



Neighborhood Stabilization Program
phoenix.gov/nsphome

Programa de Estabilización de los Vecindarios de la Municipalidad de Phoenix (NSP) **GUÍA PARA EL COMPRADOR DE VIVIENDA**

¡Es hora de comprar en Phoenix y colaborar para que su comunidad crezca!

Existe un préstamo de 15.000 dólares, sin intereses ni pagos mensuales, para gastos de cierre y parte de la inicial que puede ayudarlo a comprar una vivienda en vecindarios establecidos de Phoenix mediante alguno de los siguientes programas:

- ❖ **Programa Move-in Ready (MIR)** – Se trata de viviendas que han sido adquiridas y remodeladas por socios del Programa de la Municipalidad de Phoenix centrándose en áreas de salud y seguridad, uso eficiente de la energía, exteriores y acabados para cumplir con los Estándares de Calidad de Viviendas establecidos por el HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano).
- ❖ **Programa de Mejoras para la Vivienda (HIP)** – Le permite comprar una vivienda desocupada con ejecución hipotecaria que requiere algunos arreglos y recibir **hasta 40.000 dólares**, adicionales al préstamo de 15.000 dólares, para utilizarlos en las reparaciones aprobadas que sean necesarias.

La siguiente información le servirá de guía en el proceso para abrir su ventana hacia la propiedad de vivienda. Si requiere ayuda, comuníquese con los Servicios de Asesoría al Ciudadano 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
Ingreso del hogar (120% de la media)	55.950	63.950	71.950	79.900	86.300	92.750	99.100	105.500

- 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.

Requisitos adicionales para el Programa de Mejoras para la Vivienda (HIP):

- El préstamo de la primera hipoteca debe ser un préstamo FHA 203. Asesoría para la Vivienda orientará con relación al prestamista.
- La vivienda debe suspender una inspección municipal sobre los Estándares de Calidad de Viviendas (HQS, por sus siglas en inglés) y requerir una remodelación de al menos 5.000 dólares, que en ningún caso excederá los 40.000 dólares. Recomendamos utilizar 35.000 dólares como máximo para mantener un margen que permita hacer frente a gastos imprevistos.
- El precio de compra no puede exceder el 99 por ciento del valor de tasación de la propiedad “tal cual está” conforme a lo que determine una tasación realizada 60 días antes de cerrar la compra.

PASO 1: 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.

Consejo para HIP: El comprador debe asistir a la asesoría crediticia (Paso 1) y obtener una comunicación de la organización *Community Housing Resources of Arizona* (CHRA) especificando que reúne los requisitos (Paso 4) antes de firmar un contrato de compra.

Consejo para MIR: Si el comprador de vivienda se salta el Paso 5 y firma el contrato de compra antes de saber que reúne los requisitos exigidos por el NSP, debe asistir a la asesoría crediticia (Paso 1) dentro de los 10 días siguientes a la aceptación del contrato.

Se determinará si el comprador reúne los requisitos del Programa cuando asista a la organización CHRA (Paso 4).

Agencias de asesoría para la vivienda certificadas por el HUD:

<i>Chicanos Por La Causa</i>	1242 E. Washington St. Ste. 102, Phoenix, AZ 85034	602-253-0838	www.cplc.org
<i>Desert Mission Nbrhd Renewal</i>	9229 N. Fourth St., Phoenix, AZ 85020	602-331-5833	www.jcl.com
<i>Greater Phoenix Urban League</i>	1402 S. Seventh Ave., Phoenix, AZ 85007	602-254-5611	www.gphxul.org
<i>Neighborhood Housing Services</i>	1405 E. McDowell Road, #100, Phoenix, AZ 85006	602-258-1659	www.nhsphoenix.org
<i>Newtown Community Dev Corp</i>	511 W. University Blvd., #4 Tempe, AZ 85281	480-517-1589	www.newtowncdc.org

PASO 2: Un asesor para la vivienda orientará al comprador antes de que éste se comunique con un prestamista para obtener un préstamo hipotecario.

