



---

## PROGRAMA DE VIVIENDAS COSTEABLES DE MUELLER

### **PREGUNTAS Y RESPUESTAS FRECUENTES**

---

Esta información se actualizó por última vez en: 12/14/20.

Esta información se proporciona como un recurso general y no pretende describir o divulgar por completo todos los requisitos o restricciones del Programa de viviendas costeables de Mueller.

Las reglas del programa están sujetas a cambios.

---

### ÍNDICE DE CONTENIDO

---

Artículo	Página	Preguntas
Resumen y antecedentes	2-3	1-8
Acerca de las casas	4-5	9-14
Elegibilidad	6-8	15-26
Proceso de aplicación	9	27-29
Información de financiamiento	10-11	30-35
Después de la mudanza / Reventa de una vivienda costeable	12-13	36-40
Oportunidades para rentar	14	41-43

*Esta información se proporciona como un recurso general y no pretende describir o divulgar por completo todos los requisitos o restricciones del programa de viviendas asequibles de Mueller. Las reglas del programa están sujetas a cambios. Igualdad de oportunidades de vivienda.*



---

## RESUMEN Y ANTECEDENTES

---

### 1. ¿Mueller ofrece viviendas costeables?

El programa de viviendas costeables de Mueller incluye el 25% del total de residencias en venta y alquiler en toda la comunidad. Cada fase nueva de construcción de viviendas en venta o alquiler puede tener aproximadamente 25% de esas viviendas en el programa de viviendas costeables de Mueller, siempre que la comunidad en total alcance el 25%.

Las casas costeables en venta se intercalan dentro de cada fase. Hay viviendas costeables en alquiler disponibles en las comunidades de apartamentos de Mueller, así como en propiedades designadas que están destinadas a personas mayores y familias trabajadoras, que son predominantemente costeables. Todas las propiedades de alquiler tendrán al menos el 10% de sus apartamentos en el programa de viviendas costeables de Mueller.

### 2. ¿Qué significa "costeable" o "asequible" en Mueller?

La palabra "costeable o asequible" es un término subjetivo, lo que significa que está abierto a la interpretación. Algo puede ser costeable para alguien, pero no para otra persona. En Mueller, "costeable o asequible" significa casas de alta calidad construidas de acuerdo con las mismas pautas de diseño de Mueller que todas las casas de Mueller, y con un precio para familias con ingresos más bajos que lo que se considera promedio en el área de Austin (ingreso familiar promedio, o MFI).

### 3. ¿Las viviendas costeables de Mueller se parecen a otras viviendas?

Si. Todas las viviendas en Mueller, en todos los rangos de precios, están diseñadas de acuerdo con las pautas de diseño de Mueller, que se rigen por el Consejo de Nueva Construcción de Mueller. El programa de viviendas costeables de Mueller incluye casas, condominios y apartamentos de acuerdo con el plan maestro y las pautas de diseño de Mueller.

Generalmente, las compañías que construyen viviendas costeables en Mueller también están construyendo otras viviendas en la comunidad. Las casas costeables en venta de Mueller cumplen con las normas S.M.A.R.T. de la Ciudad de Austin Housing™ y deben obtener una calificación mínima de tres estrellas en el programa Austin Energy Green Building.

### 4. ¿Quién es **Catellus** y cuál es su papel en el Programa de Viviendas Costeables de Mueller?

*Esta información se proporciona como un recurso general y no pretende describir o divulgar por completo todos los requisitos o restricciones del programa de viviendas asequibles de Mueller. Las reglas del programa están sujetas a cambios. Igualdad de oportunidades de vivienda.*



Catellus es el desarrollador principal de Mueller y tiene la responsabilidad del desarrollo general de la comunidad, incluida la creación inicial y la supervisión del programa de viviendas costeables de Mueller.

**5. ¿Quién es [Mueller Foundation](#) y cuál es su papel en el Programa de Viviendas Costeables de Mueller?**

Mueller Foundation es una corporación sin fines de lucro 501 (c) (3) creada por Catellus para apoyar la visión y los objetivos de la comunidad de Mueller, incluidas las viviendas costeables. Como resultado de la colaboración de Catellus, la ciudad de Austin y los constructores de viviendas en Mueller para alcanzar el objetivo de asequibilidad, las viviendas compradas en el programa de viviendas costeables de Mueller se venden por menos que una vivienda de precio convencional. Mueller Foundation y el propietario celebran un acuerdo de asequibilidad y una opción de compra para que las viviendas sean reconocidas por el distrito de tasación fiscal con una tasación más baja que la del mercado y para que cuando el propietario esté listo para vender, el proceso sea fácil de realizar y mantener la casa costeable para el próximo comprador a lo largo de los años. Consulte la Pregunta 40 para obtener información adicional.

