



Ciudad de Nashua

Comprador de vivienda por primera vez

Programa de Asistencia

Directrices y políticas

Financiado por el Departamento de
Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD)



Última revisión: 3 de mayo de 2023

TABLA DE CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA
2. ELEGIBILIDAD DEL COMPRADOR DE CASA
3. ELEGIBILIDAD DE LA PROPIEDAD
4. PRECIO MÁXIMO DE COMPRA
5. PRIMERA HIPOTECA REQUISITOS
6. LA BECA DEL PROGRAMA
7. EL PROCESO DE SOLICITUD
8. SELECCIÓN DE CASAS Y DIVULGACIONES DEL PROGRAMA
9. SUSCRIPCIÓN Y APROBACIÓN DEL PRÉSTAMO DEL PROGRAMA
10. CIERRE Y FIDEICOMISO
11. POST-COMPRA: SEGUIMIENTO ANUAL DE CUMPLIMIENTO
12. PAGO DEL PRÉSTAMO DEL PROGRAMA
13. REQUISITOS ADMINISTRATIVOS

1. DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA

La Ciudad de Nashua, en lo sucesivo denominada la "Ciudad", ha establecido el Programa de Asistencia para Compradores de Vivienda (el "Programa") para brindar asistencia a personas y familias de ingresos bajos a moderados que sean elegibles compradores de vivienda por primera vez para la compra de viviendas ubicadas dentro de la ciudad de Nashua. El programa proporciona esta asistencia en forma de un acuerdo de subvención condicional y restricción de vivienda asequible. La beca del programa los fondos pueden usarse para el pago inicial, los costos de cierre, la reducción de la tasa de interés y/o el precio de compra de la vivienda por el comprador de la vivienda. Estos fondos están disponibles a través del Programa de Asociación de Inversiones HOME del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU.

El Programa será administrado por el Departamento de Programas Urbanos de la División de Desarrollo Comunitario (el Departamento").

Los hogares elegibles deben documentar que tienen el saldo requerido de fondos necesarios para el pago inicial y/o reducción de la tasa de interés según lo requiera el prestamista principal. La documentación generalmente tomará la forma de un estado de cuenta, pero se pueden aceptar otras formas de documentación.

2. ELEGIBILIDAD DEL COMPRADOR DE CASA

2.1 LÍMITES DE INGRESO FAMILIAR

Los ingresos del hogar de los solicitantes no pueden exceder el 80 % del ingreso medio del área (AMI) de la ciudad de Nashua, ajustado para el tamaño del hogar, según lo publicado por HUD en <https://www.hudexchange.info/programs/home/home-income-limits/> (haga clic en el PDF "New Hampshire" y luego desplácese hacia abajo hasta "Nashua, NH HUD Metro FMR Area"). Solicitantes debe certificar y proporcionar documentación aceptable de que sus ingresos familiares brutos no superan el límites de ingresos. Los límites de ingresos vigentes en el momento de la presentación de la solicitud se aplicarán al determinar elegibilidad del solicitante.

2.2 DETERMINACIÓN DEL INGRESO DEL HOGAR

El ingreso familiar anual bruto proyectado del solicitante se utilizará para determinar la elegibilidad de ingresos del solicitante para el Programa. El Departamento utilizará el método de la "Parte 5" del HUD, como se establece en 24 CFR Parte 5.609 y se describe a continuación, para determinar y verificar el ingreso bruto anual del hogar del solicitante.

El ingreso bruto anual del hogar, según lo determine el Departamento, prevalecerá para determinar el la elegibilidad del solicitante para el programa y para todos los fines de suscripción de subvenciones del programa, incluido el costo de la vivienda proporciones El prestamista de la primera hipoteca puede usar un método diferente al del Departamento para calcular la ingresos o bienes. El Departamento verificará todas las fuentes de ingresos de todos los adultos en el hogar del solicitante. revisando y documentando declaraciones de impuestos, copias de recibos de sueldo (talones de cheque), retiro y/o beneficio cheques, extractos bancarios y verificación de empleo por parte de terceros, utilizando formularios enviados a los empleadores.

Toda la documentación no deberá tener más de 90 días de antigüedad, a partir de la fecha de presentación, y se mantendrá en el archivo del solicitante y se mantendrá en estricta confidencialidad.

Definición de ingresos del hogar:

El Programa utiliza la definición de ingresos del hogar en 24 CFR Parte 5.609 (también conocido como el método de la "Parte 5" o la "Sección 8") para determinar la elegibilidad de ingresos de los solicitantes para el programa: "la cantidad bruta de ingresos, [antes de impuestos o otras deducciones] de todos los miembros adultos del hogar [de 18 años o más] que se espera recibir durante el próximo período de 12 meses". Se da especial consideración a los ingresos obtenidos por menores de edad, asistentes internos, personas con discapacidades, familiares ausentes temporal y permanentemente y estudiantes adultos viviendo lejos de casa. No hay limitación de activos para la participación en el Programa. La renta de los activos es, sin embargo, se reconoce como parte de los ingresos anuales según la definición de ingresos de la Parte 5 de HUD.

Definición de bienes del hogar:

Un activo es un elemento en efectivo o no en efectivo que se puede convertir en efectivo. No se incluye el valor de artículos necesarios como muebles y automóviles. Los ingresos obtenidos, como los intereses de una cuenta de ahorros, se cuentan como ingresos anuales, no el valor de los activos.

