

Guión de la Orientación para propietarios de vivienda

21 de enero de 2022

Slide 1

Hola,

Michael: Vamos a esperar un par de minutos para que todos puedan juntarse. Solo un recordatorio, esto se grabará y se publicará en nuestro sitio web para que puedan repasarlo si es necesario.

Slide 2

Michael: Muy bien, comencemos. ¡Bienvenidos a todos! Estamos emocionados de estar juntos para dar este primer paso de construcción en Paso Robles. Mi nombre es Michael Foote, soy el Coordinador de Participación Comunitaria en Habitat for Humanity del Condado de San Luis Obispo. Esta noche me acompaña Nicholas Rasmussen, el CEO. Nick, ¿te gustaría saludar a todos?

Nick: Hola a todos, estamos muy contentos de estar aquí. Esta orientación es crucial para comenzar la propiedad de vivienda con Habitat.

Slide 3

Nick: Somos Habitat for Humanity for San Luis Obispo (HFHSLOCO), una organización de vivienda sin fines de lucro que empodera a los individuos a desarrollar un legado duradero para su familia y fortalece nuestra comunidad.

Michael: Gracias Nick. También quiero mencionar que no tenemos nuestra cámara encendida, pero estamos aquí en vivo desde Higuera Street en SLO. Por favor, salúdenos en el chat y díganos desde dónde se está uniendo a nosotros. Esta noche vamos a monitorear este chat durante la orientación, así que por favor, háganos cualquier pregunta que tenga y tomaremos tiempo para responderlas. También hemos planeado dejar tiempo al final para preguntas y vamos a recopilar una lista de las preguntas y las respuestas que les enviaremos por correo electrónico a todos los que se inscribieron para esta orientación.

Slide 4

Michael: Esta noche abordaremos:

1. Un poco de la historia de HFH SLO
2. Las nuevas casas que vamos a construir en Paso

3. Y principalmente, el proceso y los requisitos para la solicitud

También hablaremos de:

- a. Qué significa colaborar con Hábitat
- b. Qué esperar como propietario de vivienda
- c. El calendario para la solicitud y la construcción

Slide 5

Michael: Ok, aunque reconocemos que todos ustedes están escuchando esta noche porque están interesados en ser propietarios de vivienda, nos gustaría comenzar estableciendo expectativas para los futuros propietarios de viviendas de Habitat.

Hay muchos beneficios de ser propietario de vivienda, pero en Habitat nos enfocamos en:

- Desarrollar *Fuerza* ayudando a los propietarios de vivienda a valerse por sí mismos.
 - Crear *Estabilidad* eliminando las barreras a la oportunidad, la salud y el éxito
 - Y los propietarios de viviendas de Habitat tienen *Autosuficiencia* porque con una hipoteca asequible usted puede ahorrar, invertir en la educación y construir su propia estabilidad financiera.

Sin embargo, estos beneficios no existen sin desafíos:

- Tenemos que reconocer que vivir en un hogar de Habitat requiere *Compromiso*. Debido a que estas viviendas se construirán utilizando varias fuentes de financiación, usted escuchará términos como “subsidiada” y “restricción de escritura”, lo que significa que no pueden ser vendidas como propiedad inmobiliaria tradicional y que los solicitantes deben comprometerse a vivir en su casa durante 30 años o más.
- Construir con Habitat requiere *Esfuerzo*. Cada solicitante dedicará 250 horas de trabajo a la construcción de su casa. Esto significa, por ejemplo, que una pareja que solicita un hogar de Hábitat tendría que planificar 250 horas cada una.
- Y por último, construir con Habitat lleva *Tiempo*. Aunque ya estamos dando pasos hacia la construcción, estas casas no están construidas todavía y puede que no estén listas para ser ocupadas por 2-3 años. Este calendario puede chocar a algunos de ustedes, pero queremos ser honestos y realistas con ustedes durante este proceso.

