

**SERVICIOS HUMANOS Y PARA VETERANOS DEL CONDADO LEE**  
**PROGRAMA DE ASISTENCIA A COMPRADORES DE VIVIENDAS, DE CDBG**

1. El Programa de Asistencia a Compradores de Viviendas, financiado por una subvención de los Fondos Gratuitos Globales para el Desarrollo Comunitario (en inglés *Community Development Block Grant*, o CDBG), presta asistencia con el pago inicial a las personas que cumplen con los requisitos del programa. El condado Lee establece la cantidad mínima de asistencia. La intención del Programa de Asistencia a Compradores de Viviendas, de CDBG, es proveer la cantidad que se necesite, y no un subsidio fijo.

El condado Lee determina la cantidad de asistencia que se prestará, la cual puede alcanzar un máximo de un 50 % del pago inicial mínimo requerido por el prestamista. Es posible que se otorgue un subsidio adicional (si fuese necesario) para asegurar que el pago previsto de los costos de vivienda no supere el 35 % de los ingresos brutos del hogar. La asistencia prestada por el Programa de Asistencia a Compradores de Viviendas, de CDBG del condado Lee en ningún caso superará los \$75,000. El comprador será responsable del 50 % del pago inicial mínimo requerido por el prestamista MÁS los costos de cierre (estos pueden ser fondos del comprador, el depósito de garantía, fondos regalados, posiblemente a través de otro programa de asistencia para pagos iniciales o costos de cierre, o una contribución del vendedor). Si todos los fondos aprobados no se utilizan al cerrar la compra, la agencia tramitadora de títulos inmobiliarios está obligada a emitir un reembolso a favor de: Lee County BoCC, c/o Lee County Human and Veteran Services.

Para cumplir con los requisitos para recibir asistencia, la tasación de la vivienda que se esté comprando debe igualar o superar el precio de venta. Al **comprador de la vivienda no se le permite recibir fondos en efectivo al cerrar la compra por ninguna razón y LOS COSTOS DE CIERRE NO ESTÁN CUBIERTOS por este programa.**

2. El condado Lee no requiere un puntaje mínimo de crédito como condición para recibir asistencia del programa de CDBG.
3. El comprador de la vivienda debe poder obtener un compromiso para una primera hipoteca **nueva** (no una asunción de hipoteca) concedida por una institución prestamista (de 30 años, con tasa fija; no se permiten las hipotecas de tasa variable ni las que exigen un pago final significativamente mayor). Los impuestos a la propiedad y el seguro de vivienda se deben retener en fideicomiso. **NOTA: NO se permiten coprestatarios o avaladores que no piensen vivir en la vivienda. Todo prestatario que no figure en la hipoteca o pagaré del condado Lee no puede figurar en la escritura.**
4. La propiedad que se esté comprando debe ser una vivienda unifamiliar, condominio o unidad en un proyecto de desarrollo inmobiliario (PUD) en el **condado no incorporado de Lee, Florida.** Las viviendas móviles o prefabricadas, tipo dúplex, o aquellas con unidades habitables adicionales adosadas o no adosadas **no** cumplen con los requisitos del programa. Las viviendas con **piscinas a nivel de suelo de cualquier tipo no se permiten.**
5. La vivienda puede ser una vivienda existente o una nueva recién construida, que haya recibido su certificado de habitabilidad. **EL PRECIO MÁXIMO DE COMPRA ES \$380,000.**
6. La vivienda que se esté comprando debe: **estar actualmente habitada por el propietario, desocupada o habitada por el comprador.** En el momento en el que el comprador y el vendedor formalicen el contrato (y hasta el cierre de la compra), la vivienda no puede estar habitada por inquilinos que no estén comprando la propiedad.
7. Los miembros del hogar del comprador deben cumplir con las normas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) para los hogares de bajos ingresos:

