



Preguntas frecuentes generales sobre el Programa de Acceso a una Vivienda de Truckee (THAP)

¿Qué es el Programa de Acceso a una Vivienda de Truckee??

El Programa de Acceso a una Vivienda de Truckee (THAP) conserva, produce y protege viviendas con el fin de 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 desarrolladores para que reserven viviendas para trabajadores locales con ingresos cualificados mediante una restricción de escritura de cincuenta y cinco años.

¿Qué es una restricción de escritura y cómo limitará el uso futuro de la propiedad?

Una restricción de escritura es un acuerdo vinculante que impone restricciones permanentes a la propiedad. En el caso de este programa, la restricción de la escritura limitará el uso de la unidad como residencia a tiempo completo, y los ocupantes deberán cumplir los requisitos de ingresos y empleo.

¿Qué es una unidad del Programa de Acceso a una Vivienda de Truckee?

Una unidad THAP es una unidad de vivienda que está restringida por la escritura de manera que sólo puede ser utilizada como residencia a tiempo completo y debe ser comprada o alquilada a un hogar que cumpla los requisitos regionales de empleo e ingresos del programa THAP.

¿Cuánto dinero puedo recibir para poner una restricción de escritura en mi propiedad?

La cantidad pagada por cada restricción de escritura no superará el menor de los siguientes importes: el 16% del valor de una vivienda (determinado por una tasación del valor justo de mercado) o \$150,000 dólares.

¿Qué ocurre con la restricción de escritura cuando vendo mi propiedad con restricción de escritura?

La restricción de escritura permanecerá con la propiedad si ésta se vende dentro del plazo de restricción de escritura de cincuenta y cinco años. Esto significa que los términos por los que se restringe la propiedad se restablecerán durante cincuenta y cinco años para el siguiente propietario.

¿De dónde vienen los fondos de este programa?

Los fondos de este programa proceden de la Medida K, una medida de ingresos del Impuesto sobre la Ocupación Transitoria (TOT). [Aprenda más sobre la Medida K aquí.](#)

¿Cuánto dura la restricción de escritura?

El plazo de la restricción de escritura es por cincuenta y cinco años.

Requisitos para los participantes

¿Quién puede participar en el programa?

- Los compradores pueden solicitar una compensación de hasta \$150,000 para un precio máximo de compra de vivienda de \$937,500. El pago puede utilizarse para ayuda al pago inicial, renovaciones u otros gastos.
- Los vendedores pueden vender a un precio reducido y solicitar una compensación para compensar la diferencia entre el precio reducido y el valor de tasación.
- Las empresas locales pueden solicitar una compensación para alquilar o vender viviendas a trabajadores locales, incluidos los suyos propios.
- Los desarrolladores pueden solicitar una compensación por construir viviendas para venderlas o alquilarlas a trabajadores locales.

¿Cómo se define 'trabajador local' o 'empleo local'?

Un hogar debe tener al menos un miembro que esté actualmente empleado 30 horas o más por semana, que cumpla con el equivalente de empleo a tiempo completo con verificación del empleador, o que tenga una oferta por escrito de empleo a tiempo completo en un sitio de empleo 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.

¿Puedo participar en este programa si vivo en Truckee, pero trabajo de manera remota?

Sí, si su empleador está ubicado dentro de los límites del TTUSD y usted está empleado 30 horas o más por semana, cumple con la equivalencia de empleo de tiempo completo con verificación del empleador, o tiene una oferta por escrito para empleo de tiempo completo en un sitio de empleo dentro de los límites geográficos del Distrito Escolar Unificado de Tahoe Truckee. Si su empleador remoto no se encuentra dentro de los límites del TTUSD, al menos un miembro del hogar debe cumplir con el requisito de empleo local.

¿Puedo participar en este programa si trabajo por cuenta propia y mi negocio está ubicado en Truckee?

Sí, esto cumple con la definición de empleo local bajo las directrices del programa.

Estoy planeando mudarme a Truckee y tengo una oferta de trabajo en la zona de Truckee, pero todavía no he empezado a trabajar. ¿Puedo aplicar para participar en el programa THAP?

Sí, una oferta escrita de empleo a tiempo completo cumple los requisitos. En el caso de una oferta por escrito, el Administrador de THAP verificará el empleo después de la fecha de inicio del empleo.

¿Cuáles son los límites de ingresos para los compradores de vivienda?

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% de los ingresos medios del área (AMI) para el condado de Nevada. Los límites de ingresos actuales están disponibles en la página web de Vivienda del Ayuntamiento de Truckee.

¿Hay límites de bienes?

Para los solicitantes de compra de vivienda, los activos líquidos no deben superar el 30% del precio de venta de la vivienda destinada a la compra. Consulte la Sección 8.3 de las Directrices del Programa para obtener más información sobre cómo se determinan los activos. No existen límites de activos para participar en el programa como vendedor, empresa local o promotor.

¿Puede una empresa local participar en el programa THAP?

