

# MIAMIBEACH

## Programa de Primeros Compradores de Vivienda

Redactado agosto 2021

### **¿De qué se trata y cómo funciona el Programa de Primeros Compradores de Vivienda de la ciudad de Miami Beach?**

El programa de la Ciudad de Miami Beach para primeros compradores de vivienda consiste en ayudar a los residentes cuyos ingresos son considerados muy bajos o moderados con la cuota inicial y asistencia de rehabilitación para adquirir su primera vivienda.

Los fondos son otorgados a residentes que califican y son asegurados con un derecho de retención y pacto restrictivo asegurando los fondos de la ciudad que serán consecuentemente olvidados después de 15 años.

Si el propietario vende, renta o refinancia la propiedad, o la propiedad ya no es su residencia principal antes de los 15 años el/ella tendrá que pagar de regreso a la Ciudad el valor de la asistencia tal como se define en el Plan de Asistencia para Vivienda Local (LHAP por sus iniciales en inglés) más las ganancias que apliquen y estén anotadas en el Plan.

Una copia del Plan se puede conseguir en la página WEB de la Ciudad: [wwwmiamibeachfl.gov](http://wwwmiamibeachfl.gov)

### **¿Quién califica para el programa?**

La Ciudad utiliza los fondos del programa estatal, "State Housing Initiatives Partnership", en sociedad con el programa federal "Home Investment Partnership Program" para operar el programa de primeros compradores en Miami Beach. El programa provee ayuda con el pago inicial a los residentes que califican de acuerdo con sus ingresos y a quienes no hayan sido dueños de casa propia en los últimos tres años.

Los participantes deberán tener los siguientes requisitos:

- Completar y obtener la Certificación de Primeros Compradores de Vivienda, asistiendo al curso de entrenamiento. (La certificación se considera válida si la fecha de emisión está dentro de los seis meses previa a la aplicación presentada.)
- Poseer un mínimo del 2% del valor de la propiedad en cuestión, con fondos propios como pago inicial. Estos fondos deben ser documentados independientemente.
- Obtener una hipoteca aprobada de FDIC de un Banco asegurado o una hipoteca de un Prestamista por el balance del valor de la posible propiedad (valor de compra- (pago inicial provista por el comprador + subsidio de la Ciudad) o poseer una calificación FICO de 650.
- Proveer prueba de sus ingresos y propiedades y también de los gastos de todos los miembros de la casa que constan en la aplicación.
- Proveer prueba de residencia en el condado de Miami-Dade.
- Completar la aplicación "PRIMEROS COMPRADORES DE VIVIENDA" de manera precisa y completa.
- Comprar una casa que este dentro de las normas y regulaciones de la Ciudad de Miami Beach.

Los fondos de SHIP y HOME requieren principalmente que los fondos sean entregados preferiblemente a las familias de muy bajos ingresos o bajos ingresos económicos.

De acuerdo a las instrucciones del programa de SHIP por lo menos el 30% de los fondos deberán ser reservados y otorgados a las personas con muy bajos ingresos económicos y por lo menos un adicional 30% de los fondos deberán ser reservados a personas con bajos ingresos económicos.

La Ciudad tendrá en cuenta estas especificaciones y determinara quienes serán los que califican para el programa. Los fondos de HOME requieren que las familias asistidas no ganen más del 80% del Ingreso Medio Anual (AMI)

“Persona con muy bajos ingresos” o “familia con muy bajos ingresos” significa que una o más personas naturales en una familia tiene un total de ingresos brutos anuales que no exceda del 50% del AMI de una familia comparada a una familia con el mismo número de personas dentro del área Metropolitana.

” Persona con bajos ingresos” o “familia con bajos ingresos” significa que una o más personas naturales en una familia tiene un total de ingresos brutos anuales que no exceda del 80% de una familia de ingresos anuales medianos comparada a una familia con el mismo número de personas dentro del área Metropolitana.

“Persona con moderados ingresos” o familia con moderado ingresos” significa que una o más personas naturales en una familia tiene un total de ingresos brutos anuales que no exceda del 120% de una familia de ingresos medio anuales comparada a una familia con el mismo número de personas dentro del área Metropolitana.

