



# Ciudad de Nashua

## División de Desarrollo Comunitario

Ayuntamiento, 229 Main Street, PO Box 2019  
Nashua, Nuevo Hampshire 03061-2019

Desarrollo Comunitario 589-3095 Planificación  
y Zonificación 589-3090 Seguridad en la  
Construcción 589-3080 Cumplimiento de  
Códigos 589-3100 Programas Urbanos  
589-3085 Departamento de Transporte  
880-0100 FAX 589-3119 [www.nashuanh.gov](http://www.nashuanh.gov)

### Política de Reventa/Recuperación de HOME

Programa de asistencia para compradores de vivienda

Política de UPD Vigente a partir del 1 de julio de 2023

HOME está autorizado bajo el Título II de la Ley Nacional de Vivienda Asequible de Cranston-Gonzalez (estatuto de HOME), según enmendada. HOME proporciona subsidios de fórmula a estados y localidades para ampliar la oferta de viviendas decentes, seguras, higiénicas y asequibles disponibles para residentes de bajos y muy bajos ingresos.

Los programas para ayudar a los compradores de viviendas pueden incluir la adquisición, rehabilitación o nueva construcción de viviendas para ser compradas por compradores de viviendas de bajos ingresos. El subsidio HOME se puede proporcionar al desarrollador, al comprador de la vivienda o a ambos, y se puede estructurar de varias maneras, incluidos préstamos a bajo interés, sin interés o de pago diferido, subvenciones o subsidios de tasas de interés.

La Ciudad puede apoyar el desarrollo de la propiedad de viviendas a través de subsidios para el desarrollador que ayudan a cerrar la brecha de financiación. Se daría preferencia a los residentes de Nashua, aunque también habrá asistencia disponible para los compradores que se muden a Nashua. En algunos casos, un desarrollador puede proponer dar preferencia a cierta población, como veteranos, personas sin hogar, víctimas de abuso doméstico, hogares discapacitados, etc. Si se presenta una propuesta que limita los beneficiarios, la limitación se hará pública a través de la autoridad local. proceso de aprobación de fondos (a través de la Junta de Concejales), lo que permite al público la oportunidad de comentar. 24 CFR, Parte 92.254(a)(5) requiere que la Ciudad imponga requisitos de reventa o recuperación para todas las actividades de compra de vivienda.

La ciudad también puede respaldar un programa para compradores de vivienda, en virtud del cual los prestatarios de bajos ingresos (80 % del AMI) pueden obtener préstamos condonables para el pago inicial, los costos de cierre y otros costos similares. Los detalles completos del programa se incluirán en un documento separado y estarán disponibles en la página web de la UPD a medida que se desarrollen.

### Política de recuperación

Para Subsidio Directo al Propietario

HUD define el subsidio HOME directo como la cantidad de asistencia HOME, incluidos los ingresos del programa, que permitió al comprador de vivienda comprar la unidad. El subsidio directo incluye el pago inicial, los costos de cierre, los subsidios de interés u otra asistencia de HOME proporcionada directamente al comprador de la vivienda. Además, el subsidio directo incluye cualquier asistencia que redujo el precio de compra del valor justo de mercado a un precio asequible. Si los fondos de HOME se utilizan para el costo de desarrollar una propiedad y la unidad se vende por debajo del valor justo de mercado, la diferencia entre el valor justo de mercado y el precio de compra se considera directamente atribuible al subsidio de HOME. (Nota: la definición anterior de HUD incluye todos los tipos de subsidios, incluido el pago inicial/costos de cierre).

Las siguientes disposiciones de recuperación se aplicarán a toda la asistencia de HOME proporcionada como un subsidio directo al comprador:

- El monto de la asistencia HOME sujeto a recuperación es el subsidio directo que permitió al comprador de la vivienda comprar la propiedad. La duración del período de asequibilidad estará determinada por el valor del subsidio HOME directo total al comprador, de acuerdo con la cantidad mínima de años requerida por HUD.

Inversión total de HOME en la unidad:	Período de asequibilidad:
---------------------------------------	---------------------------

Menos de \$ 15,000	5 años
Entre \$15,000 y \$40,000	10 años
Más de \$ 40,000	15 años

- Si el propietario no ocupa la propiedad como su residencia principal o viola otros términos de cumplimiento en el Acuerdo de HOME, se debe reembolsar el monto total de la asistencia de HOME. La falta de ocupación se considera incumplimiento y no se perdonará ninguna parte del préstamo.
- La Ciudad reducirá el monto del subsidio HOME directo en forma prorrateada por el tiempo que el comprador de vivienda haya sido propietario y haya ocupado la vivienda, medido contra el período de asequibilidad requerido. La proporción resultante se usará para determinar cuánto del subsidio HOME directo recuperará la Ciudad, sujeto a los ingresos netos, en caso de que la casa se venda o transfiera (voluntariamente o no) antes del final del período de asequibilidad.

