



CASA PROPIA A UN PRECIO ASEQUIBLE

Preguntas Frecuentes 2017

¿Qué es CLAM?

La Asociación del Fideicomiso de Tierras Comunitarias de West Marin (CLAM) es una organización sin fines de lucro que adquiere y mantiene la tierra en beneficio de la comunidad y generaciones futuras. Nuestra misión es proporcionar viviendas estables y permanentemente asequibles de una manera responsable con el medio ambiente en las comunidades del área de la Bahía de Tomales. CLAM dispone de 18 viviendas de alquiler. Esta es nuestra segunda casa en venta.

¿Quién puede comprar una casa CLAM?

Cualquier persona que califique para el monto de la hipoteca y esté de acuerdo con los requisitos de CLAM que aparecen en el arrendamiento de tierras del fideicomiso de tierras comunitarias (véase más abajo) puede comprar una casa CLAM. Los hogares que cuenten con 3 a 6 personas pueden comprar la casa en 31 Giacomini Road. Véase el Folleto del Comprador para más detalles.

¿Qué quiere decir casas permanentemente asequibles?

CLAM recauda fondos que invierte en una propiedad para hacer que la compra de una vivienda sea asequible para los hogares de escasos recursos. CLAM ayuda a que los residentes pueden lograr y mantener los beneficios de tener casa propia. A cambio, el propietario se compromete a vender la casa a un precio asequible a otro comprador que califique de acuerdo con sus ingresos cuando el propietario esté listo para vender la casa. De esta manera, la casa sigue siendo asequible para el siguiente comprador.

¿Cuál es la relación entre el propietario de la casa y CLAM?

CLAM y el propietario de la casa firman un contrato de arrendamiento de tierras por 99 años. CLAM conserva la propiedad de la tierra y el comprador compra las "mejoras", es decir, la casa y todas las estructuras y sistemas en la tierra. El arrendamiento de tierras describe los detalles sobre el mantenimiento de la casa, qué pasa cuando un propietario quiere vender y otras condiciones de la relación entre CLAM y el propietario de la casa.

¿Puedo vender y mudarme?

Dependiendo de su situación personal y financiera, usted puede comprar o vender en cualquier momento de la misma manera que lo haría con una propiedad normal. Sin embargo, el contrato de arrendamiento de tierra describe los términos de la reventa. El precio de reventa de la casa CLAM aumentará a un ritmo que se ajuste a lo que considere asequible en el futuro. Este precio, inferior al precio de mercado, se traspasa al siguiente propietario de la casa y al hacerlo se mantiene la asequibilidad relativa de la casa CLAM cada vez que se revende.

Es muy posible que CLAM le ayude a encontrar un comprador que califique por sus ingresos o que CLAM le compre directamente la casa. En cualquier caso, la casa no se puede vender por un precio superior al precio máximo determinado por la fórmula de reventa estipulada en el arrendamiento de tierras.

¿Puedo rentar mi casa a otra persona o subarrendarla para una ganancia?

No. La casa CLAM debe ser la casa de residencia principal de los propietarios y deben ocuparla sin interrupción. Sin embargo, en circunstancias especiales, con la aprobación previa de CLAM, un propietario puede subarrendar toda la casa o parte de la casa por un período corto de tiempo.

¿Tengo que vivir en mi casa CLAM durante un periodo mínimo o máximo de tiempo antes de poder venderla?

No hay un periodo mínimo o máximo de tiempo. En general, no es una buena idea comprar una casa si no tiene la intención de vivir en ella durante, como mínimo, cinco años. Comprar y vender una vivienda es caro. Los costos de cierre pueden ser de entre \$7,000 a \$10,000. Para que su casa llegue a tener un valor neto deberá pagar la hipoteca durante varios años.

¿Puede alguien heredar mi casa CLAM?

Sí, al igual que ocurre con otros bienes raíces, usted puede legar su casa CLAM a quien quiera. Si deja su casa a sus hijos, cónyuge o alguien que ha estado viviendo con usted durante el último año, esta persona puede heredar la casa y vivir en ella siempre y cuando califique de acuerdo con sus ingresos y esté de acuerdo con los términos del arrendamiento. Si la persona a la que deja su casa no es una de estas personas o no califica por sus ingresos, su albacea venderá la casa y la persona que usted designó recibirá el dinero de la venta. Como ocurre con todos los bienes raíces, deberá pagarse la hipoteca por completo antes de que pueda transferirse la casa a sus herederos, de manera que los herederos que quieran quedarse con la casa deberán tener el dinero suficiente para poder pagar el préstamo que les permita pagar la cantidad pendiente de la hipoteca.

¿Quién paga los impuestos sobre la propiedad?

Los propietarios de una vivienda CLAM son los responsables de pagar todos los impuestos sobre los bienes raíces, tanto de la casa de la que son propietarios como de la tierra que están arrendando. Los propietarios de una vivienda CLAM pueden recibir las deducciones y beneficios fiscales que están a la disposición de cualquier propietario de casa.

¿Quién se encarga de las reparaciones de la casa y del sistema séptico?

Los propietarios de una vivienda CLAM son responsables de todo lo relacionado con el mantenimiento y las reparaciones. El contrato de arrendamiento exige que se realicen obras de mantenimiento de manera que la vivienda sea segura y esté en condiciones habitables. Es posible que pueda incluir el costo de las mejoras que hizo después de comprar la casa en el precio de venta de la casa si obtiene la aprobación previa del personal de CLAM. El mantenimiento y supervisión del sistema séptico también es responsabilidad del propietario de la vivienda y puede costar alrededor de \$1,000 por año.

¿Qué es una HOA?

Una Asociación de Propietarios de Vivienda (HOA, por sus siglas en inglés) es una organización en una subdivisión o comunidad planificada que establece y se encarga del cumplimiento de las reglas que deben seguir las propiedades dentro de su jurisdicción. La compra de una propiedad convierte automáticamente al propietario en un miembro de la HOA. Las HOA también cobran una cuota mensual o contribución anual para pagar el mantenimiento de las áreas comunes como los parques, carreteras, vallas o instalaciones comunitarias. Las HOA pueden imponer tasas especiales a los propietarios de vivienda cuando la asociación no tiene suficiente dinero para pagar reparaciones imprevistas en áreas comunes como banquetas o estacionamientos. También pueden poner un gravamen sobre una propiedad si el propietario se retrasa en el pago de las cuotas y aplicar sanciones por el incumplimiento de las reglas. La cuota mensual de la HOA en 31 Giacomini es de \$75.

¿Cuál es la cuota mensual que deberá pagar a CLAM?

Deberá pagar una cuota mensual de \$50 a CLAM. Esta cuota cubre los costos de administración del programa y de la ayuda concedida a los propietarios mientras dure el arrendamiento de la tierra.

¿Cómo puedo conseguir una hipoteca?

CLAM recomienda a los compradores que busquen a un prestamista hipotecario que haya trabajado con Fideicomisos de Tierras Comunitarias. En 2017, CLAM trabaja con el agente hipotecario Chris Doolittle de [Caliber Home Loans](#). 707.303.2902

¿Qué sucede si un propietario deja de pagar la hipoteca?

De conformidad con la "hipoteca estándar autorizada", el prestamista debe notificar a CLAM cada vez que el propietario de una vivienda deje de pagar la hipoteca. CLAM tiene el derecho de subsanar el impago o comprar la casa en ejecución hipotecaria. CLAM siempre conserva la propiedad de la tierra subyacente. La misión de CLAM es garantizar que las familias no pierdan su hogar y les ofrecerá a los propietarios diferentes opciones para evitar la ejecución hipotecaria.