



**DALLAS COUNTY HOME LOAN COUNSELING CENTER
PROGRAMA DE ASISTENCIA EN EL COSTO INICIAL (UPCAP)
CARTA INFORMATIVA – 07/01/2023**



El Programa UPCAP suministra un préstamo de pago diferido de hasta \$7500 para la cuota inicial, costo de cierre y costos pre pagados de los compradores de vivienda por primera vez.

Solicitudes: cualquier persona que desee recibir el préstamo de UPCAP debe solicitar un formulario de solicitud de UPCAP en nuestra oficina.

- Los solicitantes deben estar precalificados para recibir un préstamo hipotecario por parte de una institución crediticia.
- Las solicitudes deben ser enviadas por correo o entregadas en nuestra oficina por el comprador de la vivienda solamente.
- Las solicitudes deben ser entregadas con toda la documentación adicional requerida, como se detalla en la Hoja de Instrucción de la Solicitud. Las solicitudes incompletas no serán aceptadas.
- Solicitudes pueden ser presentadas antes o después de asistir a los Seminarios para Compradores de Vivienda.
- Se anima a los solicitantes a presentar solicitudes cuando reciba la aprobación de la hipoteca. Si un contrato de venta ha sido ejecutado, las solicitudes deberán ser presentadas inmediatamente.

La vivienda comprada con un préstamo de asistencia de UPCAP debe estar localizada en una de las doce ciudades participantes listadas a continuación o en áreas no incorporadas del Condado de Dallas:

Balch Springs	Coppell	Glenn Heights	Sachse
Cedar Hill	Duncanville	Hutchins	Seagoville
Cockrell Hill	Farmers Branch	Lancaster	Wilmer

Los préstamos de UPCAP están disponibles solamente para los compradores de vivienda por primera vez o para una persona que no haya poseído una vivienda en los últimos tres años. Las excepciones incluyen un padre o madre soltero/a o un ama de casa desplazada o una familia o individuo cuya residencia no cumple con los códigos de construcción locales y no puede regularizarse por menos del costo de construcción de una estructura

Límites de ingreso: el ingreso bruto anual del grupo familiar no puede exceder los siguientes límites de ingresos fijados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development Department, HUD):

Tamaño de familia:	1	2	3	4	5	6	7	8
Ingreso Máximo:	\$57,750	\$66,000	\$74,250	\$82,500	\$89,100	\$95,700	\$102,300	\$108,900

Requisitos de la propiedad:

- El precio máximo de compra es el HUD del Condado de Dallas/MSA límite de **\$318,000** dólares para las viviendas existentes y para la construcción de nuevas viviendas.
- Propiedades elegibles: propiedades de construcción nueva, propiedades existentes, condominios, casas unifamiliares en conjuntos residenciales, una unidad de un dúplex.
- Las propiedades, tanto su estructura como el lote, no pueden estar ubicadas en zonas de inundación, según los mapas de FEMA.
- Las propiedades deben ser desocupados o propietario ocupada. Inquilino ocupada propiedades deben haber estado vacante durante días antes de la ejecución de un contrato de venta. Sin embargo, un inquilino puede comprar la casa que están alquilando.
- El precio de compra de la vivienda no puede ser más que el valor tasado por la entidad crediticia.
- Las viviendas de HUD no son elegibles para el Programa UPCAP.
- Las ejecuciones hipotecarias bancarias y las ventas al descubierto pueden ser elegibles, según se determine caso por caso.
- Las propiedades construidas antes de 1978 deben pasar una evaluación visual de pintura con contenido de plomo, durante la inspección de la vivienda. Si se detecta la existencia de ese tipo de pintura, debe ser estabilizada por el vendedor.
- **Inspecciones a la propiedad:** todas las propiedades deben ser inspeccionadas por un inspector de viviendas de la “Lista de Inspectores de las Normas Mínimas de la Propiedad (Minimum Property Standards, MPS) en el Condado de Dallas”. No se aceptan inspecciones realizadas por otros inspectores. Se debe efectuar una inspección TREC, una inspección MPS y completar un informe de Texas de insectos que destruyen la madera.
- Todas las reparaciones requeridas por el inspector o la entidad crediticia deben ser hechas con anterioridad al cierre.

