



CITY OF SALEM

Programa de Préstamos para la Rehabilitación de Viviendas para Propiedades Ocupadas por sus Dueños

Kimberley Driscoll
Mayor

Thomas M. Daniel, AICP
Director, DPCD

El Programa de Préstamos para la Rehabilitación de Viviendas de la Ciudad de Salem para propiedades ocupadas por el dueño se ofrece a través del Departamento de Planificación y Desarrollo de la Comunidad (DPCD, siglas en inglés) como parte de la meta de la alcaldesa para mejorar la calidad y la seguridad de las viviendas de Salem. El programa proporciona asistencia para proyectos moderados de rehabilitación con el fin de eliminar riesgos de salud y seguridad existentes o potenciales, para llevar a cabo mejoras en los accesos para minusválidos y para incentivar la preservación histórica. Para ayudar a los propietarios a entender mejor el programa, a continuación, hay una lista de las preguntas más frecuentes con sus respuestas. Si desea más información o solicitar, por favor póngase en contacto con el DPCD.

¿Qué tipo de asistencia está disponible?

El Programa de Préstamos para la Rehabilitación de Viviendas proporciona asistencia técnica y financiera.

- La Asistencia Técnica consiste en una inspección de la vivienda y escritura descriptiva del trabajo utilizado para solicitar ofertas de contratistas calificados.
- La Asistencia financiera se ofrece en forma de préstamos a cero por ciento de interés. Las opciones de pago dependen de los ingresos del solicitante y su capacidad de pagar:
 - No se requieren pagos mensuales a los prestatarios de muy bajos y de bajos ingresos y de los prestatarios de ingresos moderados que actualmente pagan el 30% o más de sus ingresos brutos mensuales en gastos de vivienda.
 - Los préstamos de pago diferido para reparar **viviendas unifamiliares son perdonados después de 10 años** o debido a la venta o transferencia de la propiedad antes de los 10 años del préstamo.
 - Los préstamos de pago diferido para reparar **viviendas multifamiliares (2 a 4 unidades) son perdonados después de 15 años** o debido a la venta o transferencia de la propiedad antes del 15° aniversario del préstamo. Según el tipo de fondos disponibles, el saldo del préstamo se reducirá 1/15 por año (fondos de CDBG) o el saldo del préstamo será no decreciente (fondos de HOME).
 - Pagos mensuales del préstamo se requieren para los prestatarios de ingresos moderados que actualmente pagan menos del 30% de sus ingresos brutos mensuales en gastos de vivienda.

¿Quién puede solicitar?

Los solicitantes y sus propiedades deben cumplir con Pautas Federales de Ingresos y los Límites Máximos de alquiler, ambos determinados por el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos, actualizados anualmente.

Los límites de ingresos brutos anuales a partir de Junio 15, 2022 son los siguientes:

# de miembros del hogar	1	2	3	4	5	6
Ingreso máximo	\$78,300	\$89,500	\$100,700	\$111,850	\$120,800	\$129,750

Un hogar no puede tener más de **\$50,000 de activos en efectivo**, excluyendo 401K y otras cuentas de jubilación.

Límites de alquileres (fecha efectiva el Primer día de Junio del 2022)

Aposentos	Studio	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
Renta Máxima	\$1,803	\$1,986	\$2,399	\$2,966	\$3,253

Nota: Los límites de alquiler incluyen el subsidio de ciertos servicios pagados por los inquilinos. Pregunte al personal de DPCD para más detalles.

Requisitos adicionales:

- La propiedad debe estar ocupada por el propietario y ubicada en Salem;
- Los pagos de hipoteca, impuestos de bienes raíces y las cuotas de agua/alcantarillado deben estar al día;
- En las casas multifamiliares, por lo menos el 51% de las unidades de la propiedad debe estar ocupada por familias que cumplan con los límites de ingresos. (En una propiedad de 2 unidades, por lo menos 1 unidad debe tener ingresos que califiquen). Las reparaciones sólo se pueden realizar en las unidades con ingresos que califiquen y zonas comunes.

- Los requisitos de ciertas fuentes de financiación exigen que el valor de la propiedad no exceda los Límites Máximo de la Propiedad establecidos por el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano (HUD).
- Las unidades de alquiler asistido estarán sujetos a una Restricción de Vivienda Asequible por no menos de 15 años;
- Si su propiedad está ubicada en un Área de Riesgo de Inundación, se le requerirá comprar seguro contra inundaciones, como lo exige la Ley Nacional de Seguros contra Inundaciones de 1968;
- Si su propiedad se encuentra en un barrio histórico local o en la lista o elegible para ser incluida en el Registro Histórico Nacional y el trabajo altera el exterior de la estructura, entonces el trabajo está sujeto a la revisión de la Comisión Histórica de Salem y/o de Massachusetts.
- Los solicitantes deben cumplir con todos los requisitos legales de la CDBG y/o programas de HOME;
- Todas las viviendas rehabilitadas con fondos federales deben cumplir con las Provisiones de Pintura de Plomo de HUD y la Ley del Plomo de Massachusetts; y
- Los solicitantes deben cumplir con todos los reglamentos federales, estatales y locales relativos a la Equidad de Vivienda e Igualdad de Oportunidades. La ciudad de Salem es defensora de la Igualdad de Oportunidades de Empleos y de Acción Afirmativa.

