



PREGUNTAS FRECUENTES (La Recuperación del Incendio de 2018)

Programa de Asistencia para Compradores de Vivienda ReCoverCA (DR-HBA)

I. ¿Qué es la Asistencia para Compradores de Vivienda de ReCoverCA?

El Programa de Asistencia para Compradores de Vivienda de ReCoverCA (DR-HBA) es un programa de asistencia financiera desarrollado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD, por sus siglas en inglés) en respuesta a los devastadores incendios forestales y otros desastres declarados que afectaron al estado en los últimos años.

Con el programa DR-HBA, el HCD tiene como objetivo proporcionar una opción para permitir que los residentes de ingresos bajos y moderados (LMI) de los condados más afectados y angustiados (MID) de California (propietarios o inquilinos) se reubiquen fuera de las zonas de alta incidencia de incendios. La asignación de Recuperación del Incendio de 2018 proporciona asistencia para la compra de vivienda en forma de un préstamo condonable, de hasta \$350,000. La Asistencia para Compradores de Vivienda (HBA) está diseñada para cubrir la brecha de financiamiento entre la cantidad del Préstamo de la Primera Hipoteca y el precio de compra de una vivienda.

II. Antecedentes del programa y partes responsables

A. ¿Quién proporciona los fondos para el programa?

La creación e implementación del Programa DR-HBA se centra en el objetivo de aumentar el nivel de propiedad de vivienda entre los supervivientes de desastres afectados y contribuir a la asequibilidad y sostenibilidad de las comunidades en todo el estado. El Programa forma parte del Plan de Acción de Recuperación ante Desastres del Estado y está financiado a través de una subvención para el Desarrollo Comunitario - Recuperación ante Desastres de HUD.

B. ¿Por qué el programa fomenta la compra de viviendas fuera de las zonas de alta incidencia de incendios?

Los impactos de los desastres de 2018 y 2020 pueden haber requerido que los propietarios de viviendas se reubiquen temporalmente en otras áreas del estado para su vivienda, trabajo u otras necesidades. Además, es posible que muchos hogares no puedan permitirse la propiedad de una vivienda a largo plazo en su ubicación actual debido a los altos costos asociados con la reconstrucción, los requisitos de mitigación de incendios y el seguro.

El programa DR-HBA tampoco está vinculado a la adquisición o compra de las propiedades dañadas. A diferencia del impacto positivo de los espacios verdes designados a perpetuidad en las áreas afectadas por las inundaciones, grandes áreas de espacios verdes pueden causar

un riesgo de incendio futuro indebido en las áreas impactadas si no forman parte de cortes de combustible estratégicos y gestionados en las áreas forestales. Las adquisiciones plantean desafíos porque las casas fueron destruidas y los valores justos actuales del mercado solo proporcionan una compensación por el terreno, que, sin asistencia adicional, no ayudará a los afectados a comprar viviendas de reemplazo. Además, la disposición de la propiedad adquirida puede incluir la construcción de nuevas viviendas asequibles en las áreas afectadas por los incendios con riesgo futuro para los hogares de ingresos bajos y moderados. Por último, la disposición podría incluir la venta a personas que no son de ingresos bajos y moderados, lo que repercutiría aún más en el beneficio general de los más necesitados.

C. ¿Quién es el Administrador del Programa?

Golden State Finance Authority (GSFA) se desempeña como Administrador del Programa DR-HBA y realiza responsabilidades integrales de administración e implementación del programa para el Programa, que incluyen, entre otras, admisión, solicitud, determinación de elegibilidad y asequibilidad, monitoreo e informes, control de calidad, revisión de cumplimiento y esfuerzos de marketing y divulgación. GSFA también servirá de enlace entre el Solicitante y todas las partes involucradas en el proceso de compra. GSFA es una agencia y entidad pública debidamente constituida, organizada en 1993 en virtud de los Artículos 1-4 del Capítulo 5 de la División 7 del Título 1 del Código de Gobierno del Estado de California, con más de 30 años de experiencia en la gestión e implementación de programas de vivienda asequible.

III. ¿Quién es elegible para recibir la asistencia para compradores de vivienda?

La elegibilidad para el programa se limita a los propietarios e inquilinos de viviendas de ingresos bajos y moderados cuya residencia principal, en el momento de los desastres calificados en 2018, estaba ubicada en zonas de alta o muy alta gravedad de incendio. El HCD define estas áreas para los fines del Programa DR-HBA como los condados de MID California elegibles para recibir asistencia

de vivienda a través de la Asistencia Individual de la Agencia Federal para la Gestión de Emergencias (FEMA) de conformidad con las Declaraciones Federales de Desastre Mayor de 2018 DR-4382 y DR-4407.