Sí, las empresas locales pueden participar en el programa, con los ocupantes de la propiedad sujetos a restricciones de alquiler como se indica en la Sección 3.1 de las Directrices del Programa. No es necesario que los ocupantes sean empleados de la empresa local, pero sí que cumplan los requisitos de empleo local.

¿Cuál es la definición de "empresa local"?

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

¿Puede un desarrollador inmobiliario participar en el programa THAP?

Habrà una asignación de fondos independiente para los fondos del Programa THAP con el fin de incentivar a los constructores y desarrolladores inmobiliarios para que restrinjan por escritura unidades adicionales de vivienda para la venta en sus proyectos. Consulte la sección 3.1 de las Directrices del Programa para obtener más información.

¿Tengo que ser comprador por primera vez para participar?

No, este programa no está limitado a los compradores de su primera vivienda.

¿Existen requisitos de no discriminación?

El programa se aplicará de forma coherente con el compromiso del Ayuntamiento de no discriminación. Ninguna persona será excluida de la participación en, negado el beneficio de, o ser objeto de discriminación en virtud de cualquier programa o actividad financiada en su totalidad o en parte con fondos del Ayuntamiento sobre la razón de edad, ascendencia, color, credo, discapacidad física o mental o minusvalía, estado civil o familiar, condición médica, origen nacional, raza, religión, género u orientación sexual o cualquier otra causa arbitraria.

¿Necesito ser ciudadano estadounidense para participar en el programa?

No, no hay restricciones en cuanto a la ciudadanía.

Tengo previsto vender una casa que poseo en Truckee. ¿Puedo participar en el programa para conservar mi casa como vivienda para trabajadores?

Sí, los propietarios de Truckee que están vendiendo sus casas pueden participar. El programa puede comercializar la propiedad del vendedor a los actuales hogares compradores aprobados o acelerar el comprador elegido por el vendedor para calificar y participar en el Programa

Requisitos de la propiedad THAP

¿Cuáles son los límites geográficos de las propiedades que pueden participar en el programa?

Las propiedades compradas con fondos del programa deben estar dentro de los límites del Pueblo de Truckee. Para asegurarse de que una propiedad está dentro de los límites del Pueblo de Truckee, compruebe la dirección o el Número de Parcela del Tasador (APN) en el [Mapa GIS del Ayuntamiento de Truckee](#)

¿Puedo comprar una casa situada en el este del condado de Placer?

No, las propiedades adquiridas con fondos del programa deben estar dentro de los límites del Pueblo de Truckee. El Condado de Placer tiene un programa similar, el Programa de Preservación de Viviendas para Trabajadores. [Haga clic aquí para más información sobre programa del Condado de Placer.](#)

¿Puedo comprar una casa situada en una zona no incorporada del Condado de Nevada?

No, las propiedades compradas con fondos del programa deben estar dentro de los límites del Pueblo de Truckee, no en la zona no incorporada del Condado de Nevada.

¿Qué casas están disponibles a través del programa THAP?

Este programa no está limitado a casas, condominios o apartamentos específicos. Los solicitantes compradores o vendedores de casas pueden aplicar para participar en el programa para comprar o vender cualquier casa dentro de los límites del Pueblo de Truckee con un valor de mercado tasado de hasta \$937,500. Los detalles de la propiedad para las empresas y promotores locales se negociarán caso por caso.

¿Qué pasa si la unidad que deseo comprar tiene violaciones del Código?

Los fondos del programa no se pueden utilizar para comprar propiedades con infracciones de código conocidas o casos de infracción de código abiertos.

¿Se puede poner una restricción de escritura en una propiedad que poseo actualmente y planeo seguir viviendo en ella o alquilarla a largo plazo para obtener fondos del programa THAP?

No, este programa sólo proporcionará financiación de restricción de escrituras en el momento de la venta.

¿Puedo comprar una propiedad a mi arrendador? ¿Puedo vender una propiedad a mi inquilino?

Sí, las transacciones entre propietarios e inquilinos están permitidas por el programa, a menos que el propietario y los inquilinos sean parientes.

Preguntas frecuentes sobre el proceso de solicitud

¿Cómo puedo aplicar al programa?

Compradores: Hagan clic aquí para la Guía Rápida de Solicitud para Compradores.

Vendedores: Hagan clic aquí para la Guía Rápida de Solicitud para Vendedores.

Empresas y desarrolladores locales: Llene el [Formulario de Interés de las Empresas y Desarrolladores Locales](#), y envíelo por correo electrónico a THAP@townoftruckee.com.

¿Cuáles son los siguientes pasos después de que se apruebe mi solicitud del programa THAP?

Después de asistir a un taller educativo sobre el programa THAP y presentar la solicitud aprobada y los documentos justificativos, recibirá una carta de aprobación condicional válida durante 9 meses mientras busca una vivienda. En los 3 días siguientes a la firma del contrato de compra, deberá presentar una solicitud de propiedad para determinar si ésta reúne los requisitos del programa THAP. El Administrador del Programa confirmará la elegibilidad por escrito, y coordinará con usted y su agente inmobiliario, agente de préstamos, y la compañía de título para recoger la documentación requerida.

¿Qué documentos necesito para solicitar el programa THAP?