**6. ¿Qué es [Community Wheelhouse](#) y cuál es su rol en el Programa de Viviendas Costeables de Mueller?**

Community Wheelhouse es el administrador del programa de viviendas costeables de Mueller. Community Wheelhouse trabaja con Catellus, los constructores de viviendas y Mueller Foundation para administrar los requisitos del programa relacionados con la compra, venta y mantenimiento de una viviendas costeables de Mueller. También apoyan a los compradores de vivienda antes y después del cierre, dirigiéndolos a recursos y respondiendo cualquier pregunta que puedan tener sobre el programa.

**7. ¿Qué es [HousingWorks Austin](#) y cuál es su rol en el Programa de Viviendas Costeables de Mueller?**

HousingWorks es una organización local sin fines de lucro 501 (c) (3) de viviendas costeables que tiene como objetivo, a través de la investigación, la educación y la promoción, aumentar la oferta de viviendas costeables en Austin. Sirven como consultores de la Mueller Foundation para la planificación estratégica a largo plazo del programa de viviendas costeables.

**8. ¿Quién participa contractualmente en la compra de una vivienda nueva en el Programa de Viviendas Costeables de Mueller?**

Los compradores de vivienda que hayan tomado la decisión de comprar una casa nueva en el Programa de Viviendas Costeables de Mueller y hayan calificado para el programa y para una hipoteca primaria firmarán un contrato de venta con el constructor de viviendas especificando los términos y condiciones de la venta. Incluido en el proceso de compra, se comprometerán a un contrato hipotecario con un prestamista principal, así como a un acuerdo de uso costeable con Mueller Foundation. A continuación, se proporcionan más detalles sobre esto.

*Esta información se proporciona como un recurso general y no pretende describir o divulgar por completo todos los requisitos o restricciones del programa de viviendas asequibles de Mueller. Las reglas del programa están sujetas a cambios. Igualdad de oportunidades de vivienda.*



---

## ACERCA LAS VIVIENDAS

---

### 9. ¿Cuáles son las constructoras de viviendas Costeables de Mueller?

- **David Weekley Homes**

Sitio web: [www.davidweekleyhomes.com](http://www.davidweekleyhomes.com)

Teléfono: 512-354-4274

Dirección: 2701 Sorin Street, Austin, TX 78723

*(Casas modelo para visitar; revisar el horario antes de llegar)*

Consultor Principal de Ventas: Vicky Fisher, 512-529-3933, [vfisher@dwhomes.com](mailto:vfisher@dwhomes.com)

- **Lennar Homes**, también conocidos como **CalAtlantic Homes**

Sitio Web: [www.lennar.com](http://www.lennar.com)

Teléfono: 512-489-6838

Dirección: 4401A Berkman Drive, Austin, TX 78723

*(Casas modelo para visitar; revisar el horario antes de llegar)*

Asesor de Casas Nuevas: Phillip Norris, 512-479-7300, [phillip.norris@lennar.com](mailto:phillip.norris@lennar.com)

### 10. ¿Cuántas casas habrá en la próxima sección de Mueller? ¿Y cuántas de ellas formarán parte del Programa de Viviendas Costeables de Mueller?

Habrá aproximadamente 370 viviendas en la próxima sección de viviendas de Mueller, de las cuales casi el 25% de ellas (aproximadamente 90 viviendas) serán parte del Programa de Viviendas Costeables de Mueller.

### 11. ¿Dónde se ubicarán estas viviendas costeables?

La próxima sección de viviendas de Mueller estará ubicada al este de Tilley Street, al sur de Zach Scott Street y al sur y al oeste de la continuación de Tom Miller Street. Estas casas estarán a poca distancia de la nueva escuela secundaria pública de Austin ISD (programada para abrir en agosto del 2022) y del campo de golf Morris Williams.

### 12. ¿Qué tipos de viviendas costeables habrá?

Las casas nueva de construcción, las casas de reventa y los alquileres costeables son parte del Programa de Viviendas Costeables de Mueller. Los constructores de viviendas podrán compartir más información sobre

*Esta información se proporciona como un recurso general y no pretende describir o divulgar por completo todos los requisitos o restricciones del programa de viviendas asequibles de Mueller. Las reglas del programa están sujetas a cambios. Igualdad de oportunidades de vivienda.*



las nuevas viviendas, una vez que sus planes sean definitivos. Visite el sitio web de Mueller Austin para obtener más información.

