



MEMORÁNDUM DE ACUERDO DE PRESTAMISTAS **Año fiscal 2024/2025**

En su participación en el Programa de Asistencia con el Pago Inicial de la ciudad de Concord, la entidad prestamista abajo firmante debe cumplir con los siguientes términos:

1. Las pautas de suscripción de la entidad prestamista (en adelante, el “Prestamista”) deben cumplir con los términos y condiciones establecidos en las Pautas de procedimiento del Programa de Asistencia para la Adquisición de Viviendas de la ciudad de Concord (en adelante, la “Ciudad”) (en adelante, las “Pautas”), que se adjuntan al presente y se incorporan por referencia como anexo A, previa aprobación de la Ciudad. Todos los documentos de aprobación del Prestamista requerirán una firma electrónica verificada.
2. El Prestamista debe contar con la aprobación del Programa de la FHA del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) o del Programa de la Agencia de Financiación de la Vivienda de Carolina del Norte (NCHFA), según lo verificado por la búsqueda en listas en línea en el momento de la solicitud.
3. El Prestamista debe derivar al Prestatario a una agencia de asesoramiento en materia de vivienda certificada por el HUD para verificar su elegibilidad y evaluar su preparación para convertirse en propietario **ANTES** de que el Prestatario celebre un contrato de compraventa de una vivienda y **ANTES** de que el Prestamista fije la tasa de la primera hipoteca para el Prestatario. Además, antes de que el Prestatario formalice la oferta de compra y contrato o la carta de preaprobación del Prestamista, se debe completar una sesión individual de asesoramiento y formación en análisis financiero impartida por una agencia de asesoramiento/asesor de vivienda certificado por el HUD (la sesión debe ser de 2 horas como mínimo) y se debe obtener un certificado, tal y como se describe en el punto 22 del Anexo A. La formación adicional obligatoria de 2 horas puede completarse antes de la aprobación final de elegibilidad del programa mediante una carta de compromiso.
4. Los Prestamistas deben facilitar tiempo suficiente para que la agencia de asesoramiento en materia de vivienda certificada por el HUD evalúe la preparación del comprador para adquirir una vivienda, le proporcione la formación y el asesoramiento necesarios, recopile los documentos pertinentes para suscribir el préstamo y revise las inspecciones de la vivienda que correspondan.
5. El Prestamista notificará inmediatamente a la Ciudad de cualquier cambio en una solicitud de préstamo activa que se relacione con los ingresos, la cantidad de personas por hogar o el estado civil del Prestatario antes del cierre de la transacción.

6. Según los procedimientos de suscripción del Prestamista, si el préstamo se cambia a un producto que no cumple con las Pautas, el Prestamista informará inmediatamente a la Ciudad para su aprobación antes de la aceptación del solicitante.
7. Los solicitantes podrán acceder a una lista de Prestamistas aprobados que hayan completado el Memorándum de acuerdo de la Ciudad. Esta lista se encuentra publicada en el sitio web de la Ciudad y en el servicio de solicitud en línea (Neighborly Software). Se considerará a todos los solicitantes según un sistema de primero en llegar, primero en calificar, con derecho de preferencia.
8. Una vez que se revise el paquete de préstamo del Prestamista, en caso de que este incumpla las Pautas, la Ciudad notificará al Prestamista de tal incumplimiento y se reserva el derecho de notificar al Prestatario para que seleccione a otro Prestamista patrocinador de la lista.
9. La Ciudad se reserva el derecho a introducir cambios en las Pautas, incluidas modificaciones o adiciones. Tras la recepción por parte del Prestamista de la notificación de la Ciudad en relación con un cambio previsto, el Prestamista deberá informar por escrito a la Ciudad en un plazo de diez (10) días hábiles si el cambio previsto afectará la capacidad del Prestamista para cumplir los términos. Si la Ciudad así lo ordena por escrito, el Prestamista suspenderá sus acciones a la espera de la decisión de la Ciudad de proceder con el cambio.
10. Tras la aprobación del evaluador del Prestamista, deberá presentarse a la Ciudad, en un plazo de diez (10) días hábiles, un paquete de préstamo que deberá incluir los siguientes elementos:
 - ✓ Carta de aprobación previa y condicional del Prestamista
 - ✓ Solicitud de hipoteca, 1003
 - ✓ Estimación de buena fe o estimación de préstamo
 - ✓ Tasación de la propiedad (incluidas fotografías)
 - ✓ Carta de aprobación del Prestamista
 - ✓ Informe de aprobación de las pautas de evaluación y Declaración jurada de vivienda asequible
 - ✓ Fecha y hora de cierre (aproximadas)
 - ✓ Agente de cierre o compañía de evaluación de títulos, incluidas las instrucciones de transferencia
 - ✓ Cláusula hipotecaria
 - ✓ Prueba de seguro contra riesgos, inundaciones y huracanes (si corresponde), en la que se indique el nombre de la Ciudad
11. La ciudad de Concord no aceptará la subordinación de su gravamen a uno privado solicitado por el Prestamista. En los casos en que se apliquen gravámenes gubernamentales superiores adicionales, previa notificación, la Ciudad se reservará el derecho de subordinar su gravamen hasta la cuarta posición como máximo.
12. La Ciudad requiere un mínimo de 45 días hábiles para procesar los fondos del Programa de Asistencia con el Pago Inicial desde la recepción inicial de la solicitud, ya sea por lo que indique el sello con fecha y hora o por la fecha de