Los dos años pasados han causado una situación en la que los materiales de construcción y las cadenas de suministro siempre están cambiando, y estas

complicaciones extienden más el calendario para la construcción. Con eso en mente, los solicitantes deben estar en situaciones en las que pueden esperar durante este proceso, y además deben mantener su nivel de crédito y de ingresos necesario para calificar para el programa en este momento y cuando se termine la construcción de la casa.

Slide 6

Nick: Antes de hablar más sobre el proyecto y el proceso, queremos explicar la misión de la organización y por qué estamos aquí.

Nuestra misión es sencilla:

- Habitat for Humanity quiere poner en acción el amor de Dios, juntando a la gente para construir casas, comunidades y esperanza.

Slide 7

Nick: Localmente, nuestra visión es:

- Un mundo donde todos tienen un lugar decente para vivir.

Logramos esta meta juntando a la gente y construyendo casas, comunidades y esperanza.

Slide 8

Nick: HFHI (Hábitat para la Humanidad Internacional) quiere eliminar la pobreza y el desamparo en el mundo y asegurar que tener un hogar decente sea una cuestión de consciencia y acción. Habitat ha construido más de 500.000 casas en todo el mundo, casas que dan un hogar seguro, decente, y económico a 2.500.000 personas.

Slide 9

Nick: Hemos estado en SLO County (el condado de San Luis Obispo) por más de veinte años. En 1998, compramos nuestra primera propiedad en Paso Robles. Hasta la fecha, Habitat for Humanity for San Luis Obispo ha construido diecisiete casas.

Slide 10

Nick: Además, tenemos una casa en Cambria, cuatro en Atascadero, tres en Paso Robles, cuatro en Grover Beach y cinco en San Luis Obispo. Creemos que la propiedad de vivienda empodera a la gente y construye el fundamento para desarrollar la fuerza, la estabilidad y la autosuficiencia necesarias para crear un mejor futuro. Habitat SLO tiene un programa de propiedad de vivienda asequible que sirve a familias e individuos de bajos ingresos. Elegimos cuidadosamente a las familias y los individuos para cada hogar que construimos o rehabilitamos. La selección es un proceso sin discriminación; ni la raza, ni el color, ni el origen étnico, ni la identidad de género, ni la religión, ni el sexo ni la composición de la familia serán factores.

Slide 11

Michael: Habitat for Humanity SLOCO entiende que para crear un impacto más significativo para la comunidad, debemos enfocarnos más allá de las aceras de nuestros hogares. Es por eso que en 2011 firmamos una promesa de juntarnos con la Neighborhood Revitalization Initiative (Iniciativa de Revitalizar los Barrios de Hábitat para la Humanidad Internacional) de HFHI, cuyo propósito es revitalizar y crear cambio a largo plazo para barrios desestabilizados.

Slide 12

Michael: Nuestro programa de preservación del hogar le ayuda a la gente a quedarse en su casa durante los servicios de reparación, incluyendo la pintura, el paisajismo, la climatización y otras reparaciones básicas.

Slide 13

Para apoyar nuestros esfuerzos en el área, también manejamos una ReStore en SLO, y otra abrirá pronto en Paso Robles. Las ReStores son tiendas de mejoramiento de la vivienda sin fines de lucro y centros para donaciones que venden muebles, electrodomésticos, accesorios para la casa, materiales de construcción y más, nuevos y ligeramente usados. Se los vendemos al público por precios más bajos que el precio de venta. Los ingresos de estas tiendas nos ayudan a financiar los costos de operación de la organización y nos permite hacer proyectos como éste.

Slide 14

Michael: ¡Vamos a hablar del nuevo sitio de construcción! (“zoom” de video al sitio de la localización)

Slide 15

Michael: Habrá nueve casas individuales en el sitio. Cada casa tendrá tres habitaciones, 1,5 baños y serán de aproximadamente 1.100 pies cuadrados, sin garaje. Las construiremos de acuerdo con los estándares de construcción ambientales. Tendrán paneles solares y electrodomésticos electrónicos y de bajo consumo. Además, Habitat será dueño de y mantendrá todas las áreas comunes, incluso el estacionamiento para residentes.

