



Habitat for Humanity of Greater New Haven



REGLAMENTOS PARA LOS COMPRADORES DE CASA

PAGO DE ENTRADA

Habitat requiere un pago de entrada de \$600.

Una vez que una familia es aceptada en el programa, se le asignará un voluntario Compañero de Familia. En la primera reunión entre la familia y el Compañero de Familia, se acordará a desarrollar un plan, para que el pago de entrada se efectue, para completar las horas de trabajo para el Sweat Equity y para ahorrar el dinero necesario para el costo del cierre del contrato de compra.

EL PRECIO DE COMPRA

El precio de las casas de Habitat es determinado por una fórmula basada en la cantidad de pies cuadrados que tenga la casa. Como resultado, Habitat muchas veces vende las casas por mucho menos de lo que le cuesta construirlas o rehabilitarlas. Las casas de Habitat tienen un promedio aproximadamente de entre 1,200 y 1,300 pies cuadrados y actualmente se venden como por \$96,000.

SWEAT EQUITY

Una de las características principales del programa de Habitat es el concepto de Sweat Equity. Trabajando las horas de Sweat Equity, la familia hace una inversión física, manos en la obra en la construcción de las casas de Habitat y de otros proyectos de Habitat. Además, el Sweat Equity involucra a las familias compradoras y a los voluntarios de Habitat en un compañerismo que es de un gran beneficio común. Sweat Equity es un programa de cooperación en vez de regalo.

1. ¿Como puedo ganarme las horas del Sweat Equity?

- a. Trabajando en los sitios de construcción de Habitat (primero en las casas de otros y después en la suya)
- b. Trabajando en la oficina de Habitat
- c. Asistiendo a clases en los talleres de Home Depot
- d. Asistiendo a clases para compradores de casas

2. ¿Cuántas horas de Sweat Equity debo hacer?

Cada familia tiene que completar 400 horas de Sweat Equity antes de mudarse a una casa de Habitat. El proceso de aplicación requiere que los aplicantes trabajen 14 horas en los sitios de construcción de Habitat para que así la familia desarrolle un buen entendimiento de Habitat y Habitat conozca mejor a la familia del aplicante. Una vez que la familia es aprobada para ser dueña de una casa,

las 14 horas del proceso de aplicación contarán para el total de las horas de Sweat Equity requeridas para la familia (400 horas requeridas menos 14 horas de la aplicación = 386 que quedan).

3. ¿Como las horas del Sweat Equity son registradas?

Habitat requiere que todos los que trabajen en los sitios de construcción firmen el registro de voluntarios y una renuncia o dispensa de responsabilidad necesaria por motivos de seguro. En el caso de un accidente, la firma de la persona verifica de que el/ella estuvo en el sitio de construcción. Además de los vales de la libreta del Sweat Equity, el registro de voluntarios tiene que ser firmado. A nadie se le permitirá empezar a trabajar en el sitio de construcción de Habitat sino ha firmado el registro y llenado la renuncia o dispensa de responsabilidad. Ud. tiene que firmar antes de empezar cada día de trabajo. La siguiente información debe ser anotada:

- Nombre de la persona que va a trabajar
- Nombre de la familia para la cual las horas son trabajadas
- La hora en que empezó a trabajar
- La hora en que terminó

Se requiere que consulte con el Supervisor de construcción para entrar y salir del sitio de construcción. Es su responsabilidad que firme con sus iniciales las horas registradas.

También se requiere que Ud. entregue sus vales de la libreta del Sweat Equity con las horas trabajadas por lo menos una vez al mes. Si Ud. no entrega sus vales regularmente, se asumirá que Ud. no esta trabajando y esto puede poner en peligro su estado en el programa.

