

Programa Smart Move – Fase II: Asistencia al Comprador de Vivienda Manual de políticas

9.8. 2023



DIVISION OF
Disaster Recovery
& Mitigation

CONTENIDO

CONTENIDO	2
1 Descripción general del Programa	6
1.1 Descripción del Programa	6
1.2 Compromiso del DCA con el derecho de equidad de vivienda	6
1.3 Administración del programa	7
1.3.1 Coordinación con el Programa de Compra <i>Blue Acres</i>	7
2 SOLICITUDES Y PRIORIDADES	8
2.1 Visión General del Trámite de Solicitudes	8
2.1.1 Maneras de presentar solicitudes	8
2.1.2 Período de presentación de solicitudes	8
2.1.3 Priorización de solicitudes	9
2.1.4 Lista de espera de solicitudes	9
2.2 Servicios de Consejería y Asistencia Legal en Vivienda	9
2.3 Retiro de solicitudes	10
2.3.1 Retiros voluntarios	10
2.3.2 Retiros administrativos	10
2.3.3 Reincorporación de Solicitudes Retiradas	11
3 ELEGIBILIDAD	11
3.1 Objetivos nacionales	11
3.2 Elegibilidad del solicitante	11
3.2.1 Residentes afectados por IDA	11
3.2.2 Definición de un comprador de vivienda por primera vez	12
3.2.3 Participantes en <i>Blue Acres</i>	12
3.2.4 Permanencia legal en el país	12
3.3 Costos elegibles	12
3.4 Actividades elegibles:	13
3.4.1 Asistencia durante la compra	13
3.4.2 Descuento en el precio de compra	13
3.4.3 Asistencia en el pago inicial de depósito	13
3.4.4 Condonación y reembolso de la asistencia para compra de vivienda	14
3.4.5 Índices de suscripción	15
3.5 Verificación de la titularidad	16



3.6	Ocupación de residencia principal.....	16
3.7	Definición de segunda vivienda.....	16
3.8	Duplicación de beneficios.....	16
3.8.1	DOB para participantes de <i>Blue Acres</i>	17
3.9	Verificación de ingresos.....	17
4	REQUISITOS DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.....	18
4.1	Primer préstamo hipotecario.....	18
4.2	Período de asequibilidad.....	19
4.2.1	Restricciones de asequibilidad.....	19
4.3	Condonación de préstamos.....	20
5	TITULARIDAD CON SMART MOVE.....	21
5.1	Acuerdo del comprador de vivienda.....	21
5.2	Refinanciación.....	21
5.3	Transferencia de titularidad.....	22
5.3.1	Venta secundaria de una propiedad <i>Smart Move</i>	22
5.3.2	Transferencia del derecho de la propiedad.....	22
5.3.3	Fallecimiento del comprador de vivienda.....	22
5.3.4	Ejecución hipotecaria.....	22
6	RECUPERACIÓN DE FONDOS, INCUMPLIMIENTO E IMPAGO.....	23
6.1	Recobro de fondos de asistencia.....	23
6.2	Incumplimiento de requisitos.....	23
6.3	Incumplimiento o violaciones de cláusulas contractuales.....	23
7	CIERRE.....	24
7.1	Cierre con el comprador de vivienda.....	24
7.2	Supervisión anual de regulaciones de compra.....	24
8	APELACIONES AL PROGRAMA, QUEJAS Y CONFLICTOS DE INTERESES.....	25
8.1	Apelaciones al Programa sobre elegibilidad.....	25
8.2	Quejas.....	26
8.3	Coordinación de quejas y denuncias bajo el Artículo 504.....	26
8.4	Denuncias contra fraudes, desperdicio y abuso.....	26
8.5	Conflicto de intereses.....	27
8.5.1	Aplicabilidad.....	27
8.5.2	Conflictos de interés prohibidos.....	27



9 ANEXO A: SIGLAS Y TÉRMINOS USADOS29

10 ANEXO B: EJEMPLO DE FORMULARIO DE CERTIFICACIÓN DE INGRESOS33

11 ANEXO C: EJEMPLO DE CUESTIONARIO DOB Y ACUERDO DE SUBROGACIÓN .34



Historial de versiones - Versión actualizada

En el cuadro a continuación se presenta el historial de versiones del manual de políticas, incluyendo las notas correspondientes a cada cambio. También se presentan en el cuadro las fechas de publicación de cada una de las versiones.

El Estado publicará una nueva versión para reflejar cambios sustantivos en las políticas. Al manual de políticas actualizado se le asignará un nuevo número de versión principal, sea 2.0, 3.0, y así sucesivamente.

Si hubiere cambios no sustanciales, ya sean de redacción menor y edición o aclaración de la normativa existente, que no modifiquen la interpretación o aplicabilidad de las políticas, el Estado publicará otra versión del documento con un número secuencial en aumento a partir del asignado a la versión principal, tal como 2.1, 2.2, y así sucesivamente.

Las enmiendas a las políticas entrarían en vigor en la fecha de revisión o pueden aplicarse retroactivamente, dependiendo del número en cartera de solicitantes y el estatus de solicitantes en el trámite de admisión y recuperación del programa. La aplicación proactiva o retroactiva de la normativa se detallará en el historial de versiones, que aparece a continuación, y/o en las secciones pertinentes del programa.

Número de versión	Fecha de revisión	Revisiones importantes
1.0	8.8. 2023	Manual de Políticas de Asistencia al Comprador de Vivienda en la Fase II del Programa <i>Smart Move</i> .

1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA

1.1 Descripción del Programa

El Estado ha puesto en marcha un plan piloto para el Programa *Smart Move* con el fin de subsidiar un nuevo desarrollo de viviendas de calidad, energéticamente eficientes, resilientes y asequibles en áreas de menor riesgo en las comunidades afectadas y sus alrededores que fueron afectadas por el desastre y que participan en *Blue Acres* u otros programas de compra voluntaria que reciben apoyo de diferentes fuentes de financiamiento. El DCA trabajará con los desarrolladores de vivienda para construir nuevas viviendas afuera de la llanura de inundación de 500 años. La Fase II del Programa *Smart Move* se iniciará una vez que esté a punto de completarse la construcción de los nuevos desarrollos de vivienda. El propósito de la Fase II del Programa *Smart Move* de Asistencia para Compradores de Vivienda es proporcionar ayuda para compra de viviendas exentas de riesgos y, también, reubicar a los residentes afectados por desastres provocados por tormentas, para que puedan permanecer en sus comunidades o en sus alrededores después de la venta de sus propiedades de alto riesgo mediante el Programa de Compra de *Blue Acres*, y ofrecer oportunidades de adquirir viviendas a compradores por primera vez que sean elegibles. En la Sección 3.2.2, se presenta más información sobre cómo se determina a un comprador de vivienda por primera vez.

Si bien el programa atiende tanto a los participantes de *Blue Acres* como a los compradores de vivienda por primera vez, se priorizará la participación de los primeros.

Con el afán de lograr los objetivos del Programa, el DCA proporcionará asistencia con la cuota inicial de compra de vivienda a quienes participen en el Programa de Compra *Blue Acres* y a compradores de vivienda por primera vez que desean comprar una vivienda *Smart Move*. La asistencia del Programa al comprador de vivienda es únicamente para las unidades construidas mediante el Programa. Asimismo, la cuota inicial que se proporcione a través del Programa debe usarse para comprar una vivienda construida con el Programa. Las viviendas de reventa anunciadas en el Servicio de Listado Múltiple (MLS, por sus siglas en inglés) o construidas como parte de otro desarrollo habitacional o programa no son elegibles para la asistencia con la cuota inicial a través de *Smart Move*.

Si usted tiene otras preguntas, después de leer estas políticas en forma completa, puede escribirnos a: SmartMove@dca.nj.gov

1.2 Compromiso del DCA con el derecho de equidad de vivienda

El DCA se compromete a promover el derecho de equidad de vivienda y cumplir con los objetivos de garantizar que todos los solicitantes potencialmente elegibles conozcan la oportunidad de participar en el Programa. Por lo tanto, el DCA llevará a cabo una campaña de divulgación antes y durante el período de presentación de solicitudes. El DCA cumplirá todos los requisitos federales y locales aplicables al derecho de equidad de vivienda, que incluyen:

- ▶ Ley de Vivienda Justa (Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1964).
- ▶ Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964.
- ▶ Artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973.
- ▶ Artículo 109, Título 1 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974.
- ▶ Título II de la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades de 1990.
- ▶ Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968.
- ▶ Ley de Discriminación por Edad de 1975.
- ▶ Título 6 de la Ley de Enmiendas a la Educación de 1974.

Con el programa de difusión por multimedios se abarca de manera especial a las familias LMI (por debajo del 80% del AMI), familias minoritarias y otras identificadas con «menos probabilidades de solicitar asistencia». De acuerdo con los requisitos del Artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, el DCA hará ajustes o modificaciones adecuados para garantizar el acceso al Programa de parte de personas con discapacidades. Estos ajustes pueden consistir en proporcionar métodos diferentes para cumplir con los requisitos del programa, como pueden ser las visitas al domicilio de personas que no pueden viajar y/o dar asistencia adicional para completar la solicitud y los formularios del programa.

