

Requisitos para la selección del propietario

Hábitat es una organización sin ánimo de lucro que trabaja en colaboración con personas económicamente desfavorecidas que cumplen ciertos requisitos de elegibilidad. En consecuencia, los programas de adquisición y reparación de viviendas de **Hábitat** cumplen los requisitos de un programa de crédito para fines especiales, según la definición de ECOA. Por lo tanto, a diferencia de los prestamistas tradicionales, **Hábitat** puede establecer las características que deben cumplir los solicitantes para optar al programa de préstamos para la adquisición o la reparación de viviendas y solicitar información para determinar la elegibilidad de un solicitante. Hábitat ha establecido tres criterios básicos de selección de propietarios como afiliado de Hábitat for Humanity Internacional para determinar la elegibilidad de cada solicitante para el programa de adquisición de vivienda.

- Necesidad de una vivienda adecuada (financiera y física)
- Disposición de asociarse con **Habitat**
- Capacidad para pagar una vivienda de Habitat o la reparación de una vivienda

Compradores de su primera vivienda: Los solicitantes deben ser compradores de su primera vivienda según la definición de 42 U.S.C § 12704 (14).

Área de servicio del afiliado: Los solicitantes deben residir y/o trabajar dentro del área geográfica de servicio de **Habitat** durante 1 año antes de la solicitud. El área de servicio de **Habitat** incluye el centro y el sur del condado de Berkshire, Massachusetts.

Verificación de antecedentes: Además de estos tres criterios de selección principales, los solicitantes también deben cumplir con una revisión del registro de delincuentes sexuales, una revisión de antecedentes penales del estado de Massachusetts y mostrar una prueba de residencia o ciudadanía.

A. **Habitat**, a su entera discreción, hará una investigación individualizada para determinar si la información del reporte está relacionada con el puesto y es consistente con la naturaleza empresarial de **Habitat**, y puede considerar varios factores, incluyendo, sin limitación, uno o más de los siguientes:

- La naturaleza de la condena y si había niños implicados.
- Tiempo transcurrido desde el delito.
- La medida en que el delito puede afectar a la capacidad de la persona.

Para obtener información completa sobre el proceso de verificación de antecedentes, consulte el registro de delincuentes sexuales aprobado por la junta y política de verificación de antecedentes penales de Central Berkshire Habitat for Humanity.

Asimismo, todos los solicitantes deberán presentar una prueba de residencia de todos los miembros de la unidad familiar en un plazo de 30 días a partir de la solicitud inicial como parte de la documentación complementaria requerida.

Criterio 1: Necesidad de una vivienda adecuada

En las secciones siguientes se explicará cómo determinar la necesidad de una vivienda adecuada para todos los solicitantes.

La necesidad de vivienda se examina desde dos puntos de vista: financiero (nivel de ingresos) y físico (condiciones de vida deficientes). Para determinar ambos aspectos de la necesidad, Habitat establece en primer lugar el tamaño de la unidad familiar del solicitante, ya que afecta al cálculo de los ingresos totales de la unidad familiar y a la evaluación de las condiciones de vida actuales en relación con el hacinamiento. El tamaño de la unidad familiar también afecta al tamaño de la vivienda que se pone a disposición de los compradores cualificados. Esta información se recopila a través de la solicitud inicial de adquisición de vivienda de Habitat for Humanity.

Tamaño del hogar: El número de personas que ocupan una vivienda y que se espera que residan en ella durante un periodo prolongado, un mínimo de 3 años. Esto incluye a todos los adultos y menores, dependientes y no dependientes, emparentados o no, sin tener en cuenta la identidad de género o la orientación sexual.

Límites de ingresos: El programa de propiedad de vivienda sirve a aquellos que no pueden obtener una vivienda adecuada a través de préstamos convencionales, pero que pueden pagar una hipoteca asequible con apoyo adicional. Por lo tanto, Habitat ha establecido límites de ingresos de elegibilidad basados en el tamaño total del hogar, así como límites en los activos totales. Los ingresos totales de la unidad familiar deben situarse entre el 50% y el 80%* de los ingresos medios de la zona (AMI) determinados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos. Los activos totales de la unidad familiar no deben superar los 75.000 dólares*.

