



Ciudad de Boulder
Vivienda y Servicios Humanos

Guía para compradores de vivienda



Programa de Compra de Vivienda

Índice

¡Bienvenido!3

Resumen de programas4

Programa de Viviendas Permanentemente Asequibles - Descripción general.....5

Programa de Viviendas Permanentemente Asequibles - Detalles del programa7

Asistencia con el pago inicial - Descripción general 11

Asistencia con el Pago Inicial - Detalles del programa 14

Descripción paso a paso del proceso de compra 18

Preguntas frecuentes 21

Apéndice A - Cómo calcular el límite de precio máximo de reventa 22

Apéndice B - Resumen de acuerdo asequible 23

Apéndice C - Oportunidad de educación electiva para los compradores de vivienda interesados..... 24



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

¡Bienvenido!

Estimado posible comprador de vivienda:

Nos complace que esté considerando comprar una vivienda en Boulder. Esta es una gran comunidad donde vivir. Boulder ha tomado medidas para garantizar un inventario permanente de viviendas económicas o asequibles y oportunidades para tener una propiedad en la comunidad.

La ciudad de Boulder ofrece viviendas económicas a través de reglamentos y subsidios. Cuando una persona compra una vivienda a través de los programas de la ciudad, se beneficia de estas inversiones comunitarias. El programa exige que se transmitan los beneficios al próximo comprador cuando venda la vivienda.

Le deseamos lo mejor mientras persigue sus metas de convertirse en propietario y con mucho gusto le ayudaremos con su compra.

Atentamente,

Equipo del Programa de Compra de Vivienda
Ciudad de Boulder
Departamento de Vivienda y Servicios Humanos

Programas de Compra de Vivienda de la Ciudad de Boulder
Dirección física: 2160 Spruce Street, Boulder, CO 80302
Dirección postal: P.O. Box 791, Boulder, CO 80306
303-441-3157, ext. 2
homeownership@bouldercolorado.gov
www.boulderaffordablehomes.com



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

Actualizada: 4/16/2020

Resumen de programas

La ciudad de Boulder tiene varias oportunidades para ayudar a los posibles compradores:

Permanently Affordable Homes Program/Programa Permanentemente de Viviendas Asequibles

Para asegurarse de que Boulder siempre tenga viviendas económicas para las personas con ingresos bajos o medianos, el objetivo del Programa de Viviendas Permanentemente Accesibles es aumentar continuamente el inventario de viviendas económicas dentro de la ciudad. Muchas de estas viviendas son edificadas por los constructores como un requisito de la Ordenanza de Vivienda Incluyente. Las viviendas se venden a precios por debajo del valor en el mercado a los compradores que cumplen con los requisitos de ingresos, y se rigen por un acuerdo de asequibilidad. Para ver las viviendas que están actualmente a la venta o que tienen una oferta de compra (*under contract/bajo contrato*), en el programa de viviendas permanentemente asequibles, visite el sitio web y elija la sección Homeownership (Compra de Vivienda).

Solution Grant/Préstamo Solución

Esta subvención puede utilizarse junto con el Programa de Viviendas Permanentemente Asequibles para las propiedades que aparecen en nuestro sitio web, o a través del programa Thistle Communities Land Trust Program (www.thistlecommunities.org) si la vivienda de Thistle está dentro de los límites de la ciudad de Boulder. La subvención ayuda a cubrir la diferencia entre el pago inicial mínimo y los gastos de cierre o escrituración requeridos por el prestamista y los activos personales del comprador.

Shared Appreciation Loan (House to Home Ownership Loan - H2O) / Préstamo de Apreciación Compartida (Préstamo de casa para obtener hogar propio - H2O)

Este programa de asistencia con el pago inicial consiste en un préstamo diferido que permite a los compradores comprar una vivienda con valor del mercado dentro de los límites de la ciudad de Boulder. Hasta un 15 % del precio de compra puede estar disponible para las personas que califiquen. El préstamo vence y es pagadero después de 15 años, o si se vende la vivienda antes de los 15 años.

MetroDPA

El Programa MetroDPA es administrado por la ciudad y condado de Denver, y la ciudad de Boulder es una jurisdicción participante. MetroDPA ofrece un préstamo perdonable de hasta un 5 % del valor del préstamo principal a los compradores que cumplan con los requisitos de ingresos.

Personal Investment Enterprise (PIE)/Inversión Personal (PIE)

El programa PIE del condado de Boulder ofrece a los solicitantes calificados una aportación paralela de \$4 por cada dólar que ahorren para el pago inicial, hasta \$1,000 (aportación paralela de \$4,000). Los fondos deben guardarse en una cuenta especial y requieren un período de ahorro de seis meses.

Puede consultar los detalles de todos estos programas en las páginas siguientes.



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

Programa de Viviendas Permanentemente Asequibles - Descripción general

A continuación, se presenta una tabla que resume el Programa de Viviendas Permanentemente Asequibles.

Programa de Viviendas Permanentemente Asequibles: Requisitos																									
<p>INGRESOS Y ACTIVOS (BIENES)</p> <p>Cada vivienda tiene su propio límite de ingresos y activos (bienes). Muchas viviendas están por debajo de estos límites. Consulte los ejemplos de viviendas que aparecen en nuestro sitio web.</p>	<p>Tamaño de familia Límite de ingresos Límite de activos (bienes)</p> <table> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>\$96,400</td> <td>\$140,000</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>\$110,150</td> <td>\$155,000</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>\$123,905</td> <td>\$170,000</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>\$137,660</td> <td>\$185,000</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>\$148,780</td> <td>\$200,000</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>\$159,785</td> <td>\$215,000</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>\$170,790</td> <td>\$230,000</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>\$181,790</td> <td>\$245,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Vea situaciones hipotéticas de activos (bienes) especiales abajo.</p> <p>Los ingresos se basan en los ingresos brutos para las personas con un empleo estándar e ingresos netos para las personas que trabajan por cuenta propia.</p> <p>Algunas viviendas también tienen límites de activos (bienes) basados en la situación de los miembros de la familia (jubilado, divorciado recientemente, discapacitado permanente).</p>	1	\$96,400	\$140,000	2	\$110,150	\$155,000	3	\$123,905	\$170,000	4	\$137,660	\$185,000	5	\$148,780	\$200,000	6	\$159,785	\$215,000	7	\$170,790	\$230,000	8	\$181,790	\$245,000
1	\$96,400	\$140,000																							
2	\$110,150	\$155,000																							
3	\$123,905	\$170,000																							
4	\$137,660	\$185,000																							
5	\$148,780	\$200,000																							
6	\$159,785	\$215,000																							
7	\$170,790	\$230,000																							
8	\$181,790	\$245,000																							
CUOTAS	Cuota de solicitud \$25.00																								
RELACIÓN ENTRE DEUDA E INGRESOS	La relación entre deuda e ingresos no deberá sobrepasar el 42 % en la mayoría de los casos.																								
APORTACIÓN MÍNIMA EN EFECTIVO DEL COMPRADOR.	Se exige a los compradores que contribuyan al menos con \$2,000 de su propio dinero. Es posible que los prestamistas tengan requisitos sobre este mínimo.																								
EDUCACIÓN PARA COMPRADORES DE VIVIENDA	<p>Para participar en el programa, cada familia debe asistir a una orientación que ofrece la ciudad y a una clase de educación para compradores de vivienda aprobada por la autoridad de vivienda Colorado Housing Finance Authority (CHFA). Estas clases también están disponibles en línea.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es necesario asistir a la orientación que ofrece la ciudad antes de presentar una solicitud. • Se requiere tomar la clase de educación para compradores de vivienda aprobada por la CHFA antes de presentar una oferta para la compra de una vivienda. 																								