Los ingresos limitados para el año 2022 son:

Percentage Category	1-Person	2-Person	3-Person	4-Person	5-Person	6-Person	7-Person	8-Person
Extremely Low-Income Limits (30%)	\$20,500	\$23,400	\$26,350	\$29,250	\$32,470	\$37,190	\$41,910	\$46,630
Very Low-Income (50%)	\$34,150	\$39,000	\$43,900	\$48,750	\$52,650	\$56,550	\$60,450	\$64,350
Low-Income (80%)	\$54,600	\$62,400	\$70,200	\$78,000	\$84,250	\$90,500	\$96,750	\$103,000
Moderate Income- (120%)	\$81,960	\$93,600	\$105,360	\$117,000	\$126,360	\$135,720	\$145,080	\$154,440

## ¿Qué tipo de asistencia está disponible?

Las familias elegidas de acuerdo con los ingresos podrían recibir entre \$40,000 a \$150,000 como ayuda para el pago inicial dependiendo como haya delineado el Local Housing Assistance Plan (LHAP) de la Ciudad para los fondos disponibles. Los fondos son provistos a los residentes que califican como un préstamo perdonado diferido que está asegurado por un préstamo y un pacto restrictivo sobre la propiedad.

Si el propietario continua a residir en la casa por 15 años el valor total será perdonado.

Si el propietario vende, arrienda, o refinancia la propiedad o el propietario no reside más en la propiedad antes de los 15 años, el/ella deberá pagar de regreso a la Ciudad el valor de la ayuda más cualquier ganancia aplicable como lo indica el Pagare, Convenio Restrictivo e Hipoteca el cual fue ejecutado al momento del otorgamiento del programa y adquisición de la propiedad.

Por favor tenga en cuenta también que SHIP requiere que una porción de los fondos otorgados sea utilizados para gastos de construcción / reparación que sean incurridos dentro de 45 días después del cierre.

Los fondos del programa son condicionados de acuerdo con la disponibilidad y serán otorgados de acuerdo a los ingresos estipulados por cada Fuente de financiación.

## **¿Cuánto dinero recibiré del programa de asistencia como pago inicial?**

Los posibles dueños podrían recibir entre \$40,000 a \$150,000 como ayuda para el pago hacia la hipoteca dependiendo de sus ingresos y como haya sido establecido por la Ciudad en el Plan Local de Asistencia para Vivienda (LHAP) dependiendo también de sus fondos disponibles. Los posibles dueños deben proveer de sus propios fondos y como pago inicial un mínimo del 2% del valor de la propiedad que deseen adquirir.

El programa HOME otorgará un máximo de \$40,000 en ayuda para su pago inicial para familias que tengan ingresos arriba del 80% AMI, considerando la disponibilidad de los fondos.

El Programa SHIP otorgará (de acuerdo con la disponibilidad de fondos) basándose en los ingresos como a continuación se detalla:

- 1.- \$50,000 (ingresos moderados)
- 2.- \$100,000 (ingresos bajos o muy bajos)
- 3.- \$150,000 (ingresos extremadamente bajos)

## **¿Tengo que poner mi dinero para la compra de la casa?**

Si, posibles compradores deben contribuir con un mínimo del 2% del valor de la compra de la propiedad como pago inicial al momento del cierre de la negociación. La propiedad otorgada no podrá ser rentada.

Cabe mencionar, los fondos del pago inicial serán verificados.

## **¿Tengo que devolver los fondos otorgados?**

No, los fondos no se deben pagar mientras que la propiedad otorgada sea mantenida como Vivienda por el periodo de 15 años. Sin embargo, Ud. Debe asegurar que su propiedad continúe a cumplir con todas las leyes, reglas y regulaciones de la Ciudad, Condado y Estado durante el periodo del programa.

Sin embargo, si el propietario vende, renta, o refinancia la propiedad o la propiedad no es más su vivienda principal antes de los 15 años que dura el programa, él o ella deberá pagar a la Ciudad el valor de la asistencia otorgada más cualquier ganancia adquirida como lo define la Ciudad en el Plan local de asistencia para vivienda. (LHAP).