El valor en efectivo de un activo es el valor de mercado menos los gastos razonables necesarios para convertir el activo en efectivo, que incluyen: multas o tarifas por convertir participaciones financieras y costos por vender bienes inmuebles. El valor en efectivo (en lugar del valor de mercado) de un artículo se cuenta como un activo.

2.3 CONDICIÓN DE COMPRADOR DE CASA POR PRIMERA VEZ

“Comprador de vivienda por primera vez” significa una persona o personas, o una persona y su cónyuge, que no han sido propietarios de una vivienda durante el período de cinco años anterior a la compra de una vivienda con asistencia de subsidio, excepto que la siguiente persona o las personas no pueden ser excluidas de la consideración como compradores de vivienda por primera vez según esta definición:

- Un ama de casa desplazada que, mientras era ama de casa, era propietaria de una casa con su cónyuge o residía en una vivienda propiedad del cónyuge. Un ama de casa desplazada es un adulto que no ha tenido, dentro de los dos años anteriores años, trabajó a tiempo completo como miembro de la fuerza laboral durante doce meses consecutivos período y que ha estado desempleado o subempleado, ha tenido dificultades para obtener o mejorando su empleo y trabajó principalmente sin remuneración para cuidar de su hogar y familia;
- Un padre soltero que, estando casado, era dueño de una casa con su cónyuge o residía en una casa propiedad por el cónyuge. Un padre soltero es una persona que no está casada o está legalmente separada de su cónyuge y tiene uno o más hijos menores de los cuales el individuo tiene la custodia o la custodia compartida o está embarazada; o
- Un individuo o individuos que posean o hayan poseído, como residencia principal, durante el período de tres años antes de la compra de una vivienda con asistencia, una unidad de vivienda cuya estructura es: (1) no permanente fijado a una base permanente de acuerdo con las regulaciones locales o estatales; o (2) no en cumplimiento con los códigos de construcción modelo, estatales o locales y no puede cumplir con dichos códigos por menos del costo de construir una estructura permanente.

Los solicitantes pueden ser dueños de una casa prefabricada o móvil que no esté sobre una base permanente y que no esté fijada a un bien inmueble. propiedad también propiedad del solicitante; sin embargo, deben vender la casa prefabricada antes de cerrar el depósito en garantía en la compra de vivienda asistida por el Programa y deben utilizar sus ganancias netas de la venta, en la medida de lo posible, para el pago inicial de la compra de una nueva casa.

2.4 EDUCACIÓN PARA COMPRADORES DE VIVIENDA

Los solicitantes deben asistir a una clase de educación para compradores de vivienda certificada por HUD antes de recibir la aprobación por escrito para una Beca del programa. La clase de educación para compradores de vivienda cubrirá los siguientes temas, como mínimo: preparación para propiedad de vivienda, financiamiento disponible, análisis de crédito, cierre de subvenciones, responsabilidades de propiedad de vivienda, vivienda mantenimiento, el impacto de la refinanciación y el servicio de subvenciones. El solicitante debe asistir y recibir un certificado de finalización y proporcione al personal del programa una copia del certificado antes del cierre de la plica. Las clases de educación para compradores de vivienda locales y regionales aprobadas por HUD se pueden encontrar a través de la Oficina de Protección Financiera del Consumidor en <https://www.consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor/> (opciones en persona) y a través del sitio web de eHome America en www.ehomeamerica.org/homebuyers#homebuyereducation (opciones en línea).

3. ELEGIBILIDAD DE LA PROPIEDAD

3.1 UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS

1. Las casas deben estar ubicadas dentro de la Ciudad de Nashua.
2. Las viviendas deben haber estado desocupadas u ocupadas por sus propietarios (por el hogar del vendedor) durante todo el período de tres meses antes de la fecha de la oferta de compra, y las viviendas deben continuar desocupadas u ocupadas por sus propietarios hasta el cierre de la plica. Las casas ocupadas por inquilinos no son elegibles para la compra, a menos que el inquilino esté comprando la casa.
3. Las viviendas pueden ser viviendas unifamiliares, dúplex, viviendas para tres familias, casas adosadas o condominios, nuevas o de reventa. Si la vivienda propuesta para la compra es una construcción nueva (es decir, no se vendió anteriormente a un comprador de vivienda), los cimientos deben haberse vertido antes de que el vendedor reciba la oferta de compra del comprador.
4. Si la casa está ubicada dentro de una zona de inundación de 100 años, el comprador deberá obtener y mantener una póliza de seguro contra inundaciones, con un plazo inicial no menor a un año prepago en depósito en garantía, y proporcionar un endoso que nombre a la Ciudad de Nashua como asegurado adicional, antes de la financiación de la subvención del Programa.

3.2 ESTADO DE LA VIVIENDA

Todas las viviendas deben ser decentes, seguras, higiénicas y estar en buen estado, según 24 CFR 5.703, y cumplir con los estándares de propiedad descritos en 24 CFR 92.251(c). La ciudad de Nashua debe inspeccionar la vivienda y documentar el cumplimiento con base en una inspección que se realice no antes de los 90 días antes del compromiso de asistencia de HOME. Si la vivienda no cumple con estos estándares, la vivienda debe ser rehabilitada para cumplir con los estándares de 24 CFR 92.251(c)(3) antes de que pueda adquirirse con fondos de HOME.

