



Paquete de Solicitud de Lotería para Sandpiper Place, Fase II Propiedad de vivienda asequible y para la fuerza laboral Fecha límite de solicitud: 2:00 pm el 19 de diciembre de 2022 Enviar a: Housing Nantucket @ 75 Old South Road

Esta es una solicitud de lotería para las SEIS (6) viviendas asequibles y UNA (1) vivienda para trabajadores que se están construyendo en la Fase II del desarrollo Sandpiper Place en Old South Road en Nantucket, Massachusetts. Las viviendas asequibles se venderán a precios accesibles para los hogares con ingresos iguales o inferiores al 80 % del ingreso medio del área. La casa de Workforce se venderá a hogares con ingresos iguales o inferiores al 175 % del ingreso medio del área. Las primeras viviendas estarán listas para ser ocupadas a principios de 2023.

- 4 (80% AMI) Viviendas unifamiliares asequibles de 3 dormitorios con 1.5 baños (aprox. 1900 pies cuadrados): \$306 500**
- 2 (80% AMI) Casas dúplex de 3 dormitorios (la mitad de dúplex) con 1.5 baños (aprox. 1,520 pies cuadrados): \$306,500**
- 1 (175 % AMI) Casa unifamiliar de 3 dormitorios con 2.5 baños (aprox. 1,900 pies cuadrados): \$881,750**

Todas las viviendas asequibles se calentarán con una bomba de calor Samsung con conductos de alta eficiencia. Habrá piso vinílico en toda la propiedad a excepción de los baños, que serán de cerámica. Las cocinas estarán equipadas con encimeras de granito y placa para salpicaduras de 4", gabinetes de panel plano personalizados y electrodomésticos GE de acero inoxidable, que incluyen cocina eléctrica, microondas, lavaplatos y refrigerador. También se incluyen conexiones para lavadora y secadora.

La casa de Workforce se calentará y enfriará mediante una bomba de calor Samsung con conductos de alta eficiencia. Habrá pisos vinílicos en toda la propiedad a excepción de los baños y el lavadero, que serán de cerámica. Las cocinas estarán equipadas con encimeras de cuarzo y placa para salpicaduras de 4", gabinetes de panel plano personalizados y electrodomésticos GE de acero inoxidable, que incluyen cocina eléctrica, microondas, lavaplatos y refrigerador de puerta francesa. Lavadora y secadora LG también están incluidas.

Para las unidades ASEQUIBLES, los límites MÁXIMOS de ingresos familiares son los siguientes:

\$65,950 (1 persona), \$75,350 (2 personas), \$84,750 (3 personas)

\$94,150 (4 personas), \$101,700 (5 personas), \$109,250 (6 personas)

Los hogares no pueden tener más de \$75,000 en activos para ser elegibles para comprar una vivienda asequible.

Para la unidad FUERZA DE TRABAJO, los Límites MÁXIMOS de Ingresos Familiares son los siguientes:

\$167,825 (1 persona), \$191,800 (2 personas), \$215,775 (3 personas)

\$239,750 (4 personas) \$260,400 (5 personas), \$278,460 (6 personas)

Los hogares no pueden tener más de \$450,000 en activos para ser elegibles para comprar una vivienda WORKFORCE.

El 15 de noviembre de 2022, de 3:00 p. m. a 6:00 p. m., se llevará a cabo una sesión informativa de puertas abiertas y un encuentro con el desarrollador en la oficina de 75 Old South Road de Housing Nantucket y en el lugar en Sandpiper Place. Los asistentes pueden recorrer una casa en este momento.

Las solicitudes completas y la documentación de ingresos requerida deben entregarse en la oficina de 75 Old South Road de Housing Nantucket hasta las 2:00 p.m. del 19 de diciembre de 2022. La Lotería para hogares elegibles se llevará a cabo el 9 de enero de 2023 a las 5:00 p.m. en el Salón Comunitario en 4 Fairgrounds Road.

Para solicitudes de lotería y más información, visite www.housingnantucket.org/sandpiper. Cualquier pregunta debe dirigirse a info@housingnantucket.org o llamar al (508) 228-4422. Adaptaciones razonables para personas con discapacidades y traducciones gratuitas disponibles. Las solicitudes también están disponibles en la Biblioteca Nantucket Atheneum ubicada en 1 India Street.





Paquete de información de la lotería

Sandpiper Place, Fase II

Nantucket, MA

Una propiedad de vivienda asequible y de mano de obra Lotería de Vivienda

Este paquete contiene información específica sobre el desarrollo de la Fase II de Sandpiper Place, así como los antecedentes, los requisitos de elegibilidad, las categorías de prioridad de selección y el proceso de solicitud para las viviendas asequibles y para la fuerza laboral que se ofrecen a través de esta lotería.

El desarrollo de Viviendas Asequibles y para la Fuerza Laboral en Sandpiper Place, Fase II es una empresa conjunta entre Capital Hall Partners y KEMS Corp. Junto con el agente de supervisión Housing Nantucket, los Constructores lo invitan a leer esta información y enviar una solicitud si cree que cumplir con los requisitos de elegibilidad. Tenga en cuenta que esta lotería es el primer paso en el proceso de solicitud y no le asegura la oportunidad de comprar una casa en Sandpiper Place. Todas las casas deben estar listas para ser ocupadas unos meses después de la lotería.

LAS SOLICITUDES DEBEN SER RECIBIDAS POR HOUSING NANTUCKET ANTES

14:00 EL 19 de diciembre de 2022

Housing Nantucket
75 Old South Road, Nantucket
Teléfono: (508) 228-4422
Email: info@housingnantucket.org

Paquete de información creado por
Housing Nantucket
www.housingnantucket.org



Tabla de Contenido

Resumen General y Precios de Venta.....	pg. 4-9
<i>Prólogo del Constructor.....</i>	<i>pg. 5</i>
<i>Mapa del Barrio.....</i>	<i>pg. 6</i>
<i>Descripciones de Casas y Planos de Planta</i>	<i>pg. 7-9</i>
Requisitos generales de elegibilidad.....	pg. 10-14
<i>Límites máximos de ingresos y activos.....</i>	<i>pg. 10-11</i>
<i>Comprador de vivienda por primera vez.....</i>	<i>pg. 12</i>
<i>Preguntas y respuestas sobre exenciones y separación/divorcio.....</i>	<i>pg. 12-13</i>
<i>Tamaño y composición del hogar.....</i>	<i>pg. 13-14</i>
Normas de aprobación previa de hipotecas.....	pg. 15-16
Proceso paso a paso y cronograma.....	pg. 16
<i>Paso 1a: Solicitar el programa.....</i>	<i>pg. 16</i>
<i>Paso 1b: La lotería.....</i>	<i>pg. 17</i>
<i>Paso 1c: La lista de espera.....</i>	<i>pg. 18</i>
<i>Paso 1d: Aprobación del agentes de supervisión</i>	<i>pg. 18</i>
<i>Paso 2a: Acuerdo de selección y reserva de unidades.....</i>	<i>pg. 19</i>
<i>Paso 2b: Firmar Acuerdo de Compra y Venta.....</i>	<i>pg. 20</i>
<i>Paso 2c: Obtener Compromiso Hipotecario.....</i>	<i>pg. 21</i>
<i>Paso 1e: Revisión final de elegibilidad.....</i>	<i>pg. 21</i>
<i>Paso 2d: Cierre y mudanza.....</i>	<i>pg. 22</i>
Preferencia local.....	pg. 23
Restricciones de la propiedad/Resumen de la cláusula adicional de la escritura.....	pg. 24-25
Application	pg. 26-38

DESCRIPCIÓN GENERAL Y PRECIOS DE VENTA

Esta es una lotería para las 6 viviendas asequibles y 1 vivienda para trabajadores que se están construyendo en la Fase II del desarrollo Sandpiper Place en Nantucket MA. La vivienda Viviendas asequibles se venderá a un precio asequible a hogares con ingresos iguales o inferiores al 80 % del ingreso medio del área. Las viviendas de Workforce se venderán a un precio de Workforce a hogares con ingresos iguales o inferiores al 175 % del ingreso medio del área.

Todas las viviendas asequibles se calentarán con una bomba de calor Samsung con conductos de alta eficiencia y tendrán pisos de vinilo en todas partes, con la excepción de los baños, que estarán equipados con baldosas de cerámica. Las cocinas estarán equipadas con encimeras de granito y placa para salpicaduras de 4", gabinetes de panel plano personalizados y electrodomésticos GE de acero inoxidable que incluyen cocina eléctrica, microondas, lavaplatos y refrigerador. También se incluyen conexiones para lavadora y secadora.

Todas las casas de Workforce se calentarán y enfriarán con una bomba de calor Samsung con conductos de alta eficiencia, tendrán pisos de vinilo en todas partes, con la excepción de los baños y la lavandería, que estarán equipados con baldosas de cerámica. Las cocinas estarán equipadas con encimeras de cuarzo y placa para salpicaduras de 4", gabinetes de panel plano personalizados y electrodomésticos GE de acero inoxidable, que incluyen cocina eléctrica, microondas, lavaplatos y refrigerador de puerta francesa. Lavadora LG y secadora eléctrica también están incluidas.

# de Unidades	Escribe	Precio de Venta	Mensual Condominio Tarifa	Dormitorios	Baños	Estacionamiento	Cuadrado Imágenes (sujeto a cambio)	Ingreso Límite
4	Unifamiliar	\$306,500*	\$50/mo**	3	1.5	1-2 spots	1,878 sqft	80%
1	Unifamiliar	\$881,750*	\$50/mo**	3	2.5	2 spots	1,878 sqft	175%
2	Dúplex	\$306,500*	\$50/mo**	3	1.5	2-3 spots	1,520 sqft	80%

*Para obtener detalles sobre los impuestos a la propiedad y otras preguntas relacionadas con la hipoteca, lea la página 12

**Las tarifas mensuales de condominio cubren el mantenimiento de las áreas comunes y las aceras del desarrollo

Todas las viviendas asequibles y de Workforce tendrán una cláusula adicional de escritura que se archivará con la escritura en el momento de la compra. Este Deed Rider limita la cantidad por la que se puede revender la casa y requiere la reventa a otro comprador elegible por ingresos, asegurando que la casa se mantenga asequible a perpetuidad. Recomendamos que los compradores potenciales revisen el Deed Rider con un abogado para comprender completamente sus disposiciones. Para obtener más información sobre la cláusula adicional de la escritura y las restricciones de reventa, consulte el resumen de la cláusula adicional de la escritura en la última sección de este paquete de información.

Dado que se anticipa que habrá más solicitantes interesados y elegibles que viviendas disponibles, se llevará a cabo un proceso de solicitud y una lotería para clasificar a los solicitantes elegibles para el programa. El proceso de solicitud y lotería, las fechas y los requisitos de elegibilidad se pueden encontrar en este paquete de información.

Sandpiper Place no discrimina en la selección de solicitantes por motivos de raza, color, origen nacional, discapacidad, edad, ascendencia, hijos, estado familiar, información genética, estado civil, recepción de asistencia pública, religión, sexo, orientación sexual, género identidad, condición de veterano/militar, o cualquier otra base prohibida por la ley. Las personas con discapacidad tienen derecho a solicitar una adaptación razonable en las reglas, políticas, prácticas o servicios, o a solicitar una modificación razonable

en la vivienda, cuando dichas adaptaciones o modificaciones puedan ser necesarias para brindarles a las personas con discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar La vivienda.

BUILDER PROLOGUE

Capital Hall Partners, LLC y KEMS Corporation (los "Constructores") se complacen en proporcionar viviendas asequibles y para los trabajadores que tanto se necesitan para la comunidad de Nantucket.

El desarrollo de Sandpiper Place fue diseñado como una comunidad con características de vida saludable, que incluyen un área de juegos para niños en común y senderos/aceras para caminar. Cada hogar incluirá tres dormitorios, cocina completa y áreas de comedor y sala de estar. La construcción de la casa consta de marcos tradicionales "construidos con palos", con ventanas Anderson de la serie 400. Cada casa tendrá un paisaje amplio y exuberante y un área de patio trasero designada por separado. Las casas también están diseñadas para cumplir con los últimos códigos de energía, lo que resulta en menores costos de calefacción.

