



**Política para compradores de vivienda
unifamiliar de construcción nueva**

Índice

1	Descripción general.....	1
1.1	Áreas elegibles	1
1.2	Solicitantes elegibles.....	2
1.3	Estructuras elegibles	3
2	Roles y responsabilidades	3
2.1	Responsabilidades del DLG	3
2.2	Responsabilidades del desarrollador	3
2.3	Responsabilidades de FAHE	4
3	Comercialización y venta de viviendas del CDBG-DR	5
3.1	Responsabilidad de comercialización y ventas	5
3.2	Opciones de comercialización	5
3.3	Plan de comercialización	5
4	Admisión y elegibilidad de compradores de vivienda.....	6
4.1	Recepción de solicitudes de compradores de vivienda	6
4.2	Determinación de la elegibilidad por ingresos del hogar	7
4.3	Verificación y documentación de la elegibilidad de los ingresos del hogar	7
4.4	Ingreso	8
4.5	Activos	8
4.6	Priorización de las unidades	9
4.7	Determinación del precio de compra.....	10
4.8	Estándares para la evaluación financiera de los compradores de vivienda	10
4.9	Deuda hipotecaria (índice de gasto inicial)	10
4.9.1.	Excepciones a los índices de gasto inicial	11
4.9.2.	Circunstancias permitidas para excepciones	11
4.10	Otros factores mitigantes del hogar	11
4.11	Activos	11
4.12	Contrato de préstamo para compradores de vivienda	12
4.12.1.	Condiciones del préstamo	12
4.13	Revisión de las condiciones de préstamos adicionales	14
4.14	Límites de subsidios	14
4.15	Duplicación de beneficios	14
4.16	Asesoría en vivienda y otros servicios	15

4.17	Aprobación del DLG antes de firmar un contrato de compraventa.....	15
4.18	Comunicación con los solicitantes sobre aprobaciones y rechazos.....	15
4.19	Lista de espera	15
4.19.1	Requisitos para las listas de espera	15
4.19.2	Procedimientos de lista de espera	16
5	Ejecución de un contrato de compraventa vinculante.....	16
5.1	Contrato de venta	16
6	Período de asequibilidad y condiciones del préstamo	17
6.1	Período de asequibilidad.....	17
6.1.1	Período extendido de asequibilidad del Estado	18
6.2	Ocupación y residencia principal	18
6.3	Condiciones del préstamo y estructura de pago.....	19
6.3.1	Requisitos de recuperación.....	19
6.3.2	Incumplimiento del propietario	20
6.4	Préstamos/líneas de crédito de refinanciamiento o capital	20
7	Vivienda justa y derechos civiles.....	20
8	Manejo de archivos	20
8.1	Mantenimiento de los archivos del proyecto	20
8.2	Debida diligencia y monitoreo de la DOB	21
9	Quejas y apelaciones	21
9.1	Sección 504: quejas y reclamos de coordinación.....	21
9.2	Quejas recibidas por los cesionarios	22
9.3	Quejas recibidas por el DLG	22
9.4	Método para presentar apelaciones	22
9.5	Procesamiento de apelaciones	22
9.6	Respuestas a las apelaciones	23
10	Definiciones.....	24

Historial de versiones y política de versiones

La tabla que se muestra a continuación registra el historial de versiones y la fecha de publicación del manual de políticas, con notas para cada cambio.

El Estado publicará una versión actualizada después de realizar cambios sustanciales que reflejen un cambio de política. Al manual de políticas actualizado se le asignará un nuevo número de versión principal, como 2.0 o 3.0.

Después de realizar cambios que no sean sustanciales, como cambios mínimos en la redacción y la edición o las aclaraciones de la política existente que no afecten la interpretación o la aplicabilidad de la política, el Estado publicará una versión del documento con el número de la versión principal seguido de una secuencia ascendente de números tal como 2.1 o 2.2.

Las enmiendas que se le realicen a la política podrían entrar en vigor en la fecha de la revisión o ser aplicadas retroactivamente, dependiendo del flujo de solicitudes y condición de los solicitantes en el proceso de admisión y recuperación del programa. La aplicación proactiva o retroactiva de una política será detallará en el siguiente historial de versiones o en las secciones relevantes del programa.

