

**Programa de Estabilización de los Vecindarios de la Municipalidad de Phoenix (NSP)
Reformas a la Vivienda (Home Improvement Program)
Lista de Verificación y Guía Para el Comprador De Vivienda**

NSP compradores de vivienda que sean elegibles recibirán \$15,000 dólares para utilizará para los gastos de cierre y el pago parcial del enganche para comprar una casa recogida por el banco que requiere arreglos y recibir hasta \$40,000 dólares adicionales al préstamo de \$15,000 dólares, para utilizarlos en las reparaciones aprobadas que sean necesarias. Las obras de rehabilitación se lleva a cabo por los aprobados socios del programa. A continuación se presentan los requisitos básicos de elegibilidad y una lista de los pasos que necesita para convertirse en compradores de vivienda elegibles del programa. Información más detallada sobre la elegibilidad y cada paso se pueden encontrar en las páginas siguientes.

Requisitos del Programa:

- El ingreso anual del hogar del comprador no puede exceder las cifras especificadas en el siguiente cuadro, basadas en el tamaño de la unidad familiar (personas que viven en el hogar).

Tamaño de la Unidad Familiar	1	2	3	4	5	6	7	8
Máximo Ingreso	55,800	63,750	71,700	79,700	86,050	92,450	98,800	105,200

- El comprador sólo aporta la mitad de la inicial requerida en efectivo o un mínimo de 1,000 dólares de fondos propios, la cantidad que resulte más elevada.
- El comprador de vivienda no puede ser dueño de ninguna propiedad residencial.
- El comprador de vivienda debe ser residente legal de los Estados Unidos.

- PASO 1:** Comprador de vivienda debe contactar un prestamista (consulte la página 4) para obtener una carta de precalificación.
- PASO 2:** El comprador de vivienda debe comunicarse con una agencia de asesoría para la vivienda certificada por HUD (consulte la página 2) para programar una sesión de asesoría crediticia personalizada de 2 horas.

Fecha de Cita: _____ Agencia: _____

- PASO 3:** El asesor para la vivienda preparará el paquete de precalificación del comprador y se lo enviará a la organización Community Housing Resources of Arizona (CHRA) quién determina la elegibilidad del comprador de vivienda para el programa.
- PASO 4:** CHRA se comunicará con el comprador de vivienda para programar una sesión de elegibilidad y determinar cuando reciba el paquete completo de precalificación. Fecha de Cita: _____ Consejero: _____
- PASO 5:** El comprador de vivienda debe comunicarse con su agencia de asesoría para la vivienda certificada por el HUD para programar un taller de "Educación para el comprador de vivienda" de 8 horas.
- PASO 6:** El socio NSPAZ de la Municipalidad se comunicará con el comprador de vivienda y el agente de bienes raíces para orientación sobre los requisitos que debe tener la propiedad.
- PASO 7:** El comprador de vivienda trabajará con su agente de bienes raíces para encontrar una propiedad recogida por el banco dentro de códigos postales específicos.
- PASO 8:** El comprador de vivienda verificará con su agente de bienes raíces que éste le ha enviado una copia del contrato de compra completo y firmado a la organización CHRA.
- PASO 9:** NSPAZ se comunicará con el agente de bienes raíces para solicitarle un análisis de mercado para que el NSPAZ pueda llevar a cabo su "debida diligencia".
- PASO 10:** El comprador de vivienda debe asegurar que el prestamista haya enviado todos los documentos del préstamo a la compañía de título.
- PASO 11:** La organización CHRA se comunicará con el comprador de vivienda para programar una sesión previa al cierre de la compra para revisar y firmará los documentos del préstamo NSP. Fecha de Cita: _____
- PASO 12:** El comprador de vivienda programará una reunión con la compañía de títulos para firmar los documentos finales para la primera hipoteca de su nueva vivienda. Fecha de Cita: _____
- PASO 13:** El NSPAZ comenzará los trabajos de remodelación y coordinará con el comprador el momento en el que puede mudarse a la vivienda.

