



INTRODUCCIÓN

El Desarrollo de la Comunidad ha administrado el Programa de Asistencia para Comprar Casa (HAP) desde 1992 para ayudar a las familias de ingresos bajos y moderados a comprar su primera casa. Los fondos se proporcionan como un préstamo garantizado perdonable al 0% de interés por cinco (5) a quince (15) años, y la nota se perdona mensualmente. El balance del préstamo es pagable en la venta, préstamo sobre el valor de la vivienda", arrendamiento, algunos préstamos de refinanciamiento o transferencia de título. El programa se financia a través de otorgamiento federales del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. y está disponible por orden de llegada si hay fondos disponibles. Las guías están sujetas a cambiar basados en cambios en las regulaciones federales. Cualquier pregunta debe dirigirse al Desarrollo de la Comunidad.

Desarrollo de la Comunidad
601 E. Hickory, Suite B, Denton, Texas 76205
Número de Teléfono: (940) 349-7726
ADA/EOE/ADEA ~ TDD (800) 735-2989

¿QUIEN ES ELEGIBLE?

Los participantes deben cumplir con los requisitos listados abajo para calificar para el programa.

ELEGIBILIDAD DEL PROGRAMA

El hogar debe:

1. Ser comprador de casa por primera vez:
 - a) No haber sido dueño de una casa en los últimos tres años;
 - b) Padres solteros desplazados; y/o
 - c) Poseer una casa móvil deficiente.
2. Ser ciudadano de los Estados Unidos o residente legal.
3. Calificar para un préstamo hipotecario de un Oficial de Prestadoras Participantes. El programa tiene restricciones sobre la tasa de interés, relación ingreso-deuda y el tipo de préstamos. Los coprestatarios o cofirmantes que no son ocupantes no son elegibles.
4. Contribuya un mínimo del 1.75% del precio de venta para la compra de una casa.
5. Tener reservas en efectivo de un mes de pago de hipoteca en su cuenta corriente, cuenta de ahorro o cualquier otro activo después de la contribución del comprador.
6. Acepta vivir en la casa como su residencia principal durante el plazo de cinco años del préstamo perdonable.
7. Asista a un programa de educación para compradores de vivienda aprobado por HUD. Consulte la página 4 para obtener una lista de las agencias que ofrecen clases de educación para compradores de casa.

ELEGIBILIDAD DE INGRESO

1. Los ingresos del hogar no puede exceder el 80 por ciento de los Límites de Ingresos Medios del Área, ajustados por el tamaño de la familia. Los límites de ingresos elegibles actuales se proporcionan en el Anexo 1.
2. Los activos líquidos deben ser menos de \$20,000 (sin incluir las cuentas de jubilación, es decir, las cuentas de pensiones (IRA), el plan 401K, etc.).

ELEGIBILIDAD DE PROPIEDAD/CASA

1. La propiedad residencial debe estar localizada dentro de los límites de la ciudad de Denton e incluye residencias, condominios o casas unifamiliar existente o de nueva construcción. Las casas móviles y las casas prefabricadas no son propiedades elegibles.
2. La propiedad debe ser ocupada por el propietario, comprador o vacío al tiempo de firmar el contrato. La propiedad de alquiler es elegible cuando el inquilino ha sido notificado por escrito antes de la firma del contrato de que la casa podría venderse o el inquilino está en proceso de desalojo.
3. Edad del hogar:
 - a) Las casas construidas antes de 1970 pueden ser elegibles para recibir asistencia para comprar casa si los sistemas principales de la casa se han renovado. Los sistemas principales incluyen: sistema eléctricos, sistema de plomería, incluyendo líneas de agua y / o alcantarillado, reemplazo de techos, calefacción, ventilación y aire acondicionado (HVAC) y, si es necesario, estabilización de cimientos de vigas y pilares. Si una casa anterior a 1970 no ha recibido estas renovaciones, el Programa de Reemplazo de Mayor Sistemas puede estar disponible.
 - b) Cualquier estructura construida antes de 1978 debe estar libre de pintura deteriorada. La Ciudad de Denton llevará a cabo una evaluación visual de las casas construida antes de 1978 para determinar el estado de la pintura. Si la evaluación visual muestra pintura deteriorada, la pintura deberá estabilizarse y una análisis que esta libre de plomo completado por trabajadores capacitados de acuerdo con los requisitos federales de pintura a base de plomo para un tratamiento seguro.
4. La propiedad debe ser segura, decente y sanitaria. **Una independiente inspección de la casa debe ser completada por una empresa de inspección de viviendas con licencia estatal.** Además de la inspección de la casa, el personal también completará una inspección de la casa para garantizar que cumpla con los estándares de propiedad del programa. Se proporcionará una lista de reparaciones requeridas. Los fondos no se liberarán hasta que se hayan abordado todos los elementos de preocupación. El personal completará una inspección final de la propiedad antes del cierre.
5. Hay fondos disponibles de hasta \$ 10,000 para ayudar al comprador con las reparaciones requeridas por el programa. Estos fondos están separados de la asistencia para el pago inicial y los costos de cierre. Los siguientes son detalles sobre los fondos de reparación:

