



## NeighborWorks Green Bay Down Payment and Closing Cost Assistance Guidelines

NeighborWorks Green Bay (NWGB) es una [agencia de asesoría de vivienda aprobada por HUD](#) y [ha adoptado los Estándares de la Industria Nacional para la Educación y Asesoramiento de Compradores de Vivienda](#). NWGB ofrece asistencia con el pago inicial y los costos de cierre a compradores calificados. La siguiente es una lista de requisitos. Todos los programas están sujetos a disponibilidad de fondos.

Preguntas Frecuentes	Respuestas
Existen requisitos de educación o asesoramiento para recibir asistencia con el pago inicial y los costos de cierre?	Sí, todos los compradores deben completar la educación y el asesoramiento para compradores de vivienda de NWGB. NWGB no permitirá proveedores de educación de terceros
Se requiere una inspección de la casa?	Sí, se requiere una inspección de la vivienda por parte de un inspector de viviendas certificado por el estado o una inspección de HQS para los fondos de HOME y HCRI
Hay restricciones de ubicación?	Sí, la propiedad debe estar ubicada dentro del condado de Brown, Wisconsin. Pueden aplicarse excepciones del programa. Ver programas individuales en las páginas 2-4
Hay restricciones de ingresos?	Sí, la elegibilidad de ingresos se determina utilizando la tabla de Ingresos Medios del Área (AMI) para el condado de Brown. Ver programas individuales en las páginas 2-4
Cobras honorarios?	Sí, hay tarifas asociadas con la educación y el asesoramiento para compradores de vivienda. Consulte el programa de tarifas en la página 5 y los programas individuales en las páginas 2-4
Tienes que ser una compradora de vivienda por primera vez?	No. Ver programas individuales en las páginas 2-4
Cuál es el monto mínimo de contribución del comprador?	Se requiere que el comprador tenga una inversión mínima de \$ 1,000 para la transacción
Puedo usar más de un programa de asistencia para el pago inicial?	Sí, es posible que pueda utilizar más de un programa de asistencia para el pago inicial según la fuente de financiación, el tamaño de la familia y los ingresos, producto de préstamo y lineamientos de suscripción de NWGB
Tiene que trabajar con una lista aprobada de prestamistas?	No, los programas están abiertos a todos los prestamistas que tengan una oficina física ubicada en Wisconsin

## Requisitos del Programa

<b>Reglas Generales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se debe enviar una Oferta de Compra Aceptada (OTP) para reservar fondos para el comprador</li> <li>Todos los fondos del programa están sujetos a disponibilidad</li> <li>Ocupación continua por parte del propietario, mantenimiento del seguro del propietario (con NWGB como asegurado) y la devolución de un formulario de verificación anual son condiciones de asistencia</li> </ul>
-------------------------	--