- A. Si participa en el **MIR**, revise la lista de [Prestamistas del NSP](#) familiarizados con el programa y sus requisitos.
- B. Si participa en el **HIP**, espere la orientación del asesor para la vivienda a fin de obtener el préstamo FHA 203K que requiere este programa:
 1. El comprador proporcionará la documentación sobre los ingresos que solicite el prestamista.
 2. El prestamista y el comprador verificarán los ingresos especificados y que el préstamo cumpla con los parámetros del programa municipal. Se requiere un buen historial crediticio para optar a la mayoría de los programas de préstamos y debe mantenerlo durante el proceso. No haga grandes compras hasta que cierre la compra de su vivienda.
 3. El prestamista otorgará una aprobación DU (aprobación por medios automatizados) o una aprobación condicional del préstamo (CLA, por sus siglas en inglés) y se la enviará al asesor para la vivienda del comprador.
 4. El comprador de vivienda se reunirá con su asesor para conocer el resultado de la aprobación DU o CLA.

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:

- A. Certificado que consta de dos partes con la fecha en la que el comprador cumplió con el Paso 1.
- B. Aprobación condicional del préstamo otorgada por el prestamista.
- C. Documentación sobre los ingresos.
- D. Informe crediticio.

PASO 4: Cuando reciba el paquete de precalificación, 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.

- A. Se requiere la siguiente documentación de todos los miembros del hogar que tengan 18 años o más:
1. Declaración de impuestos de los últimos tres años.
 2. Recibos 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.).
- B. 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 hacerlo en ese plazo, deberá programar otra reunión con dicha organización.
- C. La organización CHRA revisará el paquete de precalificación e informará si el comprador de vivienda puede optar al 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 comunicándosele.

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.

Pasos restantes 5-11 para el Programa Move-in Ready

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 comenzará a trabajar con un profesional de bienes raíces para encontrar una propiedad adecuada de la lista de viviendas “Move-In Ready”:

- 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 www.phoenix.gov/nsphome para revisar la lista de las viviendas “Move-in Ready”. Las viviendas con precio también aparecen en el ARMLS (Servicio de Listado Múltiple Regional de Arizona) bajo el término “Phoenix Neighborhood Stabilization Program” (Programa de Estabilización de los Vecindarios) o “NSP” en la sección de Notas para Agentes de Bienes Raíces.
- C. Seleccione su vivienda y firme un contrato de compra con el socio promotor del NSP.
- D. Incluya los Addenda NSP y MIR llenos que se encuentran en la sección “Documents” (documentos) del listado del ARMLS y el contrato de compra.
- E. 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: Fannie Mae le ofrece a los compradores de vivienda 15 días para revisar los inventarios de viviendas con ejecuciones hipotecarias antes de que las agencias revisen las ofertas de los inversores y el HUD ofrece 10 días del mismo beneficio. Los agentes de bienes raíces deben inscribirse para trabajar con el HUD. Visite phoenix.gov/residents/stabilization/nsp/howtofind para acceder a sus enlaces y a los de los motores de búsqueda de propiedades de Freddie Mac.

PASO 7: 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:

Community Housing Resources of Arizona (CHRA)
4020 N. 20th St., Suite 220, Phoenix, AZ 85016
Teléfono: 602-631-9780 Fax: 602-631-9757

PASO 8: La organización CHRA realizará la “debida diligencia” de la Municipalidad, como sigue:

1. Organizará toda la información y documentos importantes.
2. Preparará las instrucciones relativas a los trámites finales para la compañía de títulos.

3. Revisará la Declaración Final del HUD y preparará los documentos del préstamo asistencial del NSP.

Consejo: *Los contratos de compra incompletos y la demora 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 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.

Consejo: *Los trámites finales toman entre 45 y 60 días aproximadamente desde que el contrato es aceptado, pero todo depende del tiempo que tarde el prestamista en enviarle la tasación y aval final de la primera hipoteca a la organización CHRA.*

PASO 10: 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: *Espera entre 3 y 5 días hábiles para que la Municipalidad apruebe y la compañía de títulos reciba los documentos relativos al préstamo del 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.

