



MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO **Ejercicio fiscal 2021/2022**

Para participar en el Programa de Asistencia para el Pago Inicial de la Ciudad de Concord, la Institución de Préstamo abajo firmante debe cumplir con los siguientes términos:

1. Las pautas de suscripción de la Institución Prestamista (en adelante, el "Prestamista") deben cumplir con los términos y condiciones establecidos en las Pautas de Procedimiento del Programa de Asistencia para la Propiedad de Vivienda de la Ciudad de Concord (en adelante, la "Ciudad") (en lo sucesivo, las "Pautas") como se adjuntan e incorporan al presente por referencia como "Anexo A" con la aprobación de la Ciudad.
2. Se requiere que el prestamista esté aprobado por el Programa FHA del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) y/o el Programa de la Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Carolina del Norte (NCHFA) según lo verifique la búsqueda de lista en línea al momento de la solicitud.
3. El prestamista debe verificar que los cursos de educación para compradores de vivienda certificados por HUD se completen antes de que el prestatario ejecute la oferta de compra y el contrato. Esto incluye en el momento de la solicitud inicial de la carta de aprobación previa.
4. El prestamista notificará inmediatamente a la ciudad con respecto a cualquier cambio en una solicitud de préstamo activa que se relacione con los ingresos, el número de personas por hogar y/o el estado civil del prestatario antes del cierre.
5. Tras los procedimientos de suscripción del Prestamista, si el préstamo se traslada a un producto que no cumple con las Directrices, el Prestamista informará inmediatamente a la Ciudad para su aprobación previa aceptación del solicitante.
6. Los solicitantes tendrán acceso a una lista de prestamistas aprobados, tal como se publica en el sitio web de la Ciudad y el servicio de solicitud en línea (Software de Neighborly) que han completado el Memorando de Entendimiento de la Ciudad. Se considera que todos los solicitantes están listos por orden de llegada, con derecho de primer rechazo.
7. Tras la revisión del paquete de préstamo del Prestamista, si el Prestamista no cumple con las Pautas, la Ciudad notificará al Prestamista de dicho incumplimiento y se reserva el derecho de notificar al Prestatario(s) para seleccionar otro Prestamista patrocinador de la lista.
8. La Ciudad se reserva el derecho de realizar cambios en las Pautas, incluidas las modificaciones o adiciones a las mismas. Una vez que el Prestamista reciba la notificación de la Ciudad de un cambio contemplado, el Prestamista informará por escrito a la Ciudad dentro de los diez (10) días hábiles si el cambio contemplado afectará la capacidad del Prestamista para cumplir con los términos. Si la Ciudad así lo ordena por escrito, el Prestamista suspenderá sus acciones en espera de la decisión de la Ciudad de proceder con el cambio.
9. Tras la aprobación del suscriptor del Prestamista, se debe enviar un paquete de préstamo a la Ciudad dentro de los diez (10) días hábiles y debe 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 (incluyendo fotografías)
 - ✓ Carta de aprobación del prestamista
 - ✓ Informe de Aprobación de Lineamientos de Suscripción
 - ✓ Fecha y hora de cierre (aproximado)
 - ✓ Agente de cierre o compañía de títulos, incluidas las instrucciones de transferencia
 - ✓ Cláusula hipotecaria
 - ✓ Comprobante de seguro contra riesgos, inundaciones y tormentas de viento (si corresponde) con la lista de la ciudad
 - ✓ La ciudad de Concord debe figurar como el segundo (2º) titular de la hipoteca
10. La ciudad requiere un mínimo de 45 días hábiles para procesar los fondos de asistencia para el pago inicial desde el recibo inicial de la solicitud, ya sea por fecha y hora o fecha de envío a través del sistema en línea. Además, la Ciudad también requiere un mínimo de 5 días hábiles para obtener los fondos para cerrar desde el día en que el/los Prestatario(s) del préstamo firman la Certificación de Ingresos del Programa de Asistencia para el Pago Inicial, el Acuerdo de Inspección, el Acuerdo HOME, los documentos hipotecarios requeridos y el compromiso final es ejecutado por el Gerente de Desarrollo Comunitario.
11. Todos los documentos enumerados en la Carta de instrucciones del agente de cierre deben recibirse dentro de los 15 días hábiles posteriores al cierre final. El incumplimiento de esta solicitud pondrá al prestamista en un período de prueba de un año y será eliminado de la lista de prestamistas aprobados.
12. La ciudad adoptará y exigirá como estrategia recomendada en el plan de acción de un año e identificado además en el informe actual de Análisis de impedimentos, el Plan de acción de vivienda justa para disparidades de préstamo justas e equitativas, para exigir a todas las instituciones de crédito asociadas que presenten a La Ciudad una copia de su Informe anual de la Ley de Divulgación de Hipotecas Hipotecarias (HMDA) que compara las decisiones de préstamos de la FHA y de alto riesgo clasificadas por raza/origen étnico para participar en todos los programas de Vivienda de la Ciudad.