1.3 Administración del programa

El Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA, por sus siglas en inglés), a través de la División de Recuperación y Mitigación de Desastres, es responsable de implementar la Fase II del Programa *Smart Move*.

1.3.1 Coordinación con el Programa de Compra *Blue Acres*

La coordinación del Programa *Smart Move* con otros programas de recuperación de viviendas, tal como el de Compra *Blue Acres*, debe tener una gestión crítica, garantizando el cumplimiento de los objetivos nacionales de cada programa en particular. Las estipulaciones de compra voluntaria que ofrece el Programa de Compra *Blue Acres* son un gran recurso de ayuda con la recuperación y reestabilización de las familias e individuos afectados.

La construcción de nuevas unidades con *Smart Move* permitiría cumplir con ese requisito de vivienda permanente del programa de compra voluntaria en tanto que el objetivo nacional de *Smart Move* se logrará en el marco de los objetivos de Vivienda Baja-Moderada (LMH) y Necesidad Urgente (UN).

Teniendo en cuenta la naturaleza y los plazos asociados con el desarrollo de nuevas construcciones, la puesta en marcha del Programa *Blue Acres* precedería significativamente la de *Smart Move*. El DCA, en colaboración con el receptor indirecto y el desarrollador, formulará estrategias que permitan involucrar en forma adecuada a los participantes del Programa de Compra *Blue Acres* durante todo el proceso de desarrollo de *Smart Move*.



2 SOLICITUDES Y PRIORIDADES

2.1 Visión General del Trámite de Solicitudes

En esta sección se hace una descripción general del trámite de solicitudes. En este documento, los términos «comprador de vivienda» y «solicitante» se utilizarán indistintamente para referirse a los participantes que son compradores de vivienda dentro del Programa.

2.1.1 Maneras de presentar solicitudes

Los compradores de vivienda pueden presentar solicitudes de varias maneras:

- ▶ En línea a través de <https://www.nj.gov/dca/ddrm/>
- ▶ Por teléfono al 609-292-3750 para pedir una solicitud impresa y /o programar una cita para la compleción de la solicitud por teléfono, de manera virtual o en persona.

La forma de presentación de la solicitud no afecta el estatus del solicitante en el Programa o la probabilidad de que se le adjudique asistencia. Se aceptan firmas electrónicas para presentar solicitudes. Si el registrante tiene un poder notarial, los documentos originales de este documento se deben entregar al Programa en forma personal o por correo certificado.

Durante el trámite de la solicitud, los solicitantes pueden seleccionar el desarrollo habitacional de *Smart Move* en donde prefieren reubicarse.

Se retirarán del proceso de trámite las solicitudes que no fueron completadas ni presentadas al final del período abierto para recepción de solicitudes. El Programa intentará comunicarse con el solicitante para ayudarlo a finalizar la solicitud dentro de este período y antes del retiro de esta del proceso de trámite.

2.1.2 Período de presentación de solicitudes

El período para enviar solicitudes estará abierto durante 60 días. Al cierre del período de solicitudes, el DCA llevará a cabo la revisión inicial de las solicitudes para verificar los criterios de elegibilidad y se procederá a seleccionar a los compradores de vivienda según el orden de prioridades establecido en la Sección 2.1.3. Si se hubieren presentado solicitudes en exceso al Programa, cuando se haga la revisión inicial de solicitudes se puede utilizar un proceso de selección al azar lo aleatorio con base en los criterios de priorización definidos. En caso contrario, si fuera inadecuado el número de solicitudes elegibles recibidas durante el período inicial de solicitudes como para poder absorber completamente todas las unidades de vivienda disponibles, se podría volver a abrir el periodo de solicitudes y estas se procesarán siguiendo el orden de prioridades establecido.

La selección de solicitudes para trámite no determina su elegibilidad ni la entrega de fondos con seguridad. Los solicitantes elegibles que no sean incluidos en la fase inicial del Programa integrarán una lista de espera que se considerará para



financiación en las fases subsiguientes. Todos los subsidios dependen de la disponibilidad de fondos.

El Programa se reserva el derecho de reabrir o ampliar el período de solicitud.

2.1.3 Priorización de solicitudes

El DCA facilitará la revisión de solicitudes y el proceso de selección de compradores de vivienda. Al menos el 70 % de las viviendas dentro de cada desarrollo deben venderse a familias con ingresos iguales o inferiores al 80 % del AMI. El 30 % restante puede venderse a familias que superen el 80 % del AMI, pero no debe excederse el límite del Programa de 120 % del AMI. Se hará todo lo posible para mantener la proporción 70/30 dentro de cada desarrollo habitacional. Además de cumplir con este objetivo programático, el DCA dará prioridad a las siguientes familias:

- ▶ **Prioridad 1:** Familias que participen en el Programa *Blue Acres* dentro de la jurisdicción del área de desarrollo de nuevas viviendas *Smart Move*. Este enfoque prioritario brinda oportunidades de reubicación de residentes para que permanezcan en áreas de menor riesgo dentro de sus comunidades.
- ▶ **Prioridad 2:** Familias afectadas por Ida que están en proceso de reubicación mediante el Programa *Blue Acres* en otra jurisdicción y/o compradores por primera vez que sean elegibles y que fueron afectados por Ida, con ingresos iguales o inferiores al 120 % del AMI. Este enfoque prioritario brinda oportunidades para que los propietarios y arrendatarios afectados por la tormenta se muden a áreas de menor riesgo.

El DCA y sus socios harán arreglos razonables en las viviendas para facilitar el acceso al Programa por parte de personas con discapacidades.

2.1.4 Lista de espera de solicitudes

En el caso de que haya más solicitudes que disponibilidad de fondos, se colocará a los solicitantes en una lista de espera según sus ingresos familiares. Una vez que se disponga de más fondos, el Estado someterá las solicitudes en la lista de espera a un proceso de aleatorización y notificará a los solicitantes por correo electrónico y por escrito. Los solicitantes que hayan enviado con éxito su solicitud serán notificados acerca del estatus de su solicitud en el programa.

2.2 Servicios de Consejería y Asistencia Legal en Vivienda

La asesoría de vivienda y los servicios legales están disponibles sin costo alguno para los residentes afectados por Ida, las poblaciones vulnerables y los miembros de las comunidades desatendidas para acelerar su recuperación. These services will provide application, documentation, and long-term housing planning wraparound and referral services that may be needed for vulnerable populations as they continue their recovery, including survivors who are not experiencing homelessness but require supportive housing (e.g., elderly, frail elderly, persons with disabilities [mental, physical, developmental], formerly incarcerated persons), victims of domestic violence,

persons with alcohol or other substance-use disorder, persons with HIV/AIDS and their families, and public housing residents.

Las organizaciones de consejería en vivienda pueden brindar servicios de apoyo, incluso, entre otros, prevención de ejecución hipotecaria, asesoría financiera para compradores de vivienda, servicios de asesoría para reubicación, gestión de deudas, y apoyo con la admisión de solicitudes en programas financiados por el CDBG-DR. También pueden proporcionar apoyo sobre los requisitos de seguros, los programas estatales, el envío de solicitudes y en cualquier disparidad tecnológica.

Los servicios legales se llevarán a cabo con el apoyo de proveedores de servicios legales calificados en asesoría legal relacionada con el objetivo de recuperación, ya sea con la labor de procesar reclamos de seguros; limpiar títulos de propiedad; casos herencia y sucesión; lucha contra desalojos ilegales y ejecuciones hipotecarias; enfrentamiento de estafas, disputas y fraude de contratistas; apoyo con transferencias escolares; y otros servicios legales necesarios para que los solicitantes completen su meta de recuperación.

Se requieren servicios de vivienda y asesoría legal para todos los solicitantes y personas que residan en la vivienda y que contribuyen a solventar los gastos familiares, sean titulares o no. Como parte del proceso de elegibilidad, los compradores de vivienda deben completar el curso de asesoramiento y educación sobre vivienda y recibir un certificado de finalización del curso.

2.3 Retiro de solicitudes

Ya sea que un solicitante decida retirarse voluntariamente o que sea retirado administrativamente del Programa, debe devolver TODOS los fondos de subvención previamente desembolsados al Programa.

2.3.1 Retiros voluntarios

Los solicitantes pueden retirar sus solicitudes del Programa en cualquier momento. Si los solicitantes desean retirarse del Programa deben informar claramente con un aviso por escrito sobre su intención de retiro y devolver voluntariamente cualquier fondo recibido del CDBG-DR. Posteriormente, el DCA enviará al solicitante una notificación de acuse de recibo de su retiro voluntario.

2.3.2 Retiros administrativos

Se pueden retirar administrativamente las solicitudes por algunas de las siguientes razones:

- ▶ Cuando un solicitante no proporcione la documentación o información requerida dentro del plazo descrito en la solicitud por escrito. Los solicitantes recibirán un aviso con un plazo de quince (15) días para que proporcionen la información requerida.
- ▶ Cuando el programa confirma la duplicación de otra solicitud que es válida o en conflicto con el Programa.
- ▶ Cuando se establece que un solicitante ha proporcionado información falsa o engañosa.

