



**PROGRAMA DE ASISTENCIA PARA
COMPRADORES DE VIVIENDA DE
LANCASTER
REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD**

308 East King Street
Lancaster, PA 17602
Phone: (717) 397-5182
Fax: (717) 399-4127

June 1, 2024

Requisitos del Prestatario:

1. El prestatario y los co-prestatarios deben ser "compradores por primera vez" que no hayan sido propietarios de una vivienda en los últimos 3 años. Si un prestatario anteriormente poseía conjuntamente una vivienda con un excónyuge (y ahora está divorciado), debe ser retirado de la escritura anterior y liberado del pagaré y la hipoteca. El prestatario y los co-prestatarios no pueden tener un interés de propiedad en cualquier otro inmueble o negocio a menos que este negocio sea su principal fuente de ingresos. No se permiten co-prestatarios no ocupantes.
2. ***El prestatario y cualquier co-prestatario deben completar un Curso de Educación para Compradores de Vivienda aprobado por el HUD (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano) antes de entrar en un Acuerdo de Ventas.*** Hay una tarifa de matrícula no reembolsable de \$ 25,00 pagadera al momento de la inscripción por cada persona que se espera que complete el curso. La finalización del curso no garantiza la elegibilidad para el Préstamo para Compradores de vivienda o la disponibilidad de fondos. Los solicitantes que hayan completado el curso más de 2 años antes de la fecha del Acuerdo de Venta deberán repetir el mismo.
3. Tarifas y Costos Elegibles. A los participantes se les puede cobrar una tarifa razonable por la educación y el asesoramiento para compradores de vivienda. Los participantes deben proporcionar su certificado de culminación al finalizar todas las sesiones educativas requeridas. El cierre debe ocurrir dentro de los dos (2) años desde la fecha de emisión del certificado de culminación.
4. El prestatario y los co-prestatarios deben ocupar la vivienda como su residencia principal de forma permanente, durante todo el año dentro de los sesenta (60) días posteriores al cierre y tener la intención de permanecer en la vivienda durante al menos cinco años.
5. El prestatario y cualquier co-prestatario deben reunirse con un consejero de Vivienda calificado para una sesión de asesoramiento individual antes del acuerdo. El prestatario debe comunicarse con Tenfold Community Lending (Oficina de Lancaster) al 717-397-5182 para programar esta reunión.
6. La contribución requerida del prestatario debe ser con fondos verificables en depósito en la cuenta(s) del prestatario antes del cierre. Los prestatarios pueden retener una reserva de efectivo después del cierre de no más de \$ 7,500.00 y no menos del equivalente al pago PITI de un mes.
7. El ingreso familiar bruto proyectado, que se espera recibir durante los próximos 12 meses, no puede exceder los siguientes límites. Tenga en cuenta que los límites se basan en el total de miembros del hogar.

| | | | |
|-------------------|-----------|-------------------|-----------|
| 1 miembro | \$73,500 | 5 miembros | \$113,400 |
| 2 miembros | \$84,000 | 6 miembros | \$121,800 |
| 3 miembros | \$94,500 | 7 miembros | \$130,200 |
| 4 miembros | \$105,000 | 8 miembros | \$138,600 |

8. Se calcularán los ingresos para todos los "miembros adultos del hogar", incluidos el prestatario, los co-prestatarios, el cónyuge del prestatario o los co-prestatarios, y cualquier otro adulto mayor de 18 años que se espera resida en la vivienda. Si un prestatario está casado, pero separado, los ingresos del cónyuge pueden excluirse si la separación puede documentarse claramente mediante una solicitud de divorcio, una orden legal de manutención del cónyuge u otra evidencia convincente de que el prestatario ha mantenido una residencia separada durante al menos un año.
9. Para ser incluido como miembro del hogar, un menor o estudiante de tiempo completo debe ser dependiente legal de al menos uno de los miembros adultos del mismo y debe residir en la vivienda como su residencia principal.
10. Los ingresos de elegibilidad generalmente se determinarán en base al ingreso bruto recibido por todos los miembros del hogar, procedente de todas las fuentes de ingresos, en el período de las ocho (8) semanas inmediatamente anteriores a la fecha de la solicitud del préstamo primario, y proyectado para los próximos 12 meses. Tenfold Community Lending puede considerar métodos alternativos para determinar los ingresos de elegibilidad cuando se pueda demostrar claramente que los ingresos del miembro del hogar para este período no son representativos de su historial de ingresos típico.
11. Se requiere un puntaje de crédito medio mínimo de 620. Solo de manera individual, Tenfold Community Lending

puede considerar a su discreción, las solicitudes de prestatarios quienes tengan un puntaje de crédito menor de 620 pero que posean otros factores sólidos y compensatorios. Si un prestatario tiene menos de tres líneas comerciales abiertas (tradicionales), Tenfold Community Lending puede requerir documentación adicional satisfactoria de líneas comerciales no tradicionales. Póngase en contacto con Tenfold Community Lending (Oficina de Lancaster) para obtener información más específica.