### **13. ¿Habrá viviendas costeables con tres o más dormitorios?**

Aunque los constructores de viviendas no han completado sus diseños para la siguiente sección de viviendas, creen que habrá algunas viviendas de tres y cuatro habitaciones.

### **14. ¿Las casas costeables tienen patios?**

Mueller se ha planificado e implementado teniendo en cuenta la densidad, lo que significa que las casas generalmente se encuentran en lotes más pequeños con menos espacio para patios privados o laterales. En cambio, casi todas las casas en Mueller están a menos de 600 pies de un parque o espacio abierto. En esta próxima sección de viviendas, las familias tendrán acceso cercano a todos los parques de Mueller, incluidos los parques Jessie Andrews y John Gaines ya establecidos y cercanos, además del parque Southeast Greenway, que está en construcción, y otro parque nuevo que se construirá a medida que se construyan las nuevas casas. Haga clic [aquí](#) para obtener más información sobre los parques y espacios abiertos de Mueller.

*Esta información se proporciona como un recurso general y no pretende describir o divulgar por completo todos los requisitos o restricciones del programa de viviendas asequibles de Mueller. Las reglas del programa están sujetas a cambios. Igualdad de oportunidades de vivienda.*



---

## ELIGIBILIDAD

---

### 15. ¿Quién es elegible para una vivienda costeable en Mueller?

Las unidades a la venta en el Programa de Viviendas Costeables de Mueller se comercializarán principalmente para familias en o por debajo del 80% del ingreso familiar promedio (MFI) de Austin. Para las unidades de alquiler, el punto de referencia de asequibilidad general es el 60% del MFI.

Además, existe un programa de reventa de viviendas costeables a través de Mueller Foundation que pone a disposición de las familias un número selecto de viviendas costeables que están a punto de revenderse para las familias que ganan al 80% o menos de la MFI. Si está interesado en estas casas de reventa, inscribise en el programa o envíe un correo electrónico a [info@muellerfoundation.org](mailto:info@muellerfoundation.org) para que lo agreguen a la lista de interesados.

### 16. ¿Cuál es el ingreso familiar promedio?

El ingreso familiar promedio (MFI) es un indicador económico reconocido que se utiliza comúnmente como punto de referencia en los programas de viviendas costeables. La MFI es una cifra de ingreso bruto anual que se deriva estadísticamente de un área geográfica o grupo y se relaciona con el tamaño de un hogar o familia. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) y la ciudad de Austin determinan anualmente el ingreso familiar promedio para el área de Austin.



Entonces, ¿qué significa el 60% o el 80% de las MFI en términos de dólares? Los números de las MFI cambian anualmente, pero aquí hay una gráfica del MFI del 2020 para Austin. El gráfico actual se puede encontrar en <http://austintexas.gov/page/income-limits>

MSA - Austin – Round Rock, TX		
Ingreso Familiar Promedio (hasta el 1ero de Julio, 2020):		
Tamaño del hogar	60% MFI	80% MFI
1	\$41,000	\$54,700
2	\$46,850	\$62,500
3	\$52,740	\$70,300
4	\$58,560	\$78,100

### 17. ¿Qué sucede si gano más del 80% de la MFI pero actualmente no puedo pagar una casa en Austin? ¿Habrá algo para mí en Mueller?

Hay más de 6.200 unidades de vivienda planificadas actualmente para Mueller, incluida una amplia gama de tipos de productos: casas en el patio, casas en hilera, condominios Mueller House y otros condominios, futuros tipos de casas y apartamentos, todos en varios tamaños y ubicaciones y con características y comodidades variadas. Debido a esta gran diversidad, Mueller tendrá opciones de vivienda disponibles para hogares con una amplia gama de ingresos. Visite el sitio web de Mueller Austin para obtener más información.

Comuníquese con los constructores de viviendas de Mueller para obtener información sobre todas las casas disponibles en la comunidad. La información de contacto del constructor de viviendas está disponible en

*Esta información se proporciona como un recurso general y no pretende describir o divulgar por completo todos los requisitos o restricciones del programa de viviendas asequibles de Mueller. Las reglas del programa están sujetas a cambios. Igualdad de oportunidades de vivienda.*



línea en <https://muelleraustin.com/for-sale/> o en el centro de información de Mueller Central en 4550 Mueller Blvd., Austin, TX 78723.