Inspección y determinación de la necesidad de reparaciones:

Una vez que el solicitante haya identificado una casa potencial para comprar, y antes de comprometer los fondos del Programa, se deben seguir los siguientes pasos para que la casa sea elegible para la compra bajo el Programa:

1. El posible comprador debe contratar a un inspector de viviendas certificado de su elección para que inspeccione la vivienda. y proporcionar una copia del informe de inspección al personal del Departamento. El comprador de la vivienda y su corredor o agente de bienes raíces pueden negociar con el vendedor los costos de reparación. Los detectores de humo deben ser instalados por el vendedor si no hay ninguno en el lugar, y se requerirán certificaciones de detectores de humo del Departamento de Bomberos antes del cierre.
2. Si el hogar requiere una rehabilitación sustancial para cumplir con los códigos, o si el hogar tiene salud y seguridad y/o infracciones del código de construcción (como adiciones no permitidas o conversiones de garaje), la casa se considerará deficiente y se determinará que no es elegible para la asistencia del Programa a menos que el vendedor corrija todas las infracciones y pase la inspección antes de que el solicitante envíe una compra. y acuerdo de venta.
3. Si la inspección de la casa identifica evidencia de problemas de plagas, una inspección de plagas actual debe ser realizada por un inspector de plagas con licencia de elección del solicitante, y se deben completar todos los tratamientos requeridos y se debe proporcionar un informe de inspección claro para el depósito en garantía. El Departamento alentará a cada comprador de vivienda a obtener una póliza de garantía del propietario como parte de la compra de una vivienda de reventa.

4. Las reglamentaciones de HUD en 24 CFR 50.3(i) y 58.5(i)(2) exigen que todas las propiedades estén libres de contaminación cuando un peligro pueda afectar la salud y la seguridad de los ocupantes o entrar en conflicto con el uso previsto de la propiedad.

La Sección 50.3(i) establece que “[e]s política de HUD que todas las propiedades propuestas para su uso en los programas de HUD estén libres de materiales peligrosos, contaminación, productos químicos y gases tóxicos y sustancias radiactivas, donde un peligro podría afectar la salud y la seguridad de los ocupantes o conflicto con la utilización prevista de la propiedad.

Peligros de la pintura a base de plomo:

Todas las casas construidas antes de 1978 deben pasar una inspección visual de peligro de pintura a base de plomo para calificar para la compra con la asistencia del Programa. Si la casa fue construida antes de 1978 y no pasa la aprobación del Departamento evaluación visual, puede requerir un inspector certificado de pintura a base de plomo o un evaluador de riesgos para probar todas las pinturas pintadas, superficies lacadas o barnizadas para determinar la presencia o ausencia de plomo. Si los resultados de la prueba indican que plomo inestable presente y se necesita trabajo correctivo, como encapsulación con pintura nueva, el trabajo debe ser realizado por contratistas con licencia para reducir o eliminar el peligro de la pintura a base de plomo, utilizando métodos. Si se realiza dicho trabajo, la empresa de pruebas volverá a realizar la prueba después de que se haya realizado el trabajo y proporcionará una carta de autorización una vez que los resultados indiquen que no hay peligros presentes.

Asistencia de rehabilitación posterior a la compra:

Las casas compradas con la asistencia del Programa pueden ser elegibles para el Programa de Mejoramiento de Vivienda de la Ciudad y/o el financiamiento del Programa de Peligro de Pintura a Base de Plomo después de la fecha de compra.

3.3 POLÍTICA ANTIDESPLAZAMIENTO Y ASISTENCIA A LA REUBICACIÓN

Las viviendas elegibles son aquellas que actualmente están ocupadas por sus propietarios o han estado desocupadas durante al menos tres meses antes de que el comprador presente una oferta de compra por escrito. Una casa no es elegible para la asistencia del Programa si su compra resultaría en el desplazamiento de un inquilino (es decir, cualquier persona que no sea del hogar del vendedor), ya sea que el inquilino pague o no el alquiler. El Programa NO ayudará en la compra de viviendas ocupadas por inquilinos ni ayudará a sabiendas a los compradores que causen el desplazamiento de inquilinos, por lo tanto, no se prevé que la implementación del Programa resulte en el desplazamiento de personas, hogares o familias.

Si un vendedor, a sabiendas, ofrece a la venta una vivienda ocupada por inquilinos a un comprador asistido por el Programa, pero no revela la arrendamiento al Programa, y cualquier agencia federal o estatal determina posteriormente que los beneficios de reubicación se deben al arrendatario, el vendedor será el único responsable de los costos de cumplimiento con las normas federales y/o estatales de reubicación ley, según corresponda. Las siguientes leyes federales se aplican a cualquier desplazamiento de inquilino que pueda ocurrir en asociación con el uso de fondos federales para la adquisición de propiedades:

Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación (URA) y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces de 1970:

Las Políticas Federales Uniformes de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles, modificadas por la URA Las enmiendas de 1987 se aplican a proyectos o programas financiados total o parcialmente con fondos federales, incluido HUD fondos como los fondos del Programa HOME, que implican la adquisición de bienes inmuebles y provocan el desplazamiento de una persona, independientemente de su nivel de ingresos. Los reglamentos de implementación en 49 CFR Parte 24 brindan más requisitos que la agencia principal debe seguir para brindar asistencia adecuada para la reubicación de los inquilinos desplazados.

Sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974:

La Sección 104 (d) requiere que la Ciudad, como condición para recibir fondos de HUD, certifique que está siguiendo un plan residencial antidesplazamiento y plan de ayuda al traslado. La Sección 104(d) también requiere beneficios de reubicación para ser proporcionado a personas de bajos ingresos que están física o económicamente desplazadas como resultado de un HUD proyecto asistido. Los reglamentos de implementación de la Sección 104(d) se pueden encontrar en 24 CFR Parte 570.

4. PRECIO MÁXIMO DE COMPRA

El precio máximo de compra de viviendas compradas con Programas financiados por subvenciones no deberá exceder los Límites de valor de propiedad de vivienda de HUD ("límites del 95 %"). En general, para todos los solicitantes, los factores primarios utilizados para determinar el rango de precio factible serán los fondos de pago inicial disponibles del solicitante y pre-aprobado primero monto de la hipoteca, suponiendo que la primera hipoteca cumpla con los requisitos que se especifican a continuación. La subvención del Programa, si aprobado, aumentaría el rango de precio factible en aproximadamente el monto de la subvención del Programa.

El precio de compra de una vivienda no debe exceder el 95 % del precio de venta medio de la ciudad de Nashua. Los límites de precio de compra actuales de HUD se pueden encontrar en línea en <https://www.hudexchange.info/resource/2312/home-maximum-buy-price-after-rehab-value/>.

5. PRIMERA HIPOTECA REQUISITOS

Antes de obtener un compromiso de subvención del Programa de parte de la Ciudad, el comprador de vivienda debe proporcionar una carta de aprobación de préstamo para una primera hipoteca por el monto máximo que el prestamista de la primera hipoteca está dispuesto a prestar al comprador de vivienda dentro de los estándares de subvención del Programa (es decir, tasas, proporciones, programa de amortización y otros requisitos mínimos de préstamo).

El Programa requiere tasas de interés justas y competitivas sin que se cobren puntos al prestatario. El Programa alienta las concesiones de precios a los solicitantes calificados siempre que sea posible.

5.1 NORMAS DE SUSCRIPCIÓN

Primeras hipotecas totalmente documentadas aprobadas para financiamiento por la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de New Hampshire, la Autoridad Federal de Vivienda (FHA), el Departamento de Asuntos de Veteranos (VA) o un gran prestamista institucional que suscribe a los estándares de la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de New Hampshire, Fannie Mae, Freddie Mac, VA o FHA, serán aceptables para establecer la capacidad del solicitante para hacer pagos y la confiabilidad de los ingresos, en además de los estándares de suscripción del Programa que se explican a continuación. Préstamos aprobados sin ingreso total la documentación del (de los) deudor(es), a menudo conocida como préstamos "sin documentación" o "ingresos declarados", no se puede utilizar para comprar una casa con una subvención del Programa.

Para calificar para la asistencia del Programa, la "proporción inicial" del solicitante no deberá ser superior al 31%. La relación inicial es el porcentaje del ingreso bruto mensual de un prestatario (antes de las deducciones del impuesto sobre la renta) igual al total de los siguientes costos mensuales de vivienda: primer pago de hipoteca requerido (principal e intereses), impuestos a la propiedad, seguro de propiedad y cuotas de la asociación de propietarios y/o alquiler del espacio de la casa móvil, si corresponde. Las proporciones serán revisado utilizando la determinación del prestamista.

La "relación final" del solicitante no deberá exceder el 43%. La relación back-end es el porcentaje del ingreso mensual bruto de un prestatario que se requeriría para cubrir los costos de la relación front-end (costos mensuales de vivienda) más cualquier otro pago mensual obligatorio de la deuda, tales como: préstamos para automóviles, préstamos personales y tarjetas de crédito, pensión alimenticia o manutención de los hijos ordenada por un tribunal y/o préstamos estudiantiles. En circunstancias excepcionales, se puede considerar una relación superior al 43% cuando están presentes fuertes factores de compensación, tales como pagos a tiempo, ahorros y otros factores.

Los factores de compensación se deben presentar con la Estimación del Préstamo si se realiza una solicitud para exceder los índices de calificación máximos permitidos. Los factores de compensación aceptables incluyen, entre otros, los siguientes:

- Reservas de efectivo verificadas y documentadas que sean iguales o superiores a tres pagos hipotecarios mensuales totales (una y dos unidades) o que sean iguales o superiores a seis pagos hipotecarios mensuales totales (tres y cuatro unidades)
- El nuevo pago mensual total de la hipoteca no es más del 20 % más alto que el pago mensual total de la vivienda anterior, lo que sea menor, y hay un historial documentado de pago de vivienda de doce meses con no más de un pago atrasado de 30 días
- Ingresos adicionales significativos verificados y documentados que no fueron considerados para la hipoteca solicitud
- Puntaje de crédito alto
- Estabilidad laboral de más de 2 años
- Bajo porcentaje de deuda renovable

5.2 TASA DE INTERÉS

La primera hipoteca debe estar totalmente amortizada y tener una tasa de interés fija para todo el plazo que no exceda la tasa de mercado actual. No se permiten reducciones temporales de la tasa de interés. Las tasas subprime, tasas ajustables, opciones de interés solamente y/o cualquier tipo de amortización negativa no serán aceptables en la primera hipoteca.

5.3 PLAZO DEL PRÉSTAMO

La primera hipoteca se amortizará en su totalidad durante el plazo del préstamo, y no habrá requisitos de pago global ni multas por pago anticipado incluidos en los términos de la primera hipoteca.