Los condados de California elegibles para los fondos de 2018 son los siguientes:

- Butte
- Lake
- Los Ángeles
- Shasta



IV. ¿Cuáles son los términos del préstamo de asistencia para compradores de vivienda (HBA)?

El préstamo HBA proporcionado a través del Programa está destinado a financiar una parte de la compra de la vivienda. Está diseñado para llenar la brecha de asequibilidad entre lo que el solicitante puede calificar en el primer préstamo hipotecario y el precio de compra o el valor de tasación (lo que sea menor). El costo de cierre puede incluirse en la asistencia siempre que no se exceda el límite del préstamo HBA de \$350,000. El Prestamista debe asegurarse de que el Solicitante sea aprobado para la cantidad máxima posible del primer préstamo hipotecario bajo la suscripción del primer préstamo hipotecario.

El HBA se proporciona en forma de un segundo préstamo hipotecario diferido condonable con una tasa de interés del cero por ciento. El segundo préstamo hipotecario HBA estará en la posición de 2º gravamen.

A. ¿Cómo se pueden utilizar los fondos del préstamo HBA?

El préstamo HBA está destinado a cubrir el pago inicial del solicitante, los costos de cierre (habituales/razonables) y los pagos anticipados hasta un límite de \$350,000.

B. ¿Hay que pagar el préstamo HBA?

El préstamo HBA se condona por completo después de que se haya cumplido el requisito de propiedad y ocupación de 5 años (se condona el 20% de forma prorrateada cada año). El incumplimiento del requisito de propiedad y/o ocupación durante el período inicial de propiedad y ocupación de 5 años dará lugar a la recuperación de los fondos del préstamo HBA de forma prorrateada.

C. ¿Cómo se calcula la cantidad del préstamo HBA?

La cantidad del primer préstamo hipotecario es fundamental para determinar la cantidad del HBA. La cantidad del préstamo HBA se basa en el tamaño de la familia, la cantidad máxima calificada del primer préstamo hipotecario y el precio de compra de la vivienda, con una asistencia total que no exceda el límite del programa de \$350K.

La cantidad del préstamo HBA se calcula de la siguiente manera: La cantidad del primer préstamo hipotecario se resta del precio de compra o del valor de tasación de la vivienda, lo que sea menor. A continuación, se añade el efectivo necesario para el cierre. La cantidad del préstamo HBA se reduce por la Duplicación de Beneficios (DOB), que es la asistencia recibida por el Solicitante de otras fuentes para el mismo propósito. El monto máximo del préstamo HBA tiene un límite de \$350,000.

Tabla de un escenario (solo para fines de ejemplo)

Pasos del cálculo		Escenario 1	Escenario 2	Escenario 3
A	Precio de compra o valor de tasación (lo que sea menor)	\$600,000	\$600,000	\$600,000

B.	(-) Importe máximo del primer préstamo hipotecario	\$400,000	\$250,000	150,000
C	Pago inicial requerido (a-b)	\$200,000	\$350,000	450,000
D	(+) Costos de cierre de la operación	\$15,000	\$15,000	9,000
E	Efectivo requerido para el cierre (c+ d)	\$215,000	\$365,000	459,000
F	(-) Duplicación de beneficios (DOB)	0	\$35,000	40,000
G	Cantidad de la asistencia requerida (e- f)	\$215,000	\$330,000	419,000
H	Cantidad máxima de la asistencia permitida (Cantidad menor de la línea G o \$350K)	\$215,000	\$330,000	350,000
I	Contribución requerida del prestatario (e- h)	\$0	\$35,000	\$109,000
Cantidad del Préstamo HBA		\$215,000	\$330,000	\$350,000

Nota: Si los fondos requeridos para el cierre son mayores que la cantidad combinada del primer préstamo hipotecario y la cantidad máxima de asistencia permitida, el Solicitante debe contribuir con los fondos excedentes de su propia fuente u otras fuentes aceptables. (Consulte los escenarios 2 y 3 de la tabla anterior).

V. Pautas de elegibilidad del programa

Como condición para el financiamiento, se requiere que el Solicitante cumpla con los requisitos del programa publicados en la Hoja de Términos del Programa en el sitio web de GSFA. A continuación se describe una descripción general de las preguntas más comunes de las pautas de elegibilidad.

