

¿Que es el Programa BMR?

Es un programa de viviendas de costos más económicos que el monto promedio dictado por el mercado inmobiliario del Condado de Marin. Este programa fue establecido para cumplir con la demanda gubernamental de las jurisdicciones del Condado, las cuales requieren que los constructores de viviendas vendan un mínimo del 10% de residencias construidas a precios rebajados a compradores de ingresos moderados que están comprando su casa por la primera vez.

Estas ordenanzas son el producto del esfuerzo de las ciudades y localidades del Condado de Marin para aumentar la reserva de viviendas accesibles en la zona de Marin.

Marin Housing coordina este programa representando a la mayoría de las jurisdicciones del Condado de Marin y administra la venta de las viviendas nuevas recientemente construidas, como también aquellas que han sido previamente construidas y adueñadas por otros compradores y que salen al mercado para la venta nuevamente.



Preguntas y Respuestas

¿Cuántas viviendas están disponibles por medio del Programa?

Hay más de 340 propiedades administradas por *Marin Housing* a través del Programa BMR.

¿Cuan frecuentemente se venden?

Actualmente se construye un número mínimo de viviendas nuevas en el Condado de Marin. Por lo tanto, la mayoría de las residencias disponibles son aquellas que están en el mercado para la reventa. En un año típico se ofrecen diez a veinte viviendas. Cuando se ofrece una vivienda, se toma en consideración a todos los solicitantes que hayan aplicado durante el año.

¿Cómo se selecciona a un comprador?

Un sorteo se da a lugar cada vez que surge una vivienda para la venta. Hay prioridad para los solicitantes que viven o trabajan en el Condado de Marin.

¿Existen restricciones con las viviendas BMR?

Si. Con cada venta y reventa se adjunta un documento detallando la restricción adjudicada a la propiedad y que limita la cantidad de ganancia que se puede realizar a la venta. Esto asegura la accesibilidad adquisitiva para futuros compradores de ingresos bajos y medianos.

¿Como se calcula el precio de reventa?

El precio de reventa se basa en el precio de compra original mas el monto menor obtenido por una de las dos siguientes calculaciones: el porcentaje de aumento del “salario mediano” establecido en el Condado de Marin o el porcentaje de aumento establecido por el Index de Precios al Consumidor en el Área de la Bahía de San Francisco.

¿Se protege el poder adquisitivo de la propiedad?

El poder adquisitivo de su inversión se aumentara con el tiempo pero a un paso más lento comparado al promedio normal del mercado inmobiliario.

El Proceso Paso a Paso

Aunque cada municipalidad ejerce sus propios reglamentos para aumentar la cantidad de propiedades BMR, el procedimiento es el mismo.

1 Una vez que ha determinado que califica para este programa y ha entregado su solicitud (que vale durante el año calendario) será considerado para todas las loterías sorteado durante el año.

Las loterías se sortean cada vez que se hace disponible una vivienda para la venta. Su nombre será incorporado a todos los sorteos que Ud. sea elegible de acuerdo al número de personas de su unidad familiar y sus ingresos.

3 Comenzando por el primer nombre sorteado, cada solicitante será entrevistado para verificar si califica para el programa y para comprobar su capacidad financiera para la compra por medio de una aprobación de un prestamista BMR.

4 Si es selecto, se le otorgaría un contrato de venta con el vendedor y pagaría un depósito inicial para la escritura de la propiedad con una compañía especializada en título de propiedades.

5 Usted consulta y compara distintos prestamistas de BMR y aplica con el que más le conviene.

6 Una vez que se le aprueba el préstamo, firmara los documentos los cuales serán registrados en la escribanía del condado y entonces Usted se convertirá en el flamante y orgulloso dueño de su propia casa.

¿Cómo se califica?

Para calificar para comprar una vivienda por medio del Programa BMR los solicitantes tendrán que conformar a lo siguiente:

- Tienen que ser “Compradores por Primera Vez” o sea, no haber sido dueño de su casa durante los tres años más recientes.
- Los ingresos brutos anuales de su familia tienen que ser menos del Total Máximo para el Condado de Marin según la tabla siguiente:

Personas en casa Total Máximo (2019)

1	\$114,900
2	\$131,350
3	\$147,750
4	\$164,150
5	\$177,300
6	\$190,450

Tienen que completar un cursillo para Compradores de Casa presentado por una agencia aprobada por HUD y obtener la certificación (renovada cada tres años) para entregar con su solicitud para el programa.

- Deberían tener ahorros disponibles equivalente al 5% hasta el 10% del precio para el enganche, costos de cierre y reservas.
- Tienen que calificar para una hipoteca por medio de un prestamista del programa basado en sus ingresos documentados y su crédito.
- El valor total de sus bienes tanto como sus ingresos anuales serán revisados para determinar su elegibilidad.
- Tienen que vivir en la casa. No es permitido alquilarla a otras personas.
- Para calificar para una vivienda de dos recamaras deberían tener un mínimo de dos personas viviendo en la casa; para una vivienda de tres recamaras deberían tener un mínimo de tres personas viviendo en casa.

-a continuación-

¿Se puede alquilar la vivienda a otra persona?

No. Las Restricciones del Programa requieren que el dueño tenga residencia continua.

¿Cuando quiero vender la vivienda, puedo hacerlo por mi mismo?

No. *Marin Housing* se encargara de la venta a otra persona que califique cada según las regulaciones del programa BMR las cuales requieren que el interesado sea comprador por primera vez con ingresos bajos o medianos.

¿Como se solicita?

Puede obtener una solicitud via internet visitando al sitio www.marinhousing.org en la clave Housing *Opportunities* y después en la pagina *Home Ownership*. Si no tiene acceso al internet puede llamar a *Marin Housing* al 415-491-2532 para pedir una solicitud. **Envíe la solicitud enteramente completada con un cheque de \$25 y la certificación del cursillo para Compradores de Casa a:**

Marin Housing / BMR Program
4020 Civic Center Drive
San Rafael, CA 94903-4173

1-800-735-2929

TDD for the hearing impaired



4/24/2019

El Programa de Viviendas De Precios Rebajados (Below Market Rate - BMR) 2019



Este programa ofrece a compradores de casa por primera vez con ingresos bajos a medianos la oportunidad de comprar viviendas en el condado de Marin a precios rebajados.

**MARIN
HOUSING**

Making Housing More Affordable

4020 Civic Center Drive
San Rafael, CA 94903
415 / 491-2532