2024 Directrices de Ingresos Pittsfield, MSA		
Miembros de la familia	AMI 100%	80%
1	\$78,750	\$63,000
2	\$90,000	\$72,000
3	\$101,250	\$81,000
4	\$112,500	\$90,000
5	\$121,500	\$97,200
6	\$130,500	\$104,400
7	\$139,500	\$111,600
8	\$148,500	\$118,800

2024 Directrices de Ingresos en el Condado de los Berkshires, MSA		
Household Size	AMI 100%	80%
1	\$76,650	\$61,320
2	\$87,600	\$70,080
3	\$98,550	\$78,840
4	\$109,500	\$87,600
5	\$118,300	\$94,640
6	\$127,050	\$101,640
7	\$135,800	\$108,640
8	\$144,500	\$115,640

Determinación de los ingresos del hogar: Los ingresos del hogar se define como todos los fondos legalmente recibidos en un horario regular por todos los miembros del hogar de todas las fuentes: salario, jubilación, pensión, Seguridad Social, TANF, discapacidad, manutención de los hijos, pensión alimenticia, asistencia

pública, etc, en el momento de la solicitud. Si la composición de la unidad familiar cambia o se produce un cambio en los ingresos de la unidad familiar, los solicitantes deberán informar a un miembro del personal de los Servicios para compradores de vivienda. Un solicitante no puede ser rechazado por una mejora en su situación financiera o por un cambio en la composición de su hogar a menos que afecte a su capacidad de pago.

Hacinamiento relacionado con el tamaño de la familia: Habitat define el hacinamiento utilizando el modelo Persona por Habitación (PPB), tal y como se indica en el informe «Evaluación del hacinamiento en la vivienda» de la Oficina de Desarrollo de Políticas e Investigación del HUD. En este modelo, el hacinamiento se establece cuando más de 2 personas en el hogar ocupan 1 dormitorio, no tienen menos de 3 años de edad, y **no** son del mismo género auto-identificado.

Condiciones de vida: La seguridad física del vecindario y la estructura física en la que vive un solicitante son factores clave para determinar la necesidad de una vivienda adecuada. Al evaluar las condiciones físicas de vida, pueden tenerse en cuenta los siguientes factores: Graves problemas de salud, infravivienda, hacinamiento, sobrecarga de costes, vivienda subvencionada por el Gobierno y personas sin hogar.

Carga económica: Estar «sobrecargado de costes» en materia de vivienda se refiere a una situación en la que una persona u hogar destina una parte importante de sus ingresos a los gastos de vivienda, lo que limita su capacidad para cubrir otras necesidades básicas. En concreto, este término suele definirse como el gasto de más del 30% de los ingresos brutos en gastos de vivienda, incluidos los pagos del alquiler o la hipoteca, los impuestos sobre la propiedad y los servicios públicos. Cuando los gastos de vivienda superan este límite, pueden suponer una presión financiera para las personas o las familias, lo que puede afectar a su bienestar general y a su estabilidad financiera.

Visitas a domicilio: La visita domiciliaria o entrevista es sólo para evaluar la necesidad del solicitante de una vivienda adecuada o la reparación de la vivienda. Los solicitantes deben estar de acuerdo con una visita a domicilio antes de la acción del comité y no puede incluir la verificación de documentos, preguntas de calificación no asociados con las condiciones de vida o cualquier otro intercambio de información con respecto a la tramitación de hipotecas. Se realizará una única visita domiciliaria para el programa de propiedad de vivienda antes de la finalización de las horas de asociación.

*Nota: cada oportunidad de vivienda publicará las directrices de AMI aplicables a la vi

Criterio 2: Disposición para asociarse

Las secciones que siguen describen cómo determinar la voluntad continua de los solicitantes de asociarse con **Habitat**.

Los solicitantes que se hayan inscrito en el programa deben estar dispuestos a cumplir todos los requisitos de asociación, tal y como se indica en la carta de solicitud inicial, el acuerdo de asociación firmado y el cumplimiento de todos los requisitos previos al cierre, incluidas las horas de asociación. La voluntad de asociarse se medirá por la puntualidad, exhaustividad y cooperación con que el solicitante responda a las peticiones, preguntas y requisitos relacionados con la selección de propietarios. Todos los requisitos se comunican claramente a los solicitantes, tanto verbalmente como en acuerdos escritos. El cumplimiento de todos estos requisitos se documenta en los formularios de solicitud del socio.

