



**Kimberley  
Driscoll**  
Alcaldesa

**Tom Daniel**  
Director, DPCD

## CIUDAD DE SALEM

### Programa de préstamos para la rehabilitación de viviendas, inversionistas o propietarios

El Programa de Préstamos para la Rehabilitación de Viviendas de la Ciudad de Salem, para inversionistas y/o propietarios, se ofrece a través del Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario (DPCD, siglas en inglés) como parte de la meta de la alcaldesa de mejorar la calidad y la seguridad de las viviendas de alquiler de Salem. El programa proporciona asistencia para proyectos moderados de rehabilitación con el fin de eliminar riesgos de salud y de seguridad, existentes o potenciales; para llevar a cabo mejoras en los accesos para minusválidos y para emprender trabajos limitados de preservación histórica, como se describe en la página 2.

#### ¿Qué tipo de asistencia hay 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 plan de trabajo a realizarse para solicitar ofertas de contratistas calificados.
- La Asistencia Financiera se ofrece en forma de un préstamo de tasa fija totalmente amortizado, con un plazo de hasta 15 años. El principal restante deberá ser saldado en su totalidad a la venta o transferencia de la propiedad, si esto sucede antes de que finalice el plazo del préstamo. Los préstamos se basan en la oferta más baja para lo especificado en la escritura descriptiva del plan de trabajo y cubren hasta \$15,000 por unidad y un monto máximo de préstamo de \$70,000. Los propietarios son responsables de proveer los fondos restantes necesarios para que las áreas comunes y las unidades asistidas alcancen los estándares mínimos de Calidad de la Vivienda, el Código de Construcción de MA y el Código Sanitario de MA al momento de completar el proyecto (estos estándares y códigos serán utilizados para determinar el costo total del proyecto). Las tasas de interés disponibles serán:
  - Para préstamos en que no haya contribución del propietario o financiamiento del banco, la tasa de interés será la prima que el Federal Reserve (Banco de la Reserva Federal) haya publicado en el Wall Street Journal<sup>1</sup>.
  - Para préstamos en los que el propietario contribuya cash y/o haya financiamiento del banco que cubra como mínimo el 33% del costo total del proyecto, la tasa de interés será la mitad de la prima publicada por el Federal Reserve en el Wall Street Journal.
  - Para préstamos en que el propietario contribuya con cash o financiamiento del banco que cubra por lo menos 66 % del costo total del proyecto, la tasa de interés será 0 %.

Nota: El contrato con el contratista reflejará el costo total del proyecto y especificará la cantidad de fondos aportados por cada fuente. Antes de utilizar los fondos del programa, se debe presentar documentación de que la contribución del propietario y/o los fondos del préstamo bancario han sido gastados, y se debe realizar una inspección de la propiedad para determinar que las mejoras relacionadas han sido completadas.

<sup>1</sup>La tasa preferencial federal publicada en el Wall Street Journal el 6.16.22 es 4.00 %

#### ¿Cuáles son los requisitos de elegibilidad del solicitante, el inquilino y la propiedad?

- La propiedad debe ser un edificio residencial permanente de 1 a 7 unidades ubicado en Salem y usado para fines de alquiler. Construcciones nuevas no son elegibles.
- Todas las personas que aparecen en el título de propiedad deben ser nombrados como solicitantes de los préstamos y entre todos los dueños deben designar a un titular como firmante autorizado para los documentos del programa. Una solicitud será inelegible si cualquiera de los propietarios ha incumplido anteriormente cualquier préstamo o acuerdo con la Ciudad de Salem.
- Al menos el 51% de las unidades de la propiedad deben ser hogares que cumplan con los Límites de Ingreso del Hogar descritos a continuación (en una estructura de dos unidades, al menos una de las unidades debe calificar de acuerdo a los ingresos de los ocupantes). Si la propiedad cumple con este requisito, las reparaciones sólo pueden realizarse en las unidades que califican por los ingresos y en las áreas comunes de la estructura.
- El solicitante debe estar al día en los préstamos relacionados con la propiedad en cuestión y cualquier otra propiedad que le pertenezca. Los solicitantes tendrán que calificar para una hipoteca basada en estándares habituales de suscripción y tener suficiente flujo de efectivo para cumplir con toda la deuda hipotecaria de la propiedad.