Las partes del presente han hecho y ejecutado este Memorando de Entendimiento en las fechas respectivas a continuación. La firma del Prestamista y la presentación de al Departamento de Planificación y Desarrollo de Vecindarios de la Ciudad indica el compromiso del Prestamista de cumplir con los términos y condiciones contenidos en este documento. El Prestamista será considerado un Prestamista Asociado al Programa de Asistencia para el Pago Inicial del Departamento de Planificación y Desarrollo de Vecindarios de la Ciudad.

EN CUANTO A LA INSTITUCIÓN PRESTAMISTA:

Name of Lender

Firma del Representante Autorizado

Fecha

Título

EN CUANTO A LA CIUDAD DE Concord:

Mary Powell-Carr,
Gerente de Desarrollo Comunitario

Fecha



ANEXO "A"

PROGRAMA DE ASISTENCIA PARA EL PAGO INICIAL 2021/2022 PROCEDURE GUIDELINES

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 un subsidio gubernamental adicional requiera una segunda posición). El saldo del préstamo y el período de asequibilidad satisfarán a una tasa del 20 % anual durante 5 años. Si se ha asegurado un subsidio adicional y se necesita para aprobar el préstamo que requiere una posición más alta que el gravamen de la Ciudad de Concord, el Prestamista debe notificar a la Ciudad de Concord antes del cierre.
2. La Ciudad de Concord proporciona subsidio basado en un cálculo de necesidad hasta los siguientes límites máximos; para propiedades unifamiliares de construcción nueva y existentes, prestatario(s) aprobado(s) con ingresos que caen en o por debajo del 80 % del ingreso familiar promedio del área metropolitana FMR de Charlotte-Concord-Gastonia, NC SC HUD, revisado anualmente y verificado a través de la certificación de ingresos proceso por parte del personal de la Ciudad, puede recibir un subsidio máximo de \$7,500.00.
3. Todos los compromisos están sujetos a la disponibilidad de fondos y se basan en el principio de "primero en llegar, primero en ser atendido". Es la intención de la Ciudad gastar los fondos disponibles dentro de los 90 días posteriores al compromiso.
4. El precio de compra máximo para el año fiscal 2020 no deberá exceder \$227,000.00 y un valor de tasación de \$238,000.00 con propiedades existentes y para construcciones nuevas el precio de compra máximo de \$243,000.00 y un valor de tasación de \$256,000.00 según lo establecido por los Límites de Precio de Venta de Propiedad de Vivienda del Fondo Fiduciario de Vivienda y Vivienda actualizados anualmente.
5. Los prestatarios deben calificar en función de su ingreso familiar bruto mensual y deuda por un monto mínimo de préstamo de \$50,000 para ser considerados para el programa de compradores de vivienda según lo identificado por una precalificación con condiciones de un prestamista aprobado por la ciudad de Concord o una hipoteca. Certificado Ready de una agencia de asesoría de vivienda certificada por HUD.
6. Los Prestatarios aprobados deben contribuir con un mínimo de \$1,000.00 hacia el precio de compra, de fondos personales para la compra. Prueba de fondos dentro de una cuenta aceptable incluye; ahorros, 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 suficiente documentación (es decir, el tesorero o el banquero proporciona información bancaria relacionada con los fondos).