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

PRESTAMISTA/PRÉSTAMO HIPOTECARIO	<p>Los solicitantes deben presentar como parte de su paquete de solicitud a la ciudad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Copia de la solicitud de préstamo hipotecario (preparada por el prestamista, no en manuscrito) • Carta de preaprobación hipotecaria en la que aparezca el precio máximo de compra, cantidad del préstamo, pago inicial mínimo, pago total del préstamo (PITI) estimado, tasa de interés y tipo de préstamo
REQUISITO PARA COMPRADORES DE VIVIENDA POR PRIMERA VEZ	<ul style="list-style-type: none"> • Ningún requisito. • Los compradores pueden haber sido dueños de una vivienda en el pasado o todavía serlo al momento de presentar la solicitud. • Los compradores deben vender su vivienda antes del cierre de una vivienda permanentemente asequible.
RESTRICCIONES PARA LA REVENTA	<ul style="list-style-type: none"> • Las viviendas deben volver a venderse a un comprador que cumpla con los requisitos después de un período de comercialización razonable. • El precio de reventa se basará en el precio de compra original, más la apreciación anual (hasta 3.5 % al año) y mejoras estructurales aprobadas.
OTROS REQUISITOS	<ul style="list-style-type: none"> • Al menos una persona en el hogar debe trabajar 30 o más horas por semana (salvo que esté jubilada o discapacitada permanente). • Al menos una persona en el hogar debe tener un historial de trabajo de 1 año en los últimos 12 meses (salvo que esté jubilada o discapacitada permanente). • El dueño debe vivir en la propiedad. • El número de habitaciones solo puede ser uno más que el número de miembros de la familia en la mayoría de los casos. • El comprador debe cumplir con todas las restricciones en el acuerdo (una copia del acuerdo está disponible previa solicitud).



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

Programa de Viviendas Permanentemente Asequibles - Detalles del programa

Descripción

Las viviendas permanentemente asequibles tienen un precio por debajo del valor del mercado, y están calculadas para que sean accesibles para una amplia gama de ingresos. Tenga en cuenta que los límites de ingresos varían según la vivienda, y se publican en cada anuncio de venta de vivienda en el sitio web.

Asequibilidad

Cada vivienda en el sitio web tiene un precio máximo de venta. Un comprador nunca puede pagar más de la cantidad que se indica. Algunos compradores pueden tener la oportunidad de pagar menos que el precio máximo de venta según las condiciones del mercado y mediante acuerdo con el vendedor.

El precio máximo de la vivienda está restringido para mantener las unidades accesibles ahora y en el futuro. El cálculo de los precios de reventa incluye la apreciación anual y mejoras estructurales. La apreciación anual se basa en el cambio anual de los ingresos promedio del área o el Índice de Precios al Consumidor (el que sea menor), y se limita a una escala de 1.0 % a 3.5 % al año. Las mejoras estructurales se otorgan con base en criterios específicos, hasta un máximo de \$30,000 mientras sea el dueño de la vivienda (puede encontrar información acerca de las mejoras estructurales en el Manual del propietario).

Elección de una vivienda y el proceso de selección justa Las viviendas a la venta que se han anunciado recientemente (tanto las propiedades nuevas como las de reventa) tienen un período de comercialización obligatorio de 30 días. Al final del período de comercialización se lleva a cabo un proceso de selección en una fecha publicada. Esta fecha será 30 días después de que el anuncio se publique en nuestro sitio web.

Durante el período de comercialización de 30 días, los posibles compradores verán la vivienda. Las familias interesadas llenarán un formulario de inscripción en el proceso de selección. Este formulario solo se acepta de las familias que han sido certificadas para comprar a través del programa. Si un posible comprador no ha sido certificado por el programa, tendrá tiempo al comienzo del período de comercialización de 30 días para presentar su solicitud.

Si no se recibe ningún formulario de inscripción en el proceso de selección, la vivienda estará disponible inmediatamente para ofertas de compradores certificados por la ciudad en cualquier momento después de que finalice el período de comercialización de 30 días.

Un solicitante **debe** tomar las siguientes medidas antes de que pueda cumplir los requisitos para presentar un formulario de inscripción en el proceso de selección o hacer una oferta para comprar una vivienda disponible:

- La familia debe ser certificada por el programa. Los solicitantes que aún no estén certificados deberán presentar su solicitud **completa** un mínimo de tres semanas antes de que termine el período de comercialización de 30 días (la fecha límite aparecerá en cada anuncio de venta de vivienda publicado en el sitio web). De esta manera, el personal tendrá tiempo para tramitar su solicitud y determinar si se cumplen los requisitos del programa antes del proceso de selección. Si una solicitud está incompleta o es necesaria más información después de la fecha límite de la solicitud, el solicitante no calificará para participar en el proceso de selección relacionado con la vivienda.



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

- La familia debe visitar la vivienda o la oficina de ventas (en el caso de un desarrollo de viviendas nuevas).
- Es necesario presentar un formulario de inscripción en el proceso de selección (disponible en el sitio web). El formulario debe presentarse según las instrucciones en el formulario antes de la fecha límite que se indica en el anuncio de venta de cada vivienda en el sitio web.

Si más de una familia ha enviado un formulario, se llevará a cabo un proceso de selección justo y las familias se agruparán en los siguientes niveles:

1. Trabajó dentro de los límites de la ciudad de Boulder durante un año o más y ha sido certificada continuamente por el programa durante un año o más.
2. Trabajó dentro de los límites de la ciudad de Boulder durante un año o más.
3. Trabajó dentro de los límites de la ciudad de Boulder durante menos de un año y ha sido certificada continuamente por el programa durante un año o más.
4. Trabajó dentro de los límites de la ciudad de Boulder durante menos de un año.
5. Certificada continuamente por el programa durante un año o más.
6. Todos los demás solicitantes certificados.

