

Estado de California

Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario División de Asistencia Financiera Federal



Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario y Recuperación ante Desastres (CDBG-DR) Programa de Asistencia para Compradores de Vivienda de ReCoverCA Políticas y procedimientos

Descripción general

Objetivo:	Establecer las políticas y procedimientos para la administración del Programa de Asistencia para Compradores de Vivienda (DR-HBA, por sus siglas en inglés) de ReCoverCA
Se aplica a:	Todos los empleados del HCD, las personas y organizaciones que representan al HCD mientras administran el programa DR-HBA
Versión:	Versión 1.0
Cancela	Ninguno

Política sobre versiones

El historial de versiones se muestra en el siguiente cuadro (sección del historial de versiones), con anotaciones sobre los cambios de versión. Asimismo, en el cuadro se muestran las fechas de cada publicación.

Las modificaciones sustanciales en este documento que reflejen un cambio de política tendrán como resultado la publicación de una nueva versión. Las modificaciones futuras de la política darán lugar a una revisión adicional y a la publicación de un nuevo número de versión principal.

Las modificaciones no sustanciales, como una redacción menor y la edición o aclaración de la política existente que no afecten a la interpretación o aplicabilidad de la política, se incluirán en actualizaciones de versiones menores denotadas por un incremento numérico secuencial detrás del número de versión principal. Dichas modificaciones tendrán como resultado a un número de versión como 2.1, 2.2, etc.

Historial de versiones

Número de versión	Fecha de revisión	Revisiones clave
v1	6-10-2024	Final

Índice

Página	1
Política sobre versiones	2
Historial de versiones	3
Índice.....	4
1. Definiciones.....	7
2. Antecedentes y resumen del programa	15
2.1 Objetivo Nacional.....	16
3. Descripción del programa	16
3.1 Roles y responsabilidades.....	16
3.1.1 HUD.....	16
3.1.2 HCD.....	16
3.1.3 Receptor secundario	16
3.2 Condados elegibles.....	17
3.3 Resumen de la asistencia	17
3.4 Marketing del Programa.....	18
3.5 Accesibilidad del programa	21
3.6 Confidencialidad de la información del Solicitante	21
3.7 Mantenimiento de la lista de espera.....	21
3.8 Descripción general del proceso	23
3.9 Línea de tiempo propuesta	24
3.10 Información de contacto del Programa	24
4. Requisitos de elegibilidad para el programa	25
4.1 Elegibilidad general.....	25
4.1.1 Vínculo con el desastre	25
4.1.2 Criterios de elegibilidad umbral.....	25
4.1.3 Documentación de identificación requerida	25
4.2 Requisitos de elegibilidad del Solicitante	26
4.2.1 Residencia principal y propiedad	26

4.2.2 Elegibilidad de ingresos.....	27
4.2.3 Requisito de activos para el Anticipo.....	27
4.3 Requisitos de elegibilidad de la propiedad	27
4.3.1 Ubicación geográfica.....	27
4.3.2 Tipos de propiedades elegibles.....	27
4.3.3 Tipos de propiedades no elegibles.....	28
4.3.4 Tamaño del hogar	28
4.3.5 Estándares mínimos de la propiedad (MPS).....	29
4.3.6 Pintura a base de plomo	31
4.4 Propietario Registrado.....	31
4.5 Revisión ambiental.....	32
4.6 Actividades elegibles.....	32
4.7 Actividades no elegibles.....	32
5. Administración del programa	33
5.1 Extensión y marketing.....	33
5.2 Selección previa.....	34
5.3 Procesamiento de solicitudes.....	34
5.4 Revisión de duplicación de beneficios.....	34
5.5 Ingresos	35
5.5.1 Límite máximo de ingresos	35
5.5.2 Verificación de ingresos	35
5.6 Requisitos de asesoramiento de vivienda	37
5.7 Carta de compromiso.....	37
5.8 Aprobación de crédito del prestamista	38
6. Búsqueda de propiedad.....	38
6.1 Presentar ofertas.....	38
7. Proceso de prestamista hipotecario.....	38
7.1 Requisitos del primer préstamo.....	38
7.2 Primer hipoteca no elegible.....	39
7.3 Instituciones prestamistas participantes	39
7.3.1 Préstamos antidepredadores.....	40
7.4 Revisión final y paquete de cumplimiento de asequibilidad.....	41

7.4.1 Revisión de supervisión por parte de HCD	42
7.5. Seguro de propietario de vivienda.....	42
7.6 Proceso de cierre	46
8. Apelaciones, quejas y reclamos	46
8.1 Apelaciones del programa.....	46
8.1.1 Proceso de revisión de apelaciones	47
8.2 Sección 504 Coordinación de quejas y reclamos.....	47
9. Monitoreo y cumplimiento y cierre	48
9.1. Responsabilidades.....	49
9.2. Titularidad y ocupación.....	50
9.3. Política de recuperación.....	50
9.4. Excepciones permitidas para la recuperación de fondos de HBA.....	51
9.5. Refinanciamiento, subordinación y pagos	52
10 Cierre del Programa.....	52
11 Manejo de los registros	53
11.1 información de identificación personal (PII).....	53
11.2 Seguridad de los archivos	53
11.3 Retención de registros	54
11.3.1 Archivos del Solicitante.....	54
11.4 Vivienda Justa / Derechos Civiles	54

1. Definiciones

Acceso y necesidades funcionales: una población de personas que pueden tener necesidades adicionales antes, durante y después de un incidente en áreas funcionales, lo que incluye, entre otros, el mantenimiento de la independencia y la comunicación.

Promover afirmativamente la vivienda pública (AFFH): AFFH es un requisito jurídico para que las agencias federales y los beneficiarios de subvenciones federales promuevan los fines de la Ley de Vivienda Justa. La norma AFFH del HUD brinda un enfoque de planificación eficaz para ayudar a los participantes del Programa en la adopción de medidas significativas para superar las pautas históricas de segregación, promover la elección de una vivienda justa y fomentar comunidades inclusivas libres de discriminación. Además, el Programa respeta las normas AFFH de California según corresponda en función de los artículos 65583 y 65583.2 del Código Gubernamental de California; y la División 1 del Título 2, Capítulo 15 a partir del artículo 8899.50.

Solicitante: persona cuya residencia principal estaba en la Zona de Gravedad de Peligro Alto o Muy Alto de Incendio en un condado MID afectado por desastres declarados federalmente elegibles del 2018 o el 2020.

Ingreso Medio del Área (AMI): límites anuales calculados en función de los ingresos medios de un Grupo Familiar estimados por el HUD, con ajustes según el tamaño del Grupo Familiar utilizados para demostrar los beneficiarios con ingresos bajos a moderados en los Programas.

Porcentaje de deuda: porcentaje total de la deuda con respecto a los ingresos una vez incluidas todas las deudas y los gastos de vivienda.

Prestatario: solicitante al que se le aprueba un préstamo.

Departamento de Silvicultura y Protección contra Incendios de California (CAL FIRE): departamento responsable de la protección contra incendios en California, así como de otros servicios de emergencia en 36 de los 58 condados del Estado.

Ley de Calidad Medioambiental de California (CEQA): exige que las agencias gubernamentales estatales y locales informen a los responsables de la toma de decisiones y al público sobre las posibles repercusiones medioambientales de los proyectos propuestos, y reducirlas en la medida de lo posible.

Oficina de Preservación Histórica del Estado de California (OHP): responsable de la administración de programas de preservación histórica exigidos federal y estatalmente para fomentar la identificación, evaluación, registro y protección de recursos arqueológicos e históricos irremplazables, bajo la dirección del Funcionario Estatal de Preservación Histórica (SHPO), designado por el gobernador, y la Comisión Estatal de Recursos Históricos.

Gastos de cierre: gastos ordinarios y razonables por encima del precio de la propiedad, contraídos por compradores y vendedores al ceder la titularidad de una propiedad y completar el cierre de un préstamo hipotecario.

Discapacidad: a los efectos del Programa, conforme a la legislación federal en virtud de la Ley de Seguridad Social, en su forma enmendada, Título 42 del U.S.C, artículo 423(d), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, en su forma enmendada, Título 42 del U.S.C, artículo 12102(1)-(3), y de acuerdo con las normas del HUD en el Título 24 del C.F.R., artículos 5.403, 891.505.

Sistema de Presentación de Informes de Subvenciones de Recuperación ante Desastres (DRGR): la Oficina de Desarrollo y Planificación Comunitaria del HUD desarrolló el sistema de Presentación de Informes de Subvenciones de Recuperación ante Desastres para el Programa de Recuperación ante Desastres de la CDBG y otras asignaciones especiales. El personal del HUD utiliza los datos del sistema para revisar actividades financiadas por estos Programas y para enviar al Congreso los informes trimestrales que se exigen.

Anticipo: la diferencia entre el precio de venta o el valor estimado de la propiedad y el importe de la primera hipoteca, el menor de los dos.

DR-4382: Incendios en Carr y Complejo Mendocino (Incendios forestales y fuertes vientos en California). Período del incidente comprendido entre el 23 de julio de 2018 y el 19 de septiembre de 2018; desastre grave declarado el 4 de agosto de 2018. Condados designados: Shasta y Lake.

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

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

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

Duplicación de Beneficios (DOB): La Ley de Alivio de Emergencia y Asistencia en Casos de Desastre Robert T. Stafford (Ley Stafford) prohíbe a cualquier persona, interés comercial u otra entidad recibir asistencia financiera de la Recuperación ante Desastres de la CDBG con respecto a cualquier parte de una pérdida consecuencia de un desastre grave en relación con la cual haya recibido asistencia financiera de conformidad con cualquier otro programa, de un seguro o de cualquier otra fuente. La duplicación de beneficios ocurre cuando un Solicitante recibe asistencia financiera de varias fuentes y el importe total de la asistencia supera la necesidad elegible restante para un fin de recuperación específico.

Condados elegibles / condados afectados: las áreas MID de 2018 son los condados de Shasta, Lake, Butte y Los Ángeles, según se definen en las Notificaciones del Registro Federal que rigen los créditos que financian este

Programa desde los desastres DR-4382 y DR-4407.

Las áreas MID de 2020 son los condados de Butte, Fresno, Napa, Santa Cruz, Los Ángeles, Shasta, Siskiyou, Solano y Sonoma, según se definen en las Notificaciones del Registro Federal que rigen los créditos que financian este Programa desde los desastres DR-4558 y DR-4569.

Agencia de Protección Ambiental (EPA): la Agencia de Protección Ambiental de Estados Unidos protege a las personas y al medioambiente de riesgos significativos para la salud, patrocina, investiga y elabora y aplica la normativa medioambiental.

Revisión ambiental: todos los proyectos cualificados deben someterse a un proceso de Revisión Ambiental. Este proceso garantiza que las actividades cumplan con la Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA) y otras leyes ambientales estatales y federales aplicables.

Depósito en garantía: cuenta mantenida por un tercero en la que se depositan los fondos del Programa, del Solicitante y del Prestamista Hipotecario, que luego se transfieren al Vendedor en el momento del cierre.

Exclusiones: asistencia recibida por un Solicitante, que no constituirá la duplicación de beneficios, denominada no duplicativa o compensatoria.

Ley de Vivienda Justa: la Ley de Vivienda Justa de 1968, Título 42 del U.S.C., artículos 3601-3619, prohíbe la discriminación contra las clases protegidas de personas en la venta o el alquiler de viviendas, en la prestación de asistencia para la vivienda, u otras actividades relacionadas con la vivienda. La Ley exige a los beneficiarios del HUD y sus Receptores Secundarios tomar medidas razonables para garantizar un acceso significativo a sus programas y actividades para las clases protegidas. La Ley también exige que el HUD y los participantes del programa fomenten afirmativamente los efectos de la FHA.

Registro Federal: boletín oficial del gobierno federal de los Estados Unidos que contiene las normas de agencias gubernamentales, propuestas de normas y avisos públicos. Se emite una Notificación del Registro Federal (FRN) por cada desastre financiado por la CDBG-DR. La FRN detalla las normas que se aplican a cada crédito de financiación para desastres.

Zonas de riesgo de incendio (FHSZ): áreas geográficas designadas en función de los Códigos Estatales. Las FHSZ reciben un nivel de peligro de incendio basado en los factores que influyen en la probabilidad y el comportamiento del fuego. Los factores considerados para determinar las FHSZ son el clima, el historial de incendios, combustible existente y potencial (vegetación natural), longitud prevista de las llamas, brasas volantes, terreno, topografía y condiciones meteorológicas típicas de los incendios en la zona.

Consultar también **los códigos edicios del Área Interfaz Urbano-Forestal (WUI)** que se definen a continuación.

Mapas de las zonas de riesgo de incendio: mapas de designación de zonas de incendio de CAL FIRE que pueden consultarse aquí [Visor de zonas de riesgo de incendio \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)

Llanura aluvial: la FEMA denomina las llanuras aluviales como zonas geográficas supeditadas a distintos niveles de riesgo de inundación. Cada zona refleja la gravedad o tipo de inundación en cada área.

- 3 “Llanura aluvial de 100 años”: la zona geográfica definida por la FEMA con una probabilidad del 1% de ser inundada en un año determinado.
- 4 “Llanura aluvial de 500 años”: la zona geográfica definida por la FEMA con una probabilidad del 0.2% de ser inundada en un año determinado.

Porcentaje principal: porcentaje total de deuda sobre ingresos después de los gastos de vivienda, incluidos el pago de la hipoteca (principal e intereses), el pago del seguro hipotecario, las cuotas de la asociación de propietarios, los impuestos inmobiliarios y las primas de los seguros contra riesgos e inundaciones.

Estándares de construcción ecológica: pautas para crear estructuras y utilizar procesos que sean responsables con el medioambiente y eficientes en el uso de los recursos durante todo el ciclo de vida de un edificio, desde el emplazamiento hasta el diseño, la compra, el funcionamiento, el mantenimiento, la renovación y la demolición. El objetivo de los estándares de construcción ecológica es hacer uso de la tierra, los materiales, la energía y el agua de manera eficiente, a la vez que se genera un mínimo de residuos y se proporciona un ambiente interior saludable para los ocupantes.

GSFA: Golden State Finance Authority es Receptor Secundario 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 mediante la subvención CDBG-DR del HUD.

HCD: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California

Área de Gravedad de Peligro Alto o Muy Alto de Incendio: áreas definidas por el [Visor de áreas de gravedad de peligro alto muy alto de incendio \(arcgis.com\)](https://arcgis.com) publicado recientemente por CAL FIRE. Consultar también las Zonas de riesgo de incendio (FHSZ).

HUD (Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de Estados Unidos): agencia federal que brinda varios recursos que pueden ayudar al gobierno local y estatal y a otros departamentos, agencias u organizaciones financiados por el HUD preparan para los desastres y para recuperarse de ellos. En caso de algunos desastres declarados por el Presidente, el Congreso podrá consignar un crédito a través del Programa CDBG-DR, que brinda financiación a entidades estatales, tribales y locales para Programas y proyectos de vivienda, desarrollo económico, infraestructura, servicios públicos, planificación, resiliencia y mitigación.

