

Estado de California

Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario División de Asistencia Financiera Federal



Programa de Subvenciones en Bloque para el Desarrollo Comunitario – Recuperación ante Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) Políticas y procedimientos para ReCover CA – Asistencia para Compradores de Vivienda 2017, 2018 y 2020

Descripción general

| | |
|--------------|---|
| Objetivo: | Establecer las políticas y los procedimientos para la administración del Programa de Asistencia para Compradores de Vivienda ReCover CA (DR-HBA, por sus siglas en inglés). |
| Aplicable a: | Todos los empleados del HCD, así como a las personas y organizaciones que representen al HCD en la administración del programa DR-HBA. |
| Versión: | Versión .0 |
| Anula: | Ninguno |

Política de versiones

El historial de versiones se rastrea en la tabla a continuación (Sección de Historial de Versiones), con notas sobre los cambios realizados en cada versión. Las fechas de cada publicación también se registran en la tabla.

Los cambios sustantivos dentro de este documento que reflejen una modificación de política darán lugar a la emisión de una nueva versión. Los futuros cambios de política darán lugar a nuevas revisiones y la emisión de un nuevo número de versión principal.

Los cambios no sustantivos, como modificaciones menores en la redacción, edición o aclaración de políticas existentes que no afecten la interpretación ni la aplicabilidad de la política, se incluirán en actualizaciones de versiones menores, denotadas por un aumento secuencial del número detrás del número de versión principal. Dichos cambios darán lugar a números de versión como 2.1, 2.2, etc.

Historial de Versiones

| Número de versión | Fecha de revisión | Revisiones clave |
|-------------------|-------------------|---|
| v1 | 6-10-2024 | Final |
| V2 | 4-17-2025 | Final |
| V3 | 10-01-2025 | Final |
| V4 | 03/16/2026 | Final Sección 4.2.1: “Los miembros del hogar que eran menores de edad en el momento del desastre no son elegibles” se eliminó. Secciones 4.2.2, 5.4 y 7.4: Los fondos de regalo provenientes de la familia se incluyen en el límite de activos personales se agregó. |

Índice de Contenidos

| | |
|--|----|
| Página | 1 |
| Política de versiones | 2 |
| Historial de Versiones..... | 3 |
| Índice de Contenidos..... | 4 |
| 1. Definiciones..... | 7 |
| 2. Antecedentes y resumen del programa | 14 |
| 2.1 Objetivo nacional..... | 14 |
| 3. Descripción del programa | 15 |
| 3.1 Roles y responsabilidades | 15 |
| 3.1.1 HUD | 15 |
| 3.1.2 HCD..... | 15 |
| 3.1.3 Subreceptor..... | 15 |
| 3.2 Condados elegibles..... | 15 |
| 3.3 Resumen de asistencia | 16 |
| 3.4 Marketing del programa | 18 |
| 3.5 Accesibilidad del programa | 20 |
| 3.6 Confidencialidad de la información del solicitante | 20 |
| 3.7 Mantenimiento de la lista de espera..... | 20 |
| 3.8 Descripción general del programa | 22 |
| 3.9 Cronograma propuesto | 23 |
| 3.10 Información de contacto del programa..... | 23 |
| 4. Requisitos de elegibilidad del programa | 24 |
| 4.1 Elegibilidad general..... | 24 |
| 4.1.1 Vinculación con el desastre | 24 |
| 4.1.2 Criterios mínimos de elegibilidad | 24 |
| 4.1.3 Documentación de identificación requerida | 24 |
| 4.2 Requisitos de elegibilidad del solicitante | 25 |
| 4.2.1 Residencia principal y propiedad | 25 |
| 4.2.2 Elegibilidad de ingresos..... | 26 |
| 4.2.3 Requisito de activos para el pago inicial | 26 |

| | |
|---|---|
| 4.3 Requisitos de elegibilidad de la propiedad | 26 |
| 4.3.1 Ubicación geográfica..... | 26 |
| 4.3.2 Tipos de propiedades elegibles..... | 27 |
| 4.3.3 Tipos de propiedades no elegibles..... | 27 |
| 4.3.4 Tamaño de la unidad familiar | 27 |
| 4.3.5 Normas Mínimas de Propiedad (MPS)..... | 29 |
| 4.3.6 Pintura a base de plomo | 30 |
| 4.4 Propietario registrado..... | 31 |
| 4.5 Revisión ambiental..... | 31 |
| 4.6 Actividades elegibles | 31 |
| 4.7 Actividades no elegibles..... | 32 |
| 5. Administración del programa | 34 |
| 5.1 Divulgación y marketing | 34 |
| 5.2 Preselección..... | 35 |
| 5.3 Procesamiento de solicitudes..... | 35 |
| 5.4 Revisión de duplicación de beneficios..... | 36 |
| 5.5 Ingresos | 37 |
| 5.5.1 Límite de ingreso máximo..... | 37 |
| 5.5.2 Verificación de ingresos | 38 |
| 5.6 Requisitos de asesoría de vivienda..... | 39 |
| 5.7 Carta de compromiso | 40 |
| 5.8 Aprobación de crédito por prestamista..... | 40 |
| 6. Búsqueda de propiedades | 40 |
| 6.1 Envío de ofertas..... | 40 |
| 7. Proceso del prestamista hipotecario..... | 41 |
| 7.1 Requisitos para el primer préstamo | 41 |
| 7.2 Primer préstamo hipotecario no elegible | 41 |
| 7.3 Instituciones financieras participantes..... | 42 |
| 7.3.1 Lucha contra los préstamos predatorios | 43 |
| 7.4 Revisión final y paquete de cumplimiento de accesibilidad | 43 |
| 7.4.1 Revisión de supervisión por parte del HCD..... | 44 |
| 7.5. Seguro de vivienda | 45 |
| 7.6 Proceso de cierre | Se produjo un error. Marcador no definido. |

| | |
|---|----|
| 8. Apelaciones, quejas y reclamaciones..... | 48 |
| 8.1 Apelaciones del programa..... | 48 |
| 8.1.1 Proceso de revisión de apelaciones..... | 48 |
| 8.2 Quejas y reclamaciones por coordinación de la sección 504..... | 49 |
| 9. Monitoreo, cumplimiento y cierre..... | 50 |
| 9.1 Responsabilidades..... | 51 |
| 9.2 Propiedad y ocupación..... | 51 |
| 9.3 Política de recaptura..... | 51 |
| 9.4 Excepciones permitidas para la recuperación de fondos de HBA..... | 52 |
| 9.5 Refinanciamiento, subordinación y pagos..... | 53 |
| 10 Cierre del programa..... | 54 |
| 11 Gestión de registros..... | 54 |
| 11.1 Información de identificación personal (PII)..... | 54 |
| 11.2 Seguridad de archivos..... | 54 |
| 11.3 Retención de registros..... | 55 |
| 11.3.1 Archivos de solicitantes..... | 55 |
| 11.4 Vivienda justa/derechos civiles..... | 55 |

1. Definiciones

Necesidades funcionales y de acceso: una población de individuos que puede tener necesidades adicionales antes, durante y después de un incidente en áreas funcionales, incluyendo, entre otros, mantener la independencia y la comunicación.

Promover positivamente la vivienda justa (AFFH): AFFH es un requisito legal que obliga a las agencias federales y a los beneficiarios federales a promover los propósitos de la Ley de Vivienda Justa. La normativa AFFH de HUD proporciona un enfoque de planificación efectivo para ayudar a los participantes del programa a tomar acciones significativas para superar los patrones históricos de segregación, promover la opción de viviendas justas y fomentar comunidades inclusivas y libres de discriminación. Además, el programa sigue las reglas de AFFH de California según corresponda, de acuerdo con el Código de Gobierno de California 65583 y 65583.2; y la División 1 del Título 2, Capítulo 15, comenzando con la sección 8899.50.

Solicitante: persona cuya residencia principal se encontraba en una Zona de alto o muy alto riesgo de incendio, dentro de un condado identificado como MID afectado por desastres declarados federalmente en 2017, 2018 o 2020.

Ingreso promedio del área (AMI): límites anuales calculados con base en el ingreso familiar promedio estimado por el HUD, con ajustes según el tamaño del grupo familiar, utilizados para identificar a los beneficiarios de ingresos bajos a moderados en los Programas.

Prestatario: un solicitante al que se ha aprobado para un préstamo.

Departamento Forestal y de Protección Contra Incendios de California (CAL FIRE, por sus siglas en inglés): el departamento encargado de la protección contra incendios en todo California, así como de varios otros servicios de emergencia en 36 de los 58 condados del estado.

Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA, por sus siglas en inglés): requiere que las agencias gubernamentales estatales y locales informen a los responsables de la toma de decisiones y al público sobre los posibles impactos ambientales de los proyectos propuestos, y que reduzcan esos impactos ambientales en la medida de lo posible.

Oficina de Preservación Histórica de California (OHP, por sus siglas en inglés): encargada de administrar los programas federales y estatales de preservación histórica para promover la identificación, evaluación, registro y protección de los recursos arqueológicos e históricos irremplazables de California bajo la dirección del Oficial Estatal de Preservación Histórica (SHPO), un nombramiento del gobernador, y de la Comisión Estatal de Recursos Históricos.

Costos de cierre: gastos ordinarios y razonables que van más allá del precio de la propiedad, incurridos por compradores y vendedores al transferir la propiedad y completar el cierre de un préstamo de primera hipoteca.

Código de Reglamentos Federales (CFR, por sus siglas en inglés): la codificación de las normas generales y permanentes publicadas en el Registro Federal por los departamentos y agencias del Gobierno Federal.

Relación entre deuda e ingreso: el porcentaje total de deuda en relación con los ingresos después de incluir todas las deudas y los costos de vivienda.

Discapacidad: para los propósitos del programa, consistente con la legislación federal bajo la Ley del Seguro Social, según enmiendas, 42 U.S.C. § 423(d), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, según enmiendas, 42 U.S.C. § 12102(1)-(3), y de acuerdo con las regulaciones de HUD en 24 C.F.R. §§5.403, 891.505.

Sistema de Reporte de Subvenciones para la Recuperación ante Desastres (DRGR): el Sistema de Reporte de Subvenciones para la Recuperación ante Desastres fue desarrollado por la Oficina de Planificación y Desarrollo Comunitario de HUD para el Programa de Recuperación ante Desastres CDBG y otras asignaciones especiales. Los datos del sistema son utilizados por el personal de HUD para revisar las actividades financiadas bajo estos programas y para los informes trimestrales requeridos al Congreso.

Pago inicial: la diferencia entre el precio de venta o el valor tasado de la propiedad (el menor de los dos) y el monto de la primera hipoteca.

DR-4382 – Incendios de Carr y Mendocino Complex (incendios forestales y vientos fuertes en California). Período del incidente: del 23 de julio de 2018 al 19 de septiembre de 2018. Desastre mayor declarado el 4 de agosto de 2018. Condados designados: Shasta y Lake.

DR-4407 – Incendios de Camp, Hill y Woolsey (incendios forestales en California). Período del incidente: del 8 de noviembre de 2018 al 25 de noviembre de 2018. Desastre mayor declarado el 12 de noviembre de 2018. Condados designados: Butte, Los Ángeles y Ventura.

DR-4558 – Incendios forestales en California. Período del incidente: del 14 de agosto de 2020 al 26 de septiembre de 2020. Desastre mayor declarado el 22 de agosto de 2020. Condados designados: Butte, Lake, Lassen, Mendocino, Monterey, Napa, San Mateo, Santa Clara, Santa Cruz, Solano, Sonoma, Stanislaus, Trinity, Tulare y Yolo.

DR-4569 – Incendios forestales en California. Período del incidente: del 4 de septiembre de 2020 al 17 de noviembre de 2020. Desastre mayor declarado el 16 de octubre de 2020. Condados designados: Fresno, Los Ángeles, Madera, Mendocino, Napa, San Bernardino, San Diego, Shasta, Siskiyou y Sonoma.

DR-4344 – Incendios forestales en California. Desastre declarado en octubre de 2017. Áreas de desastre declaradas federalmente: condados de Butte, Lake, Mendocino, Napa, Nevada, Orange, Sonoma y Yuba.

DR-4353 – Incendios forestales y deslizamientos de lodo en California. Desastre declarado en diciembre de 2017. Áreas de desastre declaradas federalmente: condados de Los Ángeles, San Diego, Santa Bárbara y Ventura.

Duplicación de beneficios (DOB, por sus siglas en inglés): La Ley de Asistencia para Desastres y Alivio de Emergencias Robert T. Stafford (Ley Stafford) prohíbe que cualquier persona, entidad comercial o cualquier otra entidad reciba asistencia financiera de los fondos CDBG para la Recuperación ante Desastres con respecto a cualquier parte de una pérdida derivada de un desastre mayor, si ya ha recibido asistencia financiera bajo cualquier otro programa o de un seguro o de cualquier otra fuente. Existe una duplicación de beneficios cuando un solicitante recibe asistencia financiera de múltiples fuentes y el monto total de dicha ayuda supera la necesidad elegible remanente para un propósito de recuperación específico.

Condados elegibles/Condados afectados: las áreas MID de 2018, según se definen en las Notificaciones del Registro Federal que regulan las asignaciones de fondos para este Programa por los desastres DR-4382 y DR-4407, son los condados de Shasta, Lake, Butte y Los Ángeles.

Las áreas MID de 2020, según las Notificaciones del Registro Federal que regulan los fondos de los desastres DR-4558 y DR-4569, son los condados de Butte, Fresno, Napa, Santa Cruz, Los Ángeles, Shasta, Siskiyou, Solano y Sonoma.

Las áreas MID de 2017, según las Notificaciones Federales que regulan los fondos de los desastres DR-4344 y DR-4353, son el condado de Sonoma, el condado de Ventura y los siguientes códigos postales: 95470, 95901, 94558, 95422 y 93108.

Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos (EPA, por sus siglas en inglés): la Agencia de Protección Ambiental de los Estados Unidos protege a las personas y al medio ambiente de riesgos significativos para la salud, patrocina y realiza investigaciones, y desarrolla y hace cumplir las normativas ambientales.

Revisión ambiental: todos los proyectos calificados deben someterse a un proceso de revisión ambiental. Este proceso asegura que las actividades cumplan con la Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA, por sus siglas en inglés) y otras leyes ambientales estatales y federales aplicables.

Depósito en garantía: cuenta gestionada por un tercero donde se depositan los fondos del programa, del solicitante y del prestamista de la hipoteca, que luego se transfieren al vendedor en el cierre de la operación.

Exclusiones: asistencia recibida por un solicitante que no constituirá una duplicación de beneficios, conocida como no duplicativa o compensatoria.

Ley de Vivienda Justa: la Ley de Vivienda Justa de 1968, 42 U.S.C. § 3601-3619, prohíbe la discriminación contra las clases protegidas de personas en la venta o alquiler de viviendas, en la provisión de asistencia para la vivienda u otras actividades relacionadas con la vivienda. La Ley obliga a los beneficiarios de HUD y a sus subreceptores a tomar medidas razonables para asegurar un acceso significativo a sus programas y actividades para las clases protegidas. La Ley también requiere que HUD y sus participantes en el programa promuevan activamente los fines de la FHA.

Registro Federal: el diario oficial del gobierno federal de los Estados Unidos que contiene las normas de las agencias gubernamentales, las normas propuestas y los avisos públicos. Un Aviso del Registro Federal (FRN, por sus siglas en inglés) se emite para cada desastre financiado por CDBG-DR. El FRN describe las reglas que se aplican a cada asignación de fondos para desastres.

Zonas de Severidad de Riesgo de Incendio (FHSZ, por sus siglas en inglés): áreas geográficas designadas conforme a los códigos estatales. A las FHSZ se les asigna un nivel de riesgo de incendio basado en los factores que influyen en la probabilidad de incendio y el comportamiento del fuego. Los factores considerados para determinar las FHSZ incluyen clima, historial de incendios, combustible existente y potencial (vegetación natural), longitud de la llama predicha, brasas voladoras, terreno, topografía y el clima típico de incendios para el área.

Consulte también las secciones de **Área de Interfaz Urbano-Forestal (WUI) y Códigos de Construcción para Áreas de Interfaz Urbano-Forestal, definidas más adelante.**

Mapas de Zonas de Severidad de Riesgo de Incendio: mapas de CAL FIRE que muestran las designaciones de las zonas de riesgo de incendio, los cuales se pueden consultar en el [Fire Hazard Severity Zone Viewer \(arcgis.com\)](https://arcgis.com).

Zona de inundación: FEMA designa las zonas de inundación como áreas geográficas sujetas a diferentes niveles de riesgo de inundación. Cada zona refleja la gravedad o el tipo de inundación potencial en el área.

- 3 Zona de inundación de 100 años: el área geográfica definida por FEMA como aquella que tiene un uno por ciento de probabilidad de inundarse como consecuencia de un evento de inundación en cualquier año dado.
- 4 "Llanura aluvial de 100 años": el área geográfica definida por FEMA con una probabilidad del uno por ciento de sufrir una inundación en cualquier año determinado.

Relación entre hipoteca e ingreso: el porcentaje total de la relación entre deuda e ingreso después de los costos de vivienda, que incluyen el pago de la hipoteca (principal e intereses), el pago del seguro hipotecario, las cuotas de la asociación de propietarios, los impuestos sobre la propiedad y las primas de seguros contra riesgos y de inundación.

Normas de construcción ecológica: directrices para crear estructuras y utilizar procesos que sean ambientalmente responsables y eficientes en el uso de recursos durante todo el ciclo de vida de un edificio, desde la ubicación, el diseño, la compra, la operación, el mantenimiento, la renovación y la demolición. El objetivo de las normas de construcción ecológica es hacer un uso eficiente de la tierra, los materiales, la energía y el agua mientras se genera el desperdicio mínimo y se proporciona un ambiente en interiores saludable para los ocupantes.

Golden State Finance Authority (GSFA): el subreceptor responsable de la implementación del programa de HBA en nombre del HCD.

HBA: programa de Asistencia para Compradores de Vivienda ofrecido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California, utilizando fondos CDBG-DR del HUD.

