



Departamento de Servicios Humanos y Veteranos del Condado de Lee
PROGRAMA DE AYUDA PARA EL PAGO INICIAL DE SHIP

1. El programa de ayuda para el pago inicial de **SHIP** proporciona ayuda para realizar los pagos iniciales y/o costos de liquidación a aquellas personas que califiquen. El condado de Lee determinará el monto mínimo de ayuda con base en la necesidad existente.

El monto total hipotecado, incluyendo los préstamos de pago diferido (como los de SHIP) no puede exceder el valor del avalúo más los costos razonables de cierre.

La vivienda a ser comprada debe estar valuada al precio de venta o por encima, con el fin de calificar para la asistencia. Si no se utilizan todos los fondos aprobados, el monto mínimo restante se aplicará como una reducción del capital de la primera hipoteca del comprador al momento del cierre. El **comprador no puede recibir ningún monto en efectivo**, ni siquiera el reembolso de ningún monto pagado hacia el depósito en garantía, costos de solicitud, avalúo, etc.

Algunos costos que no son elegibles son:

- ✓ pagos de deudas en cobro
- ✓ costos por inspección de vivienda
- ✓ reparaciones de vivienda

Podemos cubrir otros costos de cierre razonables y prepagados incluyendo intereses prepagados, impuestos y garantías de seguro, puntos de descuento (conforme sea necesario, para calificar para el programa), honorarios de corredores de hipoteca, primas de seguro de propietarios y por inundación, etc.

2. El comprador debe poder obtener un compromiso por una primera hipoteca de una institución crediticia (30 años, tasa fija; que no sea hipoteca de tasa ajustable ni a corto plazo, ni hipotecas de globo y no se permiten penalizaciones por pago anticipado). Los impuestos de la propiedad y seguro del propietario deben custodiarse.
NOTA: NO se permiten coprestatarios que no sean habitantes ni cofirmantes. Cualquier prestatario que no aparezca en la hipoteca del condado de Lee y en la nota, no puede aparecer en la escritura.
3. Debe adquirir un hogar unifamiliar, condominio, vivienda modular aprobada por PUD o DCA en las áreas del condado de Lee que no sean incorporados, y Bonita Springs, Estero, Fort Myers Beach o Sanibel. Las personas que reciban los beneficios por Discapacidad del Seguro Social pueden comprar en cualquier parte del condado de Lee. **No** se permiten viviendas con dos pisos conectados (dúplex) ni casas con unidades separadas o unidas. Las casas con **piscinas en tierra o de cualquier otro tipo no están permitidas.**
4. La casa debe ser una construcción nueva o una unidad que nunca ha sido ocupada. La unidad debe tener al menos una entrada que tendrá una rampa o una entrada sin escalones. **EL PRECIO MÁXIMO POR COMPRA ES \$311,980.00 (a partir del 04/01/2021).**
5. **Establecemos una segunda hipoteca de quince (15) años sobre la propiedad a comprarse.** Se adeudará cero por ciento (0%) de interés y no se realizarán pagos mensuales. La segunda hipoteca es un préstamo no amortizable. El comprador debe estar de acuerdo en habitar la propiedad como su residencia principal y cumplir con la cláusula de exención de "homestead" durante los quince (15) años del período de la segunda hipoteca. Siempre y cuando la propiedad esté habitada como residencia principal por el período de quince años, se entregará un cumplimiento de hipoteca y la segunda hipoteca no tendrá que restituirse. Si durante el período de quince años la propiedad se vendiera, transfiriera, arrendara **o la primera hipoteca se refinanciara**, o bien, si el propietario no la habitara como se establece, entonces el monto total de la segunda hipoteca se convertirá en deuda y pagadero. Las solicitudes futuras para la subordinación se considerarán sobre una base de caso por caso. El monitoreo anual de las propiedades ocurrirá durante el período de la segunda hipoteca, incluyendo cheques de sitio al azar, para asegurar que las propiedades sigan siendo habitadas por los propietarios.