6. LA BECA DEL PROGRAMA

6.1 MONTO MÁXIMO DE ASISTENCIA DEL PROGRAMA

El precio máximo de compra de viviendas compradas con Programas financiados por subvenciones no deberá exceder los Límites de valor de propiedad de vivienda de HUD ("límites del 95 %"). En general, para todos los solicitantes, los factores primarios utilizados para determinar el rango de precio factible serán los fondos de pago inicial disponibles del solicitante y pre-aprobado primero monto de la hipoteca, suponiendo que la primera hipoteca cumpla con los requisitos que se especifican a continuación. La subvención del Programa, si aprobado, aumentaría el rango de precio factible en aproximadamente el monto de la subvención del Programa.

El precio de compra de una vivienda no debe exceder el 95 % del precio de venta medio de la ciudad de Nashua. Los límites de precio de compra actuales de HUD se pueden encontrar en línea en <https://www.hudexchange.info/resource/2312/home-maximum-buy-price-after-rehab-value/>.

6.2 DETERMINACIÓN DEL IMPORTE DE LA SUBVENCIÓN DEL PROGRAMA

El monto real de la subvención del Programa del comprador se calculará después de que el solicitante haya identificado una vivienda para comprar y haya sido preaprobado para una primera hipoteca por un monto tal que sus costos iniciales y finales las proporciones no excederían los límites especificados en la Sección 5.1. La subvención del Programa se otorgará solo en la cantidad necesaria para permitirles convertirse en propietarios de viviendas ("la brecha de asequibilidad") mientras mantienen asequibles los costos de vivienda. El primer prestamista hipotecario utilizará sus estándares de suscripción, como front-end y back-end. proporciones, puntaje de crédito, ingresos, etc., para determinar el monto de la primera hipoteca. El Departamento verificará que el primera hipoteca cumple con los requisitos de la Sección 5 anterior, y el monto de la subvención del Programa será igual al monto requerido para cerrar la brecha, si la hay, entre el costo de adquisición menos el pago inicial, el primer hipoteca y cualquier otro fondo disponible para el comprador (como el Programa de Asistencia al Empleador, Equity Builder, otra ayuda para el pago inicial).

6.4 TASA Y CONDICIONES DE LA SUBVENCIÓN DEL PROGRAMA

Toda la asistencia del Programa a hogares individuales se realizará en forma de una subvención condicional y una restricción de vivienda asequible, comúnmente conocida como "segunda hipoteca silenciosa" o "segunda hipoteca comunitaria".

El plazo de la beca del Programa será por un término igual a cinco (5) años contados a partir de la fecha de adquisición o ocupación. Cualquier pago de interés y/o principal vencerá si la propiedad se vende o transferido, en su totalidad o en parte (incluyendo refinanciamientos), durante los primeros cinco (5) años de propiedad o sobre una incumplimiento bajo el acuerdo condicional (por ejemplo, el hecho de que el prestatario no ocupe la casa como su residencia primaria).

La subvención del Programa estará en la posición de segundo gravamen después de la primera hipoteca, a menos que otra agencia pública esté proporcionando financiamiento diferido y deba estar en la segunda posición, en cuyo caso la subvención del Programa podrá estar en la posición de tercer gravamen.

6.5 RELACIÓN PRÉSTAMO-VALOR

La relación préstamo-valor total (LTV) para todo el endeudamiento de la propiedad (primera hipoteca más la subvención del Programa y cualquier otro préstamo subordinado diferido) no deberá exceder el 100 % del precio de venta. La mayoría de las transacciones se estructurarán de manera similar al siguiente ejemplo:

Financiamiento total:	97% TVL
Beca del programa:	1,5% del precio de compra
Pago inicial del comprador:	1,5% del precio de compra

Financiamiento Total: 100% del precio de compra

6.6 FINANCIAMIENTO SUBORDINADO

Los préstamos subordinados se pueden utilizar para cubrir los costos del subsidio hipotecario que excedan el monto máximo del préstamo del Programa.
Todos los gravámenes subordinados deben tener los pagos diferidos y el plazo debe ser por lo menos igual al plazo de la concesión del Programa.

7. EL PROCESO DE SOLICITUD

La Ciudad procesa las solicitudes para la asistencia del Programa de Asistencia para Compradores de Vivienda por orden de llegada, según la fecha y la hora de recepción de las solicitudes completas por parte del Departamento. En caso de que se reciban más solicitudes completas y se consideren elegibles de las que se pueden financiar con los fondos disponibles del Programa, el Departamento creará una lista de espera de solicitantes a quienes se contactará cuando haya fondos adicionales disponibles. Cada solicitante debe completar un formulario de solicitud que requiere información suficiente sobre ingresos, empleo, tamaño del hogar e historial crediticio para establecer la elegibilidad preliminar para participar en el Programa. Las solicitudes se consideran completas solo si se completa toda la información, la solicitud está firmada y fechada, y se adjunta a la solicitud una carta de precalificación del prestamista de la primera hipoteca, con una copia de la lista de la vivienda propuesta para la compra. Las solicitudes incompletas se devolverán al solicitante y no se les marcará la fecha/hora hasta que estén completas.