Número de años que el comprador ocupó la propiedad x Total de subsidio HOME directo = Recapture Amt  
Período de asequibilidad

**EJEMPLO:**

Un comprador de vivienda recibe \$10,000 de asistencia para el pago inicial de HOME y compra una vivienda desarrollada con fondos de HOME por \$10,000 por debajo del valor justo de mercado. El subsidio HOME directo total para el comprador de vivienda es de \$20,000 y requiere un período de asequibilidad de 10 años. Si el comprador de vivienda vende la unidad en el año 5 del período de 10 años de asequibilidad, la Ciudad perdonaría el 50 por ciento del subsidio HOME directo y recuperaría el 50 por ciento del subsidio HOME directo, o \$10,000 de la inversión HOME de \$20,000, asumiendo que no hay suficientes ingresos netos disponibles.

El propietario residió en la casa durante 5 años X \$20,000 de inversión en CASA = \$10,000 recuperados  
Período de asequibilidad de 10 años

- La Ciudad permitirá que un comprador subsiguiente de bajos ingresos de una unidad de propiedad de vivienda asistida por HOME asuma el préstamo HOME existente y recupere la obligación asumida por el comprador original cuando no se brinde asistencia adicional HOME al comprador de vivienda subsiguiente (de conformidad con §92.254( a)(5)(ii)). El comprador original debe presentar esta solicitud por escrito y la Ciudad debe revisar y aprobar al comprador posterior para determinar la elegibilidad.
- Estas disposiciones de recuperación se documentarán a través de un acuerdo escrito con el comprador de vivienda y se harán cumplir mediante una restricción de escritura registrada en el Registro de escrituras del condado de Hillsborough.

Política de  
Reventa para Subsidio al Desarrollo

Cuando se asista directamente al comprador de la vivienda, como se describe anteriormente, se aplicarán las disposiciones de recuperación de la Ciudad. Sin embargo, cuando un comprador no recibe asistencia directa, no se permite la recuperación como se detalla en 24 CFR Parte 92.254(a) (5)(i). Por ejemplo, si la Ciudad brinda asistencia HOME al desarrollador para subsidiar el costo de construcción y/o rehabilitación y la casa se vende al valor justo de mercado, el comprador no recibe asistencia directa y se deben aplicar disposiciones de reventa. Las disposiciones de reventa de la Ciudad son las siguientes:

- Las disposiciones de reventa se documentarán a través de un acuerdo escrito con el comprador de vivienda y se harán cumplir mediante una restricción de escritura registrada en el Registro de escrituras del condado de Hillsborough.
- Las disposiciones de reventa se activarán por cualquier transferencia de título, ya sea voluntaria o involuntaria, durante el período de asequibilidad establecido por HOME
- La regla HOME en §92.254(a)(3) requiere que todas las viviendas para compradores de vivienda asistidas por HOME sean adquiridas por una familia elegible de bajos ingresos, y la vivienda debe ser la residencia principal de la familia durante el período de asequibilidad. Si la vivienda es cedida, voluntariamente o no, durante

el período de asequibilidad, debe estar disponible para la compra posterior solo para un comprador cuya familia califique como de bajos ingresos, y utilizará la propiedad como su residencia principal.

- El período de asequibilidad será determinado por la cantidad de asistencia proporcionada por HOME por unidad.  
Bajo la reventa, la §92.254(a)(5)(i) de la regla de HOME establece que el período de asequibilidad se basa en la cantidad total de fondos de HOME invertidos en la vivienda. En otras palabras, los fondos totales de HOME gastados para la unidad determinan el período de asequibilidad aplicable. Cualquier ingreso del programa HOME utilizado para ayudar al proyecto se incluye al determinar el período de asequibilidad bajo una disposición de reventa.