6. La vivienda del comprador debe cumplir con las directrices del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) para las familias con bajos ingresos y no debe exceder:

Directrices HUD con vigencia a partir del 18 de Abril de 2022			
Número de personas en el hogar	Máximo de ingresos anuales brutos del hogar	Número de personas en el hogar	Máximo de ingresos anuales brutos del hogar
1	\$45,050	5	\$69,450.
2	\$51,450	6	\$74,600
3	\$57,900	7	\$79,750
4	\$64,300	8	\$84,900

7. El comprador debe asistir a un **taller/clase de educación para compradores** certificado por el HUD y proporcionar al condado de Lee un certificado de haberlo completado. Puede comunicarse con una de las siguientes agencias para inscribirse en la clase:

- Lee County Housing Development Corporation
Teléfono: 239-275-5105
- Affordable Homeownership Foundation Inc.
Teléfono: 239-689-4944
- Habitat for Humanity of Lee & Hendry Counties
Teléfono: 239-652-1682
- Housing Authority of the City of Fort Myers
Teléfono: 239-344-3220

8. **El pago de la hipoteca debe ser asequible. La proporción anticipada es del 30%** (el pago total por la vivienda más los costos asociados con el propietario de la casa, si existieran, divididos por el ingreso bruto mensual). **La proporción sobre pagos es del 41%** (el pago total por la vivienda más los costos asociados con el propietario de la casa, si existieran, y otras deudas recurrentes como pagos de tarjeta de crédito, pagos por vehículos, préstamos estudiantiles, etc., divididos por el ingreso bruto mensual). Se pueden hacer excepciones según cada caso, usando factores de compensación. Usamos el ingreso de **todos los habitantes del hogar** para calcular la proporción entre la deuda y los ingresos.

9. Todos los activos se considerarán al momento de calcular el ingreso anual (Ej.: cuentas de cheques, de ahorros, cuentas de retiro IRA, 401(k), CD, seguros de vida por valor en efectivo, etc.)

10. La propiedad **debe pasar la inspección requerida por el HUD**. El inspector del Departamento de Servicios Humanos será quien realice la inspección. **NOTA: esta inspección NO es una inspección al hogar**. Le recomendamos a todos los compradores que obtengan una inspección del hogar. Si el comprador realiza esta inspección, debe enviar una copia al condado de Lee. Si el comprador del hogar realiza esta inspección, la casa todavía tendría que pasar por la inspección requerida por el HUD. **La vivienda debe respetar las directrices del HUD en cuanto a no superar la cantidad de personas que se permiten por dormitorio.**

11. **El prestamista solicita la ayuda del condado de Lee (en nombre del comprador de la vivienda)**. El prestamista llena un (1) formulario de referencia del prestamista, (2) incluye una solicitud DPA completada y (3) adjunta diferentes documentos solicitados que aparecen enumerados en el listado de solicitud de DPA, enviando el paquete al condado de Lee para su revisión. Los prestamistas deben tener en cuenta lo siguiente:

- a. Si la empresa del título elegida no es vendedora en el condado de Lee, entonces sume una semana más al proceso para su registro.
- b. El tiempo que se requiere para recibir un cheque del condado de Lee es de 2 a 2 1/2 semanas (además del tiempo de proceso de registro).
- c. Si la propiedad no pasa la inspección obligatoria del HUD, el proyecto no podrá financiarse.
- d. Cheques y paquetes de cierre estarán disponibles solo después de que el condado de Lee haya aprobado la divulgación de cierre.

12. Si tiene alguna pregunta o necesita más información, comuníquese con:

Diane de Guzman o Debbie Curran

Asesora Financiera de Vivienda

Lee County Department of Human Services

Teléfono: (239) 533-7953 o (239) 533-7938

Fax: (239) 533-7955

Correo electrónico: ddeguzman@leegov.com o

dcurran@leegov.com

Nuestra dirección postal es:

Lee County Department of Human Services

Attn: Diane de Guzman

P.O. Box 398

Fort Myers, FL 33902

Nuestra oficina está ubicada en:

2440 Thompson Street

Fort Myers, FL 33901

**LLAME PARA PREGUNTAR SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE FINANCIAMIENTO, PUES LOS
FONDOS DE ESTE PROGRAMA SON LIMITADOS.**

**Tenga en cuenta que parte de esta información puede estar sujeta a cambios
sin previo aviso.**

Visite nuestro nuevo sitio web para obtener actualizaciones:

<https://www.leegov.com/dhs/assistance/financiamiento>