**18. ¿Qué sucede si los ingresos aumentan después de que el propietario se muda a su vivienda costeable?**

Este es solo un factor para los inquilinos en el programa, quienes deben renovar su elegibilidad de ingresos anualmente. Los compradores de viviendas costeables no necesitan volver a certificar sus ingresos después de comprar la propiedad.

**19. ¿Cuál es la diferencia entre la elegibilidad por ingresos y la elegibilidad para la hipoteca?**

La elegibilidad por ingresos se determina evaluando los ingresos y activos de un solicitante para determinar si cumplen con los requisitos del Programa de Viviendas Costeables de Mueller. Este proceso es administrado por Community Wheelhouse.

La elegibilidad hipotecaria se determina evaluando los ingresos, la deuda, los activos y el historial crediticio de un solicitante para determinar si cumplen con los requisitos del prestamista hipotecario para un préstamo hipotecario. Este proceso es administrado por un oficial de préstamos de una compañía hipotecaria.

**20. ¿Con quién hablo sobre las viviendas disponibles y cómo solicitar una vivienda costeable?**

Las viviendas de nueva construcción a la venta en el Programa de Viviendas Costeables de Mueller se compran directamente a los constructores de viviendas de Mueller. Los posibles compradores de vivienda deben hablar con los constructores de viviendas de Mueller para obtener información sobre los tipos de viviendas, los planos de planta y los precios de las viviendas disponibles en el Programa de Viviendas Costeables de Mueller. Los constructores de viviendas también tienen un paquete de solicitud que se puede completar y enviar para determinar si un comprador califica para el programa de viviendas costeables y para hipotecas de viviendas.

Las reventas también están disponibles para su compra en el programa de viviendas costeables. Las viviendas de reventa son viviendas costeables en venta que se han comprado previamente a través del programa. Si está interesado en comprar una casa costeable de reventa de Mueller, comuníquese con Community Wheelhouse ([info@cwhaustin.com](mailto:info@cwhaustin.com) y 512-900-3683) para obtener una solicitud y una lista de propiedades disponibles.

**21. ¿Qué pasa si solo quiero información básica sobre el Programa de Viviendas Costeables de Mueller?**

*Esta información se proporciona como un recurso general y no pretende describir o divulgar por completo todos los requisitos o restricciones del programa de viviendas asequibles de Mueller. Las reglas del programa están sujetas a cambios. Igualdad de oportunidades de vivienda.*



La información general del programa, así como la información de contacto de los constructores de viviendas y la comunidad de apartamentos, están disponibles en línea en <https://muelleraustin.com/affordable-homes/> o puede comunicarse con Community Wheelhouse en [info@cwhaustin.com](mailto:info@cwhaustin.com) y 512-900-3683.

## **22. ¿Cómo califica alguien para una vivienda costeable en Mueller?**

Como parte del proceso de ventas, los posibles compradores del Programa de viviendas costeables de Mueller pasan por un proceso de certificación con Community Wheelhouse para verificar los requisitos de elegibilidad del programa de viviendas costeables. Los posibles compradores también deben calificar para una hipoteca de vivienda con un prestamista (un proceso separado de la certificación de ingresos y activos). En el [sitio web de Mueller Austin](#) puede encontrar una lista de prestamistas establecidos que están familiarizados con los requisitos del programa de *Mueller Affordable Homes*.

Los posibles inquilinos de los apartamentos de alquiler costeables de Mueller también deberán presentar una solicitud y obtener la certificación de ingresos del agente de arrendamiento antes de firmar sus contratos de arrendamiento. La recertificación de los ingresos por alquiler se realiza anualmente, tras la renovación del contrato de arrendamiento, y se coordina con el agente de arrendamiento.

## **23. ¿Cuánto tiempo es válida la certificación de elegibilidad por ingresos?**

Para la propiedad de vivienda, la certificación de elegibilidad por ingresos es válida por seis meses o hasta que el solicitante haya firmado un contrato para una casa que se está construyendo, lo que ocurra primero. Los solicitantes deben obtener una nueva certificación si la certificación expira y no se ha firmado ningún contrato de vivienda.

Para apartamentos de alquiler, la certificación de elegibilidad de ingresos es válida por 90 días o hasta que el solicitante haya firmado un contrato de arrendamiento, lo que ocurra primero. La elegibilidad por ingresos para las unidades de alquiler se renueva anualmente en el momento de la renovación del contrato de arrendamiento.