<b>NWGB Directrices de Suscripción</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Los programas de asistencia de NWGB están sujetos a la aprobación del prestamista hipotecario principal</li> <li>• La Tasa de Porcentaje Anual (APR, por sus siglas en inglés) de la hipoteca primaria no puede exceder el 1.5 % sobre las “Tasas promedio de oferta preferencial-fijas” (plazo de 30 años) publicadas en “Lineamientos Promedio de Oferta Preferencial Fijas” (plazo de 30 años) tal como se publica en <a href="https://www.ffiec.gov/ratespread/newcalc.aspx">https://www.ffiec.gov/ratespread/newcalc.aspx</a> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Se aplican excepciones para los préstamos de la FHA</li> </ul> </li> <li>• La Relación de Deuda-a-Ingresos (DTI) no puede exceder el 45%</li> <li>• Los costos de cierre no pueden exceder el 3% del monto del préstamo para todos los productos de préstamo, excluyendo WHEDA <ul style="list-style-type: none"> <li>○ El 3 % excluye los prepagos, los depósitos en garantía iniciales y la prima de seguro hipotecario inicial (MIP) de la FHA</li> <li>○ No hay reducciones de valuación de más de 1 punto</li> </ul> </li> <li>• Los préstamos deberán ser de amortización permanente y tener un plazo mínimo de cinco años durante los cuales se fijará la lineamientos. No se aceptarán préstamos globales</li> <li>• Todos los préstamos deben depositarse en garantía para los impuestos sobre la propiedad</li> <li>• NWGB, junto con la contribución del comprador, no deberá exceder el 20% del valor de la vivienda</li> <li>• NWGB no puede ocupar una posición de gravamen inferior a un tercio o colocarse debajo de un gravamen de menor cantidad</li> <li>• No se aprobará ningún préstamo con: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ un producto de préstamo de alto riesgo, financiamiento privado o contrato de tierras</li> <li>○ una cláusula de penalización por pago anticipado</li> <li>○ la propiedad está clasificada como industrial o comercial y la vivienda comprada se consideraría un uso no conforme. Se pueden aplicar excepciones</li> <li>○ devolución de efectivo al cierre</li> <li>○ el uso de un co-prestatario o co-firmante no ocupante</li> </ul> </li> </ul>
<b>Requisitos de Inspección de la Vivienda</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La propiedad debe ser inspeccionada por un inspector de viviendas certificado por el estado de Wisconsin</li> <li>• Los fondos de HOME y HCRI requieren una inspección de la vivienda según los Estándares de calidad de la vivienda (HQS) realizada por NWGB</li> <li>• NWGB debe revisar la inspección de la vivienda y determinará qué/si es necesario realizar alguna reparación antes del cierre</li> <li>• Todos los problemas de salud y seguridad DEBEN corregirse antes del cierre</li> <li>• NWGB se reserva el derecho de inspeccionar la propiedad y solicitar la opinión de un contratista/ingeniero a cargo del comprador</li> <li>• Las propiedades propiedad de NWGB y las construcciones nuevas con un certificado de ocupación están exentas</li> <li>• Si utiliza una inspección que se realizó originalmente para alguien que no sea el comprador actual, debe haberse realizado dentro de los últimos sesenta días y el informe debe volver a emitirse a nombre del comprador</li> </ul>
<b>Contribución del Comprador (excluyendo FHA)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El comprador debe contribuir con un mínimo de \$1,000. Esto puede incluir: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Inspección de la vivienda</li> <li>○ Póliza de seguro de propietario de vivienda</li> <li>○ Dinero de arras</li> <li>○ Costo de la educación para compradores de vivienda</li> <li>○ Un regalo de un familiar inmediato con una carta de regalo</li> </ul> </li> <li>• Los compradores de vivienda que están discapacitados o tienen un familiar discapacitado pueden utilizar una subvención</li> <li>• Si el comprador está involucrado con Hábitat para la Humanidad, se puede usar capital de trabajo</li> </ul>
<b>Préstamos de la Administración Federal de Vivienda (FHA)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NWGB tiene aprobación de financiamiento hipotecario secundario a través de HUD</li> <li>• Los fondos de NWGB no se pueden utilizar para satisfacer el requisito de pago inicial mínimo <ul style="list-style-type: none"> <li>○ El comprador debe tener su propio pago inicial del 3.5%</li> </ul> </li> <li>• Limitado a 115 % AMI o menos según el número de ocupantes del hogar</li> </ul>
<b>Tipos de Propiedad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La residencia debe estar permanentemente ocupada por el propietario</li> <li>• Se permiten viviendas unifamiliares o multifamiliares de dos a cuatro unidades <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Se requiere un certificado de curso de educación para propietarios certificados para viviendas de dos a cuatro unidades</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se permiten viviendas prefabricadas sobre cimientos permanentes</li> <li>• No se permiten casas móviles</li> </ul>
<b>Procedimientos para Solicitud de Excepciones a la Política de Préstamos</b>	<p>Los prestamistas pueden tener la oportunidad de apelar una denegación de asistencia para el pago inicial y los costos de cierre de NWGB. El Comité de Asesoramiento y Préstamos de la NWGB tendrá la autoridad para otorgar excepciones. Se utilizará el siguiente procedimiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Solicitud de apelación en la página 2 de la Carta de inelegibilidad deberá completarse y devolverse al prestamista de vivienda asequible en NWGB dentro de los 2 días hábiles posteriores a la fecha de la carta</li> <li>• Los Prestamistas del Comité de Asesoramiento y Préstamos revisarán y se emitirá una aprobación o denegación dentro de los 2 días hábiles</li> </ul>

## Programas de Asistencia para el Pago Inicial y los Costos de Cierre

### NeighborWorks Loan Fund (NLF) / NeighborWorks Fondo de Préstamo

<b>Monto del Préstamo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hasta \$7,000</li> </ul>
<b>Términos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0% de interés, préstamo de pago diferido</li> <li>• Vencimiento cuando se vende la casa, hay un cambio de propietario, la casa ya no está ocupada por el propietario o se refinancia la hipoteca</li> </ul>
<b>Localización</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Condado de Brown, WI</li> </ul>
<b>Tipo de Propiedad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda unifamiliar o multifamiliar de dos a cuatro unidades ocupada por el propietario</li> </ul>
<b>Tarifa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se agregará una tarifa de asesoramiento para compradores de vivienda de \$600 a la divulgación de cierre del prestamista principal</li> </ul>
<b>Límites de Ingresos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 120% AMI o menos según el número de ocupantes del hogar</li> <li>• El préstamo de la FHA debe ser del 115 % o menos según el tamaño del hogar</li> </ul>
<b>Inspección de la Casa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Requerido por la inspectora de viviendas certificada por el estado</li> </ul>