Grupo Familiar: se define como todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de la relación entre ellos.

Incentivo de vivienda: importe determinado por el Programa a tu entera discreción, tras completar un proceso de suscripción de la asequibilidad, que puede utilizarse para aumentar el importe de la subvención de HBA hasta el límite máximo. según

sea necesario para ayudar al Solicitante a adquirir una vivienda de sustitución del tipo Decente, Seguro y Sanitario (DSS) y seguir cumpliendo las normas de asequibilidad según las políticas del Programa. El total del Anticipo más el 5% del primer préstamo para cubrir el Gasto de cierre no superará el límite máximo de \$350,000.

Incapacidad: cuando alguien no “comprende”, "no está en su sano juicio" o "padece deficiencias mentales tan importantes que carece de capacidad jurídica" para cuidarse y tomar decisiones adecuadas.

Dominio Limitado del Inglés (LEP): una designación para personas que no pueden comunicarse efectivamente en inglés porque su idioma principal no es el inglés y no han desarrollado fluidez en este idioma. Las personas con LEP pueden tener dificultad para hablar o leer en inglés y se benefician de intérpretes que traducirán del y a su idioma principal. También es posible que las personas con LEP necesiten que se traduzcan los documentos en inglés a su lengua principal para que la persona entienda el contenido importante relacionado con la salud y los servicios humanos.

Viviendas con ingresos bajos y moderados (LMI): una vivienda es de ingresos bajos y moderados si los ingresos del Grupo Familiar (incluidos los ingresos derivados de activos) son iguales o inferiores al 80% de los ingresos medios del área. La totalidad del ingreso se basa en los límites del Ingreso Medio del Área que el HUD establece anualmente para cada condado o área estadística metropolitana.

Objetivo nacional de ingresos bajos y moderados: actividades que benefician a los Grupos Familiares con ingresos que no superan el 80 por ciento del Ingreso Medio del Área:

Muy bajos: Los ingresos anuales del Grupo Familiar ascienden hasta el 30% del Ingreso Medio del Área, según lo determinado por el HUD, ajustados al tamaño del Grupo Familiar

Bajos: Los ingresos anuales del Grupo Familiar están entre el 31% y el 50% del Ingreso Medio del Área, según lo determinado por el HUD, ajustados al tamaño del Grupo Familiar.

Moderados: Los ingresos anuales del Grupo Familiar están entre el 51% y el 80% del Ingreso Medio del Área, según lo determinado por el HUD, ajustados al tamaño del Grupo Familiar.

Unidad de vivienda prefabricada (MHU): también conocida como Vivienda Prefabricada según el Título 24 del C.F.R., parte 3280. Una Vivienda Prefabricada es una estructura transportable en una o varias secciones que, en el modo de desplazamiento, tiene una anchura igual o superior a ochos pies, una longitud igual o superior a cuarenta pies o cuando se monta en el lugar, tiene como mínimo 320 pies cuadrados, y que está construida sobre un chasis permanente y está diseñada para ser utilizada como vivienda con o sin cimientos permanentes cuando está conectada a los servicios públicos requeridos, e incluye los sistemas de plomería, calefacción, aire acondicionado y electricidad que contiene. La estructura debe estar diseñada para que una sola familia la ocupe como residencia principal. Todas las

Viviendas Prefabricadas deben tener adjunta una Etiqueta de Certificación del HUD y cumplir con los requisitos del Código de Viviendas Prefabricadas del HUD, según lo establecido por la Ley Nacional de Normas de Seguridad y Construcción de Viviendas Prefabricadas y el Título 24 del C.F.R, partes 3280 & 3282. La MHU debe construirse de acuerdo con los códigos de construcción locales y regionales.

Vivienda modular: secciones de una vivienda empotrada en una fábrica para cumplir los códigos de construcción estatales, locales o regionales. Una vez montada, la unidad modular queda fijada de forma permanente a un emplazamiento.

Más afectadas y necesitadas (MID): áreas definidas por el HUD de mayor impacto de un desastre en las que debe gastarse el 80% de la financiación de la CDBG-DR.

Las áreas MID de 2018 son los condados de Shasta, Lake, Butte y Los Ángeles, según se definen en las Notificaciones del Registro Federal que rigen los créditos que financian este Programa desde los desastres DR-4382 y DR-4407.

Las áreas MID de 2020 son los condados de Butte, Fresno, Napa, Santa Cruz, Los Ángeles, Shasta, Siskiyou, Solano y Sonoma, según se definen en las Notificaciones del Registro Federal que rigen los créditos que financian este Programa desde los desastres DR-4558 y DR-4569.

Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA): establece un marco nacional amplio de protección ambiental. La política básica de la NEPA es garantizar que todas las ramas del gobierno consideren adecuadamente el ambiente antes de tomar cualquier acción federal fundamental que pueda afectar el ambiente significativamente.

Objetivo Nacional: la ley que autoriza el programa CDBG del HUD exige que cada actividad financiada, excepto las actividades de administración y planificación del programa, cumpla uno de los tres Objetivos Nacionales. Los tres Objetivos Nacionales son:

- Beneficiar a personas de ingresos bajos y moderados.
- Ayudar en la prevención o la eliminación de barrios pobres y deterioro urbano; y
- Satisfacer una necesidad originada de una urgencia específica (con frecuencia denominada "Necesidad Urgente").

Administración de Seguridad y Salud Ocupacional (OSHA): garantiza las condiciones laborales seguras y saludables para los trabajadores mediante el establecimiento y la aplicación de normas y la formación, divulgación, educación y asistencia.

Propietario-ocupante: persona que cumple los criterios de tener una participación en la propiedad de un inmueble y, al mismo tiempo, ocuparlo como residencia principal.

Unidad ocupada por el propietario: unidad de vivienda que cumple con los criterios de contar con una persona que tenga una participación en la propiedad de un inmueble y, al mismo tiempo, ocuparlo como residencia principal.

Información personal identificable (PII): información que puede utilizarse para distinguir o rastrear la identidad de una persona, como el nombre y el número de seguro social, únicamente, o combinada con otros datos personales e identificativos vinculados o vinculables a una persona concreta, como la fecha, el lugar de nacimiento, el apellido de soltera de la madre, etc.

PITI: capital, intereses, impuestos y seguros utilizados en el análisis de la relación entre la deuda hipotecaria y los ingresos.

Residencia principal: propiedad ocupada la mayoría del año y considerada el lugar de residencia permanente del Prestatario. No es una vivienda secundaria ni de vacaciones. Una persona puede tener solo una residencia principal en cualquier momento.

Exención del impuesto inmobiliario para propietarios de residencias principales: exención del impuesto inmobiliario concedida en función del inciso (k) del Artículo 3 de la Sección XIII de la Constitución de California por la que se establece una exención en el valor de cualquier propiedad poseída y ocupada como residencia principal del propietario.

Pagaré: documento vinculante entre el Prestatario y un prestamista en el que se establecen las condiciones del préstamo, como el importe del préstamo, el tipo de interés y el plan de pagos, con la promesa por escrito de pagar en el futuro.

Personas mayores: persona que tenga al menos 62 años en la fecha de solicitud del Programa.

Funcionario Estatal de Preservación Histórica (SHPO): responsable del funcionamiento y administración de la Oficina de Preservación Histórica, así como la planificación de la conservación a largo plazo.

Propiedad en Cuestión: propiedad propuesta que el Solicitante debe comprar en función de un contrato de compraventa con los fondos de la HBA.

Sistema de registro (SoR): Sistema digital del HCD que tramita, almacena o informa de toda la actividad del programa.

Revisión ambiental nivel I: evaluación amplia que abarca zonas geográficas o barrios a menudo con características medioambientales similares.

Revisión ambiental nivel II: evaluación de las condiciones específicas del lugar para determinar si la acción de compra propuesta tiene un impacto significativo sobre el medioambiente en función de los Temas de Revisión del Título 24 del C.F.R., parte 58.

Objetivo nacional de necesidad urgente: representa una necesidad urgente que existe porque las condiciones existentes suponen una amenaza grave e inmediata a la salud/el bienestar de la comunidad, son recientes o se volvieron urgentes recientemente (normalmente, en 18 meses) y el Receptor Secundario no puede financiar las actividades por cuenta propia debido a que no hay otras fuentes de financiamiento disponibles.

Área Interfaz Urbano-Forestal (WUI): área geográfica identificada por el estado

como “zona de riesgo de incendio” o denominada como de riesgo significativo de incendio forestal donde las estructuras y otros desarrollos humanos se encuentran o entremezclan con combustibles forestales o vegetales.

2. Antecedentes y resumen del programa

Como parte del Plan de Acción para la Recuperación ante Desastres del Estado para los desastres de 2018 y 2020, el HCD ha asignado aproximadamente \$28 millones para administrar el Programa de Asistencia para Compradores de Vivienda de ReCoverCA (“el Programa” o “DR-HBA”). Las repercusiones de los desastres pueden haber obligado a los propietarios a trasladarse temporalmente a otras zonas del estado para buscar vivienda, trabajo u otras necesidades. Además, es posible que muchos Grupos Familiares no puedan pagar la vivienda propia a largo plazo en su ubicación actual debido a los altos costos asociados con la reconstrucción, el mantenimiento y el seguro. Por ende, en colaboración con su Receptor Secundario, Golden State Finance Authority (GSFA), el Programa DR-HBA proporcionará un anticipo y otra asistencia en forma de préstamos condonables de hasta \$350,000 para propietarios e inquilinos de ingresos bajos y moderados, cuya residencia principal fue afectada por los desastres de 2018 o 2020 y se encontraba en una Zona de Gravedad de Peligro Alto o Muy Alto de Incendio en un condado Más Afectado y Necesitado (MID) para cubrir el déficit de financiación entre el importe de la primera hipoteca del Solicitante y el precio de compra de una nueva vivienda, permitiéndole trasladarse fuera de las áreas de alto riesgo de incendio (zona de peligro alto o muy alto de incendio).

Los objetivos primarios de DR-HBA son ayudar a las comunidades a recuperarse de los impactos de un desastre al proporcionar viviendas decentes y entornos de vida adecuados, y expandir las oportunidades económicas, principalmente para personas LMI. Además, el Programa busca aumentar el nivel de titularidad de viviendas entre los sobrevivientes de desastres afectados y contribuir a la asequibilidad y sustentabilidad de comunidades en todo el Estado.

Los solicitantes deben trabajar con un prestamista aprobado para la precalificación y reserva de fondos en el portal del Receptor Secundario. El prestamista determinará la elegibilidad y presentará un paquete de cumplimiento inicial al Receptor Secundario para que lo revise y emita una carta de compromiso. Para determinar el importe de la adjudicación, el Receptor Secundario completa una revisión de asequibilidad después de restar el importe de asistencia duplicada recibido por el propietario de vivienda.

Como condición de financiación, el propietario de vivienda debe cumplir con los requisitos del programa, lo que incluye mantener la titularidad y ocupación de la vivienda como su residencia principal durante un período de cinco (5) años después del cierre del depósito en garantía.

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

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

2.1 Objetivo Nacional

De acuerdo con 24 CFR 570.208 y el Artículo 104(b)(3) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCDA), todas las actividades financiadas por CDBG-DR deben cumplir con un Objetivo Nacional. Todas las actividades de DR-HBA deberán cumplir con el Objetivo Nacional de viviendas para personas de Ingresos Bajos a Moderados (LMI): sirviendo a Grupos Familiares beneficiarios que son LMI y personas cuyos ingresos son del 80 por ciento o menos del Ingreso Medio del Área (AMI) del HUD con base en el condado donde se ubicará la Propiedad en Cuestión.

3. Descripción del programa

3.1 Roles y responsabilidades

3.1.1 HUD

el HUD mantiene todas las reglas, normas y documentos federales relacionados con la asignación de la CDBG-DR al Estado de California. Las categorías de actividades son determinadas por el HUD (Artículo 105(a) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 8HCDA99 y están establecidas en las reglas y normas específicas a los fondos de la CDBG-DR asignados al estado de California para los desastres elegibles indicados en la Sección 4.2 a continuación. El HUD también es responsable del monitoreo y la supervisión de todos los Programas de la CDBG-DR ejecutados por el HCD.

3.1.2 HCD

La Sección de Viviendas Unifamiliares del HCD de la Sucursal de Recuperación ante Desastres en la División de Asistencia Financiera Federal es responsable del desarrollo del Programa DR-HBA y supervisa su implementación a nivel estatal.

El estado desempeñará directamente el Programa DR-HBA a través de un acuerdo de Receptor Secundario con la Golden State Finance Authority (GSFA), un Consejo Interagencial, entidad pública y agencia debidamente constituido. Como Receptor Secundario del HCD, GSFA proporcionará gestión e implementación del programa en su totalidad.

3.1.3. Receptor secundario

El Receptor Secundario, GSFA es responsable de la implementación del Programa, incluida la revisión de solicitudes, determinación de elegibilidad, determinación de asequibilidad, calificación para el primer préstamo, coordinación del cierre, monitoreo e informes. Además, los Receptores Secundarios proporcionarán servicios de gestión de casos para los Solicitantes a lo largo de todo el proceso, implementarán procesos internos de control de calidad para garantizar el cumplimiento y evitar fraudes, derroches y abuso, y hacer las veces de enlace entre Solicitantes de HBA y todas las partes incluidas en el proceso de compra (prestamista, profesionales de bienes raíces, depósito en garantía, título, agentes de seguros, etc.) según sea necesario.

Se asignarán a los Solicitantes asesores de préstamo y procesadores de los socios

prestamistas del Receptor Secundario, para que los apoyen durante el proceso de compra desde la presentación de la solicitud hasta el cierre. Además, el Receptor Secundario realizará un seguimiento del progreso del Solicitante del programa en el Sistema de Registros del Receptor Secundario. El Receptor Secundario también respaldará los esfuerzos de marketing y comunicación del Programa, garantizando que se ponga a disposición de los residentes afectados información vital sobre el Programa y alentando la participación en el Programa.

3.2 Condados elegibles

La elegibilidad para el programa se limita a residentes de los condados de California Más Afectados y Necesitados (MID) identificados por el HCD que son elegibles para recibir asistencia de vivienda a través de la Asistencia Individual de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA), de conformidad con las Declaraciones de Desastre Grave DR-4382 y DR-4407 de **2018**. Los condados elegibles para fondos de 2018 incluyen: **Butte, Lake, Los Ángeles y Shasta**.

La elegibilidad para el programa se limita a residentes de los condados de California Más Afectados y Necesitados (MID) identificados por el HCD que también son elegibles para recibir asistencia de vivienda a través de la Asistencia Individual de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA), de conformidad con las Declaraciones de Desastre Grave DR-4558 y DR-4569 de **2020**. Los condados elegibles para fondos de 2020 incluyen: **Butte, Fresno, Los Ángeles, Napa, Santa Cruz, Shasta, Siskiyou, Solano y Sonoma**.