HCD: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California

Zona de alto y muy alto riesgo de incendio: áreas definidas por el visor más reciente del [Fire Hazard Severity Zone Viewer CAL FIRE \(arcgis.com\)](https://arcgis.com). Consulte también Zonas de Riesgo de Incendio (FHSZ, por sus siglas en inglés).

HUD - (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU.): agencia federal que ofrece una variedad de recursos que pueden ayudar a los gobiernos estatales y locales, así como a otros departamentos, agencias u organizaciones financiadas por HUD, a prepararse y recuperarse de desastres. Para algunos desastres declarados por el Presidente, el Congreso puede realizar una asignación a través del Programa CDBG-DR, que proporciona fondos a entidades estatales, tribales y locales para vivienda, desarrollo económico, infraestructura, servicios públicos, planificación, resiliencia y programas y proyectos de mitigación.

Vivienda familiar: se define como todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de su relación entre ellas.

Incentivo para la vivienda: es una cantidad determinada por el Programa a su exclusiva discreción, después de completar un proceso de evaluación de accesibilidad económica, que puede ser utilizada para aumentar el monto de la subvención de HBA hasta el límite máximo de la subvención, según sea necesario para ayudar al solicitante a adquirir una vivienda de reemplazo que cumpla con los estándares de Digna, Segura y Saludable (DSS) y que aún cumpla con los estándares de accesibilidad según las políticas del Programa. El monto total del pago inicial más el 5% del valor total del préstamo para cubrir los costos de cierre y los pagos

anticipados, sin exceder el límite máximo de la subvención de \$350,000.

Incapacidad: cuando una persona carece de la comprensión necesaria, tiene una mente no sana o sufre de deficiencias mentales tan graves que le impiden tomar decisiones adecuadas y cuidar de sí misma.

Aptitud limitada del inglés (LEP, por sus siglas en inglés): designación para personas que no pueden comunicarse eficazmente en inglés porque su lenguaje primario no es el inglés y no han desarrollado fluidez en el idioma inglés. Una persona con LEP puede tener dificultades para hablar o leer inglés y se beneficia de un intérprete que traduzca hacia y desde su lenguaje primario. También puede necesitar que los documentos escritos en inglés sean traducidos a su lenguaje primario para que pueda entender documentos importantes relacionados con la salud y los servicios humanos.

Vivienda familiar de ingreso bajo a moderado (LMI, por sus siglas en inglés): una vivienda familiar se considera de ingreso bajo o moderado si sus ingresos (incluidos los derivados de activos) son iguales o inferiores al 80 por ciento del ingreso medio del área. Todos los ingresos se basan en los límites del ingreso promedio del área establecidos anualmente por el HUD para cada condado o área estadística metropolitana.

Objetivo nacional de ingreso bajo a moderado: actividades que benefician a las viviendas familiares con ingresos que no exceden el 80 por ciento del ingreso promedio del área:

Muy bajo: los ingresos anuales de la vivienda familiar son hasta el 30% del ingreso promedio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado por el tamaño de la vivienda familiar.

Bajo: los ingresos anuales de la vivienda familiar están entre el 31 y el 50% del ingreso promedio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado por el tamaño de la vivienda familiar.

Moderado: los ingresos anuales de la vivienda familiar están entre el 51 y el 80% del ingreso promedio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado por el tamaño de la vivienda familiar.

Unidad de Vivienda Prefabricada (MHU, por sus siglas en inglés): también conocida como vivienda prefabricada, tal como la define la parte 3280 del 24 C.F.R. Se trata de una estructura transportable en una o más secciones, que, en su modalidad de traslado, tiene al menos ocho pies de ancho o cuarenta pies de largo, o, cuando está instalada en el lugar, tiene una superficie mínima de 320 pies cuadrados. Está construida sobre un chasis permanente y está diseñada para su uso como vivienda, con o sin un cimiento permanente, cuando se conecta a los servicios públicos requeridos. Incluye los sistemas de fontanería, calefacción, aire acondicionado y electricidad. La estructura debe estar diseñada para ser habitada por una sola familia como residencia principal. Todas las viviendas prefabricadas deben contar con una etiqueta de certificación del HUD y cumplir con los requisitos del Código del HUD para Viviendas Prefabricadas, según lo establecido por la Ley de Normas Nacionales de Construcción y Seguridad de Viviendas Prefabricadas de 1974 y las partes 3280 y 3282 del 24 C.F.R. La MHU debe cumplir con los códigos de construcción locales y regionales.

Vivienda modular: una vivienda construida en secciones en una fábrica para cumplir con los códigos de construcción estatales, locales o regionales. Una vez ensamblada, la unidad modular se fija permanentemente en un sitio.

Áreas más impactadas y afectadas (MID, por sus siglas en inglés): áreas de mayor impacto tras un desastre, según la definición del HUD, donde debe destinarse el 80% de los

fondos de CDBG-DR.

Las áreas MID de 2018, según se definen en las Notificaciones del Registro Federal que regulan las asignaciones de fondos para este Programa por los desastres DR-4382 y DR-4407, son los condados de Shasta, Lake, Butte y Los Ángeles.

Las áreas MID de 2020, según las Notificaciones del Registro Federal que regulan los fondos de los desastres DR-4558 y DR-4569, son los condados de Butte, Fresno, Napa, Santa Cruz, Los Ángeles, Shasta, Siskiyou, Solano y Sonoma.

Las áreas MID de 2017, según se definen en las Notificaciones Federales que regulan las asignaciones de fondos para este Programa por los desastres DR-4344 y DR-4353, son el condado de Sonoma, el condado de Ventura y los siguientes códigos postales: 95470, 95901, 94558, 95422 y 93108.

Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA, por sus siglas en inglés): establece un marco nacional amplio para la protección del medio ambiente. La política básica de la NEPA es asegurar que todas las ramas del gobierno den la debida consideración al medio ambiente antes de llevar a cabo cualquier acción federal importante que pudiera afectar significativamente al entorno.

Objetivo nacional: el estatuto que autoriza el programa CDBG de HUD requiere que cada actividad financiada, excepto las actividades de administración y planificación del programa, cumpla con uno de los tres Objetivos nacionales. Los tres objetivos nacionales son:

- Beneficio a personas de ingresos bajos y moderados.
- Ayuda en la prevención o eliminación de barrios marginales o deterioro urbano.
- Abordaje de una necesidad de particular urgencia (denominada Necesidad Urgente).

Administración de Seguridad y Salud Ocupacional (OSHA, por sus siglas en inglés): asegura condiciones de trabajo seguras y saludables para los hombres y mujeres trabajadores mediante el establecimiento y cumplimiento de normas, y proporcionando capacitación, difusión, educación y asistencia.

Propietario que ocupa la vivienda: persona que cumple con los criterios de tener un interés de propiedad en un inmueble y que, al mismo tiempo, ocupa dicha propiedad como su residencia principal.

Unidad ocupada por el propietario: unidad de vivienda que cumple con los criterios de tener a una persona con interés de propiedad en el inmueble ocupando, simultáneamente, dicha propiedad como su residencia principal.

Información de identificación personal (PII, por sus siglas en inglés): información que puede usarse para distinguir o rastrear la identidad de una persona, como el nombre y número de seguro social, sola o cuando se combina con otra información personal que está vinculada o puede vincularse a un individuo específico, como la fecha y lugar de nacimiento, el apellido de soltera de la madre, etc.

PITI: principal, intereses, impuestos y seguros utilizados en el análisis de la relación entre deuda e ingreso en la hipoteca.

Residencia principal: propiedad que se ocupa durante la mayor parte del año calendario y que se considera el lugar de vida permanente del prestatario. No se trata de una vivienda secundaria o vacacional. Una persona puede tener solo una residencia principal en cualquier momento.

Exención de Impuestos sobre la Propiedad para Propietarios de la Residencia

Principal: exención de impuestos sobre la propiedad otorgada por la subdivisión (k) de la Sección 3 del Artículo XIII de la Constitución de California, que proporciona una exención en el valor de tasación sobre cualquier propiedad que sea propiedad del dueño y esté ocupada como su lugar principal de residencia.

Pagaré: documento vinculante entre el prestatario y un prestamista que detalla los términos del préstamo, como el monto, la tasa de interés y el plan de pagos, con una promesa escrita de pagar en un momento futuro.

Persona mayor o ciudadano de la tercera edad: individuo que tiene al menos 62 años de edad en la fecha de la solicitud del programa.

Oficina de Preservación Histórica Estatal (SHPO, por sus siglas en inglés): responsable de la operación y gestión de la Oficina de Preservación Histórica, así como de la planificación a largo plazo para la preservación.

Propiedad en cuestión: la propiedad que el solicitante tiene bajo contrato para comprar con fondos de HBA.

Sistema de Registro (SoR): el sistema digital basado en la web del HCD que gestiona, almacena o informa sobre todas las actividades del programa.

Revisión Ambiental de Nivel I: una evaluación amplia que abarca áreas geográficas o vecindarios con características ambientales similares.

Revisión Ambiental de Nivel II: una evaluación realizada de las condiciones específicas del sitio para determinar si la acción de compra propuesta tiene un impacto significativo en el medio ambiente, según los temas de revisión establecidos en la parte 58 del 24 C.F.R.

Objetivo Nacional de Necesidad Urgente: representa una necesidad urgente que surge debido a que las condiciones actuales representan una amenaza seria e inmediata para la salud y el bienestar de la comunidad. Estas condiciones son recientes o se han vuelto urgentes recientemente (típicamente en los últimos 18 meses), y el subreceptor no puede financiar las actividades por sí mismo porque no están disponibles otras fuentes de financiamiento.

Área de Interfaz Urbano-Silvestre (WUI, por sus siglas en inglés): área geográfica identificada por el estado como una "Zona de Gravedad de Riesgo de Incendio" o designada como área de riesgo significativo por incendios forestales, donde las estructuras y otros desarrollos humanos se encuentran o se mezclan con tierras silvestres o combustibles vegetales.

2. Antecedentes y resumen del programa

Como parte del Plan de Acción de Recuperación ante Desastres del Estado para los desastres de 2017, 2018 y 2020, el HCD ha asignado aproximadamente \$55 millones para la administración del Programa de Asistencia para Compradores de Vivienda ReCoverCA (“el Programa” o “DR-HBA”). Los impactos de los desastres pueden haber requerido que los propietarios de vivienda se reubiquen temporalmente en otras áreas del estado por motivos de vivienda, trabajo u otras necesidades. Además, muchas viviendas familiares pueden no ser capaces de costear la propiedad a largo plazo en su ubicación actual debido a los altos costos asociados con la reconstrucción, el mantenimiento y el seguro. Por lo tanto, en colaboración con su subreceptor, Golden State Finance Authority (GSFA), el programa DR-HBA proporcionará asistencia para el pago inicial y otros conceptos mediante préstamos perdonables de hasta \$350,000. Esta ayuda está dirigida a inquilinos y propietarios de ingresos bajos y moderados afectados por los desastres, cuya residencia principal al momento de los desastres de 2017, 2018 o 2020 se encontraba en una zona de alto o muy alto riesgo de incendio dentro de uno de los condados más afectados e impactados. El objetivo es cubrir la brecha de financiamiento entre el monto de la hipoteca de primer grado del solicitante y el precio de compra de una nueva vivienda, permitiéndoles reubicarse fuera de áreas con alto riesgo de incendios.

Los objetivos principales del DR-HBA son asistir a las comunidades en su recuperación tras los impactos de un desastre, proporcionando viviendas dignas y entornos de vida adecuados, así como ampliar las oportunidades económicas, principalmente para personas de ingresos bajos y moderados (LMI). Además, el Programa tiene como objetivo aumentar el nivel de propiedad de vivienda entre los sobrevivientes de desastres afectados y contribuir a la accesibilidad y sostenibilidad de las comunidades en todo el estado.

Los solicitantes deben trabajar con un prestamista aprobado para la preaprobación y la reserva de fondos en el portal del subreceptor. El prestamista determinará la elegibilidad y enviará el paquete inicial de cumplimiento al subreceptor para su revisión y la emisión de una carta de compromiso. Para determinar el monto de la subvención, el subreceptor realiza una revisión de la accesibilidad económica después de restar el monto de la asistencia duplicada recibida por el propietario de la vivienda.

Como condición para recibir los fondos, el propietario debe cumplir con los requisitos del programa, lo que incluye mantener la propiedad y la ocupación de la vivienda como su residencia principal por un período de cinco (5) años tras el cierre del depósito en garantía

El propósito de este documento es delinear las políticas y procedimientos que rigen el Programa. Dado que se requieren actualizaciones periódicas de estas políticas y procedimientos, se publicarán nuevas versiones en el sitio web de recuperación ante desastres del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California ([Recuperación y Mitigación ante Desastres | Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California](#)) junto con una descripción de los cambios realizados.

Todas las políticas y procedimientos actualizados estarán en vigor para todos los solicitantes una vez publicados en el sitio web del Departamento.

2.1 Objetivo nacional

De acuerdo con el 24 CFR 570.208 y la Sección 104(b)(3) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCDA), todas las actividades financiadas con CDBG-DR deben cumplir con un Objetivo Nacional. Todas las actividades del Programa DR-HBA cumplirán con el Objetivo Nacional de vivienda de bajo a moderado ingreso al atender a viviendas familiares beneficiarias de ingresos bajos a moderados (LMI) y personas cuyos

ingresos sean iguales o inferiores al 80 por ciento del Ingreso Medio del Área (AMI) de HUD, según el condado donde se ubique la propiedad en cuestión.

3. Descripción del programa

3.1 Roles y responsabilidades

3.1.1 HUD

HUD mantiene todas las normas federales, regulaciones y documentos relacionados con la asignación de los fondos CDBG-DR al Estado de California. Las categorías de actividades son determinadas por el HUD (Sección 105(a) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA)) y se establecen en las normas y regulaciones específicas para los fondos CDBG-DR asignados al Estado de California para los desastres elegibles listados en la Sección 4.2 a continuación. HUD también es responsable de la supervisión y monitoreo de todos los programas CDBG-DR ejecutados por el HCD.

3.1.2 HCD

La Sección de Vivienda Unifamiliar de la Rama de Recuperación ante Desastres, perteneciente a la División de Asistencia Financiera Federal del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD), es responsable del desarrollo del Programa DR-HBA y supervisa su implementación a nivel estatal.

El estado llevará a cabo directamente el Programa DR-HBA a través de un acuerdo de subreceptor con Golden State Finance Authority (GSFA), una entidad y agencia pública debidamente constituida como autoridad de poderes conjuntos de California. Como subreceptor de HCD, GSFA gestionará e implementará el programa de manera integral.

3.1.3 Subreceptor

El subreceptor, GSFA, es responsable de la implementación del Programa, incluyendo la revisión de solicitudes, la determinación de elegibilidad, la evaluación de la accesibilidad económica, la calificación para el primer préstamo, la coordinación del cierre, el monitoreo y la elaboración de informes. Además, los subreceptores brindarán servicios de gestión de casos para los solicitantes durante todo el proceso, implementarán procesos internos de control de calidad para garantizar el cumplimiento y prevenir el fraude, el desperdicio y el abuso, y actuarán como enlace entre los solicitantes del Programa de HBA y todas las partes involucradas en el proceso de compra (por ejemplo, prestamista, profesionales inmobiliarios, agentes de depósito en garantía, agentes de título y de seguros), según sea necesario.

Los solicitantes tendrán asignados consultores de préstamos y procesadores de los socios prestamistas del subreceptor, quienes los apoyarán durante todo el proceso de compra, desde la solicitud hasta el cierre. Además, el subreceptor realizará un seguimiento del progreso de los solicitantes del Programa en el Sistema de Registro del subreceptor. El subreceptor también apoyará los esfuerzos de marketing y divulgación del Programa, asegurando que la información vital sobre el Programa esté disponible para los residentes afectados e incentivando la participación en el Programa.

3.2 Condados elegibles

La elegibilidad del programa se limita a los residentes de los condados de California más impactados y afectados identificados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD), los cuales son elegibles para recibir asistencia de vivienda a través de la Asistencia Individual de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA)

de conformidad con las Declaraciones Federales de Desastre Mayor de **2018** DR-4382 y DR-4407. Los siguientes condados elegibles para los fondos de 2018 incluyen **Butte, Lake, Los Ángeles y Shasta. Condados.**

La elegibilidad del programa se limita a los residentes de los condados de California más impactados y afectados identificados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD), que también sean elegibles para recibir asistencia de vivienda a través de la Asistencia Individual de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA), de conformidad con las Declaraciones Federales de Desastre Mayor de **2020** DR-4558 y DR-4569. Los siguientes condados elegibles para los fondos de 2020 incluyen **Butte, Fresno, Los Ángeles, Napa, Santa Cruz, Shasta, Siskiyou, Solano y Sonoma.**

La elegibilidad del programa se limita a los residentes de los condados o áreas de California más impactados y afectados identificados por el HCD, que también sean elegibles para recibir asistencia de vivienda a través de la Asistencia Individual de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA), de conformidad con las Declaraciones Federales de Desastre Mayor de **2017** DR-4344 y DR-4353. Las siguientes áreas elegibles para los fondos de 2017 incluyen: el condado de Sonoma, el condado de Ventura y los siguientes códigos postales: 95470, 95901, 94558, 95422 y 93108.

3.3 Resumen de asistencia

El Programa proporcionará asistencia en forma de un segundo préstamo, condonable tras el período de monitoreo de 5 años. La asistencia del programa de HBA tiene como fin cubrir el pago inicial del solicitante, los costos de cierre y los pagos anticipados asociados con la compra, la reducción de la tasa de interés según sea necesario para lograr la asequibilidad del programa y, en algunos casos, el programa ofrecerá un Incentivo de Vivienda adicional para mejorar la asequibilidad o la idoneidad de la vivienda de la adquisición propuesta.

El monto de la asistencia (segundo préstamo) se aprobará para los solicitantes calificados después de que la GSFA haya completado la solicitud inicial y el proceso de cumplimiento según los requisitos del programa establecidos en la Sección 5.