- ▶ Cuando el solicitante no responde a los mensajes del Programa.
- ▶ Cuando el solicitante es agresivo y/o abusivo con un empleado del DCA o cualquier otro representante o afiliado del Programa, incluyendo, entre otros, a los funcionarios del Programa, tal como se indica en la sección de definiciones.

2.3.3 Reincorporación de Solicitudes Retiradas

Si los solicitantes fueron retirados del Programa pueden pedir su reincorporación por escrito, con base en circunstancias atenuantes. Su solicitud será revisada y aprobada por el DCA caso por caso. El DCA determinará la reincorporación según la capacidad de respuesta del solicitante a la correspondencia del Programa o a requerimientos de documentación.

3 ELEGIBILIDAD

3.1 Objetivos nacionales

De acuerdo con 87 FR 31636, el HUD requiere que los Estados cumplan con los requisitos del beneficio global de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA, por sus siglas en inglés) y 24 CFR 570.484, 24 CFR 570.200(a)(3), y 24 CFR 1003.208, que requieren que el 70 por ciento (70 %) de los fondos se destinen a actividades que beneficien a personas de ingresos bajos y moderados. Para cumplir con ese requisito, este programa se basará principalmente en el Objetivo Nacional de brindar atención a Personas y Familias de Ingresos Bajos-Moderados. El Programa puede basarse en el Objetivo Nacional de Necesidad Urgente para proporcionar asistencia a los solicitantes elegibles afectados por desastres, cuyos ingresos sean superiores al 80 % del AMI.

3.2 Elegibilidad del solicitante

Para cumplir con los criterios mínimos, los compradores de vivienda deben demostrar lo siguiente:

- ▶ Ser propietarios de un inmueble que fue adquirido por el Programa de Compra Voluntaria *Blue Acres* u otro programa de compra voluntaria, o ser compradores de vivienda por primera vez que fueron afectados por Ida, cuyos ingresos familiares sean iguales o inferiores al 120 % del AMI.
- ▶ Cumplir todos los requisitos de préstamo (es decir, ingresos, pago inicial y encaje, puntajes mínimos de crédito, criterios de suscripción, entre otros) de un acreedor aprobado y una aseguradora hipotecaria para garantizar un préstamo hipotecario fijo de 30 años.
- ▶ Haber recibido en forma completa la Consejería Certificada sobre Vivienda del HUD.
- ▶ Ocupar la propiedad como residencia principal y mudarse dentro de los sesenta (60) días posteriores al depósito de garantía de cierre.
- ▶ Otros requisitos especificados por el Programa.

3.2.1 Residentes afectados por IDA



Para lograr la asistencia prioritaria del Programa, la vivienda dañada de los solicitantes debe estar ubicada dentro de uno de los condados más afectados y críticos del HUD (HUD-MID) contemplados en el financiamiento de CDBG-DR para Ida. Esos condados son Bergen, Essex, Gloucester, Hudson, Hunterdon, Mercer, Middlesex, Morris, Passaic, Somerset, Union y Warren.

En la medida que los fondos lo permitan, los solicitantes que se encuentran fuera de los condados enumerados anteriormente pueden tener la oportunidad de recibir asistencia del Programa.

3.2.2 Definición de un comprador de vivienda por primera vez

Los siguientes criterios se usan para clasificar a los compradores de vivienda por primera vez:

- ▶ Personas que no han tenido la titularidad de una residencia principal.
- ▶ Padres solteros que solo compartieron la titularidad de una propiedad con un excónyuge mientras estaba vigente el lazo matrimonial.
- ▶ Administradores del hogar que fueron desplazados y que solo compartieron la titularidad de una propiedad con un cónyuge.
- ▶ Personas que solo han sido propietarias de una residencia principal que no estaba asentada de manera permanente sobre cimientos fijos de acuerdo con las regulaciones aplicables, tales como las viviendas móviles.

3.2.3 Participantes en *Blue Acres*

El DCA dará prioridad a los ocupantes elegibles de una residencia principal que vendieron sus viviendas en zonas de alto riesgo y ocupadas por el propietario a través del Programa de Compra *Blue Acres*. Los representantes del programa pueden solicitar la entrega de documentación que certifique que la vivienda del solicitante será comprada voluntariamente por el Departamento de Protección Ambiental (DEP, por sus siglas en inglés) o su designado al vigente valor justo de mercado (posterior a la tormenta).

3.2.4 Permanencia legal en el país

La verificación de la permanencia legal en el país será obligatoria a través del proceso de calificación del préstamo hipotecario.

3.3 Costos elegibles

Se brindará asistencia solamente a compradores de vivienda que adquieran una de las que sean provistas por el Programa. No se reembolsarán viviendas compradas fuera del Programa. Los costos elegibles son los siguientes:

- ▶ Asistencia durante la compra
- ▶ Descuento en el precio de compra
- ▶ Asistencia en el pago inicial de depósito

3.4 Actividades elegibles:

3.4.1 Asistencia durante la compra

Para que las viviendas sean asequibles para los compradores, se ofrecerá asistencia a los participantes en el Programa durante la compra de la vivienda, la cual será en forma de un descuento en el precio y asistencia con el pago inicial.

3.4.2 Descuento en el precio de compra

El descuento en el precio de compra consiste en una reducción de los precios de venta de la vivienda, logrando que el precio sea más bajo que el de venta en el mercado para que sea más asequible para las familias de bajos ingresos. Si bien el descuento va a incidir en el precio de venta de la vivienda, el DCA ha formulado el Programa para que, en la medida de sus posibilidades, los descuentos no afecten el valor de esa vivienda ni de otras dentro de su mercado. El DCA proporcionará incentivos al desarrollador durante la construcción que el precio fijado por el desarrollador sea a una tarifa con descuento.

A continuación, se presenta un cuadro con los descuentos propuestos en los precios de compra, con base en el objetivo nacional y el AMI de las familias según los precios de venta anticipados. Esto es solo un ejemplo; los incentivos reales, descuentos y precio de venta solo se determinarán después del recibo de solicitudes de la Fase 1.

Unifamiliar independiente Modelo de incentivos, descuentos en precio de compra y precio de venta máximo (sujeto a cambios)										
		Dos dormitorios			Tres dormitorios			Cuatro dormitorios		
Objetivo nacional	Porcentaje de incentivo	Precio de venta	Descuento en el precio de compra	Precio de venta máximo al comprador	Precio de venta	Descuento en el precio de compra	Precio de venta máximo al comprador	Precio de venta	Descuento en el precio de compra	Precio de venta máximo al comprador
Ingresos bajos a moderados	50 %	\$375,000	\$187,500	\$187,500	\$450,000	\$225,000	\$225,000	\$550,000	\$275,000	\$275,000
Necesidad no satisfecha	33 %	\$375,000	\$123,750	\$251,250	\$450,000	\$148,500	\$301,500	\$550,000	\$181,500	\$368,500
Tasa de mercado	0 %	\$375,000	\$0	\$375,000	\$450,000	\$0	\$450,000	\$550,000	\$0	\$550,000

3.4.3 Asistencia en el pago inicial de depósito

El Programa proporcionará hasta el veinte por ciento (20 %) del precio de venta de mercado como asistencia para el pago inicial a compradores de viviendas, con un AMI por debajo del 80 %, y hasta el diez por ciento (10 %) a compradores de



viviendas con Necesidad Urgente, con un AMI entre el 80 y 120 por ciento. Se puede proporcionar hasta un cinco por ciento adicional (5 %) como excepción en casos de familias con dificultades económicas. La excepción por dificultad económica se determinará caso por caso, según lo determine el DCA.

El monto de asistencia real se determinará en función de la necesidad durante el proceso de suscripción y aprobación del primer préstamo hipotecario. El Programa no puede proporcionar asistencia de pago inicial a compradores de vivienda que adquieran una de las unidades a precio de mercado dentro del desarrollo habitacional, ya que es posible que ellos no puedan cumplir con el objetivo nacional de LMI (debajo del 80 % del AMI) o de necesidad urgente (AMI entre 80 % y 120 %).

3.4.3.1 Necesidad válida

La ayuda inicial no excederá los límites del 10 % y del 20 %, ajustados por el objetivo nacional, excepto cuando se aplique la disposición de dificultades económicas y deba basarse en necesidades. El cálculo de la necesidad es para verificar que los compradores de vivienda no reciban subsidios en exceso, pero también para asegurar que se proporcione el nivel apropiado de asistencia con fines de asequibilidad.

El proceso de suscripción y el monto del préstamo hipotecario del primer acreedor servirán para establecer el nivel necesario de asistencia para el pago inicial. Se tendrán en cuenta muchos factores al hacer los cálculos, tales como el primer monto hipotecario para el que el comprador califica, relaciones deuda-ingreso inicial y final, ahorros y otros recursos disponibles del comprador de vivienda, descuentos en los precios de compra y cualquier ayuda previa recibida por el comprador de vivienda que pueda representar un riesgo de duplicación de beneficios. Estos y otros factores pueden afectar el monto del primer préstamo hipotecario de un comprador de vivienda, el monto de asistencia para el pago inicial y la elegibilidad en general del comprador de vivienda.