A las personas clasificadas como jubiladas o con discapacidad permanente se les concede la preferencia de trabajo en la ciudad de Boulder durante un año o más.

Si hay más de una familia en un nivel específico, se llevará a cabo un sorteo entre las familias en ese nivel. Al final de la selección, todas las familias que participaron serán ordenadas con base en su nivel y cualquier sorteo al azar dentro de un nivel.

La familia en la posición más alta de la lista tendrá la primera oportunidad de hacer una oferta para la compra de la vivienda. Si decide no hacer la oferta, la oportunidad estará disponible para la siguiente familia en la lista ordenada, y así sucesivamente.

Algunas viviendas pueden tener preferencias únicas basadas en características de la vivienda, como ser más adecuadas para más personas (más espacio o un patio para las familias que tienen por lo menos un dependiente) o adaptadas (las personas con discapacidades físicas tienen preferencia para una vivienda que tenga características de diseño específicas necesarias). Estas designaciones aparecen en la página web de la ciudad para cada vivienda.

El proceso de selección justa es administrado por la División de Vivienda. Todas las personas pueden presenciar el proceso. Los resultados del proceso de selección y las instrucciones se compartirán con el agente del vendedor o el vendedor, si no está trabajando con un agente. Se utilizará esta información para iniciar el proceso del contrato.

Si no se presenta una oferta de compra para una vivienda antes de que finalice el período de comercialización de 30 días y el proceso de selección justo, la vivienda se considera "Disponible". En este momento, un comprador certificado por el programa podría hacer una oferta inmediatamente, independientemente de su clasificación. Las viviendas con esta condición se identificarán en el sitio web como "Disponible" y se clasificarán según el número de dormitorios.



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

Oferta de compra

El vendedor debe concederle a la persona con la clasificación más alta en el proceso de selección por lo menos 24 horas para presentar una oferta de compra. El vendedor puede optar por esperar una oferta durante más de 24 horas, pero no está obligado a hacerlo. Como alternativa, después de que transcurran 24 horas sin una oferta, el vendedor puede pasar a la siguiente familia con la clasificación más alta en el proceso de selección.

El vendedor solo puede rechazar una oferta y pasar al próximo comprador si:

- la oferta es inferior al precio máximo de reventa
- el comprador posee actualmente una vivienda, incluso si está a la venta o está bajo contrato para compra (los compradores en el programa no pueden ser dueños de otra vivienda en el momento del cierre)

Si un vendedor rechaza una oferta, la siguiente familia con la clasificación más alta en el proceso de selección tendrá 24 horas a partir del momento en que se les notifique de su oportunidad para presentar una oferta de compra al vendedor.

No se contactará directamente a las familias que envíen un formulario de inscripción en el proceso de selección si hay una oferta de compra para una vivienda antes de que tuvieran la oportunidad de hacer una oferta. Para saber si una vivienda se ha retirado del mercado, busque la frase "Under Contract" (con oferta de compra) en la página web de la vivienda. Esta información se actualizará cuando el comprador y el vendedor hayan llegado a un acuerdo, y la vivienda ya no esté disponible. Una vez que el comprador firme un contrato, no podrá presentar más formularios de inscripción en el proceso de selección o hacer ofertas para otras viviendas, a menos que cancele su contrato actual.

El comprador y el vendedor, junto con sus agentes de bienes raíces, prestamistas, valuadores, inspectores, personal de la ciudad y la compañía de título de la propiedad, trabajarán juntos para completar la transacción. Normalmente transcurren entre 30 y 45 días entre la oferta de compra y el cierre. Se requieren 30 días desde la oferta de compra hasta el cierre, a menos que el vendedor y el comprador acuerden mutuamente un plazo más corto o largo.

Titularidad de una vivienda permanentemente asequible

Los propietarios están obligados a mantener sus viviendas en condiciones buenas, seguras y habitables, a fin de preservar este activo de la comunidad en el futuro. Hay listas de mantenimiento de rutina en muchos sitios web y son específicas para diferentes tipos de viviendas.

Los propietarios en las comunidades que tengan una Asociación de Propietarios de Vivienda (HOA) están obligados a pagar las cuotas de HOA y acatar las reglas de la comunidad. Si no paga las cuotas de HOA, podría iniciarse un proceso de ejecución hipotecaria. No podemos ayudar a los compradores de viviendas asequibles con asuntos relacionados con la HOA ya que la HOA se compone de los miembros del desarrollo de vivienda y la ciudad de Boulder no tiene jurisdicción o voto en los asuntos de la comunidad. La participación en una HOA ayudará a garantizar una buena experiencia como propietario de una vivienda.



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

Venta de una vivienda permanentemente asequible

Cuando un dueño nos informa que está interesado en vender la vivienda, proporcionamos una carta con el precio máximo de venta para la vivienda y explicamos los pasos del proceso de venta de la ciudad. El dueño también tendrá la oportunidad de que se inspeccione la vivienda si hay alguna preocupación acerca de daños que podrían afectar la venta.

La vivienda será anunciada en nuestro sitio web, pero también puede anunciarse públicamente de otras maneras, según lo determine el vendedor y el profesional de bienes raíces que esté encargado de la venta de la vivienda. Los vendedores están obligados a anunciar la vivienda durante 30 días antes de aceptar ofertas para la compra de la vivienda.



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

Actualizada: 4/16/2020

Asistencia con el pago inicial - Descripción general

Programas de asistencia con el pago inicial: Requisitos para calificar			
Solution Grant/Prestamo Solución Límites de ingresos y activos (bienes)	Tamaño de familia	Límite de ingresos	Límite de activos (bienes)
	1	\$64,160	Depende de
	2	\$73,310	situación –
	3	\$82,465	Por lo general menos de
	4	\$91,620	\$15,000
	5	\$99,020	
	6	\$106,345	
	7	\$113,670	
	8	\$120,990	
Vea más adelante los escenarios de activos (bienes) especiales.			
Préstamo Shared Appreciation Loan (House to Homeownership Loan – H2O) / Préstamo de Apreciación Compartida (Préstamo de casa para obtener hogar propio - H2O) Límites de ingresos y activos	Tamaño de familia	Límite de ingresos	Límite de activos (bienes)
	1	\$64,480	\$55,000
	2	\$73,680	\$70,000
	3	\$82,880	\$85,000
	4	\$92,080	\$100,000
	5	\$99,520	\$115,000
	6	\$106,880	\$130,000
	7	\$114,240	\$145,000
	8	\$121,600	\$160,000
Vea más adelante los escenarios de activos (bienes) especiales.			
MetroDPA - Préstamo/subvención para el pago inicial Límites de ingresos y activos	Tamaño de familia Cualquiera	Límite de ingresos \$139,200	Límite de activos (bienes) ninguno
SITUACIONES INDIVIDUALES QUE PUEDEN AFECTAR LOS LÍMITES DE ACTIVOS	Situación	Límite de activos (bienes)	
	Divorciado recientemente	\$85,000	
	Jubilado	\$155,000	
	Con discapacidad permanente	\$170,000	
	Miembros de familia adicionales	\$15,000 adicionales por persona.	
CUOTAS	Solutions Grant/Prestamo Solución y Shared Appreciation Loan/Prestamo Apreciación Compartida: Cuota de solicitud \$25.00. MetroDPA: sin cuota.		
RELACIÓN ENTRE DEUDA E INGRESOS	Solutions Grant/Prestamo Solución y Shared Appreciation Loan/Prestamo Apreciación Compartida: no podrán sobrepasar el 42 % en la mayoría de los casos. MetroDPA: no podrá sobrepasar el 45 % con un puntaje de FICO mínimo de 640.		



