



LONG ISLAND HOUSING PARTNERSHIP, INC.

## PROGRAMA DE VIVIENDA ASEQUIBLE PARA LA FUERZA LABORAL DE WILLOW WOOD AT OVERTON PRESERVE

### DIRECTRICES FORMALES DE SOLICITUD

Por favor, lea cuidadosamente

#### I. Descripción del programa

Klar Realty Corp. (desarrollador), en cooperación con la Ciudad de Brookhaven y Long Island Housing Partnership, Inc. (LIHP), construirá nuevas viviendas asequibles en Coram, N.Y. LIHP será responsable de implementar y administrar el Programa como se describe a continuación.

#### Solicitud formal del programa

Los solicitantes deberán primero firmar un acuerdo de compra con el Desarrollador. El Desarrollador remitirá al solicitante a LIHP. Los solicitantes deberán presentar una **solicitud formal del programa** y los documentos de apoyo a Desarrollador. El Desarrollador le entregara los documentos requeridos a LIHP. LIHP llevará a cabo una revisión de elegibilidad para determinar si el solicitante cumple con todas las pautas del programa, incluyendo aquellas relacionadas con los ingresos y los bienes. Una carta de LIHP detallando la elegibilidad será enviada al solicitante y el Desarrollador después de que se haya completado una revisión completa de la Solicitud Formal del Programa. Un solicitante que se determine elegible para proceder con la compra de la casa a través del Programa.

Los solicitantes deben completar y devolver la Solicitud Formal del Programa y los documentos de apoyo a Desarrollador dentro del plazo asignado para completar la revisión de elegibilidad. De no hacerlo, podría poner en peligro el estado de elegibilidad del solicitante.

**La ejecución de un acuerdo de compra o la presentación y revisión de una solicitud formal del programa no garantiza la elegibilidad para el programa.**

#### II. Elegibilidad del programa

Para ser elegible para participar en el Programa, un solicitante debe ser un comprador de vivienda por primera vez, debe cumplir con todos los requisitos del programa según se describe en estas Pautas, incluidos los límites de ingresos, límites de activos, requisitos de contribución del comprador de vivienda y debe tener un historial de crédito aceptable según se define en las normas contenidas en estas pautas. Estas normas reflejan el objetivo de que la vivienda que se desarrolle sea asequible y sostenible para el comprador/propietario. Pautas de ingresos

Las unidades de condominio estarán disponibles para los hogares con ingresos que no excedan el 120% del ingreso medio del área para los condados de Nassau / Suffolk (AMI), según lo determinado el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD):

Ingreso máximo permitido al 120% de AMI:

Tamaño del hogar	Maximo Ingreso Anual del hogar <sup>1</sup>	Tamaño del hogar	Maximo Ingreso Anual del hogar <sup>1</sup>
1	\$ 109,100	5	\$168,350
2	\$ 124,700	6	\$180,800
3	\$ 140,300	7	\$193,300
4	\$ 155,900	8	\$205,750

Los límites de ingresos pueden ajustarse anualmente en función del ingreso medio del hogar en Nassau/Suffolk establecido por HUD.

<sup>1</sup>Incluye todos los ingresos: horas extras, bonos, pensiones, seguro social, distribuciones 401K, propinas, etc. El ingreso total del hogar menos las exclusiones permitidas no pueden exceder el máximo ingreso anual que se indica arriba para el tamaño de su hogar. Long Island Housing Partnership (LIHP) debe proyectar el ingreso que se recibirá para el próximo período de 12 meses. Se requerirán declaraciones de impuestos para todos los miembros del hogar cuyos ingresos se utilizarán como parte de la calificación de ingresos. Cualquier persona cuyos ingresos serán utilizados para calificar para el programa tendrá que firmar un formulario de liberación de impuestos "4506" para verificar sus declaraciones de impuestos con el Servicio de Impuestos Internos.