La intención del programa de HBA es cubrir la brecha de asequibilidad entre lo que el Solicitante podría costear como primera hipoteca y el precio de compra de la propiedad, logrando que el pago de capital, intereses, impuestos y seguro (PITI) de la vivienda, más todos los demás pagos de deuda mensuales, no superen el 45% de los ingresos brutos verificados del grupo familiar. El primer prestamista debe asegurarse de que el solicitante sea aprobado para el monto máximo de préstamo posible bajo las pautas de evaluación de riesgo del primer préstamo, ya que esto impactará directamente en el monto de la subvención de HBA.

El monto de la adjudicación de asistencia para el comprador de vivienda se basará en el precio de compra o en el valor de tasación, el que sea menor; a ese valor se le restará el monto del préstamo hipotecario inicial y, posteriormente, se le sumarán los costos de cierre y los pagos anticipados. El monto máximo de asistencia está limitado a \$350,000 por solicitante elegible. El solicitante deberá aportar los fondos excedentes de su propio capital u otras fuentes aceptables para el primer prestamista si los fondos requeridos para el cierre superan el monto combinado de la primera hipoteca y el monto máximo de la subvención (consulte el Escenario 1 en la tabla a continuación). Cualquier fondo adicional necesario para el cierre se basará en las pautas de evaluación del primer prestamista.

Como se indicó anteriormente, para la aprobación de cualquier compra, se deben cumplir todos los requisitos del programa, incluyendo la relación máxima de relación entre deuda e ingreso y la

aprobación del primer préstamo.

Ejemplo de cálculos de subvención

| | Escenario 1 | Escenario 2 | Escenario 3 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| A. Precio de compra o valor de tasación (el que sea menor) | \$600,000 | \$600,000 | \$600,000 |
| B. (-) Monto máximo del préstamo hipotecario inicial | \$250,000 | \$400,000 | \$150,000 |
| C. Pago inicial requerido (a-b) | \$350,000 | \$200,000 | \$450,000 |
| D. (+) Costos de cierre y costos prepagados | \$15,000 | \$15,000 | \$9,000 |
| E. Efectivo requerido para el cierre (c+d) | \$365,000 | \$215,000 | \$459,000 |
| F. (-) El mayor entre DOB o contribución de activos líquidos requerida | \$35,000 | \$0 | \$40,000 |
| G. Monto requerido para el cierre (e-f) | \$330,000 | \$215,000 | \$419,000 |
| H. Monto máximo de subvención permitido (el menor entre la línea G o \$350 mil) | \$330,000 | \$215,000 | \$350,000 |
| I. Contribución requerida del prestatario (e-h) | \$35,000 | \$0 | \$109,000 |

3.3.1 Excepción al límite de la subvención

El HCD reconoce que pueden surgir limitaciones en cuanto al monto del tope de la subvención en ciertas circunstancias. Por lo tanto, se pueden conceder excepciones de manera individualizada para cubrir los costos asociados con las modificaciones necesarias para cumplir con los estándares federales de accesibilidad o para proporcionar una adaptación razonable a las personas con discapacidades. El límite de la subvención de \$350,000 podrá excederse por el monto de la adaptación aprobado por el HCD. El subreceptor deberá recopilar los siguientes documentos y enviar una recomendación al HCD para su aprobación.

Requisitos de documentación:

El solicitante debe presentar documentación aceptable para establecer la necesidad de una excepción. La documentación debe incluir, entre otros elementos:

- Un presupuesto detallado de los costos para las modificaciones propuestas, proporcionado por un contratista con licencia.
- Cualquier documento adicional que justifique la necesidad de las modificaciones para fines de accesibilidad.

Proceso de revisión:

- La revisión evaluará la justificación presentada, el alcance de las modificaciones solicitadas y su alineación con los estándares federales de accesibilidad.

Notificación:

- El subreceptor será notificado de la decisión del HCD dentro de los 10 días hábiles posteriores a la presentación de su solicitud.

3.4 Marketing del programa

El subreceptor garantizará que el público de las zonas elegibles conozca el programa y sus requisitos de participación. El programa está sujeto a las leyes de vivienda justa y al requisito general de promover activamente la vivienda justa (AFFH, por sus siglas en inglés), según lo definido anteriormente.

El subreceptor encargado de administrar el Programa CDBG-DR asume el compromiso de promover activamente la vivienda justa mediante políticas de marketing afirmativo ya establecidas. Los esfuerzos de mercadeo afirmativo para la financiación por desastre incluirán lo siguiente:

- A. Se enviará un Plan de Marketing Afirmativo al HCD para su aprobación, basado en las regulaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD). El plan debe detallar las políticas y procedimientos para las actividades de vivienda. Los procedimientos incluyen la difusión de información, asistencia técnica a los solicitantes, socios proveedores, requisitos de informes y revisión del programa.

El objetivo es asegurar que las personas elegibles de todos los grupos raciales, étnicos, de origen nacional, religiosos, de estado familiar, personas con discapacidad, personas con necesidades especiales, grupos de género u otras poblaciones menos propensas a postularse, sean:

- Plenamente informadas sobre el programa y los requisitos de propiedad.
- Incentivadas a postularse para recibir los fondos del programa HBA para comprar una vivienda.
- Tengan la oportunidad de comprar la vivienda de su elección, según los términos del programa HBA.

Estos elementos se incluirán a medida que se realice la difusión del programa. Además, al trabajar con agentes inmobiliarios, prestamistas y otros profesionales del sector, el Programa exigirá al subreceptor denunciar cualquier acción de dichos profesionales que tenga una intención o efecto discriminatorio.

- B. Los participantes del programa serán informados sobre las oportunidades disponibles y los requisitos de apoyo a través de GSFA, consejeros, materiales impresos y electrónicos, publicaciones, contacto directo, talleres/seminarios y mediante la colocación de volantes/carteles en instalaciones públicas. Se debe poner especial énfasis en realizar una difusión exitosa en áreas de bajo a moderado ingreso (LMI) y en aquellas comunidades afectadas por el desastre.
- C. Además de la difusión a través de medios ampliamente disponibles, se tomarán medidas para promover afirmativamente el programa CDBG-DR de la siguiente manera:
 - Publicidad en medios locales, incluyendo periódicos y radiodifusión, que ofrezcan un acceso directo a personas consideradas miembros de clases protegidas bajo la Ley de Vivienda Justa. Inclusión de folletos en las facturas

- de servicios públicos e impuestos, así como en las oficinas de recursos del Condado, siempre que sea factible. Se hará contacto con organizaciones públicas o sin fines de lucro y asociaciones locales de agentes inmobiliarios, y se realizarán/participarán en reuniones comunitarias, cuando sea posible. Se podrán emplear otras formas de difusión dirigidas a alcanzar a la población elegible, si es necesario.
- Las solicitudes y los formularios disponibles a través de los contratistas del subreceptor se ofrecerán en inglés y en otros idiomas predominantes en la región, conforme al Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964. Además, se hará todo lo posible por asistir a estos solicitantes durante el proceso de solicitud. La literatura de marketing del programa disponible en el sitio web del subreceptor estará disponible en inglés y español, y se hará todo lo posible por derivar a los solicitantes a contratistas del subreceptor que asistan en otros idiomas prevalentes en la región.
 - Se tomarán medidas para hacer que el programa sea accesible para las personas que se consideran miembros de una clase protegida bajo la Ley de Vivienda Justa, cuando se celebren reuniones informativas presenciales, llevando a cabo dichas reuniones en edificios que cumplan con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA), proporcionando asistencia en lenguaje de señas cuando se solicite, y brindando asistencia especial a personas con discapacidad visual, cuando lo soliciten. Las reuniones informativas realizadas de forma virtual serán grabadas y estarán disponibles con subtítulos para personas con discapacidad auditiva.
 - Se mantendrá documentación de todas las medidas de difusión utilizadas, incluidas copias de todos los anuncios y comunicados, y se pondrán a disposición del público a solicitud.
- D. El subreceptor deberá utilizar el logo de vivienda justa en toda la publicidad del programa y, en general, informar al público sobre sus derechos bajo las leyes de vivienda justa. Además, el subreceptor exigirá que los contratistas encargados de recibir las solicitudes del programa utilicen dicho logo en sus anuncios, coloquen carteles sobre vivienda justa y difundan la información relacionada, recordando a la comunidad sus derechos según la normativa de vivienda justa.
- E. Será necesario evaluar tanto las actividades de difusión como las solicitudes recibidas para determinar si la estrategia de comunicación es efectiva y si los perfiles de los solicitantes reflejan fielmente la diversidad socioeconómica y demográfica identificada en la evaluación de necesidades. La evaluación debe ser un proceso continuo, que comience a más tardar un mes después de que el subreceptor comience a recibir solicitudes. El subreceptor debe revisar estos informes antes de que los contratistas comiencen a calificar a los solicitantes y de manera periódica después de ello.
- F. La disponibilidad de los fondos del Programa deberá ser anunciada, como mínimo, a través de los siguientes medios: periódicos locales, medios de comunicación locales, organizaciones públicas o sin fines de lucro, reuniones comunitarias y otros grupos públicos. Otras formas de difusión pueden incluir la distribución de volantes en las facturas de servicios, boletines de iglesias, oficinas de recursos del condado y asociaciones de agentes inmobiliarios locales.

El subreceptor evaluará las actividades de difusión y las solicitudes recibidas para asegurarse de que el Programa esté accesible a una población diversa.

3.5 Accesibilidad del programa

Además de los requisitos de no discriminación y accesibilidad física, la Sección 504 establece que el Programa de un receptor de HUD, cuando se considere en su totalidad, debe ser utilizable y accesible para las personas con discapacidades. Esta obligación se aplica a HCD, sus subreceptores y sus socios. Incluye, pero es más amplia que, la obligación de proporcionar unidades accesibles conforme a los 24 CFR 8.22 y 8.23. Esta obligación incluye lo siguiente:

- Todas las actividades del Programa, como audiencias públicas, presentaciones para compradores de vivienda, sesiones de asesoramiento y reuniones, deben realizarse en lugares accesibles para las personas con discapacidades.
- La información sobre todas las actividades y programas debe difundirse de manera accesible para las personas con discapacidades. Se deben usar ayudas auxiliares y sistemas de comunicación especiales para la difusión del Programa, audiencias públicas relacionadas con programas de vivienda y otras actividades del Programa.
- Cualquier documento del Programa que se publique en el sitio web de HCD debe cumplir con las [Directrices de Accesibilidad para el Contenido Web 2.0 \(WCAG 2.0\)](#).

Se deben tomar medidas razonables para proporcionar información sobre las unidades accesibles disponibles a las personas con discapacidades que sean elegibles. Los programas para compradores de vivienda no están obligados a producir unidades accesibles, salvo para atender a compradores con necesidades de accesibilidad bajo la política de ajustes y modificaciones razonables que se describe a continuación. La publicidad del Programa debe reconocer que el Programa trabajará con viviendas familiares que tengan necesidades de accesibilidad.

3.6 Confidencialidad de la información del solicitante

El HCD, sus Subreceptores y sus socios cumplirán con todos los requisitos establecidos por la Ley de Privacidad. El subreceptor debe garantizar que existan procedimientos adecuados para recopilar y procesar la información de los solicitantes, brindando al mismo tiempo la seguridad de que cualquier información de identificación personal (PII) se maneje de forma apropiada y esté protegida con el rigor suficiente. El Subreceptor y sus contratistas deberán asegurar que cada usuario del sistema tenga derechos restringidos a las características y módulos aprobados solo para su nivel de acceso en el Sistema de Registros.

El Subreceptor y sus contratistas deberán firmar un Acuerdo de Uso Compartido de Datos, en la forma proporcionada y aprobada por el HCD. La autenticación multifactorial es una función que requiere más de una forma de autenticación para verificar la identidad del usuario al iniciar sesión o realizar otras transacciones, con el fin de proteger los datos del usuario.

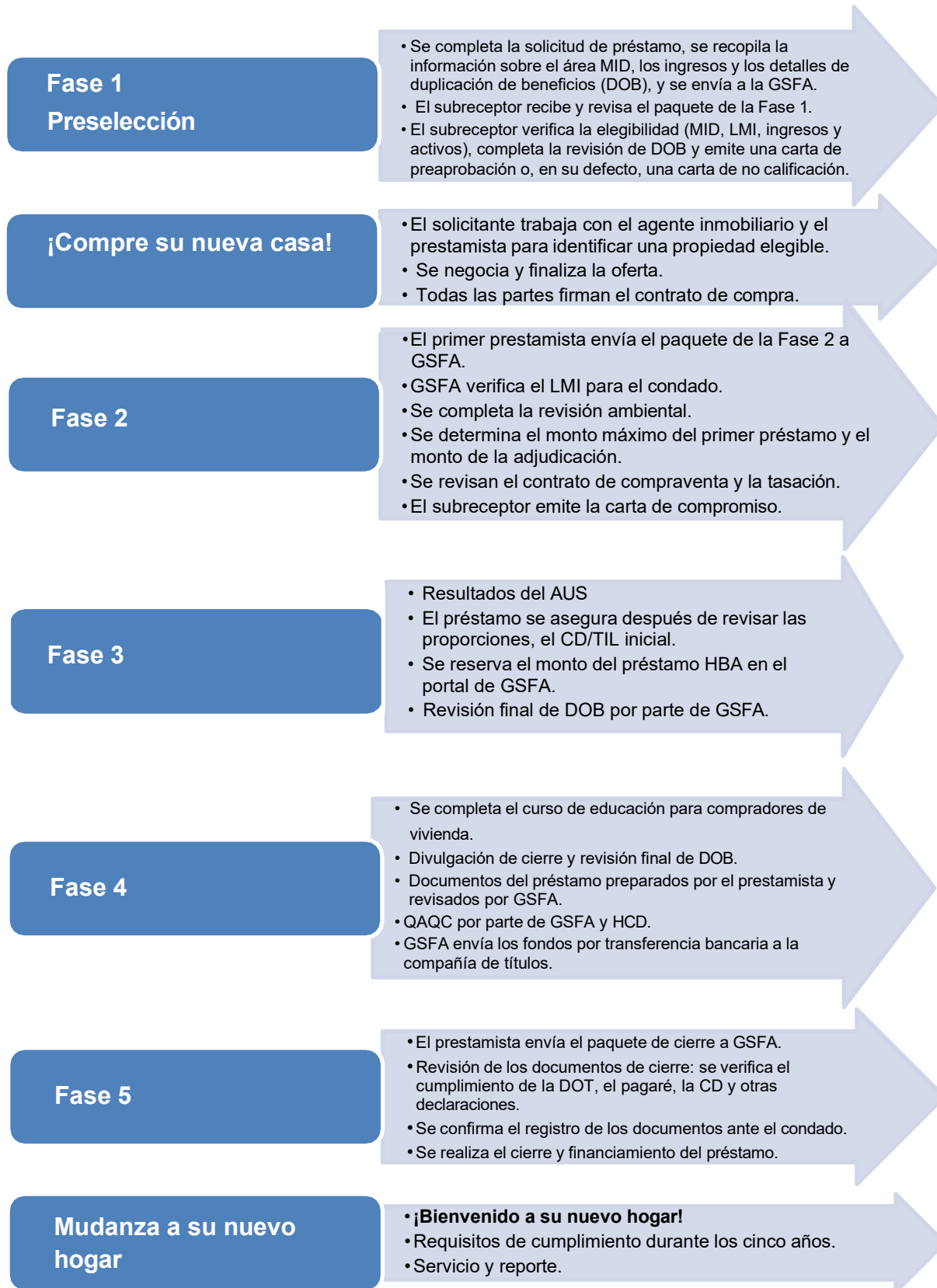
3.7 Mantenimiento de la lista de espera

En caso de que la demanda de fondos del Programa supere la cantidad de fondos disponibles, se mantendrá una lista de espera hasta que se hayan distribuido todos los fondos CDBG-DR y se cierre el Programa. La lista de espera se organizará de acuerdo con el orden cronológico de las solicitudes, y los solicitantes serán seleccionados en orden cronológico para su procesamiento a medida que los fondos estén disponibles.

La inclusión en la lista de espera no requiere que los ingresos sean certificados ni que se cumplan otras pautas del programa por adelantado, ya que las calificaciones de ingresos deben ser actuales en el momento de la entrega de la asistencia. La elegibilidad para el Programa será evaluada cuando el solicitante sea seleccionado de la lista de espera para su procesamiento.

Se enviarán cartas, correos electrónicos o se realizarán llamadas telefónicas a los solicitantes de manera regular para determinar su interés en continuar en la lista de espera.

3.8 Descripción general del programa



3.9 Cronograma propuesto

Se prevé que el programa se lance oficialmente en junio de 2024 y permanezca operativo hasta el cierre del plazo de la subvención determinado por el HUD (generalmente seis años tras la aprobación del acuerdo de subvención entre el HUD y el HCD), hasta que se agoten los fondos de HBA o hasta que se haya brindado apoyo a todos los propietarios de ingresos bajos y moderados (LMI) que califiquen para la asistencia, lo que ocurra primero.

3.10 Información de contacto del programa

California Department of Housing and Community Development
Division of Federal Financial Assistance
Disaster Recovery Single Family Housing Branch
Homebuyer Assistance Program
651 Bannon Street
Sacramento, Ca 95811
DisasterRecovery@hcd.ca.gov

Golden State Finance Authority
1215 K Street, Suite 1650,
Sacramento, CA 95814
916-384-1619
info@gsfahome.org

4. Requisitos de elegibilidad del programa

4.1 Elegibilidad general

4.1.1 Vinculación con el desastre

Mientras el Estado se recupera de los devastadores incendios de 2017, 2018 y 2020, está incluyendo el programa de HBA como parte de su portafolio de programas habitacionales con el fin de satisfacer las necesidades de los propietarios e inquilinos afectados por los desastres. El programa de HBA está a disposición de los hogares que residían en zonas de alto o muy alto riesgo de incendio dentro de los condados más impactados y afectados (MID), y que tengan la intención de reubicarse fuera de dichas zonas de alto peligro.

