

## PASOS PARA OBTENER UN PRÉSTAMO PARA PRIMEROS COMPRADORES DE VIVIENDA

### 1. PREREQUISITOS PARA UN PRÉSTAMO

Instituciones Prestamistas Participantes procesan todos los préstamos de NHD. Primero, seleccionar una de las instituciones prestamistas participantes. Después, concertar una cita con dicho prestamista para determinar la elegibilidad para el préstamo, el programa, y el precio de compra de la vivienda para la cual usted califica.

### 2. CLASES PARA PRIMEROS COMPRADORES DE VIVIENDA

La División aclara lo importante que es participar en estas clases de educación para primeros compradores. La División requiere la asistencia a una clase para Compradores de Vivienda aprobada por HUD para cada aplicante utilizando los programas de La División de Viviendas.

### 3. LOCALIZANDO UNA VIVIENDA ECONOMICA

Empezar a buscar una vivienda que usted pueda permitirse económicamente basado en la información que el prestamista le provee. Aunque no es un requisito, se recomienda usar los servicios de un profesional/agente de bienes raíces.

### 4. EFECTUAR UN CONTRATO DE COMPRA DE BIENES RAÍCES

Este contrato especifica las obligaciones legales del vendedor y el comprador, establece una fecha exacta de cierre y establece el precio de la vivienda. Este contrato deberá permitir tiempo suficiente para una inspección completa de la vivienda (en una vivienda ya establecida), una apreciación de la vivienda y una aprobación de préstamo. En este acuerdo, deberá constar que si usted no estuviera satisfecho con la inspección de la vivienda, o no obtuviera un préstamo de NHD, el contrato será cancelado y el dinero le será devuelto.

### 5. APLICACIÓN PARA UN PRÉSTAMO

En este momento usted podrá formalmente aplicar para un préstamo NHD a través de una Institución Prestamista Participante. Después de que usted haya aplicado, el prestamista reservará los fondos para el préstamo.



STATE OF NEVADA

DEPARTMENT OF  
BUSINESS & INDUSTRY

## HOUSING DIVISION

### **Southern Nevada Office**

7220 Bermuda Road Suite B  
Las Vegas, NV 89119  
(888) 486-8775  
(702) 486-7220  
Fax: (702) 486-7227

### **Northern Nevada Office**

1535 Old Hot Springs Road  
Carson City, NV 89706  
(775) 687-2040  
Fax: (775) 687-4040

[www.housing.nv.gov](http://www.housing.nv.gov)  
Efectivo 1 de Marche 2014

Para más información acerca del programa para primeros compradores con la División de Viviendas, puede contactar a Margarita Cassara al 702 486-7220 ext. 222 o por correo electrónico a [mcassara@housing.nv.gov](mailto:mcassara@housing.nv.gov)

Revised 6/10/2014

Estado de Nevada

DEPARTAMENTO DE  
NEGOCIOS E INDUSTRIAS

DIVISIÓN DE VIVIENDAS

Programa Para Primeros  
Compradores  
De Viviendas



## ¿Que tipo de préstamos hay disponibles?

Préstamos con interés bajo del mercado fijo por 30 años. Asegurados por FHA, VA, o Fannie Mae: HFA Preferred (95.01%-97%), por limites/reglas del programa.

## Taza de interés:

Según el programa. Visite la página de internet para interés actual.

## ¿Que tipo de gastos serán cobrados?

Cargo por originar un préstamo que no sobrepasa 1%, cargos en acuerdo con los reglamentos y límites establecidos por FHA, VA, o Fannie Mae.