(UPCAP) CARTA INFORMATIVA – pagina 2

- Los contratos de ventas de inmuebles deben establecer que todas las reparaciones requeridas por la entidad crediticia o por el inspector se efectuarán con anterioridad al cierre.
- Una propiedad puede no ser elegible para el Programa UPCAP si se encuentran daños importantes en los cimientos, techo, sistemas eléctricos o de plomería o daños excesivos de otra naturaleza.
- La inspección debe ser pagada por el comprador en el momento de la inspección.

• **Financiación:**

- El solicitante debe haber recibido una carta de precalificación del que le otorga la hipoteca.
- El comprador debe tener un historial crediticio aceptable y reunir las condiciones para un crédito hipotecario a interés fijo con una institución de préstamo. No se aceptan los préstamos de alto riesgo, los préstamos hipotecarios de tasa ajustable (Adjustable Rate Mortgage, ARM), la financiación del propietario, los contratos de conversión de título y los préstamos en los que solo se paga el interés.
- Las comisiones y cargos de la entidad crediticia no pueden superar los \$2500.
- La proporción del gasto en vivienda del solicitante no puede exceder el 35 % del ingreso bruto mensual y la de endeudamiento no puede superar el 45 %.

• **Requisitos del prestatario:**

- Todos los clientes aprobados en UPCAP tendrán que asistir a la Serie de Seminarios para Compradores de Vivienda que dura 8 horas (3 clases) en el Centro de Asesoramiento sobre Préstamos para la Vivienda del Condado de Dallas.
- Para determinar el tamaño de la familia, se incluirán todas las personas que en ese momento vivan de manera permanente en el hogar. Todos los adultos del grupo familiar deben aparecer como co-solicitantes en la solicitud de UPCAP y cumplir con todos los lineamientos del Programa. En la solicitud de UPCAP se debe incluir como co-solicitante al cónyuge separado, pero no divorciado.
- Si los solicitantes tienen activos líquidos mayores de \$7,000.00 en el momento de la solicitud, el subsidio se reducirá un dólar por cada dólar de la cantidad que exceda los \$7,000.00. Los prestatarios discapacitados se evaluarán caso por caso.
- Los prestatarios deben ser ciudadanos estadounidenses, residentes permanentes o poseer una visa de trabajo vigente. Los residentes permanentes o las personas con visa de trabajo deben entregar en el Centro de Asesoramiento sobre Préstamos para la Vivienda (Home Loan Counseling Center, **HLCC**) una copia de ambos lados de los documentos de inmigración vigentes.
- Ningún miembro del grupo familiar deberá poseer ningún inmueble mejorado que sea o pueda ser usado con propósitos de residencia, incluidas las casas prefabricadas con cimiento fijo permanente.
- Al momento del cierre se debe hacer un mínimo de \$1,000 o el 1 % del precio de compra, lo que sea mayor, de los recursos propios del solicitante. Arras, cargo por opción, cuota de tasación, tasa de inspección, dinero en efectivo, debido al cierre y cualquier remunerado fuera de los gastos de cierre serán todos acreditado al requisito de inversión mínima del solicitante.
- **Requisitos de ocupación:** El Condado de Dallas presentará un segundo gravamen sobre la propiedad por el monto del préstamo del UPCAP, durante un período de cinco años. El comprador debe vivir en la propiedad durante cinco años como su única residencia primaria. El gravamen será liberado una vez que se cumpla el plazo de 5 años. Si el comprador vende, alquila, transfiere el título de la propiedad a alguna otra persona, o es embargado durante el período de 5 años, se requerirá un Procedimiento de Devolución y Liberación.
- **Refinanciación:** Durante el período de residencia de cinco años, un recipiente de UPCAP puede refinanciar solo para un mejor interés y plazo. Préstamos con garantía hipotecaria y préstamos de Devolución de dinero no están permitidos. El procedimiento de devolución y liberación se realiza si se hace este tipo de refinanciamiento.