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

APORTACIÓN MÍNIMA EN EFECTIVO DEL COMPRADOR.	Se exige a los compradores de Solutions Grant/Prestamo Solución y Shared Appreciation Loan/Prestamo Apreciación Compartida (H2O) que contribuyan con al menos \$2,000 de su propio dinero. MetroDPA: La aportación mínima se basa en el precio de la vivienda y el pago inicial. Los solicitantes deben verificar con sus prestamistas si tienen requisitos mínimos que sobrepasen el mínimo de \$2,000.
EDUCACIÓN PARA COMPRADORES DE VIVIENDA	<p>Para participar en el programa, cada familia debe asistir a una orientación que ofrece la ciudad y a una clase de educación para compradores de vivienda aprobada por la autoridad de vivienda Colorado Housing Finance Authority (CHFA). Estas clases también están disponibles en línea.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es necesario asistir a la orientación que ofrece la ciudad antes de presentar una solicitud. • Se requiere tomar la clase de educación para compradores de vivienda aprobada por la CHFA antes de hacer una oferta de compra de una vivienda.
PRESTAMISTA/PRÉSTAMO HIPOTECARIO	<p>Los solicitantes deben presentar como parte de su paquete de solicitud a la ciudad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Copia de su solicitud de préstamo hipotecario (preparada por el prestamista, no en manuscrito). • Carta de preaprobación hipotecaria en la que aparezca el precio máximo de compra, pago inicial mínimo, pago total de préstamo (PITI) estimado, tasa de interés y tipo de préstamo. <p>Los prestamistas que usen MetroDPA deben ser previamente aprobados por la ciudad y el condado de Denver.</p>
REQUISITO DE COMPRADOR DE VIVIENDA POR PRIMERA VEZ	<p>Subvención Solution Grant: No es un requisito ser un comprador de vivienda por primera vez.</p> <p>Préstamo Shared Appreciation Loan (H2O): Usted debe ser un comprador de vivienda por primera vez para calificar. Esto significa que los compradores no han sido dueños de una vivienda en los últimos 3 años, a menos que se hayan divorciado o separado legalmente en los últimos 3 años y tienen documentos del tribunal que indiquen que ya no tienen una participación en la propiedad.</p> <p>MetroDPA: No es un requisito ser un comprador de vivienda por primera vez.</p>



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

<p>Restricciones para la reventa</p>	<p>Subvención Solution Grant:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La vivienda debe volver a venderse a un comprador que cumpla con los requisitos después de un período de comercialización razonable. • El valor inicial de la vivienda se reducirá por la cantidad de la subvención, y la apreciación futura se basará en el precio ajustado. <p>Shared Appreciation Loan (H20) / Prestamo Apreciación Compartida (H20)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se volverá a vender la vivienda con un precio del mercado, sin límites de precio. • El préstamo debe pagarse en su totalidad, incluida una parte de la apreciación de la vivienda, en el momento del cierre. <p>MetroDPA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • No hay restricciones para la reventa.
<p>Otros requisitos</p>	<p>Solution Grant/Prestamo Solución:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El dueño debe vivir en la propiedad y se aplican restricciones para el alquiler. • El número de habitaciones solo puede ser uno más que el número de miembros de la familia. • El comprador debe cumplir con todas las restricciones en el acuerdo. • Al menos una persona en el hogar debe trabajar 30 o más horas por semana. • Al menos una persona en el hogar debe tener un historial de trabajo de 1 año dentro de los últimos 12 meses. <p>Shared Appreciation Loan (H20) /Prestamo Apreciación Compartida (H20):</p> <ul style="list-style-type: none"> • El dueño debe vivir en la propiedad y se aplican restricciones para el alquiler. • Al menos una persona en el hogar debe trabajar 30 o más horas por semana en la ciudad de Boulder. • Al menos una persona en el hogar debe tener un historial de trabajo de 1 año dentro de los últimos 12 meses. <p>MetroDPA:</p> <p>Para obtener más información, comuníquese con la ciudad y el condado de Denver.</p>



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

Asistencia con el Pago Inicial - Detalles del programa

Solution Grant/Prestamo Solución

El Prestamo Solución ayuda con el pago inicial y los gastos de cierre a los compradores con menos activos (bienes). El Prestamo Solución reduce la diferencia entre el dinero que el comprador tiene disponible para el pago inicial y los gastos de cierre y el mínimo requerido para el cierre. Estas subvenciones son para los compradores que compren viviendas permanentemente asequibles específicas o viviendas de Thistle Communities Land Trust dentro de los límites de la ciudad de Boulder. Cada anuncio en nuestro sitio web indicará si la vivienda cumple los requisitos para recibir un Préstamo Solución.

Determinación de cumplimiento inicial de los requisitos

Aunque el posible cumplimiento de los requisitos para recibir un Préstamo Solución puede determinarse en el momento de la certificación inicial, no se garantiza que califique al final, ni puede prometerse una cantidad específica de fondos. Esto se debe a tres razones:

- a) El participante del programa aún no ha hecho una oferta, por lo que se desconoce la cantidad del pago inicial y los gastos de cierre requeridos.
- b) Se espera que los participantes del programa sean diligentes con el ahorro de dinero para el pago inicial y los gastos de cierre durante el tiempo que estén buscando una vivienda. En la mayoría de las situaciones, la ciudad espera ver un aumento en los activos entre la certificación inicial del programa y la oferta de compra;
- c) Los fondos son limitados anualmente, por lo que no hay garantía de que los fondos estarán disponibles en el momento en que un participante del programa esté listo para el cierre.