- a) Esta asistencia para reparaciones está disponible en un otorgamiento.
 - b) Las propiedades en el área de inundación de 100 años o en la vía de inundación no son elegibles para esta asistencia.
 - c) Los fondos de reparación no están disponibles para reparaciones requeridas por el prestamista ya que estas reparaciones deben completarse antes del cierre o deben estar en una cuenta de depósito en garantía al cierre.**
 - d) El personal completará las especificaciones de trabajo y el costo estimado de las reparaciones del programa requeridas antes de solicitar las ofertas.
 - e) Los contratistas con seguro de responsabilidad mínima pueden completar el trabajo.
 - f) El personal buscará un mínimo de tres ofertas de las compañías interesadas.
 - g) La especificación de trabajo, las estimaciones de costos y las ofertas se completarán antes del cierre.
 - h) Las reparaciones se completarán después del cierre y antes de que el (los) comprador(es) se muevan a su hogar.
6. El vendedor debe aceptar los términos y condiciones en el "Aviso al Propietario de Bienes Raíces."
 7. El comprador y el vendedor deben tener representación inmobiliaria independiente antes de negociar los términos. La representación de bienes raíces del comprador debe estar en la lista de Agentes de Bienes Raíces Participantes.
 8. Se recomienda que la casa contenga un número adecuado de recamaras.

Máximo Miembros de Familia	Número de Recámaras	Máximo Miembros de Familia	Número de Recámaras
1	0/Estudio	8	4 Recámaras
2	1 Recámara	10	5 Recámaras
4	2 Recámaras	10+	6 Recámaras
6	3 Recámaras		

9. Límites del valor de propiedad de HOME (HOME Homeownership Value Limits)

El precio y el valor de venta están sujetos a los límites del valor de propiedad de HOME (HOME Homeownership Value Limits). La fecha efectiva actual y los límites se pueden encontrar en el Anexo 1 y permanecerán en efecto hasta que HUD emita nuevos límites.

QUÉ TIPO DE ASISTENCIA ESTÁ DISPONIBLE

Este es un programa por orden de llegada. Los fondos no se reservan hasta que el solicitante haya sido certificado como elegible y un contrato de compra ejecutado es recibido por la División de Desarrollo de la Comunidad de la Ciudad de Denton. El programa depende de la disponibilidad de fondos.

El comprador de casa elegible puede seleccionar una de las dos opciones de pago inicial listados a continuación:

Opción 1. Financiamiento hasta la cantidad de \$14,900, 0% de interés (0% APR), préstamo perdonable, segundo gravamen con un período de asequibilidad de cinco (5) años.

Opción 2. Financiamiento hasta la cantidad de \$50,000, 0% de interés (0% APR), préstamo perdonable, con un período de asequibilidad de quince (15) años.

Nota: en la Opción 2.

Cantidad de Asistencia: *Para la opción de financiamiento de HOME, los compradores de casa con ingresos de hogar en o menos de 65% del AMI pueden ser elegibles para recibir hasta \$50,000 de asistencia para el pago inicial y los costos de cierre (Subsidio). Los límites de ingresos elegibles actuales se proporcionan en el **Anexo 1**.*

65.01% to 80% AMI:

*Ingresos de compradores de casa con ingresos de hogar mas de 65% pero iguales o menos de 80% del AMI serán elegibles para recibir hasta \$40,000 de Subsidio. Los límites de ingresos elegibles actuales se proporcionan en el **Anexo 1**.*

La cantidad de asistencia se basa en la necesidad. Hay asistencia disponible para ayudar a los compradores de casa por primera vez con lo siguiente:

