



Ciudad de Santa Bárbara
Programa de Vivienda Asequible
Requisitos de elegibilidad

- Cada comprador debe vivir o trabajar dentro del área de la costa sur del condado de Santa Bárbara (desde Gaviota hasta la línea del condado de Ventura). La dirección de trabajo (trabajo remoto no es elegible) o la dirección de la casa deben estar dentro del área requerida
- Cada comprador debe certificar su intención de ocupar la unidad asequible como su lugar principal de residencia.
- El comprador no puede tener ninguna forma de propiedad o interés de propiedad en bienes raíces residenciales al momento de la solicitud o en cualquier momento durante su propiedad de una unidad asequible. Los "bienes raíces residenciales" se definen como bienes inmuebles residenciales, que incluyen viviendas unifamiliares, terrenos residenciales no desarrollados, casas móviles y las viviendas prefabricadas.
- Si el comprador fue propietario de bienes inmuebles residenciales en cualquier momento durante los dos años anteriores a la solicitud de compra de una unidad asequible, el capital total del comprador (ingresos netos) en esa propiedad no puede exceder el 50 % del precio de compra de la unidad asequible. Por ejemplo, si vendió bienes raíces residenciales en los últimos dos años y su capital (ingresos netos) de esa venta fue de \$100,000, entonces solo podría calificar para comprar una unidad asequible que tenga un precio de \$200,000 o más.
- El ingreso familiar bruto actual anual del comprador (incluyendo todos los sueldos, salarios, ganancias, pagos de intereses, alquileres, ingresos obtenidos de activos de inversión y todas las demás formas de ganancias, antes de cualquier deducción o impuesto) no puede exceder la cantidad máxima permitida para la categoría de ingresos designada para la unidad de vivienda asequible en particular.
- No se contará ni ingresará ningún ingreso de esos activos utilizados para el pago inicial y los costos de cierre de la unidad asequible, excepto en la medida en que el pago inicial supere el 20 % del precio de compra.
- El valor máximo de los activos del comprador, excluyendo las cuentas de jubilación sujetas a las reglas del IRS, no puede exceder tres veces el precio de compra de la unidad asequible.
- La relación de gastos de vivienda del comprador no puede exceder el 40%. La "proporción de gastos de vivienda" se define como el porcentaje del ingreso bruto del hogar que se destina a pagar los gastos de vivienda, incluidos los pagos del préstamo hipotecario, la prima del seguro hipotecario (si corresponde), la prima del seguro contra riesgos, los impuestos a la propiedad y las cuotas de la asociación de propietarios. (si es aplicable). En el caso de una hipoteca de tasa ajustable, el pago del préstamo hipotecario se calculará utilizando la tasa totalmente indexada o la tasa inicial, la que sea mayor. La proporción de gastos de vivienda se calcula dividiendo los gastos de vivienda mensuales totales por el ingreso familiar bruto mensual.
- La relación deuda-ingreso total del comprador no puede exceder el 50 %. La "proporción total de deuda a ingresos" se define como el porcentaje del ingreso bruto del hogar que se destina a pagar todos los pagos de deudas recurrentes, incluidos los gastos de vivienda y otras deudas, como pagos de tarjetas de crédito, pagos de préstamos para automóviles, pagos de préstamos estudiantiles, pagos de manutención infantil, pagos de pensión

alimenticia, sentencias judiciales y todos los demás pagos de deudas. La relación deuda-ingreso total se calcula dividiendo los pagos de deuda mensuales totales por el ingreso familiar bruto mensual.

- El primer préstamo hipotecario del comprador debe amortizarse durante el período del préstamo y no puede incluir intereses graduados, pagos graduados, pagos de interés solamente, pagos globales o amortización negativa. Si el comprador obtiene un segundo préstamo hipotecario como parte de su financiamiento de dinero de compra, el segundo préstamo hipotecario puede tener un pago de interés solamente y/o un pago global. Se permiten hipotecas de tasa ajustable siempre que los términos del préstamo cumplan con los requisitos anteriores para un préstamo de primera hipoteca y un préstamo de segunda hipoteca.
- El comprador debe proporcionar un pago inicial de al menos el 5% del precio de compra. El pago inicial de un comprador no puede exceder el 40% del precio de compra. El comprador puede recibir todo o una parte del pago inicial como regalo siempre que el monto del regalo no exceda el 20% del precio de compra.
- El comprador puede tener un codeudor con fines de financiación, si es necesario, para ayudar al comprador a calificar para un préstamo. A efectos de calcular la Relación de gastos de vivienda y la Relación de deuda total a ingresos, no se incluirán los ingresos del codeudor.
- Un puntaje de crédito ("FICO") por debajo de 620 descalifica a un comprador para ser propietario de una unidad asequible.
- Los compradores de unidades con tres o más dormitorios deben tener un Hogar de tres o más personas. "Hogar" se define como las personas que vivirán en la propiedad como su residencia principal y que no son parientes, son parientes por sangre, matrimonio, ley o son parejas de hecho registradas. Las personas (incluidos los hijos e hijas) de 18 años o más que vivan fuera del hogar por motivos de trabajo o estudio y regresen al hogar periódicamente no se contarán como miembros del hogar.
- Todos los adultos (mayores de 18 años) en el Hogar están sujetos a los requisitos de elegibilidad. Todos los residentes adultos deben ser propietarios registrados e incluidos en toda la documentación del préstamo (incluido el pagaré y la escritura de fideicomiso).

Este es un breve resumen. El Director de Desarrollo Comunitario de la Ciudad o la persona designada por el Director puede considerar modificaciones a ciertos requisitos. Para obtener información más detallada, incluida una lista de exenciones que se pueden considerar, revise el ejemplo de Pacto de Asequibilidad y Opción de Compra en línea en: www.SantaBarbaraCA.gov/HousingDoc

Límites de ingresos (efectivo 01/04/2025)					
	1 Persona	2 Personas	3 Personas	4 Personas	5 Personas
Ingreso bajo	\$98,850	\$113,000	\$127,100	\$141,200	\$152,500
Ingreso moderado	\$95,172	\$108,768	\$122,364	\$135,960	\$146,837
Ingreso medio	\$126,896	\$145,024	\$163,152	\$181,280	\$195,782
Ingreso medio-alto	\$158,620	\$181,280	\$203,940	\$226,600	\$244,728