## ¿Quién es elegible?

Un prestatario elegible es alguien que:

(1) completa una clase en persona de 6-8 horas para Educación de Nuevos Compradores de Viviendas aprobada por HUD;

(2) cumple con los requisitos de acuerdo con los reglamentos establecidos por FHA, VA, o Fannie Mae, según sean aplicables y cumple con calificación de credito minima de 640 y relación deuda-ingreso total no sobrepasa el 45%;

(3) tenga capital, incluyendo y sin limitación, cuentas bancarias, acciones y bonos, capital acumulado en una vivienda que no sobrepasan el 50% del costo de la propiedad que quiere adquirir, a no ser que el prestatario sea jubilado o incapacitado y la División determine que dichos ingresos son la fuente principal para el prestatario;

(4) excepto tal y como propiamente se ha utilizado en esta definición, no debe ser propietario de una vivienda la cual sea residencia principal del prestatario, a no ser que sea una casa prefabricada o movable que no esté permanente fijada en la propiedad (terreno), en ningún momento en los últimos 3 años antes de originar un nuevo préstamo hipotecario. (Las provisiones de esta definición no se aplican a la persona comprando una vivienda en una zona designada).

(5) tiene ingresos que no sobrepasan los ingresos permitidos para una familia del tamaño del prestatario; y

(6) compra una vivienda que no sobrepasa el precio máximo pare el condado de residencia.

### Limites de Ingresos Máximos (Ingresos de familia no pueden exceder)

| Condado                   | 1 - 2 Personas | 3 + Personas |
|---------------------------|----------------|--------------|
| Clark                     | \$69,035.00    | \$ 79,390.00 |
| Washoe/Storey             | \$79,216.00    | \$ 91,098.00 |
| Carson City               | \$69,500.00    | \$ 79,925.00 |
| Douglas                   | \$84,370.00    | \$ 97,025.00 |
| Humboldt                  | \$73,400.00    | \$ 84,410.00 |
| Elko                      | \$79,900.00    | \$ 91,885.00 |
| Eureka                    | \$74,500.00    | \$ 85,675.00 |
| Lyon / Nye                | \$64,700.00    | \$ 74,405.00 |
| Churchill                 | \$67,600.00    | \$ 77,740.00 |
| Esmeralda/Lincoln/Mineral | \$64,700.00    | \$ 74,405.00 |
| Lander                    | \$69,300.00    | \$ 79,695.00 |
| Pershing                  | \$65,300.00    | \$ 75,095.00 |
| White Pines               | \$66,900.00    | \$ 76,935.00 |

Ingresos de familia incluye las sumas de ingresos no excluidas en el siguiente párrafo (antes de deducciones de nómina): incluyendo, pero no limitado al sueldo bruto; e ingresos de actividades de negocios o ingresos por trabajo autónomo, algún sueldo por horas extras, trabajo a tiempo parcial, turno diferencial, propinas, incentivos, las primas prestaciones para automóviles, viviendas, uniformes, etc., (excepto que ingresos del empleado sean deducidos), dividendos, intereses, regalías, pensiones, compensación de Asuntos de Veteranos de Guerra (VA), ingresos de renta, el ingreso neto de la granja, etc.; y otro tipo de ingresos como pensión alimenticia, manutención de los hijos, compensación por estar enfermo, compensación por desempleo, los ingresos recibidos de fondo de inversión, e ingresos recibidos por inversiones. Depreciación no será deducido de los ingresos por trabajo autónomo de algún miembro de familia.

Pago por horas extra, incentivos, propina, trabajo a tiempo parcial, y turno diferencial serán proyectados en una cantidad consistente al historial de los ingresos por cada miembro de familia.

