

**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) 2023-2024**

**Políticas y procedimientos para ReCover CA – Asistencia para  
Compradores de Vivienda**

## Descripción general

- Objetivo: Establecer las políticas y los procedimientos para la administración del Programa de Asistencia para Compradores de Vivienda ReCover CA (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 HBA.
- Versión: Versión 1.0
- 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 de Historial de Versiones.

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 1.1, 1.2, etc.

## Historial de Versiones

Número de versión	Fecha de revisión	Revisiones clave
v1.0	Noviembre de 2025	Final: Las Políticas y los procedimientos del HBA 23-24 están <u>sujetos a cambios</u> a discreción exclusiva del HCD.
V2.0	Febrero de 2026	Final: Las Políticas y procedimientos de HBA 23-24 están sujetos a cambios a la sola discreción de HCD. Se agregó la definición de PRWORA, Extranjero Calificado y SAVE. Sección 2 Antecedentes y Resumen del Programa. Sección 4.1.1 se eliminó “inquilinos”. Sección 4.1.3 Documentación de Identificación Requerida; esta sección ha sido revisada. Sección 4.2.2 Requisito de Activos para el Pago Inicial se actualizó para incluir donación de familiares. Sección 12. Proyecciones y Resultados del Programa fue agregada

## Indice de Contenidos

Política de versiones .....	3
Historial de Versiones.....	3
1. Definiciones.....	7
2. Antecedentes y resumen del programa.....	18
2.1 Objetivo nacional.....	19
3. Descripción del programa.....	19
3.1 Roles y responsabilidades .....	19
3.1.1 HUD .....	19
3.1.2 HCD .....	19
3.1.3 Subreceptor .....	19
3.1.4 Solicitante/Beneficiario .....	20
3.2 Condados elegibles y códigos postales identificados por HUD .....	20
3.3 Resumen de asistencia.....	20
3.3.1 Excepciones al Monto Máximo de la Subvención por Adaptaciones Razonables.....	22
3.3.2 Excepciones al Tope Máximo de la Subvención en Áreas de Alto Costo.....	22
3.4 Marketing del programa .....	23
3.5 Accesibilidad del programa.....	25
3.6 Confidencialidad de la información del solicitante .....	26
3.7 Mantenimiento de la lista de espera .....	26
3.8 Descripción general del programa .....	27
Mudanza a su nuevo hogar .....	27
3.9 Cronograma propuesto .....	28
3.10 Información de contacto del programa .....	28
4. Requisitos de elegibilidad del programa .....	28
4.1 Elegibilidad general.....	28
4.1.1 Vinculación con el desastre .....	28

4.1.2	Criterios mínimos de elegibilidad.....	29
4.1.3	Documentación de identificación requerida .....	29
4.2	Requisitos de elegibilidad del solicitante .....	30
4.2.1	Elegibilidad de ingresos.....	31
4.2.2	Requisito de activos para el pago inicial .....	31
4.3	Requisitos de elegibilidad de la propiedad .....	31
4.3.1	Ubicación geográfica .....	31
4.3.2	Tipos de propiedades elegibles .....	32
4.3.3	Tipos de propiedades no elegibles.....	32
4.3.4	Tamaño de la unidad familiar .....	32
4.3.5	Normas Mínimas de Propiedad (MPS).....	34
4.3.6	Pintura a base de plomo.....	36
4.4	Propietario registrado.....	36
4.5	Revisión ambiental.....	37
4.6	Actividades elegibles .....	37
4.7	Actividades no elegibles .....	37
4.8	Fraude, Desperdicio y Abuso .....	38
4.8.1	Reconocimiento del prestatario .....	39
4.8.2	Certificación del prestamista.....	39
4.8.3	Reconocimiento y divulgación de conflictos de interés .....	40
5.	Administración del programa.....	40
5.1	Divulgación y marketing .....	40
5.2	Preselección .....	41
5.3	Procesamiento de solicitudes .....	41
5.4	Revisión de duplicación de beneficios.....	41
5.5	Ingresos .....	42
5.5.1	Documentación de Ingresos para AMI .....	42

5.5.2 Documentación de Ingresos para la relación entre deuda e ingreso .....	44
5.6 Requisitos de asesoramiento habitacional .....	46
5.7 Carta de compromiso.....	46
5.8 Aprobación de crédito por prestamista .....	46
6. Búsqueda de propiedades.....	47
6.1 Envío de ofertas .....	47
7. Proceso del prestamista hipotecario.....	47
7.1 Requisitos de la primera hipoteca .....	47
7.2 Términos no elegibles para la primera hipoteca.....	48
7.3 Instituciones financieras participantes .....	48
7.3.1 Lucha contra los préstamos predatorios .....	49
7.4 Revisión final y paquete de cumplimiento de accesibilidad.....	49
7.4.1 Revisión de supervisión por parte del HCD.....	50
7.5 Proceso de cierre .....	51
7.6 Seguro de vivienda .....	51
8. Apelaciones, quejas y reclamaciones.....	54
8.1 Apelaciones del programa .....	55
8.1.1 Proceso de revisión de apelaciones.....	55
8.2 Quejas y reclamaciones por coordinación de la sección 504.....	56
9. Monitoreo, cumplimiento y cierre.....	57
9.1 Responsabilidades.....	58
9.2 Propiedad y ocupación .....	58
9.3 Política de recuperación .....	58
9.4 Excepciones permitidas para la recuperación de fondos HBA.....	59
9.5 Refinanciamiento, subordinación y pagos .....	61
10.    Cierre del programa .....	61
11.    Gestión de registros .....	61

11.1	Información de identificación personal .....	61
11.2	Seguridad de archivos .....	62
11.3	Retención de registros .....	62
11.3.1	Archivos de solicitantes .....	63
11.4	Vivienda justa/derechos civiles.....	63
12.	Proyecciones y Resultados del Programa.....	63

## 1. Definiciones

**Abuso:** el uso excesivo o indebido de algo, o el uso de algo de manera contraria a las reglas naturales o legales para su uso; la destrucción intencional, desvío, manipulación, mala aplicación, maltrato o uso inapropiado de los recursos propiedad o gestionados por la autoridad; o el uso extravagante o excesivo para abusar de la posición o autoridad de uno. "Abuso" no necesariamente lleva a una acusación de "fraude", pero podría hacerlo, dependiendo de las circunstancias.

**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 estaba en uno de los condados más afectados y en mayor estado de deterioro (MID, por sus siglas en inglés) designados por HUD debido a las inundaciones declaradas como desastre federal en 2023 o 2024, y que ha solicitado asistencia del programa.

**Solicitud:** documento formal utilizado para recopilar información y documentación con el fin de evaluar la elegibilidad de un solicitante individual y del proyecto, evaluar la duplicación de beneficios y reconocer el cumplimiento de las políticas y procedimientos del programa.

**Ingreso Promedio del Área (AMI):** límites anuales calculados en función del ingreso promedio estimado por HUD para hogares, con ajustes según el tamaño del hogar, utilizados para demostrar hogares de ingresos bajos a moderados en los programas.

**Beneficiario:** un solicitante que ha recibido la asistencia del programa.

**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):** estatuto que 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 significativos 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 o Personas con Discapacidad:** persona que cumple con la definición 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 (ADA) 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.

**Vivienda familiar afectada por el desastre:** una vivienda familiar que experimentó daños directos en su residencia principal como resultado de un desastre calificado DR-4699, DR-4707 o DR-4758.

**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-4699** : aviso de la declaración presidencial de un desastre mayor. Tormentas invernales severas, vientos en línea recta, inundaciones, deslizamientos de tierra y lodo. Período del incidente: 21 de febrero de 2023 – 10 de julio de 2023. Desastre mayor declarado el 3 de abril de 2023. Condados designados: Monterey, San Benito, Santa Cruz, Tulare y Tuolumne.

**DR-4707** : aviso de la declaración presidencial de un desastre mayor. Tormentas invernales severas y deslizamientos de tierra. Período del incidente: 14 de febrero de 2023 – 5 de marzo de 2023. Desastre mayor declarado el 26 de abril de 2023. Área designada: Tribu Hoopa Valley (código postal 95546).

**DR-4758** : aviso de la declaración presidencial de un desastre mayor. Tormenta severa e inundaciones. Período del incidente: 21 de enero de 2024 – 23 de enero de 2024. Desastre mayor declarado el 19 de febrero de 2024. Área designada: Condado de San Diego.

**Duplicación de beneficios (DOB, por sus siglas en inglés):** asistencia financiera recibida de otra fuente que se proporciona para el mismo propósito que los fondos CDBG-DR. 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. Se produce una duplicación de beneficios cuando un solicitante recibe asistencia financiera de múltiples fuentes y el monto total de la asistencia excede la necesidad elegible restante para un propósito específico de recuperación.

**Condados elegibles/Condados impactados:** las Áreas MID de 2023, según lo definido en los Avisos del Registro Federal que rigen las asignaciones de fondos para este programa de los desastres DR-4707 y DR-4699, son la Tribu Hoopa Valley (código postal 95546), los condados de Monterey, San Benito, Santa Cruz, Tulare y Tuolumne.