3.3 Resumen de la asistencia

El Programa proporcionará asistencia en la forma de un segundo préstamo, que podrá perdonarse después del período de monitoreo de 5 años. La asistencia del programa HBA tiene la intención de cubrir el pago de enganche del Solicitante, los Costos de Cierre asociados con la compra, reducción de la tasa de interés con pago adicional de la tarifa según sea necesario para lograr la asequibilidad del programa, y en algunos casos, el programa ofrecerá un Incentivo de Vivienda adicional para mejorar la asequibilidad o aptitud de la vivienda de la adquisición propuesta.

El importe de asistencia (segundo préstamo) se aprobará para los Solicitantes calificados después de que GSFA haya completado la solicitud inicial y el proceso de cumplimiento, de conformidad con los requisitos del programa estipulados en la Sección 5.

La intención del programas de la HBA es cerrar la brecha de asequibilidad entre lo que podría pagar el Solicitante como primera hipoteca y el precio de compra de la propiedad, al realizar el pago de capital, intereses, impuestos y seguros (PITI) de la propiedad más todos los demás pagos mensuales de deuda que no superen el 45% de los ingresos brutos verificados de la Vivienda. El primer prestamista debe asegurarse de que el Solicitante reciba aprobación para el importe de préstamo máximo posible conforme a las pautas de evaluación de riesgo de primer préstamo, ya que esto afectará directamente el importe de la subvención de HBA.

El importe de la adjudicación de asistencia para compradores de vivienda estará basado en el precio de compra o el valor tasado, cual sea menor, luego se restará

el importe de préstamo por primera hipoteca, y luego de sumará el Costo de Cierre. El importe máximo de asistencia tiene un límite de \$350,000 por cada Solicitante elegible. El Solicitante debe contribuir el exceso de fondos de su propia fuente u otras fuentes aceptables al primer prestamista si los fondos requeridos para el cierre superan el importe combinado de la primera hipoteca y el importe de subvención con tope (Consulte la Situación 1 en la tabla a continuación). Cualquier fondo adicional que se requiera para el cierre estará basado en las pautas de evaluación de riesgo del primer prestamista.

Como se indica anteriormente, para que se apruebe cualquier compra, se debe cumplir con todos los requisitos del programa, incluida la relación máxima de deuda a ingresos y aprobación del primer préstamo.

Ejemplo de cálculo de adjudicaciones

	Situación 1	Situación 2	Situación 3
A. Precio de compra o valor tasado (cual sea inferior)	\$600,000	\$600,000	\$600,000
B. (-) Importe máximo de primer préstamo hipotecario	\$250,000	\$400,000	\$150,000
C. Pago de enganche requerido (a-b)	\$350,000	\$200,000	\$450,000
D. (+) Costo de cierre	\$15,000	\$15,000	\$9,000
E. Efectivo requerido para el cierre (c+d)	\$365,000	\$215,000	\$459,000
F. (-) Importe mayor entre DOB y aporte de activos líquidos requerido	\$35,000	\$0	\$40,000
G. Importe requerido para el cierre (e-f)	\$330,000	\$215,000	\$419,000
H. Importe máximo permisible para la subvención (Importe inferior entre la línea G o \$350K)	\$330,000	\$215,000	\$350,000
I. Aporte requerido del prestatario (e-h)	\$35,000	\$0	\$109,000

3.4 Marketing del Programa

El Receptor Secundario deberá asegurarse de que el público en las áreas elegibles sean conscientes del programa y los requisitos de participación en el programa. El programa está sujeto a leyes de vivienda justa, y el requisito general de Promover Afirmativamente la Igualdad de Vivienda como se define más arriba.

El Receptor Secundario que administra el Programa de la CDBG-DR está comprometido a fomentar afirmativamente la vivienda pública a través de políticas establecidas de marketing afirmativo. Los esfuerzos de marketing afirmativo para la

financiación de desastres incluirán lo siguiente:

- A. Se presentará un Plan de Marketing Afirmativo al HCD para su aprobación, en función de las normas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). El plan debe detallar las políticas y procedimientos sobre las actividades de vivienda. Los procedimientos cubren la divulgación de información, asistencia técnica a los Solicitantes, socios proveedores, requisitos de información y revisión del programa.

El objetivo es garantizar que las personas elegibles de todos los grupos raciales, étnicos, de origen nacional, religiosos, familiares, discapacitados, con "necesidades especiales", de género u otros grupos de población con menos probabilidades de presentar una solicitud:

- Sean plenamente informadas del programa y de los requisitos de propiedad
- Sean animadas a solicitar los fondos de subvención de HBA para comprar una vivienda
- Reciban la oportunidad de comprar una vivienda de su elección, supeditadas a las condiciones del programa HBA.

Estos elementos se incluirán a medida que se comercialice el Programa.

Además, en el trato con agentes inmobiliarios, prestamistas y otros profesionales del sector de la vivienda, el Programa exigirá al Receptor Secundario que informe de cualquier acción llevada a cabo por estos profesionales que sea discriminatoria por su intención o efecto.

- B. Se informará a los participantes del Programa sobre las oportunidades disponibles y los requisitos de apoyo a través de GSFA, consejeros, material impreso y electrónico, publicaciones, contacto directo, talleres/seminarios y mediante la colocación de folletos/pósteres en instalaciones públicas. Deberá hacerse hincapié en el éxito de la divulgación en las zonas con LMI y en las comunidades afectadas por el desastre.
- C. Además de la comercialización a través de los medios de comunicación disponibles, se harán esfuerzos para comercializar afirmativamente el Programa CDBG-DR de la siguiente manera:

- Anunciarse en medios de comunicación locales, incluidos periódicos y medios de radiodifusión, que ofrezcan un acceso exclusivo a personas consideradas miembros de una clase protegida en función de la Ley de Vivienda Justa. Incluir panfletos en facturas de servicios e impuestos y las oficinas de recursos del Condado que anuncien el Programa, cuando sea posible. Contactarse con organizaciones públicas o sin ánimo de lucro y asociaciones locales de agentes inmobiliarios y celebrar o asistir a reuniones comunitarias, cuando sea posible. Otras formas de divulgación adaptadas para llegar a la población elegible, si es necesario.
- Las solicitudes y formularios disponibles a través de contratistas del Receptor Secundario se ofrecerán en inglés y en otros idiomas predominantes en la región, de acuerdo con el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964,

Además, se hará todo lo posible para asistir a dichos Solicitantes en el proceso de solicitud. La información de marketing del programa disponible a través de la página web del Receptor Secundario estará disponible en inglés y español y se hará todo lo posible para remitir a los Solicitantes a contratistas del Receptor Secundario que apoyen otros idiomas predominantes en la región.

- Se tomarán medidas con el fin de que el Programa sea accesible para personas consideradas miembros de una clase protegida en función de la Ley de Vivienda Justa, cuando se celebren reuniones informativas presenciales, mediante la celebración de dichas reuniones en edificios que cumplan con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA), la prestación de asistencia en lengua de señas y asistencia especial a los discapacitados visuales cuando se solicite. Las reuniones informativas celebradas virtualmente se grabarán y estarán a disposición con subtítulos para las personas con problemas auditivos.
 - Se retendrá y estará a disposición del público que lo solicite la documentación de todas las medidas de marketing utilizadas, incluidas las copias de todos los anuncios y avisos.
- D. El Receptor Secundario deberá utilizar el logotipo de Vivienda Justa en la publicidad del Programa y, en general, informar al público sus derechos en virtud de las normas de la Ley de Vivienda Justa. El Receptor Secundario exigirá que los contratos del Receptor Secundario que tomen las solicitudes del programa utilicen el logotipo de Vivienda Justa en la publicidad del Programa, publiquen pósteres e información relacionada con Vivienda Justa y, en general, informen al público sus derechos en virtud de las normas de la Ley de Vivienda Justa.
- E. Será necesaria la evaluación de actividades de divulgación y solicitudes recibidas para determinar si la divulgación es exitosa y si las solicitudes que se reciben reflejan fielmente la diversidad socioeconómica y otras formas de diversidad demográfica identificadas en la Evaluación de Necesidades. La evaluación debe ser un proceso continuo y comenzar a más tardar un mes después de que el Receptor Secundario empiece a aceptar solicitudes. El Receptor Secundario debe revisar estos informes antes de que los contratistas del Receptor Secundario comiencen a calificar a los solicitantes, y posteriormente de forma periódica.
- F. La disponibilidad de los fondos del Programa se anunciará, como mínimo, en los siguientes medios: periódicos locales, medios de comunicación locales, organizaciones públicas o sin ánimo de lucro, reuniones comunitarias, otros grupos públicos. Otras formas de divulgación pueden incluir el uso de folletos en facturas de servicios públicos, boletines de iglesias, oficinas de recursos del condado y asociaciones locales de agentes inmobiliarios.

El Receptor Secundario evaluará las actividades de divulgación y las solicitudes recibidas para garantizar que el Programa esté a disposición de una población diversa.

3.5 Accesibilidad del programa

Además de sus requisitos de no discriminación y accesibilidad física, el Artículo 504 exige que el Programa de un beneficiario del HUD, visto en su totalidad, sea utilizable y accesible para las personas con discapacidad. Esta obligación se aplica al HCD, sus Receptores Secundarios y sus colaboradores. Esto incluye, pero es más amplia que, la obligación de proporcionar unidades accesibles de acuerdo con el Título 24 del CFR, 8.22 y 8.23. Esta obligación incluiría lo siguiente:

- Todas las actividades del programa, incluidas audiencias públicas, sesiones informativas para compradores de vivienda, sesiones de asesoramiento y reuniones, deben llevarse a cabo en lugares que sean accesibles para personas con discapacidad.
- La información sobre todos los programas y actividades debe difundirse de manera que sea accesible para las personas con discapacidad. Se deben utilizar ayudas auxiliares y sistemas de comunicación especiales para la extensión del programa, audiencias públicas relacionadas con programas de vivienda y otras actividades del programa.
- Todos los documentos del Programa que se publicarán en el sitio web de HCD deben cumplir con las [Pautas de Accesibilidad de Contenido Web 2.0 \(WCAG 2.0\)](#).

Se deben tomar medidas razonables para proporcionar información sobre unidades accesibles disponibles a personas con discapacidades elegibles. Los programas para compradores de viviendas no están obligados a producir unidades accesibles, excepto para trabajar con compradores de viviendas con necesidades de accesibilidad de acuerdo con la política de adaptaciones razonables y modificaciones razonables que se describe a continuación. La publicidad del programa debe reconocer que el programa funcionará con Grupos Familiares con necesidades de accesibilidad.

3.6 Confidencialidad de la información del Solicitante

HCD, sus Receptores Secundarios y sus socios observarán todos los requisitos de la Ley de Privacidad. El Receptor Secundario debe garantizar que existan procedimientos adecuados para recopilar y procesar la información del Solicitante, al tiempo que brinda garantías de que cualquier Información de Identificación Personal (PII) se maneja de manera adecuada y está suficientemente protegida. El Receptor Secundario y sus contratistas garantizan que cada usuario del sistema tenga derechos restringidos a funciones y módulos aprobados únicamente para su nivel de acceso en el Sistema de Registro. El Receptor Secundario y sus contratistas deberán firmar el Acuerdo de intercambio de datos en la forma proporcionada y aprobada por HCD. La autenticación multifactor es una característica que requiere más de una forma de autenticación para verificar la identidad del usuario para un inicio de sesión u otras transacciones para proteger los datos del usuario.

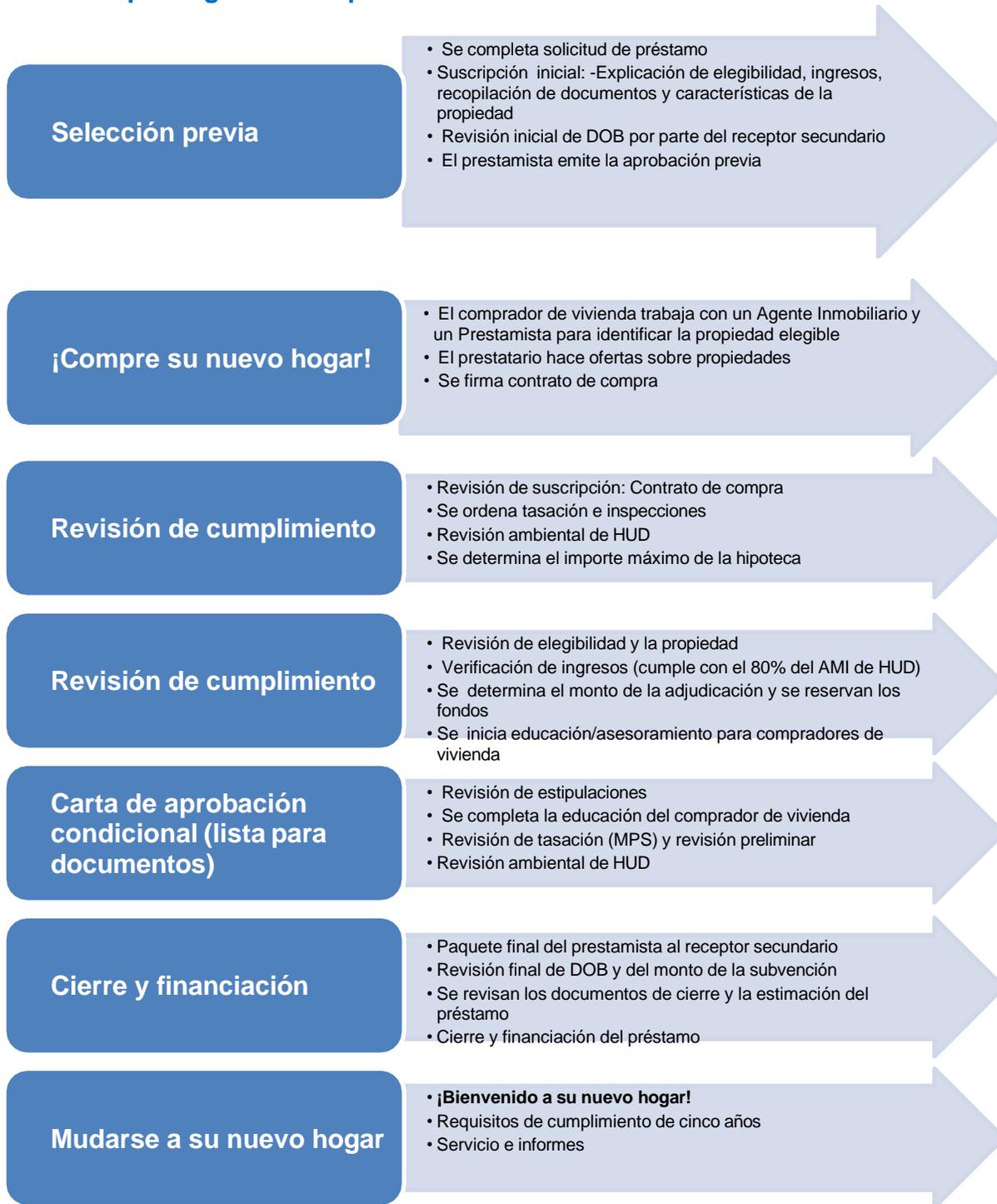
3.7 Mantenimiento de la lista de espera

Si la demanda de financiamiento del Programa excede la cantidad de financiamiento disponible, se mantiene una lista de espera hasta que se hayan desembolsado todos los fondos CDBG-DR y se haya cerrado el Programa. La lista de espera se mantendrá en orden cronológico de solicitud y se sortearán a los Solicitantes en orden cronológico para su procesamiento a medida que los fondos estén disponibles.