4.1.2 Criterios mínimos de elegibilidad

Para ser elegible para postularse al programa de HBA, los solicitantes deben cumplir con los siguientes criterios de umbral:

- Ser ciudadano estadounidense o un extranjero calificado, conforme a la definición del Título IV de la Ley de Responsabilidad Personal y Oportunidad de Trabajo de 1996 (PRWOA), para recibir beneficios de CDBG-DR en virtud de la Orden Ejecutiva 14218 (90 FE 10581), firmada el 19 de febrero de 2025. La PRWOA establece que, con ciertas excepciones, solo los ciudadanos de los Estados Unidos, los nacionales no ciudadanos de los EE. UU. y los "extranjeros calificados" (y en ocasiones solo ciertas categorías de extranjeros calificados) son elegibles para los beneficios públicos federales, estatales y locales.
- Cumplir con las restricciones de ingresos del hogar, que no deben superar el 80% del ingreso promedio del área de HUD para el condado en el que se ubicará la propiedad en cuestión, ajustado según el tamaño del hogar.
- Haber ocupado como residencia principal una vivienda legal (construcción convencional, casa móvil, casa prefabricada o vehículo recreativo) situada en uno de los condados elegibles del programa de HBA. Dicha residencia debe haber estado ubicada, al momento del desastre, en una Zona de alto o muy alto riesgo de incendio dentro del Área de Responsabilidad Estatal, o en una zona con la misma calificación en el Área de Responsabilidad Local, según los [mapas de zonas de severidad de CalFIRE](#).
- No tener ningún derecho de propiedad sobre ninguna otra vivienda desde el momento de la solicitud hasta el cierre. Sin embargo, los bienes inmuebles en fideicomisos de inversión inmobiliaria, fideicomisos destinados a beneficiar a un familiar discapacitado en los que el solicitante no reside, y los tiempos compartidos (timeshares) están excluidos y son aceptables.
- Tener la autoridad legal para establecer un gravamen hipotecario sobre la propiedad en cuestión.

4.1.3 Documentación de identificación requerida

Todo Solicitante que califique para el Programa bajo los criterios básicos deberá presentar uno de los siguientes documentos para verificar su identidad:

- Identificación con foto: licencia de conducir, identificación emitida por el gobierno o pasaporte de todos los solicitantes y cosolicitantes.

- Los extranjeros calificados deberán proporcionar además una copia vigente de su tarjeta de residente permanente (por ambos lados).

4.2 Requisitos de elegibilidad del solicitante

4.2.1 Residencia principal y propiedad

- La residencia principal de los solicitantes al momento del desastre debe haber estado ubicada en un área de alto o muy alto riesgo de incendio dentro de un condado MID. Se podrán considerar aceptables los siguientes documentos para verificar tanto la residencia principal como la ubicación al momento del desastre:
 - Declaraciones de impuestos IRS 1040 presentadas para el año del desastre.
 - W2 del año del desastre o transcripción del IRS.
 - Exención del impuesto sobre la propiedad.
 - Cartas de aprobación de la Asistencia Individual (IA) de la FEMA o del préstamo por desastre de la SBA.
 - Tarjeta de registro de votante con fecha anterior al incendio.
 - Facturas de servicios públicos o documentos de seguros que certifiquen la residencia principal.
 - Se pueden aceptar otros documentos legales según cada caso.
- Inquilinos: cualquiera de los documentos mencionados anteriormente o una copia del contrato de arrendamiento. También se aceptará una carta de la empresa administradora o del propietario que verifique la identidad de los solicitantes, la dirección de su residencia principal y las fechas de su historial de alquiler. Asimismo, se requieren copias de las facturas de servicios públicos a nombre del Solicitante, correspondientes al mes inmediatamente posterior al desastre y vinculadas a la dirección que figura en el contrato.
- Además de la documentación anterior, el Programa utilizará los mapas de zonas de severidad de CalFIRE para verificar que la residencia principal del solicitante, al momento del desastre, estuviera ubicada en un [área de alto o muy alto riesgo de incendio adoptada dentro del Área de Responsabilidad Estatal, o en un área de alto o muy alto riesgo de incendio recomendada dentro del Área de Responsabilidad Local](#).
- Los solicitantes que anteriormente eran propietarios de viviendas deben proporcionar una copia de las declaraciones finales certificadas que verifiquen que la propiedad afectada por el desastre se vendió para poder optar al programa de HBA.
- Solo se permiten copropietarios si estos van a ocupar la vivienda como su residencia principal. Los ingresos y activos de todos los copropietarios se incluirán para determinar si el hogar califica según los requisitos de ingresos y activos del programa de HBA.
- Se aceptan cosolicitantes en casos de matrimonio o por la incorporación de nuevos miembros adultos al hogar, siempre que se incluyan los ingresos y activos de todos los miembros adultos para determinar la elegibilidad. Sin embargo, ni el solicitante ni ningún cosolicitante podrán tener derechos de propiedad sobre ningún bien inmueble desde el momento de la solicitud hasta el cierre del depósito en garantía.

- No se permiten cofirmantes ni coprestatarios que no ocupen la vivienda.
- Solo se otorgará un apoyo por unidad familiar. Los miembros del hogar no pueden presentar solicitudes separadas para adquirir más de una propiedad si residían en el mismo hogar.
- La compra de una segunda vivienda no es elegible bajo este programa de HBA.
- El Programa se reserva el derecho, a su entera discreción, de solicitar al Solicitante que proporcione documentación adicional en cualquier momento durante el proceso de Solicitud.

4.2.2 Elegibilidad de ingresos

El ingreso bruto anual del hogar no puede exceder el 80% del Ingreso Medio del Área (AMI) del [HUD](#), ajustado por el tamaño de la familia en el condado donde se ubicará la propiedad en cuestión. Los ingresos de todos los miembros del hogar mayores de 18 años se tendrán en cuenta a la hora de determinar si el hogar cumple los requisitos de ingresos del programa de HBA.

4.2.3 Requisito de activos para el pago inicial

Todos los activos líquidos superiores a \$100,000 deben destinarse a la compra de la nueva vivienda, incluyendo los fondos de regalo provenientes de miembros de la familia. Se excluyen los siguientes tipos de activos:

- Fondos de jubilación, 401K, ROTH, IRA individual, 457 jubilación y pensión patrocinadas por el empleador.
- Fondos universitarios 529.
- Cuenta de ahorros para gastos médicos (HSA).
- Valor de rescate de pólizas de vida.
- Activos que generan ingresos y se utilizan para calificar para la primera hipoteca.

4.3 Requisitos de elegibilidad de la propiedad

4.3.1 Ubicación geográfica

Las propiedades elegibles para compra con fondos de HBA deben estar ubicadas dentro del estado de California y no podrán encontrarse en áreas de alto o muy alto riesgo de incendio ni en vías de inundación, según se define en el título [24 del CFR, Parte 55](#). Sin embargo, se permiten las propiedades ubicadas en zonas de inundación que cuenten con una cobertura de seguro contra inundaciones adecuada y aceptable para el primer prestamista, sujeto a lo establecido en el código 42 U.S.C. 4012a sobre los requisitos de compra y cumplimiento de seguros contra inundaciones y cuentas de depósito en garantía. (a) Monto y plazo de la cobertura. (b) Requisitos para préstamos hipotecarios.

Las propiedades elegibles deben estar ubicadas fuera de las áreas de alto o muy alto riesgo de incendio. La verificación de que una propiedad no se encuentre en una área de alto o muy alto riesgo

de incendio a nivel local, estatal o federal está disponible a través del visualizador de zonas de severidad de peligro de incendio de CalFire: [Fire Hazard Severity Zone Viewer - LRA](#).

4.3.2 Tipos de propiedades elegibles

Los siguientes tipos de propiedad son elegibles para la compra con los fondos del programa de HBA:

- Viviendas unifamiliares
- Viviendas unifamiliares con unidad accesoria. Se entiende por unidad accesoria una vivienda independiente, ya sea adjunta o separada, que cuente con instalaciones completas de vida para una o más personas, y que esté ubicada en el mismo terreno que la residencia principal.
- Propiedades ubicadas en desarrollos de unidades planificadas. Un desarrollo de unidades planificadas (PUD, por sus siglas en inglés) es un conjunto de viviendas unifamiliares, departamentos o casas adosadas en el que todos los propietarios forman parte de una asociación de propietarios (HOA, por sus siglas en inglés).
 - Condominios aprobados por HUD o FHLMC.
 - Casas prefabricadas (de ancho doble o ancho sencillo) fijadas a una base permanente (consulte las pautas del primer prestamista, ya que pueden aplicarse restricciones de CLTV).
 - Viviendas recién construidas con certificados de ocupación emitidos por las autoridades locales antes de la fecha del contrato.

4.3.3 Tipos de propiedades no elegibles

- Propiedades ubicadas en áreas de alto o muy alto riesgo de incendio.
- Propiedades donde la cobertura del seguro contra incendios solo esté disponible a través del CA FAIR Plan (ya sea como aseguradora principal o como póliza complementaria junto con un proveedor de seguros tradicional).

Unidades de vivienda multifamiliares (2 o más unidades).

- Casas secundarias o propiedades de inversión.
- Propiedades en construcción.
- Propiedades en arrendamiento, condoteles o cooperativas.
- Casas móviles y casas prefabricadas que no estén sobre una base permanente.
- Tiempos compartidos
- Lotes vacíos

4.3.4 Tamaño de la unidad familiar

El programa aplicará los siguientes estándares de ocupación, que establecen el número mínimo y máximo de habitaciones que la propiedad en cuestión puede tener según el número de personas en el hogar:

| Número de personas | Número mínimo de habitaciones | *Número máximo de habitaciones |
|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|
|--------------------|-------------------------------|--------------------------------|

| | | |
|---------|---|---------|
| 1 | 1 | 2 |
| 2 | 2 | 3 |
| 3 | 2 | 3 |
| 4 | 3 | 4 |
| 5 | 4 | 5 |
| 6 o más | 4 | 5 o más |

*Las habitaciones en unidades de vivienda accesoria no cuentan para el número máximo de habitaciones.

- Una (1) habitación para un miembro multigeneracional u otros adultos. Un hogar multigeneracional es aquel que incluye tres o más generaciones de padres e hijos; por ejemplo, el propietario de la vivienda, el hijo del propietario (ya sea biológico, hijastro o hijo adoptivo), y el padre o suegro del propietario, y un nieto del propietario también pueden formar parte de un hogar multigeneracional.
- Una (1) habitación para asistentes o proveedores de cuidados aprobados que vivan en el hogar.

Por lo general, no se requiere que haya más de dos personas por habitación. Además, se considerarán las siguientes situaciones:

- Los asistentes que viven en el hogar, los niños en acogida y los niños que están temporalmente ausentes debido a su colocación en un hogar de acogida también se cuentan al determinar el tamaño de la unidad.
- Los hijos adultos en servicio militar activo y los familiares institucionalizados de forma permanente **no** se incluyen en el conteo de habitaciones.

Excepciones a los estándares de ocupación

Al determinar el tamaño adecuado de la vivienda, el programa de HBA podrá conceder una excepción a los estándares establecidos si se considera que la excepción está justificada por la edad, sexo, salud, discapacidad, relación entre los miembros del hogar u otras circunstancias personales. Las razones pueden incluir la necesidad de una habitación adicional debido a una discapacidad o condiciones de salud (por ejemplo, para equipo médico) o casos de hogares unipersonales que buscan comprar una vivienda de 3 habitaciones debido a la falta de viviendas de 2 habitaciones en la zona de búsqueda del solicitante, o familias más grandes que no pueden permitirse una vivienda con más habitaciones. Las excepciones a los estándares de ocupación quedan a la exclusiva discreción del HCD.

Documentos para verificación de ocupación

Los solicitantes deben proporcionar documentación para que el Programa verifique el tamaño actual de su unidad familiar. La documentación aceptable incluye, entre otros:

La declaración de impuestos IRS 1040 del último año para todos los prestatarios.

- Para los miembros del hogar que no están listados como dependientes en la declaración de impuestos IRS 1040 del prestatario más reciente y que no están obligados a presentar declaración de impuestos, se podrán presentar los siguientes documentos para verificar que residen con el prestatario en su residencia actual. Los documentos deben incluir el nombre del miembro del hogar y la dirección de la propiedad del prestatario:
- Copias de facturas de servicios públicos, facturas de seguro, cartas de asignación de ingresos, el 1099 más reciente, recibos de sueldo o W2 del último año.
- Copias de certificados de nacimiento, papeles de adopción para nuevos miembros.

- Una carta detallada de explicación del solicitante y copias de anuncios activos de propiedades de agentes inmobiliarios que verifiquen la disponibilidad limitada de viviendas de 2 habitaciones en la zona de búsqueda.
- Otros documentos aceptables según el caso.

El requisito anterior es para los miembros del hogar que no estarán en la solicitud del préstamo.

4.3.5 Normas Mínimas de Propiedad (MPS)

La propiedad en cuestión debe cumplir con todos los requisitos aplicables en la sección de Requisitos para Tasadores y Propiedades para hipotecas avanzadas y reversibles del Título II, publicada en el Manual de Políticas de Vivienda de Familia Única de la FHA (HUD 4000.1).

Las tasaciones deben ser reportadas de acuerdo con las "Formas y Protocolos de Reporte de Tasación Aceptables". Los criterios de aceptabilidad de propiedad del HUD incluyen los Requisitos Mínimos de Propiedad de la FHA (MPR), los Estándares de Propiedad Mínima (MPS), y proporcionan los requisitos para que los tasadores establezcan un valor de tasación creíble para la propiedad en cuestión.

Estos criterios se aplican tanto a viviendas existentes como a las recién construidas con certificado de ocupación emitido antes de la fecha del contrato de compra. GSFA revisará la tasación para verificar su precisión y completitud, y también:

- Determinar si la propiedad en cuestión cumple con los Criterios de Aceptabilidad de Propiedad del HUD, incluidos los MPR/MPS del HUD, y si es necesario realizar inspecciones, certificaciones o reparaciones por profesionales calificados para demostrar el cumplimiento de estos criterios.
- Evaluar si la tasación cumple con los requisitos de los Protocolos de Valoración y Reporte de HUD, y con cualquier requisito adicional de tasación específico para la propiedad en cuestión, así como con todas las leyes federales, estatales y locales aplicables, incluyendo la Ley de Vivienda Justa y otras leyes federales, estatales o locales contra la discriminación.
- Determinar si la tasación proporciona un análisis creíble de la comercialización y el valor del inmueble. Verificar si el valor de mercado de la propiedad está suficientemente respaldado y si la propiedad servirá como garantía adecuada para la subvención y el primer préstamo.

Las propiedades ocupadas por inquilinos deben estar vacías en la fecha del contrato. El subreceptor verificará en la tasación que el ocupante es el propietario registrado, o que la propiedad está vacía.

Las viviendas compradas con los fondos de HBA deben pasar las inspecciones de ocupación y otras inspecciones requeridas por la jurisdicción correspondiente. Debe realizarse una inspección para confirmar que la vivienda esté en condiciones dignas, seguras, saludables y que cumpla con el código, en caso de que el tasador identifique alguna preocupación relacionada con la salud y la seguridad. El inspector debe ser una persona o entidad autorizada y aprobada por la autoridad local competente para realizar dichas inspecciones y debe cumplir con las directrices de suscripción del primer prestamista.

El Comprador debe ocupar la propiedad dentro de los 60 días posteriores al cierre del depósito en garantía.

Las propiedades financiadas con los fondos de HBA deben cumplir con los requisitos que se enumeran a continuación:

1. La propiedad debe estar registrada bajo un único número de parcela catastral.
2. La propiedad debe estar libre de peligros y condiciones que representen un riesgo para la salud y la seguridad de los ocupantes o que afecten negativamente la solidez estructural y el uso de la vivienda.
3. El sistema séptico (si existe) debe ser operativo.
4. La propiedad debe estar libre de contaminantes en el suelo.
5. No debe haber tanques de almacenamiento subterráneos.
6. El terreno debe drenar adecuadamente el agua hacia fuera de los límites de las paredes.
7. Debe contar con un suministro de agua suficiente y aceptable.
8. Debe disponer de un sistema de eliminación de aguas residuales seguro y sanitario.
9. Informe de inspección de termitas de una empresa licenciada si se detecta infestación durante las inspecciones.
10. La propiedad debe contar con acceso seguro y adecuado para vehículos y peatones desde una calle pública o privada.
11. La presencia de cualquier condición defectuosa, incluyendo, entre otros, mala construcción, filtraciones, descomposición (una propiedad con defectos de este tipo se considera inaceptable hasta que los defectos sean corregidos).
12. Ventilación natural y adecuada en áticos y espacios de acceso bajo el nivel del suelo.
13. Los cimientos deben estar en buen estado.
14. La propiedad debe tener acceso suficiente al espacio de acceso bajo el nivel del suelo.
15. El techo debe estar en buen estado y evitar la entrada de humedad al hogar.
16. Los sistemas mecánicos deben ser seguros, estar protegidos de elementos destructivos, ser funcionales, duraderos y de calidad digna.
17. Las fuentes de calefacción deben ser seguras, funcionales y cumplir con los requisitos locales.
18. Debe haber disponibilidad de electricidad para iluminación y para cualquier equipo utilizado.
19. Otros peligros para la salud y seguridad, incluyendo, entre otros, ventanas rotas, puertas bloqueadas, escalones sin pasamanos.
20. Se debe verificar la ausencia de pintura a base de plomo.

4.3.6 Pintura a base de plomo

De acuerdo con el 24 CFR Parte 35, antes del cierre de cualquier propiedad construida antes de 1978, deberán tomarse las siguientes medidas en relación con la pintura a base de plomo:

- Si el tasador determina que existe un riesgo de pintura a base de plomo, el comprador o el vendedor deberán tomar medidas de estabilización de la pintura deteriorada antes de la ocupación (las medidas de estabilización se detallan en la norma CFR 35.1330).
- Cualquier medida de estabilización o mitigación debe ser realizada por un contratista certificado, y el trabajo realizado debe cumplir con las Prácticas de Trabajo Seguras con el Plomo (24 CFR Parte 1330).
- Un examinador calificado deberá verificar las medidas de mitigación tomadas. El certificado de cumplimiento será emitido por el examinador una vez que la estabilización de la pintura esté finalizada, antes de proceder con el financiamiento.
- Los compradores deben recibir una copia del folleto informativo sobre los peligros de la pintura a base de plomo para las propiedades

construidas en 1978 o antes.