Inversión total de HOME en la unidad:	Período de asequibilidad:
Menos de \$ 15,000	5 años
Entre \$15,000 y \$40,000	10 años
Más de \$ 40,000	15 años

- El precio de reventa debe proporcionar al propietario original asistido por HOME un rendimiento justo de la inversión y garantizar que la vivienda siga siendo asequible para una gama razonable de compradores de viviendas de bajos ingresos.
  - o Asequible para un rango razonable de compradores de bajos ingresos significa que el capital, intereses, impuestos y seguros (PITI) no excederán el 30 % del ingreso bruto para compradores entre el 70 y el 80 % del ingreso medio del área.
  - o En algunos casos, puede ser necesario que la Ciudad brinde asistencia HOME al comprador de vivienda subsiguiente para garantizar que el comprador de vivienda original reciba un rendimiento justo y que la unidad sea asequible para la población definida de bajos ingresos. El precio de reventa no se puede establecer en función de lo que sea asequible para un comprador de vivienda específico .
- Retorno Justo al Comprador Inicial: El Retorno Justo se define como el retorno de los propietarios iniciales inversión original (es decir, pago inicial) más el costo de las mejoras de capital elegibles (a continuación). El cambio promedio en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) durante el período de propiedad se aplicará a la base de inversión. La rentabilidad justa solo se aplicará a las ventas dentro del Período de asequibilidad de HOME.  
  
Es importante tener en cuenta que en ciertas circunstancias, como un mercado inmobiliario en declive donde los valores de las viviendas se están depreciando, es posible que el comprador original de la vivienda no reciba un retorno de su inversión porque la vivienda se vendió por menos o al mismo precio que el precio de compra original. .

Ejemplo: La ciudad proporciona fondos HOME para la construcción de una unidad de vivienda unifamiliar para compradores. El comprador de vivienda proporciona \$5,000 para el pago inicial. La Ciudad usa el cambio promedio en el Índice de Precios al Consumidor durante el período de propiedad como su índice estándar para el retorno justo de la inversión.

El comprador de vivienda original decide vender su vivienda durante el período de asequibilidad y puede vender la vivienda a un precio que le permita al comprador de vivienda original obtener un retorno total de su inversión.

El año pasado, el comprador original de la casa emprendió una renovación de la cocina por \$9,000. La Ciudad determina que el cambio promedio en el Índice de Precios al Consumidor durante el período original de propiedad de los compradores de vivienda es del 3.5 por ciento. La inversión inicial del pago inicial de los compradores de vivienda de \$5,000 más las mejoras en la cocina, valoradas en \$9,000, daría como resultado un rendimiento justo de \$490. El rendimiento total de la venta, suponiendo que el precio de venta permita al comprador de la vivienda original obtener un rendimiento total de su inversión, incluiría la inversión inicial del comprador de la vivienda original de \$5,000, más la inversión de \$9,000 en mejoras de capital, más un retorno justo de \$490 en ambas inversiones.

$$(\$5,000 + \$9,000) \times 3.5\% = \$490 \text{ de retorno justo sobre las inversiones iniciales y de capital } \$5,000 + \$9,000 + \$490 = \$14,490 \text{ de retorno total para el comprador original de la vivienda en el momento de la venta}$$

- Mejoras de capital elegibles: las mejoras de capital realizadas por el comprador original de la vivienda deben estar respaldadas por recibos/contratos/cheques cobrados u otra prueba de pago. Todo el trabajo debe haberse realizado de acuerdo con los códigos de construcción estatales y locales. Si se requería un permiso para el trabajo, debe estar archivado y haber sido aprobado por el Departamento de Construcción de la Ciudad de Nashua. NOTA: Si el propietario no tiene un comprobante de pago o si el trabajo se realizó sin las aprobaciones locales, no se incluirá en el cálculo de la rentabilidad justa.

Las mejoras de capital elegibles incluyen:

- o Actualizaciones energéticas, como sistema solar de agua caliente, sistema de calefacción o mayor aislamiento
- o Reemplazo de la cocina o el baño o Modernización de la cocina o
- o Adición de un camino de entrada, sistemas de rociadores, muros de contención o cerca

El trabajo excluido incluye:

- o Costos de mantenimiento
- o Mejoras cosméticas, como pintura, papel tapiz, paisajismo, iluminación, etc.

- La Ciudad usará restricciones de escritura para imponer los requisitos de reventa. Las restricciones de asequibilidad pueden terminar al ocurrir cualquiera de los siguientes eventos de terminación: ejecución hipotecaria, transferencia en lugar de ejecución hipotecaria o asignación de una hipoteca asegurada por la FHA a HUD. La Ciudad puede usar opciones de compra, derechos de preferencia u otros derechos de preferencia para comprar la vivienda antes de la ejecución hipotecaria para preservar la asequibilidad. Las restricciones de asequibilidad se reactivarán de acuerdo con los términos originales si, durante el período de asequibilidad original, el propietario registrado antes del evento de terminación obtiene un interés de propiedad en la vivienda.