



CITY OF SAN ANTONIO
**NEIGHBORHOOD & HOUSING
SERVICES DEPARTMENT**

**PROGRAMA DE INCENTIVO DE VIVIENDA
HOMEOWNERSHIP INCENTIVE PROGRAM
(HIP)**

Abril 2018



Introducción

HOME Investment Partneship Program (HOME) son fondos asignados por el Departamento de la Vivienda y el Desarrollo Urbano (HUD, siglas en inglés) a los gobiernos estatales y locales legibles para ampliar la oferta de vivienda decente, segura, sanitaria y asequible. (24CFR Part 92).

Neighborhood and Housing Services Department (NHSD) administra el Programa de Incentivo para Propietarios de Viviendas, un programa de ayuda con el pago inicial y gastos de cierre, provenientes de fondos de *HOME*. El Programa de Incentivo de Vivienda (siglas en inglés, **HIP**) son fondos federales disponibles para compradores de vivienda elegibles por primera vez. El programa **HIP** ofrece oportunidades de compra de vivienda para compradores de ingresos bajos a moderados.

Compradores con ingresos por debajo del 80% del ingreso medio del área (*AMI- Area Median Income, siglas en inglés*), puede calificar para un préstamo FHA 203B, VA o Convencional para financiar la compra de una vivienda de nueva construcción o existente. Sin embargo, algunos compradores de vivienda no pueden ahorrar el dinero necesario para el pago inicial y los costos de cierre que se requieren del prestamista.

La asistencia se proporcionará en forma de un 25% de préstamo perpetuo y un 75% del préstamo perdonable. Este préstamo es a 0% de interés y no se requieren pagos. El 25% del préstamo debe ser reembolsado si la propiedad cambia de titularidad, por refinanciar el préstamo o la muerte del propietario y el 75% del préstamo serán perdonados durante un período de 10 años con 1/10ma parte siendo perdonada cada año.

Los fondos de los préstamos están sujetos a disponibilidad.

Las aclaraciones sobre las políticas o las preguntas generales deben dirigirse a NHSD y al Coordinador del Préstamo de Vivienda al (210) 207-6459.

¿Quién califica para la asistencia?

Para ser elegible para participar en el Programa de Incentivos para Propietarios de Viviendas (**HIP**), los compradores deben cumplir con todos los siguientes criterios:

1. Debe ser compradores de vivienda por primera vez que compren su residencia principal.
2. El total de todas la fuentes de ingreso del hogar de los compradores de vivienda deben estar por debajo del 80% del ingreso medio del área (siglas en inglés *AMI- Area Median Income*) establecido cada año.
3. Debe ser un ciudadano de los Estados Unidos, un Extranjero Residente Permanente o un Extranjero Residente temporero con permiso para trabajar en los Estados Unidos.
4. El comprador debe completar un curso de educación para compradores de vivienda aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*HUD*).

5. El comprador no puede haber tenido una bancarrota en el Capítulo 7 en 5 años o una bancarrota en el Capítulo 13 en 2 años, previos a la búsqueda de la ayuda de *HIP*. Las relaciones de calificación de ingreso (ratios) son 30% en la relación de vivienda (*front end ratio*) y 41% en la Relación Deuda –Ingreso (*back-end ratio*)
6. El comprador debe presentar toda la documentación requerida, permitiendo que el personal de NHSD realice la determinación del préstamo.

¿Qué tipo de propiedad califica?

1. La propiedad a comprar debe estar ubicada dentro de los límites de la Ciudad de San Antonio.
2. Los límites máximos de precios de compra para viviendas existentes y casas nuevas son fijados anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (*HUD*).
3. Una unidad recién construida es una propiedad que recibió un certificado de ocupación dentro de un período de un año, antes del compromiso de los fondos de este programa. Las propiedades de nueva construcción deben cumplir con el Modelo de Código de Energía y la certificación deben ser enviados a NHSD por el desarrollador o el prestamista antes del cierre. Nueva construcciones también deben cumplir con la Ordenanza de Diseño Universal de la Ciudad de San Antonio.
4. La unidad debe contener espacios habitables adecuados. Los fondos del *HIP* se rigen por ciertas regulaciones federales para asegurar que los fondos no se utilicen para contribuir a las condiciones de vivienda sobrepobladas.
5. La condición de la propiedad deberá ser segura, decente y sanitaria. Se completará una revisión de la propiedad por parte del éste Programa antes de que se comprometan fondos de **HIP**.

Términos de la Asistencia

1. Los compradores de Vivienda deben ocupar la casa como su residencia principal y declarar la propiedad como su domicilio.
2. El comprador debe hacer un depósito de oferta mínimo de \$500. Este depósito de dinero debe estipularse en el Contrato de Compra (*Purchase Contract*) y en la Divulgación de Cierre (*CD-Closing Disclosure*). El depósito de dinero de \$500 no puede ser reembolsado en el cierre y debe ser listado en el *CD*.
3. Los compradores de vivienda deben calificar para un préstamo hipotecario de FHA, VA o Convencional de un prestamista hipotecario privado. El financiamiento por el dueño o los programas renta con opción a compra, no son elegibles para este programa.

4. Los fondos del **HIP** fluctúan entre \$1,000 hasta \$12,000. La cantidad del **HIP** asignados variará en función de la necesidad financiera del comprador.
5. El préstamo de **HIP** será en la forma de un préstamo perdonable y un préstamo perpetuo. El 25% del préstamo será un préstamo perpetuo, al 0% de interés y será adeudado a la Ciudad de San Antonio de ocurrir cambio de titularidad, el refinanciamiento del préstamo o la muerte del propietario. 75% del préstamo será perdonado durante un período de 10 años con 1/10ma parte perdonado cada año.
6. El comprador puede iniciar el reembolso del 25% de préstamo perpetuo, haciendo arreglos con la Ciudad de San Antonio.

Procesamiento General del Préstamo

Al recibir la documentación "aprobado por el crédito" de un prestamista hipotecario, NHSD comienza a procesar la solicitud de asistencia. Los expedientes se procesan primero en llegar - primero en procesar. A continuación se describen los pasos generales de procesamiento:

1. El expediente de préstamo del prestamista es recibido y registrado.
2. Si fondos para el préstamo están disponibles, el expediente será asignado a un Oficial de Préstamo de NHSD.
3. Los documentos son revisados para asegurar la integridad, exactitud y elegibilidad.
4. El Oficial de Préstamo de NHSD calificará tanto la propiedad sujeto como el comprador basado en las pautas publicadas y analizará el préstamo para asignar el monto de préstamo apropiado.
5. El Oficial de Préstamo de NHSD aprobará el préstamo, y le proporcionará al prestamista una carta de compromiso de préstamo.
6. Después de que el prestamista apruebe el segundo préstamo de gravamen, NHSD presentará una solicitud para generar un cheque y suministro de fondos. Proveerá el cheque directamente a la Compañía de Título que será utilizada en el cierre de la transacción.
7. Una vez que el préstamo haya sido financiado, el oficial de préstamo de NHSD completará el expediente del préstamo y retendrá los documentos del préstamo.

Neighborhood & Housing Services Department
1400 S. Flores, San Antonio, Texas 78204
(210) 207-5408
www.sanantonio.gov/NHSD