Los constructores detrás de las casas de Sandpiper Place están realizando la construcción ellos mismos y tienen más de 30 años de experiencia en el desarrollo, financiamiento, permisos, venta, mercadeo y diseño de comunidades para la venta en todo Massachusetts. En total, han estado involucrados colectivamente en más de 2,000 unidades de vivienda. Dos de los socios, Ed Doherty (KEMS Corporation) y Christos Kuliopulos (Capital Hall), nacieron y se criaron en Massachusetts y Ed también está construyendo una residencia en Nantucket. El tercer socio, Brad Hall (Capital Hall), vivió y trabajó en Massachusetts durante varios años y estuvo de vacaciones en Nantucket varias veces durante los últimos 20 años.

KEMS Corporation (www.KemsCorp.com) es una firma boutique de desarrollo inmobiliario de primer nivel en el área de Boston. Desde 2009, han sido líderes en viviendas residenciales de primer nivel y cuentan con proyectos de primer nivel tanto en el espacio residencial privado como multifamiliar. Capital Hall Partners (www.CapHall.com) tiene oficinas en Los Ángeles, Phoenix y Boston y ha participado en más de \$3 mil millones en desarrollos y transacciones de bienes raíces residenciales y comerciales durante los últimos 30 años.

Además del equipo de constructores, se ha reunido un equipo regional de arquitectos, diseñadores e ingenieros con mucha experiencia, compuesto por O'Sullivan Architects (www.osullivanarchitects.com); Arquitectura del paisaje verde (www.VerdantLandscapeArchitecture.com); Ingeniería Hayes (www.HayesEng.Com); y Morr Interiors (www.morrinteriors.com). En conjunto, el equipo ha ganado una serie de premios en la industria de la construcción de viviendas y está entusiasmado de ofrecer viviendas asequibles y de alta calidad para trabajadores bien diseñadas en Nantucket.

Además, los Constructores son partidarios activos de las artes. Han creado una asociación especializada con la Asociación de Artistas de Nantucket ("AAN"), donde a cada nuevo propietario de una casa asequible o de la fuerza laboral de Sandpiper se le otorgará un cupón de \$ 1,000 para aplicar a la compra de arte de un miembro (s) de AAN.

MAPA DEL BARRIO



VIVIENDAS UNIFAMILIARES ASEQUIBLES (80% AMI)



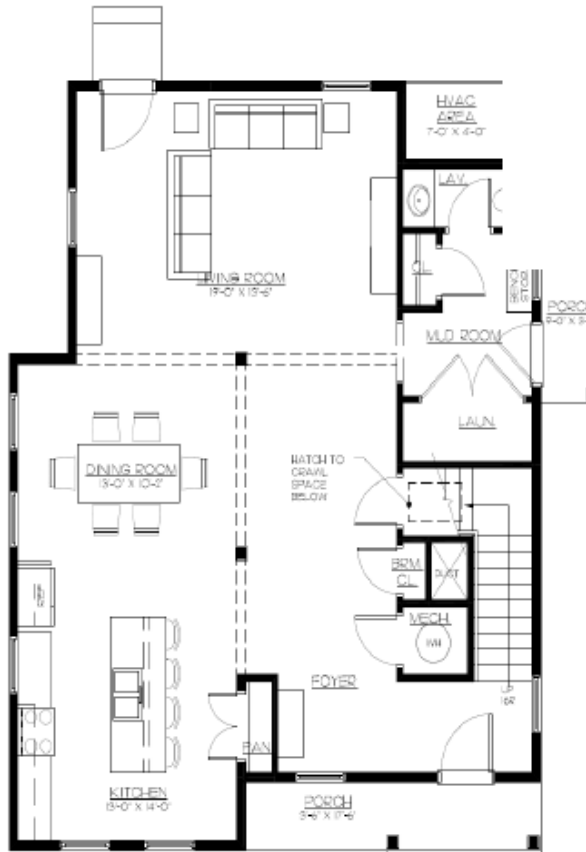
SANDPIPER PLACE
nantucket



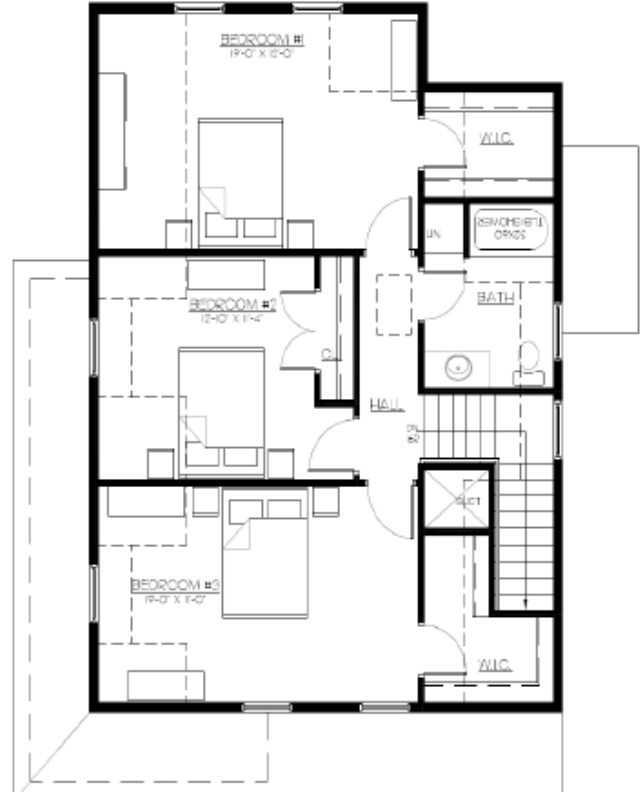
Phase II- Affordable Housing

1,878 sf | 3 Bed | 1.5 Baths

Enjoy Modern Island Living at Sandpiper Place, a new community of custom-built homes. Offering over 1,800 square feet of living, this home boasts a bright open floor plan with large kitchen island and dedicated pantry. 1st floor laundry, half bath, and mudroom complete the first floor. The second floor has a primary suite, two guest bedrooms, and full bathroom. Every exterior in Sandpiper Place is generously appointed with lush landscaping, making it the ideal Nantucket home.



First Level



Second Level

VIVIENDAS DÚPLEX ASEQUIBLES (80% AMI)

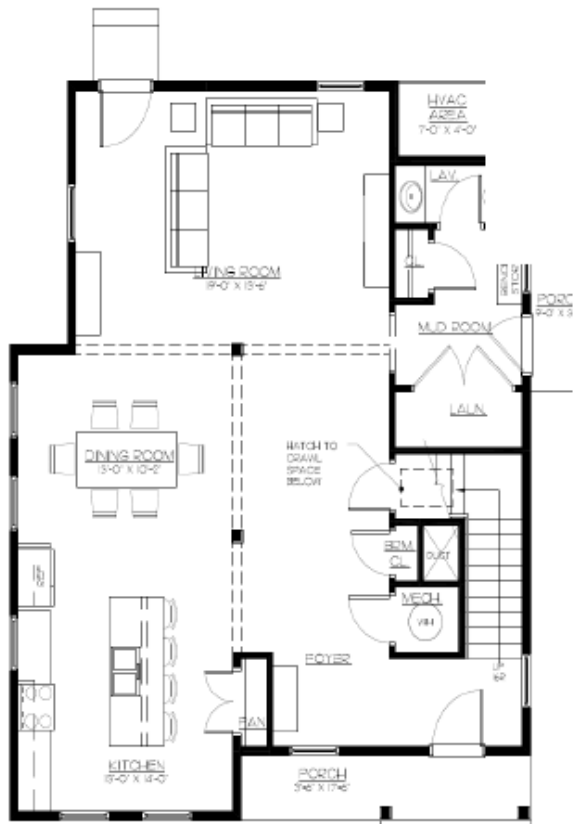


SANDPIPER PLACE
nantucket

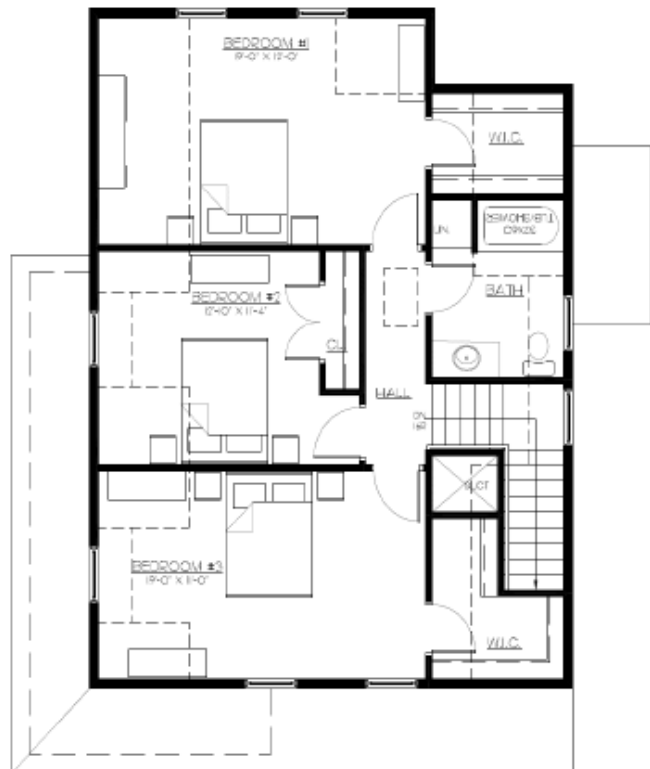
Phase II- Affordable Housing

1,520 sf | 3 Bed | 1.5 Baths

Enjoy Modern Island Living at Sandpiper Place, a new community of custom-built homes. Offering over 1,500 square feet of living, this duplex home boasts a bright open floor plan with large kitchen island, dining, and comfortable living room. Laundry, half bath, and mudroom complete the first floor. The second floor has a primary suite, two guest bedrooms, and full bathroom. Every exterior in Sandpiper Place is generously appointed with lush landscaping, making it the ideal Nantucket home.



First Level



Second Level

PLANTILLA (175% AMI) VIVIENDA UNIFAMILIAR



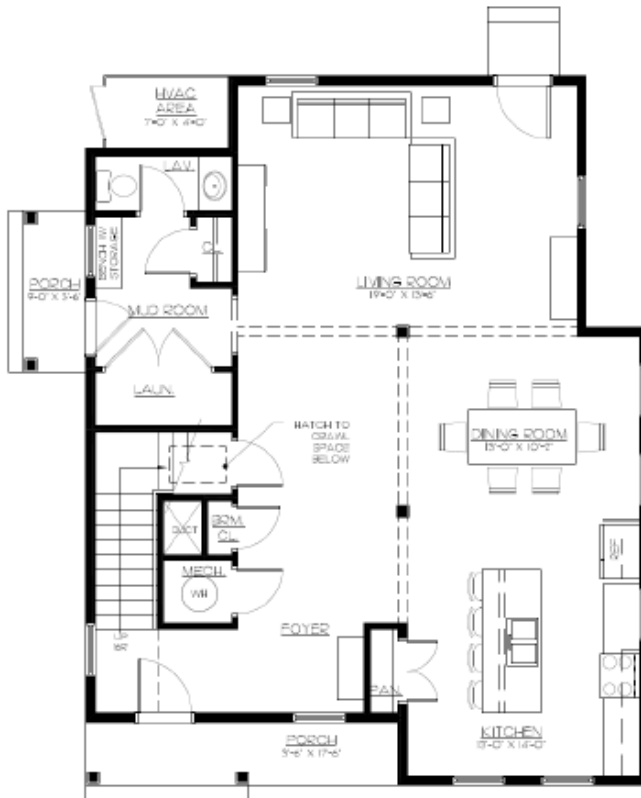
SANDPIPER PLACE
nantucket



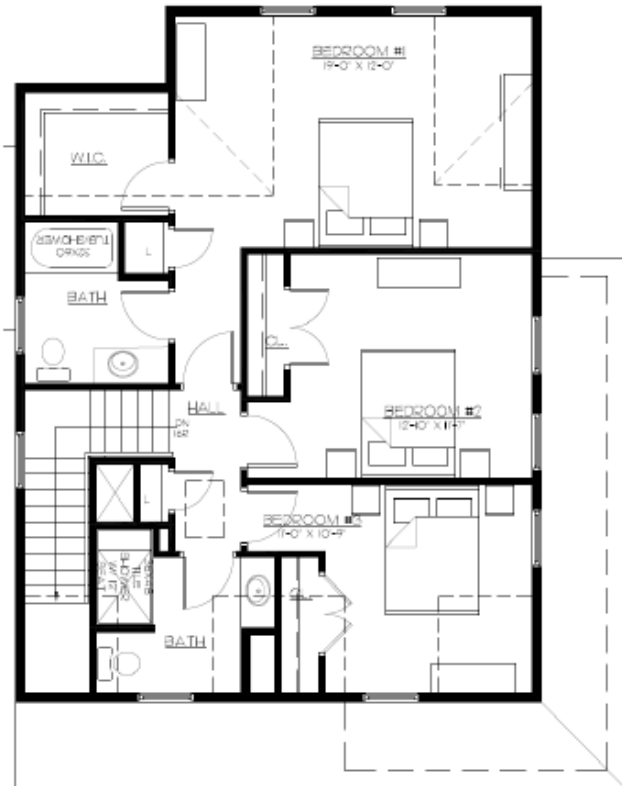
Phase II- Workforce Housing

1,878 sf | 3 Bed | 2.5 Baths

Enjoy Modern Island Living at Sandpiper Place, a new community of custom-built homes. Offering over 1,800 square feet of living, this home boasts a bright open floor plan with large kitchen island and dedicated pantry. 1st floor laundry, half bath, and mudroom complete the first floor. The second floor has a primary bedroom with en suite, two guest bedrooms, and full bathroom. Every exterior in Sandpiper Place is generously appointed with lush landscaping, making it the ideal Nantucket home.