El Área MID de 2024, según lo definido en los Avisos del Registro Federal que rigen las asignaciones de fondos para este programa del desastre DR-4758, es el condado de San Diego.

**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.

**Fideicomiso:** cuenta gestionada por un tercero donde se depositan los fondos del programa, del solicitante y del prestamista de la primera 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 (DOB), 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 subrecipientes 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.

**Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés):** una Agencia del Departamento de Seguridad Nacional de los Estados Unidos. El propósito principal de la agencia es coordinar la respuesta a un desastre que ha ocurrido en los Estados Unidos y que sobrepasa los recursos de las autoridades locales y estatales.

**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.

Ver también **Área de Interfaz Urbano-Silvestre (WUI, por sus siglas en inglés) y Códigos de Construcción del Área de Interfaz Urbano-Silvestre** definidos más abajo.

**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).

**Primera hipoteca:** una primera hipoteca es un gravamen primario sobre una propiedad. Al ser el préstamo principal que financia una propiedad, tiene prioridad sobre todos los

demás gravámenes o reclamaciones sobre una propiedad en caso de incumplimiento. También se la conoce como "primer gravamen". Una primera hipoteca se contrasta con una segunda hipoteca o segundo gravamen, que es un préstamo adicional contra la propiedad.

**Préstamo condonable:** un préstamo condonable, también llamado préstamo blando, es una forma de préstamo en la que parte o la totalidad del préstamo no tendrá que ser reembolsada si se cumplen ciertas condiciones. Funciona como una subvención con condiciones, en lugar de un préstamo, porque en la mayoría de los casos el préstamo se condona si se cumplen todas las condiciones.

**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.

1. 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.
2. Zona de inundación de 500 años: El área geográfica definida por FEMA como aquella que tiene un 0.2 por ciento de probabilidad de inundarse como consecuencia de un evento de inundación en cualquier año dado.

**Fraude:** un acto ilegal (la mala conducta intencional), el encubrimiento de este acto y la obtención de un beneficio (convertir las ganancias en efectivo u otro bien valioso). Legalmente, el fraude puede dar lugar a una variedad de cargos criminales, incluyendo robo, malversación y hurto, cada uno con su propia definición legal específica y criterios requeridos que pueden resultar en severas sanciones y un historial criminal.

**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 primera 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 los seguros contra riesgos y de inundación.

**Subvención:** un otorgamiento de fondos realizado por HUD a HCD para financiar y operar el programa HBA.

**Beneficiario:** el término se refiere a HCD y/o al Programa HBA 2023-2024.

**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 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 alta/muy alta severidad de riesgo por incendio:** áreas definidas por el visor más reciente del Fire Hazard [Severity](#) Zone Viewer CAL FIRE (arcgis.com). Ver también Zonas de Riesgo de Incendio (FHSZ, por sus siglas en inglés).

**Asesoramiento educativo para compradores de vivienda:** un curso específico de instrucción para educar a los compradores de su primera vivienda sobre varios aspectos de la compra y el mantenimiento de una vivienda.

**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 asignación HBA hasta el límite máximo de la asignación, 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 Programa puede proporcionar un total del Pago Inicial más un 5 (cinco) por ciento del valor total del préstamo respecto al valor de la vivienda, para cubrir los costos de cierre y pagos anticipados razonables y habituales, sin exceder el límite máximo de la asignación de \$300,000. El valor máximo total del préstamo es el 105 por ciento.

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.

**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.

**Préstamo de HBA:** compromiso de fondos CDBG-DR en forma de un préstamo condonable otorgado por el Programa del HCD a un beneficiario.

**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 de AMI 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 AMI:

**Muy bajo:** los ingresos anuales de la vivienda familiar son hasta el 30 por ciento del AMI, 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 por ciento del AMI, 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 por ciento del AMI, 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.

**Área más impactada y afectada (MID, por sus siglas en inglés):** área que cumple con la definición de "más impactada y afectada" establecida por el HUD en el Aviso del Registro Federal y por HCD en el Plan de Acción.

Las Áreas MID de 2023, según lo definido en los Avisos del Registro Federal que rigen las asignaciones de fondos para este programa de los desastres DR-4707 y DR-4699, son la Tribu Hoopa Valley (95546), los condados de Monterey, San Benito, Santa Cruz,

Tulare y Tuolumne.

El Área MID de 2024, según lo definido en los Avisos del Registro Federal que rigen las asignaciones de fondos para este programa del desastre DR-4758, es el condado de San Diego.

**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 para las viviendas familiares de ingreso bajo a moderado (LMI).
- 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.

**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, Interest, Taxes and Insurance):** significa principal, intereses, impuestos y seguros utilizados en el análisis de la relación entre deuda e ingreso en la hipoteca.

**Residencia principal:** propiedad ocupada la mayor parte del año calendario y considerada el lugar de residencia permanente del solicitante. 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 propiedad del dueño y ocupada como su lugar principal de residencia.

**Proyecto:** según el 49 CFR 24.2 a (22), proyecto significa cualquier actividad o serie de actividades emprendidas por una agencia federal o con asistencia financiera federal recibida o anticipada en cualquier fase de un emprendimiento, de acuerdo con las

directrices de la agencia de financiamiento federal.

**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.

**PRWORA (Personal Responsibility and Work Opportunity Reconciliation Act of 1996):** es la Ley de Responsabilidad Personal y Oportunidad de Trabajo de 1996. Es una legislación de los Estados Unidos que reformó el sistema de asistencia pública y transformó los beneficios públicos en el país.

**Extranjero Calificado:** Esta definición se basa en el Título IV de PRWORA. Un Extranjero Calificado es:

- (1) Un extranjero admitido legalmente para residencia permanente bajo la Ley de Inmigración y Nacionalidad (la “Ley”);
- (2) Un extranjero al que se le haya otorgado asilo bajo la sección 208 de la Ley;
- (3) Un refugiado admitido en los Estados Unidos bajo la sección 207 de la Ley;
- (4) Un extranjero que haya sido puesto en libertad condicional (parole) en los Estados Unidos bajo la sección 212(d)(5) de la Ley por un período de al menos un año;
- (5) Un extranjero cuya deportación haya sido suspendida bajo la sección 243(h) de la Ley, vigente antes del 1 de abril de 1997, o cuya expulsión haya sido retenida bajo la sección 241(b)(3) de la Ley;
- (6) Un extranjero al que se le haya otorgado entrada condicional bajo la sección 203(a)(7) de la Ley, vigente antes del 1 de abril de 1980;
- (7) Un extranjero que sea un inmigrante cubano o haitiano según lo definido en la sección 501(e) de la Ley de Asistencia Educativa para Refugiados de 1980;
- (8) Un individuo que resida legalmente en los Estados Unidos de acuerdo con los Pactos de Libre Asociación;
- (9) Un extranjero que (o cuyo hijo o padre) haya sido víctima de abuso o crueldad extrema en los Estados Unidos y que cumpla con los requisitos de 8 U.S.C. 1641(c);
- (10) Un extranjero a quien se le haya otorgado estatus de no inmigrante bajo la sección 101(a)(15)(T) de la Ley o que tenga una solicitud pendiente que establezca un caso prima facie de elegibilidad para dicho estatus de no inmigrante; o
- (11) Los extranjeros calificados también incluyen grupos adicionales que el Congreso determinó que deben recibir los mismos beneficios que los refugiados, como ciertos afganos e iraquíes con visas especiales de inmigrante.

**SAVE (Systematic Alien Verification for Entitlements):** significa Verificación Sistemática de Extranjeros para Beneficios. Es un programa administrado por el Servicio

de Ciudadanía e Inmigración de los Estados Unidos (USCIS) que permite a las agencias gubernamentales verificar el estatus migratorio de personas que solicitan beneficios públicos o licencias. Esto ayuda a garantizar que solo los no ciudadanos elegibles reciban estos beneficios.

**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.

**Zona de Riesgo por Inundación Especial (SFHA, por sus siglas en inglés):** área en la que deben aplicarse las regulaciones de gestión de zonas inundables del Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés), y donde es obligatorio adquirir un seguro contra inundaciones. [Centro de Servicios del Mapa de Inundaciones de FEMA](#) | [¡Bienvenido!](#)

**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 del HBA.

**Subreceptor:** entidad no federal que recibe una sub-subservención de una entidad intermediaria para llevar a cabo parte de un programa federal. Esta entidad es responsable de la implementación del programa de HBA en nombre del HCD. El HCD administrará directamente el programa a través de un acuerdo con el subreceptor, GSFA, una autoridad pública debidamente constituida bajo la legislación de California. El subreceptor será responsable de la implementación del programa, que incluye la revisión de solicitudes, la determinación de elegibilidad, la evaluación de la accesibilidad económica, la calificación para la primera hipoteca, la coordinación del cierre, el monitoreo y la elaboración de informes.

**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.

**Desperdicio:** gasto, consumo, mala gestión, uso o derroche de recursos propiedad del programa o gestionados por el mismo, en detrimento o potencial detrimento del programa. El desperdicio también incluye la incurrancia de costos innecesarios debido a prácticas, sistemas o controles ineficientes o ineficaces. El desperdicio generalmente no conduce a una acusación de "fraude", pero podría hacerlo, dependiendo de las circunstancias.