Entre los requisitos que todos los solicitantes del programa de propiedad de vivienda deben cumplir antes de la aprobación se incluyen:

- Completar el expediente de solicitud inicial y presentar todos los documentos justificativos pertinentes.
- Participación y graduación en el curso de educación financiera de **Habitat** (gratuito para todos los participantes). o prueba de haber finalizado un curso de educación financiera equivalente y autorizado.
- Participación activa en el programa de asesoría financiera de **Habitat**, incluida la comunicación regular con el asesor financiero elegido y la participación en las actividades de aptitud financiera solicitadas.
- Participación en una visita a domicilio realizada por miembros voluntarios del Comité de Selección de Compradores de Vivienda.
- Realización de 4-6 horas de cooperación, en cualquier forma aprobada elegida por el solicitante y el personal.

Entre los requisitos que todos los solicitantes del programa de compra de vivienda deben cumplir antes del cierre se incluyen:

- El solicitante se compromete a vivir en el lugar donde la organización dispone de terrenos para construir o en el que reside una vivienda actual.
- El solicitante se compromete a notificar a la organización afiliada cualquier cambio en la información de contacto, la composición de la unidad familiar o los ingresos.
- El solicitante se compromete a evitar nuevas deudas de consumo durante este proceso.
- Cumplimiento de las políticas de **Habitat** establecidas en el acuerdo de asociación firmado.
- Haber completado entre 275 y 425 horas de asociación, como se indica en la Política de Horas de Asociación de Habitat.
- El solicitante se compromete a pagar el anticipo y los gastos de cierre, según proceda.

Equidad de la asociación: La «equidad de la asociación» se refiere a la participación práctica del solicitante y su familia en la construcción de su vivienda, en su incorporación a la comunidad y en la comprensión del proceso necesario para construir y financiar viviendas asequibles. A través de las horas de asociación, el solicitante tiene la oportunidad de invertir física y emocionalmente en la misión de **Habitat**. A las horas de asociación no se les asigna un valor monetario y no pueden ser intercambiadas por dinero, bienes u otros servicios en ningún momento durante o después del proceso de adquisición de la vivienda. Los requisitos de horas de asociación están diseñados para cumplir tres objetivos importantes y se pueden completar de varias maneras.

- **Asociación:** El trabajo en horas de asociación proporciona una interacción significativa entre los miembros de los hogares asociados, el personal y los representantes de las filiales y los voluntarios asociados.

Asociación: El trabajo en horas de asociación proporciona una interacción significativa entre los miembros de los hogares asociados, el personal y los representantes de las filiales y los voluntarios asociados.

- **Desarrollo de habilidades:** En la obra, los miembros de la familia adquieren un conocimiento real de la construcción y el mantenimiento de sus hogares. Los posibles propietarios y los propietarios actuales también desarrollarán importantes aptitudes en materia de conocimientos financieros, construcción de comunidades y planificación futura.

A continuación se muestra la división recomendada de horas de asociación por composición familiar para el programa de propiedad de vivienda. La división de horas entre categorías separadas puede ajustarse en función de la capacidad, el interés y la disponibilidad del solicitante.

Oportunidad de horas de asociación	1 adulto por hogar	2 adultos por hogar
Construir una obra	100	150
ReStore	30	60
Oficina de Habitat	10	30
Enseñanza en Educación Financiera	15	30
Educación para compradores de primera vivienda	5	10
Asesoramiento Financiero	20	40
Reuniones Comunitarias	10	10
Eventos especiales	10	10
Donar horas de asociación	75	85
Total de horas:	275	425

Criterio 3: Capacidad de pago

Habitat lleva a cabo la diligencia debida sobre la solvencia del solicitante para asegurarse de que puede permitirse pagar el préstamo para la reparación de la vivienda o la hipoteca, otros gastos de la propiedad y los gastos de vida normales asociados a una vivienda financiada por **Habitat** o por terceros.