Los dos recibos de sueldo más recientes de cada empleo en los últimos 12 meses; estados de ganancias y pérdidas actuales si trabaja por cuenta propia o es propietario de un negocio; declaraciones de impuestos y W-2/1099; estados de cuenta bancarios y de activos actuales; y una carta de precalificación de [un prestamista preaprobado](#).

¿Quién revisa mi solicitud y determina si cumplo con los requisitos?

Para los particulares, las solicitudes serán revisadas por el Administrador del Programa y el Comité de Préstamos. Para promotores y empresas locales, las solicitudes serán revisadas por el Administrador del Programa y el Comité de Préstamos y deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento.

Una vez aprobada mi solicitud, ¿cuánto tiempo tendré para encontrar una vivienda para comprar?

Los compradores aprobados recibirán una carta de aprobación condicional válida durante 9 meses. Puede concederse una prórroga adicional de 90 días.

Preguntas frecuentes sobre el proceso de compra

¿Cómo se determina el importe de la financiación?

El importe de la financiación THAP para compradores a cambio de una restricción de escritura se revisará caso por caso y se evaluará en función de factores como la

ubicación, el acceso a servicios, la antigüedad de la vivienda, etc. El valor de una vivienda se determinará mediante una tasación del valor justo de mercado.

¿Para qué puedo utilizar la financiación? ¿Tiene que utilizarse para el pago inicial?

El programa no tiene restricciones en cuanto al uso de la financiación. Por ejemplo, puede utilizarse para el pago inicial, los gastos de cierre, las reparaciones de la vivienda, etc. No tiene por qué utilizarse para los gastos de la vivienda.

¿Qué tipos de préstamo están permitidos?

El primer préstamo hipotecario debe ser una hipoteca convencional a tipo fijo a 30 años, totalmente documentada.

¿Están permitidos los préstamos hipotecarios a tipo variable?

No. Entre los tipos de préstamo prohibidos se incluyen los de ingresos declarados, tipo variable, sólo interés, amortización negativa, préstamos privados y préstamos con pagos globales.

¿Puedo utilizar un cofirmante?

No, los solicitantes no pueden utilizar un cofirmante o aval cuando reúnan los requisitos para la primera hipoteca.

¿De cuánto debo disponer como pago inicial para participar en el programa?

No hay un requisito mínimo de pago inicial para el THAP, pero los solicitantes deben ser capaces de calificar para una primera hipoteca convencional para participar.

Restricciones de uso de la unidad THAP

Si compré mi casa a través del programa THAP y los ingresos de mi hogar con el tiempo aumentan por encima del límite de ingresos del programa o cambio de trabajo a uno que no esté dentro de los límites TTUSD, ¿voy a estar obligado a vender la casa?

No, los requisitos de ingresos y empleo sólo deben cumplirse en el momento de la compra.

¿Cuáles son los requisitos de ocupación de las unidades adquiridas a través del Programa?

Todos los miembros del hogar deben ocupar la unidad THAP como su residencia principal un mínimo de 10 de los 12 meses dentro de un año natural. En las condiciones particulares especificadas en la sección 7.2 de las Directrices del Programa, el Ayuntamiento puede autorizar al propietario a alquilar su vivienda a un inquilino que cumpla los requisitos del programa.

¿Puedo alquilar a corto plazo una vivienda adquirida a través del programa THAP?

No, las unidades adquiridas a través del programa no pueden alquilarse a corto plazo ni utilizarse como hoteles.

¿Puedo alquilar a largo plazo una unidad adquirida a través del programa THAP?

Sí, los propietarios podrán alquilar a largo plazo a un inquilino que cumpla los requisitos del programa. Consulte la sección 7.2 de las Directrices del Programa para obtener más información.

¿Puedo refinanciar mi vivienda adquirida a través del programa THAP?

Sí, los propietarios pueden refinanciar su primer préstamo hipotecario, pero existen restricciones en cuanto a la cantidad recibida por la refinanciación. Si un propietario está interesado en refinanciar, primero debe ponerse en contacto con el Administrador del Programa para obtener la aprobación y la solicitud de subordinación.

¿Puedo obtener una línea de crédito con garantía hipotecaria (HELOC) para mi vivienda adquirida a través del programa THAP?

No, no se permiten HELOC, préstamos sobre el capital de la vivienda ni hipotecas inversas.

¿Puedo "comprar" la restricción de la escritura?

No, la restricción de la escritura no se puede comprar.

¿Existe un límite de revalorización de las unidades?

No, no hay límite de revalorización para las unidades adquiridas a través del programa.

¿Existe un límite en el número de propiedades que puedo escriturar a través del programa THAP?

No, no hay límite en el número de propiedades que se pueden restringir a través del programa. Sin embargo, en el caso de los particulares, las propiedades adquiridas a través del programa THAP deben estar ocupadas por el propietario, con excepciones limitadas para el alquiler a largo plazo (véase el apartado 7.2 de las Directrices del Programa). Para los desarrolladores y las empresas locales, la participación en el programa debe ser aprobada caso por caso por el Ayuntamiento.