Si requiere ayuda, comuníquese con los Servicios de Asesoría al Cliente del NSP de Phoenix por el 602-262-6602 o envíe un correo electrónico a nsphome@phoenix.gov



Programa Reformas a la Vivienda "Home Improvement Program" GUÍA PARA EL COMPRADOR DE VIVIENDA

La siguiente información le servirá de guía en el proceso para abrir oportunidades para hacer dueño de una vivienda y ser elegibles para los fondos de asistencia NSP. Si requiere ayuda, comuníquese con los Servicios de Asesoría al Cliente del NSP de Phoenix por el 602-262-6602 (711 para servicio de TDD/TTY) o envíe un correo electrónico a nsphome@phoenix.gov.

Requisitos del Programa:

- El ingreso anual del hogar del comprador no puede exceder las cifras especificadas en el siguiente cuadro, basadas en el tamaño de la unidad familiar (personas que viven en el hogar). Para determinar el ingreso total del hogar, se toman en cuenta los sueldos y salarios de todos los miembros del hogar que tengan 18 años o más, así como otras fuentes de ingresos. Los requisitos del programa relativos al ingreso son diferentes a los establecidos por los prestamistas.

Tamaño de la Unidad Familiar	1	2	3	4	5	6	7	8
Máximo Ingreso	55,800	63,750	71,700	79,700	86,050	92,450	98,800	105,200

- La relación deuda de la primera hipoteca-ingresos debe ser igual o inferior al 31 por ciento / 43 por ciento, conforme a las directrices de la FHA (Administración Federal de Vivienda).
- El plazo de la primera hipoteca es de 15 ó 30 años, con tasa fija y amortización.
- El comprador sólo aporta la mitad de la inicial requerida en efectivo o un mínimo de 1,000 dólares de fondos propios, la cantidad que resulte más elevada.
- El comprador de vivienda no puede ser dueño de ninguna propiedad residencial.
- El comprador de vivienda debe ser residente legal de los Estados Unidos.
- El precio de compra no puede exceder el 95 por ciento del límite para hipotecas de la FHA para una unidad.
- Los fondos se asegurarán mediante un pagaré y una escritura de fideicomiso registrada.
- Los fondos se le pagarán directamente a la compañía de títulos. El excedente de fondos se empleará para reducir el monto base de la primera hipoteca.

PASO 1: El Comprador de vivienda debe comunicarse con un prestamista.

A. Consulte la lista de prestamistas HIP en la página 9 de esta Guía para la información de contacto.

- Compradores de Vivienda ofrece documentación de sus ingresos, por instrucción del prestamista.
- Prestamista verifique los ingresos del comprador (s) y que el préstamo cumple con los parámetros del programa de la ciudad. El buen crédito es necesario para calificar para la mayoría de programas de préstamo y debe mantener un buen crédito durante el proceso. No hacer cualquier compra importante hasta después del cierre de la compra de su vivienda.
- El prestamista va a producir una carta de pre-calificación, se la mandara al consejero de vivienda del comprado.
- Compradores de Vivienda debe comunicarse con su consejero de vivienda para recibir los resultados.

Consejo: Paso 1 y 2 se puede trabajar al mismo tiempo.

PASO 2: El comprador de vivienda debe comunicarse con una agencia de asesoría para la vivienda certificada por el HUD para programar una sesión de asesoría crediticia personalizada de 2 horas.

A. Se requiere la siguiente documentación de todos los miembros del hogar que tengan 18 años o más:

- Declaración de impuestos de los últimos tres años (No se requiere de los miembros de la familia que son dependientes).
- Comprobantes de pago de los últimos 30 días.
- Estados de cuenta bancarios de los últimos dos meses, declaraciones 401k y todas las declaraciones de bienes.
- Otras fuentes de ingresos (ej. ayudas para los niños, seguridad social, pagos por discapacidad, etc.).