¿Cuáles trabajos de rehabilitación son elegibles?

Los fondos se utilizan para pagar a los contratistas por las obras de rehabilitación de:

- Corregir todas las violaciones de código y cumplir con las normas federales de calidad de viviendas;
- Eliminar peligros graves presentes o potenciales para la salud y la seguridad;
- Solucionar emergencias y condiciones inminentes de emergencia (techo goteando o falta de calefacción en invierno)
- Proveer acceso a discapacitados;
- Llevar a cabo preservación histórica limitada; y,
- Eliminar los riesgos del plomo, incluyendo el costo de los informes de la eliminación del plomo e inspecciones.

Trabajos realizados con anterioridad a la firma del préstamo no son elegibles. Otros trabajos no elegibles incluyen, pero no se limita a estos, jardinería, reparaciones de calzadas o de garajes, compras de electrodomésticos, revestimiento vinílico (si la casa no tiene vinilo ya), eliminación de moho, reparaciones estructurales que requieran la consulta a un ingeniero, obras nuevas, adiciones que amplían la huella de la casa, y demolición interior completa y rehabilitación.

¿Cuánto puedo pedir prestado?

El monto real del préstamo se basará en la oferta más baja para el trabajo requerido para cumplir con las pautas del programa y la cantidad de asistencia para la que califica. En promedio, los préstamos no exceden \$35,000 para 1 unidad, \$45,000 para 2 unidades o \$60,000 para 3 o más unidades. El total de todos los préstamos de propiedad (es decir, la hipoteca primaria existente más la cantidad estimada del préstamo de rehabilitación) no puede superar el 95% del valor de su casa. Si el alcance del proyecto está más allá de los montos aceptables del préstamo y su préstamo es negado, el DPCD trabajará con usted para buscar formas adicionales de asistencia u otros préstamos a fin de eliminar todas las violaciones de código y cumplir con las Normas de Calidad de la Vivienda.

¿Cómo solicito?

Presentar la *Solicitud para el Programa de Préstamos* junto con la documentación requerida en la *Lista de Verificación del Programa de Préstamo*. Los proyectos que requieren reparaciones de emergencia, eliminación de plomo, accesibilidad de discapacitados y los que no han recibido asistencia previa del Programa de Préstamo para la Rehabilitación de Viviendas se les dará prioridad. El resto de las solicitudes se procesan en el orden en que son recibidas. El marco de tiempo para procesar su aplicación depende de la cantidad de solicitudes recibidas y de los fondos disponibles.

Si hay una lista de espera en el momento en que usted solicita asistencia, la información proporcionada en la solicitud será utilizada para calificar de manera preliminar para el programa. Si se determina que es elegible para recibir asistencia, los solicitantes precalificados recibirán notificación por escrito de su elegibilidad y su colocación en la lista de espera. Una vez que su solicitud haya llegado al tope de la lista de espera, se le notificará por correo y se le pedirá que proporcione información actualizada y documentación de ingresos para verificar su elegibilidad.

¿Qué sucede después de ser aceptado??

El Especialista de Rehabilitación de Viviendas de la Ciudad se comunicará con usted para programar una cita para inspeccionar su propiedad. Sobre la base de la inspección, el Especialista de Rehabilitación de Viviendas

generará un Plan detallado de Trabajo para su aprobación. El Plan de Trabajo aprobado se enviará a contratistas calificados para obtener ofertas para la obra. Una vez que un contratista ha sido seleccionado, se fijará la fecha para que usted firme el préstamo con la Ciudad y el contrato entre usted y el contratista. Después de que se firmen los contratos, el trabajo puede comenzar. El Plan de Trabajo, el proceso de licitación y la firma del préstamo tarda aproximadamente 4 semanas - más tiempo si el Plan de Trabajo requiere revisión o si hay otros retrasos imprevistos.

Información de contacto

City of Salem
Department of Planning and Community Development
98 Washington Street, 2nd Floor
Salem, MA 01970
(978) 619-5685.

Para información en español, favor de llamar al 978-619-5685.

La Ciudad de Salem se reserva el derecho a realizar los cambios en las políticas y procedimientos del Programa de Préstamos de Rehabilitación de Viviendas que considere necesarios. Por favor, consulte con el personal de DPCD para obtener la información más reciente.



Este programa no discrimina en base a raza, color, nacionalidad, sexo, edad, religión, ascendencia, estado civil, de historial de veterano / estatus militar, información genética, estado familiar, orientación o identidad sexual, discapacidad o condición con respecto a la asistencia pública. Este programa es financiado a través del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) utilizando fondos del Community Development Block Grant (CDBG) y de HOME.