presentación a través del sistema en línea. Además, la Ciudad también requiere un mínimo de cinco (5) días hábiles a fin de obtener fondos para el cierre desde el día en que el Prestatario del préstamo firma la certificación de ingresos del Programa de Asistencia con el Pago Inicial, el acuerdo de inspección, el acuerdo del programa HOME y los documentos hipotecarios requeridos, y el director de Desarrollo Comunitario formaliza el compromiso de la Ciudad.

13. Todos los documentos enumerados en la Carta de instrucciones del agente de cierre deben recibirse en un plazo de 15 días hábiles tras el cierre definitivo. Si no se cumple con este requisito, se someterá al Prestamista a un período de prueba de un año y se lo retirará de la lista de Prestamistas autorizados.
14. La Ciudad adoptará y exigirá como estrategia recomendada en el actual Plan de Acción Anual, y además identificada en el actual informe de Análisis de impedimentos, el Plan de Acción de Vivienda Justa para la Igualdad en las Disparidades de Préstamos. En este sentido, se les exigirá a todas las entidades prestamistas asociadas, como condición para participar en todos los programas de vivienda de la Ciudad, que presenten a la Ciudad una copia de su Informe anual de la Ley de Divulgación de Hipotecas (HMDA), en el que se comparan las decisiones de préstamos de la FHA y de alto riesgo clasificadas por raza/etnia.

Las partes celebraron y formalizaron el presente Memorándum de acuerdo en las fechas que figuran a continuación. La firma del Prestamista y la presentación al Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano de la Ciudad indica por la presente el compromiso del Prestamista de cumplir con los términos y condiciones establecidos en el presente documento. El Prestamista se considerará un Prestamista asociado al Programa de Asistencia con el Pago Inicial del Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano de la Ciudad.

EN CUANTO A LA ENTIDAD PRESTAMISTA:

Nombre de la entidad prestamista

Firma del representante autorizado

Fecha

Cargo

EN CUANTO A LA CIUDAD DE CONCORD:

