



## TOWN OF NORTH ANDOVER PROGRAMA DE ASISTENCIA PARA EL PAGO INICIAL – GUÍAS DEL PROGRAMA

El Fideicomiso de Vivienda Asequible de North Andover (“el Fideicomiso”) está ofreciendo asistencia para el pago inicial a compradores de vivienda calificados que deseen adquirir una casa unifamiliar o un condominio en North Andover para usar como su residencia principal. El programa es administrado por Centro De Apoyo Familiar (CAF). Las solicitudes deben presentarse a Centro De Apoyo Familiar y serán revisadas en el orden en que se reciban, hasta que se hayan distribuido todos los fondos asignados.

Este programa se financia a través del Fideicomiso de Vivienda Asequible y de fondos de la Ley de Preservación Comunitaria (Community Preservation Act Funds), y está dirigido a compradores de vivienda con ingresos bajos o moderados que pueden cubrir los pagos mensuales de una hipoteca, pero no cuentan con los fondos suficientes para cubrir los costos iniciales de la compra. El objetivo es aumentar la tasa de propiedad de vivienda entre los hogares de bajos y moderados ingresos en el Municipio de North Andover. Las solicitudes y una lista de verificación para guiarle en el proceso están disponibles en el Ayuntamiento de North Andover, 120 Main Street, North Andover, MA, o en línea en [www.northandoverma.gov](http://www.northandoverma.gov), así como en el Centro de Apoyo Familiar (CAF), 15 Union Street, Suite 205, Lawrence, MA 01840 o en línea en [www.mycaf.org/home-down-payment/](http://www.mycaf.org/home-down-payment/)

Se recomienda comenzar su proceso de búsqueda de vivienda solicitando esta asistencia para el pago inicial lo antes posible, preferiblemente antes de hacer una oferta a una propiedad. Para evitar retrasos innecesarios, envíe su solicitud y toda la documentación requerida al menos cinco (5) semanas antes del cierre de su préstamo. Una vez calificado, su carta de aprobación condicional tendrá una validez de 6 meses.

### **¿Qué tipo de asistencia está disponible?**

La Asistencia para el Pago Inicial (DPA, por sus siglas en inglés) se considera un “préstamo de pago diferido”. Este préstamo no genera intereses y no se le requerirá que lo pague ni que realice pagos a menos que, durante los 10 años de vigencia de la hipoteca, ocurra alguna de las siguientes situaciones: la propiedad sea vendida o transferida; sea refinanciada o gravada sin la aprobación previa del Fideicomiso; deje de ser utilizada como su residencia principal; o usted incumpla cualquiera de los términos establecidos en la hipoteca.

Si la propiedad se vende antes del sexto aniversario desde la compra, usted deberá reembolsar el monto total del préstamo. Entre los años seis y diez, el préstamo será perdonado gradualmente en un 20% por cada año adicional después del quinto. Si usted reside en la vivienda durante 10 años completos, el préstamo diferido será perdonado en su totalidad. A continuación se presentan ejemplos y una tabla para ilustrar cómo funciona el proceso de condonación del préstamo:

Ejemplo A: Usted compra la propiedad el 1 de enero de 2021 y recibe \$10,000 en asistencia para el pago inicial. En junio de 2024, vende su vivienda. Como han pasado menos de 5 años completos, deberá reembolsar el monto total de \$10,000.

Ejemplo B: Usted compra la propiedad el 1 de enero de 2021 y recibe \$10,000 en asistencia para el pago inicial. En junio de 2028, vende su vivienda. Como han pasado 7 años completos, solo tendrá que reembolsar \$6,000 al momento de la venta.

Ejemplo C: Usted compra la propiedad el 1 de enero de 2021 y recibe \$10,000 en asistencia para el pago inicial. En enero de 2032, vende su vivienda. Como han pasado más de 10 años completos, no tendrá que reembolsar ningún monto del préstamo al momento de vender su vivienda.