3.4.3.2 Uso de la asistencia con el depósito de garantía

Los fondos de asistencia para el pago inicial se pueden utilizar para lo siguiente:

- ▶ Entrega hasta el cien por ciento (100 %) de cualquier pago inicial requerido, sin exceder los límites fijados por el Programa o la necesidad válida;
- ▶ pago de los costos razonables de cierre, normalmente asociados con la compra de vivienda; y,
- ▶ otros costos considerados prácticos y razonables por el DCA para facilitar la compra de vivienda.

3.4.4 Condonación y reembolso de la asistencia para compra de vivienda



La concepción del descuento en el precio de compra y de la asistencia de pago inicial permiten fomentar la asequibilidad a largo plazo por parte del comprador de vivienda, así como incentivarlo para que permanezca en la propiedad a largo plazo; por lo tanto, la asistencia total para compra que se brinde al comprador se puede condonar totalmente, pero puede estar sujeta a reembolso bajo ciertas condiciones (es decir, si la propiedad se vende antes de 15 años desde su compra; si el comprador viola el acuerdo, entre otros).

La suma del descuento en el precio de compra y de la asistencia de pago inicial conformará un préstamo a 15 años con interés cero (0 %) sin que se requieran pagos mensuales. Se formalizará tanto un pagaré como una escritura fiduciaria con el comprador en el momento de la venta por el monto total de la asistencia de compra, la cual es la suma global del descuento de compra y de la asistencia para el pago inicial. El préstamo estará subordinado al primer préstamo hipotecario y con total condonación con base en el cumplimiento de los requisitos del Programa y el calendario de condonación discutido en la Sección 4.2.

3.4.5 Índices de suscripción

Los solicitantes deben cumplir con los criterios de suscripción del primer acreedor hipotecario, sin embargo, para el Programa es prioritario mantener la asequibilidad para el comprador de vivienda. Los índices de suscripción óptimos son los siguientes y los compradores de vivienda deben cumplir con ambos:

- ▶ Los costos mensuales de vivienda propuestos por el comprador de vivienda, incluidos el principal, los intereses, los impuestos prediales, y el seguro del inmueble (PITI, por sus siglas en inglés), conocidos como la relación costos e ingresos brutos, no excederán el treinta y uno por ciento (31 %) del ingreso mensual bruto del comprador de vivienda; y
- ▶ los costos de vivienda propuestos por el comprador de vivienda **más** todas las demás deudas mensuales de la familia que figuran en el informe de crédito (es decir, pagos de automóviles, tarjetas de crédito, préstamos personales, préstamos estudiantiles, entre otros), conocidos como la proporción de deuda total mensual y el ingreso bruto mensual o deuda-ingreso (DTI, por sus siglas en inglés), no deben exceder el cuarenta y tres por ciento (43 %) del ingreso mensual bruto del comprador de vivienda.

Existen varias consideraciones de suscripción que pueden justificar el uso de ratios DTI más altos, tales como factores compensatorios y consideraciones especiales (es decir, reservas documentadas, cuentas a plazos con menos de diez (10) meses pendientes, ingresos residuales, entre otros). Cuando tales factores existen según lo determinado por el primer prestamista hipotecario, el DCA puede permitir el uso de ratios más altos. Dados los diversos tipos de hipotecas y tipos de préstamos (es decir, convencionales, FHA, VA, entre otros), el DCA respetará las pautas crediticias de suscripción del primer prestamista hipotecario para lograr que se proporcione el mejor préstamo al comprador de vivienda.

3.5 Verificación de la titularidad

Siempre que sea posible, se verificará la titularidad mediante comprobación del título en los registros públicos. Se hará revisarán las escrituras u otros documentos legales caso por caso.

3.6 Ocupación de residencia principal

Los compradores de vivienda deben ocuparla como su residencia principal para mantener la titularidad durante el período de asequibilidad. El comprador no podrá alquilar o subarrendar la totalidad o parte de la vivienda. Se realizará un seguimiento anual del programa para verificar el cumplimiento de ocupación de la vivienda.

3.7 Definición de segunda vivienda

De acuerdo con los requisitos en el Aviso Consolidado 87 FR 31636, las propiedades que eran segundas residencias en la fecha del desastre o posteriormente no son elegibles para recibir asistencia de rehabilitación, reconstrucción, nueva construcción, reemplazo o incentivos. Una segunda vivienda es aquella que no era la residencia principal del propietario, arrendatario u ocupante en la fecha del desastre o cuando se presentó la solicitud de asistencia al CDBG-DR.

3.8 Duplicación de beneficios

Los solicitantes deben informar sobre el monto total de asistencia que se les ha otorgado o si disponen de fuentes de terceros, tales como seguros contra inundaciones y para propietarios, aumento del costo de cumplimiento (ICC, por sus siglas en inglés), asistencia federal para el manejo de emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés), préstamos de la Administración de la Pequeña Empresa de los Estados Unidos (SBA, por sus siglas en inglés), y cualquier ayuda recibida de otras fuentes gubernamentales o privadas sin fines de lucro. Para obtener información sobre políticas y procedimientos adicionales relacionados con la duplicación de beneficios en el marco del Programa, consulte la Política de duplicación de beneficios en 2.10.1. Cualquier fondo recibido de estas fuentes y utilizado para el mismo propósito debe tomarse en cuenta cuando se determine el monto de la asistencia. Los fondos recibidos de estas fuentes para otros fines, como vivienda temporal y reemplazo de enseres domésticos, no se consideran duplicación de beneficios (DOB, por sus siglas en inglés). Los fondos personales o las hipotecas privadas no se consideran en el cálculo de DOB. Los solicitantes deben estar de acuerdo en subrogar (comprometerse con el Estado) cualquier pago futuro que puedan recibir después de que se determine el monto adjudicado por fuentes y podría representar una DOB. El acuerdo de subrogación, incluido como anexo en el acuerdo de subvención, requiere que el comprador de vivienda notifique al Estado acerca de la recepción de fondos adicionales y que coordine con el Estado el cobro de cualquier cantidad adeudada al comprador de estas fuentes. Se adjuntará en el Apéndice C de la solicitud del comprador de vivienda un ejemplo de cuestionario de DOB junto con el acuerdo de subrogación que se complete.



Se analizará la duplicación de beneficios para determinar si el solicitante tiene necesidades no satisfechas que se podrían incluir en la Asistencia para el Pago Inicial.

Estos son algunos ejemplos de DOB en el Programa *Smart Move*, entre otros:

- ▶ Asistencia recibida para el pago inicial de otros programas
- ▶ Asistencia de la SBA
- ▶ Asistencia de la FEMA
- ▶ Asistencia del ICC

En el siguiente cuadro se proporciona un ejemplo de asistencia:

$$\begin{aligned} & \text{Asistencia máxima para pago inicial del programa (consulte Sección 3.4.3)} \\ & \quad - \text{Fondos de DOB (ejemplos listados arriba)} \\ & \quad = \text{Asistencia para pago inicial} \end{aligned}$$

3.8.1 DOB para participantes de *Blue Acres*

En el caso de los compradores de viviendas que también participan en el Programa *Blue Acres*, existen consideraciones adicionales en el cálculo de la DOB, tales como:

- ▶ Ganancias netas por venta de la propiedad al Programa *Blue Acres*.
- ▶ Incentivos proporcionados por el Programa *Blue Acres* sin exceder el límite del Programa *Smart Move*.

Un ejemplo de cálculo en el caso de los participantes de *Blue Acres* se detalla a continuación:

$$\begin{aligned} & \text{Asistencia máxima para pago inicial del programa (consulte Sección 3.4.3)} \\ & \quad - \text{Fondos DOB (ejemplos listados arriba)} \\ & \quad \quad - \text{ganancias netas } \textit{Blue Acres} \\ & \quad \quad \quad - \text{incentivos de } \textit{Blue Acres} \\ & \quad \quad = \text{Asistencia para pago inicial} \end{aligned}$$

Nota: Hay un ejemplo del Cuestionario de Beneficios de DOB en el Apéndice C.

3.9 Verificación de ingresos

Se considera el monto de los ingresos para clasificar a las familias con ingresos bajos a moderados o LMI (AMI por debajo del 80 %) o sin ingresos bajos a moderados (AMI entre el 80 % y el 120 %) según los límites de ingresos publicados por el HUD.

Los ingresos de todos los miembros de la familia se evalúan al determinar la elegibilidad. Las siguientes personas se consideran miembros del grupo familiar:

- ▶ Todos los miembros adultos del grupo familiar que viven en la unidad de vivienda, excepto los ayudantes de planta o “cama adentro” y adultos de acogida.

- ▶ Todos los menores de edad que viven en la unidad, excepto los niños adoptivos. Se incluyen los menores de edad en proceso de adopción. Se toman en cuenta los menores de edad que residen en la unidad al menos el cincuenta por ciento (50 %) del tiempo bajo un acuerdo de custodia compartida. Se incluyen los menores de edad que asisten a la escuela, pero viven en la casa durante los recesos escolares.
- ▶ No se consideran como miembros del grupo familiar los huéspedes u otras personas que se encuentran alojadas en la unidad de forma temporal.