La colocación en la lista de espera no requiere que se certifiquen los ingresos ni que se cumplan otras pautas del programa por adelantado, ya que las calificaciones de ingresos deben estar actualizadas para brindar asistencia. La calificación para el programa se evaluará en el momento en que se seleccione al Solicitante de la lista de espera para su procesamiento.

Se utilizarán cartas, correos electrónicos o llamadas telefónicas a los Solicitantes con regularidad para determinar el interés continuo en permanecer en la lista de espera.

3.8 Descripción general del proceso



3.9 Línea de tiempo propuesta

Se prevé que el Programa se lance completamente en junio de 2024 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 subvención entre HUD y HCD), hasta que se gasten todos los fondos de HBA, o hasta que todos los propietarios de viviendas LMI elegibles para recibir asistencia hayan recibido asistencia, lo que ocurra primero.

3.10 Información de contacto del Programa

Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California
División de Asistencia Financiera Federal
Subdivisión de Vivienda para Recuperación de Desastres
Programa de Asistencia para Compradores de Vivienda
651 Bannon Street
Sacramento, Ca 95811
DisasterRecovery@hcd.ca.gov

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

4. Requisitos de elegibilidad para el programa

4.1 Elegibilidad general

4.1.1 Vínculo con el desastre.

A medida que el estado se recupera de los devastadores incendios de 2018 y 2020, el estado incluye HBA como parte de su cartera de programas de vivienda para satisfacer las necesidades de los propietarios e inquilinos afectados por desastres. El programa HBA está disponible para Grupos Familiares que vivían en una Zona de Gravedad de Peligro Alto o Muy Alto de Incendio en los Condados Más Afectados y Necesitados (MID) y que buscan reubicarse fuera de estas áreas de riesgo alto de incendio.

4.1.2 Criterios de elegibilidad umbral

Para ser elegible para postularse para el Programa HBA, los Solicitantes deben cumplir con los siguientes criterios mínimos:

- Ser ciudadano estadounidense o extranjero calificado.
- Cumplir con las restricciones de ingresos del Grupo Familiar que son iguales o inferiores al 80% del Ingreso Medio del Área del HUD para el condado en el que se ubicará la Propiedad en Cuestión, ajustado según el tamaño de la familia.
- Tener legalmente propiedad o alquiler, y ocupado como su única residencia principal, una vivienda legal (construcción convencional, casa móvil, casa prefabricada o vehículo recreativo) que estaba ubicada en uno de los condados elegibles bajo el programa HBA. La residencia principal en el momento del desastre tenía que haber estado en la Zona de Gravedad de Peligro Alto o Muy Alto de Incendio adoptada en el Área de Responsabilidad Estatal o en la Zona de Gravedad de Peligro Alto o Muy Alto de Incendio recomendada en el Área de Responsabilidad Local según lo dispuesto en [Mapas de las zonas de peligro de incendio de CalFIRE](#).
- No tener ningún interés de propiedad sobre ninguna otra vivienda inmobiliaria al momento de la solicitud de cierre. Sin embargo, los bienes inmuebles mantenidos en fideicomisos de inversión inmobiliaria, fideicomisos para beneficiar a un miembro de la familia con discapacidad donde el Solicitante no reside y los tiempos compartidos están excluidos y son aceptables.
- Tener autoridad legal para celebrar un acuerdo de subvención.

4.1.3 Documentación de identificación requerida

Todos los Solicitantes que califiquen para el Programa según los criterios mínimos deben presentar una de las siguientes documentaciones para verificar la identidad:

- Identificación con fotografía: licencia de conducir, identificación emitida por el gobierno o pasaporte para todos los Solicitantes y Cosolicitantes.
- El extranjero calificado también debe proporcionar una copia vigente de la

tarjeta de residente permanente (copia de frente y dorso)

4.2 Requisitos de elegibilidad del Solicitante

4.2.1 Residencia principal y propiedad

- La residencia principal al momento del desastre debe haber estado ubicada en una Zona de Gravedad de Peligro Alto o Muy Alto de Incendio en un Condado MID. Los siguientes documentos pueden considerarse aceptables para verificar la residencia principal y la ubicación en el momento del desastre:
 - Declaraciones de impuestos 1040 del IRS presentadas el año del desastre.
 - Exención del impuesto a la propiedad
 - Cartas de aprobación de préstamos por desastre de Asistencia Individual (IA) de FEMA o SBA
 - Tarjeta de registro de votantes con fecha anterior al incendio.
 - Es posible que se acepten otros documentos legales según el caso.
 - Inquilinos: copias de las facturas de servicios públicos del mes inmediatamente posterior al desastre a nombre del Solicitante para la dirección que figura en el contrato de arrendamiento/alquiler.
- Además de la documentación anterior, el Programa verificará que la residencia principal del Solicitante al momento del desastre no estuviera ubicada en una Zona de Gravedad de Peligro Alto o Muy Alto adoptada en el área de responsabilidad estatal o en la Zona de Gravedad de Peligro Alto o Muy Alto de Incendio recomendada en el Área de Responsabilidad Local utilizando [Mapas de las zonas de peligro de incendio de CalFIRE](#).
- Los Solicitantes que anteriormente fueron propietarios de viviendas deben proporcionar una copia de una divulgación de cierre final certificada que verifique que la propiedad afectada por el desastre se vendió para ser elegibles para el programa HBA.
- Solo se permiten copropietarios si ocuparán la vivienda como su Residencia Principal. Los ingresos de todos los copropietarios se incluirán para determinar si el Grupo Familiar califica según los requisitos de ingresos del programa HBA.
- Se aceptan Cosolicitantes en función del matrimonio y/o la incorporación de nuevos miembros adultos del Grupo Familiar, siempre que los ingresos de todos los miembros adultos del Grupo Familiar se incluyan al determinar la elegibilidad de ingresos. Sin embargo, el Solicitante o cualquier Cosolicitante no puede tener ningún interés de propiedad sobre ningún bien inmueble al

momento del cierre del depósito en garantía.

- No se permiten cofirmantes ni Coprestatarios no ocupantes.

El Programa se reserva el derecho, a su exclusivo criterio, de exigir que el Solicitante proporcione documentación adicional en cualquier momento durante el proceso de solicitud.

4.2.2 Elegibilidad de ingresos

El ingreso bruto anual del Grupo Familiar no puede exceder el Ingreso Medio del Área (AMI) de [HUD](#) ajustado por el tamaño de la familia en el condado en el que se ubicará la Propiedad en Cuestión.

4.2.3 Requisito de activos para el Anticipo

Todos los activos líquidos superiores a \$100,000 deben aportarse a la compra de la nueva vivienda. Se excluyen los siguientes tipos de activos:

- Fondos de retiro, 401K, ROTH, IRA individual, retiro y pensión 457 patrocinados por el empleador
- Fondos universitarios 529
- Cuenta de Ahorros para Atención Médica (HSA)
- Valor de rescate en pólizas de vida.
- Activos que generan ingresos y se utilizan para calificar para la primera hipoteca.

4.3 Requisitos de elegibilidad de la propiedad

4.3.1 Ubicación geográfica

Las propiedades elegibles para comprar con fondos de HBA deben estar ubicadas dentro del estado de California y no deben estar en Zona de Gravedad de Peligro Alto o Muy Alto de Incendio ni en canales de inundación como se define en [24CFR Parte 55](#) . Sin embargo, se permiten las propiedades ubicadas en zonas de inundación con una cobertura de seguro contra inundaciones adecuada y aceptable para el primer prestamista y están sujetas a 42 U.S.C. 4012a. Requisitos de cumplimiento y compra de seguros contra inundaciones y cuentas de depósito en garantía. (a) Importe y plazo de la cobertura. (b) Requisitos para los préstamos hipotecarios.

4.3.2 Tipos de propiedades elegibles

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

- Residencias unifamiliares
- Residencias unifamiliares con unidad de vivienda accesoria
- Propiedades en Desarrollo de Unidad Planificada (Planned Unit Development, PUD)
- Condominios aprobados por la agencia.
- Viviendas prefabricadas (de dos plantas, de una planta) fijadas sobre cimientos

permanentes (consulte las directrices del primer prestamista; pueden aplicarse restricciones CLTV)

- Viviendas nuevas 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 Zonas de Gravedad de Peligro Alto o Muy Alto de Incendio
- Propiedades donde la cobertura del seguro contra incendios solo está disponible en CA Fair Plan
- Unidades de vivienda multifamiliares (2 o más unidades)
- Segundas viviendas o propiedades de inversión
- Propiedades en construcción
- Arrendamientos, condohoteles o cooperativas
- Casas rodantes y viviendas prefabricadas sin cimientos permanentes
- Tiempos compartidos
- Terrenos baldíos

4.3.4 Tamaño del hogar

El Programa aplicará los siguientes estándares de ocupación, que establecen el número mínimo y máximo de dormitorios que puede tener la Propiedad en Cuestión en función del número de personas que compongan un Grupo Familiar:

Cantidad de personas	Cantidad mínima de dormitorios	Cantidad máxima de dormitorios
1	1	2
2	2	3
3	2	3
4	3	4
5	4	5
6 o más	4	5 o más

- Un (1) dormitorio para un miembro multigeneracional u otros adultos. Un Grupo Familiar multigeneracional es el conformado por tres o más generaciones padre-hijo; por ejemplo, el propietario, el hijo del propietario (ya sea biológico, hijastro o adoptado) y el padre o suegro y un nieto del propietario también pueden ser un Grupo Familiar multigeneracional.
- Un (1) dormitorio para ayudantes o cuidadores autorizados

Por lo general, no se requiere que más de dos personas ocupen un dormitorio. Además, se tendrán en cuenta las siguientes situaciones:

- Los cuidadores residentes, los niños en acogida y los niños temporalmente ausentes debido a su colocación en un hogar de acogida también se contabilizan a la hora de determinar el recuento del tamaño de la unidad.
- Los hijos adultos en servicio militar activo y los familiares en residencias

asistidas de forma permanente **no** se incluyen en el recuento de dormitorios.

Excepciones a los estándares de ocupación

- Al determinar el tamaño de vivienda correcto, el Programa HBA puede otorgar una excepción a los estándares establecidos si se determina que la excepción se justifica por edad, sexo, salud, discapacidad o relación de los miembros del Grupo Familiar u otras circunstancias personales. Los motivos pueden incluir la necesidad de un dormitorio adicional debido a una discapacidad o condiciones médicas (por ejemplo: para equipo médico). Las excepciones a los estándares de ocupación quedan a la entera discreción del HCD.

Documentos de verificación de ocupación

Los Solicitantes deben brindar documentación para el Programa a fin de verificar el tamaño actual del Grupo Familiar. La documentación aceptable incluye, entre otros:

- Declaración fiscal 1040 del IRS más reciente de todos los Prestatarios

Miembros del Grupo Familiar que no figuren como dependientes en las últimas declaraciones fiscales 1040 del IRS y que no estén obligados a presentar una declaración fiscal podrán aportar los siguientes documentos para comprobar que residen con los Prestatarios en su residencia actual. Los documentos deben contener el nombre del miembro del grupo familiar y la dirección de la propiedad del Prestatario:

- Copias de facturas de servicios públicos, facturas de seguros, cartas de concesión de ingresos, 1099 más recientes, recibos o W2 del año más reciente.

4.3.5 Estándares mínimos de la propiedad (MPS)

La Propiedad en Cuestión deberá cumplir con todos los requisitos aplicables aplicables del artículo Requisitos para Tasadores y Propiedades de las Hipotecas Anticipadas e Inversas del Título II publicada en el manual de política de vivienda unifamiliar de la FHA (HUD, 4000.1).

Las tasaciones deben notificarse de conformidad con los "Formularios y protocolos aceptables de notificación de tasaciones". Los Criterios de Aceptabilidad de la propiedad exigidos por el HUD incluyen los Requisitos Mínimos de la Propiedad (MPR) y los MPS de la FHA y establecen los requisitos para que los tasadores establezcan un valor estimado creíble para una Propiedad en Cuestión.

Estos criterios se aplican a las viviendas existentes y nuevas con un certificado de ocupación emitido antes de la fecha del contrato de compra. GSFA revisará la tasación para comprobar su exactitud e integridad y también:

- Determinará si la Propiedad en Cuestión cumple con los Criterios de Aceptabilidad de propiedad del HUD, incluidos los MPR/MPS del HUD, y podrá exigir inspecciones, certificaciones o reparaciones por parte de los

profesionales cualificados adecuados para demostrar el cumplimiento con estos criterios.

- Evaluará si la tasación cumple con los requisitos de los Protocolos de Valoración y Notificación del HUD, y cualquier requisito de tasación adicional específico de la Propiedad en Cuestión, y si cumple con todas las leyes federales, estatales y locales aplicables, incluida la Ley de Vivienda Justa y cualquier otra ley antidiscriminación federal, estatal o local.
- Determinará si la tasación brinda un análisis creíble de la comerciabilidad y el valor de la propiedad en cuestión. Determinará si el valor de mercado de la propiedad está suficientemente respaldado y si la propiedad servirá de garantía adecuada para la subvención y el primer préstamo.

Las propiedades ocupadas por un inquilino deben estar vacías en la fecha del contrato. El Receptor Secundario verificará en la tasación que el ocupante es el propietario registrado o que la Propiedad en Cuestión está vacía.

Las viviendas compradas con los fondos de la HBA deben aprobar las inspecciones de ocupación y otras inspecciones requeridas por la jurisdicción aplicable. Debe haber una inspección para confirmar que la vivienda se encuentra en condiciones decentes, seguras, higiénicas y conformes a los códigos, en caso de que el tasador detecte algún problema de salud y seguridad. El inspector debe ser una persona o entidad autorizada para llevar a cabo dichas inspecciones por la autoridad local competente y cumplir con las directrices de suscripción del primer prestamista. El comprador de vivienda debe ocupar la propiedad dentro de los 60 días posteriores al cierre.

