

DEPARTAMENTO DE SERVICIOS HUMANOS Y VETERANOS DEL CONDADO DE LEE
PROGRAMA HOME DE AYUDA PARA EL PAGO INICIAL

1. El Programa HOME de ayuda para el pago inicial proporciona ayuda para realizar los pagos iniciales y/o costos de cierre a aquellas personas que califiquen. El Condado de Lee determinará el monto mínimo de ayuda basado en la necesidad. Veremos los requisitos mínimos del prestamista para el pago inicial (menos el depósito de garantía pagado por el comprador) y los costos razonables de cierre. La ayuda máxima en cualquier caso es el 10% del precio de compra, o \$18,100, el que sea menor (la ayuda mínima es de \$1,000). El Condado de Lee no proporcionará ayuda adicional para el pago inicial para bajar la proporción entre deuda e ingresos con el fin de dejarla dentro de nuestras proporciones entre deuda e ingresos máximos requeridos. Si el comprador usa un programa crediticio que requiera un pago inicial de \$0, entonces, el Condado de Lee proporcionará ayuda únicamente para los costos de cierre. Si el comprador recibe ayuda de un bono del estado de Florida o de Florida Assist, y/o financiamiento de regalo, entonces, el Condado de Lee no proporcionará ayuda, a menos que el monto de los bonos de Florida o de Florida Assist y/o de los financiamientos de regalo, no sean suficientes para cubrir el pago inicial mínimo requerido por el prestamista, así como los costos razonables de cierre.

El comprador **no** contribuirá con fondos propios (excepto con el depósito en garantía inicial) en el pago inicial adicional (sobre y por encima del pago inicial mínimo requerido por el prestamista). El comprador podría contribuir con fondos propios para el pago inicial adicional **ÚNICAMENTE** si el pago inicial mínimo y los costos de cierre requeridos por el prestamista, son mayores que el máximo del Condado de Lee de \$18,100 o el 10%.

La vivienda a ser comprada debe estar valuada al precio de venta, o por encima a fin de calificar para la ayuda. Si todos los fondos aprobados no se utilizan para el cierre, se solicitará que la empresa del título emita un pago de reembolso a Lee County BoCC, dirigida al DEPARTAMENTO DE SERVICIOS HUMANOS Y VETERANOS DEL CONDADO DE LEE. El **comprador no puede recibir ningún monto en efectivo**, incluyendo el reembolso de cualquier monto pagado hacia el depósito en garantía, costos de solicitud, avalúo, etc.

Algunos costos que **no son** elegibles son:

- ✓ pagos de deudas en cobro
- ✓ costos por inspección de vivienda
- ✓ reparaciones de vivienda

Podemos cubrir otros costos de cierre razonables y otros de prepago que incluyan intereses prepago, impuestos y garantías de seguro, puntos de descuento (conforme sea necesario, para optar por el programa), honorarios de agentes inmobiliarios, primas de seguro de propietarios y por inundación, etc).

2. El Condado de Lee no requiere tener un puntaje de crédito mínimo para la aprobación al programa HOME.
3. El comprador debe poder obtener un compromiso por una primera hipoteca **nueva** (no una asunción de hipoteca) de una institución crediticia (30 años, tasa fija; que no sea hipoteca de tasa ajustable ni a corto plazo y no se permiten penalizaciones por pago anticipado). Los impuestos de la propiedad y seguro del propietario deben ser depositarios. **NOTA: NO se permiten coprestatarios que no sean habitantes ni cosignatarios. Cualquier prestatario que no aparezca en la hipoteca del Condado de Lee y en la notificación, no puede aparecer en la escritura.**
4. La compra debe ser por una casa simple familiar, condominio o proyecto en desarrollo en **el Condado de Lee, Florida**. Las viviendas móviles de doble ancho y fabricadas, también están incluidas si son de 1978 o más nuevas y si están ubicadas en un terreno propio. **No** se aceptan casas de dos pisos conectados (dúplex) ni casas con unidades separadas o unidas. Las casas con **piscinas en tierra o de cualquier otro tipo no están permitidas**.
5. La vivienda debe existir (debe haber recibido su certificado de habitación **por lo menos un año antes** de presentar la solicitud de ayuda). No se permiten construcciones nuevas. **EL PRECIO MÁXIMO POR COMPRA ES \$181,000 (a partir del 04/01/2018)**.
6. La casa a comprarse debe: **estar habitada actualmente por el propietario, estar desocupada o, habitada por el comprador**. Al momento en que el comprador y el vendedor celebren un contrato (durante todo el proceso hasta el cierre), la vivienda no puede ser ocupada por inquilinos que no van a comprar la propiedad.