<b>Normas del HUD en vigor a partir del 1 de mayo de 2024</b>			
Nro. de personas en la familia	Máximos ingresos brutos anuales del hogar	Nro. de personas en la familia	Máximos ingresos brutos anuales del hogar
1	\$52,450	5	\$80,900
2	\$59,950	6	\$86,900
3	\$67,400	7	\$92,850
4	\$74,900	8	\$98,850

8. El comprador de la vivienda debe asistir a una clase o taller educativo del HUD para compradores de viviendas y **entregar un certificado de cumplimiento al condado Lee**. La fecha de expedición del certificado no puede ser anterior a los 12 meses previos al día del cierre. Puede comunicarse con una de las siguientes agencias para matricularse en la clase:
- Lee County Housing Development Corporation  
Teléfono: 239-275-5105
  - Affordable Homeownership Foundation Inc.  
Teléfono: 239-689-4944
  - Housing Authority of the City of Fort Myers  
Teléfono: 239-344-3220
  - Habitat for Humanity of Lee & Hendry Counties  
Teléfono: 239-652-1682
9. El comprador de la vivienda no necesita ser comprador primerizo, pero **no puede ser propietario de ninguna otra vivienda al momento de entregar su solicitud**.
10. Las parejas casadas que viven por separado, o que piensen vivir por separado, **no cumplen con los requisitos** para recibir asistencia. **Todos los miembros del hogar deben ser ciudadanos de Estados Unidos o tener estado de residente permanente.**
11. **Nosotros tomamos una segunda hipoteca de cinco (5) años sobre la propiedad que se esté comprando.** Dicha hipoteca tiene una tasa de interés del cero por ciento (0 %) sin pagos mensuales. La segunda hipoteca es autoamortizable y se reduce a una tasa del 20 % por año. El comprador de la vivienda debe aceptar habitar la propiedad como su residencia principal y mantener una exención fiscal por estancia durante el plazo de cinco (5) años de la segunda hipoteca. Siempre y cuando la propiedad se habite como residencia principal con exención fiscal por estancia por el plazo de cinco años, se emitirá una satisfacción de hipoteca, y la segunda hipoteca no se tendrá que cancelar. Si durante el plazo de cinco años la propiedad se vende, se traspasa, se alquila **o la primera hipoteca se refinancia**, o el propietario deja de habitarla y se pierde la exención fiscal por estancia, en tales casos el saldo prorrateado de la segunda hipoteca vencerá y será pagadero. Solicitudes futuras de subordinación se considerarán caso por caso. Se lleva a cabo un monitoreo anual de propiedades durante el plazo de la segunda hipoteca, que incluye chequeos al azar de las propiedades para asegurar que siguen habitadas por sus propietarios.
12. **El pago de la hipoteca debe ser asequible. La relación costos-ingresos brutos (la relación inicial) máxima es del 35 %, (el pago total de los costos de la vivienda más las cuotas de la asociación de propietarios, si corresponden, dividido por los ingresos brutos mensuales **no puede** superar el 35 %). La relación final máxima es del 45 % (el pago total de los costos de la vivienda, más las cuotas de la asociación de propietarios, si corresponden, Y otras deudas recurrentes tales como los pagos de las tarjetas de crédito, pagos de préstamos automovilísticos, préstamos estudiantiles, etc. dividido por los ingresos brutos mensuales no puede superar el 45 %). **NO se hacen excepciones** a estas relaciones deuda-ingresos máximas. Utilizamos los ingresos (y las deudas) de **todos los habitantes del hogar** para calcular la relación deuda-ingresos. **También tomamos en cuenta, al calcular la relación deuda-ingresos, que los impuestos a la propiedad se basan en los impuestos correspondientes al año actual (los más recientes), independientemente del estado de la propiedad (salvo las viviendas recién construidas, en cual caso utilizamos la herramienta de estimación de impuestos disponible en el sitio web del tasador de propiedades).****
- Si después del pago inicial máximo y subsidio de asistencia hipotecaria permitido por el Programa de Asistencia a Compradores de Viviendas, de CDBG del condado Lee, las relaciones deuda-ingresos superan el 35 % (relación inicial) o el 45 % (relación final), se denegará la solicitud del comprador de la vivienda.**
13. Todos los bienes (de todos los miembros del hogar) se considerarán al calcular los ingresos anuales (esto es: cuentas corrientes y de ahorros, cuentas IRA, 401(k), CDs, seguros de vida con valor en efectivo, etc.).
14. La propiedad **debe pasar la inspección obligatoria del HUD**. El inspector del departamento de Servicios Humanos y para Veteranos del condado Lee lleva a cabo la inspección. **NOTA: Esta inspección NO es una inspección de la vivienda.** Animamos encarecidamente a todos los compradores de viviendas a obtener una inspección de su vivienda. Si un comprador obtiene una inspección de vivienda, se le debe enviar una copia al condado Lee. Si un comprador de vivienda obtiene una inspección de vivienda, ésta debe aun así pasar la inspección obligatoria del HUD. **La vivienda no debe exceder las normas del HUD respecto el número de personas permitidas por cuarto o dormitorio.**