La definición de “ingresos” que utiliza el programa es la que corresponde a los ingresos anuales según lo establecido para el ingreso bruto ajustado por el Servicio de Impuestos Internos (IRS, por sus siglas en inglés). Los solicitantes tienen que certificar el ingreso total del grupo familiar en la solicitud y se les pedirá que proporcionen lo siguiente:

- ▶ Formulario de certificación de ingresos de todos los miembros del grupo familiar. Se puede encontrar un ejemplo en el apéndice.
- ▶ Declaración de impuestos federales más reciente de cada miembro del grupo familiar que declara impuestos.

Los límites de ingresos se utilizan para determinar la elegibilidad de las familias para participar en el Programa y se basan en la ubicación geográfica de la vivienda de *Smart Move*. El ingreso de las familias LMI no debe exceder el 80 % del AMI y el de las familias con Necesidad Urgente, el 120 % de los límites del AMI. Los límites de ingresos en el condado de residencia del solicitante en la fecha de presentación de la solicitud servirán para determinar la elegibilidad. El HUD publica anualmente los límites de ingresos que se pueden ver aquí: [Límites de Ingresos CDBG – HUD Exchange](#).

Los solicitantes cuyos ingresos familiares superen el 120 % del AMI en la fecha de presentación de la solicitud no son elegibles para recibir asistencia financiera a través del Programa. Se notificará por escrito a los solicitantes acerca de su inelegibilidad y se les ofrecerá la oportunidad de apelar la decisión conforme a la política de apelaciones.

4 REQUISITOS DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

4.1 Primer préstamo hipotecario

El participante del Programa debe cumplir los requisitos y conseguir la aprobación de un primer préstamo hipotecario por un monto no menor que el precio de venta de viviendas con descuento, reducido aún más por la asistencia del pago inicial del programa.

En el siguiente cuadro se da un ejemplo de una vivienda vendida a una familia LMI (por debajo del 80 % del AMI):

Precio de venta de mercado	
- Descuento del precio de compra	(50 % del precio de venta de mercado)
- <u>Asistencia para pago inicial</u>	

= Monto mínimo de la primera hipoteca (Hasta el 20 % del precio de venta de mercado)*

*La asistencia para el pago inicial se basará en la suscripción del primer préstamo hipotecario como se detalla en la Sección 3.3.3.

En el siguiente cuadro se brinda un ejemplo de una vivienda vendida a una familia con un AMI entre el 80 % y el 120 %:

Precio de venta de mercado	
- Descuento en el precio de compra	(33 % del precio de venta de mercado)
- <u>Asistencia para pago inicial</u>	(Hasta el 10 % del precio de venta de mercado)*
= Importe mínimo de la primera hipoteca	

*La asistencia para el pago inicial se basará en la suscripción del primer préstamo hipotecario como se detalla en la Sección 3.3.3.

El préstamo debe tener una tasa de interés fija a 30 años. Se aceptan los financiamientos convencionales, FHA y VA. Ya que existe asistencia del Programa con el pago inicial, los préstamos de la FHA no se excluyen del programa. Los acreedores de primeras hipotecas deben cobrar, administrar y hacer el desembolso apropiado y oportuno de una cuenta de depósito de garantía establecida para el comprador de vivienda para que efectúen los pagos de impuestos, cuotas y seguro del inmueble durante el plazo completo del préstamo.

4.2 Período de asequibilidad

El período de asequibilidad debe cumplir o exceder los requisitos pertinentes de HOME en 24 CFR 92.254(a)(4), con base en el monto de asistencia proporcionada. La regulación federal requiere que el DCA imponga un período de asequibilidad de 15 años a cada familia que haya recibido fondos del Programa para las obras que se hagan en la vivienda a través del Programa.

4.2.1 Restricciones de asequibilidad

Para hacer cumplir las restricciones de asequibilidad, en el momento de la venta inicial, el DCA requerirá que el comprador formalice los siguientes documentos:

- ▶ Pagaré por el monto de la asistencia total recibida para compra de vivienda, que incluye cualquier descuento en el precio de compra y asistencia para pago inicial;
- ▶ escritura de fideicomiso;
- ▶ restricción en escritura de traspaso que documente las disposiciones de recaptura; y
- ▶ acuerdo del comprador de vivienda que definirá los términos y condiciones del préstamo (es decir, período de asequibilidad y restricciones, disposiciones de recaptura, requisito de residencia principal, entre otros).

Una vez cumplidos los términos del préstamo, expiración del período de asequibilidad, o reembolso resultante de la recaptura, DCA liberará la escritura de fideicomiso y las restricciones de asequibilidad registradas contra la propiedad.

4.3 Condonación de préstamos

Para fomentar la estabilización de la comunidad, el DCA utilizará un programa de condonación que incentive a los compradores de vivienda para que permanezcan en la vivienda durante todo el período de asequibilidad. Cuanto más tiempo retenga su vivienda el comprador como residencia principal, mayor será el monto de condonación del préstamo. Cualquier ayuda proporcionada al comprador original en la compra inicial de la vivienda será condonada en incrementos de cinco años, como se detalla a continuación:

Puntos de referencia para la condonación		
Referencia	Años de titularidad	Porcentaje de préstamo para condonación
1	Menos de 5	0 %
2	5-10	33 %
3	10-15	67 %
4	15+	100 %

El monto de condonación se calculará desde la fecha de registro de la escritura de propiedad por la compra inicial por parte del comprador de vivienda hasta la fecha del acuerdo de compra y venta al nuevo comprador potencial de la vivienda. Los compradores de vivienda originales deben cumplir el lapso de titularidad en el marco de referencia de los criterios de condonación para poder recibir el crédito completo designado para ese marco de referencia; no habrá condonaciones parciales o prorrateadas.

El DCA reducirá el monto del préstamo prorrateado, como se define en el calendario de condonación, y calculará el monto de recaptura con la siguiente fórmula:

$$\begin{aligned} &\text{Descuento en el precio de compra} \\ &+ \text{Asistencia para pago inicial} \\ &= \text{Asistencia total} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Asistencia total} \\ &- \text{asistencia total x porcentaje de condonación} \\ &= \text{Monto de recuperación de pago al DCA} \end{aligned}$$

Sin embargo, si hubiese fraude o se determinase que un solicitante ha proporcionado información falsa o engañosa al Programa, el DCA se reserva el derecho de recuperar todos los fondos.

5 TITULARIDAD CON *SMART MOVE*

5.1 Acuerdo del comprador de vivienda

Los compradores de vivienda que participen en el Programa *Smart Move* deberán firmar un acuerdo para Compradores de Vivienda y uno Hipotecario de Condonación No Amortizable, en los cuales se describen los requisitos de recaptura.

El Acuerdo para Compradores de Vivienda requiere que el comprador de vivienda certifique que entiende y acepta todos los términos del acuerdo, con las siguientes disposiciones:

1. Cálculo de la asistencia, que explique cómo se manejaron los otros recursos que se determinaron como DOB y cómo se calculó la asistencia para la compra.
2. Acuerdo de Subrogación y/o Asignación, en el cual el comprador de vivienda acepta que cualquier fondo adicional que pudiese recibir aquel de fuentes potenciales de DOB, pertenece al Programa y confirma su obligación de notificar inmediatamente al Programa si recibiera dichos fondos.
3. Declaración de Cláusulas y Restricciones para garantizar que el proyecto cumpla con un objetivo nacional.
4. Cláusula de restricción en la escritura, cuando sea aplicable, que requiere que todos los compradores de vivienda cumplan con los requisitos de asequibilidad.
5. Cláusula de exoneración de responsabilidad por indemnización.

Al cierre de la venta inicial, el DCA asumirá el menor derecho de retención que aquel en la primera escritura de préstamo fiduciario. El DCA generalmente no asumirá menos de un segundo derecho de retención, pero podría considerar un tercer derecho de retención caso por caso.

5.2 Refinanciación

Si el comprador de vivienda desea refinanciarla durante el período de asequibilidad, el DCA puede asumir el menor derecho de retención del primer acreedor hipotecario, siempre que el refinanciamiento cumpla con las siguientes condiciones:

- ▶ es una transacción sin retiro de efectivo;
- ▶ ;
- ▶ existe reducción del pago mensual de capital e intereses;
- ▶ no se destinan las ganancias al pago de una tercera escritura de fideicomiso u otros gravámenes como garantía del título; y
- ▶ no se utilizará para la consolidación de deudas.



El nuevo préstamo debe cumplir con todos los requisitos de la primera hipoteca. Todas las refinanciaciones están sujetas a revisión y aprobación por escrito por parte del DCA.

