



Programa de Compra de Vivienda del Pueblo Sur de Phoenix (SPV) de la Municipalidad de Phoenix Lista de Verificación y Guía Para el Comprador De Vivienda

Compradores de vivienda que sean elegibles recibirán \$15,000 dólares para utilizar en los gastos de cierre y el pago parcial del enganche para comprar una casa del programa de relleno Pueblo Sur de Phoenix (SPV). A continuación se presentan los requisitos básicos de elegibilidad y una lista de los pasos que necesita para ser elegible en comprar una vivienda 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	\$66,400	\$75,850	\$85,350	\$94,800	\$102,400	\$110,000	\$117,600	\$125,150

- El comprador aportara la mitad del enganche requerida en efectivo o mínimo \$1,000 dólares de sus propios fondos, cual sea más.
- El comprador de vivienda no puede ser nombrado en título de ninguna propiedad residencial.
- El comprador de vivienda debe ser residente legal de los Estados Unidos.
- El comprador de vivienda debe ser libre y claro de cualquier cuenta en colecciones al tiempo del cierre. Planes de pago documentados con historial de pago podrían ser aprobados si la cantidad de la cuenta es menos de \$2,500.

- PASO 1:** Comprador de vivienda debe contactar un prestamista para obtener una carta de precalificación de primera hipoteca.
- PASO 2:** El comprador de vivienda debe comunicarse con una agencia de asesoría de viviendas certificada por HUD (consulte la página 5) para hacer una cita para la sesión de asesoramiento de crédito personalizada de 2 horas.
Fecha de Cita: _____ Agencia: _____
- PASO 3:** El comprador de vivienda debe comunicarse con su agencia de asesoría de viviendas certificada por HUD para registrarse para el taller de "Educación para compradores de vivienda" de 8 horas.
- PASO 4:** El asesor de viviendas preparará el paquete de precalificación del comprador y se lo enviará al administrador de préstamos SPV/NSP.
- PASO 5:** El administrador de préstamos SPV/NSP revisara la elegibilidad del comprador de vivienda en cuanto reciba el paquete de precalificación. El administrador de préstamos SPV/NSP ejecutará una carta de elegibilidad para compradores de vivienda si el comprador de vivienda se considera elegible para el programa.
Fecha de Carta de Elegibilidad: _____ Fecha de __Expiración: _____
- PASO 6:** El comprador de vivienda comenzará a trabajar con un profesional de bienes raíces para enviar oferta de compra para la propiedad adecuada.
- PASO 7:** El comprador de vivienda verificará con su agente de bienes raíces que una copia del contrato ha sido enviado al agente de listado de la propiedad seleccionada y al administrador de préstamos SPV/NSP.
- PASO 8:** El administrador de préstamos SPV/NSP realizará la "debida diligencia" de la Municipalidad con respecto al préstamo de Asistencia.
- PASO 9:** El comprador de vivienda debe asegurar que el prestamista haya enviado todos los documentos del préstamo a la compañía de título.
- PASO 10:** El administrador de préstamos SPV/NSP contactara el comprador de vivienda para fijar el horario para la sesión previa al cierre de la compra para revisar y firmar los documentos del préstamo SPV/NSP.
Fecha de Cita: _____
- PASO 11:** El comprador de vivienda hará una cita con la compañía de títulos para firmar los documentos finales para la primera hipoteca de su nueva vivienda. Fecha de Cita: _____



GUÍA PARA EL COMPRADOR DE VIVIENDA

¡Ahora es el tiempo adecuado para comprar en Phoenix! Que tál \$15,000 dólares para la compra de una residencia unifamiliar de nueva construcción con energía eficiente por parte del programa Pueblo del Sur de Phoenix (SPV).

Para más información de las viviendas del programa visite southphoenixvillage.com.

La siguiente información le servirá de guía en el proceso para abrir su ventana de oportunidades para hacerse dueño de una vivienda y ser elegible para los fondos de asistencia SPV/NSP. Si requiere ayuda, comuníquese con los Servicios de Asesoría al Cliente del NSP de Phoenix al 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 requisitos de ingresos del prestamista.