7. La vivienda del comprador debe cumplir con las directrices del Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD por sus siglas en inglés) para las familias con bajos ingresos:

Las directrices HUD entraron en vigencia a partir del 1 de Junio de 2018			
Miembros en el hogar	Ingreso bruto anual máximo por hogar	Miembros en el hogar	Ingreso bruto anual máximo por hogar
1	\$35,700	5	\$55,050
2	\$40,800	6	\$59,150
3	\$45,900	7	\$63,200
4	\$50,950	8	\$67,300

8. El comprador debe asistir a un taller/clase de educación para el comprador, certificado por el HUD. **Debe proporcionar un certificado de asistencia al Condado de Lee.** Puede comunicarse con una de las siguientes agencias para inscribirse a la clase:

- Lee County Housing Development Corporation
Teléfono: 239-275-5105
- Affordable Homeownership Foundation Inc.
Teléfono: 239-689-4944
- Home Ownership Resource Center
Teléfono: 239-768-2013
- Habitat for Humanity of Lee & Hendry Counties
Teléfono: 239-652-1682
- Cape Coral Housing Development Corporation
Teléfono: 239-471-0922
- Housing Authority of the City of Fort Myers
Teléfono: 239-344-3220
- Royal Palm Coast REALTOR® Association
Teléfono: 239-936-3537

9. El comprador no tiene que ser comprador de vivienda por primera vez, pero **no puede ser propietario de otras viviendas al momento de presentar la solicitud.**

10. Las parejas casadas que vivan separadas o que planifiquen vivir separadas **no son elegibles** para recibir la ayuda. **Todos los miembros del hogar tienen que ser Ciudadanos Estadounidenses o tener el estado de Residente Permanente.**

11. **Establecemos una segunda hipoteca de diez (10) años sobre la propiedad a comprarse.** Se adeudará cero por ciento (0%) de interés y no se realizarán pagos mensuales. La segunda hipoteca se amortiza a sí misma y se reducirá a una tasa del 10% por año. El comprador debe estar de acuerdo en habitar la propiedad como su residencia principal y cumplir con la cláusula de exención durante los diez (10) años del período de la segunda hipoteca. Siempre y cuando la propiedad esté habitada como residencia principal por el período de diez años, se entregará un cumplimiento de hipoteca y la segunda hipoteca no tendrá que pagarse. Si durante el período de diez años la propiedad se vendiera, transfiriera, arrendara **o la primera hipoteca se refinanciara**, o bien, si el propietario no la habitara como se establece, entonces el saldo prorrateado de la segunda hipoteca se convertirá en deuda y será exigible y pagadero. Las solicitudes futuras para la subordinación serán consideradas caso por caso. El monitoreo anual de las propiedades se dará durante el período de la segunda hipoteca, incluyendo las revisiones al azar del lugar, para asegurar a las propiedades siguen siendo habitadas por los propietarios.