**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 para la Recuperación ante Desastres del Estado para los desastres de 2023 y 2024, el HCD ha asignado aproximadamente \$14.7 millones para administrar el Programa ReCover CA – Asistencia para Compradores de Vivienda (HBA o el Programa). Los impactos de los desastres pueden haber requerido que las viviendas familiares 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, la Golden State Finance Authority (GSFA), el programa HBA proporcionará asistencia para el pago inicial y otras ayudas en forma de préstamos condonables de hasta \$300,000 a los solicitantes con ingresos bajos a moderados (LMI) que no hayan sido propietarios de una vivienda en los últimos tres años y cuya residencia principal en el momento de los desastres calificados en 2023 y 2024 se encontraba en un condado designado por HUD como de mayor impacto y deterioro (MID). Se otorgará prioridad a los hogares directamente afectados por el desastre que haya dado lugar a la declaración.

La asistencia cubrirá la brecha de financiamiento entre el monto de la primera hipoteca del solicitante y el precio de compra de una nueva vivienda, permitiendo que los solicitantes elegibles se reubiquen fuera de una Zona de Riesgo por Inundación Especial (SFHA) o una zonas de alto o muy alto riesgo de incendio. Los objetivos principales del Programa son ayudar a las comunidades que se están recuperando de los impactos de un desastre, proporcionando asistencia financiera a viviendas familiares de ingresos bajos a moderados (LMI) que buscan acceder a una vivienda decente y a un entorno de vida adecuado, y ampliar las oportunidades económicas. 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 un paquete de preaprobación al subreceptor para su revisión y emitirá 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 solicitante debe cumplir con los requisitos del Programa, incluyendo el mantenimiento de la propiedad y su ocupación como residencia principal durante un período de cinco (5) años después del cierre de la escritura de compraventa.

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 por desastres del HCD ([Recuperación por Desastres y Mitigación | Departamento de Vivienda y Desarrollo](#)) 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 HBA cumplirán con el Objetivo Nacional de vivienda LMI, 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 División de Vivienda Unifamiliar para la Recuperación por Desastres de HCD, dentro de la División de Asistencia Financiera Federal, es responsable del desarrollo del Programa HBA y supervisa su implementación a nivel estatal.

El Estado llevará a cabo directamente el Programa HBA 2023-2024 a través de un acuerdo con el subreceptor GSFA, una autoridad pública y agencia debidamente constituida bajo la ley de autoridades 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 la primera hipoteca, 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 HBA y todas las partes involucradas en el proceso de compra (por ejemplo, prestamista, profesionales inmobiliarios, escritura de compraventa, 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 (SoR) 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.

### 3.1.4 Solicitante/Beneficiario

El solicitante, al recibir los fondos HBA, se convierte en el beneficiario de los fondos del Programa. Como condición para recibir los fondos, el solicitante debe cumplir con los requisitos del Programa, incluyendo el mantenimiento de la propiedad y su ocupación como residencia principal durante un período de cinco años después del cierre de la escritura de compraventa.

## 3.2 Condados elegibles y códigos postales identificados por HUD

La elegibilidad para el Programa está limitada a los residentes de los condados de California identificados por HCD como MID (Más impactados y afectados), que son elegibles para recibir asistencia para vivienda a través de la Asistencia Individual de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA), según los desastres DR-4707, DR-4699 y DR-4758.

Las Áreas MID de 2023, según lo definido en los Avisos del Registro Federal que rigen las asignaciones de fondos para este programa de los desastres DR-4707 y DR-4699, son la Tribu Hoopa Valley (95546), los condados de Monterey, San Benito, Santa Cruz, Tulare y Tuolumne.

El Área MID de 2024, según lo definido en el Aviso del Registro Federal que rige las asignaciones de fondos para este programa del desastre DR-4758, es el condado de San Diego.

## 3.3 Resumen de asistencia

La asistencia del Programa tiene como objetivo cubrir el pago inicial, los costos de cierre y los costos prepagados asociados con la compra, según sea necesario para cumplir con los requisitos de accesibilidad económica del programa. En algunos casos, el Programa ofrecerá un incentivo adicional de vivienda para mejorar la accesibilidad económica o la idoneidad de la vivienda de la adquisición propuesta. La asistencia será otorgada a los solicitantes calificados en forma de una segunda hipoteca condonable (Préstamo HBA), registrada en el título de la propiedad, la cual será condonada después de un período de cumplimiento de cinco (5) años.

El Préstamo HBA será aprobado para los solicitantes calificados una vez que GSFA haya completado el proceso inicial de solicitud y cumplimiento según los requisitos del Programa establecidos en la Sección 5, Administración del Programa.

El objetivo del Programa es cubrir la brecha entre el monto de la primera hipoteca del solicitante y el precio de compra de una nueva vivienda, de modo que el pago mensual de la hipoteca (principal, interés, impuestos y seguros, PITI), más otros pagos mensuales

de deuda, no supere el 42-45 por ciento del ingreso bruto verificado de la vivienda familiar. El primer prestamista debe asegurarse de que el solicitante sea aprobado por el monto máximo de préstamo posible, según las pautas de sus criterios de aprobación de la primera hipoteca, ya que esto impactará directamente en el monto de la asistencia.

El monto de la asistencia se calcula tomando el precio de compra o el valor tasado, el que sea menor, restando el monto del primer préstamo hipotecario y sumando los costos de cierre y pagos anticipados. El monto máximo de la subvención HBA está limitado a \$300,000 por solicitante elegible, hasta un máximo de préstamo sobre el valor de la propiedad de 105 por ciento. Si los fondos necesarios para el cierre superan la suma combinada de la primera hipoteca y el monto de la subvención, el solicitante será responsable de aportar el saldo restante. Las contribuciones permitidas incluyen fuentes personales u otras fuentes aceptables para el primer prestamista (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 que cualquier compra sea aprobada, se deben cumplir todos los requisitos del Programa, incluyendo el límite máximo de la relación deuda-ingresos y la aprobación del préstamo de la primera hipoteca.

### **Ejemplo de cálculos de subvención**

	<b>Escenario 1</b>	<b>Escenario 2</b>	<b>Escenario 3</b>
A. Precio de compra o valor tasado (el que sea menor)	\$600,000	\$600,000	\$600,000
B. (-) Monto máximo del préstamo de la primera hipoteca	\$250,000	\$315,000	\$150,000
C. Pago inicial requerido (a-b)	\$350,000	\$285,000	\$450,000
D. (+) Costos de cierre y costos prepagados	\$15,000	\$15,000	\$9,000
E. Efectivo requerido para el cierre (c+d)	<b>\$365,000</b>	<b>\$300,000</b>	<b>\$459,000</b>
F. (-) El mayor entre DOB o contribución de activos líquidos requerida	<b>(\$35,000)</b>	<b>\$0</b>	<b>(\$40,000)</b>
G. Monto requerido para el cierre (e-f)	\$330,000	\$300,000	\$419,000
H. Monto máximo del préstamo HBA permitido (el menor entre la línea G o \$300,000)	<b>\$300,000</b>	<b>\$300,000</b>	<b>\$300,000</b>
I. Contribución requerida del prestatario (e-h)	65,000	\$0	\$159,000

### 3.3.1 Excepciones al Monto Máximo de la Subvención por Adaptaciones Razonables

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 tope de la subvención de \$300,000 puede ser superado por el costo de la adaptación si es aprobado por el HCD. Para establecer la necesidad de una excepción, el subreceptor deberá recopilar la documentación de los solicitantes, incluyendo, entre otros:

- 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.

El subreceptor deberá enviar la documentación recopilada al HCD para su revisión y aprobación. La revisión evaluará la justificación presentada, el alcance de las modificaciones solicitadas y su alineación con los estándares federales de accesibilidad. El subreceptor será notificado de la decisión del HCD dentro de los 10 días hábiles posteriores a la presentación de su solicitud.

### 3.3.2 Excepciones al Tope Máximo de la Subvención en Áreas de Alto Costo.

El Programa HBA 2023-2024 tiene como objetivo proporcionar asistencia para el pago inicial, incluidos los costos de cierre, a las viviendas familiares de ingresos bajos a moderados (LMI) afectadas por desastres. La asistencia se otorga mediante un préstamo condonable de hasta \$300,000 (tope de la subvención) para facilitar el acceso a una vivienda digna, segura y saludable. El programa también apoya a los solicitantes que buscan reubicarse fuera de áreas de alto riesgo o impactadas por desastres, con el objetivo general de garantizar opciones de vivienda seguras.