5.3 Transferencia de titularidad

5.3.1 Venta secundaria de una propiedad *Smart Move*

La recuperación de fondos provendrá de los ingresos netos de la venta de la propiedad para pagar los fondos pendientes de condonación como se discute en la Sección 4.3. Los ingresos netos constituyen el precio de venta menos los reembolsos hechos por el primer titular del derecho de retención y los costos de cierre. Sino hubiese ingresos netos o si no fuesen suficientes para reembolsar el importe adeudado, el monto de recuperación de fondos del DCA será menor o igual a los ingresos netos disponibles restantes. Si el comprador vende la propiedad, debe hacerlo al valor justo de mercado. Para calcular los ingresos netos se utilizará la siguiente fórmula (consulte el cuadro siguiente como modelo):

$$\begin{aligned}
 & \text{Precio de reventa según tasas de mercado} \\
 & - \text{Costos de cierre (estimado al 8 \% para comisiones, título y honorarios del} \\
 & \quad \text{depósito en garantía)} \\
 & \quad \underline{- \text{Primer balance hipotecario}} \\
 & \quad = \text{Ingresos netos}
 \end{aligned}$$

5.3.2 Transferencia del derecho de la propiedad

Cuando un comprador de vivienda transfiriese, voluntaria o involuntariamente, el derecho total o parcial de la propiedad durante el período de asequibilidad, el DCA puede exigir el reembolso de los fondos con base en la metodología de condonación que se detalla en la Sección 4.3. Una vez recibido el pago, quedarán anuladas las restricciones de asequibilidad y el DCA liberará las cláusulas registradas.

5.3.3 Fallecimiento del comprador de vivienda

Si ocurriese el fallecimiento del comprador de vivienda durante el período de asequibilidad y la venta posterior de la vivienda por parte de los herederos, el DCA recuperará los ingresos netos de acuerdo con los requerimientos del Programa, los que se describen en la Sección 5.3.1.

5.3.4 Ejecución hipotecaria

Las restricciones de asequibilidad pueden darse por terminadas ante una ejecución hipotecaria o transferencia en lugar de aquella. En el caso de ejecuciones hipotecarias de propiedades bajo disposiciones de recaptura, el DCA puede requerir que el reembolso sea por el monto neto de los ingresos que se indica en la Sección 5.3. No existe ninguna deuda ante la falta de ingresos netos.



6 RECUPERACIÓN DE FONDOS, INCUMPLIMIENTO E IMPAGO

6.1 Recobro de fondos de asistencia

Durante las acciones de monitoreo de *Smart Move*, se podrían identificar mediante revisión algunas situaciones de posible necesidad de recuperar los fondos de asistencia. Es decir, los fondos que se proporcionaron en el momento de la venta inicial podrían estar sujetos a recobro, tal como la asistencia para el pago inicial, el descuento en el precio de compra, entre otros.

En esos casos identificados para recuperar los fondos del programa, los solicitantes no podrán hacer el cierre de sus proyectos hasta que no hayan reembolsado todos los fondos al programa.

6.2 Incumplimiento de requisitos

El incumplimiento de los requisitos del Programa podría conllevar la necesidad de recuperar los fondos. Entre las razones de incumplimiento se incluyen las siguientes, entre otras:

- ▶ Si el comprador original dejó de ocupar la unidad como residencia principal (es decir, la unidad fue alquilada o está desocupada) o
- ▶ si se vendió la vivienda durante el período de asequibilidad y no se cumplió con el pago correspondiente adeudado bajo las disposiciones de recuperación de fondos.

6.3 Incumplimiento o violaciones de cláusulas contractuales

La falta de cumplimiento o las violaciones de las cláusulas contractuales podrían causar que el DCA «exija el pago del préstamo» o solicite el recobro del subsidio o asistencia proporcionados. La pérdida de la unidad asequible conllevaría que se aplique una multa al DCA; por lo tanto, para evitar que la unidad pierda sus condiciones limitativas como parte del parque de viviendas asequibles y se exija el posible recobro de los fondos invertidos, el DCA requerirá que en la redacción de acuerdos con el comprador de la vivienda se incluya la prórroga de los derechos de curación y recursos para subsanar el incumplimiento. Tales recursos pueden incluir opciones de compra, derechos a primera opción u otros derechos preferenciales para comprar la vivienda antes de la ejecución hipotecaria y poder preservar su carácter asequible. El acuerdo por escrito definirá claramente qué acciones constituyen incumplimientos y violaciones, cómo remediar o subsanar dichos incumplimientos y violaciones, y qué acciones se deben llevar a cabo en caso de que no se logren los resultados de subsanación.



7 CIERRE

7.1 Cierre con el comprador de vivienda

Los compradores de vivienda podrán hacer el recorrido final de la vivienda cinco (5) días antes del cierre. Esto les permitirá revisar la propiedad y verificar las condiciones de la vivienda antes de mudarse a ella.

El cierre de los préstamos lo efectuará el personal encargado de esos trámites con el titular del primer gravamen en asociación con el DCA. Durante el proceso de cierre, el comprador de vivienda deberá:

- ▶ Revisar y firmar todos los documentos de préstamo, incluyendo:
 - Informe de operación de cierre con el detalle de todos los costos y las tarifas asociados con la compra de la vivienda;
 - documento hipotecario o de garantía sobre las responsabilidades y derechos del prestatario; y
 - pagaré.
- ▶ Enviar un cheque de caja para pagar cualquier costo no cubierto por el Programa *Smart Move*.

En esa fecha, el DCA registrará el gravamen sobre la propiedad detallando los requisitos de asequibilidad y titularidad, y, luego, registrará la escritura.

7.2 Supervisión anual de regulaciones de compra

Los compradores de vivienda que reciban asistencia del CDBG-DR estarán sujetos a la supervisión anual para verificar el cumplimiento de regulaciones durante el período de asequibilidad. Cada año, los compradores de vivienda deben completar la Certificación Anual de Ocupación del Propietario que certifique el cumplimiento de lo siguiente durante todo el año calendario anterior:

- ▶ Posesión y uso de la propiedad como lugar principal de residencia;
- ▶ pago de todos los impuestos prediales y otras imposiciones sobre la propiedad;
- ▶ que no se haya vendido o cedido ningún derecho de la propiedad a otra parte;
- ▶ haber mantenido un seguro para la propiedad contra daños, pérdidas, incendios, inundaciones (si corresponde) etc., con montos de cobertura no inferiores al valor de reemplazo de la vivienda:
 - el comprador de vivienda debe presentar cada año la copia vigente de la página de declaración de póliza de seguro del comprador de vivienda en la que se indique que el DCA es el segundo acreedor hipotecario o asegurado adicional;
- ▶ que no exista ningún gravamen adicional desde la adquisición de la propiedad;
- ▶ pago de todos los montos adeudados al primer titular de la hipoteca; y
- ▶ mantenimiento de la propiedad en buenas condiciones.

El DCA elaborará un calendario con fechas de las certificaciones (es decir, al inicio de cada año, aniversario de cada comprador de vivienda, entre otras). El comprador de



vivienda estará sujeto a monitoreo hasta el vencimiento del período de asequibilidad o venta del inmueble. Los propietarios subsiguientes no estarán sujetos al requisito anual de supervisión anual de regulaciones de compra de la vivienda.

8 APELACIONES AL PROGRAMA, QUEJAS Y CONFLICTOS DE INTERESES

8.1 Apelaciones al Programa sobre elegibilidad

El DCA tramita y revisa todas las solicitudes de apelación que estén vinculadas a las actividades del Programa. La revisión inicial de la apelación la hará un panel de tres (3) personas, compuesto por personal de Asuntos Legales y Regulatorios. Este personal es independiente del grupo que originalmente tomó la decisión que se va a apelar. Cada apelación se revisará en función de las políticas y los requisitos del Programa. El panel hará una recomendación al Comisionado Adjunto del DCA, quien tomará la decisión final.

La fecha postal de las solicitudes de apelación al DRM debe corresponder al plazo de sesenta (60) días calendario desde la fecha de notificación del documento original en el que se comunica la decisión de apelar. Las apelaciones deben presentarse por escrito a la siguiente dirección:

Departamento de Asuntos Comunitarios
División de Recuperación y Mitigación de Desastres
P.O. Box 823
Trenton, NJ 08625-0800
Atención: Asuntos legales

La solicitud por escrito del solicitante debe contener la siguiente información:

- ▶ Nombre del solicitante.
- ▶ Dirección postal del solicitante.
- ▶ Número de teléfono del solicitante.
- ▶ Dirección de correo electrónico (si está disponible).
- ▶ Razón(es) de la decisión o acción que se apela.
- ▶ Documentación probatoria que respalda la solicitud de revocación de la decisión.
- ▶ Número de solicitud.

Si es apropiado, el personal de Asuntos Legales y Regulatorios se pondrá en contacto con el solicitante para pedirle que proporcione documentos adicionales con el fin de abordar la corrección de datos defectuosos o incompletos, o para entrevistarlo con el fin de determinar los fundamentos de la apelación del solicitante. Si se anula la acción o decisión, la notificación especificará la acción correctiva que se debe tomar. Se notificará al solicitante la decisión final por escrito a través de correo certificado.



8.2 Quejas

El Estado aceptará quejas por escrito que estén vinculadas al Programa, las que deben enviarse en forma electrónica a DRM.ConstituentServices@dca.nj.gov o la dirección postal siguiente:

Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey
División de Recuperación y Mitigación de Desastres
P.O. Box 823
Trenton, NJ 08625-0800
Atención: Gerente, Servicios a los Constituyentes

El Estado hará todo lo posible para responder oportunamente por escrito a cada ciudadano/a que presente una queja dentro de quince (15) laborables desde el recibo de la queja, en la medida de lo posible.