First Level



Second Level

REQUISITOS GENERALES DE ELEGIBILIDAD

P: ¿Quién es elegible para solicitar viviendas asequibles y para la fuerza laboral?

R: Para calificar para una vivienda asequible o para trabajadores, los hogares deben cumplir con cada uno de los siguientes criterios:

- Los ingresos y activos de toda la familia deben estar por debajo de los límites máximos permitidos de ingresos y activos (ver a continuación)
- Los hogares deben ser aprobados previamente para una hipoteca
- Todos los miembros del hogar deben calificar como “compradores de vivienda por primera vez” para las viviendas asequibles. Los hogares que califican para la excepción de propietario de vivienda (ver a continuación) deben vender la vivienda antes del cierre de una vivienda asequible en Sandpiper Place. Para las viviendas de Workforce, los compradores de vivienda por primera vez tendrán prioridad, pero no es obligatorio ser un comprador por primera vez
- Los hogares, o sus familias, no pueden tener un interés financiero en el desarrollo y un miembro del hogar no puede ser considerado una Parte Relacionada

Ingreso Máximo para Viviendas Asequibles y para Trabajadores

Para ser elegible para comprar una vivienda asequible o para la fuerza laboral, el ingreso anual combinado de todas las fuentes de ingresos de todos los miembros del hogar que perciben ingresos debe ser igual o inferior al ochenta por ciento (80 %) del ingreso medio del área para el área local (Nantucket HMFA) para las viviendas asequibles y con un AMI de ciento setenta y cinco por ciento (175%) o menos para las viviendas de Workforce. Los ingresos máximos permitidos para este programa son:

Tamaño del Hogar	Unidad 80% Asequible Límite Máximo de Ingresos Por \$306,500 Unidades	175% Unidad de Fuerza Laboral Límite Máximo de Ingresos Por \$881,750 Unidades
1	\$65,950	\$167,825
2	\$75,350	\$191,800
3	\$84,750	\$215,775
4	\$94,150	\$239,750
5	\$101,700	\$260,400
6	\$109,250	\$278,350

Renta Mínima Aproximada

Si bien no hay un ingreso mínimo específico, todos los hogares deben calificar para un préstamo hipotecario para comprar una vivienda asequible o para trabajadores. Los límites de ingresos mínimos para calificar para una hipoteca serán determinados por un prestamista/banco. Todos los solicitantes deben recibir una aprobación previa de la hipoteca y enviarla con su solicitud para ser considerados elegibles para esta lotería.

P: ¿Cómo se determina el ingreso de un hogar?

R: El ingreso de un hogar es la cantidad total anticipada de dinero que TODOS los miembros del hogar recibirán durante los próximos 12 meses (a partir de la fecha de solicitud y proyectándose hacia adelante 12 meses) en función de sus ingresos y activos actuales. En un esfuerzo por proporcionar una estimación de ingresos lo más precisa posible, el Agente de lotería también revisará los datos de ingresos históricos para proporcionar una base para estimaciones de ingresos futuras. Cualquier dinero que anticipe recibir en los próximos 12 meses se contará como ingreso y el dinero recibido durante los 6 meses anteriores se analizará para ayudar a estimar los ingresos futuros. Esto incluye, entre otros, el Seguro Social, la pensión alimenticia, la manutención de los hijos, el pago de horas extra, las bonificaciones, el desempleo, la indemnización por despido, el empleo a tiempo parcial, los bonos vencidos, el dinero que se recibirá en acuerdos judiciales y los intereses y dividendos reales o imputados. en cuentas bancarias y otros activos. **SE CUENTAN TODAS LAS FUENTES DE INGRESO** con la excepción de los ingresos del empleo para los miembros del hogar menores de 18 años y cualquier ingreso superior a \$480/año para los estudiantes de tiempo completo que son dependientes (pero tenga en cuenta que todos esos ingresos deben documentarse incluso si son exentos del cálculo de la renta del hogar).

Se supondrá que todos los solicitantes seguirán recibiendo el dinero que hayan recibido durante los últimos 12 meses, a menos que la documentación de respaldo demuestre lo contrario. ¡Esto incluye el empleo estacional! Se supondrá que los ingresos recibidos del empleo estacional durante los últimos 12 meses se obtendrán durante los próximos 12 meses, a menos que el hogar proporcione una declaración jurada firmada por su empleador anterior que confirme que no serán contratados nuevamente durante al menos 12 meses. Tampoco depende del hogar determinar qué dinero recibido durante el último año debe y no debe contarse como su ingreso calculado. Por lo tanto, todos los fondos deben figurar en la solicitud y la inclusión de estos fondos para determinar la elegibilidad de un hogar se basará en las pautas de vivienda asequible. Los hogares deben presentar sus 3 declaraciones de impuestos más recientes como prueba de que no han sido propietarios de una casa en los últimos tres años..

Asset Limits

Para las viviendas asequibles, todos los hogares no deberán tener activos brutos totales que superen los \$75,000 en valor. Para los hogares de la Fuerza Laboral, todos los hogares no deberán tener activos brutos totales que superen los \$450,000 en valor. Los bienes del hogar se calculan en el momento de la solicitud. Cualquier dinero que usaría como pago inicial futuro de la casa aún se contará como activo. Los activos pueden incluir efectivo, efectivo en cuentas corrientes y de ahorro, valor neto en efectivo de acciones, valor neto en efectivo de cuentas de jubilación (como 401k), bienes inmuebles, bonos e inversiones de capital.

P: No puedo retirar dinero de mi 401k o fondo de jubilación, ¿tengo que incluirlo cuando enumere mis activos?

R: Sí. Debe incluir el valor neto en efectivo de todos sus fondos de jubilación actuales. Somos conscientes de que la mayoría de los fondos de jubilación imponen grandes multas por retiro anticipado, pero esto técnicamente no significa que no pueda retirar sus fondos o que no tenga acceso a ellos. El monto posterior a la multa es lo que debe proporcionar junto con la documentación de respaldo.

P: ¿Existen excepciones de elegibilidad para los hogares que están apenas por encima del límite de ingresos pero considerablemente por debajo del límite de activos (o viceversa)?

R: No. Todos los hogares deben estar por debajo del límite de ingresos y del límite de activos. La elegibilidad no se basa solo en uno u otro.

P: ¿Quién es un “comprador de vivienda por primera vez”?

R: Una persona es un “comprador de vivienda por primera vez” si ninguna persona en su hogar, dentro de los tres años anteriores, ha sido propietario de la casa en la que vivían o ha tenido una participación en una o más casas, como a través de propiedad conjunta. Se pueden hacer excepciones en los siguientes casos:

1. Un ama de casa desplazada: Una ama de casa desplazada es una persona adulta que cumple con TODOS los siguientes criterios:
 - No ha trabajado a tiempo completo, un año completo en la fuerza laboral durante varios años, pero durante esos años ha trabajado principalmente sin remuneración para cuidar del hogar y la familia.
 - Era propietario de una vivienda con su pareja o residía en una vivienda propiedad de la pareja
 - No es propietario de la vivienda que antes poseía en pareja
 - No está casado o separado legalmente del cónyuge
2. Un padre soltero, cuando el individuo era propietario de una casa con su pareja o residía en una casa propiedad de la pareja y es padre soltero (no está casado o está separado legalmente de su cónyuge y tiene 1 o más hijos de los que tiene la custodia o custodia compartida, o está embarazada.
3. Un hogar calificado por edad (en el que al menos un miembro tiene 55 años o más) que está vendiendo una casa para comprar una casa asequible.
4. Un hogar que poseía una propiedad que no cumplía con los códigos de construcción estatales, locales o modelo y que no puede cumplirse por menos del costo de construir una estructura permanente.
5. Un hogar que era propietario de una residencia principal no fijada permanentemente a una fundación permanente de acuerdo con las reglamentaciones aplicables.

Excepción para hogares con edad calificada, amas de casa desplazadas y padres solteros: solo los hogares que califican bajo las excepciones enumeradas anteriormente pueden ser propietarios de una casa cuando solicitan una vivienda asequible (los solicitantes de viviendas para la fuerza laboral NO necesitan ser compradores de vivienda por primera vez). La vivienda actual debe venderse antes de comprar una vivienda asequible (consulte el paso “Selección de unidad” en el proceso paso a paso). La cantidad que el hogar retendrá en equidad de la venta de la casa se agregará a su activo total.

P: Si califico para la lotería como hogar calificado por edad o ama de casa desplazada o padre soltero, ¿cuánto tiempo tendré para vender la casa?

R: Antes de que se le permita reservar una nueva vivienda asequible, su vivienda actual ya debe estar bajo un Acuerdo P&S. Después de la lotería, los hogares podrán estimar cuánto tiempo tendrán antes de que necesiten vender su casa en función de los resultados de la lotería y sus posiciones en las Listas de espera (es decir, los hogares cerca de la parte superior de las listas deberán encontrar un comprador inmediatamente, los hogares que se encuentran más abajo en las listas tendrán algunas semanas más). Consulte el Proceso paso a paso para obtener más detalles.

P: Si alguien en mi hogar tiene 55 años o más, ¿puedo ser dueño de una casa actualmente?

R: Sí. Sin embargo, no se le dará la oportunidad de comprar una vivienda asequible aquí hasta que su vivienda actual esté bajo un Acuerdo de compra y venta. Para obtener más información sobre cuánto tiempo se le dará para vender su casa, consulte el Proceso paso a paso. Para conocer la cantidad de capital que puede tener en su vivienda actual, consulte los límites de activos en las siguientes páginas.

P: ¿Puedo solicitar esta lotería como ama de casa desplazada o madre soltera si actualmente soy dueño de una casa?

R: Sí. Sin embargo, no se le dará la oportunidad de comprar una vivienda asequible aquí hasta que su vivienda actual esté bajo un Acuerdo de compra y venta. Para obtener más información sobre cuánto tiempo se le dará para vender su casa, consulte el Proceso paso a paso. Para conocer la cantidad de capital que puede tener en su vivienda actual, consulte los límites de activos en las siguientes páginas.

P: ¿Mi separación o divorcio tiene que estar finalizado cuando presente la solicitud?

R: No es necesario que finalice su separación o divorcio cuando solicite la lotería, pero debe finalizar antes de reservar una casa. No se le permitirá comprar una vivienda Affordable OR Workforce hasta que se complete su separación o divorcio porque los términos que especifican la asignación de activos y la custodia de los niños deben finalizarse para que su elegibilidad de ingresos y activos pueda revisarse con precisión. Si solo solicitó la separación cuando llegó el momento de comprar una vivienda asequible o para la fuerza laboral y no ha finalizado su divorcio, no se le permitirá comprar una vivienda en ese momento. Por lo tanto, debe tratar de acelerar todas las audiencias de divorcio/separación, ya que su divorcio/separación deberá finalizar en los próximos meses.

P: Si reservo una casa y luego una casa que no estaba disponible cuando estaba seleccionando mi casa está disponible, ¿puedo "cambiar" mi casa por esta nueva casa disponible?

R: No. Si tiene la oportunidad de reservar una casa, puede elegir entre todas las casas disponibles en ese momento. No le da derecho a elegir una vivienda que pueda estar disponible en algún momento en el futuro (específicamente porque otra vivienda no pudo cerrar). Una vez que haya reservado su casa, no podrá cambiar esa casa por otra casa.

P: ¿Quién tiene derecho a solicitar un ajuste razonable?