Si se confirma la elegibilidad, se invitará al solicitante a una reunión para obtener una descripción general de los requisitos del programa. En la reunión, se revisa la solicitud y se entrega al posible comprador de vivienda una "Carta de elegibilidad preliminar" para el Programa, junto con los siguientes formularios y materiales proporcionados y/o recopilados:

- Directrices del programa de asistencia para compradores de vivienda
- Opciones de clases de educación para compradores de vivienda
- Divulgación del comprador al vendedor con oferta de compra voluntaria y en condiciones de plena competencia
- Divulgación de pintura a base de plomo del vendedor
- Folleto de la EPA: "Proteja a su familia del plomo en su hogar"
- Formulario de conformación de pintura a base de plomo
- Liberación de información

Cada solicitante debe asistir a una clase de asesoramiento para compradores de vivienda aprobada proporcionada por un asesor de vivienda certificado por HUD local calificado. Los solicitantes deben completar la clase y recibir un certificado de finalización antes del cierre. Las clases se ofrecen en varios momentos durante el año.

8. SELECCIÓN DE CASAS Y DIVULGACIONES DEL PROGRAMA

8.1. SELECCIÓN DE VIVIENDA PARA COMPRA

El solicitante es responsable de seleccionar la vivienda que desea adquirir. La vivienda seleccionada debe cumplir con los estándares de propiedad (consulte la Sección 3.0) del Programa para que la compra califique para la asistencia del Programa.

Antes de hacer una oferta para comprar una vivienda elegible, el comprador de la vivienda deberá proporcionar al vendedor una "Divulgación del comprador" que contenga las siguientes disposiciones:

1. El comprador de la vivienda no tiene poder de dominio eminente y, por lo tanto, no adquirirá la vivienda si las negociaciones no resultan en un acuerdo amistoso;
2. La oferta del comprador de la vivienda es una estimación del valor justo de mercado de la vivienda, que será finalmente determinada por un tasador autorizado por el estado;
3. Todas las viviendas construidas antes del 1 de enero de 1978 requerirán una declaración de pintura con plomo firmada tanto por el comprador y vendedor de vivienda y debe someterse a pruebas de peligros de plomo;
4. Dado que la compra será voluntaria, el vendedor no será elegible para pagos de reubicación u otra asistencia de reubicación de ninguna de las partes;
5. El vendedor entiende que la vivienda debe estar: actualmente ocupada por el propietario, recién construida (y vacante), o vacante durante los tres meses anteriores a la fecha de la oferta de compra del comprador de vivienda; y
6. Si no se proporciona al vendedor una declaración de las seis disposiciones anteriores antes de la aceptación por escrito de la oferta de compra por parte del vendedor, el vendedor puede rescindir el contrato de compraventa después de proporcionar esta información.

8.2 FONDOS DEL COMPRADOR DE VIVIENDA

Antes de recibir la aprobación por escrito de la subvención del Programa, los solicitantes deben documentar que tienen los fondos necesarios para el pago inicial y los costos de cierre en las cantidades requeridas por el prestamista de la primera hipoteca. El requisito de pago inicial mínimo del Programa del 1.5% se aplicará incluso si el prestamista de la primera hipoteca tiene un requisito de pago inicial más bajo. Los fondos propios del comprador de la vivienda se utilizarán para los costos a continuación en el siguiente orden:

1. Pago inicial mínimo requerido del precio de compra.
2. El cincuenta por ciento (50%) de los costos de cierre habituales del comprador, que pueden incluir cualquiera o todos los siguiente: tarifa de tasación, costo del informe de crédito, tarifa de originación del préstamo, puntos de descuento, tarifas de registro, HOA cuotas, costos de cierre de otros compradores habituales, parte habitual de las cuotas de depósito en garantía del comprador de vivienda, propietarios y seguro de título de los prestamistas, y el establecimiento de cuentas de depósito en garantía para impuestos y seguros sobre la propiedad.
3. Una vez satisfechas las dos categorías de costos anteriores, cualquier saldo de los fondos del comprador de vivienda puede ser aplicado al precio de compra, para reducir el monto principal del préstamo del Programa necesario.

El comprador puede retener una porción de sus propios ahorros personales en una cantidad que no exceda el 20% del ingreso anual bruto para usar como fondo de emergencia. Esta retención es ajena al cálculo de la renta del activo por el propósito de determinar la elegibilidad de ingresos para el Programa.

8.3 DIVULGACIONES DEL PROGRAMA AL VENDEDOR

Cuando el posible comprador de vivienda haya seleccionado una vivienda elegible para comprar, la Ciudad le entregará al comprador de vivienda los formularios de divulgación del Programa requeridos para que los distribuya al vendedor, al agente de préstamos y al agente de bienes raíces del comprador. El comprador de vivienda debe leer y firmar todos los formularios de divulgación del Programa para completar una solicitud de asistencia. Todas y cada una de las divulgaciones de propiedad deben ser revisadas y firmadas por el comprador y el vendedor de la vivienda.

Los posibles compradores deben proporcionarle al vendedor los formularios de divulgación del comprador antes de presentar una oferta de compra por escrito al vendedor. Este aviso se incluirá en el acuerdo de compra y venta, y debe ser firmado por todos los propietarios del título de propiedad de la vivienda. La divulgación debe contener los elementos enumerados en la sección 8.1.

9. SUSCRIPCIÓN Y APROBACIÓN DEL PRÉSTAMO DEL PROGRAMA

9.1 PROCESAMIENTO DE PRÉSTAMOS

Una vez que el comprador haya recibido una carta de elegibilidad preliminar del Programa y haya recibido la aprobación del préstamo para una primera hipoteca, la Ciudad le proporcionará al comprador de vivienda o a su agente de préstamos el paquete de solicitud de subvención del Programa con todos los formularios de solicitud, divulgaciones y documentos de subvención necesarios, y otra información requerida.