Slide 16

La dirección del sitio será 2811 Vine Street, Paso Robles. Está ubicado a media milla de la escuela primaria Georgia Brown y de la escuela intermedia George H. Flamson. Está a milla y media del centro de Paso Robles.

Antes de continuar con el proceso de solicitar, quisiéramos parar un momento para contestar unas preguntas... (pausa para preguntas)

Slide 17

Michael: Ok, aquí está el calendario para las solicitudes. El plazo de las solicitudes abre oficialmente el lunes 24 de enero y las aceptaremos hasta el 28 de febrero. Cuando cierren las solicitudes, habrá 15 días para documentación adicional. Hablaremos más de esto al final. Los solicitantes deben esperar que el proceso de selección y aprobación dure aproximadamente **90 días**.

Slide 18

Michael: Estas solicitudes son diferentes de una hipoteca tradicional porque los préstamos serán financiados parcialmente por medio de USDA y HUD, lo cual permite que sean a bajo interés con pagos que dependen de los ingresos. Estos beneficios están acompañados de unos criterios firmes de calificación:

- Todos los prestatarios deben ser ciudadanos estadounidenses o residentes permanentes.
- Todos los prestatarios deben vivir en la casa (esto quiere decir que un pariente o un amigo no puede ser cosignatario a menos que vaya a vivir con usted por el plazo entero del préstamo)
- Y los solicitantes deben reunir los requisitos financieros del USDA y de la HUD

Slide 19

Michael: ¿Y cuáles son esos requisitos financieros? Para empezar, repasemos los requisitos de ingresos:

- Ingreso bruto para todas las solicitudes debe ser de un *mínimo* de \$48.500
- El límite *máximo* se determina según *el número de miembros del hogar*
 - \$77.600 para hogares con 1 a 4 personas
 - \$102.450 para hogares con 5 o más personas

Antes de continuar, vamos a parar para contestar unas preguntas... (pausa para preguntas)

Slide 20

Nick: Un requisito mayor es la habilidad de pagar. La habilidad de pagar significa:

- No hay deuda excesiva
- No hay cobros actuales
- No hay gravamen, juicio o bancarrota durante los últimos 3 años
- Historial consistente de pagar el alquiler y las cuentas mensuales

Slide 21

Un aspecto único de la solicitud de propietario de vivienda de Habitat es la manera en que incluimos *necesidad de vivienda* en nuestro proceso de selección. Esto significa que además de los ingresos y la habilidad de pagar, les animamos a aquellos solicitantes que actualmente estén viviendo en una situación difícil y que más se beneficiarían de una vivienda *Estable, Segura y Asequible*.

Slide 22

Michael: Entonces, ¿qué es la necesidad de vivienda? Estaremos buscando solicitantes que estén en una situación de vivienda desafiante tal como condiciones superpobladas o peligrosas. Además, reconocemos que California y la Costa Central específicamente son lugares muy caros para vivir y las personas que gastan más de 30% de sus ingresos por la vivienda se consideran “cargadas por el costo”. Esto puede llevar a la inestabilidad de vivienda, como traslados frecuentes o dependencia en el apoyo comunitario en forma de alojamiento temporal. Estos desafíos financieros pueden hacer que solicitar para ser propietario de vivienda parezca imposible, porque frecuentemente están acompañados de un puntaje de crédito bajo y deuda abrumadora.

Slide 23

Nick: Quisiéramos enfatizar que estos pagos de hipoteca se basarán en los ingresos. Esto quiere decir que para los solicitantes que califiquen, los pagos se limitarán a 30% de sus ingresos *actuales*.

De nuevo, este beneficio viene acompañado de la limitación de que estas casas no van a acumular equidad como las bienes raíces tradicionales. Ya que son de ingreso y escritura restringidos, no se pueden vender con fines de lucro.

