



AYUNTAMIENTO DE TRUCKEE

DIRECTRICES DEL PROGRAMA DE ACCESO A UNA VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE TRUCKEE (THAP)

**APROBADO POR: El Concejo Municipal de Truckee
10 de junio de 2025**

Directrices del THAP del Ayuntamiento de Truckee

Índice

SECCIÓN 1 – INFORMACIÓN GENERAL DEL PROGRAMA

- 1.1 Antecedentes**
- 1.2 Política de no discriminación**
- 1.3 Difusión y publicidad del programa**

SECCIÓN 2 – DEFINICIONES DEL PROGRAMA

SECCIÓN 3 – REQUISITOS DEL PROGRAMA

- 3.1 Requisitos generales del programa**
- 3.2 Compradores particulares**
- 3.3 Vendedores de THAP**
- 3.4 Empresas locales**
- 3.5 Requisitos especiales**

SECCIÓN 4 – PROCESO DE SOLICITUD

- 4.1 Compradores individuales**
- 4.2 Vendedores THAP**
- 4.3 Empresas locales**

SECCIÓN 5 – PROCESO DE COMPRA

- 5.1 Representación de agentes inmobiliarios**
- 5.2 Requisitos del título**
- 5.3 Contrato de compra/venta**
- 5.4 Tasación del valor justo de mercado**
- 5.5 Presentación del paquete de primer préstamo**

SECCIÓN 6 – VENTA DE UNA UNIDAD THAP

SECCIÓN 7 – ALQUILER DE UNA UNIDAD THAP

- 7.1 Requisitos de alquiler**
- 7.2 Proceso de alquiler**
- 7.3 Alquiler a corto plazo**

SECCIÓN 1 – INFORMACIÓN GENERAL DEL PROGRAMA

1.1 Antecedentes

El Programa de Acceso a una Vivienda (THAP) del Ayuntamiento de Truckee (Town of Truckee) preserva, produce y protege viviendas para crear lugares donde puedan vivir las personas que trabajan a tiempo completo en la región de Truckee. El THAP paga a compradores, vendedores, empresas y promotores para que reserven viviendas para trabajadores locales con ingresos calificados mediante una restricción de escritura de cincuenta y cinco años.

La intención de THAP es crear un mercado secundario de vivienda en Truckee que sea asequible para los trabajadores locales con ingresos calificados. Por lo tanto, la financiación sólo está disponible para el comprador inicial o el vendedor que entra en la restricción de escritura en el punto de venta. Los compradores subsecuentes de una unidad THAP deben cumplir con los requisitos del programa, tal como se especifica en la restricción de la escritura, y también firmar una restricción de escritura de 55 años.

- Los **compradores** pueden solicitar una financiación de hasta \$150,000 para un precio máximo de compra de vivienda de \$937,500.
- Los **vendedores THAP** pueden vender a un precio reducido y solicitar financiación para compensar la diferencia entre el precio reducido y el valor de tasación.
- Las **empresas locales** pueden solicitar financiación para alquilar o vender viviendas a trabajadores locales, incluidos los suyos.

Los compradores e inquilinos de THAP deben trabajar localmente, no superar los límites de ingresos familiares y vivir en las viviendas como residencia principal.

La información proporcionada en este documento describe las directrices para los compradores, vendedores, empresas y promotores para solicitar y participar en THAP.

El Ayuntamiento, a su discreción, puede actualizar las cantidades de financiación, las directrices de ingresos máximos de los hogares, los precios iniciales de compra, y las tasas de alquiler de vez en cuando. El Ayuntamiento revisará y actualizará estas directrices de vez en cuando para reflejar los cambios en el mercado y satisfacer mejor las necesidades de la comunidad.

El Ayuntamiento de Truckee contratará a una organización independiente para administrar el funcionamiento diario del Programa.

1.2 Política de no discriminación

El Programa se aplicará de conformidad con el compromiso de no discriminación del Ayuntamiento. No se excluirá a ninguna persona de la participación en ningún programa o actividad, ni se le negará el beneficio de los mismos, ni será objeto de discriminación por razón de su religión o afiliación religiosa, edad, raza, color, credo, sexo, orientación sexual, estado civil, situación familiar (hijos), discapacidad física o mental, origen nacional, ascendencia o cualquier otra causa arbitraria.

1.3 Difusión y publicidad del programa

El Administrador del programa coordinará con el Ayuntamiento, los grupos locales de agentes inmobiliarios, los prestamistas y los grupos de vivienda para compartir e implementar un plan de publicidad que proporcione una amplia concienciación y un acceso equitativo a THAP. La información del programa también se compartirá en el sitio web de THAP del Ayuntamiento y en los canales de medios sociales del Ayuntamiento, y estará disponible en copia impresa en el Ayuntamiento y en la biblioteca local, previa solicitud. Todos los materiales de publicidad y educativos y las solicitudes incluirán el logotipo de Fair Housing (Vivienda Justa) y los materiales de publicidad se traducirán y estarán disponibles en español. El Ayuntamiento emitirá un comunicado de prensa. El Administrador de THAP y el Ayuntamiento volverán a promocionar el programa periódicamente.

SECCIÓN 2 – DEFINICIONES DEL PROGRAMA

A. Solicitante - Comprador(es)/Alquilador(es)/Inquilino(s): La(s) persona(s) principal(es) que solicita(n) el programa y todas las personas mayores de 18 años que residirán en la unidad.

B. Ingreso Promedio del Área (AMI): El ingreso promedio para el Condado de Nevada, según lo definido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD, por sus siglas en inglés) y ajustado según el tamaño del hogar, se publica anualmente. Las cantidades son ajustadas y calculadas por el Ayuntamiento y están disponibles en la página web del THAP del Ayuntamiento.

