



(2023 – 2024 Recuperación de inundaciones)

PREGUNTAS FRECUENTES

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

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

El Programa ReCoverCA HBA es una iniciativa de recuperación a nivel estatal creada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (HCD) para apoyar a los hogares de ingresos bajos y moderados afectados por desastres declarados a nivel federal. Su propósito es ayudar a los residentes a trasladarse a viviendas seguras, estables y a largo plazo, al mismo tiempo que se apoya la recuperación y resiliencia de las comunidades afectadas.

La financiación actual, cuyo periodo de solicitud se abre el 10 de noviembre de 2025, está reservada para los hogares afectados por las inundaciones de California de 2023-2024 en las Áreas Más Afectadas y Afectadas (MID) designadas. Los solicitantes elegibles pueden recibir hasta \$300,000 en asistencia mediante préstamos condonables para ayudar con el pago inicial, los costos de cierre y los pagos anticipados al comprar una vivienda fuera de áreas de riesgo de inundación o incendios elevados, con algunas excepciones caso por caso.

El programa es financiado por la Subvención para el Desarrollo Comunitario – Recuperación ante Desastres (CDBG-DR) del HUD y es gestionado por la Autoridad Financiera del Estado Dorado (GSFA). GSFA supervisa la admisión, la revisión de elegibilidad, el procesamiento de préstamos, el cumplimiento y la difusión, y actúa como intermediario entre los solicitantes, los prestamistas y el HCD.

II. ¿Quién es elegible para recibir la Asistencia para Compradores de Vivienda?

Para calificar para el Programa ReCoverCA HBA, los solicitantes deben cumplir con todos los siguientes criterios:

- **Impacto del desastre**

El solicitante debe haber vivido en un área MID en el momento del desastre por inundación calificado de 2023 o 2024. Durante los primeros 60 días después de que se abran las solicitudes, se dará prioridad a los hogares que puedan demostrar que se vieron afectados por una inundación.

- **Ingresos**

Los ingresos del hogar deben ser iguales o inferiores al 80% del ingreso medio del área (AMI).

- **Estado de propiedad de vivienda**

Debe calificar como comprador de vivienda por primera vez (sin propiedad de vivienda en los últimos 3 años). Se pueden proporcionar algunas excepciones a los solicitantes que poseían una casa en el área MID, se vieron afectados por este desastre y desde entonces han vendido la casa.

- **Ubicación de la nueva casa**

La propiedad que se compra debe estar en California, fuera de un Área Especial de Riesgo de Inundación (SFHA) designada por FEMA y fuera de las [zonas de gravedad de incendio alta o muy alta de CalFire](#).

Áreas de desastre MID calificadas:

- **Inundaciones de 2023**

Hoop Valley Tribe (código postal 95546) en los condados de Humboldt, Monterey, San Benito, Santa Cruz, Tulare y Tuolumne.

- **Inundaciones de 2024**

Condado de San Diego.

Nota: Para conocer la disponibilidad y las actualizaciones de fondos más recientes, visite el sitio web de GSFA en www.gsfa-home.org/recoverca-hba que se actualiza periódicamente.

III. ¿Qué califica como “impacto” demostrado?

Durante los primeros 60 días después de que se abran las solicitudes, se dará prioridad a los hogares que puedan demostrar que se vieron afectados por una inundación.

La documentación aceptable incluye, pero no se limita a:

- Comprobante de un reclamo pagado de FEMA
- Comprobante de un reclamo de seguro de inquilinos pagado
- Documentación del condado que muestra que la propiedad de alquiler resultó dañada
- Información de FEMA del arrendador que muestra un reclamo pagado

La documentación no aceptable incluye:

- Afirmaciones que no pueden verificarse de forma independiente
- Reclamaciones no relacionadas con la vivienda
- Reclamos FEMA o del seguro que fueron denegados

IV. ¿Cómo funciona la asistencia?

El Programa de Asistencia para Compradores de Vivienda (HBA) de ReCoverCA proporciona un Préstamo de Segunda Hipoteca condonable, con 0% de interés y sin pagos mensuales, para ayudar a los residentes afectados por el desastre a comprar una casa. La asistencia se puede utilizar para cerrar la brecha de asequibilidad entre el monto máximo del Préstamo de la Primera Hipoteca y el precio de compra o el valor de tasación de la casa, lo que sea menor. También se pueden incluir costos de cierre razonables y prepagos, siempre que el monto total de HBA no exceda el límite de adjudicación de \$300,000.