Si la combinación del monto máximo del primer préstamo y el tope de \$300,000 no es suficiente para cubrir el precio de compra y los costos de cierre, lo que resulta en una dificultad financiera para el solicitante, y el solicitante es de ingresos muy bajos a bajos buscando comprar una vivienda en un área de alto costo, el HCD podrá, a su exclusiva discreción, autorizar una excepción al tope de la subvención. Se podrán conceder excepciones al tope estándar de la subvención de \$300,000 basadas en el nivel de ingresos del solicitante como un porcentaje del Ingreso Medio del Área (AMI), de la siguiente manera:

- Solicitantes con ingresos iguales o inferiores al 50% del AMI  
Pueden ser elegibles para una subvención aumentada de hasta \$100,000, con un monto total máximo de \$400,000.
- Solicitantes con ingresos entre el 51% y el 60% del AMI  
Pueden ser elegibles para una subvención aumentada de hasta \$60,000, con

un monto total máximo de \$360,000.

- Solicitantes con ingresos entre el 61% y el 70% del AMI  
Pueden ser elegibles para una subvención aumentada de hasta \$30,000, con un monto total máximo de \$330,000.
- Solicitantes con ingresos entre el 71% y el 80% del AMI

Se podrán conceder excepciones adicionales al tope máximo de la subvención en circunstancias donde factores económicos, como el aumento de los costos de la vivienda, los servicios públicos, el transporte u otros gastos de subsistencia, dificulten significativamente la capacidad del solicitante para costear una vivienda digna, segura y saludable. Para calificar para una excepción, el subreceptor debe:

- Recopilar y revisar la documentación del solicitante que demuestre la dificultad financiera.
- Datos de ventas recientes y análisis de mercado proporcionados por un agente inmobiliario con licencia, que detallen la disponibilidad de viviendas a precios asequibles para solicitantes de ingresos bajos a moderados (LMI) y/o la disponibilidad de viviendas decente, segura y sanitaria en la ciudad o condado donde reside el solicitante, o cualquier otro factor, como la necesidad de vivir en determinado lugar debido a empleo u otros factores. Si la vivienda es un condominio, el análisis de mercado debe incluir las cuotas mensuales de la asociación de propietarios.
- Carta de aprobación de préstamo de uno de los prestamistas contratados por el subreceptor, que verifique el monto máximo del préstamo y detalle los términos del préstamo (por ejemplo, relación deuda-ingreso, ingresos calificados, activos revelados, etc.).
- Establecer que la situación económica del solicitante imposibilita la compra de vivienda sin una excepción al tope de la subvención.
- Otra documentación según lo requiera HCD a su criterio.

El subreceptor deberá enviar la documentación recopilada a HCD para su revisión y aprobación, y HCD notificará al subreceptor su decisión dentro de los 10 días hábiles posteriores.

### 3.4 Marketing del programa

El subreceptor tiene la responsabilidad de preparar e implementar un plan detallado de difusión para asegurar que el público en las áreas elegibles esté al tanto del programa y de los requisitos para participar en él, y que se les brinde la oportunidad de postularse para obtener los fondos. 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. HCD supervisará los esfuerzos del subreceptor en el desarrollo e implementación del plan de difusión.

El subreceptor encargado de administrar el programa CDBG-DR está comprometido con promover activamente la vivienda justa (AFFH) a través de políticas de mercadeo afirmativo establecidas. Los esfuerzos de mercadeo afirmativo para la financiación por desastre incluirán lo siguiente:

- A. Se presentará un Plan de Marketing Afirmativo, basado en las regulaciones de HUD, para su aprobación por parte del HCD. 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 al 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 interactuar con agentes inmobiliarios, prestamistas y otros profesionales de la vivienda, el programa requerirá que el subreceptor informe sobre cualquier acción tomada por estos profesionales que sea discriminatoria en su intención o efecto.

- 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:
- Publicitar en los medios de comunicación locales, incluidos periódicos y medios de transmisión, que proporcionen acceso único a las personas consideradas miembros de una clase protegida según la Ley de Vivienda Justa. Esto puede incluir volantes en las facturas de servicios públicos e impuestos, y en las oficinas de recursos del condado que publiciten el programa, cuando sea posible. 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. La evaluación de las actividades de difusión y las solicitudes recibidas será esencial para determinar si la difusión ha sido efectiva y si las solicitudes reflejan adecuadamente la diversidad socioeconómica y demográfica, tal como se establece en la evaluación de necesidades no satisfechas incluida en el Plan de Acción. 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.

E. 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 deberá asegurarse de que se implementen procedimientos adecuados para recopilar y procesar la información del solicitante, garantizando al mismo tiempo que cualquier Información de Identificación Personal (PII) sea manejada de forma correcta y debidamente protegida. 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 SoR.

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.

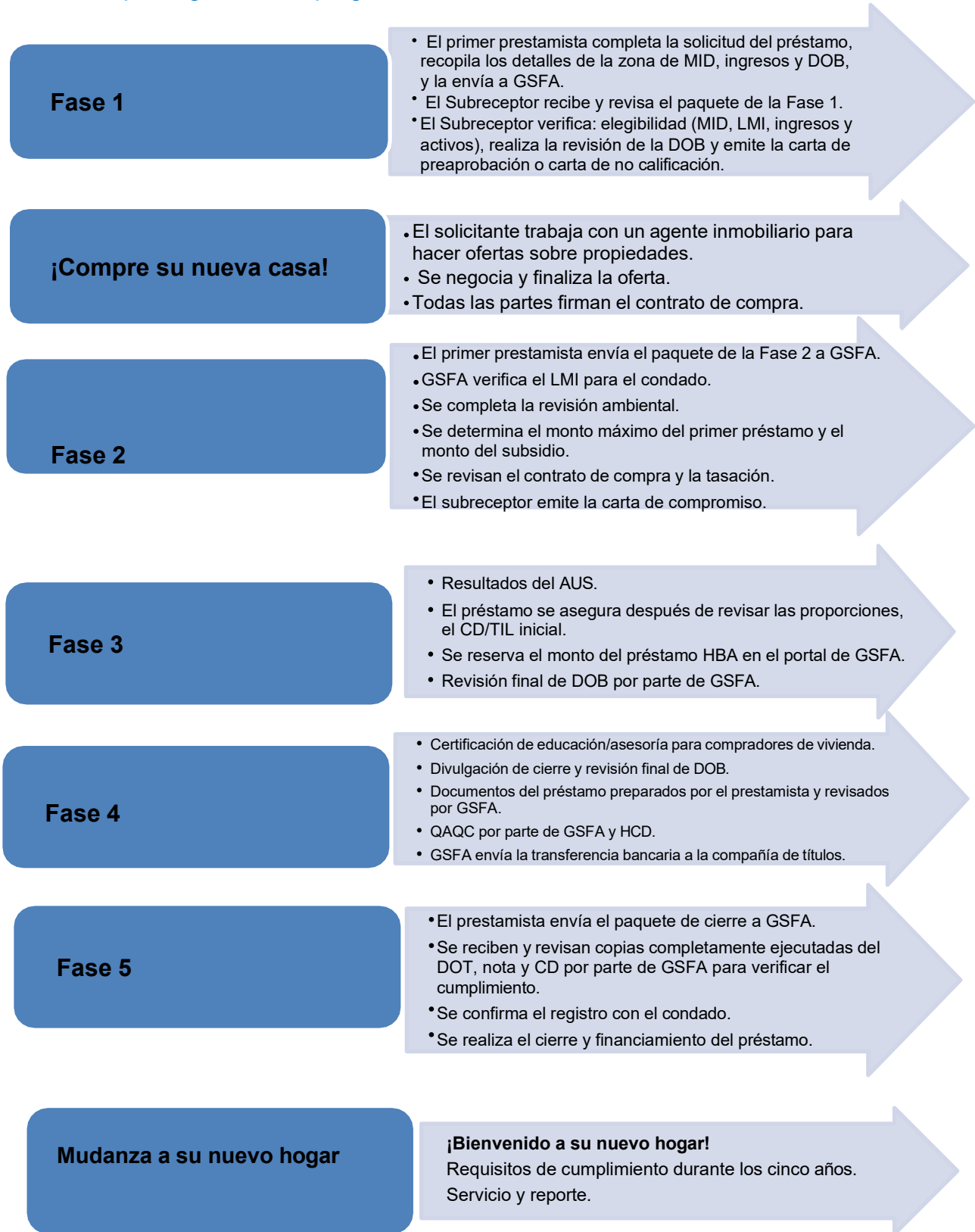
### 3.7 Mantenimiento de la lista de espera

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 en noviembre de 2025 y permanezca operativo hasta el final del plazo de la subvención según lo determine el HUD (generalmente seis años a partir de la aprobación del acuerdo de la subvención entre HUD y HCD), hasta que todos los fondos de HBA sean desembolsados, o hasta que todos los propietarios de viviendas de LMI elegibles para recibir asistencia hayan sido asistidos, lo que ocurra primero.