El comprador será responsable de proporcionar las divulgaciones al vendedor, enviar su oferta de compra, obtener la firma del vendedor en la oferta de compra, completar su solicitud y asegurarse de que su prestamista de primera hipoteca también haya proporcionado todos los formularios y firmas necesarios para la solicitud del comprador para estar completo.

Una vez que el comprador haya obtenido la firma del vendedor en los formularios de divulgación y el contrato de compra y haya completado el resto de la solicitud, debe enviar la solicitud completa al Departamento, con el número de depósito en garantía y la información de contacto de su oficial de depósito en garantía. Los documentos de la subvención de la Ciudad se entregarán al depósito en garantía y serán firmados por el comprador en depósito antes del depósito de los fondos de la Ciudad, una vez que el prestamista de la primera hipoteca esté listo para financiar la primera hipoteca.

El comprador, el agente de bienes raíces y el prestamista de la primera hipoteca deben enviar el paquete completo e incluir lo siguiente:

1. Contrato de compra aceptado con divulgación del comprador
2. Inspección de la vivienda y, si corresponde, divulgación de pintura a base de plomo y resultados de pruebas
3. Solicitud de hipoteca con formularios de divulgación integrados TILA/RESPA, incluidos los formularios 1003 y 1008
4. Verificación de alquiler, si corresponde
5. Copia del avalúo
- 6.

Comprobantes de ingresos de terceros y comprobantes de bienes al corriente

7. Certificado de curso de propiedad de la vivienda
8. Contrato de compraventa

El personal del departamento trabajará con los prestamistas locales para garantizar que los participantes calificados reciban solo la cantidad de asistencia del Programa necesaria para hacer posible la compra.

9.2 CONSISTENCIA DE LOS DOCUMENTOS

Los formularios de solicitud del comprador, la aprobación de la primera hipoteca, el contrato de compra, los formularios de divulgación y las verificaciones de terceros deben proporcionar información consistente y no pueden contener inconsistencias materiales (es decir, direcciones o información de empleo inconsistente para los miembros del hogar). Las verificaciones de terceros de toda la documentación de elegibilidad se conservarán en el archivo.

El acuerdo de compra y venta proporcionará el precio de compra final y describirá cualquier costo que deba pagar el vendedor, como los artículos de reparación, la póliza de título y la parte habitual de los costos de cierre. La tasación, la inspección, el informe de termitas y el informe del título proporcionarán información para corroborar la información del contrato de venta y para guiar la inspección del estado de la vivienda. La solicitud de subvención del Programa proporcionará información actual sobre la deuda y el costo de la vivienda y estará documentada por el informe de crédito del prestamista y las verificaciones de ingresos/activos.

La carta de aprobación del prestamista de la primera hipoteca y la declaración del costo de cierre estimado de TRID deben reflejar toda la información en el paquete de subvención y mostrar cualquier contingencia de financiamiento. Los documentos de suscripción del prestamista de la primera hipoteca proporcionarán información básica sobre la capacidad de pago del solicitante y corroborarán la asequibilidad proporcionada por la subvención del Programa.

9.3 REVISIÓN DE DOCUMENTOS FINALES

Al recibir la solicitud completa, el Departamento verificará los ingresos del solicitante (utilizando la guía más reciente de la Parte 5 de HUD para revisar los impuestos sobre la renta y los talones de nómina). Luego se revisará la documentación, el acuerdo de subvención condicional y la restricción de vivienda asequible, y se verificará el monto de la subvención del Programa.

9.4 APROBACIÓN DEL PRÉSTAMO DEL PROGRAMA

Una vez que se hayan completado los formularios de aprobación de la subvención del Programa, el personal del Departamento circulará el paquete para su ejecución. Tras la ejecución, se establecerá una fecha objetivo para el cierre de treinta (30) días a partir de la aprobación de la subvención del Programa, y los fondos del Programa se reservarán para el comprador de la vivienda.

10. CIERRE Y FIDEICOMISO

Los compradores de vivienda firmarán todos los documentos de subvención del Programa requeridos antes o durante el cierre de la primera hipoteca. El Departamento proporcionará al comprador, al prestamista y al abogado de cierre instrucciones detalladas de cierre en la carta de aprobación.

10.1 FINANCIACIÓN DEL PRÉSTAMO

Cuando se hayan cumplido los requisitos del prestamista de la primera hipoteca y la Ciudad, la Ciudad solicitará un cheque para la asistencia de la subvención. Los cheques pueden tardar hasta catorce (14) días en producirse. Al comprador se le permitirá cerrar con sus propios fondos y se le reembolsará después de que se proporcione la documentación de cierre a la Ciudad, si así lo desea.

10.2 PROCEDIMIENTOS DE CUSTODIA

La compañía de títulos deberá seguir las instrucciones de cierre proporcionadas por el Departamento y deberá proporcionar copias de las pólizas de títulos después del cierre.

10.3 CIERRE DEL PRÉSTAMO

En el momento del cierre, la Ciudad será nombrada como beneficiario adicional de pérdidas en el seguro contra incendios, el seguro contra inundaciones (si se requiere) y las pólizas de seguro del propietario del comprador de la vivienda por la duración del plazo de la subvención, y en una cantidad suficiente para cubrir todos gravámenes o costo total de reposición de la vivienda.

