

# Programa de Vivienda Hempstead New London

Eastern Connecticut Housing Opportunities (ECHO) ha lanzado un programa, fundado por el Departamento de Vivienda de Connecticut y el Municipio de New London, para rehabilitar casas de dos familias deterioradas en la Ciudad y proveer asistencia financiera en la compra de las viviendas rehabilitadas a compradores de vivienda por primera vez con ingreso limitado. La asistencia para los compradores es dada en forma de una segunda hipoteca que cubre el 20% del precio de compra. Dado a que el comprador no paga interés o principal en la segunda hipoteca, el pago total mensual de la hipoteca se reduce en un 20%. Además, el comprador no tiene que llevar el costo del seguro hipotecario.

Las casas del programa serán de dos familias localizadas en varias localidades alrededor de New London. Cada hogar será completamente remodelado antes de la compra-usualmente estas casas tendrán techo nuevo, ventanas nuevas, puertas, revestimiento y equipo de calentamiento nuevo; cocinas y baños remodelados; pisos reemplazados y pintura fresca. Solo las casas remodeladas por ECHO son elegibles para la ayuda de compra de Home New London. En total, 10 casas serán rehabilitadas y vendidas bajo este programa. Las primeras casas estarán completadas y aptas para la compra en el verano del 2022.

## Requisitos para elegibilidad

Para ser elegible para la asistencia HHP, el comprador de vivienda debe:

- Ser un comprador por primera vez o ser un comprador que no ha sido propietario de una casa en los pasados tres años.
- Ser un residente de Connecticut al momento de la aplicación.
- Tener un buen historial de crédito, evidenciado por una carta de pre-aprobación de un prestamista hipotecario.
- Tener suficiente ingreso para obtener una primera hipoteca por el 80% del precio de compra.
- Completar un curso de capacitación de ocho horas para compradores de vivienda aprobado por CHFA y un curso de capacitación para propietarios (arrendador) aprobado por CHFA.
- Tener un ingreso bruto total del hogar que esté en o por debajo del 100% de los ingresos medios del área (véase la tabla de ingresos a continuación).

**Tabla de HUD para Ingresos medios 100% ajustados del condado de New London – Junio de 2022**

Tamaño del Hogar	1- Persona	2- Personas	3- Personas	4- Personas	5- Personas
Ingreso Bruto Anual	\$71,890	\$82,160	\$92,430	\$102,700	\$110,916

## **Preguntas y respuestas**

### **¿Cómo se define ser “comprador de vivienda por primera vez”?**

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) define a un comprador de vivienda por primera vez como una persona (y su cónyuge, si corresponde) que no ha sido propietario de una vivienda durante los tres años anteriores a la compra de una vivienda con el Programa de asistencia Hempstead.

**¿Qué cursos de capacitación para compradores de vivienda aprobados por HNLPP están disponibles?** Para ser elegible para recibir asistencia, los solicitantes deben completar un curso de capacitación para compradores de vivienda de ocho horas y un curso de capacitación para propietarios que estén aprobados por la Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Connecticut (CHFA). Para conocer los horarios, las ubicaciones y la información de contacto, visite [www.chfa.org](http://www.chfa.org) (haga clic en Homeownership for Homebuyers, Homebuyer Education, 8-Hour Homebuyer Education Class, Class Schedule). Tenga en cuenta que el curso de tres horas aprobado por la CHFA no es una capacitación aceptable para este programa.

### **¿Qué tan bueno tiene que ser mi crédito?**

Se brindará asistencia solo a los solicitantes que puedan demostrar un historial de cumplimiento de sus obligaciones financieras. Para este programa, "buen crédito" se define como la capacidad de obtener un primer préstamo hipotecario a 30 años con pago fijo a una tasa no superior al 1.5% por encima de la tasa CHFA vigente en ese momento, con una tarifa de apertura del préstamo no superior a 2 %. Bajo ninguna circunstancia se brindará asistencia junto con hipotecas de tasa ajustable.