EL CIERRE DEL CONTRATO

El cierre del contrato es cuando la venta de su casa ocurre. Por favor sepa que Ud. no es dueño de su casa hasta que el cierre del contrato se haya finalizado. Cuando ocurra el cierre, se le pedirá que firme varios documentos y también es cuando tiene que pagar los gastos del cierre. Cuando Ud. haya cumplido todos los requerimientos y haya seleccionado su casa, se le dará un estimado del costo del cierre, pero generalmente el costo total del cierre es entre \$4,500 y \$5,000 (puede ser más o menos). El costo del cierre es distinto para cada familia, pero es muy importante que Ud. haga un plan para pagar el costo del cierre enseguida que Ud. es seleccionado para el Programa. Si Ud. ha completado el programa pero no puede finalizar la compra, puede que Habitat se vea forzado a vender su casa a otra familia. Para verificar que el comprador de casa pueda asumir los gastos del cierre y los pagos mensuales de la hipoteca, Habitat requerirá antes del cierre las copias de

los más recientes salarios recibidos (pay stubs), el más reciente estado de la cuenta del banco y el más reciente reporte de crédito.

Ud. aprenderá acerca del cierre y los documentos que tiene que firmar cuando asista a las clases y talleres para los compradores de casas y también con su Compañero de Familia. Cuando se aproxime el día en que su casa será terminada, su Compañero de Familia o un miembro del personal de Habitat se pondrá en contacto con Ud. para fijar la fecha del cierre.

EL SEGURO DE CASA

Habitat requiere que la familia compre un seguro de casa que cubra el edificio y su contenido.

1. ¿Como puedo comprar el seguro?

Le sugerimos a los compradores de casa que primero le pregunten a la compañía de seguro con la cual tienen su seguro de auto o su seguro de vida. También Habitat le puede ayudar dándole información para que pueda ponerse en contacto con las compañías de seguros que otros compradores de casas han usado, así pueden comparar el costo de la prima de seguro o Ud. está en libertad de buscar su propio seguro. A donde Ud. elija comprar su seguro, la póliza tiene que tener ciertas especificaciones.

La póliza de su seguro tiene que proveer cobertura en caso de que su casa sufra daño o sea destruida. Que no tenga cobertura de uso y gastos en cuestiones de mantenimiento. El costo anual de la prima de la póliza depende de los límites de la cobertura. Habitat requiere que el comprador de casa compre y mantenga una póliza con una cobertura que se extienda a la responsabilidad del costo de sustitución (reconstrucción) de la casa.

La cotización de una póliza que Ud. reciba detallará la cantidad máxima que pagará para reconstruir su casa. Es su responsabilidad de asegurarse que esta cantidad sea suficiente y mantendrá cobertura mientras dure la hipoteca de la casa. Además, las pólizas tendrán límites específicos de la cobertura de sus pertenencias personales y otras cosas como accidentes. Ud. aprenderá más acerca de los seguros para compradores de casas en las clases para los compradores.

2. ¿Como se paga la prima del seguro?

El comprador de casa tiene que pagar la prima del primer año antes o cuando se haga el cierre. Además, se le requiere de pagar para una reserva del seguro una cantidad igual al 1/12 de la prima anual como parte de su pago mensual de la hipoteca. Cuando la póliza se renueve cada año, la prima se pagará con la cuenta de reserva. Si no hay suficiente dinero en su cuenta de reserva para pagar la prima es porque o Ud. no ha hecho los pagos mensuales o porque la prima de la póliza ha aumentado, en todo caso Ud. será responsable de pagar la diferencia.

Basado en los pagarés e hipoteca que Ud. firmará en el cierre del contrato es un incumplimiento si Ud. falla de hacer los pagos mensuales o si falla de cubrir cualquier deficiencia que haya en los fondos de la cuenta de reserva. Ud. está en libertad de cambiar de compañía de seguro en cualquier momento siempre y cuando la nueva compañía tenga licencia para hacer negocios en el Estado de Connecticut y cumpla con los requerimientos de tasación de Habitat.

LOS IMPUESTOS DE LA PROPIEDAD

Los impuestos de propiedad se ahorrarán mensualmente en una cuenta de reserva igual que la de las primas de seguro.