C. Compradores Individuales: Hogar aprobado que compra como residencia principal una vivienda existente que no tiene una restricción de escritura vigente antes de la compra y que suscribe una restricción de escritura en el momento de la compra a cambio de financiación THAP

D. Importe de la financiación: El pago que los compradores, vendedores de THAP, empresas locales y desarrolladores reciben del Ayuntamiento a cambio de una restricción de escritura de 55 años para reservar viviendas para personas que trabajan en la región de Truckee y ganan por debajo de los ingresos familiares máximos del programa.

E. Restricciones de escritura: El acuerdo vinculante firmado por cada propietario de una unidad THAP. La restricción de escritura impone restricciones permanentes a la unidad THAP, o un plazo de 55 años basado en los usos acordados, incluyendo la ocupación y los ingresos del propietario.

F. Valor justo de mercado: El valor de una unidad basado en la determinación de un informe de tasación autorizado aceptable por el Ayuntamiento.

G. Negocio Local: Una corporación, LLC, empresa unipersonal, entidad gubernamental, corporación de beneficio mutuo o negocio sin fines de lucro que tiene un mínimo de tres (3) empleados que trabajan en una ubicación de oficina física, dentro de los límites del Distrito Escolar Unificado de Tahoe Truckee.

H. Trabajador/empleo local: Un hogar debe tener por lo menos un miembro que está empleado actualmente 30 o más horas por semana, cumple con el equivalente de empleo a

tiempo completo con la verificación del empleador, o tiene una oferta por escrito para el empleo a tiempo completo en un lugar de trabajo dentro de los límites geográficos del Distrito Escolar Unificado de Tahoe Truckee. En el caso de una oferta por escrito, el Administrador de THAP verificará el empleo después de la fecha de inicio del empleo.

I. Propietario no cualificado: Personas que no cumplen la definición de Propietario Cualificado, incluidas las personas que en un principio cumplían los requisitos para ser Propietario Cualificado pero cuyas circunstancias cambian y dejan de cumplir la definición de Propietario Cualificado.

J. Propietarios: Personas o empresas locales que adquieren un interés de propiedad en una propiedad, sujeto a las condiciones contenidas en el presente documento, y puede incluir tanto un propietario calificado como un propietario no cualificado, según lo requiera el contexto.

K. Administrador del Programa: El Ayuntamiento de Truckee contratará a una organización independiente para administrar la operación día a día del programa.

L. Solicitud del Programa: La solicitud del Programa THAP con los documentos de apoyo requeridos presentados por los solicitantes para determinar la elegibilidad para el programa.

M. Comprador calificado: Un hogar en el que al menos uno de sus miembros es un trabajador local y cuyos ingresos totales no superan el 245% del AMI.

N. Propietario calificado: El propietario de la residencia que recibió la aprobación de THAP del ayuntamiento de Truckee y cumple con la Restricción de Escritura.

O. Inquilino cualificado: En un hogar de una persona, el inquilino debe ser un Trabajador Local. Si el hogar tiene más de un inquilino, al menos el 50% de las personas mayores de 18 años que no sean estudiantes a tiempo completo en el hogar deben ser Trabajadores Locales. Los ingresos de la unidad familiar no deben superar el 245% del AMI

P. Comprador Posterior: El comprador aprobado de una Unidad THAP que adquiere la Unidad después de que la Unidad ya ha sido Escriturada. El Comprador Subsiguiente puede ser un Propietario Calificado o una Empresa Local.

Q. Plazo: 55 años

R. Vendedor THAP: El propietario de una unidad de vivienda que no es del programa THAP que la escritura restringe a través del programa THAP en el momento de la venta y recibe financiación del programa THAP.

S. Unidad: Unidad de vivienda que tiene un precio asequible para los hogares que ganan no más de 245% del AMI.

SECCIÓN 3 – REQUISITOS DEL PROGRAMA

En esta tabla se resumen los importes de financiación, los requisitos para los solicitantes y los participantes.

	Compradores particulares	Vendedores	Empresas locales
Monto de la financiación	16% del valor de tasación/precio de venta	16% del valor de tasación	Hasta el 16% del valor de tasación/ precio de venta
Precio máximo inicial de compra/venta	\$937,500 precio de compra	\$787,500 precio de venta	Se determina caso por caso.
Empleo local	El comprador debe tener al menos un miembro del hogar que sea trabajador local	El comprador debe tener al menos un miembro del hogar que sea trabajador local	El ocupante debe ser un hogar de inquilinos cualificados
Ocupación	La vivienda debe ser la residencia principal del ocupante 10 de los 12 meses del año	La vivienda debe ser la residencia principal del ocupante 10 de los 12 meses del año	La vivienda debe ser la residencia principal del ocupante 10 de los 12 meses del año
Hipoteca	El comprador debe cumplir los requisitos para una primera hipoteca y presentar una carta de preaprobación del prestamista	El comprador debe cumplir los requisitos para una primera hipoteca y presentar una carta de preaprobación del prestamista	En su caso, el comprador debe cumplir los requisitos para obtener una primera hipoteca y presentar una carta de preaprobación del prestamista
Límites de ingreso	El comprador debe cumplir el requisito del 245% del AMI	El comprador debe cumplir el requisito del 245% del AMI	Los ocupantes deben cumplir el requisito del 245% del AMI
Límites de activos	Los activos líquidos del comprador no deben superar el 30% del precio de venta de la vivienda	Los activos líquidos del comprador no deben superar el 30% del precio de venta de la vivienda	N/A

Tabla 1: Resumen de los requisitos del THAP

3.1 Requisitos generales del programa

- A. Ubicación: Los fondos THAP sólo pueden ser utilizados en propiedades dentro de los límites del ayuntamiento de Truckee y pueden, pero no están obligados a ser utilizados para un pago inicial.