Una copia del plan puede ser obtenido en la página web: [www.miamibeachfl.gov](http://www.miamibeachfl.gov)

## **¿Como puedo aplicar para la asistencia?**

## **Paso 1: Aplicación**

Para aplicar para la ayuda, las personas deben ser ciudadanos en Estados Unidos o residentes quienes hayan completado una aplicación para ver si califican y presentar la siguiente documentación:

- Copia valida de una identificación del posible comprador otorgada por el Estado.
- Copia del Seguro Social del posible comprador y otros miembros de la familia que habitan en la casa.
- Matrimonio/Certificado de Convivencia, Decreto de Divorcio (si aplica)
- Certificado de Nacimiento.
- Pensión de discapacitado (si aplica).
- Evidencia de todas las Propiedades, (incluyendo inversiones, propiedades y efectivo).
- Gastos actuales de la casa (electricidad, gas, seguro) por los últimos seis meses.
- Deudas actuales (tarjetas de crédito, prestamos, alquileres, etc.
- Copia del Pago de Impuestos Federales firmada por los posibles compradores por los últimos dos años.
- Copia de los Estados de Cuenta Bancarios de los posibles compradores de los últimos seis meses.
- Certificado de haber completado el curso "Comprar casa por primera vez" de un HUD autorizado con fecha dentro de los seis meses desde la aplicación.
- Carta aprobando el préstamo de un FDIC- banco asegurado o un Prestamista por el valor de la propiedad menos la cantidad del pago inicial del posible comprador y el valor de la ayuda de la Ciudad o una calificación FICO de 650.

La Ciudad revisara la aplicación e iniciara el proceso de aceptación, incluyendo una certificación de ingresos como está definido por 24CFR 5.609. La Ciudad se reserva el derecho de verificar toda la información entregada y requerirá un reporte confidencial de crédito para determinar si el solicitante califica para el programa. El suministro de falsa o incompleta información podría resultar en ser descalificado para el programa. Los fondos del programa están sometidos a disponibilidad y serán entregados de acuerdo con las estipulaciones de cada programa y de acuerdo con los ingresos de los posibles compradores.

Una vez que la suscripción y la certificación de los ingresos sea completada, los posibles propietarios recibirán una carta otorgándoles el monto asignado para el proyecto.

Por favor tomar nota que los estatutos de florida 817 dictaminan que dar información falsa intencionadamente o engañar en referencia a los ingresos, propiedades o deudas relacionadas a su condición financiera es una ofensa menor de primer grado.

## **Paso 2: Selección de Propiedad**

Después que la Ciudad envié la carta de aprobación, el posible comprador debe colaborar con quien le está dando el préstamo y con todos los que están involucrados con el objeto de entregar los documentos requeridos para lograr hacer el cierre dentro de 45 días desde la fecha de la carta de aprobación.

## **Paso 3: Cierre**

A continuación, encontrara la lista de los documentos que se requieren:

- Contrato de Venta ejecutado con apéndice y fecha de cierre.
- Cheque cancelado en señal de depósito hacia para la propiedad en prospecto.
- Aprobación de la compañía de hipoteca.
- Preliminares documentos de cierre.
- Título de compromiso (HUD1)
- Búsqueda de gravámenes (de la Compañía de Titulo)

- Información del tasador de la Propiedad.
- HO6 Certificado de Seguro.
- Asociación del Condominio/ Cuestionario del condominio.
- Declaración jurada del comprador.
- Valor de la Propiedad
- Reporte de inspección.
- Certificado de seguro para la Propiedad y la Asociación del Condominio.
- Información del Cierre.
- Aprobación del presidente de la Asociación del Condominio.
- Título de Aprobación de la Compañía.
- Póliza de Seguro de Omisión y Carta de Protección del Cierre.

Una vez que los documentos sean recibidos, la compañía de préstamos/Prestamista y la Ciudad completaran la suscripción y revisaran el proceso con el fin de aprobar los documentos del préstamo.

El Abogado de la Ciudad entonces aprobara los documentos relacionados al préstamo y el documento de cierre. La carta del préstamo de compromiso será firmada por el Gerente de la Ciudad y enviada a la compañía de Hipoteca y al agente del cierre para su revisión. Los fondos no serán entregados hasta que todos los involucrados hayan aprobado la transacción y se pueda proceder al cierre.

### **¿Qué pasa si yo tengo más preguntas que no son contestadas aquí?**

Si usted tiene más preguntas por favor contactar la oficina de Servicios Comunitarios de la Ciudad al 305-673-7491 o envíe un correo electrónico a Marcela Rubio, coordinadora del programa HOME/SHIP, a [Marcelarubio@miamibeachfl.gov](mailto:Marcelarubio@miamibeachfl.gov).