4.4 Propietario registrado

Para ser elegible para recibir asistencia de HBA, la propiedad se debe comprar al propietario registrado en el título de propiedad. La transacción no podrá implicar la venta ni la cesión del contrato de compraventa. Todas las transacciones requieren una búsqueda de la cadena de titularidad de 12 meses por parte de la empresa de títulos. Se deberá obtener documentación que verifique que el vendedor es el propietario registrado. Dicha documentación puede incluir, entre otros:

- Un informe del historial de ventas de la propiedad.
- Una copia de la escritura hipotecaria a nombre del vendedor.
- Otra documentación, como el Compromiso de Título o el contrato preliminar, que demuestre la propiedad de la propiedad por parte del vendedor y la fecha en que fue adquirida.

En ningún caso podrá una persona que no sea el propietario registrado actuar como vendedor de la propiedad, a menos que dicha persona sea un agente debidamente autorizado del propietario registrado.

4.5 Revisión ambiental

Para que una propiedad sea elegible para la adquisición con fondos de HBA, se debe documentar que cada propiedad haya completado una revisión ambiental satisfactoria.

Las actividades bajo el programa de HBA tienen como objetivo ayudar a los compradores de vivienda en la adquisición de una unidad de vivienda existente, lo que incluye costos de cierre, pagos anticipados y asistencia para el pago inicial, reducción de la tasa de interés y actividades similares que resulten en la transferencia del título. El HCD realizó una revisión para evaluar y analizar los posibles impactos ambientales de la actividad propuesta en un sitio típico, y determinó que la actividad del programa de HBA está "Excluida de forma Categórica y No sujeta a la Sección 58.5", conforme a las disposiciones del 24 CFR Parte 58.34(a) y 58.35(b).

Además de emitir una determinación escrita de que la actividad está "Excluida de forma Categórica y No sujeta a la Sección 58.5" conforme a los mismos apartados del 24CFR, HCD, junto con su Subreceptor y los prestamistas participantes, completarán y registrarán, de manera individual por propiedad, una revisión de cumplimiento con las leyes y autoridades listadas en el 24 CFR 58.6.

4.6 Actividades elegibles

Los usos elegibles de los fondos CDBG-DR se establecen de acuerdo con la Sección 105(a) (24) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, según sus enmiendas, 42 U.S.C. § 5305, y los Registros Federales 83 FR 5844, 83 FR 40314 y 83 FR 5851. El Programa utiliza los fondos CDBG-DR para proporcionar asistencia directa a los compradores de vivienda, con el fin de facilitar y ampliar la propiedad de viviendas mediante el uso de dicha asistencia para:

- Cubrir hasta el cien por ciento (100%) del pago inicial requerido, luego de que el primer prestamista determine el monto de la primera hipoteca.
- Reducir las tasas de interés de la primera hipoteca.
- Pagar costos de cierre razonables y pagos anticipados asociados con la compra de la vivienda en nombre de los compradores elegibles.

- Los fondos excedentes de la adjudicación, hasta un máximo de \$1,000, pueden utilizarse para la reducción del capital de la primera hipoteca al cierre.

La asistencia se otorgará en forma de una segunda hipoteca registrada en el título de la propiedad en segunda posición (el gravamen se condona después del período de cumplimiento de cinco años) a los solicitantes elegibles, con el fin de cubrir su requisito de necesidad no satisfecha para completar la compra de una residencia principal.

Todo fondo recibido de FEMA o de cualquier otra fuente con el propósito de comprar una residencia principal de reemplazo debe incluirse en el análisis de duplicación de beneficios y contabilizarse al calcular el monto final de la asistencia de HBA.

4.7 Actividades no elegibles

Las siguientes actividades *no son elegibles*, y los fondos de HBA *no pueden* ser utilizados para ninguna parte de ellas:

- Adquisición de una segunda vivienda o una propiedad de inversión.
- Gastos de mudanza y almacenamiento.
- Gastos de reubicación temporal.
- Costos asociados con la venta de la propiedad impactada por el desastre.
- Pago o reducción de cualquier deuda del solicitante.
- Tarifas, cargos o costos de cierre correspondientes al vendedor.
- Impuestos sobre la propiedad que estén morosos.

4.8 Fraude, Desperdicio y Abuso

Esta sección detalla las responsabilidades y procedimientos para salvaguardar los fondos CDBG-DR, garantizar el cumplimiento de las leyes aplicables y prevenir prácticas fraudulentas o abusivas dentro del programa. El subcontratista y sus prestamistas deberán garantizar la integridad y el uso adecuado de los fondos CDBG-DR en beneficio de los solicitantes de ingresos bajos y moderados (LMI) exclusivamente para la compra de su residencia principal. Todo el personal, socios y prestamistas participantes deben adherirse a los más altos estándares de honestidad y responsabilidad para prevenir, detectar y abordar el fraude, el desperdicio y el abuso relacionados con este programa.

El subcontratista, sus prestamistas y socios deberán desarrollar e implementar controles con enfoque en la conciencia sobre fraude, que incluyan pasos de verificación y monitoreo anual para asegurar el cumplimiento durante un período de 5 años. Deben reconocer los indicadores de fraude o abuso, como solicitantes que proporcionen documentación falsa sobre ingresos o activos, sobrevaloración de propiedades o conflictos de interés entre el personal del programa o los prestamistas y los solicitantes. Además, deberán hacer cumplir la segregación de funciones entre el personal y los socios, requerir la debida autorización para la aprobación de transacciones y realizar auditorías de control de calidad de los archivos cerrados para asegurar que se sigan las políticas, procedimientos y documentación requerida, incluyendo la revisión de vulnerabilidades potenciales, que incluyen, entre otros:

- Falsificación de ingresos o activos del solicitante.

- Colusión entre prestamistas y solicitantes.
- Documentación falsa o alterada.
- Sobornos o incentivos ilegales.
- Incumplimiento de los requisitos del programa.

Todo el personal, prestamistas y socios deben mantenerse alerta ante señales de advertencia como vivir por encima de sus posibilidades, dificultades financieras, reticencia a compartir información o relaciones inusuales con proveedores o prestamistas. El subcontratista proporcionará capacitación continua sobre cómo reconocer los indicadores de fraude específicos para la asistencia a la compra de vivienda y la gestión de subvenciones. Toda sospecha o evidencia de fraude, desperdicio o abuso deberá ser reportada de inmediato a HCD y deberá investigarse de manera exhaustiva y confidencial, tomando las medidas correctivas adecuadas para proteger la integridad del programa.

4.8.1 Reconocimiento del prestatario

Para mantener la integridad del programa y disuadir la actividad fraudulenta, tanto los prestatarios como los prestamistas comparten la responsabilidad de garantizar la exactitud de la información presentada durante el proceso del préstamo.

Específicamente:

- Los prestatarios deben reconocer, por escrito y en diferentes fases del proceso del préstamo, que toda la información proporcionada es verdadera, completa y precisa según su mejor conocimiento.
- Se les recuerda a los prestatarios, al momento de la presentación de la solicitud, la verificación de elegibilidad y el desembolso final, que proporcionar intencionalmente información falsa, engañosa o incompleta puede resultar en consecuencias graves, que incluyen, entre otros:
 - Descalificación inmediata del programa.
 - Reembolso de los fondos desembolsados.
 - Derivación a las autoridades policiales o a otras autoridades

Al requerir un reconocimiento reiterado, el programa refuerza la responsabilidad del prestatario de proporcionar información veraz y subraya las consecuencias legales y administrativas del fraude.

4.8.2 Certificación del prestamista

Los prestamistas involucrados en el proceso de solicitud de préstamos y en la recopilación de la información del prestatario también deben certificar que, según su mejor conocimiento y basada en una diligencia razonable:

- Toda la información presentada en nombre del prestatario es precisa, completa y está respaldada por la documentación apropiada.
- Cualquier discrepancia, inconsistencia o señal de alerta identificada durante el proceso de revisión ha sido investigada y resuelta antes de la presentación.
- El prestamista entiende que la presentación o facilitación de la presentación de información falsa o engañosa puede dar lugar a sanciones administrativas, pérdida de privilegios de participación en el programa y posibles acciones legales.

Este proceso de certificación dual asegura la responsabilidad en todos los niveles y refuerza las salvaguardias del programa. Cualquier violación, incluida la presentación fraudulenta o el uso indebido de fondos, puede resultar en medidas disciplinarias, obligaciones de reembolso, sanciones legales y descalificación para la participación futura en el programa.

4.8.3 Reconocimiento y divulgación de conflictos de interés

La política de conflicto de interés del programa prohíbe que las personas involucradas en el programa utilicen su posición para obtener ventajas personales. El programa exige que todos los empleados, contratistas y subcontratistas divulguen situaciones en las que intereses personales, familiares o financieros puedan influir en sus responsabilidades relacionadas con el programa. Dichos conflictos pueden surgir de tener un rol en una solicitud, mantener una relación con un solicitante o beneficiarse de las actividades del programa. Todo el personal del programa recibirá capacitación sobre cómo informar sobre conflictos de interés y deberá reconocer cualquier posible conflicto antes de la aprobación de la adjudicación.

Todos los solicitantes deberán completar un formulario de divulgación de conflicto de interés y reconocer cualquier posible conflicto de interés durante el proceso de solicitud. Los solicitantes que informen un conflicto de interés o que estén relacionados o tengan una relación laboral cercana con algún miembro del personal de HCD o con subreceptores, tendrán sus solicitudes detenidas para revisar las circunstancias. Las solicitudes con conflicto de interés requerirán la aprobación previa del HUD. Los conflictos de interés no reportados que sean descubiertos por el programa pueden resultar en la inelegibilidad de la solicitud.

5. Administración del programa

5.1 Divulgación y marketing

El programa está sujeto a la Ley Federal de Igualdad de Oportunidades de Crédito, que prohíbe a los acreedores discriminar a los solicitantes de crédito por motivos de raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado civil, discapacidad o edad (siempre que el solicitante tenga la capacidad de celebrar un contrato vinculante); y por el hecho de que todo o parte de los ingresos del solicitante provengan de algún programa de asistencia pública; o porque el solicitante haya ejercido de buena fe algún derecho bajo la Ley de Protección de Crédito

al Consumidor. La agencia federal encargada de velar por el cumplimiento de esta ley en lo que respecta a este acreedor es la Comisión Federal de Comercio. Si una persona considera que se le ha negado la asistencia en violación de esta ley, debe ponerse en contacto con la Comisión Federal de Comercio, Washington, DC 20580. El HCD y sus subreceptores garantizarán que ninguna persona será excluida de participar en el programa, ni se le negarán los beneficios del mismo, ni será sometida a discriminación por motivos de raza, color, origen nacional, religión, sexo, orientación sexual, edad, estado familiar o discapacidad. GSFA tiene la principal responsabilidad de la divulgación, incluyendo las siguientes actividades:

- 1) Emplear estrategias de marketing afirmativo para fomentar la participación en el programa de grupos históricamente desatendidos.
- 2) Formular y difundir las comunicaciones de manera oportuna.
- 3) Identificar y abordar posibles problemas clave de comunicación que puedan surgir.
- 4) Asegurar que el público objetivo reciba la información adecuada.
- 5) Modificar según sea necesario para reflejar los cambios en el entorno, de acuerdo con las necesidades del programa.
- 6) Presentar un plan de divulgación y marketing al HCD para su aprobación antes de implementar cualquier actividad, así como mantener la documentación de todas las acciones de marketing realizadas, incluyendo copias de todos los anuncios y comunicados que estarán disponibles para el público a solicitud.

5.2 Preselección

Los solicitantes deberán completar una solicitud y proporcionar la información necesaria para determinar si cumplen con los requisitos para recibir asistencia del programa de HBA, según los Criterios Básicos descritos anteriormente. Todos los solicitantes elegibles trabajarán con prestamistas aprobados y seguirán los pasos necesarios para procesar la solicitud, proporcionando la documentación de verificación que cumpla con los requisitos de elegibilidad del programa.

5.3 Procesamiento de solicitudes

GSFA o los prestamistas contratados por ellos asistirán a los solicitantes en el proceso de completar la solicitud, recolectar los documentos requeridos y enviarlos al sistema seguro del prestamista. Los solicitantes deberán proporcionar todos los documentos de verificación necesarios, tal como lo exigen las pautas de sus prestamistas, para calificar para el monto del primer préstamo según las pautas de sus criterios de evaluación. GSFA o los prestamistas contratados también completarán el proceso de cumplimiento obteniendo y verificando toda la información requerida por el programa de HBA. La verificación incluirá, entre otros, la verificación de identidad, residencia en el momento del desastre, ingresos, número de personas en el hogar y cualquier otro documento que pueda ser requerido por el programa. Además de esto, el subreceptor o sus prestamistas contratados completarán una revisión de duplicación de beneficios, del tamaño de la propiedad (que incluye el número de habitaciones) y del monto inicial de la adjudicación. La información obtenida en la solicitud, junto con las verificaciones directas, se utilizará para determinar la elegibilidad del solicitante para la compra de una vivienda y para recibir asistencia de HBA. Se requerirán adaptaciones razonables durante el proceso de solicitud para los solicitantes con necesidades de accesibilidad.

5.4 Revisión de duplicación de beneficios

Se realiza una revisión de Duplicación de Beneficios (DOB, por sus siglas en inglés) para cada solicitante que participe en el programa. La Ley Robert T. Stafford de Asistencia para Desastres y Emergencias (Stafford Act), tal como fue modificada, 42 U.S.C. § 5121 et. seq., prohíbe que cualquier persona, empresa u otra entidad reciba fondos federales por cualquier parte de una pérdida para la que ya haya recibido asistencia financiera bajo otro programa para la misma pérdida, lo que se considerará una duplicación de beneficios.

Como tal, GSFA debe considerar toda asistencia de recuperación recibida por los solicitantes del Programa de cualquier fuente federal, estatal, local u otra, y determinar si alguna asistencia se considera duplicada. Cualquier asistencia que se determine duplicada debe deducirse del cálculo de la necesidad total del solicitante antes de otorgar la asistencia.

R: La asistencia recibida de otras fuentes puede no considerarse DOB siempre que esos fondos no hayan sido destinados a reemplazo de vivienda o se hayan utilizado para otros fines permitidos (ver exclusiones). Si el Prestatario recibió asistencia que se considere una duplicación de beneficios (DOB), dicha asistencia debe incluirse en el cálculo del monto final del préstamo, tanto en la revisión de cumplimiento inicial como en la final. Todos los prestatarios deben firmar un acuerdo de cesión para asegurar que, si se desembolsan fondos adicionales por duplicación al solicitante después del cálculo del monto de la adjudicación y antes del cierre del depósito en garantía, el solicitante pueda estar obligado a devolver dichos fondos al HCD.

El primer prestamista completará el anexo de la solicitud de préstamo en el cual los prestatarios deberán declarar toda la asistencia financiera recibida de seguros, FEMA, SBA u otros préstamos subsidiados, así como cualquier otra asistencia. Con base en la información recibida en este anexo, el primer prestamista determinará si la solicitud del prestatario debe ser escalada a GSFA para una revisión de DOB antes de emitir una carta de aprobación previa o aprobación crediticia. El subreceptor realizará una revisión inicial de DOB completando la [hoja de trabajo de DOB](#) y seguirá los [procedimientos operativos estándar de DOB para determinar el monto de la duplicación de beneficios](#). Una vez determinado el monto de DOB, la solicitud pasará por el proceso de evaluación crediticia del primer prestamista antes de emitir la carta de aprobación de crédito.

El subreceptor realizará una verificación final de duplicación de beneficios (DOB) y actualizará la [planilla de DOB](#) antes de redactar los documentos del préstamo. Se deberán revisar los siguientes documentos, entre otros:

- Contratos de compraventa debidamente formalizados, incluyendo contraofertas y anexos.
- Tasación.
- Documentación de ingresos.
- Activos declarados en la solicitud de préstamo, incluyendo los fondos de regalo provenientes de miembros de la familia.
- Declaración de cierre estimada para calcular el monto final de la adjudicación.

La [hoja de trabajo de DOB](#) será parte de la lista de verificación de Control de Calidad (QAQC, por sus siglas en inglés) del HCD que el subreceptor completará, firmará y enviará a HCD para

su revisión antes de que el prestatario firme los documentos del préstamo.

5.5 Ingresos

5.5.1 Documentación de Ingresos para AMI

Para ser reconocido como un hogar de Ingresos Bajos a Moderados (LMI, por sus siglas en inglés), el AGI Modificado de un hogar no debe exceder el 80% del Ingreso Medio del Área (AMI), ajustado por el tamaño de la familia y para el condado en el que estará ubicada su residencia principal. Los límites de ingresos de HUD se publican en su sitio web:

<https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>.

El ingreso se calculará de la siguiente manera para determinar la elegibilidad según el AMI:

- Ingreso promedio de la última boleta de pago que documente un mínimo de 90 días de ganancias hasta la fecha del año.
- Los ingresos no sujetos a impuestos, como los ingresos de seguridad social, no necesitan ser ajustados para el propósito de calificación de ingresos del hogar (LMI).
- En los casos en que los recibos de nómina documenten menos de 90 días de ingresos acumulados en el año, se utilizará el promedio del ingreso del formulario W2 del año anterior más los ingresos acumulados del año de los recibos de nómina actuales. Esto incluirá recibos de nómina que documenten ganancias acumuladas del 1 de enero al 30 de marzo. En algunos casos, los solicitantes pueden haber comenzado un nuevo trabajo con un salario más alto en los últimos 90 días; en ese caso, se utilizarán las ganancias mensuales propuestas basadas en una verificación de ingresos por escrito del empleador. Esto no aplica a los solicitantes que voluntariamente pasaron de un empleo con mayor salario a uno con menor remuneración con el mismo empleador en el periodo previo de 90 días. Sin embargo, los cambios de empleador con menores ingresos o los solicitantes que se jubilen de la fuerza laboral se revisarán caso por caso con documentos de verificación aceptables y una carta de explicación del solicitante.