### Housing Cost Reduction Initiative (HCRI) Loan / Préstamo de Iniciativa de Reducción de Costos de Vivienda (HCRI)

<b>Monto del Préstamo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hasta \$7,500 según la necesidad calculada</li> </ul>
<b>Términos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préstamo 0% interés pago aplazado</li> <li>• Vencimiento cuando se vende la casa, hay un cambio de propietario, la casa ya no está ocupada por el propietario o se refinancia la hipoteca</li> </ul>
<b>Localización</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Condados de Brown, Calumet, Door, Kewaunee, Manitowoc, Oconto, Outagamie, Shawano y Winnebago</li> <li>• Aprobación de financiación secundaria de NWGB FHA limitada a los condados de Brown, Calumet, Kewaunee, Outagamie y Shawano</li> </ul>
<b>Tipo de Propiedad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propietario ocupada unifamiliar</li> </ul>
<b>Tarifa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ninguna</li> </ul>
<b>Límites de Ingresos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 80% AMI o menos según el número de ocupantes del hogar</li> <li>• Límite de precio de compra de vivienda de \$211,000. Sujeto a revisiones periódicas</li> </ul>
<b>Inspección de la Casa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inspección HQS realizada por NWGB sin costo para el prestatario</li> </ul>
<b>Otros Requerimientos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Debe ser un comprador de vivienda por primera vez</li> <li>• Si está por debajo del 50 % del AMI, la contribución mínima del comprador es de \$500</li> <li>• 50% - 80% AMI, la contribución mínima del comprador es de \$1000</li> </ul>

### Great Being Home (GBH) / Genial Estar en Casa

<b>Importe de la Subvención</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• \$5,000</li> <li>• Hasta \$10,000 disponibles con fondos equivalentes de NWGB o empresas con sede en la Ciudad de Green Bay <ul style="list-style-type: none"> <li>• Las empresas con sede en la ciudad de Green Bay con 25 o más empleados requieren la combinación</li> </ul> </li> </ul>
---------------------------------	--

<b>Compradoras Elegibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Empleados de la Ciudad de Green Bay</li> <li>• Empleados de organizaciones sin fines de lucro con sede en Green Bay y empresas con 25 empleados o menos</li> <li>• Empleados de empresas y organizaciones sin fines de lucro con sede en Green Bay con 25 empleados más que contribuyen a GBH</li> </ul>
<b>Términos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• \$5,000 perdonados inmediatamente al cierre</li> <li>• Usos elegibles: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pago inicial</li> <li>• Costos de cierre</li> <li>• Las reparaciones en el hogar debían completarse antes del cierre</li> </ul> </li> <li>• Los términos de los fondos de contrapartida están determinados por el programa subsiguiente</li> </ul>
<b>Límites de Ingresos y Ubicación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Para compradores por debajo del 80 % del AMI, la casa comprada debe estar dentro de la ciudad de Green Bay, WI</li> <li>• Para los compradores por encima del 80 % del AMI, la vivienda comprada debe estar en una zona censal calificada dentro de la ciudad de Green Bay, WI. Ver mapa en la página 6</li> </ul>
<b>Tipo de Propiedad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Puede ser una construcción nueva o existente</li> <li>• Ocupado por el propietario, unifamiliar o dúplex</li> </ul>
<b>Tarifa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ninguna</li> </ul>
<b>Inspección de la Casa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Requerido por la inspectora de viviendas certificada por el estado</li> </ul>