## **24. ¿Puedo postularme sin tener trabajo?**

Los participantes del programa deben poder obtener una hipoteca y hacer pagos hipotecarios mensuales por su cuenta. Los participantes también deben trabajar un mínimo de 25 horas por semana a menos que estén jubilados o discapacitados. Comuníquese con Community Wheelhouse si tiene alguna pregunta sobre el desempleo durante COVID-19 y la elegibilidad del programa.

## **25. ¿Se puede comprar una casa para un hijo o una hija que sea estudiante de tiempo completo?**

*Esta información se proporciona como un recurso general y no pretende describir o divulgar por completo todos los requisitos o restricciones del programa de viviendas asequibles de Mueller. Las reglas del programa están sujetas a cambios. Igualdad de oportunidades de vivienda.*





El Programa de Viviendas Costeables de Mueller requiere que al menos una persona en el hogar esté empleada un mínimo de 25 horas a la semana. El hijo o la hija tendría que ser el prestatario principal del préstamo (se aceptan avales) y deberá tomar el título exclusivamente. El Programa de Viviendas Costeables de Mueller es un programa de ocupación del propietario, lo que significa que el propietario de la casa debe residir en la casa como su residencia principal.

## **26. ¿Cómo determino cuántas personas hay en mi hogar?**

El tamaño del hogar está compuesto por todas las personas que ocuparán el hogar. Si dos personas son una "pareja" independientemente del estado civil, ambas personas deben incluirse en la solicitud. Una pareja en proceso de divorcio o separación debe presentar un comprobante de presentación para poder presentar una solicitud por separado. Se permiten avales, siempre que no aparezcan en la escritura de garantía. Las personas que no se cuentan como miembros de la familia a los efectos de determinar los ingresos incluyen:

- Un niño que está sujeto a un acuerdo de custodia compartida en el que el niño reside con el hogar por menos del 50 por ciento del tiempo;
- Niños por nacer; y
- Niños en busca de custodia legal o adopción que no viven actualmente con el hogar.

*Esta información se proporciona como un recurso general y no pretende describir o divulgar por completo todos los requisitos o restricciones del programa de viviendas asequibles de Mueller. Las reglas del programa están sujetas a cambios. Igualdad de oportunidades de vivienda.*



**27. ¿Cómo solicito el programa de viviendas costeables de Mueller?**

Complete la Solicitud de elegibilidad de ingresos del Programa de Viviendas Costeables de Mueller y envíe la solicitud a Community Wheelhouse en [info@cwhaustin.com](mailto:info@cwhaustin.com). El solicitante también debe presentar documentación de ingresos y activos que se utilizará para determinar la elegibilidad. Consulte la lista de los documentos requeridos en la Pregunta 35 y también incluida en el documento Instrucciones de elegibilidad del Programa de Viviendas Costeables de Mueller. Consulte el documento del proceso de solicitud para obtener información adicional. Solo se procesarán las solicitudes completas.

**28. ¿Puedo usar un agente de bienes raíces al comprar una casa nueva en el Programa de Vivienda Costeable de Mueller?**

Los compradores de vivienda pueden utilizar un corredor de bienes raíces, un agente de bienes raíces o un abogado para su proceso de compra de vivienda. Se recomienda que cualquier profesional de bienes raíces asista a su primera reunión con un constructor de viviendas y que consulte con su constructor de viviendas preferido qué comisión puede pagarle al agente del comprador.

**29. ¿A quién debo contactar primero?**

Hay muchos puntos de entrada al programa de viviendas costeables. Para obtener una descripción general amplia del programa de viviendas costeables, se recomienda que se comunique con Community Wheelhouse al 512-900-3683 o [info@cwhaustin.com](mailto:info@cwhaustin.com). Las familias interesadas también pueden hablar con los agentes de ventas de los constructores de viviendas participantes para la compra de viviendas y la gestión de multifamiliares para el alquiler de apartamentos. Si las familias primero quieren aprender más sobre la comunidad de Mueller, pueden visitar [www.MuellerAustin.com](http://www.MuellerAustin.com).