Determinación de cumplimiento final de los requisitos

Para dar la aprobación final para la compra, la ciudad requiere todos los documentos que se especifican a continuación para determinar los gastos del comprador para el cierre y el cumplimiento final de los requisitos:

1. Contrato de venta para la propiedad correspondiente
2. Solicitud de préstamo actualizada (Formulario 1003) del prestamista que refleje:
 - a. Sección I: información específica del préstamo para la compra;
 - b. Sección II: información actualizada de la fuente del pago inicial (si corresponde);
 - c. Sección V: cálculos de ingreso actualizados (si corresponde) e información sobre gastos de vivienda mensuales específicos para la compra;
 - d. Sección VI: información actualizada sobre los activos y deudas basada en un análisis del crédito después de hacer una oferta de compra;
 - e. Sección VII: Detalles actualizados de la transacción con créditos y costos
3. Estimación de préstamo a la fecha del contrato o después, que incluya información actualizada del préstamo
4. Compromiso de título que incluya todas las partes de la transacción y costo de la póliza
5. Estados de cuenta actuales del banco u otros activos para determinar los fondos disponibles del comprador
6. Otros documentos que solicite la ciudad para determinar si cumple los requisitos para el Préstamo Solución si hay alguna duda.

Una vez reciba los documentos mencionados, la ciudad analizará los ingresos, deudas y activos (bienes) actuales para determinar si cumple los requisitos del Solution Grant/Prestamo Solución. Si los ingresos o



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

activos (bienes) han aumentado y sobrepasan los límites del programa, no se otorgará un préstamo solución.

El Prestamo Solución se otorgará con base en la diferencia real reflejada en la documentación. Se espera que el comprador presente lo siguiente para el cierre: efectivo en cuentas bancarias, fondos de jubilación que sobrepasen la cantidad de la exención de la ciudad, activos (bienes) que pueden ser liquidados, como fondos mutuos, fondos fiduciarios, acciones, bonos, valor en efectivo de pólizas de seguro de vida (no pólizas de beneficio por muerte), ingresos estimados procedentes de la venta de otra vivienda, regalos monetarios, cuentas de desarrollo individual (IDA) y otros tipos de soluciones que vaya a recibir.

Si un análisis de los gastos de cierre frente a los activos disponibles demuestra que existe una diferencia de fondos, la ciudad ofrecerá al comprador una Solution Grant/Prestamo Solución a cambio de un precio ajustado de compra después del cierre (cantidad de compra - cantidad del préstamo). Los fondos estarán disponibles solamente si no se han agotado para el año.

Determinación de la cantidad del Prestamo Solución

La subvención nunca sobrepasará el 5 % del precio de venta de la vivienda. Los fondos no están destinados a ayudar a un comprador a evitar pagar el seguro hipotecario, comprar puntos, pagar el seguro hipotecario privado (PMI) por adelantado, pagar el saldo principal del préstamo, cumplir una relación específica entre deudas e ingresos, o proporcionar cualquier otra ayuda para reducir la tasa de interés a cambio de costos que se pagan en el momento del cierre. En la mayoría de los casos, la subvención solo está disponible cuando un prestamista requiere un pago inicial de 5 % o menos.

El personal de la ciudad determinará si los gastos de cierre parecen ser razonables para la transacción y puede solicitar más información o verificación de los gastos de cierre enumerados por el prestamista.

Requisitos para los compradores

Ahorros - Los compradores deberán mostrar un esfuerzo de buena fe para ahorrar los fondos necesarios para la compra de la vivienda desde el momento en que fueron certificados para el programa. Se espera en la mayoría de los casos ver un aumento de activos documentado desde la certificación hasta la oferta de compra. Es posible que se requiera documentación si se reducen los activos. En este caso, es posible que no haya una subvención disponible para el comprador.

Mejoras - En el caso de las nuevas construcciones, los compradores no pueden comprar mejoras y recibir un préstamo. Las nuevas viviendas están construidas para ser totalmente habitables. Los fondos personales y regalos monetarios deben ahorrarse para los gastos de cierre y no deben usarse para mejoras. El constructor enviará a la ciudad información acerca de las mejoras seleccionadas para todos los compradores, y si existen mejoras, los compradores no recibirán fondos del Prestamo Solución.

Requisitos para los prestamistas

Los prestamistas deben enviar los documentos enumerados en la sección anterior titulada "Determinación de cumplimiento final de los requisitos" al menos dos semanas antes del cierre. Esto le dará tiempo a la ciudad para analizar el cumplimiento de los requisitos para la subvención, obtener la aprobación interna necesaria y organizar la entrega de los fondos para el cierre.

Los fondos de préstamos no deben considerarse "garantizados" sino hasta que la ciudad otorgue la notificación oficial que conceda al comprador y al prestamista. Esto ocurre normalmente 10 días laborables después de que se reciban los documentos del prestamista.



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

Todos los fondos se transferirán directamente a la compañía de título antes del cierre. Si los gastos de cierre cambian, se espera que la compañía de título devuelva a la ciudad toda cantidad en exceso. **Los excedentes de fondos deben devolverse, y no podrán utilizarse para cubrir cualquier otra parte de la transacción que la ciudad no haya aceptado previamente.** No nos es posible aumentar la cantidad de subvención solicitada si la transacción se hace en el plazo de una semana antes del cierre.

Préstamo Shared Appreciation Loan (House to Home Ownership Loan - H2O) / Préstamo de Apreciación Compartida (Préstamo de casa para obtener hogar propio - H2O)

El programa de préstamo Shared Appreciation Loan es un programa de préstamos diferidos para ayudar a las personas con fondos mínimos ahorrados para el pago inicial. Este es un segundo préstamo para una propiedad con valor del mercado que le permite a un comprador aportar más dinero al cierre. Esto se traduce en un pago mensual más bajo. El repago no se efectúa sino hasta que se venda la vivienda o en 15 años, lo que ocurra primero. La cantidad máxima del préstamo para este programa es de \$50,000, o el 15 % del valor de la vivienda, lo que sea menor.

A los 15 años, o cuando se transfiera la propiedad, el préstamo vence en su totalidad, más un porcentaje de apreciación.

Ejemplos

Precio de compra	Monto del préstamo H2O	% préstamo H2O	Apreciación	Monto adeudado a los 15 años/ transferencia
\$200,000	\$20,000	10%	\$80,000	\$28,000 (\$20,000 + \$8,000)
\$200,000	\$10,000	5%	\$80,000	\$14,000 (\$10,000 + \$4,000)
\$250,000	\$25,000	10%	\$50,000	\$30,000 (\$25,000 + \$5,000)
\$250,000	\$25,000	10%	\$110,000	\$36,000 (\$25,000 + \$11,000)

Si la vivienda se vende o se refinancia en un plazo de dos años, solo tendrá que pagar la cantidad que se tomó prestada.