<b>American Foods Employer Assisted Homeownership Program (EAHP) / American Foods Programa de Propiedad de Vivienda Asistida por el Empleador</b>	
<b>Monto del Préstamo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• \$5,000 - \$7,500</li> </ul>
<b>Términos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Requisitos de tenencia: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1-3 años: \$5,000 0% de interés, préstamo condonable (plazo de 3 años)</li> <li>○ 3+ años: \$7,500 0% de interés, préstamo condonable (plazo de 4 años)</li> </ul> </li> <li>• Vencido y pagadero si antes del período de retención hay un cambio de empleador, la casa se vende, hay un cambio de propietario, la casa ya no está ocupada por el propietario o la hipoteca se refinancia</li> <li>• Según el empleador: las leyes Federales y Statales tratan la parte perdonada del préstamo como ingreso y está sujeta a la retención normal de impuestos sobre la renta. El empleado pagará impuestos anualmente sobre la parte del préstamo que se perdona. El impuesto será prorrateado y deducido de los cheques de pago regulares <ul style="list-style-type: none"> <li>○ o \$1,666 (o 1/3 del préstamo) se agrega al cheque de pago del empleado como ingresos al final de cada año durante tres años</li> </ul> </li> </ul>
<b>Localización</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Condado de Brown, WI</li> </ul>
<b>Tipo de Propiedad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda unifamiliar o multifamiliar de dos a cuatro unidades ocupada or el propietario</li> </ul>
<b>Tarifa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se agregará una tarifa de asesoramiento para compradores de vivienda de \$300 a la divulgación de cierre del prestamista principal</li> </ul>
<b>Límites de Ingresos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No se aplican límites de ingresos</li> </ul>
<b>Inspección de la Casa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Requerido por la inspectora de viviendas certificada por el estado</li> </ul>

<b>Services Plus Employer Assisted Homeownership Program (EAHP) / Services Plus Programa de Propiedad de Vivienda Asistida por el Empleador</b>	
<b>Monto del Préstamo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• \$5,000</li> </ul>
<b>Términos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0% de interés</li> <li>• Préstamo perdonable a 5 años, perdonado mensualmente durante un período de 60 meses</li> <li>• Requisito de permanencia de 1 año</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vencido y pagadero si antes del período de retención hay un cambio de empleador, la casa se vende, hay un cambio de propietario, la casa ya no está ocupada por el propietario o la hipoteca se refinancia</li> <li>Según el empleador: las leyes Federales y Statales tratan la parte perdonada del préstamo como ingreso y está sujeta a la retención normal de impuestos sobre la renta. El empleado pagará impuestos anualmente sobre la parte del préstamo que se perdona. El impuesto será prorrateado y deducido de los cheques de pago regulares</li> </ul>
<b>Localización</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Condado de Brown, WI</li> </ul>
<b>Tipo de Propiedad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda unifamiliar o multifamiliar de dos a cuatro unidades ocupada or el propietario</li> </ul>
<b>Tarifa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se agregará una tarifa de asesoramiento para compradores de vivienda de \$300 a la divulgación de cierre del prestamista principal</li> </ul>
<b>Límites de Ingresos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No se aplican límites de ingresos</li> </ul>
<b>Inspección de la Casa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Requerido por la inspectora de viviendas certificada por el estado</li> </ul>

### Down Payment Plus (DPP) / Pago Inicial Adicional

NWGB no proporciona esta financiación. Prestamista limitado a miembros del Federal Home Loan Bank of Chicago (FHLBC)/Banco Federal de Préstamos Hipotecarios de Chicago que tienen acuerdos DPP. Consulte el sitio web para ver los prestamistas participantes: [Wisconsin Members | FHLBank Chicago \(fhlbc.com\)](#)

<b>Monto del Préstamo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hasta \$10,000</li> </ul>
<b>Términos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>0% de interés</li> <li>Préstamo perdonable a 5 años, perdonado mensualmente durante un período de 60 meses</li> <li>Reembolso si la casa se vende, hay un cambio de propietario, la casa ya no está ocupada por el propietario o la hipoteca se refinancia dentro de los cinco años</li> </ul>
<b>Localización</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estado de Wisconsin</li> </ul>
<b>Tipo de Propiedad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ocupado por el propietario, unifamiliar o dúplex</li> </ul>
<b>Tarifa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se agregará una tarifa de asesoramiento para compradores de vivienda de \$500 a la Divulgación de Cierre del prestamista principal. Esta tarifa es un costo total para el Comprador. El costo de la educación se deducirá de los \$500</li> </ul>
<b>Límites de Ingresos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>80% AMI o menos según el numero de ocupantes del hogar</li> </ul>
<b>Inspección de la Casa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No es obligatorio pero muy recomendable</li> </ul>

### Housing Choice Voucher Homeownership Option Program – For Section 8 / Programa de Vales de Elección de Vivienda – Para Sección 8

NWGB no proporciona esta financiación. Comuníquese con Integrated Community Solutions / Programa de Vales de Elección de Vivienda al (920) 498-3737