R: Las personas con discapacidad tienen derecho a solicitar una adaptación razonable en las reglas, políticas, prácticas o servicios, o a solicitar una modificación razonable en la vivienda, cuando dichas adaptaciones o modificaciones puedan ser necesarias para brindarles a las personas con discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar La vivienda. Para solicitar una adaptación razonable, envíe un correo electrónico a info@housingnantucket.org o llame al 508-228-4422 o al correo postal Housing Nantucket, P.O. Caja 3149 Nantucket, MA 02584.

TAMAÑO Y COMPOSICIÓN DEL HOGAR

P: ¿Cómo se determina el tamaño apropiado del hogar?

R: De acuerdo con las pautas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Massachusetts, dentro de un grupo de solicitantes, se dará prioridad a los hogares que requieran la cantidad total de dormitorios en la unidad según los siguientes criterios:

- a. Hay al menos un ocupante y no más de dos ocupantes por dormitorio.
- b. Se requerirá que una pareja casada, o aquellos en un arreglo de vivienda similar, compartan un dormitorio. Otros miembros del hogar pueden compartir, pero no se les exigirá que compartan un dormitorio.
- c. No se requerirá que una persona descrita en la primera oración de (b) comparta un dormitorio si una consecuencia de compartir sería un impacto adverso grave en su salud mental o física y el agente de lotería recibe documentación médica confiable sobre dicho impacto. de compartir.

El tamaño del hogar no debe exceder los requisitos del código sanitario estatal para la ocupación de una unidad. Tenga en cuenta también que los hogares con discapacidades no deben ser excluidos de una prioridad/preferencia por una unidad más grande en función del tamaño del hogar si se necesita dicha unidad más grande como una adaptación razonable.

Los siguientes tamaños y composiciones de hogares tienen prioridad para las unidades 3BR (pueden aplicarse restricciones de ocupación):

Tipo III (Prioridad para Unidad de 3 Dormitorios)

- Todos los hogares de 6 personas
- Todos los hogares de 5 personas
- Todos los hogares de 4 personas
- Hogar de 3 personas: 1 cabeza de familia más 2 miembros/dependientes
- Hogar de 3 personas: 2 jefes de hogar bajo criterio c. (descrito anteriormente) más un miembro/dependiente

Tipo II (según las pautas del programa, solo necesita una casa de 2 dormitorios, pero aún puede solicitar una casa de 3 dormitorios)

- Hogar de 3 personas: 2 cabezas de familia más un miembro/dependiente
- Hogar de 2 personas: 2 jefes de hogar bajo el criterio c. (descrito arriba)
- Hogar de 2 personas: 1 cabeza de familia más un miembro/dependiente

Tipo I (según las pautas del programa, solo necesita una casa de 1HAB, pero aún puede solicitar una casa de 3HAB)

- Hogar de 2 personas: 2 jefes de hogar
- Hogar de 1 persona: todos los tipos

En “La lotería” del proceso paso a paso más adelante en esta sección, encontrará una explicación detallada sobre cómo se da prioridad a ciertos tamaños y composiciones de hogares.

Tamaño y Composición del Hogar Preguntas Frecuentes

P: ¿El niño por nacer de un miembro del hogar actualmente embarazada cuenta para el tamaño de nuestro hogar?

R: Sí. Un hogar puede contar a un niño por nacer como miembro del hogar. Deberá presentar prueba de embarazo con toda la documentación de ingresos y activos que debe presentarse con su solicitud.

P: ¿Puede un hogar tipo II solicitar una unidad de tres dormitorios?

R: Sí. Sin embargo, cada Hogar Tipo III solicitante dentro del mismo grupo tendrá la oportunidad de

comprar primero una unidad asequible de tres dormitorios. Un Hogar Tipo II tendrá la oportunidad de comprar una unidad asequible de tres habitaciones si no hay suficientes hogares elegibles del Tipo III en su mismo grupo de lotería.

P: ¿Puede un Hogar Tipo I solicitar una unidad de tres dormitorios?

R: Sí. Sin embargo, todos los hogares solicitantes de Tipo III y Tipo II dentro del mismo grupo tendrán la oportunidad de comprar primero una unidad asequible. Un hogar Tipo I tendrá la oportunidad de comprar una unidad asequible si no hay suficientes hogares elegibles de Tipo III y Tipo II en su mismo grupo de lotería

P: Si actualmente estoy pasando por un divorcio/separación o planeo ser divorciado/separado pronto, ¿aún puedo aplicar?

R: No es necesario que finalice su separación o divorcio cuando solicite la lotería, pero debe finalizar antes de firmar un Acuerdo de compra y venta (consulte los detalles paso a paso). No se le permitirá comprar una casa hasta que se complete su separación o divorcio porque los términos que especifican la asignación de bienes y la custodia de los niños deben finalizarse para que su elegibilidad de ingresos y bienes pueda revisarse con precisión. Si solo solicitó la separación cuando llegó el momento de comprar una casa y no ha finalizado su divorcio, no se le permitirá comprar una casa en ese momento.

ESTÁNDARES DE APROBACIÓN PREVIA DE HIPOTECAS

Inmediatamente después de leer todo este Paquete de información, todos los hogares deben solicitar la aprobación previa de la hipoteca. Se requiere aprobación previa de la hipoteca con la solicitud. Los hogares pueden presentar una solicitud con cualquier prestamista, pero la aprobación previa debe cumplir con los siguientes estándares:

Normas Hipotecarias

- El préstamo debe tener una tasa de interés fija durante todo el plazo de la hipoteca.
- El préstamo debe tener una tasa de interés actual justa de mercado. (No más de 2 puntos porcentuales por encima de la tarifa actual de MassHousing, comuníquese con: (617) 854-1000 o www.masshousing.com)
- El préstamo no puede tener más de dos puntos.
- Para viviendas ASEQUIBLES, el préstamo no puede ser un préstamo FHA o VA (ya que FHA y VA no aceptarán los términos de la Restricción de Escritura Asequible)
- El comprador debe proporcionar un pago inicial de al menos el 3%, la mitad del cual debe provenir de los propios fondos del comprador.
- Si los jefes de familia no están casados, los nombres de todos los jefes de familia deben estar en la hipoteca.

Recomendamos encarecidamente a los hogares que presenten su solicitud a través de bancos que conozcan las restricciones de reventa y las pautas para los programas de vivienda asequible. Es probable que estos bancos conozcan programas adicionales para compradores de vivienda por primera vez que pueden ser de gran ayuda, como ONE Mortgage de Massachusetts Housing Partnership. Los siguientes prestamistas están familiarizados con el proceso y los requisitos de la hipoteca y estarán encantados de ayudarlo con sus preguntas o aprobaciones previas: www.mhp.net/one-mortgage/why-one#find-lender.

Los hogares deberán llevar la copia del EJEMPLO de Cláusula adicional a la escritura a su

prestamista. Se puede encontrar una copia en www.housingnantucket.org/sandpiper Se informará a todos los prestamistas sobre las restricciones de reventa, independientemente de si se les informa por adelantado o no. El Deed Rider es un documento que se firmará en el cierre. Por lo tanto, lo mejor para todos los hogares es mostrar a todos los prestamistas una copia del Deed Rider al solicitar una hipoteca. De lo contrario, pueden encontrar un prestamista que otorgue una aprobación previa pero se retracte en el momento de la compra una vez que se enteren de las restricciones de reventa, eliminando así la oportunidad de obtener una vivienda asequible.

Los impuestos se evalúan al precio asequible (no al equivalente de la tasa de mercado) y están sujetos a la Exención de impuestos residenciales (consulte la siguiente pregunta).

P: ¿Cuál será mi impuesto mensual a la propiedad y cuál es el impuesto residencial de Nantucket? exención de impuestos (bienes raíces)?

R: Si el precio de compra de una vivienda es inferior a \$541 019 (que es la exención residencial para el año fiscal 2022), entonces obtiene la carga fiscal (mensual) dividiendo el 10 % del precio de compra entre 1000 y multiplicándolo por la tasa impositiva (\$3,74) , y dividiendo por 12 meses. Entonces (solo por ejemplo), si el precio de compra de una casa es de \$306,500, el impuesto mensual sería de aproximadamente \$10/mes. Si el precio de compra es superior a \$541 019 (para el año fiscal 2022), entonces obtiene la carga fiscal mensual restando el monto total de la exención del precio de compra, dividiéndolo por 1000, multiplicándolo por \$3,74 y dividiéndolo por 12 meses. Entonces (por ejemplo) una casa de \$881,750 tendrá impuestos mensuales sobre la propiedad de aproximadamente \$105/mes.

P: ¿Puede una persona que no sea miembro del hogar cofirmar la hipoteca?

R: No. Solo los miembros del hogar solicitante pueden firmar la hipoteca. Todo el dinero donado a los miembros del hogar para ayudar con el pago inicial u otros costos se contará como bienes del hogar. Los co-firmantes NO están permitidos para las viviendas asequibles o de Workforce.

PROCESO PASO A PASO Y CRONOGRAMA

P: ¿Cuál es el proceso de solicitud, selección y mudanza para las viviendas asequibles que se ofrecen en Sandpiper Place, Fase II?

R: El proceso es un proceso de dos pasos. Las siguientes páginas explican cada paso con mayor detalle.

Todos los primeros pasos implican calificar para el Programa, obtener un puesto en las Listas de Espera y certificar la elegibilidad para el Programa. Todos los segundos pasos involucran el proceso real de reservar y comprar una casa (y la disponibilidad de la casa estará determinada por su posición en las listas de espera).

Paso 1a: Solicitar el Programa de Vivienda

Hasta el 19 de diciembre de 2022

Paso 1b: La lotería

9 de enero de 2022

Paso 1c: Lista de espera

Dentro de los 3 días de la lotería

Paso 1d: revisión del agente de supervisión

Aproximadamente 3-4 semanas

Paso 2a: Selección de Unidad y Acuerdo de Reserva

Hogares entregados aprox. 3 días después de la aprobación del agente de supervisión

Paso 2b: Firme el Acuerdo de Compra y Venta

Toma aproximadamente 10 días después de que se haya firmado el Acuerdo de Reserva

Paso 2c: Obtener Compromiso Hipotecario

La mayoría de los bancos toman aprox. 30 días para aportar compromiso hipotecario

Paso 1e: Revisión final para la elegibilidad del programa

Esto se hace 3 semanas antes de la fecha de cierre.

Paso 2d: Cierre y Mudanza

Primeras viviendas listas a principios de 2023

El 15 de noviembre de 2022 de 3:00 p. m. a 6:00 p. m. en la oficina de Housing Nantucket se llevará a cabo una jornada de puertas abiertas, una sesión informativa y un encuentro con el desarrollador. No se requiere asistir a la sesión informativa para participar en la lotería.

Paso 1a: Solicitar la Lotería

Una vez que un hogar lea este Paquete de información en su totalidad, deberá completar una Solicitud del programa. El hogar solicitante DEBE incluir una preaprobación de hipoteca (una precalificación no es suficiente). La Solicitud del Programa debe estar firmada y fechada por todos los cabezas de familia. La solicitud del programa y la aprobación previa de la hipoteca deben recibirse en Housing Nantucket antes de las 2:00 p. m. del 19 de diciembre de 2022. Todas las solicitudes deben entregarse personalmente o enviarse por correo a:

Housing Nantucket
Re: Sandpiper Place, Fase II
75 Viejo camino del sur
CORREOS. Casilla 3149
Nantucket, MA 02584
Correo electrónico: info@housingnantucket.org

Si envía su solicitud por correo, le recomendamos que la envíe por correo al menos una semana antes de la fecha límite de la solicitud para asegurarse de que llegue a tiempo. No se aceptarán solicitudes tardías, ¡SIN EXCEPCIONES! Si desea asegurarse de que se reciba su solicitud, le recomendamos que la envíe por correo certificado. Housing Nantucket y otras entidades afiliadas no son responsables de solicitudes perdidas o tardías.

Una vez que se recibe una solicitud del programa completa con una preaprobación de hipoteca, Housing Nantucket determinará la elegibilidad inicial y el cumplimiento. Si se determina que el solicitante es elegible para la Lotería, recibirá un Número de solicitud por correo electrónico (o por correo postal si se indica en la solicitud). El propósito del número de solicitud es simplemente mantener desconocidos todos los nombres familiares en la lotería. El número de solicitud no influye en la posición final de la lista de espera de un hogar.

Los hogares que el Agente de la Lotería considere no elegibles serán notificados por correo electrónico (o por correo postal si se indica en la solicitud). La participación en la Lotería no garantiza que un hogar sea elegible para comprar una casa. Lea todos los pasos siguientes para obtener más detalles sobre el proceso de revisión.