Este programa no tiene restricciones para la reventa. La vivienda puede ser vendida a un precio del mercado. Todos los participantes de Shared Appreciation Loan están obligados a pagar una cuota de \$150 en el momento del cierre.

Además de los otros requisitos del programa de la ciudad, este programa tiene los siguientes requisitos adicionales:

1. El comprador debe ser un comprador de vivienda por primera vez (no ha sido dueño de una vivienda en los últimos 3 años, a menos que se haya divorciado o separado legalmente en los últimos 3 años y tiene documentos del tribunal que indiquen que ya no tiene una participación en la propiedad).
2. El comprador debe trabajar dentro de los límites de la ciudad de Boulder.
3. La vivienda debe ser una vivienda con un precio del mercado dentro de los límites de la ciudad de Boulder (las viviendas en el Programa de viviendas permanentemente asequibles no califican).

La cantidad del préstamo se determinará con base en el precio de contrato de la vivienda y la cantidad de activos que el comprador tiene disponible. El préstamo ayudará a reducir la diferencia entre los activos disponibles y los gastos cuando un comprador no tiene fondos suficientes para comprar una vivienda en Boulder a un precio del mercado.



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

MetroDPA Loan, Grant / Préstamo, Beca

El Programa MetroDPA es administrado por la ciudad y el condado de Denver, y la ciudad de Boulder es una jurisdicción participante. Los prestamistas que han completado la capacitación requerida pueden participar. MetroDPA ofrece un préstamo de hasta un 5 % del valor del préstamo principal. Después de hacer pagos al préstamo principal durante tres años, el préstamo MetroDPA se perdona.

El préstamo MetroDPA puede utilizarse junto con la subvención Solution Grant, pero no con el préstamo H2O Loan, porque H2O no permite productos de la FHA o VA. Los fondos del programa MetroDPA se aplicarán antes de que se determine la cantidad de la subvención o el préstamo de la ciudad. Tenga en cuenta que el prestamista tiene la responsabilidad de certificar si el solicitante califica para esta subvención, reservar fondos y cumplir con los requisitos de presentación de informes. Para obtener más información, visite www.denvergov.org y busque "MetroDPA".

Personal Investment Enterprise (PIE) / Inversión Personal (PIE)

El programa PIE del condado de Boulder ofrece a los solicitantes calificados una aportación paralela de \$4 por cada dólar que ahorren para el pago inicial, hasta \$1,000 (aportación paralela de \$4,000). Los fondos deben guardarse en una cuenta especial y requieren un período de ahorro de seis meses. Puede encontrar más detalles en www.bouldercountypie.org.



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

Descripción paso a paso del proceso de compra

Paso Uno: Asistir a la Orientación

La orientación es el primer paso en el proceso para que los compradores puedan decidir si este programa es el más adecuado para ellos. Esta clase ayudará a los compradores a entender los requisitos, el proceso de solicitud, y sus derechos y responsabilidades como dueños en el programa.

Se ofrece una clase de una hora en persona una vez al mes. Además, hay una clase de 35 minutos por Internet que puede tomarse en cualquier momento. Puede encontrar los detalles en nuestro sitio web.

Paso Dos: Comunicarse con un Prestamista

La ciudad requiere una carta de aprobación previa y una copia de la solicitud de préstamo como parte de la solicitud del programa. Puede encontrar una lista de prestamistas en nuestro sitio web, aunque no está obligado a usar los prestamistas en esta lista. Si decide trabajar con un prestamista que no está familiarizado con el programa, diríjalo a la sección "For Lenders" (Para prestamistas) en nuestro sitio web.

Paso Tres: Enviar una Solicitud

Llene la solicitud para los programas de compra de vivienda del condado de Boulder (Boulder County Homeownership Programs Common Application). Los solicitantes deberán adjuntar toda la documentación de respaldo que se pida en la solicitud. Si falta información en una solicitud, debe proporcionar esta información en un plazo de 30 días a partir de la fecha en que la solicitud se envió originalmente.

A efectos de las fechas límite de las solicitudes de proceso de selección, no consideraremos que una solicitud está completa sino hasta que se hayan recibido todos los documentos enumerados en la solicitud. El personal necesita hasta 10 días laborables para tramitar los documentos de la solicitud y comprobar que estén completos.

La solicitud "Boulder County Homeownership Programs Common Application" permite a los solicitantes solicitar a los siguientes programas de compra de vivienda: Programa de asistencia con el pago inicial de la ciudad de Boulder, comunidades Thistle, ciudad de Longmont y condado de Boulder. Compartiremos una solicitud con otros programas, según lo indique el solicitante en la portada de la solicitud.

Paso Cuatro: Asistir a la clase de educación para compradores de vivienda

Los compradores deben completar la clase de educación para compradores de vivienda antes de hacer una oferta de compra de una vivienda. El mejor momento para tomar esta clase es mientras los compradores estén buscando una vivienda. La clase proporcionará información sobre la compra de una vivienda y el proceso de cierre.

Los solicitantes que son o han sido propietarios también deben tomar esta clase. La clase vence después de tres años. Por tanto, si un solicitante no compra una vivienda en ese plazo, tendrá que tomar la clase de nuevo.

Puede encontrar en nuestro sitio web enlaces para las versiones de la clase en persona y en línea.



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

Paso Cinco: Buscar una Vivienda

Las familias que califiquen para el Programa de Viviendas Permanentemente Asequibles deben consultar en nuestro sitio web la lista de las viviendas disponibles actualmente. Las viviendas anunciadas en los últimos 30 días se encuentran en la página Newly Listed (recién anunciadas) y otras viviendas están disponibles y listadas según el número de dormitorios. Un agente de bienes raíces puede ayudar a mostrar las viviendas. Se anunciarán las casas abiertas al público ("open houses") en nuestro sitio web.

Las familias que cumplan los requisitos para usar el préstamo Shared Appreciation Loan (H2O) pueden trabajar con su agente de bienes raíces para ver viviendas con precios del mercado dentro de los límites de la ciudad de Boulder.

Puede encontrar una lista de agentes de bienes raíces en nuestro sitio web, aunque no está obligado a usar los agentes en esta lista. Si está trabajando con un agente que no está familiarizado con el programa, diríjalo a la sección "For Realtors" (Para agentes de bienes raíces) en nuestro sitio web.

Paso seis: Recertificación y oferta para la compra de vivienda

La certificación preliminar del programa es válida por seis meses. Al final de los seis meses, los solicitantes pueden volver a certificarse gratis. Debe entregar los documentos de recertificación dos semanas antes de que venza su certificación actual. Se recomienda planificar con anticipación. El personal necesita hasta 10 días laborables para tramitar los documentos de recertificación y comprobar que estén completos. Lo único que puede cambiarse durante un período de certificación es un cambio de dirección. Los cambios en los ingresos, activos y otra información sobre los miembros de la familia se ajustarán al final de los seis meses, si un solicitante se recertifica.