Tamaño de la Unidad Familiar	1	2	3	4	5	6	7	8
Máximo Ingreso	\$66,400	\$75,850	\$85,350	\$94,800	\$102,400	\$110,000	\$117,600	\$125,150

- Primera relación de deuda hipotecaria a ingresos debe ser igual o menos al 31 por ciento / 43 por ciento, conforme a las directrices de la FHA (Administración Federal de Vivienda). Si en la compra del hogar se usa productos hipotecarios energéticamente eficiente (EEM) o si el hogar ha sido certificado como energía eficiente la proporción puede incrementar a 33 por ciento / 45 por ciento.
- El plazo de la primera hipoteca es de 15 o 30 años, con tasa fija, totalmente amortizando.
- El comprador debe contribuir la mitad del enganche requerida en efectivo, o el mínimo de \$1,000 dólares, cual sea más alto, fondos dotados no se podrán aceptar como contribución del enganche.
- El comprador de vivienda no puede ser dueño de ninguna propiedad residencial y debe ser residente legal de los Estados Unidos, permanente.
- Los fondos se asegurarán mediante un pagaré y una escritura de fideicomiso subordinada 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.
- El comprador de vivienda debe ser libre y claro de cualquier cuenta en colecciones al tiempo del cierre. Planes de pago documentados con historial de pago podrían ser aprobados si la cantidad de la cuenta es menos de \$2,500 dólares.

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

- A. El comprador de vivienda proporcionara documentación de sus ingresos, por instrucción del prestamista.
- B. El prestamista y el comprador de vivienda verificaran los ingresos del comprador(es) 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.
- C. El prestamista emite una carta de precalificación de préstamo la cual se mandará al consejero de viviendas.
- D. El comprador de vivienda debe comunicarse con su consejero de vivienda para recibir los resultados.

Consejo: Paso 1,2 y 3 se puede trabajar al mismo tiempo.

PASO 2: El comprador de vivienda debe comunicarse con una agencia de asesoría de viviendas certificada por HUD para hacer una cita para la sesión de asesoramiento de crédito personalizada de 2 horas

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

Agencias de asesoría de viviendas certificadas por HUD:

Administración de Recursos y Opciones (ARC)	5800 W. Glenn Dr., Suite 330, Glendale 85301	602-374-2226	arc-az.org
Chicanos Por La Causa (CPLC)	1402 S. Central Ave., Bldg A, Phoenix 85004	602-253-0838	www.cplc.org
Greater Phoenix Urban League	1402 S. Seventh Ave., Phoenix 85007	623-239-1451	www.gphxul.org
Newtown Community Development	2106 E. Apache Blvd., #112, Tempe 85281	480-517-1589	www.newtowncdc.org
Trellis	1405 E. McDowell Road, #100, Phoenix 85006	602-258-1659	www.trellisaz.org

PASO 3: El comprador de vivienda debe comunicarse con una agencia de asesoría de viviendas certificada por HUD para para registrarse para el taller de “Educación para compradores de vivienda” de 8 horas. (vea la lista de agencias con clases disponibles).

Este paso debe ser cumplido antes del cierre de la compra de un hogar que sea parte del programa.

PASO 4: Cuando el comprador de vivienda califique como participante de programa el asesor mandara el paquete de precalificación al administrador de préstamos SPV/NSP, cual incluye:

- A. Aprobación condicional del préstamo otorgada por el prestamista.
- B. Documentación sobre los ingresos.
- C. Reporte de crédito.
- D. Cualquier otro documento necesario para la conformidad.

PASO 5: El administrador de préstamos SPV/NSP determinara la elegibilidad del aplicante después de haber recibido el paquete de precalificación de la agencia de asesoría y cualquier otro documento necesario del prestamista.

A. El administrador de préstamos SPV/NSP revisará el paquete de precalificación, y si es considerado elegible, emitirá una carta de aprobación dentro siete días después de haber recibido el paquete completo. Documentos ausentes pueden demorar la calificación. El comprador de vivienda NO es elegible a participar en el programa hasta haber recibido una carta indicándolo por parte del administrador SPV/NSP.

Consejo: Para evitar gastos adicionales y retrasos, se recomienda que el comprador obtenga una carta de elegibilidad del administrador SPV/NSP lo más pronto posible en el proceso.

PASO 6: El comprador de vivienda trabajará con su agente de bienes raíces para encontrar una propiedad del Programa “Pueblo del Sur de Phoenix.”