Mary Powell-Carr
Responsable de Desarrollo Comunitario

Fecha



ANEXO A

PROGRAMA DE ASISTENCIA CON EL PAGO INICIAL DE LA VIVIENDA PAUTAS DE PROCEDIMIENTO PARA 2024/2025

1. El préstamo de la ciudad de Concord es una segunda hipoteca diferida al 0 %, subordinada a la posición de la primera hipoteca del prestamista (a menos que una subvención gubernamental adicional requiera una segunda posición). El saldo del préstamo y el período de asequibilidad se cumplirán a razón de un 20 % anual durante 5 años. Si se ha obtenido un subsidio adicional necesario para aprobar el préstamo que requiere una posición superior al derecho de retención de la ciudad de Concord, el prestamista debe notificar a la ciudad de Concord antes del cierre de la transacción.
2. La ciudad de Concord proporciona subsidios con base en un cálculo de necesidad hasta los siguientes límites máximos; para propiedades unifamiliares existentes y de nueva construcción, los Prestatarios aprobados con ingresos iguales o inferiores al 80 % del ingreso familiar medio del área metropolitana de Charlotte-Concord-Gastonia (NC, SC) de determinación de la FRM por el HUD, según su revisión anual y sujetos a la verificación a través del proceso de certificación de ingresos llevado a cabo por el personal de la Ciudad, pueden recibir un subsidio máximo de \$10,000.00.
3. Todos los otorgamientos están sujetos a la disponibilidad de fondos y se basan en el orden de llegada de las solicitudes. La intención de la Ciudad es gastar los fondos disponibles en un plazo de 90 días a partir de la aprobación.
4. El precio máximo de compra para el año fiscal 2024-2025 no excederá de \$332,000.00 para las propiedades existentes y, en el caso de las nuevas edificaciones, el precio máximo de compra será de \$350,000.00, según lo establecido por los límites de precios de venta de viviendas para propietarios de HOME y Housing Trust Fund, que se actualizan anualmente. Los precios de los valores de tasación deben ser iguales o superiores al precio de venta.
5. El(Los) prestatario(s) debe(n) calificar con base en la deuda y el ingreso bruto mensual de su hogar para un préstamo de un monto mínimo de \$50,000 a fin de ser considerado(s) para el programa de compradores de vivienda. Esta condición se identifica con una precalificación con condiciones de un prestamista aprobado por la ciudad de Concord o un certificado de preparación para la hipoteca de una agencia de asesoramiento en materia de vivienda certificada por el HUD.

6. El(Los) prestatario(s) aprobado(s) debe(n) aportar un mínimo de \$1,000.00 de fondos personales al precio de compra para esta transacción. Las pruebas de fondos de una cuenta aceptable incluyen cuentas de ahorro, certificados de depósito (CD), mercados monetarios y cuentas de jubilación. Las cuentas corrientes no son una fuente aceptable de fondos para el ahorro. Las fuentes de los clubes de ahorro (fondos de socios) son aceptables cuando se presenta documentación suficiente (es decir, el tesorero o banquero proporciona información bancaria relacionada con los fondos).
7. Restricción: activos líquidos. El(Los) prestatario(s) con activos líquidos superiores a \$20,000 no reúnen los requisitos para recibir asistencia con el pago inicial. Las cuentas IRA, de pensiones, 401k y otras cuentas de jubilación no líquidas no se incluirán en el cálculo de activos restringidos. El(Los) prestatario(s) que tengan ingresos fijos (seguridad social, discapacidad) como única fuente de ingresos para cumplir los requisitos de ingresos del prestamista podrán, previa solicitud por escrito, ser considerados para una exención.
8. Los prestamistas privados prestarán hasta el 97 % de la relación préstamo-valor (LTV) del valor de compra o tasación, lo que sea menor, con un préstamo combinado al valor (CLTV) del 105 %.
9. La primera hipoteca tendrá un plazo no superior a 30 años y tasa fija, y no se aplicarán penalizaciones por pago anticipado. Las hipotecas a tasa variable no reúnen los requisitos.
10. La primera hipoteca tendrá una tasa de interés fija uniforme y no podrá superar las tasas publicadas por la Agencia de Financiación de la Vivienda de Carolina del Norte (NCHFA). Los productos de préstamo que no estén restringidos por la Administración Federal de la Vivienda (FHA) o la NCHFA se considerarán caso por caso y deberán ser aprobados antes del otorgamiento del préstamo.
11. Las comisiones de apertura del préstamo no pueden superar el 1 % del importe del préstamo, y todas las comisiones del préstamo deben ser normales y no excesivas.
12. El total de los gastos “administrativos” (suscripción, financiación, tramitación del préstamo, preparación de documentos, revisión del préstamo, etc.) no puede superar el 1 % del importe del préstamo. Estas comisiones pueden identificarse como comisiones de apertura si el prestamista facilita una descripción de la comisión de apertura total antes del cierre de la transacción. En ningún momento la comisión de apertura incluirá los costos por comisiones de diferencial de rendimiento.
13. El seguro hipotecario no se cobrará salvo en circunstancias limitadas. * (Véase más abajo).
14. Los ratios recomendados de ingresos/endeudamiento serán de 32/45. Se aceptarán ratios mayores utilizando los factores compensatorios para prestatarios (pautas de la FHA) de la ciudad de Concord, tal y como se indica en el informe de aprobación de la suscripción. En todos los préstamos cuyos pagos hipotecarios estimados incluyan un PITI superior al 30 % de los ingresos totales de la unidad familiar, el prestamista y el(los) prestatario(s) deberán firmar una declaración jurada de

vivienda asequible. Véase el Informe de aprobación de las pautas de suscripción del Programa de Asistencia con el Pago Inicial adjunto.