Cantidad de años transcurridos	Monto del préstamo pendiente	Monto perdonado
0	\$ 10,000	\$ 0
1	\$ 10,000	\$ 0
2	\$ 10,000	\$ 0
3	\$ 10,000	\$ 0
4	\$ 10,000	\$ 0
5	\$ 10,000	\$ 0
6	\$ 8,000	\$ 2,000
7	\$ 6,000	\$ 4,000
8	\$ 4,000	\$ 6,000
9	\$ 2,000	\$ 8,000
10	\$ 0	\$ 10,000

### ¿Cuál es el monto máximo de asistencia?

El programa de Asistencia para el Pago Inicial (DPA) proporcionará a los compradores elegibles hasta el 10% del precio de compra, con un tope máximo de \$30,000. A menos que el Fideicomiso apruebe lo contrario, el precio de compra no debe exceder el valor tasado de la propiedad. El Fideicomiso determinará el monto máximo de asistencia para cada solicitud en función del precio de compra y la disponibilidad de fondos.

### ¿Quién es elegible?

Los solicitantes deben cumplir con los siguientes requisitos de elegibilidad:

- Ser comprador de vivienda por primera vez (o no haber tenido propiedad sobre una residencia principal en los últimos 3 años, o ser una persona desplazada del hogar o madre/padre soltero que solo haya sido propietario de una vivienda junto a un ex cónyuge durante el matrimonio);
- Completar un curso de educación para compradores de vivienda ofrecido por una agencia de consejería de vivienda aprobada por HUD y presentar el certificado de finalización;
- Tener activos o propiedades que no excedan los **\$75,000** (o **\$375,000** si tiene más de 55 años de edad);
- Tener la intención de residir en la propiedad comprada como residencia principal;
- Realizar un pago inicial no menor al **1.5% del precio de venta**; y
- Tener un ingreso familiar igual o inferior al **100% del Ingreso Medio del Área (Area Median Income, AMI)**.

### ¿Quién se considera un comprador de vivienda por primera vez?

Para los fines de este programa, se considerará **comprador de vivienda por primera vez** a toda persona que **no haya sido propietaria de una vivienda en los tres años previos a la solicitud**. No obstante, también se considerarán como compradores por primera vez, **independientemente de su historial de propiedad**, los siguientes casos:

- Personas desplazadas del hogar que fueron propietarias de una vivienda junto a su pareja o residieron en una vivienda propiedad de su pareja;

- Padres o madres solteros(as) que fueron propietarios de una vivienda junto a su pareja o residieron en una vivienda propiedad de su pareja, y actualmente son padres o madres solteros(as);
- Hogares en los que al menos **uno de los miembros tenga 55 años o más**;
- Hogares que fueron propietarios de una residencia principal que **no estaba fijada permanentemente a una base permanente**, según las regulaciones aplicables; y
- Hogares que fueron propietarios de una propiedad que **no cumplía con los códigos de construcción estatales, locales o modelos**, y que **no podía ser puesta en cumplimiento sin incurrir en un costo mayor al de construir una nueva estructura permanente**.

### ¿Quién se considera comprador de vivienda por primera vez para este programa?

Para los fines de este programa, se considerará **comprador de vivienda por primera vez** a toda persona que **no haya sido propietaria de una vivienda durante los tres años previos a la fecha de solicitud**.

Sin embargo, también se considerarán como compradores de vivienda por primera vez, **independientemente de si han sido propietarios anteriormente**, las siguientes personas o familias:

1. **Personas desplazadas del hogar** que hayan sido propietarias de una vivienda junto a su pareja o que hayan residido en una vivienda propiedad de su pareja;
2. **Padres o madres solteros(as)** que hayan sido propietarios de una vivienda junto a su pareja o que hayan residido en una vivienda propiedad de su pareja y actualmente estén criando hijos/as de manera individual;
3. **Hogares donde al menos un miembro tenga 55 años o más**;
4. **Hogares que fueron propietarios de una residencia principal que no estaba fijada de forma permanente a una base**, conforme a las regulaciones vigentes; y
5. **Hogares que hayan sido propietarios de una propiedad que no cumplía con los códigos de construcción estatales, locales o modelos**, y que no pudiera ser puesta en cumplimiento sin incurrir en un costo mayor al de construir una estructura permanente nueva.