### 3.10 Información de contacto del programa

Los solicitantes deben comunicarse con el HCD y el subreceptante a:

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](mailto:DisasterRecovery@hcd.ca.gov)

Golden State Finance Authority  
1215 K Street, Suite 1650,  
Sacramento, CA 95814  
855-740-8422  
[info@gsfahome.org](mailto: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 las devastadoras inundaciones de 2023 y 2024, está incluyendo el programa HBA como parte de su portafolio de programas habitacionales para atender las necesidades de los solicitantes afectados por el desastre. El programa está disponible para los solicitantes de LMI cuya residencia principal en el momento de los desastres calificantes de 2023 o 2024 estuviera en un área designada como MID por el HUD. Las adjudicaciones del programa se otorgan a los solicitantes de LMI calificados para cubrir las necesidades no satisfechas de acuerdo con el Plan de Acción y se utilizarán para completar la compra de una residencia principal. Se dará prioridad a las viviendas familiares de LMI afectadas por el desastre en las áreas MID durante los primeros 60 días siguientes al lanzamiento del programa. La documentación requerida para determinar la elegibilidad para la prioridad es la siguiente:

- Carta de adjudicación de FEMA
- Carta de adjudicación de SBA
- Inspección de daños
- Reclamación de seguro del propietario por daños estructurales o bienes personales

- Registros del condado
- Confirmación mediante datos de terceros (datos de FEMA y SBA proporcionados por HCD)
- Otros documentos aceptables según lo proporcionado

#### 4.1.2 Criterios mínimos de elegibilidad

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

- Ser ciudadano de los EE. UU. o extranjero calificado.
- Cumplir con las restricciones de ingresos del hogar, que no deben superar el 80 por ciento del AMI de HUD para el condado en el que se ubicará la propiedad en cuestión, ajustado según el tamaño del hogar.
- Haber ocupado como su residencia principal en el momento de los desastres de 2023 o 2024 una vivienda legal (construcción convencional, casa móvil o casa prefabricada) que se encontraba en un área designada como MID por HUD.
- Haber alquilado la vivienda y no haber sido propietario de una casa en los últimos tres años. Se podrán hacer excepciones de manera individual a discreción exclusiva de HCD para solicitantes que fueron propietarios de una vivienda en el momento del desastre y fueron directamente afectados por un desastre calificado para el Programa en cuestión y que ya no son propietarios de la vivienda.
- No haber tenido ningún interés de propiedad en ninguna otra vivienda inmueble en el momento de la solicitud hasta el cierre de la cuenta de depósito en garantía. 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, incluyendo a los miembros tribales que califiquen para financiamiento bajo la sección 184 para la primera hipoteca.
- Los solicitantes no pueden comprar viviendas en una Zona de Riesgo por Inundación Especial (SFHA) ni en una zonas de alto o muy alto riesgo de incendio. Sin embargo, si un condado está mayormente dentro de una zona de alto o muy alto riesgo de incendio y se documenta la falta de opciones de vivienda digna, segura y saludable fuera de las zonas de alto o muy alto riesgo de incendio dentro del condado, pero fuera de la zona de alto o muy alto riesgo de incendio, el HCD podrá hacer excepciones de manera individual.
- Tener la autoridad legal para establecer un gravamen hipotecario sobre la propiedad en cuestión.
- Los miembros de la tribu Hoopa Valley podrían ser elegibles para excepciones o exenciones a ciertas políticas, a discreción exclusiva de HCD.

#### 4.1.3 Documentación de identificación requerida

##### **Comprobante de Identidad**

El Programa debe poder validar la identidad de todos los solicitantes y co-solicitantes. Por lo tanto, el Programa requiere una identificación válida con fotografía emitida por el gobierno de todos los solicitantes al momento de la solicitud. Las identificaciones aceptables incluyen:

- Licencia de Conducir, Tarjeta de Identificación Estatal o REAL ID
- Tarjeta de Identificación Militar de los EE. UU.
- Pasaporte de los EE. UU.
- Otra identificación con fotografía emitida por el gobierno de los EE. UU. (por ejemplo, Tarjeta de Residente Permanente)

Atención: El 10 de septiembre de 2025, el Tribunal de Distrito de los Estados Unidos para el Distrito de Rhode Island, mediante un Memorándum y Orden (Caso No. 1:25-cv-00345), prohibió al Departamento de Justicia de los EE. UU. (U.S. DOJ) hacer cumplir o implementar las siguientes condiciones de los Acuerdos de Subvención de HUD:

1. El Subbeneficiario debe administrar su subvención de acuerdo con todas las restricciones y requisitos de inmigración aplicables conforme a PRWORA o cualquier Orden Ejecutiva relevante o leyes de inmigración establecidas por HUD, el Fiscal General o el Servicio de Ciudadanía e Inmigración de los Estados Unidos (USCIS).
2. El Departamento y el Subbeneficiario deben utilizar SAVE, o un sistema equivalente de verificación aprobado por el gobierno federal.

Además, de conformidad con una Estipulación presentada por las partes el 8 de diciembre de 2025 en el mismo caso, el Departamento de Justicia de los EE. UU. acordó no aplicar ni hacer cumplir el Aviso de HUD sobre PRWORA publicado el 26 de noviembre de 2025 hasta que se emita un fallo sobre los méritos del caso.

A menos y hasta que se revoque la orden judicial preliminar y HUD emita una guía específica para la implementación de SAVE, las condiciones anteriores no pueden aplicarse y están prohibidas.

#### 4.2 Requisitos de elegibilidad del solicitante

La residencia principal de los solicitantes al momento del desastre debe haber estado ubicada en un área definida por HUD como MID. Se dará prioridad a las viviendas familiares de LMI afectadas por el desastre en las áreas MID durante los primeros 60 días siguientes al lanzamiento del programa. Uno o más de los siguientes documentos pueden considerarse aceptables para verificar la residencia principal y la ubicación en el 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 a la inundación.
- Contrato de alquiler o facturas de servicios públicos que muestren la dirección principal donde se prestaba el servicio, o documentos del seguro que verifiquen la residencia principal.
- Se pueden aceptar otros documentos legales según cada caso.

- 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 HBA.
- No se permiten cofirmantes ni coprestatarios que no ocupen la vivienda.
- La compra de una segunda vivienda no es elegible bajo este Programa.
- 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.
- Los miembros del hogar que eran menores al momento del desastre no son elegibles.
- 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.
- Los inquilinos de habitaciones con un contrato de alquiler debidamente formalizado es aceptable como verificación de MID si el solicitante no puede proporcionar copias de la factura de servicios públicos.

#### 4.2.1 Elegibilidad de ingresos

Los ingresos brutos anuales de la unidad familiar no pueden superar el 80% del AMI del [HUD](#), ajustado según el tamaño de la familia en el condado y/o la zona en la que se encuentre 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 HBA.

#### 4.2.2 Requisito de activos para el pago inicial

Todos los activos líquidos superiores a \$100,000 deben destinarse a la compra de la nueva vivienda, incluidos los fondos de regalo recibidos de familiares. 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 cumplir los requisitos de la primera hipoteca.

### 4.3 Requisitos de elegibilidad de la propiedad

#### 4.3.1 Ubicación geográfica

Las propiedades elegibles para su compra con fondos del Programa deben estar ubicadas dentro del estado de California y no pueden encontrarse en una Zona de Riesgo por Inundación Especial (SFHA) según se identifica en el informe de divulgación de riesgos naturales (un informe proporcionado por el agente inmobiliario como parte de la divulgación) o por la FEMA y verificado aquí: [Productos y herramientas | FEMA.gov](#), ni en una zona de alto o muy alto riesgo de incendio. La verificación de que una propiedad no se encuentra en una zona local, estatal o federal de alto o muy alto riesgo de incendio

está disponible a través del visor de zonas con riesgo de incendio de CalFire: [Visor de zonas con riesgo de incendio - LRA](#).

Si un condado está mayormente dentro de una zona de alto o muy alto riesgo de incendio y se documenta la falta de opciones de vivienda digna, segura y saludable fuera de las zonas de alto o muy alto riesgo de incendio dentro del condado, pero fuera de la zona de alto o muy alto riesgo de incendio, el HCD podrá hacer excepciones de manera individual.

#### 4.3.2 Tipos de propiedades elegibles

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

- Viviendas unifamiliares.
- Viviendas unifamiliares con una 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 un Desarrollo 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 manufacturadas fijadas sobre una base permanente. Consulte las directrices del primer prestamista, ya que pueden aplicarse restricciones de Combinación de Valor del Préstamo (CLTV, por sus siglas en inglés).
- Viviendas recién construidas con certificado de ocupación emitido por las autoridades locales antes de la fecha del contrato.

#### 4.3.3 Tipos de propiedades no elegibles

- Propiedades ubicadas en un Área de Riesgo Especial de Inundación o en Zonas de Alto o Muy Alto Riesgo de Incendio (para conocer las excepciones en propiedades ubicadas en Zonas de Alto o Muy Alto Riesgo de Incendio, consulte la Sección 4.3.1 Ubicación Geográfica).
- Propiedades en las que solo se ofrece cobertura de seguro contra incendios a través del CA Fair Plan (ya sea como aseguradora o como una póliza conjunta con un proveedor tradicional de seguros), a menos que HCD haya aprobado una excepción para la compra en una zona de alto o muy alto riesgo de incendios.
- 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 una unidad accesoria (ADU) no se cuentan para el máximo.*

- 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 HBA podrá conceder una excepción a los estándares de ocupación 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 de los documentos anteriores 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 primera hipoteca y el préstamo HBA.