Consejo: El comprador de vivienda debe completar la sesión de asesoría crediticia personalizada de 2 horas (*Paso 2a*) y recibir una sesión de elegibilidad de Community Housing Resources (*Paso 4*) antes de firmar un contrato de compra. El taller de “Educación para el Comprador de Vivienda” de 8 horas (*Paso 2b*) debe ser completada por el comprador antes de que el cierre del escrow.

Agencias de asesoría para la vivienda certificadas por el HUD:

<i>Desert Mission Nbrhd Renewal</i>	<i>9229 N. Fourth St., Phoenix, AZ 85020</i>	602-331-5833	www.jcl.com
<i>Greater Phoenix Urban League</i>	<i>1402 S. Seventh Ave., Phoenix, AZ 85007</i>	602-254-5611	www.gphxul.org
<i>Neighborhood Housing Services</i>	<i>1405 E. McDowell Road, #100, Phoenix, AZ 85006</i>	602-258-1659	www.nhsphoenix.org
<i>Chicanos Por La Causa</i>	<i>1402 S. Central Ave., Phoenix, AZ 85004</i>	602-253-0838	www.cplc.org
<i>Community Housing Resources AZ</i>	<i>4020 N. 20 St., Phoenix, AZ 85016</i>	602-631-9780	www.communityhousingresources.org

PASO 3: Cuando el comprador asista a la asesoría crediticia personalizada, el asesor para la vivienda preparará el paquete de precalificación del comprador y se lo enviará a la organización *Community Housing Resources of Arizona*. El paquete contiene:

- Certificado que consta de dos partes con la fecha en la que el comprador cumplió con el Paso 2.
- Aprobación condicional del préstamo otorgada por el prestamista.
- Documentación sobre los ingresos.
- Informe crediticio.

PASO 4: La organización *Community Housing Resources of Arizona* (CHRA) se comunicará con el comprador de vivienda para programar una sesión y determinar si reúne los requisitos exigidos. El teléfono de la organización es 602-631-9780 y su página www.communityhousingresources.org.

- Se requiere la siguiente documentación de todos los miembros del hogar que tengan 18 años o más:
 - Declaración de impuestos de los últimos tres años.
 - Comprobantes de pago de los últimos 30 días.
 - Estados de cuenta bancarios de los últimos dos meses, declaraciones 401k y todas las declaraciones de bienes.
 - Otras fuentes de ingresos (ej. ayudas para los niños, seguridad social, pagos por discapacidad, etc.).
- Si no presenta todos los documentos solicitados en la reunión con la organización CHRA, el comprador de vivienda tendrá 10 días para presentarlos. De no puede hacerlo en ese plazo, deberá programar otra reunión con dicha organización.
- La organización CHRA revisará el paquete de precalificación y emitirá una determinación de elegibilidad del programa en los tres días siguientes a la reunión. El comprador **SÓLO** tendrá derecho a beneficiarse del programa cuando reciba una carta de la organización CHRA comunicándoselo.

Consejo: Para evitar gastos adicionales y retrasos, se recomienda que el comprador no comience a buscar una vivienda hasta que haya recibido la carta de la organización CHRA indicándole que puede beneficiarse del programa.

PASO 5: El comprador de vivienda debe comunicarse con su agencia de asesoría para la vivienda certificada por el HUD para programar un taller de “Educación para el comprador de vivienda” de 8 horas. Al asistir, el comprador recibirá un certificado que consta de dos partes con la fecha en la que cumplió con la asesoría crediticia personalizada y el taller descrito. Se debe cumplir con este paso antes de finalizar los trámites relativos a la vivienda.

PASO 6: El comprador de vivienda y su agente de bienes raíces serán contactados por un especialista de HIP (socio del programa de la ciudad) y brindará asistencia técnica en relación con el programa y los requisitos de elegibilidad de propiedad.