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

1. La propiedad debe estar en un número de parcela de un solo tasador.
2. La propiedad debe estar libre de peligros y condiciones que representen un riesgo para la salud y la seguridad de los ocupantes o afecten de manera negativa la solidez estructural y el uso de la vivienda.
3. El sistema séptico (si está presente) debe estar funcional.
4. La propiedad debe estar libre de contaminantes del suelo.
5. No debe haber tanques de almacenamiento subterráneos.
6. El sitio debe drenar adecuadamente el agua fuera del perímetro de las paredes.
7. Debe contar con un suministro de agua aceptable y suficiente.
8. Debe tener eliminación segura y sanitaria de aguas residuales.
9. Informe de autorización de termitas de una empresa de termitas autorizada si las inspecciones revelan infestación.
10. La propiedad debe tener acceso seguro y adecuado para automóviles y peatones desde una calle pública o privada.
11. Presencia de condiciones defectuosas, incluidas, entre otras, mala construcción, fugas, deterioro (una propiedad con condiciones defectuosas se considera inaceptable hasta que se corrijan los defectos).
12. Ventilación natural y adecuada de áticos y huecos sanitarios

13. Los cimientos deben estar en buenas condiciones.
14. La propiedad debe tener suficiente acceso al hueco sanitario.
15. El techo debe estar en buenas condiciones y evitar el ingreso de humedad a la vivienda.
16. Los sistemas mecánicos deben ser seguros, protegidos de elementos destructivos, funcionales, duraderos y de buena calidad.
17. Las fuentes de calefacción deben ser seguras, funcionales y cumplir con los requisitos locales.
18. Debe haber electricidad disponible para la iluminación y cualquier equipo utilizado.
19. Peligros adicionales para la salud y la seguridad, incluidos, entre otros, ventanas rotas, puertas bloqueadas y escalones sin pasamanos.
20. No debe haber pintura a base de plomo presente

4.3.6 Pintura a base de plomo

De conformidad con 24 CFR Parte 35, antes de cerrar cualquier vivienda construida antes de 1978, se deben tomar las siguientes medidas con respecto a la pintura a base de plomo:

- Si el tasador determina el riesgo de pintura a base de plomo, entonces el comprador o vendedor deberá realizar medidas de estabilización de la pintura deteriorada antes de la ocupación (las medidas de estabilización se describen en CFR 35.1330).
- Cualquier medida de estabilización o mitigación que se tome debe ser realizada por un contratista certificado y el trabajo completado debe cumplir con las Prácticas Seguras para Trabajar con Plomo (24 CFR Parte 1330).
- Un examinador de autorización calificado para examinar las medidas de mitigación adoptadas. El examinador de autorización calificado deberá proporcionar la autorización cuando se complete la estabilización de la pintura antes de continuar con la financiación.
- Los compradores recibirán 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 de HBA, se debe comprar una propiedad al Propietario Registrado al que se le ha otorgado el título. La transacción no podrá implicar ninguna venta o cesión del Contrato de Compraventa. Todas las transacciones requieren una cadena de búsqueda de títulos de 12 meses por parte de la compañía de títulos. Se debe obtener documentación que verifique que el vendedor es el propietario registrado. Dicha documentación puede incluir, entre otras:

- Un informe del historial de ventas de propiedades
- Una copia de la escritura de hipoteca registrada del vendedor
- Otra documentación, como Compromiso de Título, o carpeta, que demuestre

la titularidad de la propiedad por parte del Vendedor y la fecha de su adquisición.

Bajo ninguna circunstancia una persona física que no sea titular de un registro público podrá actuar como vendedor de la Propiedad en Cuestión.

4.5 Revisión ambiental

Para que una propiedad sea elegible para ser adquirida con fondos de HBA, el Programa debe documentar que cada propiedad ha completado una Revisión Ambiental satisfactoria.

Las actividades bajo el programa HBA son para ayudar a los compradores de vivienda a comprar de una unidad de vivienda existente, incluidos los costos de cierre y la asistencia para el anticipo, las reducciones de intereses y actividades similares que resultan en la transferencia del título. HCD completó una revisión que evaluó y analizó los posibles impactos ambientales de la actividad propuesta que ocurrirá en un sitio típico y tomó la determinación de que la actividad del programa HBA está categóricamente excluida, no sujeta a la Sección 58.5 de conformidad con 24CFR Parte 58.34(a) y 58.35. (b).

Además de tomar una determinación por escrito de Categóricamente Excluida No Sujeta a la Sección 58.5 de conformidad con 24CFR Parte 58.34(a) y 58.35(b), HCD, junto con su Receptor Secundario y prestamistas participantes, también completarán y registrarán según la propiedad, una revisión del cumplimiento de las leyes y autoridades enumeradas en 24 CFR 58.6.

4.6 Actividades elegibles

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

- Pagar hasta el 100 por ciento (100%) del anticipo requerido después de que el primer prestamista determine el monto de la primera hipoteca.
- Reducción de las tasas de interés de la primera hipoteca.
- Pagar los Costos de Cierre razonables y los prepagos asociados con la compra de la vivienda en nombre de los compradores de vivienda elegibles.

La asistencia se otorgará en forma de una segunda hipoteca registrada en el título de la propiedad en segunda posición (el gravamen se condona después del período de cumplimiento de cinco años) a los Solicitantes elegibles para cubrir su requisito de necesidad insatisfecha para completar la compra de una Residencia Principal.

Todos los fondos recibidos de FEMA y cualquier otra fuente con el fin de comprar una Residencia Principal de reemplazo deben incluirse en el análisis de duplicación de beneficios y contabilizarse al calcular el monto final de asistencia de HBA.

4.7 Actividades no elegibles

Las siguientes actividades *no son elegibles* y los fondos de HBA no se pueden utilizar para ninguna parte de estas:

- Adquisición de una segunda vivienda o una propiedad de inversión
- Gastos de mudanza y almacenamiento
- Gastos de vivienda por reubicación temporal
- Costos asociados con la venta de la propiedad afectada por el desastre.
- Liquidación o amortización de cualquier deuda del Solicitante.
- Tarifas, cargos o costos de cierre del lado del Vendedor.
- Impuestos a la propiedad morosos

5. Administración del programa

5.1 Extensión 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, nacionalidad, sexo, estado civil, discapacidad o edad (siempre que el Solicitante tenga la capacidad de celebrar un contrato vinculante); y porque todo o parte de los ingresos del Solicitante se derivan de cualquier programa de asistencia pública; o porque el Solicitante ha ejercido, de buena fe, cualquier derecho en virtud de la Ley de Protección del Crédito al Consumidor. La agencia federal que administra el cumplimiento de esta ley con respecto a este acreedor es la Comisión Federal de Comercio. Si una persona cree que se le negó asistencia en violación de esta ley, debe comunicarse con la Comisión Federal de Comercio, Washington, DC 20580. HCD y sus Receptores Secundarios se asegurarán de que ninguna persona, por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, orientación sexual, edad, condición familiar o discapacidad, sea excluida de participar, se le nieguen los beneficios o sea objeto de discriminación por parte del Programa CDBG-DR. GSFA tiene la responsabilidad principal de la extensión, que incluyen las siguientes actividades:

- 1) Emplear estrategias de marketing afirmativo para fomentar la participación en el programa de grupos históricamente desatendidos.
- 2) Formulación y diseminación oportuna de las comunicaciones.
- 3) Identificación y tratamiento de problemas clave de comunicación que puedan surgir.
- 4) Asegurarse de que el público objetivo reciba la información adecuada.
- 5) Modificar según sea necesario para reflejar los entornos cambiantes de acuerdo con las necesidades del Programa.
- 6) Proporcionar un plan para todas las actividades de extensión y marketing al HCD para su aprobación antes de implementar dicha actividad, así como conservar la documentación de todas las medidas de marketing utilizadas,

incluso copias de todas las publicidades y anuncios que estarán disponibles para el público previa solicitud.

5.2 Selección previa

Los Solicitantes completarán una solicitud y proporcionarán información para determinar si son elegibles para recibir asistencia de HBA según los Criterios de Umbral descritos anteriormente. Todos los Solicitantes elegibles trabajarán con prestamistas aprobados y completarán los pasos necesarios para procesar la solicitud y proporcionar la documentación de verificación para cumplir con los requisitos de elegibilidad del programa.

5.3 Procesamiento de solicitudes

GSFA o sus prestamistas contratados ayudarán a los Solicitantes a completar una solicitud, recopilar los documentos requeridos y enviarlos al sistema de registro seguro del prestamista. Los Solicitantes proporcionarán todos los documentos de verificación requeridos por el prestamista para calificar para el primer monto del préstamo según las pautas de suscripción publicadas por el prestamista. GSFA o sus prestamistas contratados también completarán el proceso de cumplimiento obteniendo y verificando toda la información según lo exige el programa HBA. La verificación incluirá, entre otros: verificación de la identidad, residencia en el momento del desastre, ingresos, número de personas en el Grupo Familiar y cualquier otro documento que pueda requerir el Programa. Además de esto, el Receptor Secundario o sus prestamistas contratados completarán una revisión de duplicación de beneficios, el tamaño de la propiedad que incluye el número de habitaciones y el monto de la adjudicación inicial. La información obtenida en la solicitud junto con las verificaciones directas se utilizará para determinar la elegibilidad del Solicitante para comprar una vivienda y recibir asistencia de HBA. Se requieren adaptaciones razonables durante el proceso de solicitud para cualquier Solicitante con necesidades de accesibilidad.

5.4 Revisión de duplicación de beneficios

Se realiza una revisión de Duplicación de Beneficios (DOB) para cada Solicitante participante. La Ley Robert T. Stafford de Asistencia ante Desastres y en Emergencias (Ley Stafford), y sus enmiendas, 442 U.S.C. § 5121 et. seq., prohíbe a cualquier persona, empresa organizada u otra entidad recibir fondos federales para cualquier parte de dicha pérdida para la cual hayan recibido asistencia financiera en virtud de cualquier otro programa para la misma pérdida, lo que se considerará una duplicación del beneficio.

Por lo tanto, GSFA debe considerar la asistencia para la recuperación de desastres recibida por los Solicitantes del Programa de cualquier otra fuente federal, estatal, local o de otro tipo y determinar si alguna asistencia es duplicada. Cualquier asistencia que se determine que es duplicada debe deducirse del cálculo del Programa de la necesidad total del Solicitante antes de adjudicar la asistencia. La asistencia recibida de otras fuentes no puede considerarse una DOB siempre que

esos fondos no sean para viviendas de reemplazo o se hayan utilizado para otros usos permitidos. (Ver exclusiones). Si el Prestatario recibió asistencia que se considera una DOB, esa asistencia debe incluirse en el cálculo del monto final del préstamo tanto en la revisión de cumplimiento inicial como en la revisión final. Todos los Prestatarios deben firmar un acuerdo de cesión para garantizar que, si se desembolsa cualquier duplicación adicional de fondos al Solicitante, después del cálculo del monto de la adjudicación y antes del cierre del depósito en garantía, se le puede exigir al Solicitante que devuelva estos fondos al HCD.

El primer prestamista completará el apéndice a la solicitud de préstamo en el que los Prestatarios deberán revelar toda la asistencia financiera recibida de seguros, FEMA, SBA u otro préstamo subsidiado, incluso otra asistencia. Con base en la información recibida en este apéndice, el primer prestamista determinará si la solicitud del Prestatario debe elevarse a GSFA para su revisión de DOB antes de emitir una carta de aprobación de crédito o precalificación del prestamista. El Receptor Secundario completará una revisión inicial de DOB completando la [Hoja de Trabajo de DOB](#) y seguirá los [procedimientos de operación estándar de DOB para determinar el monto de la DOB](#). Una vez que se determina el monto de la DOB, la solicitud pasará por el proceso de suscripción del primer prestamista antes de que el prestamista emita una carta de aprobación de crédito.

El Receptor Secundario realizará una verificación final de la DOB y actualizará la [Hoja de Trabajo de DOB](#) antes de redactar los documentos del préstamo. Los siguientes documentos deberán revisarse, entre otros, el contrato de compra y venta completamente firmado, la tasación, los ingresos, los activos divulgados en la solicitud de préstamo y la divulgación de cierre estimada para calcular el importe final de la adjudicación.

La [Hoja de Trabajo de DOB](#) será parte de la lista de verificación de Control de Calidad y Garantía de Calidad (QAQC) del HCD que el receptor secundario completará, firmará y enviará al HCD para su revisión antes de que el Prestatario firme los documentos del préstamo.

5.5 Ingresos

5.5.1 Límite máximo de ingresos

El ingreso del Grupo Familiar calificado no puede exceder el 80% del Ingreso Medio del Área de [HUD](#) ajustado por el tamaño de la familia para el condado en el que se ubicará la propiedad en cuestión.

5.5.2 Verificación de ingresos

La verificación de la documentación de ingresos por parte de terceros es un paso crítico en el proceso de determinación de elegibilidad. Esto implica enviar los formularios apropiados a los empleadores y agencias que figuran como fuente de ingresos en la solicitud del programa CDBG-DR o según lo indiquen los miembros

del Grupo Familiar durante el proceso de solicitud. Los siguientes documentos para verificación de ingresos son aceptables, entre otros:

- Obtenga un formulario de autorización firmado de cada persona que genere ingresos del Grupo Familiar que tenga 18 años o más y complete una verificación estándar de empleo para verificar los ingresos directamente con el empleador o mediante una agencia externa. Todos los esfuerzos de seguimiento deben documentarse en el archivo del Solicitante si el empleador o la agencia no responde.
- Talones de pago de 1 mes más recientes que verifiquen los ingresos del año hasta la fecha y el formulario W-2 del año anterior.
- Los 2 meses más recientes de declaraciones de beneficios o los 2 meses más recientes de extractos bancarios que muestren depósito directo para seguridad social, incapacidad, retiros, pensiones, ingresos de anualidades y formularios 1099 del año anterior o la carta de adjudicación más reciente.
- Para ingresos de empleo por cuenta propia: Declaraciones de impuestos personales y comerciales más recientes, formularios IRS 1040, declaraciones de impuestos corporativos y de sociedades, incluidos todos los anexos y el estado de resultados firmado hasta la fecha para cada negocio. La depreciación, el agotamiento y la amortización y/o las pérdidas por hechos fortuitos se deben volver a agregar al flujo de caja del negocio mientras se analiza a un Solicitante que trabaja por cuenta propia.
- Otros ingresos variables como comisiones, propinas, horas extra, bonificaciones, desempleo e ingresos agrícolas estacionales deben promediarse durante los últimos 2 años. Si los ingresos tienen una tendencia a la baja, el asegurador debe obtener documentos adicionales, como una carta explicativa del Solicitante, la confirmación del empleador y utilizar la discreción para considerar que los ingresos son estables y es probable que continúen. Además de esto, el uso de ingresos más bajos o la exclusión de estos ingresos en la calificación será aceptable según la lógica del asegurador.

Caducidad de los documentos de ingresos: Si los talones de pago, las declaraciones de beneficios o los extractos bancarios utilizados para la calificación tienen más de 6 meses o 180 días en la fecha del cierre, se requerirán documentos actualizados para una nueva verificación.