Los prestamistas deben calificar a los solicitantes para el préstamo de primera hipoteca máximo que puedan pagar según las pautas de evaluación del riesgo estándar. Luego, el monto de la adjudicación de HBA se calcula para cubrir la brecha restante, hasta un límite de adjudicación de \$300,000. El monto final de la adjudicación puede reducirse si el solicitante tiene otra asistencia de vivienda no utilizada (duplicación de beneficios) de otras fuentes o activos líquidos de más de \$100,000.

El HBA está garantizado como un gravamen de segunda hipoteca, subordinado a la primera hipoteca. No conlleva intereses, no requiere pagos mensuales y se perdona por completo después de cinco (5) años de ocupación continua como residencia principal del propietario. La condonación se realiza de manera proporcional, a un 20% por año de ocupación por parte del propietario. Si el propietario vende, transfiere la propiedad o deja de ocupar

la vivienda antes de que finalice el período de cinco años, se recuperará una parte proporcional del monto del HBA.

- Plazo de préstamo de 5 años; cancelable después de 5 años de ocupación por el propietario.
- Cero por ciento de interés; Sin pagos mensuales.
- Registrado como un gravamen de segunda hipoteca (subordinado a la primera hipoteca).

V. ¿Cómo se determina el monto del préstamo HBA?

El monto del primer préstamo hipotecario es el punto de partida para determinar el tamaño del préstamo de Asistencia para Compradores de Vivienda (HBA). La HBA tiene como objetivo cerrar la brecha entre lo que un solicitante puede pagar con una primera hipoteca y el costo real de comprar una casa, hasta un máximo de \$300,000.

Para calcular el monto del préstamo HBA:

1. Comience con el precio de compra o el valor de tasación de la casa, el más bajo.
2. Reste el monto máximo del préstamo de primera hipoteca para el que califica el prestatario.
3. Agregue costos de cierre elegibles y prepagos.
4. Reste cualquier duplicación de beneficios (DOB), como otros fondos de asistencia por desastre ya proporcionados para el mismo propósito.

La cifra resultante es el monto del préstamo HBA del solicitante, que no excederá los \$300,000.

Tabla de escenarios (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	(-) Monto máximo del préstamo de la primera hipoteca	\$250,000	\$315,000	\$150,000
C	Pago inicial requerido (a-b)	\$350,000	\$285,000	\$450,000
D	(+) Costo de cierre	\$15,000	\$15,000	\$9,000
E	Efectivo requerido para el cierre (c + d)	\$365,000	\$300,000	\$459,000
F	(-) El mayor de la duplicación de beneficios o la contribución de activos líquidos requeridos	(\$35,000)	\$0	(\$40,000)
G	Monto de la asistencia requerido (e-f)	\$330,000	\$300,000	\$419,000
H	Monto máximo de asistencia permitido (el menor entre la línea G o \$300,000)	\$300,000	\$300,000	\$300,000
I	Total contribución requerida del prestatario (e-h)	\$65,000	\$0	\$149,000
Monto del préstamo HBA		\$300,000	\$300,000	\$300,000

Nota: Una Duplicación de Beneficio (DOB) ocurre cuando se recibe asistencia financiera de otra fuente para el mismo propósito que estos fondos del programa. Se requiere que los solicitantes con activos líquidos superiores a \$100,000 contribuyan con esos fondos para la compra de la nueva vivienda.

Si los costos de cierre exceden el total combinado del Primer Préstamo Hipotecario y el Monto Máximo de Asistencia Permitido, el solicitante debe proporcionar la diferencia de sus propios fondos u otras fuentes aceptables. (Consulte los escenarios 1 y 3 en la tabla anterior para ver ejemplos).

VI. ¿Cuáles son las pautas de elegibilidad del Programa?

Como condición para la financiación, el solicitante debe cumplir con los requisitos del Programa descritos en la Hoja de Términos del Programa disponible en el sitio web de GSFA. A continuación se muestra una descripción general de las preguntas de elegibilidad más frecuentes.

a. Propiedades elegibles

Las siguientes pautas se aplican a la elegibilidad de la propiedad que se compra a través del Programa:

1. El Programa requiere que las viviendas compradas con asistencia HBA estén ubicadas **fuera de:**
 - **SFHA** designada por FEMA, y
 - **Zonas de gravedad de riesgo de incendio alto o muy alto** de CalFire

Este requisito garantiza que las familias se trasladen a áreas más seguras, reduciendo los riesgos a largo plazo y evitando la inseguridad de vivienda repetida relacionada con el desastre. El Programa **no** implica la compra de propiedades ni la adquisición de viviendas dañadas. En cambio, se enfoca en ayudar a los residentes afectados a seguir adelante comprando casas en lugares más seguros y sostenibles.