### 30. ¿Cómo sé qué compañía hipotecaria utilizar?

Cada constructor de viviendas a menudo trabaja con una compañía hipotecaria o es propietaria de ella, lo que puede ofrecer descuentos como incentivo para usarlos. Sin embargo, los solicitantes pueden usar cualquier compañía hipotecaria participante que prefieran, y deben consultar el documento de Recursos del Programa de Viviendas Costeables de Mueller para ver los prestamistas establecidos que tienen la mayor experiencia con el Programa de Viviendas Costeables de Mueller. Los solicitantes pueden considerar trabajar con un corredor de bienes raíces de su elección para ayudarlos en el proceso. Para obtener una lista de los prestamistas participantes, visite el sitio web de Mueller Austin o comuníquese con Community Wheelhouse en [info@cwhaustin.com](mailto:info@cwhaustin.com) o 512-900-3683.

### 31. ¿Qué documentación se requiere para obtener la certificación de ingresos?

Un solicitante debe estar preparado para proporcionar la siguiente información junto con su solicitud completa a Community Wheelhouse para la certificación de ingresos. Tenga en cuenta que una compañía hipotecaria le pedirá información similar, pero quizás adicional, para la precalificación hipotecaria. Es posible que se requiera información adicional para determinar la certificación de ingresos.

- Dos (2) talones de cheques de pago pasados recientes para los cuales las fechas de pago ocurrieron dentro de los últimos noventa (90) días.
- SI ES INDEPENDIENTE: Además de los dos años completos de declaraciones federales requeridos a continuación, incluya una estimación actual de pérdidas y ganancias que proyecte los ingresos y gastos de 12 meses.
- Últimos seis (6) meses de todas las cuentas corrientes y de ahorro; cada estado de cuenta bancario debe incluir el nombre del solicitante, el nombre del establecimiento bancario y el período del informe en todas las páginas.
- Los estados de cuenta más recientes para CD, cuentas de corretaje, inversiones en acciones, fondos mutuos, cuentas de jubilación / pensión, etc., y prueba del valor de cualquier otro activo que posea cualquier miembro del hogar.
- Prueba de valor, según lo demuestre una autoridad fiscal o un tasador de bienes raíces certificado, y prueba del saldo actual de cualquier deuda por cualquier propiedad inmobiliaria.
- Carta (s) de concesión si recibe pagos de seguridad social, pensión, sobreviviente o discapacidad.
- Si se ha divorciado desde que presentó su última declaración de impuestos federales, una copia de su sentencia de divorcio ejecutada O, si está en proceso de divorcio, una copia de la petición de divorcio.
- Si está divorciado o separado legalmente, una copia de los arreglos de custodia ordenados por la corte, orden de manutención de niños y / o pensión alimenticia.

*Esta información se proporciona como un recurso general y no pretende describir o divulgar por completo todos los requisitos o restricciones del programa de viviendas asequibles de Mueller. Las reglas del programa están sujetas a cambios. Igualdad de oportunidades de vivienda.*



- Si recibe un obsequio económico de otra persona, la persona deberá proporcionar una carta que incluya el monto del obsequio y cuándo se entregará.

### **32. ¿Hay asesoramiento disponible para compradores de vivienda?**

La educación para compradores de vivienda y el asesoramiento crediticio están disponibles para compradores que estén comprando una vivienda costeable. Visite el [sitio web de Mueller Austin](#) para obtener una lista de los recursos disponibles. Además, el administrador del programa de viviendas costeables de Mueller, Community Wheelhouse, puede asesorar a los compradores sobre los recursos de asesoramiento cuando sea necesario.

### **33. ¿Por qué se utilizan los puntajes de crédito y las relaciones de deuda a ingresos para determinar la elegibilidad hipotecaria?**

Un puntaje de crédito es un factor clave para determinar si alguien califica para una hipoteca y desempeña un papel en la determinación de la tasa de interés y las condiciones de pago de un préstamo hipotecario. Esto se debe a que los prestamistas utilizan lo que se denomina un "modelo de precios basado en el riesgo" para determinar los términos del préstamo. Cuanto más probable sea que un solicitante pague sus facturas a tiempo, según su historial crediticio, más baja será la tasa de interés. Pero el puntaje crediticio no es el único factor que los prestamistas consideran; Los prestamistas también analizarán los ingresos y la deuda del solicitante para asegurarse de que el solicitante gane suficiente dinero cada mes para pagar los pagos mensuales de la hipoteca.

### **34. Presenté una declaración de impuestos conjunta con mi cónyuge, pero desde entonces me he separado. ¿Afectará esto mi aplicación?**

Si. La verificación de su separación en forma de acuerdo de separación será necesaria para fines de verificación de ingresos. Se requerirá un decreto final de divorcio para cerrar.