PASO 7: El comprador de vivienda trabajará con su agente de bienes raíces y el especialista de HIP para encontrar una propiedad, evaluar su viabilidad potencial y entrar en un contrato con el vendedor. Revise el [Plano del área para el Programa de Reformas a la Vivienda](#) para ver las áreas disponibles.

- Consulte a “Cómo Encontrar una Vivienda Ejecución Hipotecaria” en la página 8 para los sitios de internet y consejos para ayudarlo con la búsqueda de una vivienda.
- Adjunte el [Addendum al Contrato de Compra del Comprador de Vivienda](#).
- Pague la mitad de la inicial requerida en efectivo. Los fondos que sobren de lo dispuesto para trámites finales se utilizarán para disminuir la deuda del préstamo. No se le devolverán fondos al comprador de vivienda.

Consejo: El especialista de HIP ofrece orientación sobre “primera mirada” (First Look). Los programas que permiten a los propietarios ocupantes la oportunidad de poner una oferta de compra de casas antes de que el vendedor se vea en las ofertas de los inversores.

PASO 8: El especialista de HIP verificará con su agente de bienes raíces que el agente ha enviado una copia del contrato de compra completo y firmado a la organización CHRA, 4020 20th St., Suite 220, Phoenix, AZ 85016. Teléfono: 602-631-9780 and Fax: 602-631-9757.

Consejo: Los trámites finales toman entre 60 días aproximadamente desde que el contrato es aceptado, pero todo depende del tiempo que tarde la evaluación, prestamista en enviarle la transacción final de la primera hipoteca a la organización CHRA.

PASO 9: El NSPAZ se comunicará con el comprador y su agente de bienes raíces para comenzar la rehabilitación de la diligencia debida, como sigue:

- A. Evaluará la remodelación necesaria y preparará un informe preliminar sobre el alcance de las obras.
- B. Revisará el informe preliminar sobre el alcance de las obras y los costos con el comprador de vivienda y el agente de bienes raíces para que sea aprobado.
- C. Terminará el informe sobre el alcance de las obras, la estimación de costos y el LOU y se los presentará al comprador para obtener la autorización definitiva.
- D. Presentará la documentación autorizada a la Municipalidad para que ésta la apruebe.
- E. Notificará a la organización CHRA que la remodelación fue aprobada para que dicha organización se encargue de la “diligencia debida” de la Municipalidad de la siguiente forma:
 1. Organizará toda la información y documentos importantes.
 2. Se asegurará de que la propiedad cumple con los requisitos del programa del NSP.
 3. Preparará las instrucciones relativas a los trámites finales para la compañía de títulos.
 4. Revisará la Declaración Final del HUD y preparará los documentos del préstamo asistencial del NSP.
- F. Se comunicará con el prestamista para revisar el informe sobre el alcance de las obras y la estimación de costos para el préstamo 203K.

Consejo: Los contratos de compra incompletos y la demora del prestamista para otorgar la hipoteca son las causas de retrasos más frecuentes.

PASO 10: El comprador de vivienda se asegurará de que el prestamista le haya enviado a la compañía de títulos todos los documentos relativos al préstamo tan pronto sea posible. La organización CHRA coordinará lo necesario con dicha compañía para concretar la venta.

PASO 11: La organización CHRA se comunicará con el comprador para programar una sesión previa al cierre de la compra, en la que:

- A. Se revisará la Declaración Final HUD-1, que corresponde a una lista enumerada de lo pagado al momento del cierre, como comisiones por bienes raíces, tasas y montos de gastos iniciales.
- B. Se revisarán y firmarán los documentos relativos al préstamo del NSP, que la organización CHRA le enviará a la Municipalidad para que los apruebe antes de remitírselos a la compañía de títulos.

Consejo: Espere 10 días hábiles para que la ciudad apruebe y la compañía de títulos reciba los documentos relativos al préstamo del NSP.

PASO 12: El comprador de vivienda programará una reunión con la compañía de títulos para firmar los documentos finales para la primera hipoteca de su nueva vivienda.