15. **Si la vivienda que se está comprando se construyó ANTES DEL AÑO 1978**, el agente de préstamos hipotecarios o el comprador le proporcionará al condado Lee una inspección de pintura con plomo **realizada por un inspector certificado por el HUD o la Agencia de Protección Ambiental (EPA) o por un tasador certificado en riesgos de pintura con plomo** que indique que la vivienda está libre de peligros o riesgos por pintura con plomo. El comprador es responsable del costo de esta inspección. **La inspección no se debe ordenar hasta que se haya aprobado la solicitud de Asistencia a Compradores de Viviendas, de CDBG, y la propiedad haya pasado la inspección obligatoria del HUD del condado Lee.**
16. **El agente de préstamos hipotecarios solicita la asistencia del condado Lee (en nombre del comprador de la vivienda).** El agente de préstamos (1) completa el formulario de recomendación del prestamista, (2) incluye una solicitud rellena para recibir Asistencia a Compradores de Viviendas y (3) adjunta varios documentos requeridos según se detalla en la lista de control de la solicitud para recibir Asistencia a Compradores de Viviendas, y le envía el paquete al condado Lee para su evaluación. Los agentes de préstamos hipotecarios deben tener en cuenta lo siguiente:
- Si la agencia tramitadora de títulos inmobiliarios no figura en la lista de comerciantes del condado Lee, se debe agregar una semana al proceso de tramitación de la solicitud.
  - El tiempo necesario para recibir un cheque del condado Lee es de 2 a 2 y 1/2 semanas (además del tiempo de tramitación de la solicitud).
  - Si la propiedad no pasa la inspección obligatoria del HUD el proyecto no se puede financiar.
  - Los cheques y paquetes para el cierre se entregan solo después de que el condado Lee haya aprobado la Notificación de Cierre.

Si tiene cualquier pregunta o necesita más información, por favor comuníquese con:

**Debbie Curran**

Consejera de Financiamiento de Viviendas  
Servicios Humanos y para Veteranos, del condado Lee  
Teléfono: (239) 533-7938  
Fax: (239) 533-7955  
Correo electrónico: DCurran@leegov.com

**Nuestra dirección postal es:**

Lee County Human and Veteran Services  
Attn: Debbie Curran  
P.O. Box 398  
Fort Myers, FL 33902

**Nuestra oficina está ubicada en:**

2440 Thompson Street  
Fort Myers, FL 33901

**POR FAVOR LLAME PARA INFORMARSE SOBRE LA DISPONIBILIDAD DE LOS FONDOS DADO QUE ESTÁN LIMITADOS PARA ESTE PROGRAMA.**

**Por favor tome en cuenta que cierta información puede estar sujeta a cambios sin previo aviso.**

**Visite nuestro sitio web para actualizarse: <https://www.leegov.com/dhs/assistance/financiamiento>**