12. Sin Puntaje de Crédito: se requiere un mínimo de tres líneas comerciales abiertas con un historial de pagos satisfactorio de 12 meses en el evento de que el prestatario no tenga un puntaje de crédito tradicional. Historial de pago de alquiler, servicios públicos, teléfono celular, seguro de auto (si se paga en cuotas mensuales), son ejemplos aceptables de estas líneas comerciales requeridas.
13. Tenfold Community Lending permitirá un máximo PITI ("FRONT END") proporción deuda-ingreso de hasta el 33% del ingreso bruto mensual del prestatario y un máximo ("BACK END") proporción deuda-ingreso total de hasta el 43% del ingreso bruto mensual del prestatario. Las proporciones deuda-ingreso se basan en el Método de Cálculo de Ingresos de Tenfold Community Lending.
14. **Si el prestatario excede las proporciones de 33/43, comuníquese con Tenfold Community Lending (Oficina de Lancaster) inmediatamente antes de tomar una Solicitud de préstamo para compradores de vivienda.** Solo de manera individual y a su sola discreción, Tenfold Community Lending puede considerar mayores proporciones deuda-ingreso si el prestatario tiene al menos dos de los siguientes factores compensatorios:
 - Tres meses de reservas de pagos PITI de sus propios fondos documentados en el momento de su solicitud de préstamo.
 - Puntaje de crédito de 700 o superior
 - Ahorro en los pagos mensuales de la vivienda (PITI vs. ALQUILER) de más de \$100
 - Historial laboral estable (es decir, al menos 2 años con el mismo empleador)
15. El prestatario y los co-prestatarios deben ser ciudadanos estadounidenses, extranjeros residentes permanentes o extranjeros residentes no permanentes con un Número de Seguro Social válido y elegibles para trabajar en los Estados Unidos que cumplan con los estándares de una fecha de autorización de 5 años a partir del día del acuerdo. Por favor, póngase en contacto con Tenfold Community Lending para requisitos específicos.
16. Inspección de la casa puede ser opcional para el prestatario. Si el prestatario opta por no participar en una inspección de toda la casa como parte del acuerdo de venta, se requerirá que el prestatario y el agente de compradores firmen un "Formulario de Inspección Visual" y el prestatario deberá proporcionar evidencia de una garantía de vivienda de dos años.
17. Se requerirá que los prestatarios y el agente del comprador completen y firmen un "Formulario de Inspección Visual" para aquellos que opten por no participar en la inspección de la casa.
18. Si se elige una casa entera como parte del acuerdo de venta ejecutado, la inspección debe ser completada por un inspector calificado. Si se elige una casa entera como parte del acuerdo de venta ejecutado, la inspección debe ser completada por un inspector calificado. Si se elige una casa entera como parte del acuerdo de venta ejecutado, la inspección debe ser completada por un inspector calificado. Si se elige una casa entera como parte del acuerdo de venta ejecutado, la inspección debe ser completada por un inspector calificado. Si se elige una casa entera como parte del acuerdo de venta ejecutado, la inspección debe ser completada por un inspector calificado. Si se elige una casa entera como parte del acuerdo de venta ejecutado, la inspección debe ser completada por un inspector calificado. El prestatario debe acompañar al inspector durante la inspección, todos los defectos mayores que afecten negativamente a la salud o seguridad de los habitantes deben ser corregidos antes del cierre como condición del préstamo. Se necesita una inspección final para confirmar que se han corregido los defectos.
19. Se requiere una inspección de **termitas** para **todos los préstamos de préstamos**

Parámetros del Préstamo:

El monto del préstamo para compradores de vivienda y los requisitos relacionados son los siguientes:

Condado de Lancaster:

| | |
|--|--|
| Monto Máximo del Préstamo: | <u>La asistencia no puede exceder el 8 por ciento del precio de venta.</u> |
| Aportación mínima de fondos propios del Prestatario: | 1% del precio de compra o un mínimo de \$1,000 (lo que sea mayor) |
| Hipoteca Primaria Mínima: | 90% LTV (Préstamo a valor) |
| Relación Máxima Combinada Préstamo a Valor: | 108% CLTV (Combinado préstamo a valor) |

El precio de compra no puede **superar los 229,000** dólares para viviendas existentes y **\$285,000 para propiedades de nueva construcción**. Los acuerdos de venta deben incluir un Anexo ejecutado de YHAP (Programa de Asistencia para el Comprador de Vivienda de Lancaster). Los fondos están sujetos a disponibilidad y se distribuirán como se indica en la Carta de compromiso.

El préstamo para compradores de vivienda se proporciona a un interés del 0% sin pagos mensuales requeridos. El reembolso prorrateado del préstamo será necesario a la venta o transferencia de la propiedad o en el caso de que el prestatario deje de ocupar la vivienda como su residencia principal dentro de los cinco años. El préstamo está garantizado por un segundo gravamen hipotecario y el Condado/Ciudad debe figurar como asegurado adicional en la póliza del Propietario de la vivienda.