P: ¿Qué sucede si no envío toda la documentación necesaria o no completo correctamente mi Solicitud del Programa de Vivienda Asequible?

R: Los hogares que presenten documentación incompleta recibirán un aviso por correo electrónico que detalla la documentación adicional que se necesita para completar su solicitud. Su solicitud permanecerá en un "grupo de solicitudes incompletas" hasta que se hayan recibido todos los materiales solicitados. Los hogares con solicitudes en el grupo de solicitudes incompletas no participarán en la lotería.

Los hogares con edad calificada, amas de casa desplazadas y padres solteros que aún no han vendido sus casas y/o finalizado su divorcio/separación recibirán una aprobación condicional y se les otorgará un número de solicitud para ingresar en la lotería como todos los demás hogares elegibles. Se les pedirá que presenten toda la documentación adicional que verifique sus reclamos más adelante en el proceso si desean comprar una casa.

Paso 1b: La Lotería

La lotería se llevará a cabo el 9 de enero de 2023 a las 5:30 p. m. en el salón comunitario en 4 Fairgrounds Road. Los hogares no tienen que asistir a la lotería para seguir siendo elegibles. Los resultados se enviarán por correo electrónico a todos los hogares solicitantes después de la Lotería. Habrá dos loterías*, una Lotería de Preferencia Local y una Lotería Abierta. Para los hogares de Preferencia Local, los Números de Solicitud se colocan en ambas Loterías. Para todos los demás hogares, los Números de Solicitud se colocan únicamente en la Lotería Abierta.

*Se requerirá un tercer sorteo de lotería minoritario para agregar hogares minoritarios de preferencia local al grupo de preferencia local si la representación de la minoría en el grupo de preferencia local no es del 30,6 % o más. Consulte la parte inferior de la pág. 23 para esos detalles.

Para los hogares de Preferencia Local, los Números de Solicitud se colocan en ambas Loterías. Para los hogares de Preferencia No Local, los Números de Solicitud se colocan únicamente en la Lotería General.

Para cada lotería, un representante de la ciudad de Nantucket sacará los números de solicitud de una caja. Los Números de Solicitud se sortean al azar para ambas loterías y se colocan en el orden sorteado en dos Listas de Resultados de Lotería.

El orden de esta lotería en realidad reflejará el orden en que los hogares avanzarán en el proceso, ya que todos los hogares ingresados en cada sorteo serán del mismo tipo de hogar. Para ayudar a aclarar el orden real en que los solicitantes tendrán la oportunidad de comprar casas, se crearán Listas de Espera a partir de las Listas de Resultados de la Lotería (consulte el siguiente paso).

Paso 1c: La Lista de Espera

Las Listas de Espera se compilarán inmediatamente después de la lotería. Las listas de espera separadas creadas a partir de las dos listas de resultados de la lotería ilustran el orden en que se ofrecerá a los hogares la unidad designada para cada lista de espera. La posición que ocupa cada hogar en las Listas de Espera está determinada por el orden en que se extrae su Número de Solicitud. Consulte "Tamaño y composición del hogar" para obtener detalles sobre los tipos de hogar

Las Listas de Espera

Lista de Espera para Siete Casas de 3HAB con 80 % de AMI (preferencia local*)

Nivel superior: Tipo III Local Pref. Hogares

Segundo Nivel: Tipo III No Local Pref. Hogares*

Tercer Nivel: Tipo II Local Pref. Hogares

Cuarto Nivel: Pref. No Local Tipo II. Hogares*

Quinto Nivel: Preferencia Local Tipo I. Hogares

Nivel inferior: Preferencia no local de tipo I. Hogares*

Lista de Espera para Tres Casas de 3 Dormitorios con un 80 % de AMI (piscina abierta)

Nivel superior: todos los hogares tipo III
Segundo Nivel: Todos los Hogares Tipo II
Nivel Inferior: Todos los Hogares Tipo I

Lista de espera para viviendas One 3BR 175% AMI (piscina abierta)

Nivel superior: todos los hogares de tipo III que son compradores de vivienda por primera vez
Segundo Nivel: Todos los Hogares Tipo II que son Compradores de Vivienda por Primera Vez
Tercer Nivel: Todos los Hogares Tipo I que son Compradores de Vivienda por Primera Vez
Cuarto Nivel: Todos los Hogares Tipo III que NO son Compradores de Vivienda por Primera Vez
Quinto Nivel: Todos los Hogares Tipo II que NO son Compradores de Vivienda por Primera Vez
Nivel inferior: Todos los hogares Tipo I que NO son compradores de vivienda por primera vez

Dentro de los cuatro días posteriores a la lotería, las listas de espera se enviarán a todos los hogares que se inscribieron en la lotería. Los Resultados de la Lotería establecen las Listas de Espera. Cada hogar con un Número de Solicitud tendrá una posición en al menos una Lista de Espera. Los hogares que califiquen para múltiples loterías tendrán un puesto en múltiples Listas de Espera.

Paso 1d: Revisión del Agente de Supervisión

Después de la lotería, Housing Nantucket, como agente de la lotería, notificará a todos los solicitantes de la lotería los resultados y sus puestos en las listas de espera. El Agente de la Lotería se comunicará con hasta diez veces más hogares que unidades disponibles en cada Lista de Espera y les informará que tienen hasta una fecha determinada (que será aproximadamente 1 semana a partir de la fecha de la notificación) para presentar toda la documentación requerida para Vivienda Nantucket. revisión preliminar de elegibilidad del Programa.

Cuando Housing Nantucket envía a un hogar su Número de solicitud antes de la lotería, también le enviará una Guía de documentos requeridos que detalla todo lo que se requerirá después de la lotería para los hogares invitados a avanzar en el proceso. Cualquier hogar que sea contactado pero que no presente toda la documentación requerida (y si su presentación inicial está incompleta, toda la documentación faltante) antes del plazo de 1 semana dado por Housing Nantucket será eliminado de la Lista de espera. Del mismo modo, cualquier hogar que supere el límite de ingresos o activos o que no pueda verificar todos los reclamos en su solicitud también será eliminado de las Listas de espera. Los hogares en el Sorteo de Preferencia Local deberán proporcionar toda la documentación de Preferencia Local requerida junto con toda la demás documentación. Si no proporciona la documentación de preferencia local requerida en los plazos establecidos, se eliminará su solicitud de TODAS las listas de espera. Aquellos hogares contactados que completen la revisión de elegibilidad y que Housing Nantucket considere elegibles para avanzar en el proceso permanecerán en las listas de es

Todas las unidades están programadas para ocuparse dentro de los 18 meses posteriores a la fecha del sorteo. Como se requerirá que más hogares completen la Revisión preliminar de elegibilidad del programa de Housing Nantucket que las unidades disponibles, algunos hogares pueden completar la Revisión preliminar de elegibilidad del programa de Housing Nantucket y no tener la oportunidad de avanzar en el proceso de reserva de una de las viviendas asequibles.

El hogar superior en cada lista de espera que complete toda la presentación de la documentación antes de la fecha límite dada y que Housing Nantucket considere elegible recibirá una certificación de elegibilidad formal. Si se necesita documentación adicional para completar su revisión de elegibilidad, Housing Nantucket notificará al solicitante. El solicitante debe presentar cualquier documentación solicitada por Housing Nantucket dentro de los 5 días hábiles. Los solicitantes que no proporcionen documentación adicional y los solicitantes que Housing Nantucket descalifique serán eliminados de la Lista de Espera y perderán su oportunidad de avanzar en este proceso. Una vez que se certifique que un hogar es elegible, Housing Nantucket dirigirá al hogar al siguiente paso.

Los hogares con puestos más bajos en la Lista de espera a los que no se les pidió que completaran la Revisión preliminar de elegibilidad del programa de Housing Nantucket y que enviaran la documentación faltante mantendrán su lugar en la Lista de espera (detrás de los primeros hogares que pasaron por el proceso de actualización de documentación) y pueden ser contactados en el futuro si se necesitan más solicitantes asequibles para llenar todas las viviendas asequibles.

Paso 2a: Selección de Unidad y Acuerdo de Reserva

Housing Nantucket notificará a los principales hogares elegibles en cada lista de espera cuando puedan seguir adelante con la compra de la vivienda asequible disponible. Cuando se notifica a un hogar, se lo pondrá "en el reloj". Cuando estén "en horario", se les dará la información de contacto de la Oficina de Ventas. Tendrán 3 días hábiles para comunicarse con la Oficina de Ventas y completar un Acuerdo de Reserva.

El Acuerdo de Reserva es un contrato entre el solicitante y el desarrollador que detalla la unidad que eventualmente se comprará, y la fecha y hora en que se debe ejecutar un Acuerdo de Compra y Venta (consulte el siguiente paso). Cuando se firma un Acuerdo de reserva para una vivienda asequible o una vivienda de Workforce, se requiere un depósito reembolsable de \$1,000. El depósito es reembolsable si el comprador no puede obtener una hipoteca para la unidad.

Cuando un hogar está en la parte superior o cerca de la parte superior de una lista de espera (y, por lo tanto, está a punto de ser puesto "en el reloj"), se recomienda que obtenga un abogado que pueda ayudar con la revisión y ejecución de la Compra y Acuerdo de Venta.

Un hogar que está "en el reloj" podrá reservar la unidad disponible para ellos en función de la Lista de espera en la que tienen la primera posición. La fecha en que se ejecutará un Contrato de Compra y Venta será de aproximadamente 10 días hábiles a partir del día en que el Contrato de Reserva se ejecute en su totalidad.

El siguiente solicitante en una lista de espera (que no esté en la primera posición) solo será notificado de que la unidad aún está disponible si el solicitante que está delante de ellos no reserva la unidad o no logra cerrar la unidad.

Si un solicitante no firma un Acuerdo de reserva, su Número de solicitud se eliminará de la parte superior de la Lista de espera y se colocará al final. Este solicitante no tendrá la oportunidad de volver a firmar un Acuerdo de reserva hasta que todos los demás solicitantes en la Lista de espera tengan la oportunidad. Una vez que el solicitante que cayó al fondo tiene una segunda oportunidad, debe firmar un Acuerdo de compra y venta o perderá permanentemente la oportunidad de comprar una casa asequible en Sandpiper Place a través de esta lotería.

Excepción para hogares calificados por edad, amas de casa desplazadas y padres solteros: con base en los resultados de la lotería y sus posiciones en la lista de espera, los hogares podrán estimar cuándo están a punto de llegar a la parte superior de la lista de espera y, por lo tanto, sabrán cuánto tiempo

tendrá que vender su casa o finalizar su divorcio/separación. Los hogares que actualmente son dueños de una casa cuando solicitaron la lotería deberán proporcionar una copia de una compra y un acuerdo firmados para su casa actual a Housing Nantucket (el agente de la lotería) antes de llegar al tope de una lista de espera. Los solicitantes que estaban en proceso de separación/divorcio cuando solicitaron la lotería deberán proporcionar una copia de su Sentencia de divorcio o Acuerdo de separación antes de llegar al tope de la Lista de espera.

Si los hogares mencionados anteriormente no proporcionan la documentación requerida antes de llegar a la parte superior de una lista de espera, no serán puestos "en el reloj" (lo que significa que no podrán comprar una unidad) y serán eliminados de todas las listas de espera.

Paso 2b: Firme el Acuerdo de Compra y Venta

Una vez que un hogar firma un Acuerdo de reserva, tendrá aproximadamente 10 días hábiles para firmar un Acuerdo de compra y venta (P&S) y realizar el depósito requerido. Este depósito será del 3,5% del precio de venta de las Viviendas de Interés Social. El depósito para las Casas de Trabajo será del 5% del precio de venta. El Acuerdo de Compra y Venta tendrá la fecha de cierre real.

Después de que se firme el Acuerdo de reserva, el equipo de ventas de Sandpiper Place le entregará al solicitante el Acuerdo de compra y venta, el Anexo de escritura (que debe adjuntarse a los P&S) y la Escritura maestra. El banco que ofrece su compromiso hipotecario deberá revisar estos documentos.

Si el solicitante no firma el Acuerdo de compra y venta en la fecha acordada (o decide no firmarlo), será eliminado de las Listas de espera y se le notificará al siguiente solicitante en la fila que está "en el reloj". " para firmar un Acuerdo de Reserva.

P: Si reservo una unidad (a través del Acuerdo de Reserva y/o P&S) y luego una unidad que no estaba disponible cuando estaba seleccionando mi unidad vuelve a estar disponible (por ejemplo: un hogar que había reservado una unidad con un Acuerdo de Reserva nunca firma su P&S, o un hogar no logra cerrar una unidad), ¿puedo "cambiar" mi unidad por esta nueva unidad disponible?

