuada?

R: La verificación de los ingresos debe ajustarse a lo que figura en las pautas 40B. Si la información no se proporciona en las Pautas, MassHousing se remitirá al método de verificación de ingresos del HUD.

P: ¿Cómo hacemos cumplir los requisitos del 40B cuando el promotor aún no ha completado su certificación de costos?

R: El agente de control debe comunicarse con MassHousing para determinar las medidas de cumplimiento adecuadas antes de que MassHousing otorgue la aprobación final.

P: ¿Deberían los Agentes de Control incluir la confirmación de que un Solicitante ha cumplido con los criterios de preferencia local en la carta de certificación de ingresos para un solicitante de lotería inicial?

R: El Agente de Control debe especificar que un Solicitante ha cumplido con los criterios de preferencia local en la carta de certificación de ingresos.

P: ¿Se aplica la preferencia local al momento de la solicitud o al momento de la venta?

R: La preferencia local se aplica al momento de la solicitud.

P: ¿Los límites de ingresos se aplican al momento del sorteo o al momento de la venta? ¿Se aplica esto incluso cuando se prevé que disminuyan los límites de ingresos?

R: El Agente de Control debe calcular los precios de venta en función del ingreso promedio del área al momento del sorteo.

P: Si el Multiplicador de Precio de Reventa da lugar a un precio inasequible, ¿debería bajarse el precio?

R: Sí. Si el Multiplicador de Precio de Reventa da como resultado un precio inasequible, el precio debe reducirse al precio máximo de venta asequible.

P: El Multiplicador de Precio de Reventa se calculó originalmente de forma incorrecta, ¿quién es el responsable de corregir este error y cómo se hace?

R: Solicitamos que los Agentes de Control redacten y registren una Cláusula Adicional de Escritura Modificada y Reformulada con el Multiplicador de Precio de Reventa correcto. MassHousing reembolsará a los agentes de control los gastos de registro asociados.

Programa 2020-

Preguntas frecuentes relacionadas con el cambio

P: ¿Cómo se adjudicarán los proyectos con el nuevo sistema de control?

R: Los proyectos se adjudicarán a los Agentes de Control en función de la carga de trabajo y las consideraciones geográficas. MassHousing garantizará que las unidades se distribuyan de la forma más equitativa posible.

P: ¿Cómo funcionará la nueva estructura de tarifas?

R: Para los servicios de control inicial, incluida la revisión de AFHMP y el monitoreo de ventas inicial, MassHousing pagará al Agente de Control por los Servicios a una tarifa inicial de \$ 1,200 por unidad asequible. MassHousing ajustará esta tarifa inicial por inflación anual, a una tasa del 2% anual, a partir del 1 de julio de 2021.

Por los servicios de control continuos, incluidos los informes anuales de cumplimiento, la recopilación de las certificaciones anuales de los propietarios y los servicios de control suplementarios, el agente de control recibirá una tarifa anual de 130 dólares por unidad asequible. MassHousing ajustará esta tarifa inicial por inflación anual, a una tasa del 2% anual, a partir del 1 de julio de 2021.

Los agentes de control también cobrarán tasas de reventa por los servicios de control de reventa, según lo previsto en la Restricción de Vivienda Asequible. Los agentes de control seguirán cobrando directamente las tasas de las transacciones de reventa

Los agentes de control pueden cobrar directamente tasas nominales por servicios de control suplementarios, como solicitudes de refinanciación y mejoras estructurales.

El Agente de control será compensado por sus gastos de bolsillo razonables relacionados con cualquier servicio de ayuda de cumplimiento.

P: ¿Cómo se cobrarán las tasas a los promotores?

R: Las tasas serán pagadas a MassHousing por el promotor al momento de la aprobación final. La tasa por el control de asequibilidad se integrará en una tasa que incluye la tasa de procesamiento de la solicitud, la tarifa de certificación de costos y la tarifa limitada de control de dividendos.

P: ¿Habrá un entrenamiento sobre el nuevo sistema?

R: Sí. Una vez seleccionados los Agentes de control, MassHousing realizará un entrenamiento inicial para hablar de las expectativas, los procedimientos y los nuevos documentos del formulario. Las reuniones regulares del grupo de trabajo se llevarán a cabo cada dos meses.

P: ¿Cómo se gestionará el cumplimiento del Acuerdo Regulador o de la Restricción en la Escritura?

R: El Agente de control debe tomar todas las medidas preliminares necesarias para subsanar el incumplimiento de la Restricción en la Escritura o del Acuerdo Regulador, incluyendo la correspondencia y la notificación del incumplimiento. Una vez que se hayan realizado todos los pasos preliminares, el Agente de control debe consultar con MassHousing sobre los siguientes pasos. Ver la sección "Incumplimiento y función del agente de control en la ejecución" del Manual de control de asequibilidad de terceros para más información.

P: ¿Existe algún procedimiento que debemos seguir para cambiar una Cláusula Adicional de Escritura antigua a una UDR? Actualmente se necesita la aprobación del Municipio y del propietario y el proceso puede ser a veces largo.

R: Los Municipios no tienen que aprobar el cambio a la nueva cláusula adicional de escritura, pero deben estar notificados. Un nuevo comprador debe aceptar los términos de la restricción, pero esto está cubierto por el proceso y la revelación del comprador de vivienda.