B. Ocupación:

- a. La vivienda debe estar ocupada a tiempo completo por un Propietario Cualificado o por un Inquilino Cualificado.
- b. Todos los miembros del Hogar Propietario Cualificado deben ocupar la vivienda THAP como residencia principal un mínimo de 10 de los 12 meses de un año natural. Bajo condiciones específicas especificadas en la sección 7, el Ayuntamiento puede conceder la aprobación para que un propietario alquile su unidad a un Hogar Inquilino Cualificado.
- c. Si la propiedad comprada con fondos THAP es un dúplex o múltiplex, el hogar Propietario Cualificado deberá ocupar una unidad como su residencia principal y arrendar la(s) Unidad(es) restante(s) a un Hogar Inquilino Cualificado bajo las condiciones especificadas en la Sección 7, o deberá arrendar todas las unidades a Hogares Inquilinos Cualificados bajo las condiciones especificadas en la Sección 7.
- d. Los límites de ingresos anuales ajustados por el tamaño del hogar se basan en el Ingreso Medio del Área (AMI) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD) para el Condado de Nevada. Los límites de ingresos actuales están disponibles en el sitio web del Ayuntamiento.

C. Tipo de vivienda: Los fondos THAP pueden utilizarse para adquirir residencias unifamiliares, residencias multifamiliares, condominios, casas adosadas, dúplex, residencias con unidades de vivienda accesorias (ADU) y/o unidades de vivienda accesorias menores (JADU), y casas móviles (si también se adquiere el terreno).

D. Negocios de Ocupación en el Hogar: Se permite el uso de las Unidades THAP para negocios permitidos de ocupación en el hogar, como se indica en la Sección 18.58.120 del Código de Desarrollo del ayuntamiento de Truckee.

E. Estratificación del Programa: THAP considerará solicitudes que combinen fondos de THAP con otras fuentes de fondos de asistencia para vivienda, y la Escritura de Fideicomiso de THAP (pero no la Restricción de Escritura) puede estar subordinada a la Escritura de Fideicomiso de otro programa de asistencia para vivienda si así lo requiere dicho programa y si lo aprueba el Personal del Ayuntamiento. Sin embargo, THAP no puede combinarse con ninguna financiación de asistencia a la vivienda que requiera restricciones equivalentes en la escritura (por ejemplo, un plazo de 55 años o la renovación en el momento de la venta) que restrinjan la propiedad y/o la ocupación en función de un requisito local de empleo o ingresos. Los compradores que utilicen otras fuentes de financiación de ayuda a la vivienda deberán respetar las restricciones y requisitos del THAP y de la(s) fuente(s) de financiación de ayuda a la vivienda adicional.

F. Control anual: El Ayuntamiento coordinará con Propietarios e Inquilinos una vez al año para asegurar que las Directrices del Programa sean cumplidas. Para las propiedades ocupadas por el propietario, el Ayuntamiento verificará la ocupación. Para propiedades ocupadas por inquilinos, el Ayuntamiento verificará las tarifas de renta y la elegibilidad del inquilino/subinquilino. El Ayuntamiento trabajará con el propietario en un remedio si los participantes se encuentran en mora.

G. Uso subvencionable de los fondos:

- a. Están prohibidas las transacciones que no se realicen en condiciones de mercado, incluyendo, sin limitación, la compra de una propiedad que pertenezca al cónyuge del solicitante, a miembros de su familia o a una empresa en la que el solicitante tenga algún interés de propiedad, con la excepción de un arrendador a un arrendatario. Un ejemplo de transacción que no se realiza en condiciones de mercado es la compra de una propiedad por parte de los miembros de la familia del solicitante.
- b. Los fondos THAP no pueden utilizarse para la compra de ninguna propiedad con infracciones de código conocidas, o casos abiertos de infracción de código, o construcción no permitida.

H. Financiación/Pagos:

- a. El importe de la financiación THAP para compradores particulares y compradores de empresas locales es del 16% del precio final de compra o del valor de tasación, el que sea menor.
- b. Los pagos se realizarán a la firma y registro de la Escritura de Restricción.
- c. Cuando se revende una Unidad THAP, el Comprador Subsiguiente no recibirá fondos THAP.

Ejemplo para comprador	Ejemplo para vendedor
Precio de compra inicial: \$937,500	Valor de tasación: \$937,500
Pago del THAP al comprador utilizado como ayuda al pago inicial: \$150,000	Precio de venta: \$787,500
	Pago THAP al vendedor: \$150,000
4% de enganche del comprador: \$37,500	20% del comprador: \$157,500
Primera hipoteca del comprador: \$750,000	Primera hipoteca del comprador: \$630,000

Tabla 2: Escenarios de financiación - Compradores y vendedores

3.2 Compradores individuales

Los solicitantes del programa de Comprador de Vivienda Individual deben ser Hogares Compradores Cualificados y cumplir unos requisitos mínimos específicos de elegibilidad THAP.

A. Precio de compra:

- a. El precio de compra del Comprador inicial no puede superar los \$937,500.
- b. Aunque no hay un límite de precio de reventa/tope de apreciación en el momento de la reventa, los solicitantes deben anticipar que una unidad THAP se puede vender a menos del valor del mercado porque el Comprador Cualificado debe cumplir con los ingresos y calificaciones de empleo y de acuerdo a firmar la restricción de escritura sin el beneficio de recibir fondos THAP.