#### a) **Estándares de historial de crédito**

Los siguientes estándares de historial de crédito se analizarán junto con los límites de ingresos para determinar la elegibilidad del programa:

- Los solicitantes deben tener un buen patrón general de comportamiento crediticio, incluyendo un historial de pagos a tiempo de alquiler, préstamos para automóviles y prestamos a plazos, tarjetas de crédito y préstamos rotatorios como se describe a continuación. Si se ha mantenido un buen patrón de pago, los casos aislados de pagos atrasados o tardíos no pueden descalificar a un solicitante para la elegibilidad del programa.
  - El solicitante no debe haber estado atrasado en los pagos del alquiler en los últimos 12 meses.
  - Los pagos de los automóviles y préstamos a plazos no deben reflejar ningún pago atrasado en los últimos 24 meses.

Los pagos de los préstamos rotatorios o las tarjetas de crédito no deben tener ningún atrasado en los últimos 24 meses.
- Los solicitantes deben tener un historial de ingresos, crédito y empleo satisfactorio.
- Como mínimo, una bancarrota debe haber sido liquidada al menos tres años después de la fecha de solicitud de asistencia y de restablecimiento del crédito.
- Como mínimo, la venta por ejecución hipotecaria o la transferencia del título de propiedad en una escritura en lugar de la ejecución hipotecaria debe tener una antigüedad mínima de tres a cinco años a partir de la fecha de solicitud de asistencia.
- No puede tener cuentas pendientes de cobro o juicios.
- Como parte de la revisión del historial crediticio y de la capacidad hipotecaria, el LIHP utilizará el puntaje crediticio medio de todos los prestatarios de tres depósitos

crediticios nacionales. Como mínimo, este puntaje crediticio debe ser de al menos 580. (Los prestamistas pueden requerir puntuaciones de crédito más altas)

- Los estándares de crédito mencionados anteriormente son para determinar la elegibilidad del programa y no representan una aprobación hipotecaria. El solicitante es responsable de asegurar la aprobación de una hipoteca a través de una institución de préstamo responsable.

#### **b) Contribución del comprador de vivienda**

Los solicitantes, al momento de presentar la solicitud a Desarrollador, deben tener un mínimo del 3% del precio de venta subsidiado en cuentas de ahorro y/o cheques (no un regalo) o activos líquidos verificables de sus propios fondos para solicitar el pago inicial. **La cantidad requerida para el pago inicial del 3% debe mostrarse en los estados de cuenta bancarios más recientes enviados con la solicitud.** Los estados de cuenta bancarios enviados deben mostrar el nombre del banco, el nombre del titular de la cuenta y el número de cuenta con una lista detallada de las transacciones. Como mínimo, el solicitante debe tener entre el 5 y el 10% del precio de venta para el pago inicial y los gastos de cierre.

#### **c) Ciudadanía**

Cada persona que va a residir en el hogar debe ser un ciudadano estadounidense o un extranjero residente calificado. Para los propósitos de este programa, un extranjero residente calificado es un extranjero que ha sido admitido legalmente en los Estados Unidos para **residencia permanente** bajo la Ley de Inmigración y Nacionalidad.

### **III. Carta de regalo**

LIHP permitirá una carta de regalo de un miembro de la familia inmediata declarando que el dinero proporcionado es en forma de regalo y no tendrá que ser reembolsado. Esta carta debe ser firmada, notariada y presentada con la solicitud. Esta contribución de regalo no se puede utilizar para cumplir con el mínimo requerido del 3% de contribución de pago inicial del comprador de la vivienda.

### **IV. Requisito para el comprador de una casa por primera vez**

Este programa se limita a los compradores de vivienda por primera vez solo como se describe a continuación:

- Un hogar que no ha sido propietario de una vivienda durante el período de tres años inmediatamente anterior a la fecha de solicitud de asistencia se considera un comprador de vivienda por primera vez.
- Los solicitantes pueden ser propietarios de terrenos vacíos o de un tiempo compartido de vacaciones siempre y cuando no hayan recibido los beneficios de la deducción de los intereses de la hipoteca y/o de los impuestos sobre la propiedad durante los tres años anteriores a la fecha de la solicitud de asistencia.
- Los solicitantes que no tienen el título de propiedad de una vivienda pero que recibieron los beneficios de la deducción de intereses hipotecarios y/o la deducción de impuestos sobre la propiedad durante los tres años anteriores a la fecha de la solicitud no se consideran compradores de vivienda por primera vez.