- Los impuestos de bienes raíces y los pagos de agua y alcantarillado deben estar al día en todas las propiedades que los solicitantes tengan en Salem.
- El total de toda la deuda de préstamo de la propiedad (es decir, la hipoteca primaria existente más el monto estimado del préstamo de rehabilitación) no debe exceder el 95% del valor post-rehabilitación de la misma. El valor de la propiedad después de la rehabilitación se basará en la evaluación actual de la propiedad hecha por la Ciudad o en una tasación independiente reciente, junto con el costo estimado de las mejoras que se están llevando a cabo para reflejar el valor de la propiedad promedio en el vecindario. El valor post-rehabilitación de la propiedad no debe exceder los Límites del Valor Máximo de la Propiedad establecido a continuación.

Los límites que siguen son fijados y actualizados anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, siglas en inglés).

<b>Límites del Valor Máximo de la Propiedad (Efectivo Junio 1, 2022)</b>				
Tipo de Propiedad	1-Familia	2-Familias	3-Familias	4-Familias
Valor Máximo	<b>\$489,000</b>	<b>\$626,000</b>	<b>\$758,000</b>	<b>\$939,000</b>
Nota: Para propiedades de 5, 6 o 7 unidades, favor de comunicarse con el DPCD.				

<b>Límites de Ingresos por Hogar del Inquilino (Efectivo Junio 15, 2022)</b>								
# de	1	2	3	4	5	6	7	8
Ingreso Máximo	<b>\$78,300</b>	<b>\$89,500</b>	<b>\$100,700</b>	<b>\$111,850</b>	<b>\$120,800</b>	<b>\$129,750</b>	<b>\$138,700</b>	<b>\$147,650</b>

<b>Límites de alquileres (fecha efectiva 1 de Junio del 2022)</b>					
Aposentos	Studio	1 Dormitorio	2 Dormitorios	3 Dormitorios	4 Dormitorios
Renta Máxima	<b>\$1,803</b>	<b>\$1,986</b>	<b>\$2,399</b>	<b>\$2,966</b>	<b>\$3,253</b>
Nota: Los límites de alquiler incluyen el subsidio de ciertos servicios pagados por los inquilinos. Pregunte al personal de DPCD para más detalles.					

### ¿Cuáles son los requisitos del programa?

- Las unidades de alquiler asistido estarán sujetas a una Restricción de Vivienda Asequible (AHR, siglas en inglés) que restringe el nivel de ingresos de los inquilinos y los límites de alquiler (ver arriba) por 15 años. Las unidades de alquiler asistido que están actualmente vacantes o las unidades que quedan vacantes después de completar el proyecto de rehabilitación también están sujetas al AHR. Los contratos de arrendamiento/ alquiler entre el arrendador y el arrendatario deben tener un plazo mínimo de un año. El monitoreo de los alquileres será llevado a cabo anualmente por la Ciudad de Salem.
- Si la 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.
- Todas las viviendas rehabilitadas con fondos federales deben cumplir con todos los requisitos legales de los Programas CDBG y/o HOME, con las Disposiciones de Pintura Basadas en Plomo de HUD y la Ley de Plomo de Massachusetts. Los solicitantes deben cumplir con todas las regulaciones federales, estatales y locales relacionadas con Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades, así como cumplir con todas las demás regulaciones locales, estatales y federales, que pueden incluir la Ley de Reubicación Uniforme, mercadeo afirmativo, revisión ambiental, estándares de trabajo, las disposiciones de conflicto de intereses y la negativa a usar contratistas excluidos o suspendidos por el gobierno federal, así como otras regulaciones que no se enumeren aquí. Las propiedades ubicadas con la jurisdicción de la Comisión Histórica de Salem, la Comisión de Conservación y/o la Autoridad de Reurbanización de Salem pueden requerir revisión para mejoras externas.
- Para propiedades de 5 a 7 unidades, ciertos trabajos de rehabilitación pueden requerir que una (1) de las unidades sea accesible para discapacitados.
- Ningún hogar puede ser permanentemente, involuntariamente, desplazado como resultado del proyecto.
- Es posible que los inquilinos tengan que ser temporalmente reubicados debido al trabajo de rehabilitación. El personal de DPCD puede hacer arreglos de reubicación y el costo agregado al monto del préstamo.