Ejemplos de escenarios

| Fin del periodo de pago | Monto acumulado (YTD) | W-2 - 2024 | Ingreso calificado para AMI |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------|--|
| 2/28/2025 | \$8000 | \$48000 | \$4000 (\$8K + \$48K = \$56K/14 meses) |
| 03/31/2025 | \$21000 | \$48000 | \$7000 (\$21000/3 meses) |
| 04/15/2025 | \$14700 | \$84000 | \$4200 (\$14700/3.5 meses) |
| 09/30/2025 | \$72000 | \$80000 | \$8000 (\$72000/9 meses) |

- Para los ingresos por trabajo independiente: se deben obtener las declaraciones de impuestos personales y comerciales más recientes, los formularios IRS 1040, las declaraciones de impuestos de sociedades y asociaciones, incluidos todos los anexos, y el estado de pérdidas y ganancias firmado con los ingresos hasta la fecha para cada negocio. El Programa determina el estatus LMI utilizando una definición modificada del Ingreso Bruto Ajustado (AGI, por sus siglas en inglés) del HUD (“AGI Modificado”) establecida en el 24 CFR 570.3(1)(iii) en el momento en que se proporciona la asistencia para el individuo, la familia y el hogar. La

definición del AGI Modificado, revisada por el HUD el 12 de octubre de 2022, permite que el Programa no cuente los ingresos negativos reportados en la Parte 1 del Anexo 1 del Formulario 1040 del Servicio de Impuestos Internos (IRS) (“declaración de impuestos”) en los ingresos anuales del hogar del solicitante. El subreceptor recalculará el AGI utilizando cero para los ingresos de la Parte 1 del Anexo 1. El Programa recopila la información de ingresos de todos los solicitantes y miembros del hogar mayores de 18 años. Todos los miembros del hogar mayores de 18 años deben proporcionar una copia de la declaración de impuestos presentada del año anterior o un resumen de la declaración de impuestos (transcripción) para poder calcular el AGI Modificado del hogar. Si el estado de pérdidas y ganancias firmado muestra ingresos más altos en comparación con el AGI Modificado, se utilizarán los ingresos más altos para calificar para la elegibilidad del AMI. En algunos casos, el estado de pérdidas y ganancias puede mostrar una disminución significativa de los ingresos, lo que deberá ser respaldado con documentos adicionales, según lo determinen el subreceptor y el HCD. Si un miembro del hogar no ha presentado su declaración de impuestos después del 15 de abril, debe proporcionar una copia de la extensión presentada. En ese caso, el miembro del hogar deberá presentar documentación aceptable que refleje sus ingresos actuales.

Todos los miembros del hogar mayores de 18 años deben proporcionar los documentos de ingresos según lo especificado anteriormente. Los ingresos del hogar del solicitante deben cumplir con los requisitos de LMI en el momento de la presentación de la solicitud hasta el cierre de la escritura. Proporcionar declaraciones falsas o engañosas sobre los ingresos al programa de HBA puede dar lugar a la descalificación del solicitante para participar. De acuerdo con los requisitos federales, el Programa y el Subreceptor deben prevenir activamente y abordar el Fraude, Desperdicio y Abuso en todas las actividades del programa. El Programa se reserva el derecho, a su entera discreción, de solicitar documentación adicional a los solicitantes o a otras partes relevantes para verificar y respaldar las determinaciones de LMI.

5.5.2 Documentación de Ingresos para la relación entre deuda e ingreso

La verificación de ingresos a través de terceros es un paso fundamental en el proceso de determinación de elegibilidad. Esto implica enviar los formularios correspondientes a los empleadores y agencias indicados como fuente de ingresos en la solicitud del programa CDBG-DR o por los miembros del hogar durante el proceso de solicitud. Los siguientes documentos son aceptables para la verificación de ingresos, entre otros:

- Obtener un formulario de autorización firmado por cada perceptor de ingresos en el hogar que sea mayor de 18 años y completar una verificación de empleo estándar para verificar los ingresos directamente con el empleador o a través de una agencia externa. Todos los esfuerzos de seguimiento deben ser documentados en el archivo del solicitante si el empleador o la agencia no responden.
- Los recibos de sueldo más recientes correspondientes a 1 mes, que verifiquen los ingresos acumulados hasta la fecha, junto con el W-2 del año anterior.

- Los estados de beneficios más recientes de 2 meses o los estados de cuenta bancarios de los últimos 2 meses que muestren el depósito directo de seguridad social, discapacidad, jubilación, pensión, renta vitalicia y los 1099 del año anterior o la carta de adjudicación más reciente.
- Otros ingresos variables como comisiones, propinas, horas extra, bonificaciones, desempleo e ingresos de agricultura estacional pueden promediarse durante los últimos 2 años. Si los ingresos muestran una tendencia a la baja, el suscriptor debe obtener documentos adicionales, como una carta de explicación del Solicitante o una confirmación del empleador, y usar su criterio para determinar si el ingreso es estable y es probable que continúe. Además de esto, será aceptable el uso de un ingreso menor o la exclusión de este para la calificación, siempre que cuente con la lógica del suscriptor.
- Documentos de pensión alimenticia o manutención con orden judicial.
- Ingresos por fideicomiso: Formulario 1041 más reciente, incluyendo el anexo K-1.
- La documentación de otros tipos de ingresos menos comunes, que pueden estar sujetos a impuestos federales, será evaluada por el Programa según el tipo de ingreso reportado.
- El programa y/o el primer prestamista pueden requerir documentación actualizada de ingresos para fines de una nueva verificación si los ingresos del solicitante han cambiado o si la documentación ha expirado.
- Para los ingresos por trabajo independiente: se deben obtener las declaraciones de impuestos personales y comerciales más recientes, los formularios IRS 1040, las declaraciones de impuestos de sociedades y asociaciones, incluidos todos los anexos, y el estado de pérdidas y ganancias firmado con los ingresos hasta la fecha para cada negocio. La depreciación, amortización, agotamiento y/o las pérdidas por siniestros deben sumarse de nuevo al flujo de efectivo del negocio al analizar a un solicitante autónomo. El prestamista completará el análisis de flujo de efectivo utilizando el formulario 1084 según las pautas de sus criterios de calificación, y GSFA revisará el formulario 1084 para verificar su exactitud, incluyendo la lógica del suscriptor del primer prestamista respecto a los ingresos utilizados para la calificación. Todos los ingresos deben ser evaluados para la calificación del primer préstamo hipotecario.

Vencimiento de los documentos de ingresos: si los recibos de sueldo, estados de beneficios o extractos bancarios utilizados para la calificación tienen más de 6 meses o 180 días en la fecha de cierre, se requerirán documentos actualizados para la nueva verificación.

NOTA IMPORTANTE: Es una práctica estándar en los programas de asistencia para compradores de vivienda comparar los ingresos utilizados por el primer prestamista para calcular el monto del primer préstamo hipotecario. El Subreceptor deberá revisar y verificar los documentos de ingresos junto con la hoja de cálculo de ingresos del prestamista y resolver cualquier discrepancia que pueda afectar la elegibilidad AML o el cálculo del monto máximo del primer préstamo hipotecario.

5.6 Requisitos de asesoría de vivienda

Los solicitantes del programa de HBA deben recibir asesoría de vivienda a través de los servicios

prestados por agencias de asesoría aprobadas por el HUD. Como condición para recibir la adjudicación, los solicitantes deben completar un curso de asesoría para compradores de vivienda de un mínimo de 8 horas que cumpla con los requisitos del HUD.

La asesoría de vivienda consiste en un asesoramiento experto e independiente, adaptado a las necesidades del comprador para ayudarlo a alcanzar sus objetivos de vivienda. El subreceptor proporcionará al solicitante una lista de agencias de asesoría aprobadas por el HUD y supervisará el progreso mensualmente. La clase de 8 horas debe incluir los siguientes elementos:

- La decisión de comprar una vivienda, incluyendo el proceso de selección e ingreso.
- Presupuesto del cliente, asequibilidad de la vivienda y mantenimiento del hogar.
- Problemas que puedan surgir durante la propiedad de la vivienda (como financiamiento, refinanciación, incumplimiento y ejecución hipotecaria, entre otras decisiones financieras).
- La venta u otra disposición de la vivienda.
- Un plan de acción para el cliente.
- Un esfuerzo razonable para hacer un seguimiento con el cliente.

Al finalizar el curso, el solicitante recibirá un certificado de finalización emitido por la agencia de asesoramiento habitacional. Solo se requiere que un solicitante por hogar complete el programa de asesoramiento habitacional. El certificado es un requisito para utilizar los fondos de CDBG-DR y debe obtenerse antes de que el prestatario firme los documentos del préstamo de HBA. El costo de la certificación de asesoría de vivienda puede incluirse en los fondos de la adjudicación.

5.7 Carta de compromiso

Una vez que el paquete de cumplimiento inicial esté completo, se hayan recibido y verificado los documentos de respaldo y se haya incluido la duplicación de beneficios en el cálculo de la adjudicación, GSFA emitirá una Carta de Compromiso reservando los fondos para la transacción contemplada por sesenta (60) días. El solicitante tiene el derecho de solicitar una revisión administrativa de la determinación si considera que ha ocurrido un error en el cálculo del monto total de la adjudicación.

5.8 Aprobación de crédito por prestamista

El prestamista de la primera hipoteca emitirá una carta de aprobación de crédito del préstamo indicando el nombre del prestatario y del coprestatario, el monto del préstamo, la tasa de interés, el plazo, la fecha de vencimiento y la lista de estipulaciones que deben cumplirse antes del cierre del préstamo. Si el prestamista contratado no puede emitir una aprobación por el monto del primer préstamo o si el solicitante no cumple con los requisitos de elegibilidad del programa de HBA, el prestamista emitirá un aviso de acción adversa indicando el motivo del rechazo.

6. Búsqueda de propiedades

6.1 Envío de ofertas

Las instituciones financieras participantes deben comprometerse a cumplir con las prácticas contra el crédito predatorio. Aunque GSFA no hará referencias ni ofrecerá recomendaciones sobre agentes inmobiliarios o agencias de bienes raíces, se recomienda a los solicitantes que utilicen un agente inmobiliario con licencia en su búsqueda de una vivienda unifamiliar existente. Por lo general, los agentes inmobiliarios son contratados por el comprador, por lo que no están sujetos a los requisitos de adquisición del CDBG-DR.

7. Proceso del prestamista hipotecario

Los fondos de HBA están destinados a financiar una parte de la compra de la vivienda, que corresponde a la diferencia entre el precio de compra o el valor tasado de la propiedad (el que sea menor) y lo que el comprador puede pagar como monto máximo del monto del primer préstamo (determinado por el prestamista), más los costos de cierre y los pagos anticipados, sin exceder el límite máximo de la ayuda de \$350,000. El análisis de duplicación de beneficios podría reducir aún más el monto de la ayuda, si corresponde.

Por lo tanto, el monto del préstamo hipotecario inicial es clave para determinar la cantidad de la ayuda HBA.

7.1 Requisitos para el primer préstamo

La primera hipoteca debe ser de amortización total, con tasa fija y un plazo de treinta años. El prestatario debe aceptar el monto más alto de la primera hipoteca (monto del capital a la tasa de interés vigente) para el cual pueda calificar. Los prestamistas deben proporcionar a los compradores la mejor tasa de interés posible disponible al momento de fijar la tasa de su préstamo. En general, el prestamista participante será responsable de determinar la solvencia crediticia y las calificaciones del comprador para obtener la primera hipoteca. Sin embargo, los siguientes criterios mínimos deben cumplirse:

- A. El primer préstamo hipotecario será el monto máximo por el cual el solicitante pueda calificar, en función de sus ingresos, deudas y las tasas de interés actuales. El pago mensual total (PITI: capital, intereses, impuestos, seguros, incluido el seguro hipotecario privado o PMI, y cuotas de la asociación de propietarios u HOA, si aplica) con una relación entre deuda e ingreso máxima no deberá superar el 45 por ciento del ingreso mensual bruto del hogar del prestatario. Las deudas diferidas, garantizadas y rotativas se evaluarán siguiendo las pautas de suscripción del primer prestamista. El subreceptor debe revisar la relación deuda-ingreso, la cual no debe ser menor al 42% ni mayor al 45% del ingreso bruto del hogar de los prestatarios. Sin embargo, el suscriptor de la primera hipoteca puede proporcionar una lógica para relaciones deuda-ingreso menores en los casos en que el sistema automatizado solo permita una relación máxima inferior al 42% o cuando las pautas del programa no permitan una relación deuda-ingreso más alta.
- B. El prestamista del primer préstamo debe establecer una cuenta de reserva para el préstamo con el fin de pagar los gastos relacionados con la propiedad, tales como el pago de impuestos sobre la propiedad y seguros.

7.2 Primer préstamo hipotecario no elegible

Los siguientes son términos del primer préstamo hipotecario no elegibles:

- Hipotecas de tasa ajustable.
- Préstamos con pago global o préstamos con amortización negativa.
- Multas por pago anticipado que obliguen al prestatario a pagar una tarifa elevada antes de

refinanciar.

7.3 Instituciones financieras participantes

El comprador de vivienda podrá elegir cualquier prestamista de la lista de prestamistas aprobados proporcionada por GSFA para obtener la aprobación de su primer préstamo hipotecario. Esta aprobación estará sujeta a todos los requisitos del programa HBA. Los prestamistas aceptables para originar el primer préstamo hipotecario incluyen bancos comerciales, bancos de ahorro, asociaciones de ahorro y préstamo, cooperativas de crédito y corredores de hipotecas. El plazo del préstamo hipotecario inicial debe ser de un máximo de treinta (30) años, con el préstamo totalmente amortizado al final del periodo. Las tasas de interés y los cargos deben estar dentro del rango habitual y común. Los prestamistas que trabajen con el programa HBA deben cumplir con los siguientes parámetros:

- Los prestamistas deben asegurarse de que cada empleado y/o persona que trabaje con un comprador asistido por HBA pueda prestar los servicios de manera profesional y competente. Los prestamistas garantizarán que cada una de estas personas y/o empleados haya obtenido, posea y mantenga todas las licencias, certificaciones, registros y/o permisos requeridos por todas las leyes, reglas y regulaciones aplicables para realizar el trabajo necesario. Cada prestamista entiende que es responsable del trabajo de sus empleados/personas designados.
- Se espera que los prestamistas cumplan en todo momento con todas las reglas, leyes y regulaciones que afecten el trabajo relacionado.
- Los prestamistas deben proporcionar información sobre los tipos y requisitos de cada una de las opciones financieras disponibles para los solicitantes elegibles del programa de HBA. Los prestamistas procesarán y revisarán la solicitud de cualquier solicitante de HBA para determinar la elegibilidad de dicha persona bajo las opciones financieras disponibles.
- Los prestamistas coordinarán sus solicitudes de préstamos de primera escritura de fideicomiso con los procesos y procedimientos del Programa, y obtendrán del posible prestatario todos los documentos e información requeridos para la solicitud de un préstamo hipotecario.
- Los prestamistas realizarán todas las investigaciones y verificaciones que normalmente se realizarían para la suscripción de una hipoteca y notificarán por escrito al prestatario sobre la decisión del préstamo. El prestamista llevará a cabo la investigación razonable necesaria para certificar que el solicitante ha cumplido con los requisitos de la opción de financiamiento aplicable seleccionada, de acuerdo con las políticas del prestamista y las regulaciones temporales y permanentes emitidas conforme al Código de Rentas Internas y los requisitos de elegibilidad de HBA.
- Los prestamistas deberán presentar paquetes completos de solicitud de préstamo al Programa de manera oportuna para que los fondos de HBA estén disponibles y puedan ser proporcionados para un cierre eficiente.
- Los prestamistas garantizan su familiaridad con todas las disposiciones de las leyes locales, estatales y federales aplicables a la originación de hipotecas y préstamos, en cuanto a préstamos al consumidor, así como con todas las políticas establecidas por el Programa con respecto a HBA. El prestamista aceptará cumplir con todas las leyes y regulaciones federales y estatales aplicables, así como con todas las políticas

establecidas por el Programa y aquellas requeridas por las leyes, regulaciones y normas federales, estatales y locales aplicables a los préstamos de consumo, las divulgaciones relacionadas y las prácticas comerciales.

- Los prestamistas que proporcionen préstamos hipotecarios iniciales acuerdan cumplir con todos los requisitos de igualdad de vivienda y préstamos y mantener los estándares de calidad del programa de HBA.

7.3.1 Lucha contra los préstamos predatorios

El HCD no aprueba las acciones inescrupulosas llevadas a cabo por una institución financiera para atraer, inducir o asistir a un prestatario en la obtención de una hipoteca con una tasa de interés y comisiones altas, o para colocar al prestatario en un préstamo con una calificación crediticia más baja en beneficio del prestamista. Las instituciones financieras participantes deben comprometerse a cumplir con las prácticas contra el crédito predatorio. Estas incluyen, entre otras, lo siguiente:

- No a las comisiones excesivas. El prestamista participante solo podrá cobrar aquellas comisiones y cargos habituales y usuales que se aplicarían a un comprador con el mismo tipo de hipoteca inicial que no participe en el programa de HBA. El prestamista puede cobrar una tarifa de originación de hasta el 3% del monto del primer préstamo, o hasta el 2% del monto del primer préstamo y un máximo de hasta el 1% del monto del segundo préstamo. Esta tarifa de originación es adicional a los cargos habituales que se aplican al primer préstamo (es decir, tarifas de procesamiento, suscripción, tarifas por documentos, etc.). A excepción de la tarifa de originación del 1% sobre el préstamo de HBA, el prestamista no cobrará ningún otro cargo sobre el monto de la adjudicación, con la excepción de los cargos de registro e impuestos de transferencia.
- Los cargos por la extensión del depósito en garantía no pueden pagarse con los fondos de la adjudicación.
- Se debe utilizar la tasa de interés prevaleciente en el mercado, según la política de crédito de la institución financiera.