- Las propiedades ocupadas por inquilinos deben estar vacías en la fecha del contrato de compra. 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 del Programa 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 de la vivienda debe ocupar la propiedad dentro de los 60 días posteriores al cierre de la escritura.

Las propiedades financiadas con los fondos del Programa deben cumplir con todos los requisitos que se enumeran a continuación:

- La propiedad debe estar registrada bajo un único número de parcela catastral.
- 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.
- El sistema séptico (si existe) debe ser operativo.
- La propiedad debe estar libre de contaminantes en el suelo.
- No debe haber tanques de almacenamiento subterráneos.
- El terreno debe drenar adecuadamente el agua hacia fuera de los límites de las paredes.
- Debe contar con un suministro de agua suficiente y aceptable.
- Debe disponer de un sistema de eliminación de aguas residuales seguro y sanitario.
  - Informe de inspección de termitas de una empresa licenciada si se detecta infestación durante las inspecciones.
  - La propiedad debe contar con acceso seguro y adecuado para vehículos y peatones desde una calle pública o privada.
  - 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).
- Ventilación natural y adecuada en áticos y espacios de acceso bajo el nivel del suelo.
- Los cimientos deben estar en buen estado.
- La propiedad debe tener acceso suficiente al espacio de acceso bajo el nivel del suelo.
- El techo debe estar en buen estado y evitar la entrada de humedad al hogar.
  - Los sistemas mecánicos deben ser seguros, estar protegidos de elementos destructivos, ser funcionales, duraderos y de calidad digna.
- Las fuentes de calefacción deben ser seguras, funcionales y cumplir con los

requisitos locales.

- Debe haber disponibilidad de electricidad para iluminación y para cualquier equipo utilizado.
  - Otros peligros para la salud y seguridad, incluyendo, entre otros, ventanas rotas, puertas bloqueadas, escalones sin pasamanos.
- No debe haber presencia de pintura a base de plomo.
- Deben estar establecidos los accesos legales para entrar y salir de la propiedad.

#### 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 hay riesgo de pintura a base de plomo, el comprador o el vendedor deberán realizar medidas de estabilización de la pintura deteriorada antes de la ocupación, o el vendedor podrá optar por no continuar con la venta de la propiedad. Las medidas de estabilización están detalladas en el 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 de vivienda deberán recibir una copia del folleto informativo sobre pintura a base de plomo para propiedades construidas en 1978 o antes.

#### 4.4 Propietario registrado

Para ser elegible para recibir asistencia del Programa, 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 requerirán una búsqueda de la cadena de título 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 obtenido de los registros públicos.
- Una copia de la escritura de la primera hipoteca registrada a nombre del vendedor.
- El perfil de la propiedad extraído de los registros públicos.
- 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 del Programa, se debe documentar que cada propiedad haya completado una revisión ambiental satisfactoria.

Las actividades del Programa incluyen asistir a los compradores de vivienda en la compra de una vivienda existente, lo cual abarca el financiamiento de costos de cierre, pagos adelantados, asistencia para el pago inicial, reducción de intereses y actividades similares que resulten en la transferencia del título de propiedad. El HCD realizó una revisión para evaluar y analizar los posibles impactos ambientales de las actividades del Programa que se llevarán a cabo en un sitio típico, y determinó que la actividad del Programa está "Excluida de forma Categórica y No sujeta a la Sección 58.5", conforme a las disposiciones del 24CFR 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 están establecidos de acuerdo con la Sección 105(a)(24) de la Ley de Desarrollo Comunitario de Vivienda de 1974. 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 100% del pago inicial requerido, luego de que el monto del préstamo hipotecario inicial sea determinado por el primer prestamista.
- Incentivos para la vivienda.
- Pagar todos los costos de cierre razonables y pagos anticipados asociados con la compra de la vivienda en nombre de los compradores elegibles (gastos legales, honorarios de cierre, búsqueda de título, documentos de transferencia, honorarios notariales, tarifas de registro, honorarios del prestamista, tasación, inspección), incluyendo impuestos y seguros. Estos son gastos habituales y comunes para los propietarios de vivienda. Los fondos excedentes del premio, hasta \$1000, pueden ser utilizados para reducir el principal del monto del préstamo hipotecario inicial en el momento del cierre.

## 4.7 Actividades no elegibles

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

- Adquisición de una segunda vivienda o una propiedad de inversión.
- Gastos de mudanza, incluidos los gastos de almacenamiento.
- Gastos de reubicación temporal.

- Pago o reducción de cualquier deuda del solicitante.
- Los honorarios, cargos, costos de cierre o tarifas de extensión de la cuenta de depósito en garantía del vendedor no pueden ser pagados con los fondos otorgados.

#### 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. Cualquier 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 competentes para su investigación y posible enjuiciamiento conforme a las leyes estatales y federales aplicables.

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.

Los solicitantes también 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. Los conflictos de interés no reportados que sean descubiertos por el programa pueden resultar en la inelegibilidad de la solicitud. Las solicitudes con conflicto de interés requerirán la aprobación previa del HUD.

## 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 supervisar el cumplimiento de esta ley en relación con el 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:

- Emplear estrategias de marketing afirmativo para fomentar la participación en el programa de grupos históricamente desatendidos.
- Formular y difundir las comunicaciones de manera oportuna.
- Identificar y abordar posibles problemas clave de comunicación que puedan surgir.
- Asegurar que el público objetivo reciba la información adecuada.

- Modificar según sea necesario para reflejar los cambios en el entorno, de acuerdo con las necesidades del programa.
- 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.
- Utilizar las redes sociales como un mecanismo de divulgación según corresponda.

El HCD supervisa los esfuerzos del subreceptivo en el desarrollo e implementación del plan de divulgación.

## 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 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 hipotecario 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. La verificación incluirá, pero no se limitará a, 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, el subreceptor o los prestamistas contratados llevarán a cabo una revisión de duplicación de beneficios (DOB) y una evaluación del tamaño de la propiedad, que incluye el número de habitaciones y el monto inicial del premio. 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 del programa. 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 DOB.

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 del Programa. La asistencia recibida de otras fuentes no se considerará duplicada siempre y cuando esos fondos no sean para vivienda de reemplazo o hayan sido utilizados para otros fines permitidos (ver definición de Exclusiones). Si el prestatario recibió asistencia que se considera DOB, esa asistencia debe incluirse en el cálculo del monto final de asistencia del HBA tanto en la fase inicial como en la de revisión final de cumplimiento. Todos los prestatarios deben firmar un acuerdo de cesión para asegurar que si se desembolsan más fondos de DOB al solicitante después del cálculo del monto del premio y antes del cierre de la escritura, el solicitante podrá estar obligado a devolver esos fondos a 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 llevará a cabo una última verificación de DOB y actualizará la hoja de trabajo de DOB antes de redactar los documentos del préstamo. Se deberá revisar los siguientes documentos, entre otros:

- Contratos de compraventa completamente firmados.
- Tasaciones.
- Documentación de ingresos.
- Activos declarados en la solicitud de préstamo, incluyendo cualquier fondo de regalo de familiares.
- Divulgación estimada de cierre para calcular el monto final del premio.

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 las boletas de pago documenten menos de 90 días de ingresos hasta la fecha del año, se utilizará el promedio de los ingresos del W2 del año anterior más los ingresos hasta la fecha de las boletas de pago actuales. Esto incluirá las boletas de pago que documenten los ingresos hasta el 30 de marzo. En algunos casos, los solicitantes pueden haber comenzado un nuevo trabajo con un salario más alto dentro de los últimos 90 días; en ese caso, se utilizarán los ingresos mensuales propuestos basados en una verificación por escrito de los ingresos del empleador. Esto no se aplica a los solicitantes que voluntariamente aceptaron un trabajo con salario más bajo en el mismo empleador durante el período de los últimos 90 días. Sin embargo, los cambios de empleador con menores ingresos o los solicitantes que se retiraron del mercado laboral serán revisados caso por caso con los documentos de verificación aceptables y una carta de explicación del solicitante.

#### Ejemplos de escenarios

<b>Período de pago finalizado</b>	<b>Monto YTD</b>	<b>W-2 - 2024</b>	<b>Ingreso calificado para AMI</b>
28/2/2025	\$8000	\$48000	\$4000 (\$8K + \$48K=\$56K/14 meses)
31/3/2025	\$21000	\$48000	\$7000 (\$21000/3 meses)
15/4/2025	\$14700	\$84000	\$4200 (\$14700/3.5 meses)
30/9/2025	\$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 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 o según lo declarado por los miembros del hogar. Todos los miembros del hogar mayores de 18 años al momento de la solicitud deben proporcionar documentación de ingresos. Los siguientes documentos son aceptables para la verificación de ingresos, pero no se limitan a:

- Obtener una forma de liberación firmada de cada persona que percibe ingresos en el hogar y completar una verificación estándar de empleo para verificar los ingresos directamente con el empleador o a través de una agencia de terceros. 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 documenten 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 están en una tendencia a la baja, el agente de cumplimiento deberá obtener documentos adicionales, como una carta de explicación del solicitante, confirmación del empleador y utilizar su criterio para determinar que los ingresos son estables y probablemente continuarán. Además, el uso de ingresos más bajos o la exclusión de estos ingresos en la calificación será aceptable bajo el juicio del agente de cumplimiento.
- 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 ingresos de trabajadores autónomos: obtener las declaraciones de impuestos más recientes personales y comerciales, formularios IRS 1040, declaraciones fiscales de sociedades y corporaciones, incluyendo todos los anexos y el estado de pérdidas y ganancias firmado del año en curso 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 AMI o el

cálculo del monto máximo del primer préstamo hipotecario.