### **¿Existen restricciones sobre el uso y reventa de una propiedad comprada con asistencia?**

Si, el propósito de ECHO es proporcionar la propiedad de la vivienda a hogares, como el suyo, que no podrían comprar una casa sin ayuda. Bajo este programa, la asistencia que recibe es en forma de una segunda hipoteca sobre su casa proporcionada por la Ciudad. Durante el tiempo que usted sea dueño de la propiedad, no tendrá que realizar ningún pago de capital o intereses sobre el préstamo. Disfrutará de todos los beneficios de ser propietario de una vivienda pero, para recibir asistencia, debe aceptar ciertas condiciones de ocupación y reventa. Estas condiciones se detallan en un Pacto Restrictivo, que es un documento legal vinculante que deberá firmar en el momento de la compra. Las restricciones de Escritura estarán vigentes durante 15 años y son vinculantes para usted y para cualquier futuro propietario de la propiedad durante ese tiempo.

### **Requisitos de ocupación:**

Mientras sea dueño de la casa, debe ocupar una de las unidades de vivienda de la casa como su residencia principal. Usted alquilará la otra unidad de la casa a otro hogar y se quedará con los ingresos para ayudarlo con los costos de propiedad. El Pacto requiere que los hogares arrendatarios tengan ingresos iguales o inferiores al 60% del ingreso medio del área y que el alquiler que se les cobre sea asequible para ellos en base a un estándar

de alquiler bruto que no exceda el 30% del ingreso mensual del hogar. Se le pedirá que proporcione a la Ciudad información sobre los ingresos de sus inquilinos y el alquiler que se les cobra anualmente para demostrar que cumple con estos requisitos.

### Condiciones de reventa

- Puede vender su casa en cualquier momento. Sin embargo, si vende durante la vigencia del Pacto Restrictivo (15 años), estará sujeto a las siguientes restricciones sobre el precio de venta que puede cobrar y los ingresos del comprador. Precio de venta: el precio de venta máximo que puede cobrar es el precio que pagó, más el 3% de su precio de compra por cada año que fue propietario de la vivienda, más los costos de venta (como la comisión de venta pagada a un agente de bienes raíces e impuestos de transmisión). Por ejemplo, digamos que pagó \$ 200,000 por su casa y desea venderla después de 10 años. Suponga que sus costos de venta son \$ 12 000. Diez años multiplicado por 3% = 30%, por lo que puede vender su casa por \$ 200,000 (su precio de compra) más \$ 60,000 (30% de su precio de compra) más \$ 12,000 en costos de venta que equivalen a \$ 272,000.
- **Ingresos del comprador:** solo puede vender su casa a otro hogar de ingresos bajos o moderados. HUD publica cifras de ingresos medios para nuestra área. Estas cifras se utilizaron para determinar su elegibilidad para comprar su casa y se utilizarán para determinar el ingreso máximo que puede tener su comprador. Las cifras se actualizan todos los años, por lo que puede esperar que sean más altas en los próximos años. Si planea vender su casa, debe proporcionar a la Ciudad información sobre los ingresos de su comprador, para que se pueda verificar su elegibilidad.
- **Repago del préstamo:** No se le pedirá que realice ningún pago de la segunda hipoteca siempre que ocupe la vivienda y cumpla con los demás requisitos de la hipoteca y el convenio restrictivo. Si vende su casa a un comprador elegible dentro del término del Pacto Restrictivo (15 años), el segundo préstamo será reembolsado a la Ciudad con los ingresos de las ventas. Al final de los 15 años, se condonará el monto total del segundo préstamo.

### ¿Hay costos del programa para el comprador de vivienda?

Si, el comprador de vivienda es responsable de pagar los costos de cierre requeridos por el primer prestamista hipotecario. Estos incluyen una tarifa de tasación, seguro de título, costos legales y seguro de propietario prepago.

### Para más información

Contacte a Eastern Connecticut Housing Opportunities, Inc. 165 State Street, New London, CT 06320, [julie@echohomes.org](mailto:julie@echohomes.org) ó (860) 447-8055.