2. Los propietarios deben mantener la cobertura de seguro a través de un proveedor de seguros tradicional. Las pólizas emitidas bajo el Plan FAIR de California, ya sean primarias o complementarias, no son elegibles.
 - Los tipos de propiedades elegibles incluyen viviendas unifamiliares (solo 1 unidad), casas adosadas, condominios aprobados por la agencia, desarrollos de unidades planificadas (PUD) y viviendas prefabricadas sobre una base permanente.
3. El Programa aplica el estándar federal de 1.5 personas por dormitorio para determinar el requisito mínimo, y también establece los siguientes límites para los dormitorios máximos:

Número de personas	N.º mínimo de dormitorios	N.º máximo de dormitorios
1	1	2
2	2	3
3	2	3
4	3	4
5	4	5
6 o más	4	5

b. Límite de ingresos del hogar

El solicitante debe cumplir con el límite de ingresos para los hogares LMI, definido por HUD como el 80% o menos del ingreso medio del área. El límite de ingresos está determinado por factores como los

ingresos del hogar, el tamaño del hogar y el condado donde se encuentra la propiedad. Estos límites se publican en el sitio web de GSFA.

c. Pautas de la primera hipoteca

El solicitante debe cumplir con los requisitos de evaluación de riesgo y aprobación de préstamos para la primera hipoteca, así como con cualquier otro criterio de calificación descrito en la Hoja de Términos del Programa, que está disponible en el sitio web de GSFA. Estos requisitos incluyen, pero no se limitan a:

- **Relación deudas-ingresos (DTI) mínima del 42%.**
Los prestamistas deben calificar al solicitante con el Préstamo de Primera Hipoteca máximo que el prestatario pueda pagar, con una relación DTI de no menos del 42%.
- **Ratio DTI máximo del 45%.**
El pago del principal, intereses, impuestos y seguro (PITI) del solicitante sobre la vivienda, más todos los demás pagos mensuales de la deuda, no debe exceder el 45% del ingreso bruto verificado del hogar.
- **Puntaje de crédito mínimo de 640.**
- **Los solicitantes no pueden poseer ninguna propiedad inmobiliaria en el momento de la solicitud y hasta el cierre.**

d. Asesoramiento requerido para la propiedad de vivienda

Los servicios de asesoramiento para la vivienda juegan un papel crucial en el logro de resultados positivos en los programas de vivienda financiados con fondos federales y son esenciales para promover la asequibilidad a largo plazo. Como tal, al menos un prestatario debe completar un curso aprobado de asesoramiento sobre la propiedad de vivienda en línea de 8 horas. Este curso cubrirá temas como la admisión, el presupuesto y la realización de un análisis financiero y de asequibilidad. El costo mínimo del curso se puede cubrir con los fondos del préstamo HBA.

e. Requisito de propiedad y ocupación

Los solicitantes deben vivir en la casa como su residencia principal y mantener la propiedad durante cinco (5) años después del cierre para que el Préstamo HBA sea condonado por completo. El préstamo se condona gradualmente, con el 20% del saldo condonado por cada 12 meses de ocupación por parte del propietario.

VII. ¿Cómo se debe presentar la solicitud para el programa?


Los solicitantes deben presentar su solicitud a través de los prestamistas participantes aprobados por GSFA (también conocidos como prestamistas HBA de ReCoverCA) que precalificarán a los solicitantes, proporcionarán tasas de interés, tasas de porcentaje anual (APR), fondos del programa de reserva y procesarán tanto el primer préstamo hipotecario como el préstamo HBA.

Una lista de prestamistas de HBA de ReCoverCA está disponible en: www.gsfa-home.org/recoverca-hba.

VIII. ¿Dónde se puede encontrar más información?

Esta hoja informativa contiene información general del programa, no es una oferta de extensión de crédito ni un compromiso de préstamo y está sujeta a cambios sin previo aviso. Las políticas completas del programa, los requisitos de elegibilidad, las solicitudes de préstamos, las tasas de interés y las tasas de porcentaje anual (APR) están disponibles a través de los prestamistas de HBA de ReCoverCA.

Para obtener más información o suscribirse para recibir actualizaciones del programa:

 Llame a GSFA al **(855) 740-8422**

 Visite www.gsfahome.org/recoverca-hba