El Estado requerirá que los receptores indirectos cumplan con los procedimientos de denuncias ciudadanas de acuerdo con las metas del Plan de Participación Ciudadana. Se enviará al DCA de Nueva Jersey la copia o el resumen de las quejas ciudadanas que hayan recibido los receptores indirectos, quienes comunicarán al demandante de que, si no está satisfecho/a con la respuesta, puede presentar una queja por escrito ante el DCA.

8.3 Coordinación de quejas y denuncias bajo el Artículo 504

El Artículo 504 prohíbe la discriminación por motivos de discapacidad en los programas dirigidos por las agencias federales que reciben asistencia financiera federal, las de empleo federal y en prácticas de empleo de contratistas federales. Las denuncias relacionadas sobre accesibilidad se pueden dirigir al Coordinador del Artículo 504 del Estado. Las acciones para publicar el plan deben cumplir con los requisitos de comunicación eficaz contenidos en Título 24 del Código de Regulaciones Federales (CFR, por sus siglas en inglés) 8.6 y otros requisitos sobre equidad de vivienda y derechos civiles, tales como los requisitos de comunicación eficaz bajo la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades.

Coordinador del Artículo 504 del Estado:
DisasterRecoveryandMitigation@dca.nj.gov

8.4 Denuncias contra fraudes, desperdicio y abuso

El DCA describe el procedimiento para que los solicitantes denuncien fraudes, desperdicio o abuso en la Política del Protocolo de Investigación de la Política No. 2.10.4 del DCA (febrero, 2023). En la Política N.º 2.10.13 Auditorías Internas y Auditorías a Receptores del DCA se discute el proceso que ejecuta la Oficina de Auditoría para proporcionar supervisión programática y financiera de las actividades del cesionario. Cuando este determine que existen hechos de fraude, desperdicio y abuso, la Oficina de Auditoría los remitirá a la línea directa de

fraudes de la Oficina del Inspector General (OIG, por sus siglas en inglés) del HUD: teléfono: 1-800-347-3735 o correo electrónico: hotline@hudoig.gov).

Es responsabilidad positiva de todos los empleados del DCA y todos los funcionarios del Programa notificar sus sospechas razonables sobre fraude a la agencia o departamento estatal o federal correspondiente. La notificación de sospecha de fraude puede hacerse a la Oficina del Contralor Estatal. El número de teléfono gratuito de la línea directa es 1-855-OSC-TIPS (1-855-672-8477). La dirección del correo electrónico es comptrollertips@osc.nj.gov. Todas las comunicaciones son confidenciales. La administración de la línea directa y la dirección de correo electrónico está a cargo de la Oficina del Contralor del Estado de Nueva Jersey.

8.5 Conflicto de intereses

De acuerdo con los requisitos federales, el Programa se adherirá a las siguientes disposiciones sobre conflicto de intereses establecidas para el Programa CDBG-DR y que se explica en forma completa en la Política sobre Conflicto de Interese N.º 2.10.9 del DCA. Se han identificado las siguientes áreas como posibles áreas de conflicto de interesen en el Programa:

- ▶ Relaciones entre personal del programa con el solicitante para compra de vivienda, entre el personal y el gobierno local o entre el personal y el desarrollador de viviendas.
- ▶ Relaciones del solicitante para compra de vivienda y el desarrollador de viviendas.
- ▶ Proceso de evaluaciones y aprobación.

8.5.1 Aplicabilidad

Cuando se efectúa la adquisición de suministros, equipos, material de construcción y servicios por parte de los receptores y receptores indirectos, se aplican las disposiciones sobre conflicto de intereses del Título 2 del CFR 200.317-2 y del CFR 200,326 y las disposiciones del Título 24 CFR 570.611. En tales casos se incluyen la adquisición y disposición de bienes inmuebles y la prestación de asistencia por parte del receptor, por parte de sus receptores indirectos o para personas físicas, empresas u otras entidades privadas en el marco de actividades elegibles que autorizan dicha asistencia (por ejemplo, rehabilitación, preservación, entre otras) y otras mejoras de propiedades o instalaciones privadas de conformidad con §570.202, o subvenciones, préstamos y otra asistencia a empresas, personas físicas y otras entidades privadas de conformidad con el §570.203, §570.204 o §570.455).

8.5.2 Conflictos de interés prohibidos

Ningún empleado, agente, consultor, funcionario u oficial electo o designado por el receptor, o por cualquier agencia pública designada, o por los receptores indirectos, que estén recibiendo fondos bajo esta sección, que ejerzan o que han ejercido funciones o responsabilidades con respecto a las actividades del CDBG asistidas bajo esta sección, o que estén en condiciones de participar en un



proceso de toma de decisiones u obtener información privilegiada con respecto a dichas actividades, puede obtener un derecho financiero o beneficiarse de una actividad asistida por el CDBG, o tener un derecho financiero en cualquier contrato, subcontrato o acuerdo con respecto a una actividad asistida por el CDBG, o con respecto a los ingresos de la actividad asistida por el CDBG, ya sea para sí mismo o para aquellos con quienes tiene negocios o lazos familiares inmediatos, durante su mandato o un año a partir de entonces.



9 ANEXO A: SIGLAS Y TÉRMINOS USADOS

AMI - Ingreso medio para el área

BFE- Nivel de inundación base

CDBG- Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad

CDBG-DR- Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Recuperación por Desastres

CFR- Código de Regulaciones Federales

CO- Oficial certificador

CP- Participación ciudadana

DCA - Departamento de Asuntos del Consumidor

DOB- Duplicación de beneficios

DRGR- Presentación de informes sobre subvenciones para recuperación en casos de desastres

FEMA- Agencia Federal para el Manejo de Emergencias

Ley HCD- Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, y enmendada

HUD- Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos

IA- Programa de Asistencia Individual de FEMA

LMI- Ingresos bajos a moderados (persona o familia) por debajo del 80 % del AMI

NFIP- Programa Nacional de Seguro por Inundación

NOFA- Aviso de Disponibilidad de Financiamiento

PA- Programa de Asistencia Pública de FEMA

RE- Entidad responsable

RFA- Solicitud de ofertas de participación

RFP- Solicitud de propuestas

SBA- Administración de la Pequeña Empresa de los Estados Unidos

SFHA - Zona especial con riesgo de inundación

UGLG- Unidad Ordinaria del Gobierno Local

URA- Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Propiedades de 1970, y enmendada

USACE- Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos

Acuerdo de Subrogación y Asignación: Los solicitantes deben aceptar el subrogar (comprometerse con el Estado) todo pago futuro que puedan recibir después de que se fije el monto de la adjudicación de fuentes que podrían representar duplicación de beneficios. El acuerdo de subrogación exige que la entidad notifique al Estado si se reciben fondos adicionales y que ayude al Estado a cobrar todo monto adeudado a la entidad de estas fuentes.



Agresivo/abusivo: Se refiere al comportamiento con tácticas agresivas y abusivas contra funcionarios del Programa, contratistas, solicitantes u otras personas. Este abuso puede ser físico, emocional, sexual o monetario, así como por intimidación, manipulación, uso directo o implícito de la fuerza y otras tácticas. Todas las formas de comportamiento agresivo y abusivo están prohibidas y pueden ocasionar resultar en la remoción del participante del Programa.

AMI: Ingreso medio (número medio) familiar para el área, ajustado según el tamaño del grupo familiar conforme a lo publicado anualmente por el HUD. Una vez que se determina el ingreso de la familia, se lo compara con el límite de ingresos del HUD de acuerdo con el tamaño del grupo familiar. Los límites de ingresos se ajustan anualmente por condado.

Apelación- Solicitud escrita que presenta el solicitante pidiendo que el Programa modifique una decisión desfavorable para el solicitante.

Artículo 504 de la [Ley de Rehabilitación de 1973](#): Es ley nacional que protege a las personas discapacitadas de la discriminación debido a su discapacidad. Los requisitos legales de no discriminación se aplican a los empleadores y las organizaciones que reciben asistencia financiera de todo departamento o agencia federal, incluyendo el Departamento de Salud y Servicios Humanos de los Estados Unidos (DHHS, por sus siglas en inglés). Estas organizaciones y empleadores incluyen muchos hospitales, hogares de ancianos, centros de salud mental y programas de servicios humanos.

CDBG-DR: Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Recuperación por Desastres.

Certificado de ocupación: Documento emitido por el departamento local de zonificación o construcción en el que se indica que la vivienda cumple con los códigos de construcción municipales locales y que es adecuada para ocupación.

Compra voluntaria: Según se indica en el [Título 87 FR 31636.pdf \(hud.gov\)](#) del Aviso del Registro Federal, se refiere a las adquisiciones de propiedades ubicadas en zonas de inundación, llanuras aluviales u otras áreas de reducción del riesgo de desastres con el propósito de disminuir el riesgo ante futuras inundaciones. Mediante *Blue Acres*, estas propiedades se venderán voluntariamente al Departamento de Protección Ambiental (DEP) o a su designado por el valor justo de mercado que esté vigente (valor posterior a la tormenta) y se transformarán y conservarán como espacios abiertos, para uso recreativo o manejo de humedales, para otras prácticas de reducción del riesgo de desastres.