A. ¿Cuál es el límite máximo de ingresos familiares permitido?

El solicitante debe cumplir con el límite de ingresos familiares LMI (ingresos bajos o moderados), según lo definido por HUD como el ingreso medio del área del 80% o menos. El límite de ingresos se basa en los ingresos familiares, el tamaño de la familia y el condado en el que se encuentra la propiedad que se compra. Los límites se publican en el [sitio web de HUD](#).

B. ¿Cuáles son las pautas para calificar para el primer préstamo hipotecario?

El solicitante debe cumplir con los requisitos de suscripción y aprobación del préstamo de la Primera Hipoteca, junto con cualquier otra pauta de calificación, como se describe en la Hoja de Términos del Programa publicada en el sitio web de la GSFA www.gsfahome.org. Estos incluyen, pero no se limitan a:

- Los prestamistas deben calificar al solicitante con el máximo de primer préstamo hipotecario que el prestatario puede pagar con una relación deuda-ingreso (DTI) no inferior al 42%.

- Ratio máximo de deuda sobre ingresos del 45%.
El pago de capital, intereses, impuestos y seguro (PITI, por sus siglas en inglés) del solicitante sobre la vivienda, más todos los demás pagos mensuales de la deuda, no debe exceder el 45% del ingreso bruto verificado de la familia.
- Puntaje de crédito mínimo de 640.
- El solicitante no puede ser propietario de ninguna propiedad inmobiliaria en el momento de la solicitud de cierre de la operación.

C. ¿Qué tipo de propiedad se puede comprar y dónde?

- Las propiedades elegibles deben estar ubicadas fuera de las zonas de gravedad de riesgo de incendio alto o muy alto. La verificación de que una propiedad no se encuentra en una zona de gravedad de alto riesgo de incendio local, estatal o federal, está disponible a través del visor de zona de gravedad de riesgo de incendio de CalFire:
 - <https://calfire-forestry.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=988d431a42b242b29d89597ab693d008>.
- La póliza de propietario de vivienda para la cobertura de seguro debe provenir de proveedores de seguros tradicionales y no puede ser de California Fair Plan ni como póliza aseguradora ni como póliza complementaria.
- Los tipos de propiedades elegibles incluyen viviendas unifamiliares, condominios y desarrollos de unidades planificadas (PUD) y viviendas prefabricadas aprobados por la agencia.
- El número de dormitorios permitidos depende del tamaño de la familia. El Programa seguirá el estándar federal de 1.5 personas por dormitorio para el número mínimo de dormitorios permitidos, junto con los siguientes estándares de ocupación que establecen el máximo de dormitorios permitidos:

Número de personas	Número mínimo de dormitorios	Número máximo de dormitorios
1	1	2
2	2	3
3	2	3
4	3	4
5	4	5

D. ¿Qué es el asesoramiento requerido para propietarios de vivienda?

Los servicios de asesoramiento sobre vivienda son vitales para obtener resultados positivos en los programas de vivienda financiados con fondos federales y un recurso clave para desarrollar la asequibilidad a largo plazo. Por lo tanto, se requerirá que al menos un prestatario complete la clase aprobada de asesoramiento para propietarios de vivienda en

línea de 8 horas que incluirá la admisión, la preparación de un presupuesto del cliente y la realización de un análisis financiero y de asequibilidad.

E. ¿Cuáles son los requisitos de propiedad y ocupación?

El solicitante debe mantener la propiedad y ocupación de la vivienda como su residencia principal durante un período de cinco (5) años después del cierre del depósito en garantía para que el Préstamo HBA sea condonado en su totalidad.

VI. ¿Cómo solicita el programa una familia?

Los solicitantes deben trabajar con Prestamistas Aprobados (también conocidos como Prestamistas Participantes de ReCoverCA) para la precalificación y reserva de fondos tanto para un primer préstamo hipotecario como para la asistencia al comprador de vivienda. El Prestamista determinará la elegibilidad y la cantidad de HBA para la cual califica el solicitante. Los prestamistas también proporcionan tasas de interés y tasas porcentuales anuales (APR) y procesan el préstamo hipotecario.

Los prestamistas participantes de ReCoverCA se publican en el sitio web de la GSFA www.gsfahome.org.

VII. Para más información

Esta hoja informativa contiene información general sobre el programa. Las pautas completas del programa se publican en la Hoja de Términos del Programa DR-HBA publicada en el sitio web de GSFA. Las tasas de interés, las APR y las solicitudes de los programas se proporcionan a través de los Prestamistas Participantes de ReCoverCA, que se enumeran en el sitio web de GSFA.

Para obtener más información, comuníquese con GSFA al número-gratuito (855) 740-8422 o visite www.gsfahome.org.

###