R: No. Si tiene la oportunidad de reservar una unidad, puede elegir entre todas las unidades disponibles en ese momento. No le da derecho a elegir ninguna unidad que pueda estar disponible en algún momento en el futuro (específicamente porque otro hogar no pudo cerrar). Una vez que haya reservado su unidad, no podrá cambiar esa unidad por otra unidad.

Paso 2c: Obtener Compromiso Hipotecario

La aprobación previa de la hipoteca no garantiza un compromiso hipotecario. Una vez que un hogar tiene un Acuerdo de Compra y Venta firmado, deberá volver a su prestamista que emitió su carta de aprobación previa y obtener un Compromiso Hipotecario. Este proceso comenzará inmediatamente después de firmar los P&S. Los hogares no necesitan volver al mismo prestamista que les dio su carta de aprobación previa, pero se recomienda.

Si un hogar no logra obtener un Compromiso Hipotecario antes de la fecha de contingencia hipotecaria en su Acuerdo de Compra y Venta, su depósito será reembolsado y será eliminado de todas las Listas de Espera.

Tenga en cuenta que cada prestamista manejará el Compromiso Hipotecario de manera diferente y este

paquete solo sirve como guía a través de este proceso. En general, el prestamista querrá ver el Acuerdo de compra y venta, la Escritura maestra, los Documentos de la Asociación de propietarios (HOA) y la Escritura adicional. También harán una tasación de la propiedad una vez que la propiedad esté lista para mudarse. Una vez que se complete la tasación, el hogar podrá cerrar la compra de la casa.

Paso 1e: Revisión Final para la Elegibilidad del Programa

Antes de que un hogar pueda cerrar su casa en Sandpiper Place, Housing Nantucket debe hacer una revisión final de la elegibilidad de ingresos y activos del hogar para preparar el Certificado de precio de reventa y la Cláusula adicional de escritura que debe registrarse en el cierre. ¡Por lo tanto, es esencial que todos los hogares continúen manteniendo registros de todos los ingresos y activos hasta que cierren su vivienda asequible y mantengan la elegibilidad del programa!

Un mes antes de la fecha de cierre, los hogares deberán completar una Solicitud de revisión final y enviar toda la documentación reciente de ingresos y bienes a Housing Nantucket. Housing Nantucket revisará la Solicitud de revisión final y determinará si el hogar aún es elegible de acuerdo con las pautas del programa de vivienda asequible. Si un hogar ya no es elegible (por encima de los límites permitidos de ingresos y activos), el hogar no podrá comprar una vivienda asequible.

Además, aproximadamente 1 mes antes del cierre, los hogares deben presentar una copia de la CARTA DE COMPROMISO DE HIPOTECA del prestamista del comprador que incluya la tasa de interés, los puntos, la duración del préstamo y la tasa de porcentaje anual.

Aproximadamente 30 días antes de la fecha de cierre, Housing Nantucket revisará los P&S, la Escritura Maestra y la hipoteca. Luego, enviarán por correo electrónico el Certificado de precio de reventa al abogado de cierre del desarrollador, quien luego completará el Anexo de escritura para registrarlo en el cierre.

Los hogares que calificaron como compradores de vivienda por primera vez (hogares calificados por edad, amas de casa desplazadas y padres solteros exentos que son propietarios actuales) no podrán recibir un certificado de precio de reventa hasta que hayan vendido su vivienda. Una vez que se venda su casa, deberán enviar su Formulario de divulgación de cierre a Housing Nantucket junto con toda la documentación anterior. Housing Nantucket luego realizará una revisión final de su elegibilidad para garantizar que el hogar no exceda el límite de activos establecido en los ingresos netos de la venta de su casa. Si el hogar sigue siendo elegible para los activos y toda la documentación anterior está en orden y cumple con las pautas del programa, Housing Nantucket emitirá un Certificado de precio de reventa.

Paso 2d: Cierre y Mudanza

El Contrato de Compraventa fijará la Fecha de Cierre. Si se siguen todos los pasos anteriores, el cierre debería realizarse sin problemas. Su prestamista y abogado podrán guiarlo con todos los pasos a partir del Acuerdo de Reserva.

Una vez que haya cerrado la compra de la casa, puede mudarse. Además, una vez que haya cerrado la compra de la casa, NO hay revisiones de elegibilidad de activos o ingresos futuros.

INFORMACIÓN DE PREFERENCIA LOCAL

(Solo Aplicable Para Ventas Iniciales)

P: ¿Qué es la preferencia local?

R: Se ha establecido una preferencia local para el 70% de las viviendas asequibles solo para las ventas iniciales. No hay preferencia local para el hogar de Workforce porque la cantidad de unidades de Workforce no alcanza el mínimo para el programa. Se dará preferencia local como se describe en el Paso 1b. La Lotería del proceso Paso a Paso anterior. Un solicitante califica para preferencia local si el solicitante o un miembro de su hogar encaja en una de las siguientes categorías:

- Residente actual de Nantucket
- Empleados de la ciudad de Nantucket
- Empleados de empresas locales (empresas ubicadas en Nantucket)
- Hogares con niños que asisten a una escuela de Nantucket

P: ¿Los hogares que cumplen con todos los criterios de preferencia local tienen prioridad sobre los hogares que cumplen solo uno?

R: NO. Siempre que un hogar cumpla con cualquiera de los criterios de preferencia local, calificará para la preferencia local.

P: ¿La Preferencia Local tiene prioridad sobre el tamaño/composición del hogar?

R: No. Por ejemplo, en la lista de espera para las unidades de preferencia local asequibles de 3BR al 80 %, si no hay suficientes solicitantes elegibles de preferencia local de tipo II, las unidades se pondrán a disposición de un hogar de preferencia no local de tipo II antes de estar disponibles. a un Hogar de Preferencia Local Tipo I. Para más información, consulte el apartado de Listas de Espera.

P: ¿Qué pasa si un hogar no califica para Preferencia Local?

R: Los hogares sin preferencia local se ingresarán en la Lotería abierta y se les otorgarán posiciones en las Listas de espera según el lugar en el que se extraigan en el sorteo de la Lotería abierta. Los hogares sin preferencia local también recibirán posiciones en la lista de espera de preferencia local para garantizar que la necesidad de un tamaño de unidad en particular se aborde adecuadamente.

Ajustes en el grupo de preferencias locales

Según lo declarado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de Massachusetts, "si el porcentaje de minorías en el grupo de preferencia local es menor que el porcentaje de minorías en el área circundante definida por el HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.), se realizarán los siguientes ajustes hacerse al grupo de preferencia local. El Desarrollador llevará a cabo una lotería preliminar compuesta por todos los solicitantes de minorías que no calificaron para el grupo de preferencia local y clasificará a los solicitantes en el orden del sorteo. Luego, los solicitantes de minorías deben agregarse al grupo de preferencia local en orden de clasificación hasta que el porcentaje de solicitantes de minorías en el grupo de preferencia local sea igual al porcentaje de minorías en el área circundante definida por HUD". La minoría porcentual para el área estadística basada en el núcleo de Nantucket es del 30,6%. Este es el porcentaje mínimo de solicitantes de minorías que deben estar en el grupo de preferencia local. Los solicitantes de minorías se definen como una persona que es miembro de los siguientes grupos: negros o afroamericanos; Asiático; nativo americano o nativo de Alaska; nativo de Hawái o de las islas del Pacífico; u otro (no blanco); y la clasificación étnica hispano o latino.

RESUMEN DEL CLAUSULA ADICIONAL/ RESTRICCIONES DE PROPIEDAD

Este no es el jinete de la escritura, La Cláusula adicional real será preparada por el Agente de supervisión y el Abogado de cierre y se entregará el día del cierre de cada casa. En el sitio web de Housing Nantucket habrá una copia de un Anexo de escritura de ejemplo..

El propósito de este resumen es únicamente informativo y no reemplaza el asesoramiento legal independiente. Tiene la intención de resaltar algunas de las obligaciones que tendrá un comprador al momento de la reventa. El jinete de la escritura es un documento legal especialmente importante; en parte, asegura que la casa siga siendo asequible para los futuros compradores de su propiedad. Se alienta a los compradores a leer detenidamente y buscar asesoramiento legal para tener una comprensión completa de sus obligaciones del jinete de la escritura en su totalidad.

Todas las escrituras de las viviendas designadas como Asequibles o Workforce tendrán un jinete de la escritura , que deberá firmar. La cláusula adicional en parte garantizará que la casa siga siendo asequible a perpetuidad.

Suponiendo que califique, se le dará la oportunidad de comprar una casa con un descuento sustancial ("el precio asequible o de mano de obra") del valor justo de mercado de la propiedad. Sin embargo, se deben observar importantes disposiciones de restricción de escritura.

RESIDENCIA PRINCIPAL

Ocupar la casa como residencia principal, donde vive, come, duerme regularmente, está registrado para votar, etc. No puede alquilar ni arrendar su casa sin la aprobación previa por escrito del Agente de Supervisión, Housing Nantucket. Se requiere responder a una Verificación de residencia anual como prueba de residencia principal.

REFINANCIACIÓN

Todas las solicitudes de refinanciamiento deben ser aprobadas por el Agente de Supervisión, Housing Nantucket, antes de que el propietario pueda cerrar un nuevo préstamo.

MEJORAS DE CAPITAL

Para que se consideren y se agreguen al precio de reventa, las mejoras de capital deben ser aprobadas previamente por el Agente de Supervisión, Housing Nantucket. Las mejoras de capital se definen como mejoras de mantenimiento necesarias, no cubiertas por una tarifa de condominio o asociación de propietarios, que si no se realizan comprometerían la integridad estructural de la propiedad. Ejemplos de mejoras de capital necesarias incluyen techo nuevo, reemplazo de calefacción o plomería, reparación debido a termitas o daños por agua, etc. las adiciones, garajes, paisajismo y otros elementos identificados por el propietario que se actualizan o mejoras de lujo no se considerarán mejoras de capital y no se pueden agregar al precio de reventa cuando se vende la propiedad.

AVISOS AL VENDER TU CASA

Cuando desee vender su casa, debe notificar al Agente de Supervisión, Vivienda Nantucket. Este aviso se conoce como el "Aviso de traspaso" en la Cláusula adicional a la escritura. Luego, Housing Nantucket calculará el multiplicador del precio de reventa (ver a continuación) y el precio máximo de reventa.

PRECIO MÁXIMO DE REVENTA

El Agente de Supervisión establecerá el Precio Máximo de Reventa de acuerdo con la fórmula de su anexo de escritura, diseñado para que sea asequible para un hogar con ingresos iguales o inferiores al 80% o al 175 %, respectivamente, del Ingreso Medio del Área. El precio máximo de reventa de su casa se establecerá asumiendo que la casa está en las mismas condiciones o en condiciones comparables a las que tenía cuando la compró. Sin embargo, no hay garantía de que pueda recibir el Precio Máximo de Reventa.

PROCESO DE REVENTA

Una vez que el Agente de Supervisión haya establecido el Precio Máximo de Reventa y los requisitos de ingresos, pueden comenzar los esfuerzos de mercadeo. Usted y el Agente de supervisión intentarán encontrar un Comprador elegible (un comprador de vivienda cuyo ingreso sea del 80% o el 175%, respectivamente, del Ingreso medio del área base y que cumpla con el límite de activos) dentro de los 90 días. Alternativamente, el Pueblo de Nantucket puede optar por comprar la casa al Precio Máximo de Venta dentro de esos 90 días.

Si se encuentra un Comprador elegible dentro del período de 90 días, se emitirá un Certificado de cumplimiento para el nuevo comprador. El certificado establece que la venta cumple con el jinete de la escritura.

Si se encuentra un Comprador Elegible dentro de los 90 días, pero ese comprador no puede obtener financiamiento o no puede comprar la vivienda, el plazo de venta puede extenderse 60 días adicionales.

Si pasan 120 días a partir de la fecha del Aviso de traspaso, y no se puede encontrar un Comprador elegible, y el Pueblo de Nantucket se niega a comprar la casa, la casa puede venderse al Precio máximo de reventa a un Comprador no elegible al Precio máximo de reventa. , quien también tendrá que firmar un Deed Rider, asegurando que la casa seguirá estando sujeta a los mismos derechos y condiciones.