<b>Términos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los beneficiarios pueden ser elegibles para usar su Vale de Elección de Vivienda para el pago de su hipoteca</li> <li>El préstamo debe cumplir con las lineamientos de suscripción de NWGB</li> <li>Se aplican ratios de endeudamiento del 28%/36%</li> <li>El comprador debe tener \$1,000 de sus propios fondos a menos que esté recibiendo beneficios por discapacidad</li> </ul>
-----------------	---

## Límites de Ingresos – Condado de Brown

Numero de Ocupantes del Hogar: A partir del 25 de Mayo de 2023

AMI%	1 Persona	2 Personas	3 Personas	4 Personas	5 Personas	6 Personas	7 Personas	8 Personas
80%	\$53,500	\$61,150	\$68,800	\$76,400	\$82,550	\$88,650	\$94,750	\$100,850
100%	\$69,150	\$79,050	\$88,900	\$98,800	\$106,700	\$114,600	\$122,500	\$130,400
FHA 115%	\$79,500	\$90,900	\$102,250	\$113,600	\$122,700	\$131,800	\$140,850	\$149,950
120%	\$83,000	\$94,850	\$106,700	\$118,550	\$128,050	\$137,500	\$147,000	\$156,500

Se pueden encontrar otros límites de ingresos del condado en <https://nwgreenbay.org/home-ownership/down-payment-and-closing-cost-assistance/>

### Lista de Tarifas

#### **Homebuyer Education Classes / Clases de Educación para Compradores de Vivienda:**

En persona en NeighborWorks Green Bay.....	\$50
Homebuyer Education Class / Clases de Educación para Compradores de Vivienda por Zoom.....	\$50
Clase en línea por NeighborWorks Green Bay y eHome America.....	\$125

\* Los certificados en persona y los de en línea se entregarán al finalizar la sesión de Asesoría en Educación y Vivienda.

\* Las tarifas de registro no son reembolsables y los certificados no son transferibles.

#### **Preparación para Compradores de Vivienda para Socios:**

FHLBC Down Payment Plus (DPP).....	\$500
------------------------------------	-------

\* Para la reunión 2023 de DPP, nuestra educación y asesoramiento para compradores de vivienda cumplen con el requisito de subvención de los Estándares Nacionales de la Industria. La tarifa es un costo "todo incluido" de \$500 para el comprador. Reduiremos el costo de la clase de \$500 según el costo de educación incurrido por el comprador. El costo neto se reflejará en la factura enviada al prestamista. Si DPP se combina con el Programa de Propiedad de Vivienda Asistida por el Empleador (EAHP), se aplica el mismo costo "todo incluido". Por ejemplo, si un comprador toma nuestra clase Zoom de \$50 y califica para DPP, nuestra factura mostrará \$450 restantes adeudados al cierre.

Habitat for Humanity / Habitat para la Humanidad.....	\$100
Appleton Housing Authority / Autoridad de Vivienda de Appleton .....	\$150

#### **Tarifas de Préstamos de Asistencia para el Pago Inicial:**

NeighborWorks Loan Fund (NLF) / NeighborWorks Fondo de Préstamo.....	\$600
Employer Assisted Homeownership Program (EAHP) / Programa de Adquisición de Viviendas con Ayuda del Empleador.....	\$300
NWGB Employer Assisted Homeownership Program (EAHP) / NWGB Programa de Adquisición de Viviendas con Ayuda del Empleador.....	\$600

\* Todos los préstamos requieren tarifas de registro aplicable de \$30

\* Los préstamos combinados, si se permiten, reflejarán la tarifa más alta.

\* Las tarifas de préstamo se suman a los costos de educación y asesoramiento.

#### **Otros Servicios / Tarifas del Programa:**

HECM – Reverse Mortgage Counseling / Consejería de Hipoteca Inversa.....	\$175
Preparación de Subordinación Hipotecaria (no incluye tarifas de presentación aplicable de \$30).....	\$125
Preparación para la Satisfacción de la Hipoteca/Subvención (no incluye tarifas de presentación aplicable de \$30).....	\$0
Clase en Línea de Administración de Dinero a través de NeighborWorks Green Bay y eHome America.....	\$35

Si tiene inquietudes relacionadas con los costos de Educación Para Compradores de Vivienda, comuníquese con [info@nwgreenbay.org](mailto:info@nwgreenbay.org) para conocer nuestra Política de Dificultades

**Programa Great Being Home: para compradores con un AMI superior al 80 %, la casa comprada debe estar en una Zona Censal Calificada**