15. No se prestará asistencia si el ratio de endeudamiento inicial es inferior al 22 % de los ingresos mensuales brutos de cumplimiento de la unidad familiar del(de los) prestatario(s).
16. El seguro contra riesgos para la propiedad, el seguro contra inundaciones, el seguro contra huracanes (si corresponde) y los impuestos sobre la propiedad deben depositarse en garantía y se exigen para todos los préstamos en cantidades suficientes para cubrir el interés del prestamista, así como el de la Ciudad. La página de declaración de seguro preliminar debe recibirse antes del cierre de la transacción con el nombre de la ciudad de Concord como prestamista hipotecario.
17. Las estructuras deben aprobar todas las inspecciones antes de la compra, incluidas, entre otras, las siguientes: termitas, tejado (si corresponde), electricidad, fontanería, calentador de agua, sistema de calefacción/refrigeración, estructura (si corresponde), ventanas y puertas. Las inspecciones deben presentarse en el momento de solicitar la asistencia. No se admiten depósitos en garantía para reparaciones. Se exigirá un informe de inspección mínima de vivienda de la ciudad de Concord (se proporciona copia) en todas las viviendas existentes. El vendedor debe subsanar todas las infracciones existentes del código de urbanismo antes del cierre. Todas las ofertas de compra y contratos formalizados que se presenten deben indicar los requisitos de inspección de la Ciudad o dar tiempo (5 días hábiles) para que el informe de inspección mínima de la vivienda de la Ciudad incluya las reparaciones requeridas durante el periodo de diligencia debida. En el caso de las nuevas edificaciones, debe entregarse una cédula de habitabilidad en el momento de la solicitud, y esta cédula debe expedirse en el plazo de un año a partir del cierre para ser aceptada.
18. Antes de la finalización del período de diligencia debida, el(los) prestatario(s) debe(n) adquirir una inspección de pintura a base de plomo a través de un informe completo de inspección de pintura a base de plomo certificado por la Agencia de Protección Medioambiental (EPA) y aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) para las propiedades existentes construidas antes de 1978. En el siguiente enlace, <https://schs.dph.ncdhhs.gov/lead/accredited.cfm>, encontrará una lista actualizada de los evaluadores de riesgos de Carolina del Norte. Si los compradores pagan el costo directo de dicha inspección (se requiere prueba), esto puede usarse para el requisito de contribución mínima aprobada del solicitante de \$1,000. El informe de pintura a base de plomo del prestamista o el informe de certificación de pintura a base de plomo del vendedor son aceptables si el informe fue realizado por una organización certificada por la EPA y aprobada por el HUD.
19. Los prestatarios no residentes que están a la espera de recibir una tarjeta verde pueden participar siempre que tengan un permiso de trabajo, dos años de empleo, dos años de residencia en Estados Unidos y dos años de crédito establecido. Asimismo, es posible que los prestatarios con asilo político (dependiendo del tipo de visado) sean elegibles.