PASO 13: El NSPAZ comenzará los trabajos de remodelación y mantendrá informado al comprador sobre el avance de las obras. Una vez que las mejoras se hayan completado el comprador de la vivienda puede mudarse a la vivienda.

¡FELICIDADES! ¡ACABA DE CONVERTIRSE EN PROPIETARIO DE UNA VIVIENDA!

Esta guía y los documentos incluidos mediante hipervínculos se encuentran en www.phoenix.gov/nsphome en la sección “Homebuyer, Professional and Community Resources” del menú de la izquierda.



1. Mediante estos programas, disponibles a través de la Municipalidad de Phoenix, se le otorga a los compradores que cumplan ciertos requisitos un préstamo de 15,000 dólares para la compra de viviendas con ejecución de hipotecas y características específicas. El excedente podrá emplearse para reducir la deuda del préstamo de la primera hipoteca. El préstamo para remodelaciones de hasta 40,000 dólares del Programa de Mejoras para la Vivienda se utiliza para reparaciones necesarias en la vivienda adquirida. Ambos préstamos son al 0%, con pago diferido y “perdonable” en 15 años.

Programa de Estabilización de los Vecindarios de Phoenix

Agencias de asesoría para la vivienda certificadas por el HUD

Chicanos Por La Causa 1242 E. Washington St., Suite 103 Phoenix, AZ 85034 www.cplc.org	602-253-0838	Horario: 8 a.m. a 5 p.m. Lunes-viernes. Clases mensuales: 2 sábado, 9 a.m. – 6 p.m. 4 sábado, 9 a.m. – 6 p.m. (español)
Desert Mission Neighborhood Renewal 9229 N. Fourth St. Phoenix, AZ 85020 www.jcl.com/content/neighborhoodrenewal	602-331-5833	Horario: 8 a.m. a 5 p.m. Lunes-viernes.. Las clases mensuales suelen ser: 2 martes y jueves, 3 – 7 p.m.* 3 sábado, 8 a.m. – 4 p.m. Revise el horario en la página en Internet
Greater Phoenix Urban League 1402 S. Seventh Ave. Phoenix, AZ 85007 www.gphxul.org	602-254-5611	Horario: 8 a.m. a 5 p.m. Lunes-viernes. Clases mensuales: 1 martes y miércoles, 5:30 – 9:30 p.m. * Todos los sábados 8 a.m. – 5 p.m.
Neighborhood Housing Services of Phoenix 1405 E. McDowell Road, Suite 100 Phoenix, AZ 85006 www.nhsphoenix.org	602-258-1659	Horario: 8 a.m. a 5 p.m. Lunes-viernes. Clases mensuales: Orientación: 2 y 4 lunes, 6-7 p.m. Clase de 8h: 1 y 3 sábado, 8 a.m.-5 p.m. Clases en español una vez por trimestre Revise el horario en la página en Internet o llame.
Community Housing Resources of Arizona 4020 N. 20th St., Suite 220 Phoenix, AZ 85016 www.communityhousingresources.org	602- 631-9780	Horario: 8:30 a.m. a 5 p.m. Lunes-viernes.
*Debe asistir a ambas sesiones.		

Administrador de préstamos del NSP

Community Housing Resources of Arizona 4020 N. 20th St., Suite 220 Phoenix, AZ 85016 www.communityhousingresources.org	602- 631-9780
---	----------------------



City of Phoenix



Neighborhood Stabilization Program

Programas Reformas a la Vivienda “Home Improvement Program” *Prestamistas*

Los clientes de NSP pueden contactar cualquiera de los oficiales de préstamo y/o oficinas debajo para obtener un FHA 203k para su préstamo hipotecario:

Wells Fargo Contactos:

Tina M. Clark, Renovation Specialist
Wells Fargo Home Mortgage
Office: 623-445-2287
Tina.m.clark@wellsfargo.com

Rick Bodine, Mortgage Consultant
Wells Fargo Home Mortgage
Office: 623-445-2286
Richard.l.bodine@wellsfargo.com

Compradores de vivienda deberá proporcionar la siguiente información al prestamista para un préstamo pre-calificación:

1. Declaración de impuestos de los últimos tres años (No se requiere de los miembros de la familia que son dependientes).
2. Comprobantes de pago de los últimos 30 días.
3. Estados de cuenta bancarios de los últimos dos meses, declaraciones 401k y todas las declaraciones de bienes.
4. Otras fuentes de ingresos (ej. ayudas para los niños, seguridad social, pagos por discapacidad, etc.).