NOTA IMPORTANTE: Se considera una práctica estándar en un programa para compradores de vivienda comparar los ingresos informados al Receptor Secundario de HBA con los ingresos informados al primer prestamista en la solicitud de hipoteca. El Receptor Secundario deberá utilizar la hoja de cálculo de ingresos proporcionada por el primer prestamista para abordar cualquier discrepancia que pueda afectar el 80% de la elegibilidad de AMI de [HUD](#).

Además, según el requisito federal de que el Programa debe evitar el fraude,

desperdicio y abuso, el Programa se reserva el derecho, a su exclusiva discreción, de exigir documentación adicional para fundamentar las determinaciones de LMI. Esto incluye reclamos de ingresos cero, y no presentar declaraciones de impuestos no es prueba suficiente de ingresos cero, ya que los propietarios deben pagar impuestos a la propiedad y costos de vida generales.

5.6 Requisitos de asesoramiento de vivienda

Los solicitantes del programa HBA deben recibir asesoramiento de vivienda a través de los servicios proporcionados por las agencias de asesoramiento aprobadas por HUD. Como condición para recibir una adjudicación, los Solicitantes deben completar un curso de asesoramiento para la vivienda propia de un mínimo de 8 horas que cumpla con los requisitos de HUD.

El asesoramiento de vivienda es un asesoramiento independiente y experto personalizado según las necesidades de un comprador de vivienda para ayudarlo a alcanzar sus objetivos de vivienda. El Receptor Secundario deberá proporcionar una lista de agencias de asesoramiento aprobadas por HUD al Solicitante y monitorear el progreso mensualmente. La clase de 8 horas debe incluir los siguientes elementos:

- La decisión de compra de una vivienda, incluido el proceso de selección y admisión.
- Presupuesto del cliente, asequibilidad de la vivienda y mantenimiento del hogar
- Problemas que surgen o que afectan el período de propiedad de una vivienda (incluidos financiamiento, refinanciamiento, incumplimiento y ejecución hipotecaria, y otras decisiones financieras)
- La venta u otra disposición de una vivienda
- Un plan de acción del cliente
- Un esfuerzo razonable para dar seguimiento al cliente

Al finalizar el curso, el Solicitante recibirá un certificado de finalización de la agencia de asesoramiento de vivienda. Solo se requiere un Solicitante por Grupo Familiar para completar el programa de asesoramiento de vivienda. El certificado es un requisito para utilizar los fondos de la subvención y debe cumplirse antes de que el Prestatario firme los documentos del préstamo HBA.

5.7 Carta de compromiso

Una vez que se complete el paquete de cumplimiento inicial, se hayan recibido y verificado los documentos de respaldo y se haya incluido la duplicación del beneficio en el cálculo de la adjudicación, GSFA emitirá una Carta de Compromiso reservando los fondos para la transacción contemplada durante sesenta (60) días. El Solicitante tiene derecho a presentar una revisión administrativa de la determinación si cree que ha ocurrido un error con la determinación del monto total de la adjudicación.

5.8 Aprobación de crédito del prestamista

El primer prestamista hipotecario emitirá una carta de aprobación del préstamo de crédito indicando el nombre del Prestatario y del Coprestatario, el monto del préstamo, la tasa de interés, el plazo, la fecha de vencimiento y la lista de estipulaciones que deben cumplirse antes del cierre del préstamo. Si el prestamista contratado no puede emitir una aprobación sobre el primer monto del préstamo o si el Solicitante no cumple con los requisitos de elegibilidad del programa HBA, el prestamista emitirá una notificación de acción adversa indicando el motivo de la denegación.

6. Búsqueda de propiedad

6.1 Presentar ofertas

Las instituciones crediticias participantes deben aceptar cumplir con las prácticas crediticias antidepredadoras. Si bien GSFA no hará referencias ni ofrecerá recomendaciones sobre ningún agente inmobiliario o empresa de bienes raíces, se alienta a los Solicitantes a utilizar un agente de bienes raíces autorizado en su búsqueda de una vivienda unifamiliar existente. Por lo general, el comprador contrata a los agentes inmobiliarios, por lo que no están sujetos a los requisitos de adquisición de la CDBG-DR.

7. Proceso de prestamista hipotecario

Los fondos HBA están destinados a financiar una parte de la compra de la vivienda, que es la diferencia entre el menor precio de compra o el valor de tasación de la propiedad y lo que el comprador puede pagar como monto máximo del primer préstamo (determinado por el prestamista) más cualquier Costo de Cierre y pagos anticipados no deben exceder el monto máximo de adjudicación de \$350,000. La duplicación del beneficio puede reducir aún más el monto de la adjudicación, si corresponde.

Por lo tanto, el monto del primer préstamo hipotecario es fundamental para determinar el monto de la adjudicación de HBA.

7.1 Requisitos del primer préstamo

La primera hipoteca debe ser totalmente amortizada, a tipo fijo, a treinta años de plazo. El Prestatario debe aceptar el monto más alto de la primera hipoteca (monto principal a la tasa de interés vigente) para el cual pueda calificar. Los Prestamistas deben ofrecer a los compradores la mejor tasa de interés posible disponible en el momento en que se fija la tasa de su préstamo. En general, el prestamista participante será responsable de determinar la solvencia crediticia del comprador y sus calificaciones para obtener la primera hipoteca. Sin embargo, se deben cumplir los siguientes criterios mínimos:

- A. El primer monto del préstamo será el monto máximo para el cual el Prestatario puede calificar, según sus ingresos, deudas y tasas de interés actuales. El pago mensual total (PITI: Capital, Intereses, Impuestos, PMI de seguro y HOA, si corresponde) con una proporción deuda-ingresos máxima que no sea superior al

45 por ciento del ingreso mensual bruto del Grupo Familiar del prestatario. Las deudas diferidas, garantizadas y renovables se evaluarán y seguirán las pautas de suscripción del primer prestamista. El Receptor Secundario debe revisar la proporción deuda-ingresos, que no será inferior al 42% ni superior al 45% del ingreso bruto del Grupo Familiar de los Prestatarios. Sin embargo, el primer asegurador hipotecario puede proporcionar lógica para una proporción deuda-ingresos más baja en los casos en que el sistema automatizado solo permite una proporción máxima inferior al 42% o las pautas del programa no permiten una proporción deuda-ingresos más alta.

- B. El prestamista del primer préstamo debe establecer una cuenta de depósito en garantía para que el préstamo pague los gastos relacionados con la propiedad, como el pago de impuestos sobre la propiedad y seguros.

7.2 Primer hipoteca no elegible

Los siguientes son términos no elegibles para la primera hipoteca:

- Hipotecas con tasas variables.
- Préstamo reembolsable al vencimiento o préstamos de amortización negativa
- Recargo por pago anticipado que requiere que el Prestatario pague una tarifa elevada antes de refinanciar.

7.3 Instituciones prestamistas participantes

El Comprador de Vivienda tendrá la opción de elegir cualquier prestamista de la lista de prestamistas aprobados proporcionada por GSFA para obtener la aprobación de primera hipoteca. Esta aprobación estará sujeta a todos los requisitos del programa HBA. Los prestamistas aceptables para originar la primera hipoteca incluyen: bancos comerciales, cajas de ahorros, asociaciones de ahorro y préstamo, cooperativas de crédito y corredores hipotecarios. El plazo del primer préstamo hipotecario deberá ser como máximo de treinta (30) años, amortizándose totalmente el préstamo al finalizar ese plazo. Se requiere que las tasas de interés y las tarifas se encuentren dentro del rango usual y habitual. Los prestamistas que trabajan con el programa HBA cumplirán con los siguientes parámetros:

- Los prestamistas deben asegurarse de que cada empleado y/o persona que trabaje con un comprador con asistencia de HBA pueda prestar los servicios de manera profesional y competente. Los prestamistas se asegurarán de que cada persona y/o empleado haya obtenido, posea y mantenga todas las licencias, certificaciones, registros o permisos requeridos conforme a todas las leyes, normas y reglamentos aplicables para realizar el trabajo necesario. Cada Prestamista comprende que es responsable del trabajo de sus empleados/personas designadas.
- Se espera que los prestamistas cumplan en todo momento con todas las normas, leyes y regulaciones que afectan el trabajo relacionado.

- Los prestamistas deberán proporcionar información sobre los tipos y requisitos de cada una de las opciones financieras disponibles para los Solicitantes de HBA elegibles. Los prestamistas procesarán y revisarán la solicitud de cualquier Solicitante de HBA para determinar la elegibilidad de dicha persona según las opciones financieras disponibles.
- Los prestamistas coordinarán sus primeras solicitudes de préstamo de escritura fiduciaria con los procesos y procedimientos del Programa y obtendrán del posible Prestatario todos los documentos y la información necesarios para la solicitud de un préstamo hipotecario.
- Los Prestamistas realizarán todas las investigaciones y verificaciones que normalmente se realizarían para suscribir una hipoteca y notificarán al Prestatario por escrito sobre la decisión del préstamo. El Prestamista llevará a cabo la investigación razonable necesaria para certificar que el Solicitante ha cumplido con los requisitos de la opción de financiamiento aplicable seleccionada de acuerdo con las políticas del Prestamista y las regulaciones temporales y permanentes emitidas de conformidad con el Código de Rentas Internas y los requisitos de elegibilidad de HBA.
- El prestamista deberá presentar paquetes completos de solicitud de préstamo al Programa de manera oportuna para que los fondos HBA estén disponibles y puedan proporcionarse para un cierre eficiente.
- El prestamista garantiza estar familiarizado con todas las disposiciones de las leyes locales, estatales y federales aplicables a la originación y los préstamos hipotecarios aplicables a los préstamos de consumo, así como con todas las políticas establecidas por el Programa con respecto a HBA. El Prestamista aceptará cumplir con todas las leyes, regulaciones y todas las políticas federales y estatales aplicables establecidas por el Programa y aquellas requeridas por las leyes, regulaciones y normas federales y locales, estatales aplicables a préstamos de consumo, divulgaciones y prácticas relacionadas.
- Los prestamistas que otorgan préstamos de primera hipoteca se comprometen a cumplir con todos los requisitos de préstamos y vivienda justa y a respetar los estándares de calidad del programa HBA.

7.3.1 Préstamos antidepredadores

HCD no tolera acciones sin escrúpulos llevadas a cabo por una institución crediticia para atraer, inducir y/o ayudar a un Prestatario a tomar una hipoteca que conlleva una tasa de interés y tarifas altas o colocar al Prestatario en un préstamo con una calificación crediticia más baja en beneficio del prestamista. Las instituciones crediticias participantes deben aceptar cumplir con las prácticas crediticias antidepredadoras. Estas incluyen, entre otras, las siguientes:

- Sin tarifas excesivas. El prestamista participante solo puede evaluar las tarifas y cargos usuales y habituales que se aplicarían a un comprador con el

mismo tipo de primera hipoteca que no participa en el programa HBA. El cargo de la tarifa de originación por parte del Prestamista no debe exceder el tres por ciento (3%) excluyendo las tarifas habituales (es decir, tarifas de procesamiento, suscripción, tarifas de documentación, etc.). No se pueden cobrar tarifas adicionales al prestamista por el procesamiento de un préstamo junto con el Programa HBA.

- Se utilizará la tasa de interés vigente en el mercado de acuerdo con la política crediticia de las instituciones financieras.

7.4 Revisión final y paquete de cumplimiento de asequibilidad

GSFA realiza una revisión final antes de comprometer fondos a un Solicitante para garantizar que el monto total de la adjudicación sea exacto y necesario para la compra de la vivienda. GSFA revisará el paquete completo recibido del primer prestamista con los siguientes documentos:

- Copia de la URLA del Solicitante y Cosolicitante (formularios 1003 y 1008) que verifica el monto del primer préstamo y los términos aceptables según las pautas del programa HBA.
- Copia de la estimación del préstamo del prestamista para garantizar que los costos de cierre sean razonables y habituales y cumplan con las pautas de préstamos predatorios del primer prestamista.
- Copia de la primera carta de aprobación de hipoteca con estipulaciones pendientes y fecha de vencimiento.
- Acuerdo de compra firmado con todos los apéndices e instrucciones de depósito en garantía.
- Informe de tasación que respalde el precio de compra y el valor de tasación con análisis comparables recientes de comparaciones en el barrio del sujeto.
- Informe de título preliminar con cadena de título de 12 meses y mapa catastral.
- Verificación escrita de empleo o talón de pago.
- Hoja de cálculo de ingresos.
- Informe de crédito.
- Seguro de propietario de vivienda para verificar que la propiedad no esté

- ubicada en una Zona de Gravedad de Peligro Alto de Incendio local, estatal o federal, como se muestra en el visor de Zonas de Gravedad de Peligro de Incendio de CalFire (<https://egis.fire.ca.gov/FHSZ/>) y que la propiedad sea elegible para el seguro contra riesgos múltiples estándar para propietarios de viviendas.
- Se calcula con precisión completar la hoja de cálculo de DOB para cada archivo de préstamo para determinar el monto final de la adjudicación.
 - Revisión de la solicitud de préstamo para restricción de activos líquidos y contribuciones del Prestatario
 - El monto de HBA es adecuado para que la propiedad de vivienda sea asequible y no sea un subsidio excesivo basado en la duplicación de beneficios, la proporción deuda-ingresos y el nivel de ingresos del Grupo Familiar del Solicitante.
 - La hipoteca principal es a tasa fija con un plazo máximo de treinta (30) años.
 - Los impuestos y seguros proyectados son promedio para el área geográfica.
 - De conformidad con la notificación vigente del Registro Federal, 83 FR 40314, la razonabilidad del costo se describe como el precio que una persona prudente pagaría por un artículo o servicio en condiciones competitivas del mercado, dado un conocimiento razonable del mercado. Además, el Receptor Secundario deberá garantizar que todos los costos sean razonables de acuerdo con los Principios de Costos que se describen en el [Manual de Administración de Subvenciones](#) de CDBG-DR publicados más recientemente.
 - El Receptor Secundario debe revisar todos los documentos anteriores de conformidad con las políticas y procedimientos de HBA junto con sus propias políticas escritas y procedimientos de operación estándar antes de aprobar el monto final de la subvención. El Receptor Secundario mantendrá todos los documentos y flujos de procesos para la revisión y auditoría de HCD. La fecha de cierre será la fecha de firma de los documentos del préstamo y la fecha de financiación es la fecha en que el Receptor Secundario transfiere fondos a la compañía de títulos. El Receptor Secundario finalizará el monto de la subvención y transferirá los fondos directamente a la compañía de títulos/depósito en garantía. La fecha de registro es la fecha en la que la propiedad de la Propiedad en Cuestión se transfiere al Solicitante del programa mediante una transferencia de escritura de subvención y los Pagares se registran en el condado respectivo en la oficina del registrador.

7.4.1 Revisión de supervisión por parte de HCD

El Receptor Secundario completará la Lista de Verificación de Adjudicación Final del Receptor Secundario y la proporcionará al HCD para su revisión de QAQC antes del cierre del préstamo, incluso la Hoja de Trabajo de DOB para la aprobación del HCD.