### **¿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 actuales o potenciales para la salud y la seguridad.
- Proveer acceso a discapacitados.
- Llevar a cabo conservación histórica limitada, como la restauración de características históricas faltantes o la eliminación de rasgos no históricos. La asistencia a través de este programa para el trabajo de preservación histórica sólo se puede realizar cuando está relacionado con el trabajo de corrección del código de salud y seguridad y cuando el costo total del proyecto no exceda los límites establecidos.
- Eliminar los peligros del plomo, incluyendo el costo de su eliminación y las inspecciones y los informes. Para maximizar los fondos del programa, la Ciudad requiere que todas las propiedades con peligros de plomo soliciten y utilicen *MassHousing Get the Lead Out (Eliminemos el Plomo de MassHousing)*, siempre que sea aplicable y esté disponible, antes de continuar con el Programa de Préstamos de Rehabilitación de Viviendas. El personal de DPCD trabajará con los participantes en la coordinación de los dos programas. Tenga en cuenta que los inquilinos pueden necesitar ser reubicados temporalmente durante el trabajo de supresión, cuyo costo se agrega al monto del préstamo.

Trabajos realizados antes de tramitar los documentos del préstamo del programa, no son elegibles. Al momento de completar el proyecto, las unidades de vivienda deben cumplir con las Normas Federales Mínimas de Calidad de la Vivienda, el Código de Construcción y el Código Sanitario de Massachusetts.

### **¿Cómo solicito?**

Los propietarios interesados deben presentar una Solicitud para el Programa de Préstamos llena junto a toda la documentación requerida en la Lista de Verificación del Programa de Préstamos. Las solicitudes se procesan en el orden en que se reciben. El plazo para procesar su solicitud depende del número de solicitudes recibidas y de los fondos disponibles. Después de la revisión inicial de la solicitud, es posible que solicitemos información adicional.

Si hay una lista de espera en el momento que solicite asistencia, la información proporcionada en la solicitud se usará para calificarle de manera preliminar para el programa. Si se determina que es elegible para asistencia, los solicitantes precalificados recibirán una notificación por escrito de su elegibilidad y su colocación en la lista de espera. Se dará colocación prioritaria en la lista de espera a las propiedades ubicadas en una de las áreas de ingresos bajos-moderados de Salem designadas por HUD. La colocación prioritaria en la lista de espera se dará a las propiedades en las que un niño haya dado positivo en la prueba de envenenamiento con pintura a base de plomo. Una vez que la solicitud haya alcanzado la parte superior de la lista de espera, se le notificará por correo y se le pedirá que proporcione información actualizada y documentación de ingresos del inquilino para verificar la elegibilidad.

### **¿Cuál es el proceso después de ser aceptado?**

El Especialista en Rehabilitación de Viviendas de DPCD se pondrá en contacto con usted para programar una visita para inspeccionar su propiedad. Sobre la base de la inspección, se generará un Plan detallado de Trabajo para su aprobación. El personal de DPCD enviará el Plan de Trabajo aprobado a los contratistas calificados, con licencia, para obtener ofertas para la obra. De las ofertas recibidas, el propietario seleccionará un contratista. Sin embargo, si el mejor postor no ha sido seleccionado, el propietario deberá pagar la diferencia entre la oferta seleccionada y la oferta más baja. Una vez que un contratista ha sido seleccionado, se establecerá una fecha para que usted ejecute los documentos de préstamo con la Ciudad, así como un Acuerdo entre usted y el contratista. Después de firmar los contratos, la obra puede comenzar. Escribir 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.

### **¿Cómo se desembolsan los fondos?**

El desembolso de los fondos de préstamos se realizará de acuerdo a un calendario acordado entre el DPCD, el solicitante y el contratista. Todos los trabajos facturados por el Contratista deben ser inspeccionados por DPCD antes del pago. El DPCD se reserva el derecho de retener pagos por trabajos no terminados de acuerdo al Plan Escrito de Trabajo.

**¿Cuándo comienzan los reembolsos?**

Los reembolsos comienzan, ya sea 90 días desde el inicio del proyecto o 30 días después de la finalización del mismo, lo que ocurra primero.

Si desea obtener más información o desea solicitar, póngase en contacto con el DPCD.

**Información de contacto:**

City of Salem  
Department of Planning and Community Development  
98 Washington Street, 2nd Floor  
Salem, MA 01970

**Para información adicional, 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 actualizada.



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