Su Ventana de Oportunidad para Comprar una Vivienda

¿Cómo encontrar una propiedad con ejecución hipotecaria?

Le recomendamos a usted y a su agente que busquen listas de viviendas que puedan ver antes que las agencias (“*first look*”). Los principales prestamistas, tales como *Fannie Mae*, *Freddie Mac* y el HUD sólo considerarán contratos de compra de compradores ocupantes –no de propietarios–, durante los primeros 0-15 días la vivienda aparece en las listas. El tiempo varía dependiendo del prestamista. Los agentes pueden buscar nuevas listas activas en el ARMLS utilizando “*first look*” como palabra clave en los 15 días inmediatamente anteriores.

Todos los sitios web ofrecen herramientas de búsqueda [[my profile](#) (mi perfil), [my searches](#) (mis búsquedas) y [my alerts](#) (mis alertas)] y le permiten suscribirse para recibir notificaciones automáticas de nuevas propiedades vía correo electrónico.

- Agentes de bienes raíces
- Carteles de bienes raíces en los que se lee “*Foreclosure*” (ejecución hipotecaria), “*Bank-owned*” (propiedad del banco) o “*Bank Repo*” (en posesión del banco).
- Agencias gubernamentales – Verifican si hay disponible incentivos para el agente de bienes raíces y comprador de vivienda de 3.5% para asistencia con los costos de cierre que se pueden agregar a los fondos de asistencia del NSP
HUD – Vivienda y Desarrollo Urbano - www.mcbreo.com
Freddie Mac - www.homesteps.com
Fannie Mae - www.homepath.com
- Sitios web de los bancos más importantes:
Bank of America / Countrywide - www.bankofamerica.reo.com
Wells Fargo – www.pasreo.com
Chase Mortgage - <https://servicing.chase.com/REO/Property/FeaturedProperties>
U S Bank – www.usbank.com
- *Credit Union* y bancos comunitarios más pequeños, como *Desert Schools*, *National Bank of Arizona* y *M&I Bank*.
- Compañías de gerencia de bienes en posesión de los bancos
HomeEq Servicing - www.homeq.com
Keystone Asset Management - www.keystonebest.com
- Casas de Remates
REDC - www.auction.com (11 de abril) – Centro de Convenciones de Phoenix
- Compañías especializadas en ejecuciones hipotecarias que operan en Internet – cobran una tarifa
Foreclosure.com - www.foreclosure.com.
Realty Trac – www.realtytrac.com
NetvalueCentral- www.netvaluecentral.com
Information Market – www.informationmarket.com