Evaluación de los ingresos: Las fuentes de ingresos analizadas para determinar la capacidad de pago son los ingresos del solicitante o solicitantes que estarán obligados a pagar el préstamo, y no de toda la unidad familiar, a menos que sean la misma persona. No se discriminará a ningún solicitante por la fuente de sus ingresos y **Habitat** no descontará ni excluirá de la consideración los ingresos de un solicitante por motivos prohibidos o porque los ingresos se deriven de un empleo a tiempo parcial o de una anualidad, pensión u otro beneficio de jubilación. **Habitat** puede considerar la cantidad y la continuidad probable de cualquier ingreso en la evaluación de la solvencia del solicitante. Los tipos de ingresos que se tienen en cuenta incluyen los ingresos por empleo, los ingresos por trabajo por cuenta propia, la manutención de los hijos y la pensión alimenticia (si los solicitantes deciden compartir esta información), la asistencia pública y cualquier otro ingreso que se determine que continuará durante al menos 3 años. Todos los ingresos del hogar se evalúan para asegurar que cumplen o no superan las directrices de ingresos para la lotería de propiedad de vivienda.

Índice DTI: Se considera que un solicitante está dentro de las limitaciones de deuda-ingresos si:

- Un cálculo del coste mensual de la vivienda (principal, intereses, impuestos, seguros y cuotas de condominio/HOA, si procede) igual o inferior al 30% de los ingresos brutos del solicitante, basado en estimaciones de los costes de construcción y en un plazo hipotecario máximo de 30 años.

El pago total de la deuda de un solicitante, incluido el pago previsto del coste de la vivienda, no puede superar el 40% de sus ingresos brutos. Esto indica que el pago total de su deuda no impide al solicitante pagar artículos esenciales para la vida básica.

Requisitos de ingresos: Se considera que un solicitante está dentro de las pautas de elegibilidad de ingresos si:

- El/los solicitante(s) presenta(n) pruebas verificables de que sus ingresos se sitúan entre el 50% y el 80% del AMI.
- Los solicitantes no tienen activos superiores a 75.000 dólares.

- El solicitante o solicitantes cumplen los requisitos de ingresos específicos de terceros financiadores o proveedores de fondos, según proceda, es decir, USDA, FHA, etc. Los métodos de cálculo se aplicarán de forma coherente y equitativa a todas las solicitudes.

Informes de crédito: Habitat se basa en los informes de crédito para determinar la solvencia del solicitante. Los solicitantes deben tener una puntuación crediticia mínima de 600, a menos que una agencia de financiación externa indique lo contrario. Si un solicitante no dispone de puntuación crediticia, se podrán utilizar otros medios para establecer un historial crediticio, como el alquiler, el seguro del coche, las facturas de servicios públicos o los gastos médicos. Todos los solicitantes tendrán la oportunidad de impugnar la información que figure en su informe crediticio. Si la información que aparece en el informe es incorrecta o no está actualizada, se animará a los solicitantes a corregir esos errores directamente a través de la agencia de información crediticia.

Los posibles candidatos con problemas de crédito podrán ser seleccionados en función de su capacidad de pago prevista para el futuro. Los solicitantes con deudas o cobros pendientes deberán trabajar con asesores financieros (de forma gratuita) para resolver o impugnar dichos cobros. Si se requiere que un solicitante corrija su crédito como parte de su acuerdo de asociación, se desarrollará y acordará un plan de trabajo entre el solicitante y el asesor. Si este plan no avanza según lo previsto, se cancelará la selección.

Sentencias o embargos: Un solicitante con una sentencia o embargo activo presentado contra él / ella en cualquier tribunal debe proporcionar pruebas de la sentencia o embargo es pagado y liberado y / o que la sentencia o embargo puede ser satisfecho y liberado antes del cierre.

Quiebras: El solicitante no debe haberse declarado en quiebra en los últimos 3 años. Si el solicitante se ha declarado en quiebra antes de los 3 años, deberá demostrar que dispone de un buen historial crediticio desde el momento en que se canceló la quiebra. Este periodo de tiempo puede no aplicarse si la quiebra se debió a circunstancias extraordinarias ajenas a la voluntad del solicitante (por ejemplo, fallecimiento, enfermedad grave, incendio, catástrofe natural, etc.).