## **V. Tipo de vivienda**

Las casas disponibles a través del Programa son condominios de nueva construcción. Las casas están ubicadas en 3550 Route 112, Coram, N.Y. **Tenga en cuenta que las casas se construirán en fases a lo largo del tiempo.**

## **VI. Precio de compra**

Se estima que el precio de compra de la vivienda sin subsidio es de \$339,000. Se dispone de subvenciones de hasta \$40,000, lo que eleva el precio de venta subsidiado a \$ 299,000. (Todas las subvenciones están sujetas a disponibilidad de financiación y aprobación final).

## **VII. Requisito de residencia**

Los solicitantes deben ocupar la propiedad como su residencia principal.

## **VIII. Restricciones a la reventa**

Habrán restricciones en la casa para mantener la asequibilidad en la futura reventa de la casa.

## **IX. Asesoramiento hipotecario previo a la compra**

Todos los solicitantes elegibles que cumplan con los requisitos de ingresos deben asistir a la asesoría hipotecaria previa a la compra de una vivienda. Los consejeros certificados a través de Long Island Housing Partnership (LIHP) llevarán a cabo el asesoramiento. El asesoramiento hipotecario es gratuito.

## **X. Capacidad hipotecaria**

Los solicitantes deben tener recursos y crédito adecuados para calificar para una hipoteca de vivienda. LIHP puede ayudar a los solicitantes calificados a asegurar una hipoteca. Sin embargo, es responsabilidad exclusiva del solicitante asegurar una hipoteca. Los solicitantes deben presentar a LIHP toda la documentación estándar requerida para el procesamiento de la hipoteca, incluyendo copias firmadas de los últimos tres años de sus Declaraciones de Impuestos Federales, formularios W-2, estados de cuenta 1099, cuatro (4) talones de pago consecutivos más recientes, dos (2) estados de cuenta bancarios de meses consecutivos más recientes (todas las páginas) y cuentas de inversión que muestren los activos necesarios para el pago inicial y los costos de cierre. Esta documentación es necesaria para todos los miembros del hogar de 18 años o más. Los solicitantes también deben tener un buen historial de crédito y un historial de ganancias estables.

LIHP llevará a cabo un análisis de la capacidad hipotecaria para evaluar la capacidad de un solicitante para obtener una hipoteca y para mantener la propiedad de la vivienda. Los factores que se considerarán en este análisis incluyen ingresos, empleo, pago inicial, historial de crédito y el cumplimiento de las directrices del programa.

Todos los préstamos para financiar la compra de la casa serán revisados para asegurarse de que cumplen con las pautas del programa.

## **XI. Asequibilidad**

Para comprar la casa, los solicitantes deben tener:

- a) Ingresos suficientes para pagar el pago mensual de la hipoteca, incluyendo el capital del préstamo, los intereses, los impuestos a la propiedad y las primas de seguro. Los solicitantes también deben tener fondos suficientes para un pago inicial y costos de cierre estimados en 5-10% del precio de venta; y
- b) La relación entre el costo total mensual de la vivienda, es decir, los pagos de la hipoteca, los impuestos sobre la propiedad, las primas de seguros y otras deudas (por ejemplo, tarjetas de crédito, pagos de automóviles, préstamos escolares, etc.) y los ingresos mensuales del hogar no puede superar el 45%.

La asequibilidad variará dependiendo de los ingresos, el precio de venta, los requisitos de seguro, las tasas de interés, los impuestos sobre la propiedad y el pago inicial del comprador.