### **¿Dónde puedo entregar mi aplicación una vez completada?**

La aplicación una vez completada la puede **entregar** en persona a la oficina de House and Community Service ubicada en 555 17th calle, Miami Beach, Florida 33139. La oficina está abierta de lunes a viernes (excepto días feriados legales) de 8:30 a.m. a 5:00 p.m. Se requiere cita.

“Asequible” Significa que rentas mensuales o pago hipotecario mensual incluyendo impuestos y seguros no excedan del 30% de la cantidad que representa el porcentaje del mediano ingreso bruto anual de las familias como está indicado en el artículo (19), artículo (20) o artículo (28). Sin embargo, no es la intención de limitar la habilidad de una familia de dedicar más del 30% de sus ingresos para vivienda para lo cual un hogar dedica más del 30% de sus ingresos será considerado asequible si la primera institución de hipoteca de préstamo está satisfecha que la familia pueda afrontar los pagos de hipoteca que excedan del 30% en referencia.

### **Terminología clave del programa SHIP y referencias regulatorias**

“**Vivienda elegible**” Significa una vivienda real y personal ubicada dentro del Condado o la Municipalidad pertinente la cual esta designada y dedicada como principal intención a proveer decentes, seguras y sanitarias unidades residenciales designadas a cumplir con el estándar de los códigos de construcción de la Florida o Códigos de Edificios adoptados bajo capítulo 553, o vivienda fabricada construida después de Junio 1994 e instalada de acuerdo a los estándares para casas móviles o casas fabricadas contenidas bajo las reglas del Departamento de Seguridad de Carreteros y vehículos de motor, para propiedades o casas de arriendo para personas elegidas tal como está designado por cada Condado o Municipalidad elegida participante en el programa del State Housing Initiative Partnerships .

“**Persona calificada**” o “**hogar calificado**” que una o más personas naturales o una familia determinada por el Condado o Municipalidad sea de muy-bajos-ingresos, bajos-ingresos, o ingresos-

moderados de acuerdo a los límites de ingreso considerando el número de miembros de familia publicado anualmente por el Departamento de Estados Unidos de Housing and Urban Development en relación a los ingresos brutos anuales de la familia.

**"Fondos Gravados"** Significa que los fondos son asignados a una casa/familia después de recibir la carta de adjudicación. Los fondos serán distribuidos sobre la aprobación después que los documentos del cierre sean provistos por el Prestamista certificado y aprobado por el Titulo de la Compañía. La Ciudad revisara los documentos y proveerá una carta de compromiso para otorgar el préstamo una vez que el Prestamista haya dado la aprobación para que se efectué el cierre. Los fondos solamente serán distribuidos una vez que todos los documentos relacionados al préstamo sean firmados por todas las partes.

**"Persona de bajos ingresos" o "hogar de bajos ingresos"** Significa que el aplicante/familia no tenga ingreso que excedan del 30% del ingreso y Límites de Renta por el año que aplica. Los ingresos y los Límites de Renta usados en el programa SHIP son actualizados anualmente por el departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano y posteados en la página web [www.hudexchange.info](http://www.hudexchange.info).

**"Préstamo"** Significa que el programa local de asistencia otorgue de sus fondos especiales un parcial financiamiento a la persona o personas elegidas para la adquisición, construcción o rehabilitación de viviendas seleccionadas requiriendo para pagar de regreso o provisión de perdón del pago de regreso que la condición del trato sea mantenida.

**"Persona de bajos ingresos" o "hogar de bajos ingresos"** Significa una o más personas naturales o familias que tienen un total ingreso bruto que no exceda 80% de mediano ingreso anual considerando el número de miembros de la familia dentro del área estadística metropolitana, el Condado, o la metropolitana área del Estado, cualquier cantidad que sea mayor.

