

¿Preguntas frecuentes?

¿Cuál es el propósito del Programa de Préstamos de Cumplimiento (Compliance Loan Program)?

El Programa de Préstamos de Cumplimiento (CLP) por sus siglas en inglés, tiene como objetivo ayudar a los propietarios de viviendas a obtener los fondos necesarios para corregir las violaciones de código y evitar que el Departamento de Servicios a Vecindarios aplique medidas adicionales. Esto protege los vecindarios del deterioro urbano, de ejecuciones hipotecarias y también preserva el valor de propiedades de las casas cercanas.

¿Qué pasa si no estoy al corriente con mis impuestos o hipoteca?

Dado que el préstamo se asegura mediante una hipoteca, la Ciudad debe estar razonablemente segura de que una ejecución hipotecaria no es probable. Por esta razón, se requiere que los impuestos sobre la propiedad y los pagos de la hipoteca estén al día. En circunstancias extremas, planes de pago pueden ser considerados. Sin embargo, el curso habitual de la acción será referir a un dueño que este atrasado a los servicios que puedan ayudar a la persona ponerse al corriente con estas deudas antes de avanzar con el proceso de CLP.

¿Qué sucede si no cumpla alguno de los requisitos?

Los requisitos enumerados son lo que se espera de la mayoría de los candidatos para calificar para la financiación de CLP. El Programa de Préstamos de Cumplimiento cumple una función específica dentro del contexto más amplio de los recursos de la Ciudad disponibles para los propietarios de viviendas. Las personas que no cumplan con los requisitos de la lista probablemente no calificarán para los servicios CLP. Sin embargo, los dueños de casa que buscan ayuda todavía son alentados a contactar al personal de CLP que puede proveer información de contacto para otros recursos disponibles en la comunidad.

¿Qué tipo de ingreso debo reportar?

Cualquier forma de ingreso de cualquiera de los ocupantes del hogar debe ser reportado. Esto incluye salarios, renta, pagos de Seguro Social, pagos de pensión, y cualquier otro dinero que una persona gana. Esto incluye a los niños que viven en la propiedad. Presentar un registro formal de ingreso, no un informe bancario que muestre depósitos y retiros.

¿Quién cuenta como ocupante?

Cualquier persona que use la propiedad como su lugar de residencia principal debe ser incluida como ocupante y debe reportar sus ingresos. Si la estancia es sólo temporal, la persona no necesita ser incluida. Por ejemplo, si un miembro de la familia se queda con usted durante un mes antes de mudarse a otro lugar, no es necesario que lo reporte como ocupante.

¿Hay interés o cargos ocultos?

No hay interés en el préstamo. Un préstamo de \$ 10,000 hoy requerirá un pago de \$ 10,000 tras la transferencia de la propiedad, no importa cuán lejos en el futuro tal transferencia se lleve a cabo. Hay una tarifa administrativa de \$ 125. Esta cuota se puede incluir directamente en el monto del préstamo, siempre y cuando el total se mantenga debajo del límite de \$ 15,000. Esto significaría que los propietarios pagan \$ 0 por adelantado por las reparaciones necesarias en su propiedad.

¿Puedo usar mi propio contratista?

La Ciudad tiene varias compañías de construcción bajo contrato para realizar trabajos para CLP. El personal del programa asignará al contratista con la mejor capacidad para realizar el trabajo de manera oportuna. Esto asegura que el trabajo se mantenga al nivel de los estándares CLP y que sólo se utilicen contratistas con licencia y asegurados adecuadamente.

¿Qué significa que la Ciudad ponga un gravamen (lien) en mi propiedad?

La palabra "gravamen" es un término legal a menudo utilizado en la financiación de bienes raíces. En este caso, el gravamen sobre la propiedad no es más que un acuerdo de hipoteca. Al adjuntar una hipoteca a la propiedad, la Ciudad está asegurando un medio legal de obtener el pago del préstamo cuando la propiedad se vende. Por esta razón, el gravamen hipotecario descrito en los documentos adjuntos no debe llevar consigo los posibles efectos negativos de la puntuación de crédito de otros gravámenes. Sin embargo, la situación crediticia de cada persona es única y la Ciudad anima a cada persona a examinar su situación financiera antes de aceptar cualquier programa de préstamo.