12. **El pago de la hipoteca debe ser asequible. La proporción máxima anticipada es del 30%** (el pago total por la vivienda más los costos asociados con el propietario de la casa, si existieran, divididos por el ingreso bruto mensual, **no puede** superar el 30%). **La proporción máxima sobre pagos es del 45%** (el pago total por la vivienda más los costos asociados con el propietario de la casa, si existieran, y otras deudas recurrentes como pagos de tarjeta de crédito, pagos por vehículos, préstamos estudiantiles, etc., divididos por el ingreso bruto mensual, **no puede** superar el 45%). NO hay excepciones para estas proporciones máximas de deuda a ingresos. Usamos el ingreso de **todos los habitantes del hogar** para calcular la proporción entre la deuda y los ingresos. **Otra consideración entre la deuda y los ingresos es que los impuestos de la propiedad se basan en la declaración fiscal del año actual (la más reciente), sin importar la condición de la propiedad.**

13. Todos los activos se considerarán al momento de calcular el ingreso anual (Ej.: cuentas de cheques, de ahorros, cuentas de retiro IRA, 401(k), CD, seguros de vida por valor en efectivo, etc.)
14. La propiedad **debe pasar la inspección requerida por el HUD**. El inspector del Departamento de Servicios Humanos y Veteranos será quien realice la inspección. **NOTA: esta inspección NO es una inspección al hogar**. Le recomendamos a todos los compradores que obtengan una inspección en su hogar. Si el comprador realiza esta inspección, debe enviar una copia al Condado de Lee. Si el comprador obtiene esta inspección, la casa todavía tendría que pasar por la inspección requerida por el HUD. **La vivienda debe respetar las directrices del HUD en cuanto a no superar la cantidad de personas que se permiten por dormitorio.**
15. **Si la casa a comprarse se construyó ANTES DE 1978**, el prestamista proporcionará una inspección de uso de pintura con plomo **realizada por algún inspector certificado por la EPA/HUD o un asesor certificado en riesgos en pintura con base de plomo** indicando que la vivienda está libre de peligro de pintura con plomo. El comprador tendrá que pagar esta inspección. **La inspección no debería ordenarse hasta que se emita la aprobación de fondos del Programa HOME de ayuda para el pago inicial.**
16. **El prestamista solicita la ayuda del Condado de Lee (en nombre del comprador)**. El prestamista llena un (1) formulario de remisión del prestamista, (2) incluya una solicitud para DPA completada y (3) adjunta diferentes documentos solicitados que aparecen enumerados en el listado de solicitud de DPA, enviando el paquete al Condado de Lee para su revisión. Los prestamistas deben tener en cuenta lo siguiente:
- Si la compañía del título elegida no es vendedora del Condado de Lee, entonces sume una semana más al proceso para su registro.
 - El tiempo que se requiere para recibir un cheque del Condado de Lee es de 2 a 2 semanas y media (además del tiempo de procesamiento del archivo).
 - Si la propiedad no pasa la inspección obligatoria del HUD, el proyecto no podrá financiarse.
 - Los cheques y paquetes de cierre pueden liberarse solo después de que el Condado de Lee haya aprobado la divulgación de cierre.

Si tiene alguna pregunta o necesita más información, comuníquese con:

Debbie Curran
Housing Finance Counselor
Lee County Department of Human and Veteran Services
Teléfono: (239) 533-7938
Fax: (239) 533-7955
Correo electrónico: dcurran@leegov.com

Nuestra dirección postal es:
Lee County Department of Human and Veteran Services
Attn: Debbie Curran
P.O. Box 398
Fort Myers, FL 33902

Nuestra oficina está ubicada en:
2440 Thompson Street
Fort Myers, FL 33901

**LLAME PARA PREGUNTAR SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE FINANCIAMIENTO,
PUES LOS FONDOS DE ESTE PROGRAMA SON LIMITADOS**

Tome en cuenta que parte de esta información puede estar sujeta a cambios sin previo aviso.

Visite nuestro nuevo sitio web para obtener actualizaciones:

<http://leegov.com/dhs/housing/homebuyers/DPA>