7.5. Seguro de propietario de vivienda

HCD requiere que todas las propiedades adquiridas con fondos de HBA tengan seguro

de propietario de vivienda, no estén ubicadas en una Zona de Gravedad de Peligro Alto de Incendio local, estatal o federal, como se muestra en el visor de Zonas de Gravedad de Peligro de Incendio de CalFire ([Visor de zonas de riesgo de incendio \(arcgis.com\)](https://arcgis.com)) y que la propiedad sea elegible para el seguro contra riesgos múltiples estándar para propietarios de viviendas. La póliza para propietario de vivienda debe ser emitida por un proveedor de seguros tradicional y no puede ser emitida por CA Fair Plan, ni como póliza aseguradora ni complementaria. GSFA debe garantizar que la cobertura esté vigente al momento del cierre del préstamo y durante el período de cumplimiento de 5 años. Lo siguiente debe incluirse en la póliza/carpeta de seguro del propietario de vivienda:

- Nombre de la compañía de seguro
- Número de póliza de la agencia de seguro
- Dirección y número de teléfono del proveedor de seguro
- Firma del agente requerida en la carpeta.
- Nombre(s) del Prestatario; debe aparecer como asegurado primario.
- Dirección de la propiedad asegurada
- Fechas de vigencia de la póliza (la fecha de vigencia debe ser la misma o anterior a la fecha de financiación)
- Monto de la prima
- Cobertura de vivienda
- Monto deducible

Cobertura de residencia unifamiliar HO-3

La póliza HO-3 es una combinación de una póliza de "riesgos abiertos" y una póliza de "riesgos designados". Se considera una combinación porque cubrirá la Vivienda (la estructura real de la vivienda, así como otras estructuras de la propiedad) en caso de riesgo abierto y la propiedad personal únicamente en caso de riesgo designado. Esta póliza también cubrirá otras estructuras, Responsabilidad Personal y pagos médicos a terceros.

Cobertura aceptable

La cobertura A es el único tipo de cobertura permitido para determinar una cobertura de vivienda suficiente para cumplir con los requisitos de transacción, lo que también se conoce como cobertura de estructura principal. La cobertura de vivienda es la parte del seguro de vivienda que paga la reparación o reconstrucción de la estructura física de la vivienda, como paredes, pisos, techo, ventanas, vigas de soporte y cimientos. Una póliza HO-3 puede incluir varios tipos de cobertura adicionales cuando corresponda; sin embargo, no es aceptable incluirlos en el cálculo total para cumplir con los requisitos de cobertura de vivienda. La compañía de seguro que proporciona una póliza de seguro debe contar con una calificación aceptable de A.M. Best Company, Standard and Poor's, Inc. o Demontech, o Kroll Bond Rating Agency aceptable para las pautas del primer prestamista.

Requisitos de cobertura

El seguro de propiedad debe proteger contra pérdidas o daños por incendio y otros riesgos cubiertos por el endoso de cobertura extendida estándar. La cobertura debe

prever que los reclamos se liquiden sobre la base del costo de reemplazo. La cobertura extendida debe incluir, como mínimo, viento, conmoción civil (incluidos disturbios), humo, granizo y daños causados por aeronaves, vehículos o explosiones. No se aceptan pólizas de seguro de propiedad que limiten o excluyan de la cobertura (total o parcialmente) daños por tormentas de viento, huracanes, granizo o cualquier otro riesgo. La póliza de seguro contra riesgos será el monto de la primera hipoteca y el monto de la subvención de HBA, o la cobertura del seguro cubrirá el 100% del costo de reemplazo en caso de pérdida. Todas las pólizas incluyen renuncia a subrogación. Las pólizas deben estar escritas por un período de un (1) año o proporcionar cobertura continua hasta que se cancelen y deben estar vigentes al momento del cierre y hasta la entrega. El deducible máximo del seguro no excederá el 5% del monto de cobertura de la póliza. Todos los cierres deben incluir una póliza de riesgos y un recibo pagado por la prima del primer año como prueba del seguro. Si se paga la prima al cierre, una *Divulgación de Cierre* para evidenciar el pago de la prima del primer año.

Cláusula de beneficiario de pérdidas/acreedor hipotecario

Todos los Certificados y Evidencias deben incluir el nombre del Proyecto (se aplica a Condominios), el nombre del Prestatario como asegurado, el Número de Contrato de HCD o el número de préstamo de HBA y la dirección de la propiedad. HCD, sus funcionarios, agentes, empleados, directores y personas designadas estarán asegurados adicionalmente según puedan aparecer sus intereses. *Se debe notificar a HCD treinta (30) días antes de cualquier cambio, no renovación o cancelación de la póliza de seguro.* Todas las pólizas con cobertura de propiedad deben incluir HCD como Beneficiario de Pérdidas del Prestamista con intereses del acreedor hipotecario indicados como:

Departamento de HCD del Estado de California
Administración y Cumplimiento de Activos
P. O. Box 952054
Sacramento, CA 94252-2054

Asunto: _____ (Préstamo HBA #)

Seguro de condominio

El Proyecto de Condominio donde se ubica la Unidad Única debe estar asegurado según los estándares de FHA, así como cualquier requisito de condominio estatal y local aplicable.

Muros Adentro (HO-6)

- El Seguro de Muros Adentro 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 de Muros Adentro (HO-6) si la póliza maestra o general no incluye cobertura de la unidad interior, incluso el reemplazo de mejoras interiores y cobertura de mejoras para asegurar las mejoras que el Prestatario pueda haber realizado en la Unidad (se aplica a transacciones de refinanciación).

Seguro contra riesgos

- El Seguro contra Riesgos se refiere a una cobertura de seguro que compensa daños físicos por incendio, viento, sucesos naturales u otros eventos fuera del control del Proyecto del Condominio.
- La Asociación de Condominios debe tener una póliza de Seguro contra Riesgos general o maestra vigente para todo el Proyecto de Condominio Aprobado por un monto igual a al menos el 100 por ciento del costo de reemplazo asegurable del Proyecto de Condominio Aprobado, incluso las Unidades individuales en el Proyecto de Condominio Aprobado.
- El Acreedor Hipotecario deberá verificar que cualquier póliza con cláusula de coaseguro incluya un endoso del monto acordado o selección de la opción de valor acordado, o un monto de cobertura igual a al menos el 100 por ciento del costo de reemplazo asegurable. El Acreedor Hipotecario debe verificar que cualquier póliza de seguro en conjunto satisfaga el estándar de cobertura de seguro para cada Proyecto de Condominio asegurado bajo la póliza. Las pólizas de seguro deben incluir a la Asociación de Condominios como asegurado nombrado o, en el caso de un Proyecto de Condominio Aprobado o Asociación de Condominios afiliado, el nombre del Proyecto de Condominio Aprobado o Asociación de Condominios afiliado puede figurar como asegurado nombrado.

Seguro de Responsabilidad Civil

- La Asociación de Condominio deberá mantener un Seguro de Responsabilidad Civil integral para todo el Proyecto de Condominio, incluso todas las áreas y Elementos Comunes, vías públicas y otras áreas que estén bajo su supervisión, por un monto de al menos \$1 millón por cualquier evento único.

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 funcionarios, directores y empleados de la Asociación de Condominio y todas las demás personas que manejan o son responsables de los fondos administrados por la Asociación de Condominio.
- La cobertura del seguro debe ser la mayor de:
 - Tres meses de evaluaciones agregadas (12 meses) sobre todas las Unidades más fondos de reserva (hasta el máximo permitido por la ley estatal); o
 - La cantidad mínima requerida por la ley estatal.
- Si el Proyecto de Condominio contrata una compañía administradora, ésta deberá contar con una póliza que cubra ambas pólizas o por separado. La política o políticas deben demostrar que cumplen específicamente con el estándar tanto para la Asociación de Condominio como para la compañía administradora.

HCD requiere que todas las propiedades adquiridas con fondos de subvención de HBA tengan un seguro que cubra todos los peligros asociados con la ubicación de la propiedad; la cobertura debe estar vigente al momento del cierre. Estos requisitos se aplican inicialmente al cierre del depósito en garantía y luego anualmente durante el período de seguimiento de cinco años.

7.6 Proceso de cierre

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

- URLA final firmada por el Solicitante y el Cosolicitante (si corresponde)
- Se requiere una divulgación de cierre firmada/TIL para cada gravamen con todas las páginas.
- Copia de la escritura de fideicomiso y pagaré firmados (incluso la página de descripción legal)
- Copia firmada del Pagaré
- Formulario final 1008 Resumen uniforme de suscripción y transmisión
- Cualquier otro documento que el Receptor Secundario considere necesario.

El Receptor Secundario verificará que los documentos antes mencionados se alineen con la transacción propuesta y completará una revisión de cumplimiento de calidad para garantizar que los documentos del préstamo sean precisos, ejecutables y firmados en su totalidad con fechas, montos de préstamo correctos, etc.

8. Apelaciones, quejas y reclamos

La documentación sobre el proceso de apelación del monto de la adjudicación se incluye con la Carta de Compromiso o carta de inelegibilidad de cada Solicitante. Se deberá presentar una apelación sobre el importe de la adjudicación:

- Dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de emisión de la carta de compromiso o de la carta de Inelegibilidad.

8.1 Apelaciones del programa

El Solicitante tiene la opción de presentar una apelación por una de las siguientes razones:

- Elegibilidad del programa,
- Cálculo de adjudicación,
- Cálculo de Duplicación de Beneficios (DOB)
Los solicitantes no pueden apelar políticas que hayan sido aprobadas e incorporadas por el Programa, como el proceso para evaluar el valor de los materiales elegibles dentro del Programa. Asimismo, no podrán ser apelados los requisitos y normas legales y reglamentarios.

Una vez presentada la apelación, el Receptor Secundario o prestamista contratado podrá solicitar al Solicitante que presente documentación de respaldo adicional. Dicha documentación de respaldo puede incluir, entre otros, documentación de elegibilidad del Programa, registros de propiedad y/o correspondencia de FEMA.

La resolución de las apelaciones se maneja mediante la realización de una revisión exhaustiva de la documentación proporcionada para respaldar los motivos de la apelación y la implementación cuidadosa de las políticas del Programa. Esta revisión completa del archivo puede resultar en cambios positivos o negativos en el

estado de elegibilidad o generar un aumento o disminución en el monto de la adjudicación anterior.

Las apelaciones deben presentarse 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.

Se envía por correo una carta de determinación de apelación al Solicitante después de una revisión completa del archivo y la documentación de respaldo.

8.1.1 Proceso de revisión de apelaciones

Si el Solicitante no está de acuerdo con una determinación de apelación tomada por el Receptor Secundario, puede presentar una solicitud de revisión de apelación dentro de los treinta (30) días a partir de la fecha de la carta de determinación de apelación.

Para presentar una Solicitud de revisión de apelación, el Solicitante debe proporcionar la carta de determinación de la apelación y nueva información y documentación de respaldo que no estaban disponibles en el momento de la apelación inicial. Los Solicitantes también deben proporcionar una descripción detallada de los motivos por los que solicitan una revisión de la determinación de la apelación.

Todas las solicitudes de revisión de apelaciones deben presentarse por escrito.

Dentro de los 14 días posteriores a la recepción de la solicitud de revisión de la apelación, el Especialista de HBA redacta una recomendación inicial y la proporciona junto con todos los documentos de solicitud de revisión de la apelación al Jefe de la Sección de la Sucursal de Recuperación ante Desastres de Programas Unifamiliares.

Después de la revisión, si el Jefe de Sección aprueba la solicitud de revisión de la apelación, se envía por correo al Solicitante una carta de decisión de revisión de la apelación. Si el Jefe de Sección no puede aprobar la solicitud, enviará la solicitud de revisión de apelación para su revisión final por parte de un panel de revisión de apelaciones.

Plazos: Las solicitudes de apelación se deciden y se envía por correo al Solicitante una carta con la decisión de revisión de la apelación dentro de los treinta (30) días posteriores a su recepción, a menos que la solicitud de revisión de la apelación esté bajo revisión del panel de revisión de apelaciones, en cuyo caso la carta de decisión de revisión de la apelación se envía por correo dentro de los 60 días posteriores a su recepción.

El Panel de Revisión de Apelaciones está compuesto por 3 miembros y se reúne quincenalmente para revisar todas las solicitudes de revisión de apelaciones pendientes que no fueron aprobadas por el Gerente de Sección para su determinación final.

8.2 Sección 504 Coordinación de quejas y reclamos

La Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 es la ley contra la

discriminación que protege los derechos de las personas calificadas con discapacidades a la igualdad de oportunidades en programas y actividades que reciben fondos federales.

Es política de HCD, y por lo tanto de sus contratistas o beneficiarios, cumplir plenamente con los requisitos de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA), la Ley de Rehabilitación de 1973 y la Ley de Vivienda y Empleo Justo de California (FEHA) y las normas estatales y leyes federales relacionadas con los derechos de las personas con discapacidades.

Todas las personas, una clase de personas o su representante que alegue discriminación tienen derecho a presentar una queja o reclamo de manera verbal o escrita sobre la base de la siguiente categoría protegida: raza, color, religión, ascendencia, discapacidad física o mental, condición médica, información genética, sexo, orientación sexual, estado civil, edad, género, identificación de género, expresión de género, condición de militar o condición de veterano con respecto a los servicios, actividades, instalaciones o beneficios proporcionados por el Programa.

Cualquier persona que crea que ha sido discriminada por cualquier faceta de un programa o actividad de HCD puede presentar una queja o reclamo de manera verbal o escrita ante el HCD comunicándose con el coordinador designado de la Sección 504 del HCD en:

Oficina de EEO del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California – Atención Coordinador de ADA
2020 West El Camino, Ave. Suite 630 Sacramento CA 95833
Correo electrónico: EEO-Office@hcd.ca.gov
Teléfono: (916) 263-3635

9. Monitoreo y cumplimiento y cierre

El Receptor Secundario, al cerrar la compra de un Prestatario, establecerá una lista de verificación de monitoreo para cada Prestatario y realizará un seguimiento del cumplimiento mediante la realización de una revisión anual que se completará dentro de los treinta (30) días posteriores al aniversario del cierre anual. La lista de verificación de monitoreo deberá ser completada por personal capacitado del Receptor Secundario 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 la propiedad, el receptor secundario debe obtener documentos que respalden que la cobertura adecuada para que la póliza de seguro de propietario de vivienda se mantenga vigente durante el período de cumplimiento de cinco años. Los documentos aceptables para verificar cada uno de los puntos de cumplimiento son los siguientes:

- Ocupación: Copias de facturas de servicios públicos actuales que identifiquen la ubicación del servicio, como factura de cable, factura de teléfono (teléfono fijo), facturas de agua/alcantarillado. Los documentos deben verificar el nombre del

Prestatario y la ubicación del servicio como dirección de la Propiedad En Cuestión.