PAGO MENSUAL A HABITAT

El programa de Habitat de ser propietario de casa es único en dos maneras:

- Habitat vende sus casas al costo o menos de lo que cuesta construirlas y nunca obtiene ganancias; y
- Habitat le presta el dinero para comprar la casa sin cobrarle interés.

La característica de no interés es significativa en dos aspectos:

- Cuando Ud. pide dinero prestado a un banco para comprar una casa, los intereses que el banco le cobra hace que doble o más el costo de la casa;
- Cuando paga la mensualidad al banco, Ud. paga el interés primero.

Usualmente Habitat da hipotecas de 25 años, pero puede ser por más dependiendo del precio de la casa. No hay penalidad si el comprador termina de pagar la hipoteca en menos de 25 años. Bajo ciertas circunstancias, Habitat puede ofrecer una extensión del pago de la hipoteca. Una hipoteca de 25 años requiere un pago de 300 mensualidades.

Hay tres partes del pago mensual:

- a. **Hipoteca:** Normalmente es la mitad de su pago mensual. Lo que Ud. paga para la hipoteca es la cantidad que se usa para la compra de su casa. Esta cantidad es constante durante el plazo de la hipoteca, no cambiará.

Pago para la cuenta de reserva de los impuestos de la propiedad: Dependiendo de la tasación de los impuestos y la valoración de su casa hecha para la tasación de impuestos, los impuestos de la propiedad puedan cambiar de un año para otro, lo que se requiere que se ajusten periódicamente los pagos para esta cuenta de reserva.

- c. **Pago para la cuenta de reserva de seguro:** El pago del primer año de la prima del seguro de su propiedad lo hace Ud. antes o el día del cierre del contrato. La cantidad de su pago mensual para esta reserva es para pagar el seguro del siguiente año. Como los impuestos de la propiedad, la prima del seguro pueden cambiar de un año para otro, lo que se requiere que se ajusten sus pagos para esta reserva.

1. ¿Cuanto es mi pago mensual?

Sus pagos mensuales depende del costo de la compra de su casa (esto determina los pagos para la hipoteca), los impuestos de la propiedad y la prima del seguro. Basado en el costo actual de una casa de Habitat (aproximadamente \$96,000 dependiendo del tamaño) su pago mensual será como \$750. Este pago consiste en el pago para la hipoteca, para la reserva de los impuestos y para la reserva del seguro.

Ud. debe darse cuenta que su pago mensual a Habitat puede ser diferente al de otras familias de Habitat. Hay varias razones por lo cual esto pasa:

- Diferente tamaño de la casa por lo tanto diferente precio de compra;
- Diferentes impuestos de la propiedad y prima de seguro.

2. **¿Mi pago mensual cambiará alguna vez?**

Su pago mensual probablemente aumentará todos los años porque los impuestos de la propiedad y las primas de seguro aumentarán. Sin embargo, la parte de la hipoteca será constante.

3. **¿Cuándo hago los pagos mensuales a Habitat?**

Su pago mensual tiene la fecha de vencimiento el primero de cada mes y Habitat espera recibirlo ese día.

Cada pagaré e hipoteca tiene un período de gracia de 15 días. Este período de gracia es una cortesía que Habitat le ofrece para su conveniencia en caso de haya circunstancias especiales. Su pago a Habitat debe ser recibido a la dirección indicada el 15 o antes de cada mes. Si su pago mensual no es recibido en la fecha de vencimiento que es el 15 o antes de cada mes, Ud. estará en incumplimiento de su pagaré e hipoteca. Un incumplimiento de su pagaré e hipoteca permitirá que Habitat acelere la fecha de vencimiento del pagaré e hipoteca y empiece una ejecución hipotecaria (foreclosure) contra Ud. Además, Habitat tiene el derecho de cargar interés a cualquier pagaré e hipoteca en la cual haya ocurrido un incumplimiento.