Slide 24

Michael: Como dijimos al principio, el beneficio de la estabilidad financiera a largo plazo requiere un compromiso entre usted y Hábitat, haciendo de la voluntad de colaborar un componente necesario de todo el proceso de solicitud, selección y propiedad de vivienda.

Entonces, ¿cómo se ve esto? Primero, como mínimo, cada solicitante debe contribuir con un total de 250 horas de trabajo para la construcción de su casa. Llamamos a esto *Sweat Equity* (mano de obra propia) y es un aspecto importante del modelo de construcción de viviendas de Hábitat.

Utilizaremos contratistas profesionales para la construcción, así como equipos de voluntarios para ayudar con las horas de trabajo físico necesarias para que se lleven a cabo estos proyectos.

Como le dirían muchos voluntarios de Hábitat, no hay una tarea pequeña o de poca importancia en un sitio de construcción. Y hay algo increíblemente gratificante en hacer este trabajo con un gran equipo de personas dedicadas que se unen para apoyar a su comunidad.

Nick: Si hay limitaciones que podrían prohibir que alguien trabaje directamente en un sitio de construcción, trabajaremos para asegurarnos de que puedan contribuir con las horas de *Sweat Equity* requeridas.

Slide 25

Nick: Hábitat comprende que una vivienda es una inversión de gran alcance. Un hogar es una base sólida sobre la cual las familias que se asocian con nosotros pueden crecer y prosperar.

Se espera que los propietarios de viviendas sean embajadores positivos de Habitat SLO, que completen las horas de *Sweat Equity*, que acepten la ubicación de la casa donde estamos construyendo y que asistan a las reuniones requeridas.

Slide 26

Michael: Hábitat también proporciona recursos educativos para ayudar a las familias con el presupuesto y la planificación financiera que es necesaria para ser un propietario exitoso. Se requiere que cada solicitante seleccionado complete estos cursos, pero se le anima a cualquier persona interesada en prepararse a sí misma a tomar los cursos.

Estos cursos requeridos se facilitan a través de *People's Self Help Housing* (Vivienda para la gente por autoayuda) en el siguiente enlace y el costo es de \$99 por solicitante. <https://www.ehomeamerica.org/pshhc>

Slide 27

Nick: Puede parecer obvio que todas las casas requieren mantenimiento continuo, pero la *planificación* de estos costos eventuales debe ser una prioridad. Debido a esto, queremos asegurarnos de que cada propietario esté preparado para esta responsabilidad sustancial.

Slide 28

Nick: Los pagos de la hipoteca se basarán en el tamaño de la familia, el puntaje de crédito y los ingresos. Los pagos nunca excederán el 30% de sus ingresos mensuales y también incluirán impuestos a la propiedad y seguro.

Slide 29

Michael: Revisemos nuestro calendario nuevamente.

1. El proceso de solicitud comenzará el lunes 24 de enero y las presentaciones finales deben presentarse antes del 28 de febrero.

2. Una vez que se cierre la ventana de solicitud, tendrá hasta el 15 de marzo para presentar cualquier documentación adicional que podamos solicitar.

3. Los solicitantes calificados serán entrevistados virtualmente y en persona. La visita en persona probablemente incluirá una entrevista realizada en su residencia actual para comprender mejor su necesidad de vivienda.

4. Los solicitantes deben esperar que el proceso de selección y de evaluación tome ¿??

Slide 30

Michael: ¿Suenan bien? ¡Estupendo! ¡Dé el primer paso y solicite!

El lunes podrá descargar nuestra solicitud y lista de verificación de HFHSLOCO.ORG y comenzar a revisar sus ingresos y deudas. Una vez que se envíe una solicitud completa, realizaremos una verificación de crédito preliminar para asegurarnos de que usted califique antes de continuar.

Slide 31

Michael: ¡Eso es todo para nuestra presentación! Tenemos tiempo para responder algunas preguntas en el chat. Si por alguna razón no pudo utilizar esta función de chat, contáctenos y estaremos encantados de ayudarlo de cualquier manera que podamos.