20. Los prestatarios deben tener un historial crediticio que abarque un mínimo de dos años. Se aceptará un historial crediticio alternativo establecido mediante pagos durante un mínimo de 1 año en concepto de alquiler, teléfono, servicios públicos, etc., si el(los) prestatario(s) tiene(n) un historial crediticio limitado.
21. Se permiten concesiones del vendedor de hasta el 6 % del precio de venta para gastos de cierre y anticipos.
22. El(Los) prestatario(s) debe(n) recibir todos los servicios básicos descritos en el título 24 del CFR, artículo 214.300 (6)(b) y en los puntos A-E, que incluyen asesoramiento sobre vivienda, análisis de alternativas, plan de acción, análisis financiero y derivaciones. El asesoramiento en materia de vivienda debe abarcar al menos uno de los siguientes temas, y este se describe con más detalle en el capítulo indicado anteriormente: asesoramiento previo a la compra/compra de vivienda; resolución o prevención de la morosidad o falta de pago de la hipoteca; asesoramiento posterior a la compra cuando no hay morosidad (incluida la mejora de las condiciones de la hipoteca y de la vivienda); apoyo para encontrar, obtener o mantener la residencia en una vivienda alquilada; hipotecas inversas, y asesoramiento para personas sin hogar. Se exigirá la siguiente formación:
 - Antes de tramitar una carta de preaprobación de un prestamista, deben presentarse certificados fechados y aprobados del taller de 8 horas para compradores de vivienda del HUD. Todos los certificados del taller tienen una validez máxima de un año y deben estar dentro del año siguiente a la fecha de la oferta de compra y contrato plenamente formalizada. Se aceptan cursos en línea de una agencia certificada por el HUD, pero debe completarse una sesión educativa adicional de 4 horas.
 - Además, antes de la carta de preaprobación y la formalización de la oferta de compra y contrato, se requiere una sesión de análisis financiero individual de 2 horas como mínimo con un asesor en análisis financiero certificado por el HUD.
 - Puede realizarse cualquier curso adicional certificado virtual/en línea elegible que complete las 2 horas restantes y presentar certificados fechados como prueba antes de la aprobación final de elegibilidad del programa por medio del compromiso de la Ciudad.
23. El(Los) prestatario(s) no puede(n) haber sido propietario(s) de ningún tipo de una residencia principal durante un mínimo de 3 años antes de la solicitud, según la definición del HUD de lo que constituye un comprador de vivienda por primera vez, lo que se verificará con la evidencia de 3 años de declaraciones de impuestos federales firmadas. Si el prestatario utilizó la deducción estándar de los impuestos sobre la renta, se requerirá una declaración jurada ante notario. Quedan excluidas las casas móviles que no estén fijadas legalmente a un terreno y la titularidad de terrenos baldíos no edificables. De acuerdo con la parte 5 del título 24 del HUD, la propiedad heredada que no es la residencia principal del prestatario se calculará como un activo para la certificación de ingresos (en su totalidad o en parte sobre la base de los términos de la herencia) o, si la propiedad está siendo alquilada, el alquiler total o el alquiler de mercado proyectado (el que sea mayor) se incluirá en los ingresos totales para el hogar del prestatario.

24. Se debe contactar al(a los) prestatario(s) dentro de las 48 horas tras la recepción del paquete de solicitud del Programa de Asistencia con el Pago Inicial de la ciudad de Concord
25. De conformidad con los procedimientos de suscripción, si el préstamo se traslada a un producto de préstamo que no cumple con las pautas de la ciudad de Concord, el prestamista debe notificarlo al Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano de la ciudad de Concord para su aprobación antes de la aceptación del(de los) prestatario(s). Los préstamos que no cumplan con los requisitos quedarán excluidos de los fondos de asistencia para la compra.
26. Todos los documentos de la Ciudad que requieran la firma de un representante del prestamista a través de un sistema de firma electrónica deben usar únicamente un sello de firma verificada.

* Los puntos; las comisiones de apertura, tramitación y suscripción, y el seguro hipotecario SOLO pueden cobrarse en los siguientes casos:

- a. Si el(los) prestatario(s) solicita(n) una reducción de la tasa, se podrán cobrar puntos previa aprobación del Departamento de Planificación y Desarrollo Urbano de la ciudad de Concord.
- b. Si el(los) prestatario(s) solicita(n) financiación especial, como préstamos con bonos o de la FHA, se podrán cobrar los puntos y las comisiones aplicables según las pautas del programa. Todos los demás productos de préstamo que incorporen seguro hipotecario se aprobarán caso por caso.
- c. Si el prestamista participa en el Programa de Préstamos de la Agencia de Financiación de la Vivienda de Carolina del Norte y el(los) prestatario(s) solicita(n) esta financiación para reducir su tipo de interés, aumentar los ratios, etc., se podrán cobrar todas las comisiones aplicables de conformidad con las pautas del Programa de Préstamos de la Agencia de Financiación de la Vivienda de Carolina del Norte.