¿El préstamo afectará mi hipoteca actual?

Este préstamo está diseñado para ser lo más favorable posible. Por lo tanto, lenguaje especial se incluye en los documentos de préstamo que indica que el préstamo es el segundo de cualquier financiación actual que tiene en la propiedad. Esto es para asegurar que los préstamos de CLP no tengan ningún impacto negativo en la capacidad de un propietario para financiar su hogar.

¿Necesito hacer pagos mensuales?

No se aceptarán pagos mensuales. DNS no tiene el personal de un banco, y no puede manejar la carga administrativa de procesar a muchos propietarios de viviendas diferentes haciendo pagos mensuales.

¿Puedo pagar mi préstamo antes de tiempo?

Sí. Los préstamos pueden ser pagados antes de tiempo, siempre y cuando se paguen en su totalidad. Esto significa que debe realizar un pago único por la suma total del préstamo. No hay penalidad por pagar el préstamo antes de tiempo.

¿Qué pasa si mis hijos o nietos heredan mi propiedad?

Si sus hijos o nietos heredan su propiedad, la transacción está específicamente exenta de ser considerada una transferencia que requiera el pago del préstamo. En cambio, el hijo o nieto que recibe la propiedad tendría el mismo trato que el propietario original. Ellos sólo pagarían el préstamo una vez que vendieran la propiedad. Por ejemplo, si usted tiene un préstamo de \$ 10.000 y sus hijos heredan la propiedad, no estarían obligados a pagar inmediatamente el préstamo. Sin embargo, si sus hijos vendieran la propiedad, pagarían la cantidad del préstamo en ese momento.

¿Qué tipo de trabajo se puede hacer a través del programa?

El Programa de Préstamo de Cumplimiento realizará cualquier trabajo necesario para disminuir órdenes abiertas y violaciones de código en una propiedad. CLP funciona como un programa de reparación, no como un programa de remodelación. Sólo se realizarán las renovaciones necesarias para corregir las violaciones del código de construcción. Por ejemplo, un propietario con una orden para reparar su techo puede calificar para CLP. Si ese mismo propietario quisiera su baño repintado, tendría que hacerlo en su propio tiempo y con su propio dinero.

¿Quién está a cargo de ejecutar el proyecto?

Un inspector CLP de la Ciudad de Milwaukee creará un Ámbito de Trabajo único para cada proyecto. El ámbito dicta exactamente qué trabajo se hará. Una vez que el trabajo comienza, el inspector de CLP sirve como el encargado del proyecto y supervisa el trabajo.

¿Cuáles son mis responsabilidades mientras el trabajo está en progreso?

Para que el trabajo progrese sin problemas, los propietarios deben mantener las áreas de trabajo limpias y libres de escombros, permitir el acceso a los trabajadores durante las horas de trabajo normales, asegurar las mascotas y permitir el acceso de los trabajadores a la electricidad y el agua. Estas son las expectativas estándar para cualquier proyecto de renovación.

¿Qué tipo de materiales se utilizarán?

Los contratistas utilizarán materiales en inventario de su proveedor normal de materiales de construcción. Esto asegura que los proyectos tengan materiales de calidad a un precio que no cause gastos indebidos. No se utilizarán materiales de segunda mano o de lujo.

¿Qué pasa si no estoy satisfecho con el trabajo?

Los propietarios firman un contrato con la empresa de construcción antes de comenzar el trabajo. El CLP provee financiamiento y supervisión del Inspector para que todo el trabajo sea completado. Los inspectores tienen altos estándares de calidad que deben cumplirse en cada proyecto. Los inspectores siempre se asegurarán de que el trabajo esté a la altura del código. Los contratistas sólo reciben el pago una vez que el Inspector de CLP aprueba el trabajo y firme en cerrar cualquier violación de código de construcción abierta. Si los propietarios de viviendas tienen inquietudes adicionales o algún requisito después de que el Inspector firme el cierre del trabajo, tienen todos los medios legales de recurso disponibles a los propietarios de viviendas bajo contratos privados tradicionales para resolver el asunto con la empresa constructora.

Si tiene alguna otra pregunta, por favor llame a Steph O'Connor al 414-286-2567 o

clp@milwaukee.gov para obtener ayuda.