La determinación del monto del préstamo para compradores de vivienda se basa en una evaluación de los costos aceptables requeridos para cerrar y la disponibilidad de fondos de otras fuentes, incluidos los activos líquidos en efectivo del prestatario, las donaciones, las contribuciones del vendedor y los ingresos de la hipoteca primaria. Los fondos del préstamo no se pueden usar para pagar las obligaciones de deuda actuales, ya que pueden ser necesarios para que el prestatario califique para el préstamo primario.

Las tarifas de registro son responsabilidad del prestatario y pueden incluirse en el monto del préstamo para el comprador de vivienda.

El prestatario que no tenga reservas PITI de 3 meses después del cierre debe asistir al curso de educación post venta para compradores de vivienda de Tenfold Community Lending dentro de los 6 meses a 12 meses posteriores al cierre. Este curso proporciona habilidades y consejos para que los participantes tengan la previsión para mantener con éxito sus viviendas y finanzas.

Requisitos de HOME (Programa) en el condado de Lancaster cuando el prestatario cumple con el 80% de ingreso:

- ✓ La propiedad que se va a comprar debe ser una residencia unifamiliar ubicada dentro del Condado o la Ciudad de Lancaster, ocupada por el vendedor, el comprador de vivienda o vacante durante 3 meses antes de la ejecución del acuerdo de venta. No se permiten unidades multifamiliares, y ningún inquilino puede ser desplazado debido a la transacción. Se aplican condiciones especiales a las viviendas ubicadas en una zona de inundación. Las viviendas prefabricadas pueden calificar siempre que el lote esté incluido en la compra, la vivienda esté sobre una base permanente y cumpla con las Normas de Construcción y Seguridad de Viviendas Prefabricadas de HUD (MHCSS).
- ✓ La propiedad debe estar en sistemas públicos de agua y alcantarillado.

| | | | |
|-------------------|----------|-------------------|-----------|
| 1 miembro | \$58,800 | 5 miembros | \$90,750 |
| 2 miembros | \$67,200 | 6 miembros | \$97,450 |
| 3 miembros | \$75,600 | 7 miembros | \$104,200 |
| 4 miembros | \$84,000 | 8 miembros | \$110,900 |

- ✓ Una inspección satisfactoria **de toda la casa** e **inspección de plagas de insectos que destruyen la madera** deben ser completadas por un inspector calificado. El comprador de la vivienda debe acompañar al inspector durante la inspección. Los defectos mayores deben ser corregidos como una condición del préstamo. Un defecto

importante es cualquier condición que afecte adversamente la salud o la seguridad de los habitantes.

- ✓ **Requisitos de Inspección del Condado/Ciudad:** Una inspección de los Estándares de Calidad de la Vivienda (HQS) será llevada a cabo en todas las viviendas por un Especialista/Inspector de Rehabilitación Certificado del Condado según lo requerido por HUD para la vivienda federal asistida.
- ✓ La propiedad debe cumplir con los Estándares mínimos de Calidad de la Vivienda.
- ✓ Si la vivienda fue construida antes de 1978, se requerirá que los compradores firmen una certificación de que han recibido una copia del aviso de HUD titulado "Proteja a Su Familia del Plomo en Su Vivienda"
- ✓ Dentro de las 48 horas de la inspección completada, el Especialista en Rehabilitación notificará al Administrador si la propiedad ha pasado o no la inspección. Si se requieren reparaciones, se incluirá una lista de deficiencias que muestre las reparaciones necesarias antes del acuerdo. El administrador entonces notificará a todas las partes involucradas en la transacción.
- ✓ Si la propiedad fue construida antes de 1978, y durante la inspección visual, se observa deterioro de la pintura por encima del nivel considerado intrascendente, el propietario tendrá la opción a su propio costo de estabilizar la pintura deteriorada mediante el empleo de trabajadores debidamente capacitados o supervisados utilizando Prácticas de Trabajo Seguras de Plomo y obtener el informe de limpieza de Pintura a Base de plomo requerido. De lo contrario, la propiedad se considerará no elegible para el programa.
- ✓ Si la propiedad fue construida después de 1978 y ha fallado la inspección debido a la pintura deteriorada o por cualquier otra razón, el Vendedor tendrá la oportunidad de auto corregir la condición.
- ✓ Cuando se completen todas las reparaciones, el Vendedor/Agente de Venta tendrá que programar una nueva inspección con el Especialista en Rehabilitación para verificar que el trabajo terminado es aceptable.
- ✓ No hay tarifas por la inspección primera o inicial, pero hay una tarifa de \$ 85.00 por la segunda inspección y las posteriores. La tarifa se le cobra al comprador o al vendedor y debe agregarse a la Divulgación Final de Cierre y cobrarse durante el acuerdo. Los cheques deben emitirse pagaderos al Condado de Lancaster o a la Ciudad de Lancaster, respectivamente.
- ✓ Si no pasa la inspección inicial o cualquier inspección posterior, puede ser necesario retrasar el acuerdo.

Los requisitos del programa están sujetos a cambios con aviso razonable.