### 5.6 Requisitos de asesoramiento habitacional

Como requisito para recibir la ayuda, los solicitantes deberán completar un curso de asesoría sobre la compra de vivienda de al menos 8 horas, proporcionado por agencias de asesoría aprobadas por HUD, que cumpla con los requisitos establecidos por esta entidad. La Subreceptora se encargará de coordinar el proceso. La asesoría sobre la compra de vivienda es un servicio independiente y experto, adaptado a las necesidades del comprador para ayudarlo a alcanzar sus metas habitacionales. La Subreceptora proporcionará al solicitante una lista de agencias de asesoría aprobadas por HUD y hará un seguimiento mensual de su progreso. El curso de 8 horas deberá incluir los siguientes temas: la decisión de comprar una vivienda, incluyendo el proceso de selección y admisión.

- 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 CDBG-DR y debe ser obtenido antes de que el solicitante firme los documentos del préstamo HBA. El costo de la certificación de asesoramiento habitacional puede ser cubierto con los fondos del premio.

### 5.7 Carta de compromiso

Una vez que el paquete inicial de cumplimiento esté completo, los documentos de respaldo hayan sido recibidos y verificados, y el DOB haya sido incluido en el cálculo del monto del premio, GSFA emitirá una Carta de Compromiso reservando los fondos para la transacción prevista por un período de 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 del premio.

### 5.8 Aprobación de crédito por prestamista

El prestamista del primer crédito hipotecario debe emitir una carta de aprobación que indique el nombre del solicitante y cosolicitante, el monto del préstamo, la tasa de interés, el plazo, la fecha de vencimiento, y que también debe incluir una lista de todas las condiciones pendientes que deben cumplirse antes del cierre del préstamo. Si el prestamista contratado no puede emitir una aprobación para el primer préstamo hipotecario o si el solicitante no cumple con los requisitos de elegibilidad del programa, 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 de la vivienda, por lo que no están sujetos a los requisitos de adquisición del CDBG-DR.

## 7. Proceso del prestamista hipotecario

Los fondos del programa 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 primer préstamo hipotecario (determinado por el prestamista), más los costos de cierre y los pagos anticipados, sin exceder el límite máximo de la ayuda de \$300,000. El análisis de DOB podría reducir aún más el monto de la ayuda, si corresponde. Por lo tanto, el monto del primer préstamo hipotecario es clave para determinar la cantidad de la ayuda HBA.

### 7.1 Requisitos de la primera hipoteca

Los términos del primer préstamo hipotecario deben prever un plazo máximo de 30 años, ser a tasa fija y completamente amortizable. Los prestamistas deben ofrecer a los solicitantes la mejor tasa de interés disponible en el momento en que se fijan las condiciones del préstamo. En general, el prestamista participante será responsable de determinar la solvencia crediticia y las calificaciones del solicitante para obtener el primer préstamo hipotecario. 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 ratio DTI del solicitante, incluyendo PITI y las deudas del solicitante (las deudas diferidas, aseguradas y revolving deberán ser evaluadas y seguir las pautas de suscripción del primer prestamista), no será inferior al 42 por ciento y no superará el 45 por ciento del ingreso mensual bruto del hogar del solicitante, el cual debe ser revisado, verificado y aprobado por el subreceptor. El suscriptor del primer préstamo podrá justificar un ratio de DTI inferior al 42 por ciento en casos donde un sistema de suscripción automatizado solo permita ratios máximos inferiores al 42 por ciento, o cuando las pautas del programa del primer prestamista no permitan un ratio de DTI superior al 42 por ciento.
- B. El prestamista del primer préstamo deberá establecer una cuenta de garantía para el pago de impuestos sobre la propiedad y el seguro.

C.

## 7.2 Términos no elegibles para la primera hipoteca

Los siguientes son términos del primer préstamo no elegibles:

- Hipotecas de tasa ajustable.
- Préstamos con pago global o préstamos con amortización negativa.
- Penalizaciones por pago anticipado que requieran que el solicitante pague una tarifa antes de la refinanciación.

## 7.3 Instituciones financieras participantes

El solicitante podrá elegir cualquier prestamista de la lista de prestamistas aprobados proporcionada por GSFA para obtener la aprobación de su préstamo hipotecario inicial. Esta aprobación estará sujeta a todos los requisitos del programa. Los prestamistas aceptables para originar el préstamo hipotecario inicial incluyen bancos comerciales, bancos de ahorro, asociaciones de ahorro y préstamo, cooperativas de crédito y corredores de hipotecas. 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 de vivienda asistido por el 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. Los prestamistas procesarán y revisarán las solicitudes de todos los solicitantes del Programa para determinar la elegibilidad bajo las opciones financieras disponibles.
- Los prestamistas coordinarán sus solicitudes de préstamo hipotecario inicial con los procesos y procedimientos del Programa y obtendrán del solicitante todos los documentos e información necesarios para la solicitud del préstamo hipotecario inicial.
- 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. Los prestamistas llevarán 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/o las regulaciones temporales y permanentes emitidas conforme al Código de Rentas Internas y los requisitos de elegibilidad del Programa.

- Los prestamistas deberán presentar paquetes completos de solicitud de préstamo al Programa de manera oportuna para que los fondos del 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 al HBA. El prestamista acepta cumplir con todas las leyes, regulaciones y políticas federales y estatales aplicables, así como con las leyes, regulaciones y normas locales, estatales y federales relacionadas con los préstamos al consumidor, las divulgaciones relacionadas y las prácticas correspondientes.
- 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 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 inicial 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 de vivienda con el mismo tipo de hipoteca inicial que no participe en el Programa HBA. El prestamista podrá cobrar una comisión máxima por originación de hasta el 3% del monto de la hipoteca inicial, o hasta el 2% del monto de la hipoteca inicial y hasta el 1% del préstamo HBA. Esta comisión por originación es adicional a las comisiones habituales del préstamo hipotecario inicial (como comisiones de procesamiento, suscripción, tarifas documentales, etc.). A excepción de la comisión del 1% en el préstamo HBA, el prestamista principal no podrá cobrar ninguna otra comisión sobre el préstamo HBA, salvo las tarifas de registro y los impuestos de transferencia.
- Se deben utilizar las tasas de interés del mercado vigente según la política crediticia 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 del premio 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.

- Acuerdo de compra ejecutado con todos los anexos e instrucciones de fideicomiso.
- Informe de tasación que respalde el precio de compra y el valor tasado, con un análisis reciente de propiedades comparables en el vecindario de la propiedad en cuestión (es decir, propiedades comparables o "comps").
- 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 del premio HBA se haya calculado correctamente.
- Revisión de la solicitud de préstamo para verificar las restricciones sobre activos líquidos, incluidos los fondeos de regalo de miembros de la familia y las contribuciones del solicitante.
- El monto de la adjudicación es adecuado para que la propiedad sea accesible y no representa un subsidio excesivo, considerando el DOB, el índice DTI y el nivel de ingresos del hogar del solicitante.
- La hipoteca principal tiene una tasa fija con un plazo máximo de treinta (30) años.
- Los impuestos y seguros proyectados son promedio para la zona geográfica correspondiente.
- Verificación de que la propiedad no está ubicada en una zona de riesgo especial de inundación (SHFA, por sus siglas en inglés).

[Productos y herramientas | FEMA.gov o informe NHD específico para la propiedad en cuestión.](#)

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 adjudicación. 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 requiere que todas las propiedades adquiridas con fondos de HBA cuenten con un seguro de propietario. 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 (deben ser iguales o anteriores a la fecha de financiación).
- Monto de la prima.
- Cobertura de la vivienda.

- Monto del deducible.

Nota: HUD requiere que la propiedad no se ubique en una Zona de Riesgo por Inundación Especial (SHFA), según la [herramienta de Análisis y Planificación de Resiliencia \(RAPT\) | FEMA.gov \[fema.gov\]](#), o como se verifique en el informe de Divulgación de Riesgos Naturales.