DCA: Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey.

Discapacidad- Para los propósitos del Programa, la «discapacidad» es compatible con lo dispuesto por la ley federal bajo la Ley del Seguro Social, y enmendada, Título 42 U.S.C. Sección 423(d), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, 6 y enmendada, Título 42 U.S.C. Sección 12102(1)-(3), y según las regulaciones del HUD en el Título 24 CFR, Sección 5.403 y 891.505.

Duplicación de beneficios: Ley Robert T. Stafford sobre Ayuda en Desastres y Asistencia de Emergencia (Ley Stafford) prohíbe a toda persona, negocio u otra entidad recibir asistencia financiera de los fondos para recuperación por desastre del CDBG, en relación con parte de la pérdida resultante de un desastre grave, o ayuda financiera constituida por otras fuentes (pólizas de seguro, de otros programas, entre otros).



Familia: Se refiere a todas las personas que viven juntas en la misma unidad de vivienda, según se define más adelante bajo el Título 24 CFR 570.3.

Familia de ingresos bajos a moderados (LMI): Se refiere a la familia cuyos ingresos (incluidos los derivados de activos) sean iguales o inferiores al 80 % del ingreso medio del área. Todos los ingresos se basan en el área correspondiente.

Grupo familiar: Se refiere a todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de su parentesco entre ellas. Los ocupantes pueden constituir una sola familia o dos o más familias que viven juntas, o cualquier otro grupo de personas con parentesco o no que comparten las mismas condiciones de vivienda. En cuanto a la vivienda, se verificará el cumplimiento del objetivo de ingresos bajos a moderados con base en los ingresos del grupo familiar.

HUD: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

IRS 1040/Método de Cálculo del Ingreso Bruto Ajustado (AGI): Los ciudadanos estadounidenses y extranjeros residentes, excepto aquellos con ingresos brutos por debajo de cierto nivel, están obligados a presentar anualmente la declaración de impuestos al Servicio de Impuestos Internos (IRS) del Departamento del Tesoro. La declaración de impuestos se refiere oficialmente al Formulario 1040 del IRS. El Ingreso Bruto Ajustado (AGI, por sus siglas en inglés) aparece en ese formulario de impuestos y corresponde a la cifra en dólares que se utiliza para determinar la elegibilidad del ingreso de un solicitante para poder participar en los Programas del CDBG-DR.

Ley – Se refiere al Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, y enmendada (42 U.S.C. Sec. 5301 y siguientes).

NFIP: Programa Nacional de Seguro contra Inundación. Cuando el Programa se refiere al NFIP en el contexto de elegibilidad o duplicación de beneficios, aquel se está refiriendo a programas de seguro de inundación privados y públicos que cubren reparaciones estructurales debido a daños por inundación.

Objetivo nacional LMI: Es uno de los tres objetivos nacionales que toda actividad del CDBG debe cumplir. Las actividades que cumplan con el objetivo LMI deben beneficiar a las familias, cuyo ingreso bruto anual total no exceda el 80 % del ingreso medio del área (AMI), ajustado por el tamaño de la familia. La elegibilidad de ingresos se determinará y verificará según la Guía del HUD. Se deben usar los límites de ingresos vigentes, que publica anualmente el HUD, para verificar la elegibilidad de ingresos de cada familia que solicite asistencia cuando esta esté disponible.

Objetivo nacional de necesidad urgente: Se refiere a la necesidad urgente por condiciones que representan amenaza grave e inmediata para la salud y el bienestar de la comunidad a las condiciones, que existen de manera reciente o que se han vuelto urgentes recientemente y cuando el receptor de fondos no puede financiar las actividades del proyecto por sí solo porque no hay otras fuentes de financiación disponibles. Se debe mantener documentación sobre cómo cada programa o actividad financiada bajo esta categoría responde al efecto relacionado con el desastre.

Pago forzoso de hipoteca: El pago forzoso involuntario de la hipoteca ocurre cuando la compañía hipotecaria obligó al deudor a usar sus fondos de seguro para saldar la hipoteca; cuando la compañía hipotecaria obligó un gran pago para la hipoteca con el fin de saldar el monto de la hipoteca; cuando la compañía hipotecaria obligó el pago total de la hipoteca.

Período de asequibilidad: Lapso durante el cual el uso de una vivienda cumple con las reglas y regulaciones del programa del CDBG-DR, incluyendo su ocupación como residencia primaria, ingresos y restricciones del alquiler, según corresponda.

Seguro contra inundación: La Ley de Protección contra Desastres por Inundaciones de 1973 (42 USC 4012A) exige que los proyectos que han recibido asistencia federal y que se ubiquen en áreas identificadas por la FEMA como áreas especiales con riesgo de inundación (SFHA), tengan cobertura de pólizas de seguros por inundaciones bajo el Programa Nacional de Seguro contra Inundación (NFIP). Para poder comprar un seguro contra inundaciones, la comunidad en donde se ubica el proyecto debe participar en el NFIP. De lo contrario, la asistencia federal no se puede utilizar en esas áreas.

Solicitante: Persona que presenta una solicitud al Programa *Smart Move* para Compradores de Vivienda por Primera Vez. El solicitante debe ser beneficiario del Programa *Blue Acres* o comprador de vivienda por primera vez que fue afectado por Ida.

Valor justo actual de mercado: Es el valor de la vivienda elegible, según lo establecido por la tasación realizada por el Programa.

Vivienda asequible - En general, es aquella por la que el ocupante o los ocupantes paga/pagan no más del 30 por ciento de sus ingresos para solventar el costo bruto de residir en ella, incluyendo los servicios públicos. El Estado o el cesionario harán todo lo posible para que se cumpla este requisito de asequibilidad que se evaluará caso por caso. En algunas jurisdicciones se usan otros criterios locales para definir el carácter asequible de las viviendas; por lo tanto, el propósito de esta definición es de orientación o como regla general. Los proyectos adjudicados designarán al menos el 51 % del total de unidades para que sean viviendas asequibles destinadas a personas de ingresos bajos y moderados o a familias con un ingreso inferior al 80 % del Ingreso Medio Familiar del Área (IMF, por sus siglas en inglés), durante el período de asequibilidad designado para el proyecto.

10 ANEXO B: EJEMPLO DE FORMULARIO DE CERTIFICACIÓN DE INGRESOS

NOMBRE DEL SOLICITANTE: _____ NÚMERO DE PROGRAMA: _____

DIRECCIÓN DE VIVIENDA DAÑADA: _____

MIEMBROS DEL GRUPO FAMILIAR: Enliste a todos los miembros del grupo familiar y proporcione la información requerida con base en el Formulario de Declaración de Impuestos 2021/2022. Integran el «grupo familiar» todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente del parentesco familiar.

Número de personas que actualmente viven en mi casa y que tienen 18 años o más: _____

Número de personas que actualmente viven en mi casa y que son menores de 18 años: _____

Número total de miembros del grupo familiar: _____

Indique el **INGRESO ANUAL** de todos los adultos del grupo familiar en 2022. Es «adulto» todo miembro del grupo familiar con 18 años o más.

Nombre de cada miembro del grupo familiar	Fuente de ingreso #1		Fuente de ingreso #2		Fuente de ingreso #3		TOTAL
	Tipo (por ejemplo, nombre del empleador, seguro social/ingreso suplementario, pensión, desempleo)	Monto	Tipo	Monto	Tipo	Monto	Monto
TOTAL							

Si algún miembro del grupo familiar tiene ingresos adicionales, haga una copia de esta página y complétela con los datos de las fuentes adicionales.

INGRESO TOTAL ANUAL ESTIMADO DEL GRUPO FAMILIAR EN 2023: _____

Quando haga esta estimación, sólo incluya los montos confirmados que se recibirán en 2022. Por ejemplo, si no tiene seguridad de que su salario va a aumentar en 2023 o si desconoce sus ingresos por intereses o propinas/bonificaciones, use el monto correspondiente a 2022 para la estimación del ingreso en 2023.

FIRMA DEL JEFE DE FAMILIA:

Certifico que esta información sobre los ingresos de mi grupo familiar en 2022 y 2023, es completa y exacta. Acepto proporcionar al Estado de Nueva Jersey o a su contratista designado la información y documentación adicionales sobre todas las fuentes de ingresos, cuando se requieran. Autorizamos al Estado de Nueva Jersey y a sus contratistas designados a verificar la declaración sobre los datos de ingresos con terceras fuentes.

Firma del jefe de familia	Nombre en letras de imprenta	Fecha
---------------------------	------------------------------	-------

ADVERTENCIA: Los datos proporcionados en este formulario están sujetos a verificación por parte del Estado de Nueva Jersey y del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés), cuando se requiera. En el Artículo 1001 del Título 18 del Código de los Estados Unidos, se establece que una declaración falsa o fraudulenta de manera intencional y voluntaria a un departamento del Gobierno de los Estados Unidos, puede resultar en la conclusión de la asistencia y en sanciones civiles y penales.



11 ANEXO C: EJEMPLO DE CUESTIONARIO DOB Y ACUERDO DE SUBROGACIÓN

Para añadir una vez completado