### ¿Cuáles son los límites de ingresos?

Para ser elegible al programa, los ingresos anuales del hogar **no deben exceder** los siguientes límites, según el tamaño del hogar:

<b>Tamaño del Hogar</b>	<b>Ingreso Maximo Permitido</b>
1 persona	\$98,910
2 personas	\$113,040
3 personas	\$127,170
4 personas	\$141,300
5 personas	\$152,604
6 personas	\$163,908

Income limits are determined by the Community Preservation Act definition of moderate income housing limits. The Trust will use HUD's [Technical Guide for Determining Income and Allowances for the HOME Program](#) in calculating what is included in a household's annual income. Generally, annual income is the *adjusted gross income* reported in the U.S. Internal Revenue Service (IRS) Form 1040 series for individual Federal annual income purposes.

Gross income includes income received by all household members who are 18 years old or older, which is taxable under the IRS guidelines and any other taxable income as defined by the IRS tax code, and includes the following sources:

- All income in the form of wages, salary, bonuses, and tips;

- The full amount received from social security, pensions, and annuities;
- Payments in lieu of earnings, such as unemployment compensation, other social security benefits, and dismissal wages;
- Benefits in lieu of earnings other than lump sum payments under health and accident insurance.
- Alimony, child support and the like;
- Subsistence allowance or receipts in connections with education or training; and
- Income from earning assets, rental income.

**What conditions are there for obtaining the loan?**

The combined principal amount of each mortgage cannot exceed the purchase price. Additionally, all mortgages must:

- Be a fully amortizing fixed rate mortgage;
- Be made by an institutional lender;
- Have a fixed interest rate through the full term of the mortgage that is no higher than 2 percentage points higher than the current Massachusetts Housing Finance Agency's interest rate;
- Not have more than 2 points; and
- Not have any non-household members as a co-signer or guarantor of the mortgage.



## TOWN OF NORTH ANDOVER DOWN PAYMENT ASSISTANCE APPLICATION

Borrower Name: \_\_\_\_\_ SS#: \_\_\_\_\_

Borrower Name: \_\_\_\_\_ SS#: \_\_\_\_\_

Street Address: \_\_\_\_\_

City/Town: \_\_\_\_\_ State: \_\_\_\_\_ Zip Code: \_\_\_\_\_

Daytime Phone: \_\_\_\_\_ Evening Phone: \_\_\_\_\_

Email Address: \_\_\_\_\_

Total number of persons in household (including self): \_\_\_\_\_

Please list ALL household members who will occupy the home, regardless of age

Name	Age	Relationship

1. Do you own or have financial interest in any other real estate and/or business? Yes  No

If yes, please describe: \_\_\_\_\_

2. You may qualify as a First Time Home Buyer if:

- You have not had an ownership interest in a residence in the past three (3) years **OR**
- You meet the Federal Government’s definition of a “displaced homemaker” **AND**
- You will reside in the property you purchase

Do you qualify as a First Time Home Buyer? Yes  No

3. Have you attended an approved First Time Home Buyer Education class? Yes  No   
 If yes, please provide a copy of your completion certification. Attendance is a requirement of funding.

4. Do you have an executed Purchase and Sales Agreement? Yes  No

Address: \_\_\_\_\_ Purchase Price: \_\_\_\_\_

Scheduled Closing Date: \_\_\_\_\_

**Household Income**

**A. Employment/Other Earnings**

Gross annual income includes all wages prior to deductions, net income from the operation of a business, SSI, AFDC, pensions, rental income, alimony and child support, and other earnings. Please provide twelve (12) consecutive weeks of pay stubs from both full- and part-time employment, entire federal tax returns from past three years, and verification of all other income sources.

Household Member	Employer/Source of Income	Start & End Date	Gross Amount
_____	_____	_____	\$ _____
_____	_____	_____	\$ _____
_____	_____	_____	\$ _____
_____	_____	_____	\$ _____
_____	_____	_____	\$ _____
<b>Subtotal gross annual household earned income:</b>			<b>\$ _____</b>

**B. Assets & Interest**

Assets are items of value, such as IRAs, CDs, and checking and savings accounts. Interest received from assets are included as part of your income. Assets do not include necessary personal property such as clothing, furniture, automobiles, jewelry, etc. Please describe your assets and income or dividends from these assets in the chart below. Continue on a separate sheet if necessary.