1. **Costos de Cierre:** El programa solo ayudará con los costos de cierre y prepagos normales y habituales del comprador. Verifique con su compañía hipotecaria los costos de cierre específicos elegibles y no elegibles.
2. **Pago de Enganche:** El programa ayudará con el pago de enganche mínimo requerido por el prestamista participante, como el pago inicial del 3½ por ciento (3½%) para los préstamos de la FHA y el 5 por ciento (5%) para la mayoría de los préstamos convencionales.
3. **Fondos de Reducción de Capital:** Los fondos de reducción de capital solo pueden usarse para ayudar en la diferenciar entre el precio de venta de la casa y el préstamo máximo que el comprador puede pagar por encima del pago inicial mínimo. Un pago económico se considera ser 30% de los ingresos del hogar según el cálculo del programa. El hogar no puede tener una deuda de más del 43% de sus ingresos mensuales del hogar.

Los compradores interesados trabajarán con su compañía hipotecaria para solicitar estos fondos. La compañía hipotecaria deberá enviar la solicitud del programa a la Ciudad de Denton para la aprobación de todos los fondos, incluida la reducción del capital. La Ciudad de Denton recomienda que los compradores y la compañía hipotecaria reciban una aprobación preliminar del programa antes de hacer una oferta por una vivienda.

PLAZO DE PRÉSTAMO / REEMBOLSO DE FONDOS

1. **Plazo del Préstamo:** El plazo del préstamo es cinco (5) a quince (15) años. El comprador(es) debe vivir en el hogar como residencia principal durante un mínimo de cinco (5) a quince (15) años para cumplir con los requisitos del programa.
2. **Reembolso de Fondos del Programa:** La asistencia se perdona mensualmente. Por ejemplo: si la asistencia es de \$10,000 por un período de 5 años, cada mes que el comprador vive en la casa, el balance del préstamo se reducirá por \$166.67 por mes o 1/60 de la cantidad del préstamo. El derecho de retención se libera al término del préstamo, una vez que se han perdonado todos los fondos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la Ciudad de Denton requerirá que se reembolse la asistencia de HAP:

Situación de Reembolso	Términos de Reembolso
Transferencia o venta de la propiedad	Reembolso del balance del préstamo de los ingresos netos ¹ . Si los ingresos netos no son suficientes para pagar el balance, puede reducirse a los ingresos netos disponibles en la venta.
Juicio hipotecario	
Transferencia en lugar de ejecución hipotecaria	
Valor acumulado de la vivienda o refinanciamiento en efectivo	Reembolso de la cantidad total de asistencia
La propiedad deja de estar ocupada por el propietario	Reembolso de la cantidad total de asistencia
Arriendo de propiedad	Reembolso de la cantidad total de asistencia
Descubrimiento de falsa representación o de fraude	Reembolso de la cantidad total de asistencia

¹HUD define los ingresos netos como el precio de venta menos los costos de cierre y el pago de la hipoteca.

3. **Préstamos de Refinanciamiento:** El Programa de Asistencia para Comprar Casa aprobará un préstamo de refinanciamiento para un comprador del programa cuando el refinanciamiento y el pago siguen ser económico y 1) reducirá la tasa de interés un mínimo de 1.5% o 2) reducirá el plazo del préstamo.
4. **No Asumible:** El préstamo de la Ciudad de Denton no es asumible. El préstamo debe pagarse en su totalidad al momento de la venta o transferencia de la propiedad.

PROCESO PARA RECIBIR ASISTENCIA

El siguiente es el proceso para recibir asistencia si cumple con todos los criterios de elegibilidad:

1. Póngase en contacto con un Prestador Participante de HAP de la lista aprobada y proporcionada por Desarrollo de la Comunidad o disponible en el sitio web en <https://www.cityofdenton.com/en-us/residents/services/housing-assistance/home-buyer-assistance>. El prestador determinará si usted califica para un préstamo hipotecario y determinará su elegibilidad preliminar para el programa. Su compañía hipotecaria presentará la documentación necesaria al programa para su consideración bajo el programa HAP. Una aprobación preliminar es válida por tres meses y se puede extender por dos meses adicionales con un contrato firmado de garantía.