C. Ingresos y tamaño de la familia:

- a. El solicitante no debe exceder los límites de elegibilidad de ingresos de THAP. Los ingresos brutos anuales de la unidad familiar, incluidos los ingresos de todos los miembros de la unidad familiar mayores de 18 años, no deben superar el 245% del AMI.
- b. Si la propiedad adquirida a través del programa es un dúplex o multiplex, los ingresos de alquiler previstos se incluyen en la determinación de los ingresos del hogar.
- c. Determinación del tamaño del hogar:
 - i. El tamaño de la unidad familiar se determina contando todas las personas que pretenden vivir en la unidad, independientemente de su edad o estado de dependencia. Todos los cónyuges o parejas de hecho registradas deben estar incluidos en el hogar y deben aparecer en la solicitud.
 - ii. Para poder contar a los miembros del hogar menores de 18 años en la composición del hogar, deben ser dependientes legales de un miembro adulto del hogar o un miembro adulto del hogar debe tener al menos la custodia parcial (50%) del niño/niños, excepto en el caso de menores emancipados, tal y como se declara en la declaración de la renta federal más reciente.
 - iii. Los solicitantes divorciados o separados que tengan la custodia compartida de sus hijos deberán incluirlos en el cómputo de miembros de la unidad familiar si tienen al menos el 50% de la custodia de los hijos. Los solicitantes que no tengan la custodia no deberán incluir a los hijos en el recuento de hogares.
 - iv. Los miembros del hogar temporalmente ausentes que tengan previsto vivir en la unidad a su regreso deberán figurar en la solicitud de la unidad y aportar todos los documentos justificativos. Tales miembros del hogar incluyen, pero no se limitan a, los miembros del hogar que sirven temporalmente en las fuerzas armadas, los que están temporalmente institucionalizados, o los que están matriculados a tiempo completo en un colegio o universidad.
 - v. Todos los miembros de la unidad familiar del solicitante que tengan 18 años o más deben presentar documentos justificativos. Los solicitantes deben asegurarse de que su solicitud está completa y es correcta antes de presentarla. Las solicitudes que contengan información falsa, engañosa o inexacta serán descalificadas. No se permiten cambios en los miembros de la unidad familiar del solicitante después de su presentación.
- d. Los ingresos y el tamaño de la unidad familiar sólo se tienen en cuenta en el momento de la solicitud.

D. Límites de activos:

- a. Los activos líquidos (incluidos el pago inicial y los depósitos) no deben superar el 30% del precio de venta de la vivienda que el Solicitante pretende adquirir.
- b. El solicitante debe cumplir con el límite de activos en el momento de la solicitud hasta el cierre de la plica.

- c. Inclusión de activos líquidos: Al calcular los activos de un solicitante, todos los activos líquidos deben ser considerados, incluyendo, pero no limitado a, los siguientes: cuentas de ahorro, cuentas corrientes, certificados de depósito, el saldo total de cualquier cuenta conjunta, cuentas del mercado monetario o de fondos de inversión, cuentas en fideicomiso para el Solicitante (cantidad accesible), acciones o bonos, capital en bienes inmuebles de propiedad actual (valor de mercado actual menos el precio original de la vivienda, con el valor de mercado actual determinado por la opción de precio del corredor o el análisis comparativo de mercado), regalos únicos de suma global, efectivo en mano, cantidad utilizada o prestada (de una póliza de seguro de vida, IRA o cuentas de jubilación) y otras inversiones en poder de cualquier miembro del hogar del Solicitante de 18 años o más.
- d. Exclusiones de activos líquidos: El valor de rescate en efectivo de la póliza de seguro de vida, el valor de una cuenta IRA, el valor de las cuentas de jubilación (incluidas, entre otras, las cuentas 401(k) y 403(b)), el valor de las rentas vitalicias que no se estén retirando y el valor de un fideicomiso para necesidades especiales o el valor de un plan de ahorro universitario 529 pueden excluirse de los activos líquidos de un solicitante.
- e. Retirada de cuentas de jubilación: Se permite la retirada de dólares de cuentas de jubilación para el pago inicial y los costes de cierre. Sin embargo, se recomienda que el solicitante considere todas sus opciones antes de utilizar las cuentas de jubilación y consulte con un asesor fiscal para comprender plenamente las posibles consecuencias fiscales de dicha retirada, además de la penalización por retirada anticipada aplicable, si la hubiera. Los fondos retirados de las cuentas de jubilación se tendrán en cuenta para la inclusión de los activos líquidos.

E. Preparación de la hipoteca:

- a. Los compradores individuales deben cumplir los requisitos para la financiación de la primera hipoteca de un prestamista aprobado por THAP. Los solicitantes deben presentar una carta de preaprobación del prestamista con su solicitud con una cantidad máxima de préstamo.
- b. Se requerirá la verificación de los términos finales del préstamo antes de la aprobación final para la compensación del programa.
- c. El primer préstamo hipotecario debe ser un préstamo convencional a tipo fijo a 30 años, totalmente documentado. El pago de la hipoteca debe ser totalmente amortizable. Entre los tipos de préstamos prohibidos se incluyen los de ingresos declarados, tipo ajustable, sólo intereses, amortización negativa, préstamos privados y préstamos con pagos globales.
- d. Los solicitantes no pueden utilizar un cofirmante o avalista cuando reúnan los requisitos para la primera hipoteca. Todos los firmantes del préstamo deben ser miembros de la unidad familiar incluidos en la solicitud y los ingresos totales de la unidad familiar de todos los firmantes del préstamo se incluirán como parte de los ingresos totales del solicitante a la hora de determinar el nivel de elegibilidad de ingresos del solicitante.
- e. En el sitio web de THAP del Ayuntamiento se proporciona una lista de prestamistas aprobados por THAP. Los solicitantes pueden trabajar con cualquier prestamista que haya revisado los documentos del Programa THAP y haya confirmado por escrito que puede conceder préstamos sobre

el THAP, incluido el hecho de que el interés del prestamista esté subordinado a la restricción de escritura del THAP.