Una vez que el solicitante tenga un contrato firmado para comprar una vivienda, la ciudad revisará el contrato, inspección, préstamo y otros documentos del comprador. Si estos documentos cumplen los requisitos del programa, emitiremos una carta de certificación final.

Una vez que el solicitante reciba la certificación final, califica para comprar la vivienda/puede llevarse a cabo el cierre. En el momento del cierre, los compradores firmarán los documentos preparados por la ciudad de Boulder, incluido el Acuerdo. Para prepararse para el cierre, los compradores se reunirán con un funcionario del programa de compra de vivienda de la ciudad de Boulder aproximadamente una semana antes del cierre para revisar estos documentos.

Paso Siete: Cierre

Durante esta reunión, el comprador firmará los documentos y recibirá las llaves de la vivienda.



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

Financiamiento de la FHA y VA

¿Qué es el financiamiento de la FHA y VA?

La Autoridad Federal de Vivienda (FHA, por sus siglas en inglés) y la Administración de Veteranos (VA) garantizan préstamos para algunas familias en nuestros programas. La FHA y VA con frecuencia pueden ayudar a las personas con puntuaciones de crédito más bajas o un pago inicial menor a obtener un préstamo hipotecario. Estos préstamos se conocen a menudo como "préstamos de FHA" o "préstamos de VA".

Un desarrollo o proyecto de condominios debe ser aprobado por la FHA o VA antes de que estas organizaciones respalden el préstamo de una persona que compra una vivienda en el desarrollo. Para recibir la aprobación de la FHA o VA, el desarrollo debe llenar una solicitud. El proceso de aprobación tarda aproximadamente de 60 a 90 días. Las aprobaciones se conceden por un tiempo limitado. Cuando vencen, debe presentarse una nueva solicitud. Por lo general, el constructor de un desarrollo en una comunidad recién construida o la asociación de propietarios llenará la solicitud.

¿Cómo puedo saber si una vivienda está aprobada o no por la FHA o VA?

Si va a financiar la propiedad a través de la FHA o VA, mientras busque una vivienda debe averiguar si la comunidad califica para el tipo de financiamiento que desea usar. Estas son algunas maneras de hacerlo:

- Pregúntele a un prestamista si puede usarse el financiamiento de la FHA o VA para una vivienda específica.
- En el caso de la FHA, consulte el sitio web de HUD, www.hud.gov, y busque "FHA approval" (aprobación de FHA). La base de datos en el sitio proporciona información sobre el estatus de varios proyectos de la FHA (es una buena fuente, pero puede que la información no siempre esté actualizada).
- Pregúntele al agente que representa al vendedor, este debe tener acceso a la asociación de propietarios, la cual debería conocer el estatus.

¿Puede saber la ciudad de Boulder si una vivienda está aprobada o no por la FHA o VA?

Lamentablemente, la ciudad no puede saber si una vivienda tiene la aprobación de la FHA o VA.

¿Existen otras opciones además de los préstamos de la FHA o VA?

Sí, pregúntele a un prestamista. Hay una gran variedad de productos de préstamos disponibles. Es posible que un comprador pueda usar un tipo de préstamo diferente para comprar una vivienda no aprobada por la FHA o VA. Nuestro programa también puede ayudarle con un préstamo o una subvención pequeña que le permitiría comprar una vivienda mediante financiamiento "convencional". Llame para obtener información actualizada.



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

Preguntas frecuentes

¿Cuánto tiempo toma la certificación de ingresos?

Hasta dos semanas después de que se envíen todos los documentos.

¿A quiénes hay que incluir en la solicitud? Todas las personas que piensen vivir en la vivienda asequible. Esto incluye el cónyuge legal, pareja de hecho, cónyuge en concubinato, hijos que residen con el solicitante al menos el 50 por ciento del tiempo y una pareja o personas que sean miembros de la familia. Debe incluirse al cónyuge del solicitante a menos que estén legalmente divorciados o separados. No tiene que incluir a los niños en custodia temporal o los niños que residen menos del 50 por ciento del tiempo en el hogar.

¿Cómo se calcula el ingreso anual?

El ingreso anual se define como el total de ingresos previstos para los próximos 12 meses, recibido de todas las fuentes, por cada miembro de la familia mayor de 18 años. Se supone que las circunstancias actuales continuarán el próximo año. Los solicitantes deben comprobar su ingreso, ya sea enviando una carta de su empleador que indique el salario bruto anual, o llenando el formulario de verificación del empleador que se encuentra en el paquete de solicitud. También aceptamos talonarios de pago, impuestos sobre la renta y estados de cuenta bancaria para verificar el ingreso.

¿Cómo se verifica el ingreso de las personas que trabajan por cuenta propia?

Las personas que trabajan por cuenta propia deben presentar copias de los formularios federales de impuestos sobre la renta de los últimos tres años, un estado de ganancias y pérdidas hasta la fecha, y una declaración de los ingresos previstos para los próximos 12 meses.

¿Cómo se calculan los activos con respecto a los ingresos?

Los intereses o ganancias de los activos (y no el valor del activo en sí) se calcularán como parte de sus ingresos anuales.

¿Pueden combinarse los programas?

El programa de préstamo Shared Application Loan (H2O) no se puede combinar con el programa de Viviendas Permanentemente Asequibles, ya que está designado para ayudar a los solicitantes a comprar una vivienda con un precio del mercado. Además, H2O no se puede utilizar con MetroDPA porque H2O no permite productos financieros de la FHA o VA. La subvención Solution Grant puede utilizarse para viviendas permanentemente asequibles específicas o viviendas de Thistle Communities Land Trust dentro de los límites de la ciudad de Boulder. Cada anuncio en nuestro sitio web indicará si la vivienda cumple los requisitos para recibir una subvención Solution Grant.

¿Puede tener el comprador un cosignatario?

Sí, pero el cosignatario no puede estar en el título de la propiedad. El ingreso del cosignatario no se incluirá en el cálculo del ingreso familiar, a menos que vaya a residir en la vivienda. Si el cosignatario va a residir en la vivienda, sus ingresos se deben incluir en la solicitud y todos los documentos pertinentes presentados. Un solicitante con un cosignatario debe tener una relación entre deudas e ingresos de 42 % o menos en la mayoría de los casos sin incluir el ingreso del cosignatario.

¿Tienen que comprar los solicitantes viviendas dentro de los límites de la ciudad de Boulder? Sí. Todas las viviendas permanentemente asequibles están ubicadas dentro de los límites de la ciudad de Boulder. Si está considerando la posibilidad de utilizar el programa de préstamo Shared Appreciation Loan (H2O) para comprar una propiedad con un precio del mercado, el Departamento de Planificación de la ciudad puede



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

informarle si la propiedad se encuentra dentro de los límites de la ciudad. Comuníquese con el Departamento al 303-441-1880.