7. Los Prestatarios aprobados deben contribuir con un mínimo de \$1,000.00 hacia el precio de compra, de fondos personales para la compra. Prueba de fondos dentro de una cuenta aceptable incluye; ahorros, 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 suficiente documentación (es decir, el tesorero o el banquero proporciona información bancaria relacionada con los fondos).
8. Los prestamistas privados prestarán hasta el 97% LTV de la compra o el valor de tasación, el que sea menor con un CLTV del 105%.
9. La primera hipoteca será por un plazo no superior a 30 años, a tipos fijos y sin penalización por amortización anticipada. Las hipotecas de tasa ajustable no son elegibles.
10. La primera hipoteca tendrá una tasa de interés fija uniforme y no podrá exceder las tasas publicadas por la NCHFA. Los productos de préstamo que no estén restringidos por la FHA o la NCHFA se considerarán caso por caso y deberán aprobarse antes del compromiso del préstamo.
11. Las tarifas de originación del préstamo no pueden exceder el 1% del monto del préstamo, y todas las tarifas del préstamo deben ser normales y no excesivas.
12. Las tarifas "administrativas" totales (suscripción, financiamiento, procesamiento de préstamos, preparación de documentos, revisión de préstamos, etc.) no pueden exceder el 1% del monto del préstamo. Estas tarifas pueden identificarse como la tarifa de originación, siempre que el prestamista proporcione una descripción de la tarifa de originación total antes del cierre. En ningún momento la comisión de originación incluirá costes por comisiones de spread de rentabilidad.
13. No se cobrará seguro hipotecario excepto en circunstancias limitadas. * (vea abajo)
14. La relación ingresos/deuda recomendada será de 31/43. Se aceptarán proporciones más grandes utilizando los factores de compensación para los prestatarios (directrices de la FHA) de la ciudad de Concord, como se indica en el Informe de aprobación de suscripción. Todos los préstamos que tienen pagos de hipoteca estimados para incluir PITI que superan el 30% del ingreso total del hogar, el prestamista y el (los) prestatario (s) deben ejecutar una declaración jurada de vivienda asequible. Consulte el Informe de aprobación de las pautas de suscripción del Programa de asistencia para el pago inicial adjunto.
15. No se brindará asistencia si el índice de endeudamiento inicial cae por debajo del 22 % del ingreso mensual bruto del prestatario.
16. El seguro contra riesgos a la propiedad, el seguro contra inundaciones, el seguro contra tormentas de viento (si corresponde) y los impuestos sobre la propiedad deben estar depositados y se requieren para todos los préstamos en montos suficientes para cubrir los intereses del Prestamista y los intereses de la Ciudad. La página de declaración de seguro preliminar debe recibirse antes del cierre con el nombre de City of Concord que figura como acreedor hipotecario.