F. Restricciones a la transferencia de títulos: Las transferencias de título están permitidas bajo circunstancias limitadas - ver Restricción de Escritura para más información.

G. Refinanciación:

- a. Aprobación: Se permite a los Propietarios refinanciar hasta el 75% del valor actual de mercado de la propiedad. Si un propietario decide refinanciar su primera hipoteca, debe ponerse en contacto con el Administrador del Programa para su aprobación. Las solicitudes de refinanciamiento se consideran para una tasa de interés más baja y/o un mejor plazo del préstamo, o para una cantidad restringida de retiro de efectivo.
 - i. Las empresas locales deben ponerse en contacto con el ayuntamiento en housing@townoftruckee.com para una consulta sobre las solicitudes de refinanciación.
- b. Cuota de Refinanciación: A los propietarios se les cobrará una cuota de refinanciación, como se especifica en el programa de cuotas adoptado por el Ayuntamiento, que se pagará al Ayuntamiento de Truckee en el momento del cierre con el fin de cubrir una parte de los costos asociados con la selección de elegibilidad y la preparación de los documentos de subordinación. Esta tasa de refinanciación puede financiarse y pagarse en el momento del cierre. Se enviará una copia del cheque al Administrador del Programa con los documentos finales de cierre. El cheque será emitido y enviado directamente a:
Town Of Truckee
Attn: Finance Department
10183 Truckee Airport Road
Truckee, CA 96161
- c. Línea de crédito sobre el capital de la vivienda, préstamos sobre el capital de la vivienda e hipotecas inversas: Las líneas de crédito sobre el capital de la vivienda (HELOC), los préstamos sobre el capital de la vivienda o las hipotecas inversas no están permitidos. Los propietarios que utilicen dichos programas están violando las Restricciones de su Escritura y no se les permitirá refinanciar su préstamo
- d. Política de refinanciación en efectivo: La ciudad ha aprobado una política limitada de refinanciación en efectivo que permite a los propietarios consolidar la deuda o recibir dinero en efectivo al cierre.
 - i. Esta política está sujeta a rescisión en cualquier momento.
 - ii. El importe del nuevo primer préstamo se limitará a una cantidad que no supere el 75% del valor justo de mercado actual.
 - iii. Con el fin de calificar para un préstamo en efectivo, el Propietario debe cumplir los siguientes requisitos:
 - 1. Estar al corriente en el pago de las cuotas de la HOA (si procede)
 - 2. Al corriente y en cumplimiento de la supervisión anual más reciente de los requisitos del programa THAP
 - 3. No estar en situación de impago de la primera hipoteca y no tener registrada ninguna notificación de impago (NOD) en los últimos 12 meses

4. No haber incurrido en ningún otro incumplimiento de los requisitos del programa

3.3 Vendedores THAP

- A. Importe de la financiación: Los montos de financiamiento para que el Vendedor THAP escriba una unidad de vivienda al 245% del AMI o menos es el 16% del Valor Justo de Mercado o \$150.000, lo que sea menor.
- B. Precio de venta: El precio de venta del Vendedor THAP no puede superar los \$787,500 dólares.
- C. Compradores Cualificados: El Vendedor THAP debe vender la vivienda a un Hogar Comprador Cualificado.

3.4 Empresas locales

Las empresas locales pueden ser compensadas por vender o alquilar viviendas a hogares compradores cualificados o a hogares inquilinos cualificados.

- A. Elegibilidad: Una persona física que sea propietaria de una Empresa Local, tal y como se define en la Sección 2, un fideicomiso familiar con un fideicomisario que sea propietario de una Empresa Local, o una entidad que sea propietaria en común de cualquier cantidad con una Empresa Local pueden solicitar el THAP como Empresa Local.
- B. Importes de financiación: Los importes de financiación para que las empresas locales escriban unidades de vivienda restringidas al 245% AMI o inferior es del 16% del precio de compra final o del valor justo de mercado, el que sea menor.
- C. Precio de compra inicial: Los límites del precio de compra inicial para las Empresas Locales se determinarán caso por caso.
- D. Tarifas de alquiler: Consulte la sección 7 para obtener información sobre el alquiler de una unidad THAP.

3.5 Requisitos especiales

Todas las unidades de vivienda en una propiedad restringida por escritura a través de THAP estarán sujetas a los requisitos de THAP y a la Restricción de Escritura, incluyendo todas las unidades de vivienda accesorias, unidades de vivienda accesorias menores, unidades dúplex y multiplex. Si la propiedad adquirida con fondos del THAP se renueva durante la vigencia de la Restricción de Escritura para añadir una(s) unidad(es) de vivienda adicional(es), unidad de vivienda accesoria o unidad de vivienda accesoria secundaria, incluso a través de una división de lotes, la(s) unidad(es) de vivienda adicional(es) estará(n) sujeta(s) a los requisitos del THAP y a la Restricción de Escritura.

SECCIÓN 4 - PROCESO DE SOLICITUD

Compradores y vendedores participan en procesos de solicitud similares, pero separados, para 1) la aprobación condicional; y 2) la aprobación final. Ambos son aprobados primero

condicionalmente para el programa antes de solicitar la aprobación de su unidad para la aprobación final y la distribución de los fondos.

Las solicitudes de las empresas locales deben ser aprobadas por el Ayuntamiento caso por caso.