## **XII. Restricciones**

Las hipotecas deben estar con una institución de préstamo reconocida. No se permiten los siguientes tipos de hipotecas:

1. Hipotecas privadas;
2. Préstamos "Sin Documentos", 100% de financiamiento y préstamos 80/20;
3. 203K Préstamos;
4. Préstamos con tasa de interés ajustable o sólo interés; y
5. Los co-prestatarios no ocupantes no están permitidos.

## **XIII. Política de limitación de activos**

Después de deducir el pago inicial y los costos de cierre estimados, cualquier hogar con activos líquidos netos de más del 25% del precio de venta sin subsidio, será referido al comité del programa específico. El comité examinará la situación económica completa del solicitante y otras posibles circunstancias atenuantes para determinar si podrían comprar una casa sin la ayuda. Si se determina que, debido a sus bienes, un hogar podría comprar una casa sin la asistencia y si no existen circunstancias atenuantes relevantes, se considerará que el hogar no es elegible para el programa de Long Island Housing Partnership al cual se aplicó.

## **XIV. Presentación de la solicitud formal**

Los hogares interesados en participar en el programa deben completar la solicitud formal del programa disponible de Desarrollador. Antes de enviar su solicitud, por favor asegúrese de leer los Directrices del Programa.

Solicitud formal y documentos requeridos serían disponible directamente del desarrollador de la siguiente manera:

**Willow Wood at Overton Preserve**  
**3550 Route 112**  
**Coram, NY 11727**  
**631-946-6200**  
**willowwood@klarhomes.com**

## **XV. Vivienda justa y no discriminación**

LIHP se compromete a promover la vivienda justa, la igualdad de oportunidades y la no discriminación en cumplimiento de todas las leyes federales, estatales y locales, incluyendo, pero no limitando, a la Ley de Vivienda Justa, enmendada por la Ley de Vivienda para Ancianos Americanos, la Ley de Americanos con Discapacidades, la Ley de Derechos Civiles y la Ley de Derechos Humanos del Estado de Nueva York y todas las Leyes de Vivienda Justa serán seguidas. El personal de LIHP está disponible para ayudar con la solicitud y responder a las preguntas sobre los requisitos de elegibilidad. En cumplimiento de esta política, LIHP no discriminará por motivos de raza, credo, color, origen nacional o étnico, sexo, orientación sexual, identidad de género, estado familiar, fuente de ingresos, religión, discapacidad, condición de veteranos, edad o cualquier otra base prohibida por la ley.

## **XVI. Conocimientos limitados de inglés**

Las solicitudes y las directrices del programa están disponibles en inglés y español y estarán disponibles en otros idiomas según lo solicitado. LIHP tomará medidas razonables para asegurar que las personas con Dominio Limitado del inglés (LEP) y las personas que necesitan asistencia o que tienen una capacidad limitada para hablar, leer o escribir inglés, tengan acceso significativo y una oportunidad igual para participar en el Programa. Los intérpretes, traductores y otras ayudas necesarias para cumplir con esta política se proporcionarán según sea razonablemente necesario. Si tiene alguna pregunta con respecto a las pautas, o necesita asistencia, incluyendo servicios de traducción y/o de interpretación oral, llame a LIHP al 631-435-4710 o comuníquese con LIHP al [info@lihp.org](mailto:info@lihp.org).

\*\*\*\*\*

**Descargo de responsabilidad:** Se entiende que esto no es una oferta y que los términos y condiciones pueden ser cambiados en cualquier momento por Long Island Housing Partnership, Inc. y sus afiliados. Se entiende además que los avisos de Long Island Housing Partnership, Inc. y sus Afiliados pueden hacerse de tal manera que Long Island Housing Partnership, Inc. y sus Afiliados puedan determinar, incluyendo solamente por medio de anuncios o correo electrónico. También se entiende que la entrada en la lotería no es una garantía de que usted cumpla con todos los requisitos del programa para comprar una casa.

**POR FAVOR, CONSERVE UNA COPIA DE ESTAS DIRECTRICES YA  
QUE CONTIENEN INFORMACIÓN IMPORTANTE SOBRE EL PROGRAMA.**