- A. Debe informarle al agente de bienes raíces sus expectativas con relación al precio y pagos mensuales y entregarle una copia de la aprobación DU o CLA.
- B. Visite southphoenixvillage.com para revisar la lista de las viviendas en venta.
- C. Seleccione su vivienda y firme un contrato de compra con el socio promotor del SPV/NSP.
- D. El agente de bienes raíces debe recoger el apéndice de SVP/NSP requerido para incluir con el contrato de compra.
* Relleno del Pueblo del Sur de Phoenix: La información del apéndice está incluido con el contrato de compra.
- E. Esté preparado para contribuir con la mitad del pago inicial requerido en efectivo (enganche) o el mínimo de \$1,000, cual sea más alto. Los fondos de asistencia para compradores de vivienda van primero a los costos del cierre y luego el saldo se utilizarán para reducir el monto del préstamo. No se le devolverán fondos al comprador de vivienda.
- F. El comprador de hogar debe comprar una póliza de garantía de la vivienda de 1-3 años en el programa de Pueblo del Sur de Phoenix (máx. \$500 dólares por año). El costo se pagará con el préstamo \$15,000 dólares de asistencia.

PASO 7: El comprador de vivienda verificará con su agente de bienes raíces que haya enviado una copia del contrato de compra completo y firmado al administrador de préstamo SPV/NSP, 200 W. Washington St., 4th Floor, Phoenix, AZ 85003. Teléfono: 602-262-6602 y por Fax: 602-534-1555.

PASO 8: El administrador de préstamos SPV/NSP realizará la “debida diligencia” de la Municipalidad, como sigue:

1. Organizará toda la información y documentos relevantes.
2. Preparará las instrucciones relativas a los trámites finales para la compañía de título.
3. Revisará la Declaración Final ALTA y preparará los documentos del préstamo asistencial del SPV/NSP.

***Consejo:** Los trámites finales pueden durar 60 días después de aceptar el contrato, pero es dependiente en el tiempo en cual el prestamista presente la evaluación y aseguramiento de la hipoteca a el administrador SPV/NSP. Los contratos de compra incompletos y retrasos del prestamista para otorgar la hipoteca son las causas de retrasos más frecuentes.*

PASO 9: El comprador de vivienda se asegurará de que el prestamista le haya enviado al administrador de préstamos SPV/NSP y a la compañía de título todos los documentos relativos al préstamo por lo menos 10 días antes de la fecha de cierre. El administrador de préstamos SPV/NSP coordinará lo necesario con dicha compañía para concretar la venta.

PASO 10: El administrador de préstamos se comunicará con el comprador para programar una sesión previa al cierre de la compra, en la que:

- A. Se revisará la Declaración Final ALTA, que corresponde a una lista numerada de lo pagado al momento del cierre, como comisiones de bienes raíces, tarifas y montos de gastos iniciales.
- B. Se revisarán y firmarán los documentos relativos al préstamo del SVP/NSP antes de remitírselos a la compañía de título.

***Consejo:** Permitir un máximo de 10 días hábiles antes del cierre para que la Municipalidad apruebe y la compañía de título reciba los documentos del préstamo del SPV/NSP.*

PASO 11: 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.

¡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 para 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. Ambos préstamos son al 0%, con pago diferido y “perdonable” en 15 años.

Guía Para el Comprador De Vivienda de Phoenix

Agencias de Asesoría de Viviendas certificadas por HUD

Administración de recursos y opciones (ARC) 5800 W. Glenn Dr., Ste 330 Glendale, AZ 85301 arc-az.org	602-374-2226	Horario: 8 a.m. a 4 p.m. Lunes-Viernes. Clases mensuales de compra de vivienda: Dos veces al mes en inglés e español Llamar por calendario o clases individuales.
Chicanos Por La Causa 1402 S. Central Ave., Bldg A Phoenix, AZ 85004 www.cplc.org	602-253-0838	Horario: 8 a.m. a 5 p.m. Lunes-Viernes. Clases mensuales de compra de vivienda: 1er sábado, 8:30 a.m. – 5:30 p.m. (inglés) 3to o 4to Sábado, 8:30 a.m. - 5:30 p.m. Revise el horario en la página de Internet.
Liga Urbana del Gran Fénix 1402 S. 7th Ave Phoenix, AZ 85007 www.gphxul.org	623-239-1451	Horario: 8 a.m. a 5 p.m. Lunes-Viernes. Clases mensuales de compra de vivienda: El sábado pasado, de 8 a.m. a 5 p.m.
Trellis 1405 E. McDowell Road, Suite 100 Phoenix, AZ 85006 www.trellisaz.org	602-258-1659	Horario: 8 a.m. a 5 p.m. Lunes-Viernes. Clases mensuales de compra de vivienda: Orientación: 2do y 4to Lunes, 6-7 pm Clase de 8h: 1er y 3er sábado, 8 a.m.-5 p.m. Clases en español una vez por trimestre Revise el horario en la página de Internet o llame.
Newtown Community Development Corp. 2106 E. Apache Blvd., Suite 112 Tempe, AZ 85281 www.newtowncdc.org	480-517-1589	Horario: 8 a.m. a 5 p.m. Lunes - Jueves. 8 a.m. a 4 p.m. Viernes. Ofrecen asesoría crediticia personalizada Clases mensuales de compra de vivienda se ofrecen por internet en inglés e español (certificación por internet es elegible para programas del municipio al costo del comprador de vivienda.