Pasos restantes 5-14 para el Programa de Mejoras para la Vivienda

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 socio municipal del NSPAZ se comunicará con el agente de bienes raíces del comprador para proporcionarle asistencia técnica con relación a la búsqueda de propiedades, oportunidades para ver viviendas antes que las agencias (“*first look*”) y los requisitos que debe tener la propiedad. El teléfono del NSPAZ es 602-953-8480.

- A. El comprador debe informar sus expectativas con relación al precio y pagos mensuales y entregarle una copia de la aprobación DU o CLA al agente de bienes raíces y al NSPAZ.
- B. El NSPAZ debe realizar una evaluación para identificar los requisitos de la propiedad del comprador.

PASO 7: El comprador de vivienda trabajará con su agente de bienes raíces para encontrar una propiedad y firmar un contrato con el vendedor. Revise el [Plano del área para el Programa de Mejoras para la Vivienda](#) para ver las áreas disponibles.

- A. Adjunte el [Addendum al Contrato de Compra del Comprador de Vivienda](#).
- B. 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: *Los trámites finales toman entre 45 y 60 días aproximadamente desde que el contrato es aceptado, pero todo depende del tiempo que tarde el prestamista en enviarle la tasación y aval final de la primera hipoteca a la organización CHRA.*

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:

*Community Housing Resources of Arizona (CHRA)
4020 20th St., Suite 220, Phoenix, AZ 85016
Teléfono: 602-631-9780 Fax: 602-631-9757*

PASO 9: El 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” 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: *Espera entre 5 y 10 días hábiles para que la Municipalidad 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.

PASO 14: El NSPAZ concluirá los trabajos de remodelación y coordinará con el comprador el momento en el que 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.



EQUAL HOUSING OPPORTUNITY * 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.
Newtown Community Development Corp. 511 W. University Blvd., Suite 4 Tempe, AZ 85281 www.newtowncdc.org	480-517-1589	Horario: 8 a.m. a 5 p.m. Lunes-viernes. Clases mensuales: 2 sábado, 8 a.m. – 5 p.m.

***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
---	----------------------



Neighborhood Stabilization Program
phoenix.gov/nsphome

Anexos específicos de cada Programa

Programa Move-in Ready

- Plano de ubicación de viviendas del Programa
- La lista de viviendas se encuentra en www.phoenix.gov/nsphome

Programa de Mejoras para la Vivienda

- Plano de la Municipalidad de Phoenix con el área en la que se presta ayuda para la compra de vivienda.
- Plano en el que se resaltan las áreas del Programa de Mejoras para la Vivienda.
- “¿Cómo encontrar una vivienda con ejecución hipotecaria?”