### **35. ¿Los avales hipotecarios también tienen que verificar sus ingresos?**

No. Si un pariente o amigo firma conjuntamente un préstamo hipotecario y no va a vivir en la casa, no es necesario que tenga una certificación de ingresos.

*Esta información se proporciona como un recurso general y no pretende describir o divulgar por completo todos los requisitos o restricciones del programa de viviendas asequibles de Mueller. Las reglas del programa están sujetas a cambios. Igualdad de oportunidades de vivienda.*



**36. ¿Puede el propietario refinanciar la hipoteca principal?**

Sí, si Mueller Foundation ha recibido la notificación adecuada y aprueba el refinanciamiento. Dado que el refinanciamiento cambia el capital social del propietario en la propiedad, y dado que la Mueller Foundation está compartiendo ese capital, el refinanciamiento debe realizarse en términos que sean aceptables tanto para el propietario como para la Fundación.

**37. ¿Podría el propietario contratar a un compañero de habitación o huésped que no esté en la escritura?**

Sí, siempre que el propietario continúe ocupando la casa como su residencia principal y no esté ausente por más de 30 días. Las reglas para compañeros de habitación y huéspedes se rigen por la Asociación Comunitaria de Mueller (la asociación de propietarios o POA). Consulte a la Asociación Comunitaria de Mueller para conocer las pautas completas.

**38. ¿Puede un propietario costeable modificar su casa? ¿Necesita el propietario la aprobación de la Asociación de propietarios o de Mueller Foundation?**

Todos los cambios exteriores, para todos los propietarios de viviendas en Mueller, deben someterse a la aprobación del Comité de Modificación de la Asociación Comunitaria de Mueller (la asociación de propietarios o POA) para viviendas tanto costeables como de precio convencional. El propietario costeable también debe obtener la aprobación de la Mueller Foundation si las modificaciones requieren un permiso de construcción. El propietario de vivienda costeable debe proporcionar una copia de cualquier plan para las mejoras propuestas, un presupuesto estimado de los costos proyectados y evidencia de que se han obtenido todos los permisos de construcción necesarios antes de comenzar la construcción, para que Mueller Foundation apruebe las mejoras.

Esto es necesario para garantizar que se aborden todos los problemas estructurales, mecánicos, eléctricos y de cumplimiento de códigos, a fin de mantener un inventario de viviendas seguras y costeables en Mueller. Las mejoras interiores que no requieren un permiso de construcción no necesitan la aprobación de POA o Mueller Foundation.

Para cualquier pregunta relacionada con mejoras en el hogar, comuníquese con Community Wheelhouse al 512-900-3683 o [info@cwhaustin.com](mailto:info@cwhaustin.com).

**39. ¿Puede un propietario transmitir su casa a través de una herencia?**

*Esta información se proporciona como un recurso general y no pretende describir o divulgar por completo todos los requisitos o restricciones del programa de viviendas asequibles de Mueller. Las reglas del programa están sujetas a cambios. Igualdad de oportunidades de vivienda.*



En el caso de la muerte del propietario original, el título de propiedad pasaría a los destinatarios designados por el propietario de acuerdo con cualquier testamento legal y / o la ley de Texas. No habría necesidad de que los herederos "recomprasen" o los ingresos calificaran para la vivienda; sin embargo, los gravámenes para la primera y segunda hipoteca seguirían existiendo junto con la opción de compra y la apreciación adeudada según el modelo en el momento de la venta de la casa. El heredero debe ocupar la casa como su residencia principal, y se aplican todas las demás disposiciones de los requisitos del programa de viviendas costeables. La casa no se puede usar como alquiler, excepto como se discutió en la pregunta 37; la casa debe ser la residencia principal del propietario con una exención de impuestos a la propiedad de vivienda válida presentada en la casa.

