

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE LOS ANGELES

PROGRAMA DE ASISTENCIA DE COMPRA PARA COMPRADORES DE BAJOS RECURSOS

El Departamento de Vivienda de la Ciudad de Los Angeles (LAHD) ofrece prestamos de Asistencia de Compra a primeros compradores de bajos recursos y que desean comprar una casa en la Ciudad de Los Angeles. LAHD ofrece asistencia en la forma de un préstamo diferido (cuota inicial y costos de cierre) además de fondos para la rehabilitación de la propiedad (si la propiedad los necesita o requiere).

LAHD también provee fondos adicionales a través de la Iniciativa Sueño Americano (ADDI). Todos los aplicantes de bajos recursos son automáticamente considerados para fondos del ADDI. LAHD colabora con otras fuentes de asistencia para lograr que los que apliquen se conviertan en dueños de una casa.

LIMITES DEL PRESTAMO

- ❖ Máximo de \$90,000 para la asistencia de compra, la cuota inicial y los costos de cierre. (los fondos del préstamo pueden ser usados para cubrir los costos de cierre hasta un 4% del precio de la propiedad).
-
- ❖ Máximo de \$115,000 para la asistencia de compra con rehabilitación (si la propiedad necesita reparaciones; hasta \$90,000 para asistencia de compra y hasta \$25,000 para rehabilitación). La propiedad debe estar libre de pinturas con base de plomo y cumplir con el código y los estándares de la ciudad. LAHD inspeccionara todas aquellas propiedades que apliquen para este programa y determinara si rehabilitación o reparaciones son necesarias. Si reparaciones son requeridas los \$25,000 estarán disponibles para completar las reparaciones.

ADEMÁS

- ❖ Fondos de ADDI para asistencia de compra equivalente al seis por ciento (6%) del precio de compra o \$10,000 cualquiera que sea la cantidad mas alta.

REQUISITOS DEL PROGRAMA

- ❖ El aplicante debe ser primer comprador. La definición de primer comprador es el de una persona que no ha sido dueño de una propiedad en los últimos tres (3) años.
- ❖ Aplicante debe atender una clase de 8 o 12 horas de Educación para Compradores de Casas impartida por uno de los proveedores de educación aprobados por LAHD (vea la Lista de Proveedores).
- ❖ El ingreso anual de todos los miembros del hogar mayores de los 18 años debe estar por debajo de los límites que se muestran en la tabla siguiente.

LIMITE DE INGRESOS DEL 2006

Tamaño de La familia	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 personas	7 personas	8 personas
Ingreso Anual	\$41,450 o menos	\$47,350 o menos	\$53,300 o menos	\$59,200 o menos	\$63,950 o menos	\$68,650 o menos	\$73,400 o menos	\$78,150 o menos

(For larger household size limits, please contact LAHD)

TERMINOS DEL PRESTAMO

- ❖ Diferido. No pagos mensuales.
- ❖ Tasa de interés del Cero (0%) por ciento en la porción del préstamo de asistencia de compra
- ❖ La Plusvalía Compartida se aplica al préstamo de asistencia de compra y al ADDI. (Vea el ejemplo en la página de Plusvalía Compartida)
- ❖ Tres por ciento (3%) interés simple por año en la porción del préstamo de rehabilitación solamente.
- ❖ El préstamo se vence cuando la casa se vende, el título de la propiedad se transfiere o al final de 30 años en un solo pago.
- ❖ LAHD permite el refinanciamiento de la primera hipoteca bajo ciertas condiciones.

CUOTA INICIAL REQUERIDA

- ❖ Un mínimo del tres por ciento (3%) del precio de la propiedad es requerido como cuota inicial. Sin embargo, si el aplicante participa de una clase de educación para primeros compradores de 12 horas con uno de los educadores aprobados por LAHD, el aplicante puede contribuir tan solo el uno por ciento (1%) como cuota inicial.

PROPIEDADES ELEGIBLES

- ❖ Residencias unifamiliares de una unidad, incluyendo condominios y townhouses.)
- ❖ La propiedades deben de estar en la Ciudad de Los Angeles (Vea la lista de comunidades en la Ciudad de Los Angeles).
- ❖ Las propiedades deben ser ocupadas por los dueños como su residencia principal.

LIMITE DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

- ❖ Residencias Unifamiliares: \$ 530,100
- ❖ Condominios/Townhouses: \$ 399,000

COMO FUNCIONA ESTE PROGRAMA

LAHD provee Asistencia de Compra hasta un máximo de \$90,000. Los fondos del ADDI pueden ser de hasta una suma igual al seis por ciento (6%) del precio de compra. Los prestamos del LAHD provee la diferencia entre el precio de compra mas los costos de cierre (que pueden ser hasta un 4% del precio de la propiedad) y la cantidad del préstamo de la primera hipoteca mas la cuota inicial y otras fuentes de financiamiento.

EJEMPLO:

Precio de la casa:	\$ 400,000
Estimado Costos de Cierre:	<u>\$ 12,000</u>
Total Necesario para Comprar la casa:	<u>\$ 412,000</u>

FONDOS DISPONIBLES

Primera Hipoteca:	\$ 294,500
Enganche (1% del precio de la casa)	\$ 4,000
Préstamo ADDI (6% precio de la casa)	\$ 24,000
Préstamo de Asistencia de Compra	<u>\$ 90,000</u>
TOTAL FONDOS DISPONIBLES:	<u>\$ 412,000</u>

El total del préstamo de LAHD en el ejemplo anterior es de \$114,000 (\$24,000 mas \$90,000)

Los fondos de Rehabilitacion de LAHD pueden ser utilizados para cumplir con los estandares y codigos locales o eliminar los peligros de las pinturas con base de plomo.

Nota: El programa de Credito Hipotecario (MCC's estan disponibles para los participantes de este programa. Sin embargo los MCC no se podran usar si obtiene una primera hipoteca con CalHFA/LAHD MRB. Por favor mire la hoja de informacion de los MCC.

COMO EMPEZAR

Comience por llamar a uno de los prestamistas participantes para ser pre-calificado para un préstamo.