Los fondos no se reservan con la aprobación condicional. El Ayuntamiento reserva fondos para la transacción por orden de llegada, según el orden de recepción de un contrato de venta ejecutado y la aprobación del comité de préstamos del Ayuntamiento.

4.1 Compradores Individuales

Los hogares compradores que solicitan la aprobación THAP participan en un proceso de solicitud de tres pasos.

Paso 1 Taller de educación sobre el programa

Los solicitantes potenciales deben asistir a un taller de orientación THAP obligatorio. El taller de orientación THAP se ofrecerá periódicamente como formación en directo y también como vídeo pregrabado.

Paso 2 Solicitud de comprador THAP y documentos de apoyo

El portal de solicitud de preaprobación del programa se abrirá para el solicitante poco después de que comience el Taller educativo del programa y se le invitará a presentar una solicitud de preaprobación del programa completa con todos los documentos justificativos requeridos. Las solicitudes se aceptarán de forma continua. El solicitante debe presentar un paquete completo de solicitud de preaprobación del programa con una carta de preaprobación del prestamista con un importe máximo de préstamo y documentación acreditativa para verificar la condición de trabajador local y los ingresos y el tamaño de la unidad familiar para la preaprobación. El solicitante será notificado de su estado de preaprobación o denegación por escrito después de la revisión de la solicitud por el Administrador del Programa en el orden en que se recibe.

La solicitud de preaprobación del programa requiere:

- Para los empleados, los cuatro recibos de cheques más recientes de cada trabajo de los últimos 12 meses.
- En el caso de trabajadores autónomos o propietarios de empresas, los estados de pérdidas y ganancias trimestrales más recientes.
- Declaraciones de impuestos y W-2/1099 de los dos últimos años
- Los tres extractos más recientes de todas las cuentas de activos
- Carta de precalificación hipotecaria fechada en los últimos seis meses

No se tendrán en cuenta las solicitudes incompletas. Los solicitantes dispondrán de un máximo de dos oportunidades durante 10 días hábiles para aportar los documentos adicionales que falten o aclaratorios. Si la solicitud sigue careciendo de información o documentación después de dos intentos en 10 días laborables, el Programa quedará descalificado.

Si se aprueba, el administrador del programa emitirá al solicitante una carta de preaprobación válida durante 6 meses que le permitirá presentar una solicitud final (que se explica más

adelante) para calcular el importe de la financiación. La preaprobación del Programa no es una garantía o reserva de fondos.

Paso 3 *Solicitud de propiedad*

El solicitante debe presentar una solicitud de propiedad dentro de los 3 días de la ejecución de un contrato de compra. Es fundamental que los solicitantes presenten la solicitud de propiedad a tiempo, ya que no se garantiza la disponibilidad de fondos ni la aprobación final. Si la solicitud de propiedad no se presenta en el plazo de 3 días desde la firma del contrato de compra, el solicitante quedará descalificado del programa.

La solicitud de propiedad requiere:

- Contrato de compraventa
- Formulario de reconocimiento del programa
- Informe preliminar del título de propiedad
- Contactos del agente de préstamos y de la inmobiliaria

El Ayuntamiento confirmará por escrito que la propiedad es elegible para la participación THAP y el Administrador THAP coordinará con el solicitante y su agente de bienes raíces, oficial de préstamos y compañía de títulos para recopilar la documentación requerida.

4.2 Vendedores De THAP

El Ayuntamiento anima a los vendedores a que se pongan en contacto con la administración del programa THAP para vender su vivienda a compradores ya aprobados condicionalmente o a que trabajen con los compradores potenciales del vendedor para conseguir la aprobación del programa THAP.

Los formularios de solicitud de THAP para vendedores se pueden encontrar en el sitio web de THAP del Ayuntamiento, y las solicitudes se aceptan de forma continua. No se tendrán en cuenta las solicitudes incompletas.

Paso 1 *Solicitud de vendedor THAP y documentos justificativos*

Los vendedores solicitantes de THAP deben presentar un paquete de solicitud de THAP completo con documentos justificativos que incluyan una factura de impuestos sobre la propiedad, extractos bancarios actuales e identificación personal y una tasación del valor justo de mercado. El Administrador de THAP revisará el paquete de solicitud del vendedor para determinar si se aprueba o rechaza condicionalmente.

Si se aprueba, el Administrador del Programa emitirá unas cartas de Vendedor aprobado condicionalmente válidas durante 9 meses que permitirán al Vendedor THAP presentar una Solicitud de Propiedad (que se explica más adelante) y solicitar financiación. La aprobación condicional no es una garantía ni una reserva de fondos. El Ayuntamiento reserva fondos para la transacción por orden de llegada, según el orden de recepción de un contrato ejecutado y la aprobación del comité de préstamos.

Paso 2 *Solicitud de propiedad*

El solicitante vendedor debe presentar una solicitud de propiedad en los 3 días siguientes a la firma del contrato de compra. Es fundamental que los solicitantes presenten la solicitud de propiedad a tiempo, ya que no se garantiza la disponibilidad de financiación ni la aprobación final. Si la solicitud de propiedad no se presenta en el plazo de 3 días desde la firma del contrato de compra, el programa quedará descalificado.

La solicitud de propiedad del vendedor requiere:

- Notificación de intención de proceder (el formulario se facilitará a los solicitantes tras la aprobación condicional del programa)
- Formulario de reconocimiento del programa
- Fecha de solicitud de financiación
- Reconocimiento de que todas las tasas asociadas a la puesta en marcha del programa THAP correrán a cargo del vendedor.

El Ayuntamiento confirmará por escrito que la propiedad reúne los requisitos para participar en el programa THAP.