Apéndice A - Cómo calcular el límite de precio máximo de reventa

La fórmula de reventa que establece el precio máximo logra un equilibrio entre mantener el precio asequible y permitir a los dueños recibir un beneficio por su inversión en la propiedad. Esta fórmula no depende del rendimiento del mercado de bienes raíces. A continuación, se explica cómo la ciudad calcula el valor máximo de reventa para la mayoría de las viviendas en el programa. Los propietarios deben buscar la fórmula específica en su acuerdo individual.

A. Comience con el precio de compra original.

B. Reste toda cantidad de dinero recibido de la subvención Solution Grant. Este ahora se considera el precio de compra.

C. Cada año, multiplique el precio de compra por la variación porcentual del Índice de Precios al Consumidor más reciente o ingresos promedio del área (el que sea menor) para determinar el crédito de apreciación anual. El incremento máximo para cualquier año dado es de 3.5 por ciento, mientras que el aumento mínimo es de 1.0 por ciento.

D. Cada año, agregue el crédito de apreciación al precio de compra.

E. Agregue el costo de las mejoras estructurales aprobadas hasta el momento en que se anuncie la venta de la vivienda. El dueño puede hacer mejoras a la vivienda en cualquier momento, pero solo las mejoras estructurales que califican, aprobadas previamente, resultarán en un precio de venta más alto (consulte la lista actualizada de mejoras estructurales que califican en el Homeowner Manual o Manual del propietario que se encuentra en www.boulderadffordablehomes.com).

F. Deduzca la cantidad de los daños excesivos que se descubran durante la inspección que el propietario no esté dispuesto a reparar.

G. Agregue la cantidad de la comisión de venta que pagó el propietario, que no exceda la comisión de venta máxima permitida publicada por el gerente de la ciudad, sobre una base anual.

El propietario no estará obligado a vender la vivienda a un precio por debajo del precio máximo de reventa, a menos que la unidad se valúe por un precio menor. Es posible que un vendedor decida vender por un precio menor al precio máximo debido a las condiciones del mercado.

Ejemplo

Precio de compra de vivienda:	\$210,000
Prestamo Solución recibido:	<u>-\$8,000</u>
Precio inicial para reventa:	\$202,000
Apreciación Año 1 (2.3 %):	\$4,646 (\$202,000 x 2.3 %)
Nuevo precio de reventa máximo:	\$206,646 (\$202,000 + \$4,646)
Apreciación Año 2 (1.8 %):	\$3,635 (\$202,000 x 1.8 %)
Crédito por mejoras estructurales:	\$3,800
Nuevo precio de reventa máximo:	\$214,082 (\$206,646 + \$3,635 + \$3,800)



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

Apéndice B - Resumen de acuerdo asequible

Todas las viviendas permanentemente asequibles vienen acompañadas de un acuerdo que garantiza que las viviendas seguirán siendo asequibles en el futuro. El comprador debe aceptar todos los términos del acuerdo para poder comprar la vivienda.

Puntos clave del acuerdo

- El ingreso máximo de un nuevo comprador se establecerá antes de la venta o reventa, y no se puede vender la vivienda a un comprador que sobrepase el límite máximo de ingresos.
- La vivienda tiene un límite de precio de reventa máximo que incluye una apreciación limitada.
- Los compradores están obligados a mantener su vivienda asequible de manera que se proteja la salud, la seguridad y habitabilidad de la vivienda para los futuros propietarios.
- Las mejoras estructurales que califican, por las que un propietario puede recibir crédito, tienen límites de cantidad y tipo, y deben ser aprobadas previamente por la ciudad para recibir crédito.
- La capacidad para refinanciar está limitada a 90-93 % del límite de precio de reventa máximo. Debe comunicarse con la ciudad antes de refinanciar con un prestamista para asegurarse de que no sobrepase este límite.
- El propietario debe vivir en la propiedad, a menos que la ciudad haya aprobado un alquiler.
- La vivienda no puede ser alquilada en su totalidad durante los primeros cinco años de propiedad.
- Después de cinco años de propiedad, la vivienda se puede alquilar durante un año de cada siete. Necesita comunicarse con la ciudad antes de hacer esto.
- Puede permitirse el alquiler a largo plazo de un solo dormitorio en la vivienda después de que transcurra un año a partir de la compra. Comuníquese con nosotros para obtener más detalles. Debe seguir los reglamentos de licencias.

Una versión completa del acuerdo está disponible previa solicitud. Si desea recibir una copia, envíenos un correo electrónico a homeownership@bouldercolorado.gov.



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

Apéndice C - Oportunidad de educación electiva para los compradores de vivienda interesados

El programa de asesoría de finanzas personales del condado de Boulder ofrece asesoría de vivienda certificada que proporciona educación financiera gratuita, asesoramiento, orientación e incentivos para toda persona interesada en ser dueña de una vivienda. Los temas incluyen:

Presupuesto: Aprender a crear un plan factible de gastos, asignar objetivos para el dinero, controlar los gastos, identificar las "necesidades" y los "deseos", y desarrollar formas para fomentar el hábito de hacer presupuestos.

Crédito: Aprender a manejar el crédito de manera eficaz e inteligente. Los participantes aprenderán sobre los elementos de un puntaje de crédito, cómo acceder a un informe de crédito gratis, formas de mejorar o establecer crédito, cómo leer un informe de crédito y cómo corregir la información incorrecta en un informe.

Reducción de deuda: Descubrir los motivos por los cuales las personas piden dinero prestado desde el principio, entender las formas comunes y las causas de las deudas, identificar las señales de advertencia cuando tiene demasiadas deudas, aprender los seis pasos para liberarse de las deudas ("Six Steps to Debt Freedom") y evitar deudas innecesarias en el futuro.

Banca y ahorros: Obtener información acerca de cómo iniciar una relación con una institución financiera o evaluar su relación actual, entender términos y prácticas bancarias, familiarizarse con los productos de ahorros e inversiones, concretizar sobre las cuotas comunes y aprender métodos y recibir consejos para ahorrar dinero.

Para obtener más información, llame al 720-564-2279

o visite:

www.bouldercounty.org/departments/community-services/workforce-boulder-county/workshops/



De conformidad con las disposiciones de la Ley de Igualdad de Oportunidades y las políticas de los Programas de Compra de Vivienda del condado de Boulder, no se discriminará contra un solicitante de estos beneficios por motivo de edad, fuente de ingresos, sexo, raza, estado civil, orientación sexual, origen nacional, religión o discapacidad.

Actualizada: 4/16/2020