Cobertura HO-3 para Viviendas Unifamiliares:

La póliza de seguro de propietario HO-3 es una combinación de una póliza de "perjuicios abiertos" y una póliza de "perjuicios nombrados". Se considera una combinación porque cubre la vivienda principal y otras estructuras en base a los perjuicios abiertos, y los bienes personales solo con base en los perjuicios nombrados. Esta póliza también cubrirá la responsabilidad personal y los 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 debe cubrir el monto total del Primer Préstamo Hipotecario y el Préstamo HBA combinados, o la póliza de seguro debe proporcionar cobertura por el 100 por ciento del costo de reposición en caso de pérdida. Todas las pólizas deben incluir una cláusula de renuncia de 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 cinco (5) por ciento 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 un *Disclosure 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 Evidencias deben incluir el nombre del Proyecto (aplica para Condominios), el nombre del Prestatario como asegurado principal, el Número de Contrato de HCD o el número del Préstamo HBA, y la dirección de la propiedad. El HCD, sus oficiales, agentes, empleados, directores y designados deberán ser adicionales asegurados según sus intereses puedan aparecer. *El HCD debe ser notificado con treinta (30) días de antelación sobre cualquier cambio, no 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 HBA)

Seguro de Condominio:

El Proyecto de Condominio donde se ubica la unidad individual debe estar asegurado conforme a los estándares de la FHA, así como a cualquier requisito estatal y local aplicable a los condominios.

Seguro Walls-In (HO-6):

- El Seguro Walls-In se refiere al seguro que cubre el interior de la unidad y los bienes personales dentro de la unidad.
- 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 coaseguro 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 Condominio con más de 20 Unidades, la Asociación de Condominio debe mantener un Seguro de Fidelidad para todos los oficiales, directores y empleados de la Asociación de Condominio, así como para todas las personas encargadas o responsables de los fondos administrados por la Asociación de Condominio.
- La cobertura del seguro debe ser al menos el mayor de los siguientes montos:
  - Tres meses de evaluaciones agregadas (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 del Programa 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 fideicomiso y anualmente durante el período 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 la adjudicación
- Cálculo de 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](mailto: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 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 sesenta (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 de HCD, y por ende de sus contratistas y beneficiarios, cumplir plenamente con los requisitos de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés), la Ley de Rehabilitación de 1973, la Ley de Empleo y Vivienda Justos de California (FEHA, por sus siglas en inglés) y las leyes federales y estatales 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  
651 Bannon Street, Suite 400  
Sacramento, CA 95811  
Correo electrónico: [EEO@hcd.ca.gov](mailto:EEO@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 cada uno de 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 HBA no permitirá que un Prestatario tenga más de una propiedad como Residencia Principal, ni que utilice la asistencia HBA como un medio para adquirir propiedades de inversión, incluso si la Propiedad Sujeta es la única que posee el Prestatario o los coprestatarios.

Durante la revisión anual, el Subreceptor también deberá realizar el seguimiento y

mantener la documentación que muestre las partes condonables y restantes del Préstamo HBA en cada fecha de aniversario. Si el Prestatario no está en incumplimiento en la fecha del aniversario, el saldo principal pendiente del pagaré se reducirá en un 20 por ciento cada año, conforme a la Sección 9.3 (Política de Recaptura), hasta que se cumpla el requisito de ocupación durante 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 HBA.

El Subreceptor continuará monitoreando todos los préstamos cerrados durante un período de cinco (5) años, y siempre que el Prestatario no esté en incumplimiento, la última (quinta) revisión anual resultará en la condonación total del Préstamo HBA. Tras la finalización exitosa de la última revisión de monitoreo, el Subreceptor deberá preparar la liberación del gravamen 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 recuperación

El Subreceptor debe procesar y hacer un seguimiento de todos los fondos recapturados provenientes de cualquier fuente relacionada con una propiedad gravada por un Préstamo HBA y reutilizar esos fondos para nuevas adquisiciones hasta la fecha final de aceptación de solicitudes del Programa (21 de octubre de 2026). El Subreceptor debe presentar informes mensuales sobre los fondos recapturados, y todos los fondos excedentes no utilizados al final del plazo de gastos del Fondo de Actividades (30 de mayo de 2027) deberán ser devueltos a HCD.

Para proteger la inversión de CDBG-DR en la propiedad, HCD requiere que se registre una Escritura de Fideicomiso que garantice el Pagaré en todas las propiedades adquiridas con el Préstamo HBA. La Escritura de Fideicomiso permanecerá en vigor durante un período de cinco años a partir de la fecha de compra, exigiendo al Prestatario que ocupe la Propiedad Sujeta como su Residencia Principal. La Escritura de Fideicomiso se presentará en la Oficina del Registro de la Propiedad del condado

correspondiente donde se ubique la Propiedad Sujeta. La propiedad no podrá ser utilizada como segunda vivienda ni ser convertida en 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 adjudicación que debe ser recapturado en el momento de incumplimiento o venta.

#### **Tabla de Prorrateo de Recaptura**

<b>Número de meses</b>	<b>Monto de Recaptura</b>
1-12	100% del monto de la adjudicación
13-24	80% del monto de la adjudicación
25-36	60% del monto de la adjudicación
37-48	40% del monto de la adjudicación
49-60	20% del monto de la adjudicación

#### **9.4 Excepciones permitidas para la recuperación de fondos 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 del 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 a los miembros de las fuerzas armadas en servicio activo. Si el Prestatario desea vender la propiedad debido a la reubicación, no se aplicará la exención y los fondos prorrateados del 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 del 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 sueldo
- Formularios W-2
- Declaraciones de impuestos
- Extractos bancarios
- Extractos de tarjetas de crédito
- Facturas de servicios públicos o de seguros de un miembro del Hogar para verificar que su Residencia Principal es la Propiedad Sujeta.

## **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 del HBA si se realiza una refinanciación con cambios en la tasa y los términos, sujeta a las limitaciones y requisitos del administrador principal. El préstamo del HBA debe permanecer en la misma posición de gravamen que tenía antes de la subrogación. 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 del HBA según el cuadro de recaptura mencionado anteriormente.

El Prestatario puede verse obligado a reembolsar total o parcialmente el préstamo del HBA por las siguientes razones, entre otras:

- Proporcionar información falsa o engañosa al Programa.
- No divulgar la recepción de otra asistencia de la SBA, FEMA o entidades sin fines de lucro que afecten el DOB y el cálculo final de la adjudicación

## 9.5 Refinanciamiento, subordinación y pagos

Si un Prestatario necesita refinanciar el Primer Préstamo durante el período de monitoreo de cinco años, el Subreceptor debe preparar y procesar un acuerdo de subordinación y verificar que los nuevos términos del 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 pagar el préstamo del HBA durante el período de monitoreo de cinco años, el Subreceptor debe preparar la demanda de pago según el cuadro de prorrateo de recaptura mencionado anteriormente. Todos los fondos recapturados deberán ser procesados por el Subreceptor conforme a la sección 9.3 mencionada arriba.

## 10. Cierre del programa

El cierre del Programa 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:

- Todas las actividades elegibles se han completado.
- 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.
- Todos los requisitos de reporte se han completado y enviado (excepto el informe final que se presenta durante el proceso de cierre, si corresponde).
- Se han cumplido todas las condiciones especiales del Programa.
- 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

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. Dado que el Subreceptor y sus prestamistas contratados reciben aplicaciones directas de propietarios de viviendas que solicitan asistencia, el Subreceptor y sus prestamistas contratados mantienen información PII durante la duración del Proyecto en su SoR.

Si los registros que contienen PII están sujetos a solicitudes bajo la FOIA o la PRA de California, dichos registros solo se liberarán de acuerdo con la ley estatal y federal. 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 PII 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 cinco 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 su solicitud según lo solicite el Estado, sus representantes o agentes, HUD, la Oficina del Inspector General de HUD (HUD OIG), 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

HCD sigue políticas y procedimientos para cumplir con los requisitos de AFFH (Asegurar la Igualdad de Oportunidades de Vivienda) durante la planificación y ejecución 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.

Se puede acceder al folleto de vivienda justa del HUD en:

[https://www.hud.gov/sites/documents/FHEO\\_BOOKLET\\_ENG.PDF](https://www.hud.gov/sites/documents/FHEO_BOOKLET_ENG.PDF)

## 12. Proyecciones y Resultados del Programa

### **Proyecciones de Gastos y Resultados del Programa**

La Sección III.A.2.C del Aviso Universal de CDBG-DR requiere que el Departamento, como parte del desarrollo de políticas y procedimientos específicos del programa, elabore proyecciones de gastos y resultados para cada trimestre de la subvención. Estas deben publicarse en el sitio web público del Departamento para garantizar transparencia y permitir el seguimiento público del desempeño. Esto permite a HUD y al público comparar los gastos y resultados reales con las proyecciones. Las proyecciones de gastos y resultados del Programa serán revisadas y ajustadas según sea necesario cuando una Enmienda al Plan de Acción revise los presupuestos del programa, las asignaciones y/o los resultados esperados. Las proyecciones de gastos y resultados se encuentran en el sitio web del Departamento en el siguiente enlace:

<https://www.hcd.ca.gov/funding/dr/dashboard-and-reporting/hud-reports>

HCD comparará los gastos y resultados reales logrados como parte del informe trimestral de desempeño con las proyecciones de gastos y resultados de cada programa para monitorear el desempeño de la subvención y la adherencia a los plazos de gasto. Estos informes trimestrales de desempeño están disponibles en el sitio web del Departamento en el siguiente enlace:

<https://www.hcd.ca.gov/funding/dr/dashboard-and-reporting/hud-reports>