7.4 Revisión final y paquete de cumplimiento de accesibilidad

La revisión final es realizada por GSFA antes de adjudicar los fondos a un solicitante, con el fin de asegurar que el monto total de la adjudicación sea preciso y necesario para la compra de la vivienda. GSFA revisará el paquete completo recibido del primer prestamista con los siguientes documentos:

- Copia del formulario URLA (formularios 1003 y 1008) del solicitante y cosolicitante, verificando el monto del préstamo hipotecario inicial y los términos aceptables según las políticas y procedimientos de HBA.
- Copia de la estimación de préstamo del primer prestamista para asegurar que los costos de cierre sean razonables y habituales, y estén en cumplimiento con las directrices contra el préstamo predatorio del prestamista.
- Copia de la carta de aprobación de la primera hipoteca con las estipulaciones pendientes y la fecha de vencimiento.

- Acuerdo de compra ejecutado con todos los anexos e instrucciones de depósito en garantía.
- Informe de tasación que respalde el precio de compra y el valor tasado, con un análisis comparativo reciente de propiedades similares en el vecindario del inmueble en cuestión.
- Informe preliminar de título con la cadena de titularidad de 12 meses y el mapa catastral.
- Documentos de ingresos según la sección 5.5.
- Hoja de cálculo de ingresos.
- Seguro de vivienda para verificar que la propiedad no esté ubicada en una zona de alto riesgo de incendio, según se muestra en el visor de zonas de severidad de incendio de CalFire (<https://egis.fire.ca.gov/FHSZ/>), y que la propiedad sea elegible para un seguro de vivienda estándar.
- Completar la hoja de trabajo DOB para cada archivo de préstamo para determinar que el monto final se haya calculado correctamente.
- Revisión de la solicitud de préstamo para verificar las restricciones sobre activos líquidos, incluyendo los fondos de regalo provenientes de miembros de la familia y las contribuciones del solicitante.
- El monto de la adjudicación es el adecuado para que la vivienda sea asequible y no representa un subsidio excesivo, basándose en la duplicación de beneficios, la relación entre deuda e ingreso y el nivel de ingresos del hogar del solicitante.
 - La hipoteca principal es de tasa fija con un plazo máximo de treinta (30) años.
 - Los impuestos y seguros proyectados están dentro del promedio para el área geográfica.

De acuerdo con la notificación del Registro Federal, 83 FR 40314, la razonabilidad de los costos se describe como el precio que una persona prudente pagaría por un artículo o servicio en condiciones de mercado competitivo, con un conocimiento razonable del mercado. Además, el Subreceptor deberá asegurar que todos los costos sean razonables conforme a los Principios de Costos establecidos en el [Manual de Administración de Subvenciones](#) CDBG-DR más recientemente publicado.

El subreceptor deberá revisar todos los documentos mencionados anteriormente, cumpliendo con las políticas y procedimientos de HBA, así como con sus propias políticas y procedimientos operativos estándar, antes de aprobar el monto final de la subvención. El subreceptor mantendrá toda la documentación y los flujos de proceso para la revisión y auditoría por parte de HCD.

7.4.1 Revisión de supervisión por parte del HCD

El subreceptor llevará a cabo la revisión de QAQC, completará la lista de verificación del subreceptor para la adjudicación final (incluyendo la hoja de trabajo de DOB) y enviará el paquete a HCD para su revisión y aprobación de QAQC antes del cierre del préstamo.

7.5 Proceso de cierre

Dentro de los treinta (30) días hábiles posteriores al cierre, el prestamista contratado deberá enviar los siguientes documentos al subreceptor:

- URLA final, firmada por el solicitante y cosolicitante (si aplica).
- Divulgación final de cierre/Declaración de Veracidad en el Crédito, requerida para cada gravamen, con todas las páginas.
- Copia certificada de la declaración final de liquidación firmada.
- Copia de la escritura de fideicomiso y nota promisorias firmadas (incluyendo la página con la descripción legal) para ambos gravámenes.
- Cualquier otro documento que el subreceptor considere necesario, como el formulario de exención parcial, etc.

El subreceptor verificará que los documentos mencionados coincidan con la transacción y llevará a cabo una revisión de cumplimiento de calidad para asegurar que los documentos del préstamo sean precisos, ejecutables y estén completamente firmados con las fechas correctas, montos de préstamo, etc.

La fecha de cierre será la fecha de firma de los documentos del préstamo, y la fecha de financiación es cuando el subreceptor transfiere los fondos a la compañía de títulos. La fecha de registro es cuando la propiedad del inmueble es transferida al solicitante del programa mediante una transferencia de escritura de cesión, y las notas promisorias se registran en la oficina del registro del condado correspondiente.

7.6 Seguro de vivienda

El HCD exige que todas las propiedades adquiridas con fondos de HBA cuenten con seguro de vivienda, no estén ubicadas en una área de alto o muy alto riesgo de incendio a nivel local, estatal o federal, según se muestra en el visor de zonas de peligro de CalFire ([Fire Hazard Severity Zone Viewer](#)), y sean elegibles para un seguro estándar de riesgos múltiples para propietarios. La póliza debe ser emitida por un proveedor de seguros tradicional y no podrá ser emitida por el Plan FAIR de California, ni como aseguradora ni como una póliza complementaria. GSFA deberá asegurarse de que la cobertura esté en vigor al momento del cierre del préstamo y durante el período de cumplimiento de 5 años. Los siguientes elementos deben estar incluidos en la póliza o comprobante de seguro del propietario:

- Nombre de la compañía de seguros.
- Número de la póliza.
- Dirección y número de teléfono del proveedor de seguros.
- Firma del agente requerida en el comprobante de seguro.
- Nombre(s) del prestatario; debe aparecer como asegurado principal.
- Dirección de la propiedad asegurada.
- Fechas de vigencia de la póliza (la fecha de inicio debe ser la misma o anterior a la fecha de desembolso de los fondos).
- Monto de la prima.
- Cobertura de la vivienda.
- Monto del deducible.

Cobertura HO-3 para Viviendas Unifamiliares

La póliza HO-3 es una combinación de una póliza de "riesgos abiertos" y una póliza de "riesgos nominados". Se considera una combinación porque cubre la Vivienda (la estructura física de

la casa, así como otras estructuras en la propiedad) sobre una base de riesgos abiertos, y los bienes personales únicamente sobre una base de riesgos nominados. Esta póliza también cubre otras estructuras, responsabilidad civil personal y pagos médicos a terceros.

Cobertura aceptable

La Cobertura A es el único tipo de cobertura permitido para determinar la cobertura de vivienda suficiente para cumplir con los requisitos de la transacción, también conocida como cobertura de la estructura principal. La cobertura de la vivienda es la parte del seguro de hogar que paga para reparar o reconstruir la estructura física de la casa, como las paredes, los pisos, el techo, las ventanas, las vigas de soporte y los cimientos. Una póliza HO-3 puede incluir una serie de coberturas adicionales cuando sea aplicable; sin embargo, estas no son aceptables para incluirlas en el cálculo total que se utiliza para cumplir con los requisitos de cobertura de vivienda. La compañía de seguros que emita la póliza debe tener una calificación aceptable de A.M. Best Company, Standard and Poor's, Inc., Demontech o Kroll Bond Rating Agency, conforme a las pautas del primer prestamista.

Requisitos de cobertura

El seguro de la propiedad debe proteger contra pérdidas o daños causados por incendios y otros riesgos cubiertos por la cláusula estándar de cobertura extendida. La cobertura debe garantizar que las reclamaciones se resuelvan en función del costo de reposición. La cobertura extendida debe incluir, como mínimo, viento, conmoción civil (incluidos disturbios), humo, granizo, y daños causados por aeronaves, vehículos o explosiones. Las pólizas de seguro de propiedad que limiten o excluyan de la cobertura (total o parcialmente) daños causados por tormentas de viento, huracanes, granizo o cualquier otro riesgo no son aceptables. La póliza de seguro contra riesgos será por el monto de la primera hipoteca más el monto de la adjudicación de HBA, o bien, la cobertura del seguro debe prever el 100% del costo de reemplazo en caso de pérdida. Todas las pólizas deben incluir una renuncia a la subrogación. Las pólizas deben estar emitidas por un período de un (1) año o garantizar una cobertura continua hasta que se cancele, y deben estar vigentes al momento del cierre y durante la entrega. El deducible máximo para el seguro no debe exceder el 5% del monto de la cobertura de la póliza. Todos los cierres deben incluir la póliza contra riesgos y un recibo de pago por la prima del primer año como prueba del seguro. Si la prima se paga en el cierre, debe presentarse una *Declaración de Cierre* para evidenciar el pago de la prima del primer año.

Cláusula de Beneficiario en Caso de Pérdida/Cláusula de Acreedor Hipotecario

Todos los certificados y comprobantes deben incluir el nombre del Proyecto (aplica para condominios), el nombre del Prestatario como asegurado nominal, el número de contrato del HCD o el número de préstamo de HBA, y la dirección de la propiedad. El HCD, sus funcionarios, agentes, empleados, directores y designados deberán figurar como asegurados adicionales según corresponda a sus intereses. *Se debe notificar al HCD treinta (30) días antes de cualquier cambio, falta de renovación o cancelación de la póliza de seguro.* Todas las pólizas con cobertura de propiedad deben incluir a HCD como beneficiario en caso de pérdida del seguro con el interés hipotecario indicado de la siguiente manera:

Golden State Finance Authority and Department of Housing and Community
Development

c/o U.S. Bank Home Mortgage

P.O. Box 961045

Fort Worth, TX 76161-0045

Re: _____ (Número de préstamo de HBA)

Seguro para condominios

El Proyecto de Condominio donde se ubique la Unidad Individual debe estar asegurado según los estándares de la FHA, así como con cualquier requisito estatal y local aplicable para condominios.

Cobertura interna o "Walls-In" (HO-6)

- El seguro "Walls-In" se refiere a la cobertura que protege el interior de la Unidad y los bienes personales en su interior.
- El Prestatario debe obtener una póliza Walls-In (HO-6) si la póliza maestra o global no incluye la cobertura del interior de la unidad, incluida la reposición de mejoras interiores y mejoras adicionales para asegurar las mejoras que el Prestatario haya realizado en la unidad (esto aplica en transacciones de refinanciamiento).

Seguro contra riesgos

- El Seguro contra Riesgos se refiere a la cobertura de seguro que indemniza por daños físicos causados por fuego, viento, fenómenos naturales u otros eventos fuera del control del Proyecto de Condominio.
- La Asociación de Condominio debe contar con una póliza maestra o global de Seguro contra Riesgos para todo el Proyecto de Condominio Aprobado, por un monto equivalente al menos al 100 por ciento del costo de reemplazo asegurado del Proyecto de Condominio Aprobado, incluyendo las unidades individuales dentro del Proyecto de Condominio Aprobado.
- El Acreedor Hipotecario debe verificar que cualquier póliza con cláusula de coseguro incluya un endoso de monto acordado o la opción de valor acordado, o un monto de cobertura igual al menos al 100 por ciento del costo de reemplazo asegurado. El Acreedor Hipotecario debe verificar que cualquier póliza de seguro agrupado cumpla con el estándar de cobertura para cada Proyecto de Condominio asegurado bajo la póliza. La póliza de seguro debe listar a la Asociación de Condominio como asegurado principal, o, en el caso de un Proyecto de Condominio Aprobado o Asociación de Condominio afiliada, el nombre del Proyecto de Condominio Aprobado o la Asociación de Condominio afiliada puede ser listado como asegurado principal.

Seguro de Responsabilidad Civil

- La Asociación de Condominio debe mantener un Seguro de Responsabilidad Civil integral para todo el Proyecto de Condominio, incluyendo todos los Elementos Comunes y áreas públicas, así como otras áreas bajo su supervisión, por un monto de al menos \$1 millón por cualquier evento de ocurrencia.

Seguro de Fidelidad

- Para todos los proyectos de condominios con más de 20 unidades, la Asociación de Condominios debe mantener un Seguro de Fidelidad para todos los funcionarios, directores y empleados de la asociación, así como para todas las demás personas que manejen o sean responsables de los fondos que administra.
- La cobertura del seguro debe ser al menos el mayor de los siguientes montos:
 - Tres meses de las cuotas agregadas (de 12 meses) de todas las unidades, más los fondos de reserva (hasta el máximo permitido por la ley estatal); o
 - El monto mínimo requerido por la ley estatal.

- Si el Proyecto de Condominio contrata una empresa de administración, debe tener una póliza que cubra tanto a la Asociación de Condominio como a la empresa de administración, o pólizas separadas. La póliza o pólizas deben demostrar que cumplen específicamente con los estándares tanto para la Asociación de Condominio como para la empresa de administración.

HCD requiere que todas las propiedades adquiridas con fondos de la subvención de HBA cuenten con un seguro que cubra todos los riesgos asociados con la ubicación de la propiedad; la cobertura debe estar vigente en el momento del cierre. Estos requisitos se aplican inicialmente al cierre del depósito en garantía y, de forma anual, durante el periodo de monitoreo de cinco años.

8. Apelaciones, quejas y reclamaciones

La documentación sobre el proceso de apelaciones para el monto de la adjudicación se incluye con la Carta de Compromiso de cada solicitante o con la carta de no elegibilidad. La apelación del monto de la adjudicación debe ser presentada:

- Dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la fecha de emisión de la carta de compromiso o de la carta de no elegibilidad.

8.1 Apelaciones del programa

Los solicitantes no podrán apelar las políticas que hayan sido aprobadas e incorporadas por el Programa, ya que los requisitos y las normas legales y reglamentarias no son susceptibles de apelación. El solicitante tiene la opción de presentar una apelación por uno de los siguientes motivos:

- Elegibilidad para el programa
- Cálculo de adjudicación
- Cálculo de la Duplicación de Beneficios (DOB). Una vez que se haya presentado la apelación, el subreceptor o el prestamista contratado podrán solicitar al solicitante que proporcione documentación adicional de respaldo. Esta documentación adicional podrá incluir, entre otros, pruebas de elegibilidad para el programa, registros de la propiedad y/o correspondencia de FEMA.

La resolución de las apelaciones se maneja mediante una revisión exhaustiva del expediente completo, que incluye la documentación proporcionada para respaldar las razones de la apelación y la implementación cuidadosa de las políticas del programa. Esta revisión integral puede dar lugar a cambios tanto positivos como negativos en el estatus de elegibilidad o a un aumento o disminución en el monto de la adjudicación previamente otorgada.

Las apelaciones deben ser presentadas por escrito a Golden State Finance Authority, 1215 K Street, Suite 1650, Sacramento, CA 95814, por correo postal de EE. UU. o por fax al 916-444-3219.

Después de realizar la revisión completa del expediente y la documentación de respaldo, se enviará al solicitante una carta con la determinación de la apelación.

8.1.1 Proceso de revisión de apelaciones

Si el solicitante no está de acuerdo con la decisión tomada por el subreceptor, podrá presentar una solicitud de revisión de apelación dentro de los treinta (30) días siguientes a

la fecha de emisión de la carta de rechazo por parte del subreceptor.

Para presentar una solicitud de revisión de apelación, el solicitante deberá proporcionar una copia de la carta de rechazo y cualquier nueva información y documentación de respaldo que no estuviera disponible durante el proceso de revisión del subreceptor. Además, el solicitante deberá incluir una narración detallada que explique los motivos por los cuales solicita la revisión de la apelación.

Todas las solicitudes de revisión de apelación deben presentarse por escrito. La resolución de las apelaciones se lleva a cabo mediante una revisión exhaustiva del expediente completo, que incluye la documentación presentada para respaldar las razones de la apelación, y su cumplimiento con las políticas del programa. Esta revisión integral puede dar lugar a cambios tanto positivos como negativos en el estatus de elegibilidad o a un aumento o disminución en el monto de la adjudicación previamente otorgada.

Las apelaciones deben ser presentadas por escrito a Golden State Finance Authority, 1215 K Street, Suite 1650, Sacramento, CA 95814, por correo postal de EE. UU. o por fax al 916-444-3219, o por correo electrónico a: info@gsfahome.org

Dentro de los tres (3) días posteriores a la recepción de la solicitud de revisión de apelación, el subreceptor enviará todos los documentos proporcionados por el solicitante a HCD para su revisión. La revisión de HCD incluirá lo siguiente:

- El especialista del programa de HBA redactará una recomendación inicial y la enviará junto con toda la documentación de la solicitud de revisión de apelación al Jefe de la Sección de Programas para Viviendas Unifamiliares, Sección de Recuperación por Desastres.
- Si el Jefe de la Sección aprueba la solicitud de revisión de apelación, se enviará una carta de decisión de revisión de apelación al solicitante. Si el Jefe de la Sección no aprueba la solicitud, enviará la revisión de apelación para una evaluación final por parte de un panel de revisión de apelaciones.

Plazos: Las solicitudes de apelación se deciden y se envía una carta de decisión de apelación al solicitante dentro de los treinta (30) días posteriores a la recepción, a menos que la solicitud de revisión de apelación esté siendo evaluada por el panel de revisión de apelaciones, en cuyo caso la carta de decisión de apelación se enviará dentro de los 60 días posteriores a la recepción.

El Panel de Revisión de Apelaciones está compuesto por tres miembros y se reúne cada dos semanas para revisar todas las solicitudes de revisión de apelaciones pendientes que no hayan sido aprobadas por el Jefe de la Sección, con el fin de tomar una decisión final. Una vez completada la revisión de apelación, se enviará una carta de determinación de apelación al solicitante.

8.2 Quejas y reclamaciones por coordinación de la sección 504

La Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 es la ley contra la discriminación que protege los derechos de las personas con discapacidades calificadas, garantizando igualdad de oportunidades en programas y actividades que reciben fondos federales.

