INTRODUCCIÓN

El Programa HOME del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) lo autoriza del Título II de la ***Cranston-González National Affordable Housing Act***. Dicha ley la firma el Presidente George Bush el 28 de noviembre de 1990. Esta ley provee fondos a los municipios participantes para que puedan desarrollar actividades de vivienda asequible.

El Departamento de Vivienda Municipal (DVM) administra la actividad de Nueva Construcción en Cemento con fondos del Programa HOME que asigna (HUD).

NUEVA CONSTRUCCIÓN EN CEMENTO

OBJETIVO

El objetivo de la actividad es estimular la construcción de viviendas de interés social con el propósito de mejorar la calidad de vida de las familias de ingresos bajos o moderados.

ELEGIBILIDAD DE LOS PARTICIPANTES

Cualquier residente en Bayamón puede solicitar asistencia económica si:

- No tiene residencia inscrita a su nombre, según lo certifique el CRIM
- Posee o tiene la posibilidad de adquirir un terreno o Derecho de Superficie en Bayamón
- El ingreso de la familia no excede el 80% de la mediana para Bayamón, según lo establece HUD, por tamaño familiar

DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

El Municipio de Bayamón a través del Programa HOME aportará hasta un máximo de $35,000.00, para ser acreditados al costo total de la construcción de una vivienda que consta de tres (3) cuartos, un (1) baño y marquesina como requisito mínimo que deberá ser conforme al modelo seleccionado por el participante. El exceso de $35,000.00 deberá ser aportado por el participante.

DETERMINACIÓN COSTO DE CONSTRUCCIÓN

El costo de la construcción se determinará cumpliendo con los siguientes criterios:

Una vez cualificado el solicitante en el Programa "HOME" el participante procederá a la selección del modelo de vivienda de su interés en el mercado privado.

De igual forma deberá escoger un contratista que realizará la construcción de la vivienda, y el Ingeniero que certificará la obra. Así como la institución bancaria que otorgará el financiamiento del mismo.

Cuando el expediente es completado y determinado la elegibilidad del participante, se procederá a firmar el contrato con el participante otorgando un (1) año para concluir el trámite de la construcción.

El banco deberá hacer una pre-calificación donde se determinará que el participante puede asumir la hipoteca, que puede cubrir el costo de adquisición del terreno (si aplica), la diferencia entre el costo total de materiales de la construcción, mano de obra y la aportación del Programa HOME.

El valor de la propiedad no excederá el 95% de la mediana del precio de venta de FHA para el área.

RESTRICCIONES Y CONDICIONES QUE APLICAN A LA PROPIEDAD Y EL COMPRADOR ASISTIDO CON EL PROGRAMA

- La propiedad tiene que constituir la residencia principal y no puede ser arrendada o destinada a otro uso que no sea residencial.
- El participante no podrá constituir hipotecas garantizadas con el inmueble donde enclava la unidad de vivienda sin el consentimiento previo del Municipio. El propósito del préstamo hipotecario tiene que ser el de mejorar la unidad de vivienda o refinanciar el pagaré para bajar interés y el término de años. ***En ambos casos no se obtendrá sobrante en efectivo.***
- El participante no podrá vender, donar, permutar o de otro modo enajenar el inmueble sin el previo consentimiento del Municipio.
- El DVM efectuará inspecciones periódicas a la unidad de vivienda para asegurar que la familia está cumpliendo las restricciones y condiciones señaladas.
- El incumplimiento de las condiciones antes señaladas requerirá de la familia la devolución de la totalidad de la asistencia económica recibida.

METODO DE RECAPTURA

La familia le puede vender la casa a cualquier persona que pueda comprarla, el comprador puede ser cualquier persona y no necesariamente de ingresos bajos o que tenga la vivienda como unidad principal.

La casa se puede vender a cualquier precio y no tiene que ser a un precio asequible. Esta venta de la propiedad desencadena en el repago de toda o en parte de la porción de fondos HOME que fueron recibidos por el dueño, como subsidio directo para la construcción de la casa.

PROCEDIMIENTO PARA RECAPTURAR LA INVERSIÓN HOME:

El producto neto de la compraventa del inmueble será la diferencia entre el precio de venta y el balance de la hipoteca. El Municipio de Bayamón en carácter de recipiendario de los fondos del Programa HOME, recobrará el total del donativo y el vendedor recobrará la totalidad de su inversión.

La inversión del vendedor se calculará tomando en consideración las siguientes partidas:

- El valor del terreno según tasación en el expediente
- Si el participante toma un préstamo para la adquisición del solar solamente se considerará los pagos hechos a la amortización del mismo
- La aportación por concepto de la inversión en mano de obra al momento de la transacción original;

- Los gastos de cierre asociados a préstamos relacionados a la transacción.
- Cualquier mejora hecha a la propiedad documentada por una tasación.

Luego de que el Municipio recobre el total de su donativo y el vendedor su inversión total, el sobrante, si alguno del producto neto de la venta, será distribuido en partes iguales entre el vendedor y el Municipio.

Orientaciones:

miércoles 8:30-11:00a.m. y 1:00-3:30p.m.
Marginal Residencial
Virgilio Dávila
Carr #2 Esq. 174
Bayamón, Puerto Rico

Teléfono:

787-786-1675/740-4333/786-1020,
Ext.240/236
Fax: 787-786-1032

PROGRAMA HOME

Nueva construcción de vivienda en cemento

Hon. Ramón Luis Rivera Cruz
Alcalde

PROGRAMA HOME

NUEVA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN CEMENTO

CIUDAD DE
BAYAMÓN
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA MUNICIPAL