City of Phoenix



Neighborhood Stabilization Program
phoenix.gov/nsphome

Home Improvement Program Boundaries

Neighborhood Stabilization Program (602) 262-6602

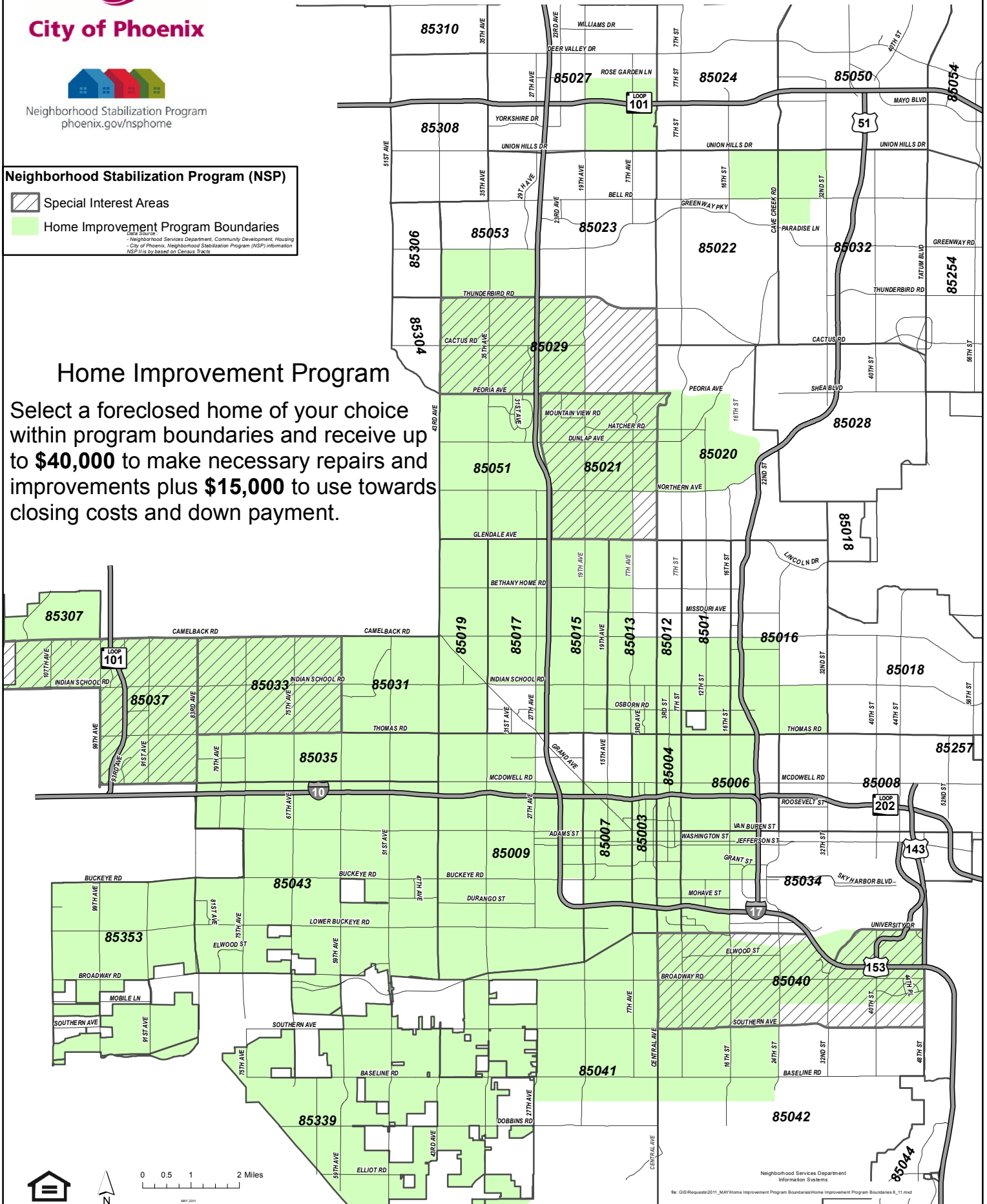
Neighborhood Stabilization Program (NSP)

- Special Interest Areas
- Home Improvement Program Boundaries

Data Source:
- Neighborhood Services Department, Community Development, Housing
- City of Phoenix, Neighborhood Stabilization Program (NSP) information
NSP is a by based on Census Tracts.

Home Improvement Program

Select a foreclosed home of your choice within program boundaries and receive up to **\$40,000** to make necessary repairs and improvements plus **\$15,000** to use towards closing costs and down payment.



0 0.5 1 2 Miles

MAY 2011

Neighborhood Services Department
Information Systems

File: GISRequest2011_MAYHome Improvement Program BoundariesHome Improvement Program Boundaries 8_11.mxd