Household Member	Asset Description	Cash Value	Annual Interest Income
_____	_____	\$ _____	\$ _____
_____	_____	\$ _____	\$ _____
_____	_____	\$ _____	\$ _____
_____	_____	\$ _____	\$ _____
_____	_____	\$ _____	\$ _____
<b>Total cash value of all assets:</b>			<b>\$ _____</b>
<b>Subtotal annual household interest income:</b>			<b>\$ _____</b>

**Total Gross Annual Household Income (Subtotals A + B): \$ \_\_\_\_\_**

**Certification**

In signing this application I/we hereby certify that:

- I/we have correctly indicated the number of persons in the household;
- My/our total liquid assets do not exceed the asset limits as defined in the application;
- The information contained in this application is true and accurate to the best of my/our knowledge and belief under the full pains and penalties of perjury and understand that perjury will result in disqualification from further consideration; and
- I/we understand that it is my/our obligation to secure the necessary mortgage for the purchase of the home and all expenses, including closing costs, down payments, etc.

I/we further authorize the Town of North Andover to verify any and all income and asset and other financial information, to verify any and all household, resident location, and workplace information and direct any employer, landlord, or financial institution to release any information to the Town for the purpose of income determination eligibility.

\_\_\_\_\_  
Signature

\_\_\_\_\_  
Date

\_\_\_\_\_  
Signature

\_\_\_\_\_  
Date

**Submit application and all required documents to:**

Centro de Apoyo Familiar (CAF)  
15 Union Street, Suite 205  
Lawrence MA 01840  
(978) 685-1823  
Attention: **Gisela Ozoria**  
gozoria@mycaf.org



**TOWN OF NORTH ANDOVER  
DOWN PAYMENT ASSISTANCE PROGRAM  
APPLICATION CHECKLIST**



Applying for down payment assistance is a two-step process. The first step is to submit an application and **copies** of all required income documentation in order for us to determine if you qualify for the program. Second, once you have found a home, submit all of the property eligibility information for review. After the property’s eligibility is confirmed and all conditions are met, the Trust will provide final approve and disburse the assistance amount to the closing attorney with the requirement that the homebuyer sign/record the mortgage.

**Step 1: Submit Applicant Eligibility Information**

- Completed Down Payment Assistance Application
- Income Verification, **COPIES** of the following that apply to *any* household member

Employed	Twelve (12) consecutive weeks of pay stubs for <b>all</b> working household members <b>age 18 and over.</b>
Self-Employed	Most recent <b>federal</b> tax returns, <b>including Schedule C</b> and all attachments and W9.
Unemployed	Two (2) most recent month’s checks and letter stating start date and assistance.
Social Security	Current year’s letter from Social Security Office stating benefits (even for children).
Public Assistance	Recent checks and letter from agency stating amount of assistance.
Pension/Disability	Company letter stating monthly benefits for current year or direct deposit records.
Alimony and/or Child Support	Court Order or letter from non-custodial parent/ex-spouse stating payments or copies of deposited checks.
Rental Income	Two (2) most recent months of rent receipts.
Full Time Students	Letter from school stating <b>full-time</b> enrollment for students <b>age 18 and over.</b>

- Past three (3) years of Federal Tax Returns (Form 1040 with all schedules & attachments)
- Two (2) months of most recent statements including
  - Checking Accounts
  - Savings Accounts
  - Investment Accounts – including retirement, Certificates of Deposit, Property, down payment gift amount, etc. Include all pages of statements.
- Evidence of a sufficient down payment, i.e. minimum of 1.5%, (bank statement, gift letter, etc.)
- If you owned a home within the past three (3) years but it was sold due to a divorce, provide a copy of the divorce or separation papers and proof of the home sale showing equity received (HUD Settlement Statement).
- Mortgage Pre-Approval letter

**Step 2: Submit Property Eligibility Information**

- An executed Purchase and Sale Agreement, as soon as it is available.
- Application Form 1003 and 1008 from your lender
- Proof of cash paid by applicant toward down payment (copy of check)
- Executed Final Loan Commitment
- Copy of Appraisal Summary sheet
- Copy of Home Inspection Report
- Copy of credit report from lender
- Copy of HUD Settlement Statement (prior to disbursement of funds)