City of Phoenix



Neighborhood Stabilization Program
phoenix.gov/nsphome

Move-In Ready Program Available Inventory

Neighborhood Stabilization Program (602) 262-6602

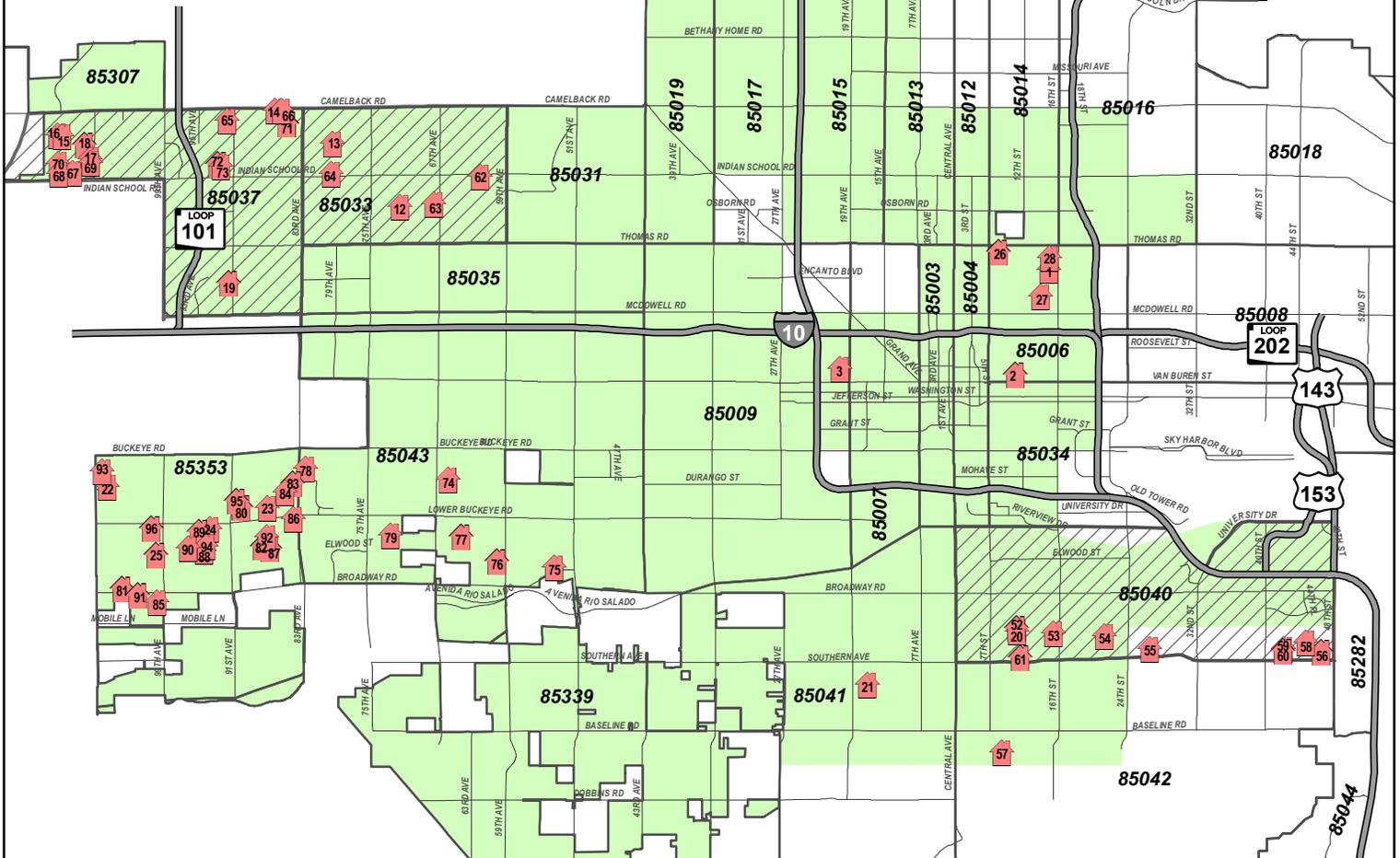
Neighborhood Stabilization Program (NSP)

-  Move-In Ready Special Interest Areas
-  Home Improvement Program Boundaries
-  Move-In Ready Inventory
-  Inventory List Map Number see attached inventory list

Data Source - Neighborhood Services Department (NSD) Programs 3
Note - Availability of properties subject to change

Move-In Ready Program

Limited selection of newly remodeled homes throughout Phoenix that feature sustainable energy-efficient systems, improved design finishes and enhanced curb appeal. The program offers helpful guidance throughout the process plus \$15,000 to use towards closing costs and down payment.



Neighborhood Services Department
Information Systems



Neighborhood Stabilization Program
phoenix.gov/nsphome

Su ventana hacia la propiedad de 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 10-15 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.

- 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).
- 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*.
- Agencias gubernamentales
 - HUD – Vivienda y Desarrollo Urbano - www.mcbreo.com
 - Freddie Mac* - www.homesteps.com
 - Fannie Mae* - www.homepath.com
- 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

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.