Todas las agencias certificadas por HUD mencionadas ofrecen sesiones de asesoramiento de crédito personalizada y clases de compra de viviendas para el programa Pueblo del Sur de Phoenix (SPV).

Programas y tarifas podrían cambiar por agencia. Por favor de llamar a las agencias directamente para confirmar los costos y hacer citas.



City of Phoenix



Neighborhood Stabilization Program

Programa de Compra de Vivienda del Pueblo Sur de Phoenix (SPV) de la Municipalidad de Phoenix

Lista de Verificación de Documentos Financieros Requeridos

Los siguientes documentos deben ser proporcionados al consejero de vivienda cuando el comprador de vivienda asiste a su sesión de asesoramiento de crédito uno a uno y al Administrador de Préstamos SPV/NSP para la determinación de elegibilidad del programa. Tenga en cuenta que deberá proporcionar los documentos actualizados con la información más actualizada (pagos, extractos bancarios, etc.) para que el Administrador de Préstamos SPV/NSP determine la elegibilidad del programa.

De los compradores de vivienda:

___ 2 formas de identificación (al menos 1 identificación federal): para **todos los miembros del hogar mayores de 18 años**

___ Talones de pago actuales: Más reciente de los últimos talones de pago consecutivos de los últimos 30 días (o declaración jurada notariada de cero ingresos) para **todos los miembros del hogar mayores de 18 años**.

___ Otra documentación de ingresos para todos **los miembros del hogar**:

___ Ingresos del Seguro Social

___ Ingresos Apoyo Infantil o Subsidio de Adopción

___ Desempleo

___ Compensación de Trabajador

___ Ingreso por discapacidad

___ Pensión Alimenticia

___ Pensiones

___ Pérdidas y Ganancias de Autoempleo

___ Declaraciones recientes de dos meses para todos los bienes **de los miembros del hogar**, incluyendo:

___ Cuentas Bancarias

___ Cuentas de Jubilación, IRA, Acciones, etc.

___ Declaración de Impuestos Federales y formas W2 de los últimos 3 años **para todos los miembros del hogar mayores de 18**

___ Decreto de Divorcio, Orden de la Corte de Manutención de Niños y/o documentación de Subsidio de Adopción (*si corresponde*)

___ Documentación de Bancarrota (*si corresponde*)

De su Prestamista:

___ Solicitud de Préstamo (1003) para verificar nombres, monto del préstamo, coincidencia de bienes y obligaciones

___ Resumen de Transmisión de Préstamos (1008) para asegurar que se cumplan las relaciones de deuda de NSP

___ Estimación de Préstamos (LE) y Declaración de Verdad en Préstamo (TIL)

___ Hoja de estimaciones de costos de cierre

___ Precalificación del Préstamo incluyendo Monto de Poder de Compra \$ _____

___ Informe/s de crédito para todos los solicitantes

LOS PRESTAMISTAS POR FAVOR TENGA EN CUENTA:

Se necesita una cantidad estimada de costos de cierre para que un comprador se considere elegible para el programa antes de comprar una propiedad. El monto en dólares de asistencia de la ciudad de \$15,000 (**más cualquier subsidio adicional que el prestatario está recibiendo**) debe ser ingresado en Financiamiento Subordinado en la 3a página (Detalles de Transacciones) de la Solicitud Uniforme de Préstamo Residencial (1003). Los fondos son un derecho de retención, **no** una posesión capital para el prestatario.