Solicitud de Lotería de Propiedad de Vivienda Asequible y de la Fuerza Laboral de Nantucket para Sandpiper Place, Fase II

Las solicitudes completas y las aprobaciones previas de hipotecas deben entregarse antes de las 2 p. m. del 19 de diciembre de 2022

Precios de venta: \$306,500 por una casa de 3 dormitorios al 80 % del AMI

\$881,750 para una casa de 3HAB al 175 % del AMI

Tarifas de HOA: \$ 50 / mes para TODAS las casas: cubre el mantenimiento de las áreas comunes y las aceras del desarrollo.

Límites máximos de ingresos familiares para hogares del 80 % del AMI (ASEQUIBLE)*:

\$65,950 (1 persona), \$75,350 (2 personas), \$84,750 (3 personas),

\$94,150 (4 personas), \$101,700 (5 personas), \$109,250 (6 personas)

Límites máximos de ingresos familiares para hogares del 175 % del AMI (FUERZA LABORAL)*:

\$167,825 (1 persona), \$191,800 (2 personas), \$215,775 (3 personas),

\$239,750 (4 personas), \$260,400 (5 personas), \$278,460 (6 personas)

***sujeto a cambios con la publicación anual de HUD de AMI**

El límite máximo de activos domésticos para el 80 % de las viviendas del AMI es de \$75 000

El Límite Máximo de Activos Domésticos para las viviendas del 175 % del AMI es de \$450,000.

No hay requisitos de ingresos mínimos para el hogar, pero los hogares deben presentar aprobaciones previas de hipotecas. Lea el paquete de información para obtener más detalles.

Direcciones:

Las solicitudes de lotería deben completarse y entregarse antes de la fecha que figura en la parte superior de esta página. Cada una de las siguientes páginas 27-38 debe completarse en su totalidad y enviarse para que se procese su solicitud. Se requieren preaprobaciones de hipoteca con TODAS las solicitudes de lotería. Si solicita Preferencia local, DEBE incluir la documentación de Preferencia local como se especifica en esta Solicitud de lotería. Cada línea asignada a inicial debe tener sus iniciales, incluso si responde "N/A". Si una pregunta no se aplica a usted, marque "N/A". NO DEJES NADA EN BLANCO. Envíe o entregue todas las solicitudes y la documentación antes de la fecha que figura en la parte superior de esta página a:

Housing Nantucket

Re: Sandpiper Place, Fase II

75 Viejo camino del sur

CORREOS. Casilla 3149

Nantucket, MA 02584

Correo electrónico: info@housingnantucket.org

Teléfono: 508-228-4422



Sandpiper Place, Fase II. Proporcione toda la siguiente información de contacto del jefe de familia:

El nombre del solicitante:

Dirección:

Código postal:

Teléfono de casa:

Teléfono del trabajo:

Teléfono móvil:

Dirección de correo electrónico:

Empleador:

Tenga en cuenta: Utilizaremos principalmente su dirección de correo electrónico para comunicarnos con usted acerca de esta aplicación. Proporcionar su correo electrónico debería facilitar el proceso de completar su solicitud, ya que se le notificará la documentación faltante más rápido que si solo pudiéramos enviar notificaciones por correo postal. Si prefiere la comunicación por correo postal, por favor marque aquí.

Encierre en un círculo la casa para la que está solicitando:

3BR 80% Casa (\$306,500)

3BR 175% Casa (\$881,750)

Complete la siguiente tabla para todas las personas que ocuparán la casa:

NOMBRE A.	AÑOS B.	JEFE DE HOGAR O DEPENDIENTE C.	RELACIÓN CON EL SOLICITANTE MENCIONADO EN LA PARTE SUPERIOR DE ESTA PÁGINA D.

Certifico que el tamaño de mi hogar es (número total de entradas en la columna A) _____.

Iniciales: _____ Iniciales: _____

TIPO DE HOGAR (marque uno, lea el paquete de información para obtener más detalles).

Tipo III

- Hogar de 6 personas: todos los tipos
- Hogar de 5 personas: todos los tipos
- Hogar de 4 personas: todos los tipos
- Hogar de 3 personas: 1 cabeza de familia más 2 miembros/dependientes
- Hogar de 3 personas: 2 jefes de hogar bajo criterio c. (descrito anteriormente) más un miembro/dependiente

Tipo II (según las pautas del programa, solo necesita una casa de 2 dormitorios, pero aún puede solicitar una casa de 3 dormitorios)

- Hogar de 3 personas: 2 cabezas de familia más un miembro/dependiente
- Hogar de 2 personas: 2 jefes de hogar bajo el criterio c. (descrito en el paquete de información)
- Hogar de 2 personas: 1 cabeza de familia más un miembro/dependiente

Tipo I (según las pautas del programa, solo necesita una casa de 1HAB, pero aún puede solicitar una casa de 3HAB)

- Hogar de 2 personas: 2 jefes de hogar
- Hogar de 1 persona: todos los tipos

INFORMACIÓN DE PREFERENCIA

¿Usted o algún miembro de su hogar califica para Preferencia Local? Un solicitante califica para la preferencia local si el solicitante o un miembro de su hogar encaja en una de las siguientes categorías (A) un residente actual de Nantucket o (B) un empleado de una empresa ubicada en Nantucket, incluidos los empleados de la ciudad o (C) un estudiante actual en el sistema escolar de Nantucket.

- Sí
- No

En caso afirmativo, DEBE proporcionar lo siguiente:

Documentos requeridos:

Si califica según la definición (A) como se detalla anteriormente: envíe una copia de dos (2) facturas de servicios públicos, una de cada compañía de servicios públicos a su nombre con fecha dentro de los últimos 60 días, por ejemplo, (1) electricidad, (1) petróleo, (1) cable, (1) gas, o (1) teléfono fijo (no celular). Si no se pueden proporcionar facturas de servicios públicos, se debe proporcionar la siguiente documentación: contrato de arrendamiento firmado actual Y prueba de registro de votante de pueblo de Nantucket.

Si califica según la definición (B) como se detalla anteriormente: envíe copias de los talones de pago Y SI LOS TALONES DE PAGO NO MUESTRAN LA DIRECCIÓN DEL TRABAJO, envíe una declaración firmada de la ciudad de Nantucket o del empleador de Nantucket en papel con membrete oficial que indique el empleador, dirección del trabajo y nombre del empleado.

Si califica bajo la definición (C) como se detalla anteriormente: envíe copias de las transcripciones escolares de Nantucket Y prueba de la relación con el estudiante (por certificado de nacimiento o tutela legal o sentencia de divorcio).

PROPIEDAD DE VIVIENDA (MARQUE CON UN CÍRCULO "SÍ" O "NO")

Los hogares deben calificar como compradores de vivienda por primera vez para ser elegibles para las viviendas asequibles del 80 % del AMI. Los compradores de vivienda por primera vez tendrán prioridad para las viviendas AMI del 175 % de la Fuerza Laboral, pero no es un requisito.

¿Alguna de las personas que figuran en esta solicitud ha sido propietaria de una casa en los últimos 3 años o alguna persona de esta solicitud actualmente es propietaria de una casa? SÍ NO

Si respondió NO, pase a la página siguiente.

Si su respuesta es SÍ, por favor responda todas las siguientes preguntas

Para calificar como hogar calificado por edad, responda la siguiente pregunta sobre la persona que ha sido propietaria de una vivienda en los últimos 3 años o que actualmente es propietaria de una vivienda:

¿Tienen 55 años o más? SÍ NO

Para calificar como ama de casa desplazada, responda las siguientes preguntas sobre la persona que ha sido dueña de una casa en los últimos 3 años o que actualmente es dueña de una casa:

¿Son adultos? SÍ NO

¿Han sido propietarios de una vivienda sólo con un socio? SÍ NO

Mientras estaban casados, ¿no trabajaron a tiempo completo, todo el año en la fuerza laboral pero trabajaron principalmente sin remuneración para cuidar el hogar o la familia? SÍ NO

¿Están actualmente separados legalmente de un cónyuge? SÍ NO

¿Ya se vendió la casa en cuestión? SÍ NO

Si respondió NO a cualquiera de las últimas dos preguntas, debe finalizar su separación y/o vender su casa antes de que pueda ser colocado en la Lista de Espera. Lea el paquete de información para obtener más detalles.

Para calificar como padre soltero, responda las siguientes preguntas:

¿Tiene uno o más hijos de los que tiene la custodia, la custodia compartida o está embarazada? SÍ NO

¿Era dueño de una casa con su pareja o residía en una casa propiedad de su pareja? SÍ NO

¿Ya se vendió la casa en cuestión? SÍ NO

¿Está soltero o separado legalmente de su cónyuge? SÍ NO

Si respondió NO a las últimas dos preguntas, debe finalizar su separación y/o vender su casa antes de que pueda ser colocado en la Lista de Espera. Lea el paquete de información para obtener más detalles.

CALIFICACIONES DE LA HIPOTECA

1. ¿Cuál es el valor estimado de sus activos netos?
(consulte la tabla de activos a continuación)

Caja 1

\$	
----	--

2. ¿Cuál es el tamaño del préstamo si la aprobación previa de su hipoteca?

Caja 2

\$	
----	--

3. ¿Cuál es el total de Caja 1 + Caja 2?

\$	
----	--

Si el total anterior es menor que el precio de venta de la unidad de precio más bajo para la cual es elegible según sus ingresos, no se le permitirá avanzar en este proceso de solicitud para esa unidad. Hable con su prestamista para obtener más detalles.

INFORMACIÓN DE LA BASE DE DATOS

¿Cómo se enteró de esta oportunidad de vivienda asequible?
(sea lo más específico posible, si se encuentra "en línea", proporcione la plataforma o la dirección web)

--

MODIFICACIÓN O ACOMODACIÓN RAZONABLE

Las personas con discapacidad tienen derecho a solicitar una adaptación razonable en las reglas, políticas, prácticas o servicios, o a solicitar una modificación razonable en la vivienda cuando dichas adaptaciones o modificaciones puedan ser necesarias para brindarles a las personas con discapacidad la misma oportunidad de usar y disfrutar la vivienda. alojamiento.

--

CARRERA (OPCIONAL)

Se le solicita que complete la siguiente sección opcional para ayudar a determinar la preferencia. Completar esta sección puede calificarlo para grupos de lotería adicionales. (Marque todas las casillas que correspondan):

- Nativo de Alaska y Nativo Americano
- Asiático
- Negro o Afroamericano (no de origen hispano)
- Nativo hawaiano o Isleño del Pacífico
- Hispano o Latino
- Blanco (no de origen Hispano)
- Otro (por favor especifique)_____

INSTRUCCIONES PARA COMPLETAR LA SIGUIENTE TABLA DE INGRESOS

Complete la tabla de ingresos en las siguientes dos páginas. Posteriormente se le pedirá que adjunte documentación de respaldo en forma de los cinco talones de pago y/o declaraciones de ingresos consecutivos más recientes para todas las fuentes de ingresos, declaraciones W-2 y las TRES declaraciones de impuestos federales más recientes (incluidos todos los archivos adjuntos y enmiendas).) para cada miembro del hogar.

Si trabaja por cuenta propia, debe indicar el ingreso mensual promedio que espera obtener durante los próximos 12 meses. Posteriormente se le pedirá que presente una declaración jurada de ingresos de trabajo por cuenta propia y un estado de pérdidas y ganancias. También se le pedirá que presente documentación de respaldo adicional, incluidos estados financieros actuales, estados contables, declaraciones de impuestos trimestrales (si presenta declaraciones trimestrales) y recibos de ingresos y gastos.

Para el empleo estacional, debe indicar el ingreso mensual promedio que espera ganar durante los próximos 12 meses. POR EJEMPLO: si tiene un trabajo en el que gana \$ 3,000 / mes durante 4 meses y no trabaja en ese trabajo el resto del año, ganaría \$ 12,000 en un año en ese trabajo, que es un promedio de \$ 1,000 / mes. Entonces, si va a trabajar en ese trabajo en algún momento de los próximos 12 meses, debe incluir el trabajo en la tabla de ingresos de la página siguiente con un ingreso mensual de \$1,000/mes, INCLUSO SI ACTUALMENTE NO ESTÁ TRABAJANDO ALLÍ.

A los efectos de la determinación de ingresos, "Hogar" significará todas las personas que tengan la intención de ocupar la unidad de vivienda como su residencia principal permanente, incluso si no están incluidas en la hipoteca. Las parejas casadas legalmente se considerarán parte del hogar, aunque estén separadas. Se incluirán los ingresos de todos los miembros del hogar, con la excepción de los ingresos del empleo de los miembros del hogar menores de 18 años o cualquier ingreso superior a \$480/año de estudiantes de tiempo completo que sean dependientes (pero tenga en cuenta que la documentación de ingresos para esos dependientes todavía necesita ser suministrado).