4.3 Empresas locales

Las propuestas de empresas locales para el Programa THAP serán revisadas por el Ayuntamiento y aprobadas caso por caso. El Administrador del Programa consultará con cada solicitante sobre la solicitud y el proceso de restricción de escrituras.

El proceso de solicitud es el siguiente:

Paso 1 Formulario de interés para empresas locales

Complete el Formulario de interés para empresas locales, junto con una propuesta sobre cómo se pueden utilizar los fondos de THAP. El Formulario de Interés para Promotores está disponible en la página web THAP del Ayuntamiento.

Paso 2 Revisión de la solicitud

Las solicitudes de las empresas locales serán revisadas por el Administrador del Programa para garantizar que la propuesta cumple los requisitos y objetivos de THAP.

Paso 3 Finalización de la solicitud

El Ayuntamiento y el Administrador del Programa se reunirán con el solicitante para finalizar la solicitud de negocio local.

Paso 4 Presentación al Ayuntamiento

Las solicitudes de empresas locales que cumplan los requisitos y objetivos del Programa se presentarán al Ayuntamiento con la asistencia del solicitante.

SECCIÓN 5 - PROCESO DE COMPRA

El Administrador del Programa guiará a compradores, vendedores, agentes inmobiliarios, prestamistas y compañías de títulos a través del proceso de compra THAP, incluida la coordinación de la revisión y ejecución de documentos.

El Administrador del Programa llevará a cabo una cita telefónica formal previa a la financiación con los compradores y vendedores para responder a preguntas sobre el proceso de financiación, los requisitos del Programa y la ejecución de los documentos legales.

5.1 Representación por un agente inmobiliario

Todos los compradores deben identificar a un agente inmobiliario que les represente en el proceso de compra de la vivienda. En el sitio web THAP del Ayuntamiento figura una lista de agentes inmobiliarios locales familiarizados con el programa. Los compradores pueden trabajar con un agente inmobiliario que no figure en la lista.

5.2 Requisitos del título

Todos los miembros adultos de la unidad familiar deben firmar las restricciones de la escritura y figurar como propietarios o copropietarios en el título de propiedad de la unidad en el momento de la compra, con las siguientes excepciones:

- A. Dependientes legales de los titulares declarados en la declaración de la renta federal más reciente. Los cónyuges o parejas de hecho no se consideran dependientes.
- B. Miembros del hogar menores de 24 años que sean hijos de un titular que residirán en la vivienda como residencia principal, independientemente de que figuren como dependientes en el formulario de impuestos federales de un titular.
- C. No es necesario añadir al préstamo a todos los miembros adultos de la unidad familiar.
- D. El requisito de que todos los miembros adultos figuren en el título podrá evaluarse caso por caso.

5.3 Contrato de compraventa

- A. El agente inmobiliario del comprador debe enviar un paquete de oferta completo con un contrato de compraventa de vivienda en nombre del solicitante al agente de ventas por correo electrónico antes de las 17:00 horas de la fecha de vencimiento de la oferta. El cierre de la plica no puede ser antes de 30 días y, en la mayoría de los casos, la plica tendrá que ser de al menos 30 pero hasta 45 días.
- B. El comprador dispone de tres (3) días naturales a partir de la fecha de firma del contrato de compraventa para presentar el contrato completo al Administrador del Programa. El contrato de compra debe incluir al menos un período de cierre de plica de 30 días. El comprador o su agente enviarán una copia del contrato de compra totalmente firmado al Administrador del Programa. El prestamista y el agente inmobiliario son responsables de mantener informado al comprador de los plazos clave.

5.4 Tasación del valor justo de mercado

- A. Compradores: El agente de préstamos del comprador garantizará que se solicite la tasación del valor justo de mercado en un plazo de cinco (5) días a partir de la aceptación de la oferta del comprador por parte del vendedor. El Administrador del Programa recibirá una copia y la revisará para asegurarse de que la tasación sea realizada adecuadamente por un tasador cualificado y que no se utilicen unidades THAP como comparación. Los compradores son responsables de todos los gastos relacionados con la tasación. La financiación final de THAP se basará en la tasación. Las tasaciones deben estar fechadas en un plazo máximo de 90 días a partir de la solicitud.
- a. El personal del Ayuntamiento comparará la tasación con los registros de permisos de construcción de la propiedad para confirmar que la descripción de la tasación coincide con los registros de permisos de construcción.
- B. Vendedores: THAP requiere una copia de la tasación de mercado justo del comprador. Los solicitantes son responsables de todos los honorarios asociados con la evaluación.
- a. El personal del Ayuntamiento comparará la tasación con los registros de permisos de construcción de la propiedad para confirmar que la descripción de la tasación coincide con los registros de permisos de construcción.

5.5 Presentación del primer préstamo

Quince (15) días hábiles antes del cierre de la plica Los compradores presentarán al Administrador del Programa:

- Primera solicitud de préstamo hipotecario residencial - Formulario 1003
- Resumen de transmisión de la suscripción - Formulario 1008
- Estimación del préstamo
- Tasación del valor justo de mercado fechada en un plazo de 90 días a partir de la fecha de la solicitud
- Informe preliminar del título
- Confirmación de recepción de inspecciones generales y de plagas de la propiedad fechadas en un plazo de 90 días
- Confirmación de los nombres de los compradores y de los derechos adquiridos

SECCIÓN 6- VENTA DE UNA UNIDAD THAP

Los propietarios THAP sólo pueden vender su unidad a un comprador cualificado o una Empresa Local. Los compradores posteriores de la unidad THAP estarán sujetos a los requisitos actuales de cualificación del programa. Los propietarios deben anticipar que una unidad THAP puede venderse a un precio inferior al valor de mercado porque el comprador calificado debe cumplir los requisitos de ingresos y empleo y aceptar firmar la restricción de escritura sin el beneficio de recibir fondos THAP.