#### **40. ¿En qué valor se basarán los impuestos a la propiedad?**

Los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria los pagan todos los propietarios, y en Texas representan una parte importante del gasto de la propiedad de la vivienda. Los aumentos en el valor de las viviendas impulsan aumentos en los impuestos inmobiliarios, lo que puede dificultar que un propietario continúe pagando su vivienda. Sin embargo, el Programa de viviendas costeables de Mueller protege al propietario de grandes aumentos en el valor y los impuestos. TCAD, el [Distrito de Tasación Central de Travis](#), actualmente está evaluando viviendas en el programa de viviendas costeables de Mueller al precio de venta costeable original durante el primer año completo de propiedad. En un mercado de ventas de viviendas donde los valores están aumentando, después del primer año, TCAD evaluará las viviendas costeables utilizando un cálculo de "valor ajustado" que se basa en el precio de venta original de la vivienda más el 2% del precio de venta original para cada año. propietario ha sido dueño de la casa. Esto coincide con el acuerdo de apreciación de tasa fija sobre la vivienda. En un mercado donde el valor de la propiedad está disminuyendo, el valor de los impuestos debe basarse en lo que la propiedad puede venderse, si es menor que la fórmula de apreciación fija del 2%.

Tenga en cuenta: Los propietarios de viviendas deben proteger todos sus derechos según las reglas actuales de la TCAD, incluida la reclamación de una vivienda u otra exención. Los propietarios deben asegurarse de revisar su Aviso de valor de tasación cada año para verificar la exactitud de la información o trabajar con un asesor fiscal de propiedad con licencia para asegurarse de que el valor de tasación de la vivienda y los impuestos de propiedad correspondientes sean correctos.

Conocer sus derechos y responsabilidades es clave para ser propietario de una vivienda. Visite [www.traviscad.org/FAQ.pdf](http://www.traviscad.org/FAQ.pdf) para obtener más información sobre el proceso de tasación de impuestos del condado de Travis y cómo puede abordar la tasación de impuestos de su vivienda. Si tiene preguntas sobre el cálculo del valor ajustado para el Programa de Viviendas Costeables de Mueller, comuníquese con Community Wheelhouse. Siempre que las leyes fiscales y el programa de viviendas costeables no cambien con el tiempo, TCAD debe continuar evaluando las viviendas costeables de esta manera. Mueller Foundation no puede garantizar el valor o la tasa de sus impuestos a la propiedad.

*Esta información se proporciona como un recurso general y no pretende describir o divulgar por completo todos los requisitos o restricciones del programa de viviendas asequibles de Mueller. Las reglas del programa están sujetas a cambios. Igualdad de oportunidades de vivienda.*



### **41. ¿Dónde puedo encontrar información sobre oportunidades de alquiler en el programa de viviendas costeables de Mueller?**

Los detalles sobre el [alquiler de apartamentos](#) para familias con un MFI del 60% o menos están disponibles en el Programa de Viviendas Costeables de Mueller. Los posibles inquilinos de apartamentos deben comunicarse con la oficina de arrendamiento del complejo de apartamentos. Los agentes de arrendamiento tienen información sobre planos de planta de apartamentos y tarifas de alquiler, junto con información de calificación y materiales de solicitud para el programa de viviendas costeables.

### **42. ¿Qué pasa si gano menos del 60% del MFI? ¿Podré alguna vez permitirme vivir en Mueller?**

Catellus se ha comprometido a seguir estrategias que permitan una mayor asequibilidad en Mueller, esforzándose por hacer que las viviendas en venta y en alquiler estén disponibles para familias con ingresos por debajo del 80% o 60% de los puntos de referencia de las MFI actuales y en el futuro. Actualmente, tres comunidades de viviendas predominantemente costeables en Mueller: Wildflower Terrace, una comunidad de viviendas para personas mayores; Aldrich 51, una comunidad de viviendas para trabajadores; y Jordania tiene unidades en alquiler disponibles para viviendas con ingresos tan bajos como 30% de MFI.

### **43. ¿Cuánto cuestan los apartamentos costeables de Mueller?**

Los apartamentos tienen un precio costeable dependiendo del número de habitaciones del apartamento. Comuníquese con los representantes de arrendamiento de los complejos de apartamentos individuales para obtener información sobre tarifas de alquiler, planos de planta y criterios de disponibilidad y solicitud. Las tarifas de alquiler mensuales las establece la ciudad de Austin para aquellos que califiquen al 60% o menos del ingreso familiar promedio. En el Programa de Viviendas Costeables de Mueller, un apartamento de 1 habitación cuesta \$ 1,098 al mes y un apartamento de 2 habitaciones cuesta \$ 1,318, que actualmente es costeable para viviendas que obtienen un 60% de MFI o menos según lo determinado por la Ciudad de Austin.

*Esta información se proporciona como un recurso general y no pretende describir o divulgar por completo todos los requisitos o restricciones del programa de viviendas asequibles de Mueller. Las reglas del programa están sujetas a cambios. Igualdad de oportunidades de vivienda.*