Es política del HCD y, por lo tanto, de sus contratistas o beneficiarios, cumplir plenamente con los requisitos de la Ley para Estadounidenses con Discapacidades (ADA), la Ley de Rehabilitación de 1973, la Ley de Vivienda y Empleo Justo de California (FEHA) y las leyes

estatales y federales relacionadas con los derechos de las personas con discapacidades.

Cualquier persona, grupo de personas o su representante que alegue discriminación tiene derecho a presentar una queja o reclamo verbal o por escrito con base en las siguientes categorías protegidas: raza, color, religión, ascendencia, discapacidad física o mental, condición médica, información genética, sexo, orientación sexual, estado civil, edad, género, identidad de género, expresión de género, estatus militar o de veterano, respecto a los servicios, actividades, instalaciones o beneficios proporcionados por el Programa.

Cualquier persona que crea haber sido discriminada por algún aspecto de un programa o actividad de HCD puede presentar una queja o reclamo verbal o por escrito ante HCD, contactando al coordinador designado de la Sección 504 en:

California Department of Housing and Community Development EEO Office – Attention
ADA Coordinator

2020 West El Camino, Ave. Suite 630 Sacramento CA 95833 Email:

EEO-Office@hcd.ca.gov

Teléfono: (916) 263-3635

9. Monitoreo, cumplimiento y cierre

El Subreceptor, una vez que se haya cerrado la compra de la propiedad por parte del prestatario, deberá establecer una lista de verificación de monitoreo para cada prestatario y hacer un seguimiento del cumplimiento mediante la realización de una revisión anual, que debe completarse dentro de los treinta (30) días posteriores al aniversario del cierre anual. La lista de verificación será completada por personal capacitado del subreceptor y deberá proporcionar documentación y certificación de que el prestatario continúa cumpliendo con los requisitos de propiedad y ocupación durante el período de cinco años. Además de verificar la ocupación y propiedad, el subreceptor debe obtener documentos que respalden que se mantiene vigente una póliza de seguro de propietario de vivienda adecuada durante el período de cumplimiento de cinco años. Los documentos aceptables para verificar los elementos de cumplimiento son los siguientes:

- Ocupación: copias de las facturas de servicios actuales que identifiquen la ubicación del servicio, como facturas de cable, teléfono (línea fija), agua/alcantarillado. Los documentos deben verificar el nombre del prestatario y la dirección de servicio como la dirección de la propiedad sujeta.
- Propiedad: copia del perfil de propiedad, factura de impuestos de la propiedad sujeta, póliza de seguro del hogar que identifique al prestatario como propietario.
- Seguro de hogar actual: copia de la página de declaración de la póliza de seguro del hogar que confirme que no es una póliza de alquiler y que identifique que la dirección de correspondencia y la dirección asegurada son las mismas y coinciden con la dirección de la propiedad sujeta.

Al menos un prestatario debe ocupar la propiedad dentro de los 60 días siguientes a la firma del instrumento de garantía y tener la intención de continuar con la ocupación durante al menos cinco años.

El programa de HBA no permitirá tener más de una propiedad como residencia principal para ningún prestatario, ni el uso de la asistencia de HBA como un medio para obtener

propiedades de inversión, incluso si la propiedad en cuestión es la única que posee el prestatario o los coprestatarios.

Durante la revisión anual, el subreceptor también rastreará y mantendrá la documentación necesaria para mostrar las porciones condonables y restantes del monto del préstamo de HBA en cada fecha de aniversario. Si el prestatario no se encuentra en incumplimiento en la fecha de aniversario, el saldo de capital pendiente de la Nota se reducirá en un 20% cada año hasta que se cumpla el requisito de ocupación de cinco años. El subreceptor deberá proporcionar a HCD los registros mensuales de monitoreo de clientes, comenzando un mes después del primer aniversario del cierre. Los registros de monitoreo mensuales deberán incluir detalles completos del solicitante, la propiedad y la certificación de cumplimiento, o la falta de cumplimiento, con los requisitos de monitoreo del programa de HBA.

El subreceptor continuará monitoreando todos los préstamos cerrados por un periodo de cinco (5) años y, siempre que el prestatario no esté en incumplimiento, la última (quinta) revisión anual resultará en la condonación del 100% del préstamo de HBA. Tras la finalización exitosa de la última revisión de monitoreo, el Subreceptor deberá preparar la liberación del gravamen de HBA y también preparar y registrar la reconversión completa de la escritura de fideicomiso en la oficina del registro del condado correspondiente. El subreceptor deberá informar al prestatario por escrito sobre la liberación del gravamen.

9.1. Responsabilidades

El subreceptor es responsable de monitorear el cumplimiento del prestatario con los requisitos del Programa y las restricciones del Pagaré durante el período de cumplimiento de cinco años. Cualquier actividad de monitoreo que quede pendiente al final del contrato del subreceptor con el proveedor del estado será transferida al personal de HCD.

9.2. Propiedad y ocupación

Los documentos aceptables para verificar la propiedad y la ocupación incluyen copias de facturas de servicios públicos actuales que identifiquen la ubicación del servicio, como facturas de cable, teléfono (línea fija), agua/alcantarillado, póliza de seguro de hogar que demuestre que no es una póliza para arrendatarios, y que identifique que la dirección de correspondencia y la dirección asegurada sean las mismas y coincidan con la dirección de la Propiedad Sujeta.

9.3. Política de recaptura

El subreceptor debe procesar y hacer un seguimiento de todos los fondos recapturados de todas las fuentes relacionadas con una propiedad gravada con un préstamo de HBA, y reutilizar dichos fondos para nuevas compras hasta la fecha final para el cierre del depósito en garantía (10/01/2025) bajo el programa. El subreceptor debe presentar informes mensuales sobre los fondos recapturados, y todos los fondos excedentes que no se utilicen al finalizar el plazo límite de gastos deberán ser devueltos al HCD.

Para salvaguardar la inversión de CDBG-DR en la propiedad, el HCD exige que se registre un pagaré sobre las propiedades adquiridas con el préstamo de HBA. El pagaré permanecerá en vigor durante un periodo de cinco años a partir de la fecha de compra, exigiendo que el prestatario ocupe la propiedad en cuestión como su residencia principal. El pagaré se presentará en la Oficina del Registro de la Propiedad del condado correspondiente donde se ubique la propiedad. La propiedad no puede utilizarse como segunda vivienda ni convertirse en una unidad de alquiler.

Si el comprador no cumple con los requisitos de ocupación mencionados o desea vender la propiedad, se utilizará la siguiente tabla de prorrateo de recaptura para calcular el monto prorrateado de la subvención que debe ser recapturado en el momento de incumplimiento o venta.

Tabla de Prorrateo de Recaptura

Si el propietario incurre en incumplimiento dentro de los primeros cinco años tras el cierre del préstamo, se utilizará la siguiente tabla para determinar la recuperación de la asistencia de HBA:

| Número de meses | Monto de Recaptura |
|------------------------|---------------------------------|
| 1-12 | 100% del monto de la subvención |
| 13-24 | 80% del monto de la subvención |
| 25-36 | 60% del monto de la subvención |
| 37-48 | 40% del monto de la subvención |
| 49-60 | 20% del monto de la subvención |

9.4. Excepciones permitidas para la recuperación de fondos de HBA

Durante el período de monitoreo de cinco años, el subreceptor podrá recibir notificación por parte del propietario de que ya no ocupará la propiedad sujeta como su residencia principal, o se podrán presentar situaciones durante la revisión anual en las que el propietario ya no ocupe la propiedad. En este caso, el subreceptor podrá permitir que el prestatario reciba una excepción para la exención de la recaptura prorrateada de los fondos de HBA, basada en las circunstancias detalladas a continuación. Todas las excepciones requieren documentación completa y una recomendación de aprobación por parte de HCD. El Subreceptor deberá proporcionar notas completas en el expediente explicando los motivos de la excepción permitida.

- **Reubicación temporal**

Si el propietario necesita reubicarse temporalmente por razones laborales, deberá proporcionar la fecha de la reubicación y documentos aceptables, como una carta firmada por el empleador anterior, actual o prospectivo del prestatario, detallando la información de la reubicación. La carta debe incluir la fecha de vigencia y las condiciones de la reubicación, verificando que se trata de una mudanza temporal. El propietario deberá proporcionar una carta de explicación en la que declare su intención de regresar a la propiedad sujeta como su residencia principal y que los demás miembros del hogar, como su cónyuge o dependientes, seguirán ocupando la propiedad mientras tanto. Esto también se aplicará al personal de las fuerzas armadas en servicio. Si el prestatario desea vender la propiedad debido a la reubicación, no se aplicará la exención y los fondos prorrateados de HBA deberán ser recapturados.

- **Muerte o incapacidad del propietario**

Si ocurre la muerte o incapacidad de todos los prestatarios, un miembro restante del Hogar podrá continuar ocupando la propiedad sujeta como su residencia principal. Se podrán considerar fuentes aceptables de verificación del fallecimiento o incapacidad de los Prestatarios las copias del certificado de defunción, poder notarial u otros documentos legales pertinentes.

El préstamo de HBA será condonado una vez verificado el fallecimiento o la incapacidad

de los prestatarios.

- **Dificultades financieras por razones médicas**

Si el prestatario es trasladado a una instalación médica o de cuidado y no puede ocupar la propiedad sujeta como su residencia principal, los miembros existentes del Hogar podrán continuar ocupando la propiedad como su residencia principal. Se requerirá verificación aceptable para documentar a aquellos individuos que eran miembros del Hogar antes de la dificultad del Prestatario. El Subreceptor deberá obtener documentos que verifiquen la ocupación por parte de un miembro del Hogar, que incluyen una carta de explicación del miembro del Hogar, una carta de la instalación médica o de cuidado que verifique que el propietario es residente de la instalación, y uno de los siguientes documentos:

- Copias de recibos de nómina, formularios W-2, declaraciones de impuestos, estados de cuenta bancarios, estados de cuenta de tarjetas de crédito, facturas de servicios públicos o facturas de seguros de un miembro del hogar para verificar que su residencia principal es la propiedad en cuestión.

- **Divorcio o abandono de una propiedad en copropiedad**

Si uno de los prestatarios de una propiedad en copropiedad abandona permanentemente la propiedad debido a separación o divorcio, al menos un prestatario debe mantener la ocupación de la propiedad sujeta como su residencia principal durante todo el período de cinco años de restricción de ocupación. El HCD solo subordinará el préstamo de HBA si se completa un refinanciamiento de tasa y plazo, sujeto a las limitaciones y requisitos del administrador maestro. El préstamo de HBA debe permanecer en la misma posición de gravamen que ocupaba antes de la subordinación. No se permitirá una refinanciación con efectivo. Si el decreto de divorcio u otros documentos legales requieren la venta de la propiedad, se deberá recapturar el préstamo de HBA según el cuadro de recaptura mencionado anteriormente.

El prestatario puede verse obligado a reembolsar la totalidad o una parte del monto del préstamo de HBA por los siguientes motivos, entre otros, proporcionar información falsa o engañosa al programa, o no divulgar la recepción de otra asistencia proveniente de la SBA, FEMA o entidades sin fines de lucro.

9.5. Refinanciamiento, subordinación y pagos

Si un prestatario necesita refinanciar el primer préstamo durante el periodo de monitoreo de cinco años, el subreceptor debe preparar y procesar un acuerdo de subordinación y verificar que los términos del nuevo primer préstamo cumplan con los siguientes criterios:

- Solo refinanciación con cambios en la tasa y los términos.
- Al menos un prestatario del préstamo existente debe permanecer como continuidad de obligación.
- Solo hipoteca con tasa fija.
- No se permitirá amortización negativa ni penalización por pago anticipado.
- La propiedad debe seguir siendo la residencia principal.

Si un prestatario solicita liquidar el préstamo de HBA durante el periodo de monitoreo de cinco años, el subreceptor debe preparar la liquidación basada en la tabla de prorrateo de recapturación mencionada anteriormente. Todos los fondos recapturados deberán ser procesados por el subreceptor conforme a la sección 9.3 mencionada.

10 Cierre del programa

El cierre del programa de HBA es un proceso mediante el cual el HCD determina que todos los requisitos administrativos y del programa se han completado. En general, un Programa está listo para el cierre cuando se cumplen las siguientes condiciones:

1. Todas las actividades elegibles se han completado.
2. Todos los fondos del programa se han gastado en su totalidad, redistribuidos para el diseño del Programa del Plan de Acción, o los fondos restantes están planeados para ser devueltos al HUD.
3. Todos los requisitos de reporte se han completado y enviado (excepto el informe final que se presenta durante el proceso de cierre, si corresponde).
4. Se han cumplido todas las condiciones especiales del Programa.
5. Se han resuelto todas las cuestiones de auditoría y monitoreo que afectan al Programa.

11 Gestión de registros

Tal como se describe en el Manual de Administración de Subvenciones CDBG-DR, los registros se mantienen de acuerdo con el 24 C.F.R. parte 570.490, en referencia al 2 C.F.R. parte 200. Los registros se conservan para documentar el cumplimiento de los requisitos del Programa, con las regulaciones federales, estatales y locales, y para facilitar la revisión de auditoría por parte de HUD. Los registros de CDBG-DR, incluidos los documentos del Programa, están sujetos a la Ley de Libertad de Información (FOIA) y la Ley de Registros Públicos de California (PRA).

11.1 Información de identificación personal (PII)

La información de identificación personal (PII, por sus siglas en inglés) es aquella que puede utilizarse para distinguir o rastrear las identidades de individuos. Ejemplos de PII incluyen nombres, direcciones, documentos de verificación de ingresos, estado de discapacidad, estado laboral, entre otros, que pueden vincularse a un solicitante específico y/o beneficiario de los Programas CDBG-DR. A medida que el subreceptor y sus prestamistas contratados reciben solicitudes directas de los propietarios de viviendas que solicitan asistencia, tanto el subreceptor como sus prestamistas contratados mantienen información de identificación personal (PII) durante la duración del proyecto en su Sistema de Registro.

Si los expedientes que contienen PII están sujetos a solicitudes de la Ley de Libertad de Información (FOIA) o de la Ley de Registros Públicos de California (CPRA), dichos registros solo se divulgarán de conformidad con las leyes estatales y federales. Los registros con PII solo se almacenarán durante el tiempo necesario, conforme a los requisitos de retención de registros establecidos en 2 C.F.R. parte 200.333 y 24 C.F.R. parte 570.502(a)(7).

11.2 Seguridad de archivos

El Subreceptor y sus prestamistas contratados tienen procedimientos adecuados para recopilar y procesar la información proporcionada por el solicitante, brindando garantías de que cualquier información de identificación personal se maneje de acuerdo con el acuerdo de intercambio de datos firmado.

En ningún caso la información PII o los archivos de un solicitante serán divulgados a otra parte sin el consentimiento por escrito del solicitante. Además, el personal de CDBG-DR no tiene permitido acceder a ningún archivo en el que pueda existir un conflicto de interés potencial o percibido.

11.3 Retención de registros

El HCD mantiene los documentos relacionados con el Programa y el Proyecto, incluidos los registros financieros, documentos de respaldo, registros estadísticos y otros registros pertinentes. Estos documentos se conservan durante un período mínimo de cinco años desde el cierre de la subvención de HUD con HCD. Todos los Subreceptores y contratistas del Programa están sujetos a esta política, y todos los archivos financieros y del Programa se mantienen de acuerdo con ella. Los registros se conservan para documentar el cumplimiento de los requisitos del Programa, con las regulaciones federales, estatales y locales, y para facilitar la revisión de auditoría por parte de HUD. Los registros se conservan conforme al 24 C.F.R. parte 570.3, que establece que deben conservarse durante un período de 5 años después del cierre de la subvención de HUD con el estado. La correcta gestión de los registros asegura que:

- El estado cumpla con todos los requisitos relacionados con los registros y las prácticas de gestión de registros bajo las regulaciones federales y estatales.
- El estado tenga los registros necesarios para respaldar y mejorar las actividades comerciales y el servicio a los ciudadanos, cumplir con los requisitos de rendición de cuentas y las expectativas de la comunidad.
- Estos registros se gestionen de manera eficiente y puedan ser fácilmente accesibles y utilizados mientras se requiera.
- Estos registros se almacenen de la manera más rentable posible y, cuando ya no se requieran, se eliminen de manera oportuna y eficiente según el Manual de HUD 2225.6, Programas de Disposición de Registros, y el Manual de HUD 2228.2.

11.3.1 Archivos de solicitantes

Todos los archivos de los solicitantes se mantienen durante un período de cinco años después del cierre de la subvención de HCD con HUD, dentro del SoR del Subreceptor.

Los solicitantes están sujetos a auditoría y revisión adicional durante su participación en el Programa y hasta cinco años después del cierre del préstamo. Los solicitantes deben proporcionar documentación adicional en apoyo de sus solicitudes según lo requieran el Estado, sus representantes o agentes, el HUD, la OIG del HUD o el Auditor Legislativo de California.

El incumplimiento de estas solicitudes puede dar lugar a la recuperación de fondos.

11.4 Vivienda justa/derechos civiles

El HCD sigue políticas y procedimientos para el cumplimiento de los requisitos de Promover positivamente la vivienda justa (AFFH, por sus siglas en inglés) durante

la planificación e implementación de todas las actividades del programa. Estas políticas y procedimientos incluyen una revisión que abarca una evaluación de la demografía del área del Proyecto de vivienda propuesto, las características socioeconómicas, los peligros o preocupaciones ambientales, y otros factores relevantes para la determinación de AFFH.

Los Programas deben cumplir con todas las leyes federales de vivienda justa, incluida la Ley Federal de Vivienda Justa, el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, la Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA). Estas leyes prohíben la discriminación en la vivienda y los Programas federales de asistencia en base a raza, color, origen nacional, religión, sexo, discapacidad y situación familiar. La obligación federal de AFFH proviene de la Ley de Vivienda Justa. También se requieren leyes estatales de vivienda justa, incluida la Ley de Empleo y Vivienda Justa de California, para el cumplimiento de la normativa de vivienda justa.

Para obtener el folleto sobre Vivienda Justa del HUD, puede acceder directamente a través del siguiente enlace:

https://www.hud.gov/sites/documents/FHEO_BOOKLET_ENG.PDF