2. Póngase en contacto con un Agente de Bienes Raíces Participante de la lista aprobada y proporcionada por Desarrollo de la Comunidad o disponible en el sitio web en <https://www.cityofdenton.com/en-us/residents/services/housing-assistance/home-buyer-assistance>. El agente de bienes raíces puede ayudarlo a encontrar su casa, según la calificación del préstamo del prestamista. Una vez que haya seleccionado su casa, el agente de bienes raíces también puede ayudarlo a firmar un acuerdo de compra. Tenga en cuenta que no es necesario utilizar los servicios de un agente de bienes raíces para recibir asistencia.
3. El Prestador de HAP presentará su solicitud de HAP. Cuando ha obtenido la aprobación preliminar del préstamo y haya suscrito un acuerdo de compra, su prestamista presentará su solicitud al programa para el pago inicial y la asistencia de costos de cierre. NO tendrá que presentar una solicitud directamente a la Ciudad.
4. Asista a un taller de educación de compradores de vivienda aprobado por HUD o Fannie Mae de 8 horas. Agencias que actualmente ofrecen clases de educación para compradores de vivienda en Metroplex se encuentran en el Anexo 2
5. Cuando se reciba la solicitud del comprador, la Oficina de Desarrollo de la Comunidad comenzará a procesar la solicitud de asistencia. A continuación se presenta un resumen de nuestras funciones:
 - A. La información se revisa para completud y exactitude y se completa una verificación de elegibilidad
 - B. Revise la inspección independiente de la vivienda y solicite las reparaciones necesarias. Realice una evaluación visual de las casas anteriores a 1978 para determinar la presencia de pintura deteriorada. Completar una evaluación Ambiental de la propiedad.
 - C. Determine la cantidad de asistencia de HAP de la Informe de Cierre y transfiera fondos a la compañía de títulos. La asistencia está sujeta a la finalización de las reparaciones. Notifique al prestamista, a la compañía de títulos y al comprador sobre la asistencia.
 - D. Realizar una inspección final de la propiedad.
 - E. Prepare y presente la Escritura de fideicomiso y el pagaré de HAP a la compañía de títulos para el cierre.

REQUERIMIENTOS DE CIERRE

El día del cierre, los compradores deberán firmar los siguientes documentos legales para el programa HAP

1. Pagaré: el pagaré establece que los compradores deben cumplir con las siguientes condiciones:
 - a. El comprador(es) acuerda residir en la casa por el plazo del préstamo perdonable de cinco (5) a quince (15) años a partir de la fecha del pagaré.
 - b. El comprador(es) acepta mantener la propiedad en condiciones sanitarias y seguras.

- c. El comprador(es) acepta pagar todos los pagos de la hipoteca, impuestos y otras evaluaciones de la propiedad de manera oportuna.
2. Escritura de fideicomiso: un instrumento de seguridad que permite a la Ciudad de Denton colocar un derecho de retención sobre la propiedad por el plazo del. Al final del plazo del préstamo, toda el otorgamiento será perdonado. En ese momento, la Ciudad de Denton presentará una Liberación de Gravamen ante la Oficina del Secretario del Condado de Denton (Denton County Clerk's Office).

OTRAS DESCARGOS DE RESPONSABILIDAD

- Los solicitantes están sujetos a todos los requisitos del programa y cambios a las guías. Las guías están sujetas a cambios sin previo aviso.
- Los programas están sujetos a la disponibilidad de fondos. Si no hay fondos disponibles, los posibles solicitantes serán colocados en una lista de espera.
- Esta información está destinada a proporcionar a los solicitantes una visión general rápida de los requisitos del programa. No se incluyen todos los requisitos del programa y de elegibilidad.

REQUISITOS DE NO DISCRIMINACIÓN

El programa se implementará de manera consistente con el Título VIII de la Acción de Derechos Civiles de 1968, conocida como la Ley Federal de Vivienda Justa. La ley hace ilegal cualquier discriminación en la venta, arrendamiento o alquiler de bienes inmuebles por motivos de raza, color, religión, discapacidad, origen nacional, estado familiar o género.

DISPUTA

Cualquier solicitante a quien se le haya negado asistencia tiene el derecho a apelar la denegación. Las quejas relacionadas con el programa deben hacerse primero por escrito al Desarrollo de la Comunidad. Si no se resuelve de esta manera, se debe presentar una apelación formal por escrito en un formulario proporcionado por la División y presentado ante del Gerente de Servicios Comunitarios. Si es necesario, una junta entre el solicitante, el Gerente de Programas de Vivienda y el Gerente de Servicios Comunitarios. Se realizará una respuesta por escrito al solicitante dentro de los treinta (30) días hábiles.