11. POST-COMPRA: SEGUIMIENTO ANUAL DE CUMPLIMIENTO

La Ciudad monitoreará a los participantes del Programa anualmente por escrito para garantizar el cumplimiento de la subvención del Programa. requisitos, incluidos, entre otros, los siguientes:

1. Ocupación del propietario como residencia principal
2. Pago del impuesto sobre la propiedad
3. Cobertura de seguro contra riesgos
4. Buena reputación en la primera hipoteca

Los participantes deberán proporcionar evidencia escrita de su cumplimiento con estos requisitos, como se explica en detalle en las cartas de monitoreo de la Ciudad.

12. PAGO DEL PRÉSTAMO DEL PROGRAMA

Si el comprador de vivienda no cumple con todos los requisitos establecidos en el acuerdo condicional y la restricción de vivienda asequible, el comprador de vivienda deberá reembolsar de inmediato el monto de la asistencia, más los intereses y costos. Por ejemplo, si hay una transferencia del título de la casa (voluntaria o involuntaria) por parte del comprador de la casa durante el período establecido de asequibilidad, la Ciudad recuperará la cantidad de asistencia antes mencionada.

Los fondos recuperados de HOME se considerarán ingresos del programa y se utilizarán solo para actividades elegibles para HOME, como lo describe HUD.

13. REQUISITOS ADMINISTRATIVOS

13.1 ALCANCE Y MERCADEO DEL PROGRAMA

Todos los esfuerzos de divulgación se realizarán de acuerdo con las reglamentaciones locales, estatales y federales de préstamos justos para garantizar un trato, divulgación y acceso no discriminatorios al Programa. Ninguna persona, por motivos de edad, sexo, orientación sexual, identidad de género, raza, credo, color, estado civil, estado familiar, discapacidad física o mental u origen nacional, será excluida, negada beneficio o sujeta a discriminación bajo la

Programa. La Ciudad se asegurará de que todas las personas, incluidas las personas calificadas que tienen discapacidades, tener acceso al Programa.

El logotipo de Fair Housing Lender se colocará en todos los materiales de divulgación. Los esfuerzos de mercadeo de vivienda justa serán basado en la guía más reciente de HUD para verificar que las clases protegidas no se excluyan del Programa.

Programar materiales de divulgación, en inglés y en cualquier otro idioma que sea el idioma principal de un parte de los residentes del área, se distribuirá en instalaciones públicas y agencias relacionadas con la vivienda. El

El Departamento incluirá agentes de bienes raíces locales y prestamistas de primeras hipotecas en los esfuerzos de divulgación del Programa, para que podrán informar a sus clientes sobre la disponibilidad del Programa.

13.2 REQUISITOS DE CONFLICTO DE INTERESES

De acuerdo con 24 CFR 92.56, ningún empleado, agente, consultor, funcionario o funcionario electo o funcionario designado de la Ciudad de Nashua que ejerza o haya ejercido funciones o responsabilidades con respecto a actividades asistidas con fondos de HOME, o que se encuentre en una posición para participar en un proceso de toma de decisiones u obtener información privilegiada con respecto a estas actividades, puede participar en el Programa. Esta prohibición también se extiende a los cónyuges, padres (incluidos los padrastros), hijos (incluidos los hijastros), hermanos (incluidos los hermanastros), abuelos, nietos y suegros de dichas personas.

Los fondos de la subvención del programa se pueden proporcionar a los empleados regulares de la Ciudad que no ejerzan responsabilidades de política o de toma de decisiones sobre el Programa. Esta excepción incluirá a todos los empleados regulares de la ciudad excepto los empleados del Departamento de Programas Urbanos y todos los directores de departamento. Funcionarios de la ciudad, designados, agentes, contratistas, y otras personas involucradas en la elaboración de políticas o decisiones relacionadas con el Programa no son elegibles para este excepción.

13.3 REQUISITOS DE NO DISCRIMINACIÓN

El Programa se implementará de manera coherente con el compromiso de la Ciudad con la no discriminación. No persona deberá, por motivos de edad, sexo, orientación sexual, identidad de género, raza, credo, color, estado civil, estado familiar, discapacidad física o mental u origen nacional, ser excluida, negada el beneficio, o sujetos a discriminación bajo el Programa. La Ciudad se asegurará de que todas las personas, incluidas aquellas calificadas personas que tienen discapacidades, tienen acceso al Programa.

13.4 EXCEPCIONES Y CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES

La Ciudad puede hacer enmiendas a estas Pautas de vez en cuando. Todos los cambios se realizarán de acuerdo con las reglamentaciones aplicables del Programa HOME y HUD y deberán ser aprobados por el Director de Desarrollo Comunitario, excepto los cambios puramente administrativos. Los cambios puramente administrativos incluyen, entre otros, actualizaciones anuales de ingresos, precios y límites de subsidios y corrección de errores administrativos.

13.5 PROCEDIMIENTO DE RESOLUCIÓN DE DISPUTAS Y APELACIONES

Cualquier solicitante al que se le niegue la asistencia del Programa tiene derecho a apelar la denegación. Las quejas sobre el Programa deben hacerse por escrito al Gerente de Programas Urbanos. Si no se resuelve de esta manera, un la apelación debe hacerse por escrito y presentarse ante el Director de Desarrollo Comunitario. Si es necesario, el El Departamento programará una reunión entre el solicitante, el Gerente de Programas Urbanos y el Director de Desarrollo Comunitario. Se dará respuesta por escrito al solicitante dentro de los treinta (30) días naturales siguientes a la recepción de la queja.