17. Las estructuras deben pasar todas las inspecciones, incluidas, entre otras, las siguientes: termitas, techo (cuando corresponda), electricidad, plomería, calentador de agua, sistema de calefacción/refrigeración, estructura (cuando corresponda), ventanas y puertas, antes de la compra, No se permiten depósitos en garantía para reparaciones. Se requerirá un informe de inspección mínima de vivienda de la ciudad de Concord (se proporciona una copia) en todas las viviendas existentes. El vendedor debe cumplir/reparar todas las infracciones de Cumplimiento del Código existentes antes del cierre. En el caso de obra nueva, se debe entregar una cédula de habitabilidad en el momento de la solicitud y se expide en el plazo de un año desde el cierre para ser aceptada.
18. Antes de completar el período de diligencia debida, los prestatarios deben comprar una inspección de pintura a base de plomo a través de un informe de inspección de pintura a base de plomo certificado por la EPA y aprobado por HUD para propiedades existentes construidas antes de 1978. Si los compradores pagan el costo directo de dicha inspección (se requiere prueba), esto se puede usar para cumplir con el requisito mínimo de contribución del solicitante aprobado de \$1,000. El informe de pintura a base de plomo del prestamista o el informe de pintura a base de plomo de autorización del vendedor son aceptables siempre que el informe sea completado por una organización certificada por la EPA y el HUD.
19. Los prestatarios no residentes pendientes de recibir una tarjeta verde están permitidos siempre que tengan un permiso de trabajo, dos años de empleo, dos años de residencia en los Estados Unidos y dos años de crédito establecido. Además, los prestatarios con asilo político (según el tipo de visa) pueden ser elegibles.
20. Los prestatarios deben tener un historial de crédito que cubra un mínimo de 2 años. Un historial de crédito alternativo establecido a través de pagos por un mínimo de 1 año por alquiler, teléfono, servicios públicos, etc. sería aceptable si el (los) Prestatario(s) tiene(n) crédito informado limitado.
21. Se permiten concesiones del vendedor hasta el 6% del precio de venta para costos de cierre y prepagos.
22. Los prestatarios deben recibir todos los servicios básicos descritos en 24 CFR §214.300 (6)(b) y los Artículos A-E para incluir; Consejería de Vivienda, Discusiones de Alternativas, Plan de Acción, Análisis Financiero, Referencias. La Consejería de Vivienda debe proporcionar al menos uno de los siguientes temas y se describe más detalladamente en el capítulo indicado anteriormente; Precompra/compra de vivienda, resolución o prevención de la morosidad o incumplimiento de la hipoteca, poscompra sin morosidad (incluida la mejora de los términos de la hipoteca y la mejora de la vivienda), localización, aseguramiento o mantenimiento de la residencia en viviendas de alquiler, hipoteca inversa y asistencia para personas sin hogar.
 - Se requieren certificados de talleres para compradores de vivienda certificados por HUD de 8 horas de duración aprobados antes de procesar la solicitud de elegibilidad. Todos los certificados de taller son válidos por un máximo de un año y deben estar dentro de un año de la fecha de ejecución total del contrato. Se aceptan cursos en línea de una agencia certificada por HUD, pero se debe completar una sesión educativa adicional de 4 horas. Esto puede incluir un

mínimo de 2 horas de sesión individual con un asesor certificado por HUD para análisis financiero y cursos certificados virtuales/en línea elegibles adicionales que equivalgan a las 2 horas restantes, mediante evidencia de certificados fechados para todos.

23. Los prestatarios no pueden haber sido propietarios de una residencia principal durante un mínimo de 3 años antes de la solicitud, según lo definido por HUD, para lo que constituye un comprador de vivienda por primera vez y verificado como lo demuestran las declaraciones de impuestos federales firmadas de 3 años. Quedan excluidas las casas rodantes que no estén legalmente unidas a una parcela y las propiedades en terrenos baldíos no edificables.
24. Se debe contactar a los prestatarios dentro de las 48 horas posteriores a la recepción del paquete de solicitud del Programa de Asistencia para el Pago Inicial de la Ciudad de Concord. Borrower(s) must be contacted within 48 hours after receipt of City of Concord's Down Payment Assistance Program Application Package.
25. De conformidad con los procedimientos de suscripción, si el préstamo se traslada a un producto crediticio que no cumple con las pautas de la Ciudad de Concord, el Prestamista debe notificar al Departamento de Planificación y Desarrollo Vecinal de la Ciudad de Concord para su aprobación antes del Prestatario. s) aceptación. Todos los préstamos que no cumplan con los requisitos no serán elegibles para los fondos de asistencia de compra.

* Los puntos, las tarifas de originación, procesamiento y suscripción y el seguro hipotecario se pueden cobrar ÚNICAMENTE en los siguientes casos:

- a. Si el(los) Prestatario(s) solicita(n) una reducción de la tasa, se pueden cobrar puntos con la aprobación del Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Concord.
- b. Si los prestatarios solicitan financiamiento especial, como préstamos de bonos o de la FHA, se pueden cobrar los puntos y tarifas correspondientes según las pautas del programa. Todos los demás productos de préstamo que incluyen seguro hipotecario se aprobarán caso por caso.
- c. Si el Prestador participa en el Programa de Préstamos de la Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Carolina del Norte y el (los) Prestatario(s) solicita(n) este financiamiento para reducir su tasa de interés, aumentar las proporciones, etc., todas las tarifas aplicables pueden cobrarse de conformidad con las pautas del Préstamo de la Agencia de Financiamiento de la Vivienda de Carolina del Norte Programa.