**"Precio de venta "o "valor"** Significa en el caso de adquirir una unidad ya hecha o recién construida el valor que consta en el Contrato de Venta ejecutado. Para las personas elegidas que están construyendo una unidad en un terreno de ellos el precio de venta está determinado por una evaluación hecha por Evaluador Certificado del Estado. El avalúo deberá incluir el valor de la tierra y las mejoras calculando el valor de la propiedad después de la construcción de la propiedad y debe de estar fechada dentro de 12 meses desde que la fecha de construcción empezará. El precio de venta de cualquier unidad debe incluir el valor de la tierra para poder calificar como elegible vivienda tal como se define en el artículo (8). En caso de rehabilitación o reparos de emergencia de una unidad existente que no construya espacios adicionales de vivienda, precio de venta o valor significa el real valor de la propiedad, así como lo determina el avalúo hecho por el evaluador certificado por el Estado dentro de 12 meses de la fecha que la construcción empiece o el valor evaluado de la propiedad real como lo determina el evaluador certificado del Condado. En el caso de rehabilitación de una unidad existente que incluye una adición de un nuevo espacio viviente, el precio de venta o valor significa el valor de la propiedad real como lo determina el avalúo efectuado por un evaluador certificado del Condado y con fecha dentro de 12 meses de la fecha en que la construcción empieza o el valor avaluado de la propiedad real como lo determina el evaluador del Condado, más el costo de las mejoras, en cualquier caso.

**"Análisis"** significa el análisis de las posibilidades del proyecto y sus riesgos con el objeto de asegurar que el proyecto sea financieramente posible a través del periodo de asequibilidad. El análisis determinará la cantidad de fondos necesarios que HOME provea financieramente para la adquisición de la vivienda.

**“Persona de muy bajos ingresos” o “hogar de muy bajos ingresos”** Significa que una o más personas naturales o familias que tienen un total de ingresos brutos que no excedan 50% de los medianos ingresos anuales ajustados de acuerdo al número de miembros de familia en la casa dentro del área estadística metropolitana, el Condado, o la no metropolitana mediana por el Estado, cualquiera sea mayor.

**“Distribución de fondos”** Por lo menos 30% de los fondos depositados dentro de la cuenta de fondos fiduciarios para la ayuda asistencial de viviendas debe ser reservada para personas con muy-bajos ingresos o patrocinadores elegibles quienes servirán a personas de muy-bajos ingresos y por lo menos un adicional 30% de los fondos depositados dentro de la cuenta de fondos fiduciarios para ayuda asistencial de viviendas debe ser reservado para ser entregados a personas con bajo-ingresos o patrocinadores que sirvan a personas de bajo-ingresos.

### **“Duración de las Condiciones del Préstamo”**

Los préstamos serán provistos por periodos que no excedan 30 años, excepto préstamos para pagar diferidos o préstamos extendidos más allá de 30 años, los cuales continúan a servir a personas calificadas.

### **“Precio Máximo de Venta”**

El máximo precio de venta o valor por unidad y el máximo pago por unidad para personas calificadas para beneficios de viviendas será otorgada de conformidad a esta sección que debe ser establecida en el plan de asistencia local para viviendas.

**“Acuerdo de Redacción”** Significa que los documentos de préstamo o acuerdo escrito deben capturar el proyecto y los términos financieros que resulta del proceso de suscripción.

## **Reportando el Estado del Programa**

Cada Condado o Municipalidad elegida presentara a Florida Housing Corporación para septiembre 15 de cada año un reporte de su programa de vivienda entregadas y cumplidas hasta junio 30 inmediatamente precediendo a la presentación del reporte.

El reporte será certificado como preciso y completo por el representante oficial de Gobierno o quien haya sido designado. La transmisión del reporte anual hecho por el oficial electo de Gobierno del Condado a quien haya sido asignado, certifica que las estrategias de incentivos para viviendas, o si aplica, el plan local de incentivos para viviendas, han sido implementadas o estén en el proceso de ser implementadas de conformidad con la agenda adoptada para la implementación. El reporte debe incluir, pero no limitar a: a) El número de personas atendidas por categorías de ingresos, edad, tamaño de familia, raza y datos acerca de cualquier necesidad especial de los habitantes como trabajadores agrícolas, personas desamparadas, personas con incapacidad y los ancianos. Los condados reportaran esta información separadamente por cada familia servidas en áreas no incorporadas de cada municipalidad dentro del condado.

Reportando a U.S, Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano desarrollado para el programa de fondos de HOME.

Cada jurisdicción participante debe reportar al programa de HOME los fondos otorgados por familia dentro de 120 días de haber completado las actividades vía Distribución integrada y Sistema de Información. La información provista incluirá la dirección del proyecto, número de unidades, nivel de ingresos del beneficiario, etc. En el expediente del aplicante se reflejará de manera precisa todos los datos proporcionados por el aplicante y los documentos de préstamo.