Tenga en cuenta:

- El ingreso bruto de sueldos, salarios, propinas, etc. actuales es el monto total, antes de cualquier deducción, y es el monto utilizado para determinar el ingreso anualizado actual estimado.
- Para los solicitantes que trabajan por cuenta propia, incluya el contrato o el nombre del trabajo en el espacio provisto.
- Los ingresos por intereses se refieren a cualquier monto que reciba de cualquier activo, excepto los montos retirados de una cuenta de jubilación o 401K, ya que estos van en las líneas para fondos de pensión o jubilación.
- Los hogares, o sus familias, no pueden tener un interés financiero en el desarrollo y un miembro del hogar no puede ser considerado como una Parte Relacionada.

INGRESO

Nombre del Miembro Del hogar	Fuente de Ingreso	Ingreso Mensual Bruto <i>(para trabajos de temporada, divide el ingreso anual total ganado entre 12)</i>
	Empleador (nombre)	
	Empleador (nombre)	
	Empleador (nombre)	
	Empleador (nombre)	
	Empleador (nombre)	
	Empleador Estacional (nombre)	
	Empleador Estacional (nombre)	
	Empleador Estacional (nombre)	
	Empleador Estacional (nombre)	
	Empleador Estacional (nombre)	
	Trabajador por cuenta propia (contrato/nombre del trabajo)	
	Trabajador por cuenta propia (contrato/nombre del trabajo)	
	Trabajador por cuenta propia (contrato/nombre del trabajo)	
	Manutención de niños/pensión alimenticia	
	Manutención de niños/pensión alimenticia	
	Ingresos del Seguro Social	
	Ingresos del Seguro Social	
	Ingresos del Seguro Social	
	Ingresos del Seguro Social	
	SSDI	
	SSDI	
	Pensión (fuente de la lista)	

	Pensión (fuente de la lista)	
	Compensacion por Desempleo	
	Compensación del Trabajador	
	La Indemnización por Despido	
	Fondos de Retiro	
	Título IV/TANF	
	Ingresos de estudiantes de tiempo completo (18 y mayores solamente)	
	Ingresos de estudiantes de tiempo completo (18 y mayores solamente)	
	Periodic payments from family/friends & Recurring Gifts (i.e. monthly/weekly money from family/friends)	
	Ingresos por Intereses (fuente)	
	Ingresos por Intereses (fuente)	
	Ingresos por Intereses (fuente)	
	Ingresos por Intereses (fuente)	
	Ingresos por Intereses (fuente)	
	Ingresos por Intereses (fuente)	
	Otros Ingresos (nombre/fuente)	
	Otros Ingresos (nombre/fuente)	
	Ingreso Familiar Mensual Bruto (IFMB)	\$ /mes
IFMB X 12 =	Ingreso Familiar Anual Bruto	\$ /año

ACTIVOS

Si una sección no corresponde, táchela o escriba N/A. En la siguiente sección, se le indicará que envíe extractos bancarios/de saldo detallados para CADA ACTIVO enumerado aquí. Si algún miembro del hogar se ha desprendido de un activo por menos del valor en efectivo total y justo presente del activo dentro de los dos años anteriores a esta solicitud, el valor en efectivo total y justo del activo en el momento de su disposición se debe enumerar a continuación.

Comprobación Cuentas	Nombre del Banco	Últimos 4 dígitos de la cuenta Número	Monto	
			Balance \$	
			Balance \$	
			Balance \$	
Ahorros Cuentas			Balance \$	
			Balance \$	
			Balance \$	
			Balance \$	
Venmo/Paypal / Aplicaciones de Efectivo			Balance \$	
			Balance \$	
Cuenta de Fideicomiso			Balance \$	
Certificados (o CDs)			Balance \$	
			Balance \$	
			Balance \$	
Bonos de Ahorro	Fecha de Vencimiento:		Valor \$	
	Fecha de Vencimiento:		Valor \$	
401k, IRA, Jubilación Cuentas (Valor neto en efectivo)	Nombre de Empresa:		Valor \$	
	Nombre de Empresa:		Valor \$	
	Nombre de Empresa:		Valor \$	
	Nombre de Empresa:		Valor \$	
Los fondos de inversión	Nombre:	# of Comparte:	Interés/Divi dendo	Valor
			\$	\$

			\$	\$
Cepo			\$	\$
			\$	\$
			\$	\$
Cautiverio			\$	\$
			\$	\$
Propiedad de Inversión			Valor de Tasación \$	
Asistencia Para el Pago Inicial <i>(un regalo único anticipado de familiares/amigos para ayudar con el pago inicial de la hipoteca)</i>			\$	

BIENES RAÍCES

Para las viviendas ASEQUIBLES, actualmente solo puede ser propietario de una vivienda si uno de los miembros de su hogar tiene más de 55 años o si califica como ama de casa desplazada o padre soltero. Lea el paquete de información para obtener más detalles.

¿Usted, o alguien en esta solicitud, es dueño de alguna propiedad o ha sido dueño de una propiedad en los últimos 3 años?	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
¿Tiene usted, o alguien en esta solicitud, derecho a recibir alguna cantidad de dinero por la venta de cualquier propiedad? (actualmente o a través de un próximo acuerdo judicial)	<input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No
<i>En caso afirmativo a cualquiera de las preguntas, tipo de propiedad:</i>	
Ubicación de la Propiedad:	\$
Valor de Mercado Tasado:	\$
Saldo adeudado de préstamos hipotecarios o pendientes de pago:	\$

APROBACIÓN PREVIA DE HIPOTECA

Las solicitudes sin aprobación previa de la hipoteca no se aceptarán para la lotería.

1. Adjunto una aprobación previa de la hipoteca que cumple con todos y cada uno de los siguientes estándares para este programa de vivienda asequible:

- El préstamo debe tener una tasa de interés fija durante todo el plazo de la hipoteca.
- El préstamo debe tener una tasa de interés actual justa de mercado. (No más de 2 puntos porcentuales por encima del actual
- Tasa de Vivienda Masiva)
- El préstamo no puede tener más de dos puntos.
- Para las viviendas ASEQUIBLES, el préstamo no puede ser un préstamo de la FHA o VA (ya que la FHA o VA no aceptarán los términos del
- Restricción de escritura asequible).
- El comprador debe proporcionar un pago inicial de al menos el 3%, la mitad del cual debe provenir de los propios fondos del comprador.

Entiendo que puedo acudir a cualquier prestamista de mi elección siempre que las aprobaciones previas cumplan con los estándares anteriores, pero se recomienda encarecidamente que hable con un prestamista que esté familiarizado con viviendas asequibles en Massachusetts, ya que estarán más familiarizados con el proceso, los requisitos de la hipoteca y las restricciones de la escritura que un prestamista sin experiencia en viviendas asequibles.

Entiendo que el proceso de aprobación previa de la hipoteca debe ser mi primer paso en la recopilación de documentación, ya que todo este proceso y programa depende de mi capacidad para obtener una hipoteca para poder comprar una casa.

También entiendo que debo hacer copias de toda la documentación que entrego a mi banco, ya que es posible que necesite copias para enviar con esta solicitud.

Iniciales: _____ Iniciales: _____

Una vez más, los solicitantes pueden acudir a cualquier prestamista que pueda proporcionar una aprobación previa y, en última instancia, una hipoteca que cumpla con los términos anteriores.

Ahora debe leer, firmar y fechar la siguiente pregunta Y leer, firmar y fechar la siguiente página.

FIRMA DE ENTENDIMIENTO DEL ADJUNTO DE LA ESCRITURA:

Yo/nosotros hemos leído las restricciones de reventa de Sandpiper Place, Fase II y estamos de acuerdo con las restricciones. Yo/nosotros entendemos que el Resumen de la cláusula adicional de escritura en el Paquete de información no es la cláusula adicional de escritura real y solo tiene la intención de proporcionar información general sobre las restricciones de propiedad en los programas típicos de vivienda asequible. Yo/nosotros entendemos que una copia completa del ejemplo de jinete de la escritura está disponible en el sitio web de Housing Nantucket y que, si se solicita, se me puede enviar por correo electrónico una copia de este ejemplo del jinete de la escritura. Yo/nosotros también entendemos que, si se selecciona para comprar esta unidad, se proporcionará una copia completa del jinete de la escritura.

Firma completa del solicitante: _____ Fecha: _____

Firma completa del cosolicitante: _____ Fecha: _____

Asegúrese de firmar completamente las líneas anteriores y no solo sus iniciales.

Si está solicitando la preferencia de residente de Nantucket, también debe adjuntar la documentación como se indica en la pregunta de la página 28.

TODAS las solicitudes de lotería para Sandpiper Place, Fase II deben tener una aprobación previa de hipoteca adjunta.

Lea atentamente cada uno de los elementos a continuación antes de firmar.

1. Por la presente declaro bajo pena y pena de perjurio que la información proporcionada en cada página de esta solicitud es verdadera y correcta. Entiendo que si alguna fuente de ingresos o bienes no se divulgan en esta solicitud, o si alguna información provista en este documento no es verdadera y precisa, esta solicitud puede ser eliminada de inmediato y ya no se me permitirá reservar una unidad.
2. Entiendo que esta solicitud estará incompleta si no firmo y fecho esta página y no pongo mis iniciales. puntos indicados en la solicitud y que la falta de información oportuna y/o completa de acuerdo con la solicitud puede resultar en la denegación de mi solicitud y la pérdida de la posición en todas las Listas de Espera.
3. Los suscritos certifican que ninguna de las personas enumeradas en esta solicitud, o sus familias, tienen una situación económica interés en el desarrollo y ninguna de las personas enumeradas en esta solicitud puede ser considerada una parte relacionada según las pautas de vivienda asequible que rigen esta propiedad.
4. El abajo firmante certifica que la unidad asequible será la residencia principal del abajo firmante y el abajo firmante no puede ser dueño de una casa en otro lugar o en fideicomiso mientras vive en una unidad asequible.
5. Entiendo que si bien se requieren transcripciones y documentación de impuestos de años anteriores, Housing Nantucket no utiliza los ingresos declarados en la documentación fiscal de años anteriores para calcular los ingresos anuales actuales.
6. Entiendo que el Acuerdo de Compra y Venta de las unidades a ser ocupadas a través de este asequible El programa de alojamiento puede estar sujeto a cancelación si alguna de la información anterior no es verdadera y precisa.
7. Entiendo que esta es una solicitud preliminar y la información proporcionada no garantiza la vivienda.
8. Entiendo que cualquier cambio material en los ingresos o activos de mi hogar que ocurra después de la presentación de esta solicitud puede hacer que no sea elegible para una vivienda asequible. Entiendo que cualquier cambio en los ingresos o activos que pueda colocar a mi hogar en otro nivel de ingresos debe informarse a Housing Nantucket
9. No se permiten cofirmantes de hipotecas a menos que sean co-inquilinos que residirán en la unidad.
10. Reconozco que si se proporciona mi dirección de correo electrónico en esta solicitud, Housing Nantucket corresponderá conmigo por correo electrónico en lugar de correo postal a menos que haga una solicitud por escrito de lo contrario. Entiendo que cualquier cambio en mi información de contacto debe informarse a Housing Nantucket.
11. Reconozco que la determinación de elegibilidad por parte de Housing Nantucket se basa en las pautas que gobiernan el Programa de Vivienda Asequible para el desarrollo y, como tal, salvo cualquier error confirmado por Housing Nantucket al aplicar las pautas y/o calcular los ingresos, la decisión es definitiva y además acepto eximir de responsabilidad a Housing Nantucket de cualquier reclamo relacionado a esta aplicación.
12. El abajo firmante da su consentimiento a la ciudad de Nantucket, Housing Nantucket, DHCD y los desarrolladores para verificar la información provista en esta solicitud. Los suscritos autorizan la divulgación de información necesaria para determinar ingresos y activos a partir de referencias de terceros.

Firma del Apicante

Fecha

Firma del Apicante

Fecha

DEBE ADJUNTAR LA APROBACIÓN PREVIA DE SU HIPOTECA CON ESTA SOLICITUD DE LOTERÍA. Adjunte toda la documentación como se indica en la portada de esta solicitud. Si tiene preguntas, comuníquese con info@housingnantucket.org o llame al (508) 228-4422.

Sandpiper Place no discrimina en la selección de solicitantes por motivos de raza, color, origen nacional, discapacidad, edad, ascendencia, hijos, estado familiar, información genética, estado civil, recepción de asistencia pública, religión, sexo, orientación sexual, género identidad, condición de veterano/militar, o cualquier otra base prohibida por la ley.