- Titularidad: Copia del perfil de la propiedad, factura del impuesto a la propiedad en cuestión, póliza de seguro de propietario de vivienda que identifique al Prestatario como propietario
- Seguro de propietario de vivienda actual: La copia de la página de declaración de la póliza de seguro de propietario de vivienda que respalda que no es una póliza para inquilinos y que identifica la dirección postal y la dirección del sitio asegurado son las mismas y coinciden con la dirección de la Propiedad en Cuestión.

Al menos un Prestatario debe ocupar la propiedad dentro de los 60 días posteriores a la firma del Instrumento de Garantía y tener la intención de continuar la ocupación durante al menos cinco años.

El programa HBA no permitirá más de una propiedad como residencia principal para ningún Prestatario ni utilizar la asistencia de HBA como vehículo para obtener propiedades de inversión, incluso si la Propiedad en Cuestión es la única propiedad del Prestatario o Coprestatarios.

Durante la revisión anual, el Receptor Secundario también deberá realizar un seguimiento y mantener la documentación para mostrar las partes condonables y restantes del monto del préstamo HBA en cada fecha aniversario. Si el Prestatario no incumple en la fecha aniversario, el saldo de capital pendiente del Pagaré se reducirá en un 20% cada año hasta que se cumpla el cumplimiento de ocupación de cinco años. El Receptor Secundario deberá proporcionar a HCD registros mensuales del monitoreo del cliente a partir de un mes después del primer aniversario del primer cierre. Los registros de monitoreo mensuales deberán incluir detalles completos del Solicitante, la propiedad y la certificación de cumplimiento, o la falta de esto, con los requisitos de monitoreo del Programa HBA.

El Receptor Secundario continuará monitoreando todos los préstamos cerrados durante un período de cinco (5) años, y siempre que el Prestatario no se encuentre en incumplimiento, la última (quinta) revisión anual resultará en la condonación del 100% del préstamo HBA. Una vez completada con éxito la última revisión de monitoreo, el receptor secundario preparará una liberación del gravamen de HBA y también preparará y registrará una nueva transferencia completa de la Escritura de Fideicomiso en la oficina del registrador del condado correspondiente. El Receptor Secundario informará al Prestatario por escrito sobre la liberación del gravamen.

9.1. Responsabilidades

El Receptor Secundario debe monitorear el cumplimiento del Prestatario con los requisitos del programa y las restricciones de los Pagarés durante el período de cumplimiento de cinco años. Cualquier actividad de cumplimiento que quede al final del contrato del proveedor del receptor secundario con el estado se transferirá al personal de HCD.

9.2. Titularidad 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, factura de teléfono (teléfono fijo), facturas de agua/alcantarillado, póliza de seguro de propietario de vivienda que respalde que no es una póliza de inquilino y que identifique la dirección postal y la dirección del sitio asegurado son las mismas y coinciden con la dirección de la Propiedad en Cuestión.

9.3. Política de recuperación

El Receptor Secundario debe procesar y realizar un seguimiento de todos los fondos recapturados recibidos de todas las fuentes relacionados con una propiedad gravada por un préstamo HBA y reciclar esos fondos para una nueva compra hasta la fecha final para cerrar el depósito en garantía (10/1/2025) según el programa. El Receptor Secundario debe presentar informes mensuales sobre los fondos recapturados, y todos los fondos excedentes no utilizados al final de la fecha límite de gastos (12/1/2025) deben devolverse al HCD.

Para proteger la inversión CDBG-DR en la propiedad, HCD requiere que se registre un Pagaré en las propiedades compradas con el préstamo HBA. El Pagaré permanece en vigencia por un período de cinco años después de la fecha de compra que requiere que el Prestatario ocupe la Propiedad en Cuestión como Residencia Principal. El Pagaré se presentará en la Oficina del Registrador del Condado correspondiente donde se encuentra la Propiedad en cuestión. La propiedad no se puede utilizar como segunda vivienda ni se la puede convertir en alquiler.

Si el comprador de vivienda no cumple con los requisitos de ocupación anteriores o quiere vender la propiedad, se utilizará el siguiente cuadro de prorrateo de recuperación para calcular el monto de la subvención prorrateada que debe recuperarse en el momento del incumplimiento o la venta.

Cuadro de prorrateo de recuperación

Si el propietario incumple dentro de los primeros cinco años del cierre del préstamo, se utilizará el siguiente cuadro para determinar la recuperación de la asistencia HBA:

Cantidad de meses	Monto de recuperación
1-12	100% del monto de subvención
13-24	80% del monto de subvención
25-36	60% del monto de subvención
37-48	40% del monto de subvención

49-60	20% del monto de subvención
-------	-----------------------------

9.4. Excepciones permitidas para la recuperación de fondos de HBA

Durante el monitoreo de cinco años, el Receptor Secundario puede recibir una notificación del propietario de que ya no ocupará la Propiedad en Cuestión como su Residencia Principal o puede encontrarse con situaciones durante la revisión anual en las que el propietario ya no ocupará la Propiedad en Cuestión. En consecuencia, el Receptor Secundario puede permitir que un Prestatario, con una excepción, renuncie a la recuperación prorrateada de los fondos de HBA según las circunstancias que se describen a continuación. Todas las excepciones requieren documentación de archivo completa y recomendación para la aprobación del HCD. El Receptor Secundario proporcionará notas completas en el archivo que describan los motivos de la excepción permitida.

- **Reubicación temporal**

Si el propietario necesita reubicarse temporalmente por motivos relacionados con el empleo, debe proporcionar la fecha de reubicación y documentos aceptables, como una carta firmada del empleador anterior, actual o potencial del Prestatario que describa los detalles de la reubicación. La carta debe incluir la fecha de entrada en vigencia y los términos de reubicación que verifiquen que la mudanza es temporal. El propietario debe proporcionar una carta explicativa que indique su intención de regresar a la Propiedad en Cuestión como su Residencia Principal y que los miembros restantes del hogar, como el cónyuge o los dependientes del Prestatario, continuarán ocupando la propiedad mientras tanto. Esto también se aplicará al personal militar en servicio activo. Si el Prestatario desea vender la propiedad debido a una reubicación, la exención no se aplicará y se recuperarán los fondos prorrateados de HBA.

- **Muerte o incapacidad del propietario**

Si se produce la muerte o incapacidad de todos los Prestatarios, un miembro restante del Grupo Familiar puede continuar ocupando la Propiedad en Cuestión como su Residencia Principal. Las copias del certificado de defunción, poder notarial u otros documentos legales pueden considerarse fuentes aceptables de verificación del fallecimiento o incapacidad de los Prestatarios. El préstamo HBA será condonado tras la verificación de la muerte o incapacidad del Prestatario.

- **Dificultades financieras por motivos médicos**

Si el Prestatario es transferido a un centro médico/de atención y no puede ocupar la Propiedad en Cuestión como su Residencia Principal, los miembros existentes del Grupo Familiar pueden continuar ocupando la propiedad como su Residencia Principal. Se requerirá una verificación aceptable para documentar que aquellas personas eran miembros del Grupo Familiar antes de las dificultades del Prestatario. El Receptor Secundario deberá obtener documentos para verificar la ocupación por parte de un miembro del Grupo Familiar, que incluye una carta explicativa del miembro del Grupo Familiar y una carta del

centro médico/de atención que verifique que el propietario es residente del centro de atención y uno de los siguientes documentos:

- Copias de talones de pago, formularios W-2, declaraciones de impuestos, extractos bancarios, extractos de tarjetas de crédito, facturas de servicios públicos o facturas de seguros de un miembro del Grupo Familiar para verificar su Residencia Principal como Propiedad en Cuestión.
- **Divorcio o desocupación de una propiedad conjunta**

Si un Prestatario de una Propiedad de propiedad conjunta desaloja permanentemente la propiedad debido a una separación o divorcio, al menos un Prestatario debe mantener la ocupación como su Residencia Principal en la Propiedad en Cuestión durante la restricción de ocupación de cinco años. HCD solo subordinará el préstamo HBA si completa un refinanciamiento a tasa y plazo sujeto a las limitaciones y requisitos del Administrador Maestro. El préstamo HBA debe permanecer en la misma posición de gravamen que tenía antes de la subordinación. No se permitirá el refinanciamiento con retiro de efectivo. Si la sentencia de divorcio u otros documentos legales requieren la venta de propiedad, entonces se requerirá la recuperación del monto del préstamo HBA según el cuadro de recuperación anterior.

Es posible que se le solicite al Prestatario que reembolse todo o una parte del monto del préstamo HBA por las siguientes razones, entre otras: proporcionar información falsa o engañosa al programa, no revelar el recibo de otra asistencia de SBA, FEMA o entidades sin fines de lucro que impactan la DOB y el cálculo de la adjudicación final.

9.5. Refinanciamiento, subordinación y pagos

Si un Prestatario necesita refinanciar el primer préstamo durante el período de monitoreo de cinco años, el Receptor Secundario debe preparar y procesar un acuerdo de subordinación y verificar que los nuevos términos del primer préstamo cumplan con los siguientes criterios:

- Refinanciamiento a tasa y plazo únicamente
- Al menos un Prestatario del préstamo existente permanecerá como continuidad de la obligación.
- Hipoteca a tipo fijo únicamente
- Sin amortización negativa ni penalización por pago anticipado
- La propiedad permanece como Residencia Principal.

Si un Prestatario solicita liquidar el préstamo HBA durante el período de monitoreo de cinco años, el Receptor Secundario debe preparar la demanda de pago con base en el cuadro de prorrato de recuperación anterior. Todos los ingresos recuperados deberán ser procesados por el Receptor Secundario conforme a la sección 9.3 anterior.

10 Cierre del Programa

El cierre del Programa HBA es un proceso mediante el cual el HCD determina que

se han completado todos los requisitos administrativos y del Programa aplicables. En general, un Programa está listo para su cierre cuando se cumplen las siguientes condiciones:

1. Se completan todas las actividades elegibles.
2. Todos los fondos del Programa se gastan en su totalidad, se reutilizan para el diseño del programa del Plan de Acción, o se planifica que todos los fondos restantes se devuelvan a HUD.
3. Se realizan y se presentan todos los requisitos de informes (excepto el informe final que se presenta durante el proceso de cierre, si corresponde)
4. Se cumplieron todas las condiciones especiales del Programa.
5. Se resolvieron todos los problemas de auditoría y seguimiento que afectaban al Programa.

11 Manejo de los registros

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

11.1 información de identificación personal (PII)

La información de identificación personal (PII) es información que se puede utilizar para distinguir o rastrear las identidades de las personas. Los ejemplos de PII incluyen nombres, direcciones, documentos de verificación de ingresos, estado de discapacidad, condición laboral, etc. que pueden vincularse o son vinculables a un solicitante y/o beneficiario específico de los Programas CDBG-DR. A medida que el Receptor Secundario y sus prestamistas contratados reciben solicitudes directas de los propietarios de viviendas que solicitan asistencia, el Receptor Secundario y sus prestamistas contratados mantienen información PII durante la duración del proyecto, en su Sistema de Registro.

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

11.2 Seguridad de los archivos

El Receptor Secundario y sus prestamistas contratados cuentan con procedimientos adecuados para recopilar y procesar la información proporcionada por el Solicitante, al tiempo que brindan garantías de que cualquier información de identificación personal (PII) se maneja conforme al acuerdo de intercambio de datos firmado.

En ningún caso se divulgará la PII o la información del archivo de un Solicitante a otra parte sin el consentimiento por escrito del Solicitante. Además, al personal de CDBG-DR no se le permite el acceso a ningún archivo donde pueda haber un conflicto de interés potencial o percibido.

11.3 Retención de registros

HCD mantiene documentos relacionados con programas y proyectos, incluidos registros financieros, documentos de respaldo, registros estadísticos y otros registros pertinentes. Estos registros se mantienen durante un período mínimo de cinco años a partir del cierre de la subvención de HUD con HCD. Todos los Receptores Secundarios y contratistas del Programa también están sujetos a esta política y todos los archivos financieros y del Programa se mantienen en consecuencia. Se mantienen registros para documentar el cumplimiento de los requisitos del Programa y las regulaciones federales, estatales y locales y para facilitar una revisión de auditoría por parte de HUD. Los registros se mantienen de acuerdo con 24 C.F.R. parte 570.3, que establece que deben mantenerse por un período de 5 años después del cierre de la subvención de HUD con el estado. Un manejo adecuado de los registros garantiza que:

- El estado cumpla con todos los requisitos relacionados con los registros y las prácticas de manejo de registros según las regulaciones federales y estatales.
- El estado tenga los registros que necesita para apoyar y mejorar el servicio continuo a las empresas y a los ciudadanos, cumplir con los requisitos de rendición de cuentas y las expectativas de la comunidad.
- Estos registros se manejan de manera eficiente y se puede acceder a ellos y utilizarlos fácilmente durante el tiempo que sean necesarios; y
- Estos registros se almacenan de la manera más rentable posible y, cuando ya no son necesarios, se desechan de manera oportuna y eficiente según el Manual 2225.6 de HUD, los Programas de disposición de registros y el Manual 2228.2 de HUD.

11.3.1 Archivos del Solicitante

Todos los archivos del Solicitante se mantienen durante cinco años después del cierre de la subvención del HCD con el HUD, dentro del Sistema de Registro del Beneficiario Secundario.

Los solicitantes están sujetos a auditorías y revisiones adicionales durante su participación en el Programa y hasta cinco años después del cierre del préstamo. Los solicitantes deben proporcionar documentación adicional que respalde sus solicitudes según lo solicite el Estado, sus representantes o agentes, HUD, HUD OIG o el Auditor Legislativo de California. No cumplir con estas solicitudes puede resultar en la recuperación de fondos.

11.4 Vivienda Justa / Derechos Civiles

El HCD cumple con las políticas y los procedimientos para cumplir con los requisitos de Promover Afirmativamente la Vivienda Justa (AFFH, por sus siglas en inglés)

durante la planificación e implementación de todas las actividades del Programa. Dichas políticas y procedimientos implican una revisión que incluye una evaluación de la demografía del área del proyecto de vivienda propuesto, las características socioeconómicas, los peligros o preocupaciones ambientales y otros factores importantes para la determinación de AFFH.

Los programas deben cumplir con todas las leyes pertinentes de vivienda justa, incluida la Ley federal de Vivienda Justa, el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, el Artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 y la Ley de Estadounidenses con Discapacidades. Estas leyes prohíben la discriminación en los Programas de vivienda y asistidos por el gobierno federal por motivos de raza, color, nacionalidad, religión, sexo, discapacidad y condición familiar. La obligación federal de promover afirmativamente la vivienda justa se deriva de la Ley de Vivienda Justa. Las leyes estatales de vivienda justa, incluida la Ley de Vivienda y Empleo Justo de California, también son necesarias para el cumplimiento de Vivienda Justa.

Descargue el cuadernillo de Vivienda Justa del HUD en:

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