### Limites de Precio Máximos de Compra

| Condado             | Nueva Construcción o existiendo |
|---------------------|---------------------------------|
| Clark               | \$281,250.00                    |
| Washoe / Storey     | \$318,375.00                    |
| Carson City         | \$280,125.00                    |
| Douglas             | \$343,125.00                    |
| Nye / Elko / Eureka | \$265,158.00                    |
| Lyon                | \$265,158.00                    |
| All Others          | \$265,158.00                    |

### Otras Cosas que Debe Saber:

- El prestatario debe ocupar la propiedad como su residencia por el término del préstamo. **La residencia NO podrá ser rentada.**
- La División no financiará una residencia donde el prestatario opera un negocio que califica por una deducción de impuestos o califica para deducir ciertos gastos asociados con negocios autónomos en la vivienda.
- Un prestatario debe proporcionar copias firmadas de los últimos tres (3) años de declaraciones de impuestos del IRS o copias generadas por computadora son aceptables como sustituciones. Si un prestatario no hizo declaración de impuestos por ser exento, una declaración jurada firmada reflejando el año y la razón para la exención debe ser proporcionada.
- Limites crediticios son de acuerdo con los reglamentos establecidos por FHA, VA, o Fannie Mae, como sean aplicables.
- La residencia que se está comprando debe cumplir con los requisitos y reglamentos para la evaluación de una solicitud hipotecaria según FHA, VA, o Fannie Mae, como sea aplicable.
- Todos los préstamos que cierren después del 31 de Diciembre 1990 son sujetos al Impuesto de Recobro por la disposición. Efectivo el 1 de Septiembre 2011, Programa de Reembolso de Recobro es disponible.

### Requisitos de Elegibilidad de Una Hipoteca en Zona Designada

En zonas designadas, préstamos hipotecarios deben cumplir con los mismos requisitos de hipotecas en zonas que no son designadas excepto que un prestatario elegible puede haber tenido un interés en una propiedad que haya sido su residencia principal en los últimos tres (3) años antes de la fecha de originar una nueva hipoteca.

### Limites de Ingresos Máximos (Ingresos de familia no pueden exceder)

| Condado       | 1 - 2 Personas | 3 + Personas |
|---------------|----------------|--------------|
| Clark/Mineral | \$77,640.00    | \$90,580.00  |
| Churchill     | \$81,120.00    | \$94,640.00  |
| Washoe/Storey | \$81,480.00    | \$95,060.00  |

Zonas designadas incluyen los siguientes censos de tractos 3.01,3.02,4.02,4.03,5.14,5.21,5.14,5.21,5.22,5.23,5.24,5.28, 6,7,8,11,15.01,16.12,17.18,19.01,22.04,22.07,24.03,24.04, 24.05,25.06,28.10,29.54,29.56,29.96,34.28,34.31,38,40,43.1,43.02,46.0 1,46.02,47.07,47.09,47.10,47.12,47.13,47.15,71 en el Condado de Clark, censos de tracto 9504 en el Condado de Churchill, censos de tractos 1.02,2.01,9.10,08,17.01, 18.02,19.01, 19.02, 21.07, 22.11, 27.03,30, 9800 en el Condado de Washoe, y censos de tracto 9708 en el Condado de Mineral.

### Limites de Precio Máximos de Compra ZONAS DESIGNADAS

| Condado       | Nueva Construcción o existiendo |
|---------------|---------------------------------|
| Clark         | \$343,750.00                    |
| Washoe/Storey | \$389,125.00                    |
| Mineral       | \$324,082.00                    |
| Churchill     | \$324,082.00                    |

### Asistencia Para el Eganche o Costos de Cierre

Asistencia puede ser utilizada solamente junto con el programa para primeros compradores de la División con financiamiento bajo FHA/VA.

### Segundas Financiadas por NHD

- Hasta 3% del precio de compra o valor de tasación, el que sea menor
- Interés fijo
- Amortización de 20 años
- Limite de capital igual que los limites de la primera hipoteca
- Limites de ingresos igual que los limites de la primera hipoteca
- Limites de precio máximos igual que los de la primera hipoteca
- Completar una clase para Nuevos Compradores de Vivienda

Para mas información a cerca del programa para primeros compradores con la División de Viviendas, puede contactar a Margarita Cassara por correo electrónico a [mcassara@housing.nv.gov](mailto:mcassara@housing.nv.gov).