CONFLICT OF INTEREST REQUIREMENTS

En acuerdo con 24 CFR 92.356 y 24 CFR 570-611, los solicitantes se les puede negar la participación en el Programa de Asistencia para Comprar Casas de la Ciudad si existe un conflicto de intereses. Existe un conflicto de intereses si un solicitante es un empleado, agente, consultor, funcionario, funcionario electo y funcionario designado de la Ciudad de Denton y si dentro de los últimos 12 meses, y de las siguientes tres declaraciones se aplica a cualquiera de los solicitantes:

1. Ejercicios o quién ha ejercido alguna función o responsabilidad con respecto a los fondos para este programa.

2. Está participando o ha participado en el proceso de hacer decisiones relacionado con los fondos para este programa.
3. Está o estaba en condiciones de obtener información privilegiada con respecto a las actividades del programa.

XENCIONES PROGRAMÁTICAS

Los programas de reparación de la Ciudad de Denton deben seguir las guías específicas requeridas por la fuente de financiación para garantizar una administración y gestión adecuadas. Si un solicitante considera que sus circunstancias requieren una consideración especial, se puede hacer una solicitud por escrito, sin cumplir con los requisitos habituales. Todas las solicitudes de exención deben solicitarse por escrito y deben especificar los requisitos del programa que se considerarán para la exención e indicar los motivos o circunstancias especiales del solicitante por los que creen que se debe aprobar una exención. El Gerente de Desarrollo Comunitario revisará las solicitudes caso por caso.

El Administrador Municipal o su designado, al determinar una buena causa, puede renunciar a cualquier guía que de otra manera no sea requerida por la fuente de financiamiento, ordenanza o política de la Ciudad. El solicitante será notificado por escrito de la decisión final.

PROCESO DE APELACIONES

La apelación de una decisión del programa puede hacerse por escrito al Desarrollo de la Comunidad utilizando la información de contacto listado abajo. Una respuesta por escrito a cualquier apelación se completará y enviará por correo dentro de los 15 días después que se recibió la apelación por escrito. La documentación de las apelaciones se colocará en los apropiado archivos de proyecto.

ANEXO 1

Las fechas efectivas y los límites en el Anexo 1 permanecerán vigentes hasta que HUD emita nuevos límites.

Fecha Efectiva: 1/7/2020

Límite Máximo de Ingresos - 80%:

Tamaño de la familia	1-persona	2-personas	3-personas	4-personas
Límites de ingresos	\$48,300	\$55,200	\$62,100	\$68,950
Tamaño de la familia	5-personas	6-personas	7-personas	8-personas
Límites de ingresos	\$74,500	\$80,000	\$85,500	\$91,050

Límite Máximo de Ingresos - 65%:

Tamaño de la familia	1-persona	2-personas	3-personas	4-personas
Límites de ingresos	\$39,250	\$44,850	\$50,450	\$56,050
Tamaño de la familia	5-personas	6-personas	7-personas	8-personas
Límites de ingresos	\$60,500	\$65,000	\$69,500	\$73,950

LÍMITES DE VALOR DE PROPIEDAD DE VIVIENDA DE HOME

Efectivo: 4/1/2020

Viviendas Existentes	Nuevas Viviendas
\$253,000	\$270,000

ANEXO 2

Lista de Clases de Educación para Compradores de Vivienda disponibles en el Área:

Nombre de Agencia	Disponible	Número de teléfono para registrarse
Dallas Home Loan Counseling Center	Tres días por la tarde en inglés y español.	(214) 819-6060 o www.dallascounty.org/department/hhs/homeloan.html
Transformance	Primer sábado de cada mes en Dallas. Clases disponibles en inglés y español	www.transformanceusa.org/transformance-homebuyer-workshop or (800) 249-2227
BCL of Texas	Clase de sábado en Dallas	https://bcloftexas.org/homeownership/classes or (214) 688-7456
Tarrant County Housing Partnership	Clases disponibles en inglés y español en Arlington y Fort Worth	www.tchp.net/programs_services/education.html or (817) 924_5091

Descargos de responsabilidad general de la traducción: Traducciones de cualquier material a otros idiomas aparte del inglés, servirán solamente como una conveniencia a los miembros del público que no leen inglés. Hemos intentado a proveer una traducción correcta del material original en inglés, pero debido a dificultades de traducción, podrían existir diferencias. Si le gustaría informarnos de un error de traducción o inexactitud, por favor avísenos al 940-349-7726.

Translation Disclaimer: Translations of any materials into language other than English is intended solely as a convenience to the non-English-reading public. We have attempted to provide an accurate translation of the original material in English, but due to the difficulties of translation, differences may exist. If you would like to report a translation error or inaccuracy, please contact us 940-349-7726.