4. **¿Que pasará si yo no puedo pagar la mensualidad en o antes del 15 del mes?**

Los pagos que no se han recibido el 15 o antes de cada mes son considerado en mora (delincuentes). Habrá un cargo por atraso de 5% que se añadirá a su pago mensual. Si Ud. piensa que Ud. no hará su pago mensual a tiempo, lo mejor sería que llamara al Director Ejecutivo de Habitat, Bill Casey, o a su Compañero de Familia y ponerlo sobre aviso. No solamente es una cortesía a Habitat que Ud. no puede pagar su mensualidad a tiempo, pero también podríamos ayudarlo con los problemas económicos que esta pasando.

MUDARSE A SU CASA DE HABITAT

Porque la mudanza a su nueva casa de Habitat es una experiencia emocionante, alegre y a veces confusa, Habitat ha desarrollado un resumen de pasos importantes:

La fecha del cierre

Ud. será requerido de firmar varios documentos legales, incluyendo un pagaré e hipoteca de Habitat. Ud. debe de tener un abogado que lo asesore. Ud. debería saber que la fecha del cierre puede cambiar en cualquier momento. Esto puede ser muy frustrante si Ud. no esta preparado.

La Ceremonia de la Dedicación

Muchas personas se reúnen y trabajan muy duro para construir su casa de Habitat. Cuando la construcción de la casa es terminada, la ceremonia de la dedicación es parte de la alegría que los voluntarios sienten cuando se reúnen para celebrar la realización de sus esfuerzos. Su Compañero de Familia y el personal de Habitat planearán la ceremonia de la dedicación con Ud. y su familia. Normalmente la ceremonia se hace antes del cierre, sin embargo pueda que no suceda así dependiendo de las circunstancias.

La Mudanza

Una vez que el cierre se haya hecho, Ud. esta en libertad para mudarse cuando quiera. Le sugerimos que no se mude el mismo día del cierre o inmediatamente después de la ceremonia de la dedicación. Si la fecha del cierre cambia y Ud. ha alquilado un camión, comprometido a quién le va ayudar, etc., puede que Ud. se sienta muy estresado. Tenga flexibilidad en sus planes y no los haga con escaso tiempo.

EL MANTENIMIENTO Y LAS REPARACIONES DE SU CASA

Como dueño de su casa Ud. es su propio patrón. Al menos que una reparación necesaria se le pueda atribuir a defectos de materiales o de labor durante el primer año, Ud. es responsable del mantenimiento de su casa. Recuerde que es un incumplimiento del contrato si Ud. no mantiene su casa en buenas condiciones. Algunos dueños de casa se sienten adecuados para el mantenimiento y hacer reparaciones. Otros prefieren pagar a alguien para que los haga. Habitat puede darle información si Ud. puede resolver un problema o que un profesional lo haga.

Recuerde lo siguiente cuando vaya a contratar un contratista:

1. Contacte el **Better Business Bureau** (203-269-2700) para chequear la historia de la compañía o persona que Ud. piensa contratar.

2. **Pida la licencia** a los plomeros o electricistas que Ud. piensa contratar. Asegúrese que el contratista de remodelación este inscrito con el **State of Connecticut Department of Consumer Protection** (1-800-842-2649).
3. Asegúrese que el contratista tenga **un seguro de responsabilidad**.
4. **¿El contratista garantiza su trabajo?** ¿Por cuanto tiempo? ¿Qué clase de garantía?
5. **Obtenga un contrato por escrito** del trabajo que se va hacer y lealo cuidadosamente. Preste mucha atención a **la fecha** que el contratista espera terminar el trabajo y **el costo**.
6. **No pague con anticipación el proyecto entero**. Pueda que Ud. tenga que pagar parte del costo total antes de que comience el proyecto, pero no haga el pago final hasta que Ud. este satisfecho del trabajo hecho.



SE ALIENTA A LOS VETERANOS A SOLICITAR!

* * * * *