La siguiente tabla describe los pasos principales y los plazos de tramitación aproximados que los propietarios THAP pueden esperar para la mayoría de las ventas. Todos los plazos de tramitación indicados son estimaciones y no se garantiza ningún plazo específico.

Plazos de tramitación de la reventa	
Pasos	Tiempo estimado
Envío del paquete de notificación de intención de venta	5 días
Inspección visual y preparación de la unidad para la venta	10 días
Publicidad	Por determinar, en función de las condiciones del mercado
Revisión de la solicitud - Concesión de la aprobación condicional	10 días
Ratificación del contrato de venta (cierre a 30 días)	5 días
Aprobación del primer préstamo - Presentación del paquete del prestamista	15 días
Revisión final - Emisión de la aprobación final y de los documentos del programa	10 días
Cierre	3 días
Total de días naturales	~ 70 días

- A. Notificación de intención de venta: Una vez que un propietario ha decidido vender su unidad, el dueño debe ponerse en contacto con el Administrador del THAP y presentar una notificación de intención de venta. El Administrador del THAP proporcionará al propietario una respuesta formal y consultará con el propietario sobre cómo proceder. El propietario puede proporcionar su propio comprador elegible para el programa o puede solicitar que el administrador comparta el listado con todos los solicitantes preaprobados.
- B. Aprobación: El Administrador del Programa coordinará con el Comprador la cumplimentación de una Solicitud de Pre-Aprobación con los documentos justificativos actualizados para determinar la elegibilidad para el Programa. Tras la aprobación, el Administrador del Programa enviará una carta de aprobación al Comprador y al Vendedor.
- C. Depósito en garantía: El Administrador del THAP se coordinará con el comprador, el agente inmobiliario, el prestamista y la compañía de títulos para completar todos los pasos del depósito en garantía descritos en la Sección 6.
- D. Cuota de Reventa: Tras la venta o transferencia de cualquier unidad THAP, independientemente de la causa de la venta, el vendedor será responsable de pagar una cuota de reventa como se especifica en el calendario de tarifas adoptado por el ayuntamiento, pagable al ayuntamiento de Truckee.

SECCIÓN 7 - ALQUILER DE UNA UNIDAD THAP

Los propietarios THAP están autorizados a alquilar sus unidades THAP bajo ciertas condiciones.

7.1 Requisitos para el alquiler

Los arrendamientos y arrendatarios/subarrendatarios propuestos deberán cumplir todos los criterios siguientes.

A. Tarifa de alquiler: La tarifa máxima de alquiler que se permite cobrar por una Unidad THAP es el 30% del 245% del AMI ajustado al tamaño de la habitación.

Estudio	1-Habitación	2-Habitaciones	3-Habitaciones
(245% AMI HH* 1 /12) x 0.3	(245% AMI HH 2 /12) x 0.3	(245% AMI HH 3 /12) x 0.3	(245% AMI HH 4 /12) x 0.3

*Tamaño del hogar

B. Requisitos del inquilino

- Las Unidades THAP sólo se arrendarán o alquilará a un Hogar de Inquilinos Cualificado.
- El Inquilino Cualificado debe ocupar la Unidad THAP como su residencia principal.

C. Período de arrendamiento: El período inicial de arrendamiento debe ser de un mínimo de 12 meses y puede ser de mes a mes a partir de entonces con el mismo inquilino. Todos los contratos de arrendamiento deben formalizarse por escrito.

D. Acuerdo de ocupación posterior al cierre: Los Propietarios Cualificados que tengan un Acuerdo de Ocupación Posterior al Cierre (también conocido como alquiler de vuelta) incluido en el contrato de compra de la Unidad THAP pueden alquilar a un inquilino no cualificado durante un periodo no superior a 60 días, tal y como se indica en el Acuerdo de Ocupación Posterior al Cierre.

E. Arrendamientos separados: Si se alquilan habitaciones individuales en arrendamientos separados, cada arrendatario debe cumplir todos los requisitos para ser inquilino.

F. Cuota de arrendamiento: A los propietarios se les cobrará una cuota anual de arrendamiento, como se especifica en el calendario de tarifas adoptado por el Ayuntamiento, que se pagará a el Ayuntamiento de Truckee a la ejecución del contrato de arrendamiento para cubrir una parte de los gastos administrativos asociados con la supervisión del alquiler de la vivienda THAP.

7.2 Proceso de alquiler

A. Cualquier propuesta de arrendamiento y cada inquilino o subinquilino deben ser aprobados previamente por el Administrador del Programa.

B. El Programa no alquila ni arrienda Unidades THAP directamente a inquilinos ni verifica el crédito de los inquilinos en nombre de los propietarios.

- C. El Administrador del Programa no es un arrendador ni un administrador de propiedades.
- D. El Administrador del Programa coordina con los Propietarios que están interesados en alquilar una Unidad THAP para confirmar que los inquilinos seleccionados por el propietario califican para el Programa antes de que se firme el contrato de arrendamiento. Los Propietarios son responsables de garantizar que sus inquilinos cumplan con los criterios del contrato de arrendamiento (por ejemplo, puntaje crediticio, historial de desalojos, mascotas, número de personas en el hogar, etc.) antes de que el Administrador del Programa verifique la elegibilidad para el programa.

7.3 Alquiler a corto plazo

La renta temporal, el alquiler de una unidad THAP como renta temporal alojada, o el alquiler de una unidad THAP por un plazo de alquiler inferior a 12 meses, no está permitido bajo ninguna circunstancia.