Fecha de revisión	Número de versión	Revisiones clave
17/JUL/2025	Política para compradores de viviendas v.1.0	
MAR/2026	Política para compradores de viviendas v.2.0	
MAY/2026	Política para compradores de viviendas v.3.0	Sección 4.12: Se agrega la sección del contrato de préstamo

1 Descripción general

El Departamento de Gobierno Local (Department for Local Government, DLG) está implementando el Programa de Vivienda Unifamiliar de Nueva Construcción (el Programa), financiado mediante el subsidio en bloque para el desarrollo comunitario en caso de desastre (Community Developer Block Grant-Disaster Recovery, CDBG-DR) para áreas elevadas y otros sitios designados. El Programa proporciona fondos para la construcción de viviendas unifamiliares nuevas de propiedad del comprador, así como asistencia para compradores con el fin de garantizar la asequibilidad. Esta política proporciona orientación a los desarrolladores y compradores potenciales sobre el proceso de venta de las unidades construidas conforme al Programa, y debe aplicarse en conjunto con la política de Vivienda unifamiliar de nueva construcción de 2021 y de 2022.

Toda asistencia debe cumplir con el objetivo nacional de beneficiar a hogares de ingresos bajos y moderados (Low and Moderate Income, LMI), definidos como aquellos con ingresos iguales o inferiores al 80% del ingreso medio del área (Area Median Income, AMI). Las viviendas deben ser la residencia principal del comprador; está prohibido el uso para alquiler o como segunda vivienda.

1.1 Áreas elegibles

Las viviendas elegibles deben ser recién construidas y estar ubicadas dentro de las áreas con mayor impacto y dificultad (Most Impacted and Distressed, MID) que se indican a continuación. Además, al menos el 80% de los fondos del Programa deben asignarse a las áreas MID.

Áreas geográficas elegibles:

El HUD identificó las siguientes áreas MID:

- Condado de Breathitt
- Condado de Knott
- Condado de Lecher
- Condado de Perry
- Condado de Pike (41572)

*En Kentucky se decidió ampliar las áreas MID identificadas por el HUD en el código postal 41572 para incluir completo el condado de Pike.

Además de las áreas MID identificadas por el HUD, Kentucky identificó los siguientes condados como elegibles para financiamiento del CDBG-DR:

Casey, Clay, Cumberland, Floyd, Harlan, Johnson, Lee, Leslie, Lincoln, Magoffin, Martin, Owsley, Powell, Whitley y Wolfe.

Áreas geográficas elegibles:

El HUD identificó las siguientes áreas MID:

- Condado de Graves
- Condado de Hopkins
- Condado de Breathitt (41339)
- Condado de Warren (42101)

En Kentucky se decidió ampliar las áreas MID identificadas por el HUD para incluir los códigos postales 41339 y 42101 de los condados completos de Breathitt y de Warren.

Además de las áreas MID identificadas por el HUD, en Kentucky se identificaron los siguientes condados como elegibles para el financiamiento del CDBG-DR:

Boyd, Caldwell, Christian, Clark, Clay, Estill, Floyd, Fulton, Greenup, Hart, Hickman, Jackson, Johnson, Knott, Laurel, Lawrence, Lee, Leslie, Letcher, Lincoln, Logan, Lyon, Madison, Magoffin, Marion, Marshall, Martin, Morgan, Muhlenburg, Ohio, Owsley, Perry, Powell, Pulaski, Rockcastle y Taylor.

Se espera que la construcción comience en 2025. Las viviendas incluirán una variedad de tamaños para acomodar a familias con hijos, personas con discapacidades y personas de la tercera edad.

1.2 Solicitantes elegibles

El programa proporcionará un subsidio a los hogares LMI elegibles para la compra de viviendas unifamiliares recién construidas. El subsidio reducirá la hipoteca del comprador a un nivel asequible. Para calificar, los hogares deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Calificar como LMI al tener un ingreso familiar igual o inferior al 80% del ingreso medio del área (Area Median Income, AMI) estatal o del condado, el que sea mayor.
- Completar un curso de educación para propietarios de vivienda o asesoría sobre viviendas a través de una agencia de asesoría en vivienda certificada por el HUD y presentar una constancia de finalización.
- Cumplir con los requisitos de evaluación financiera indicados en la Sección 4 de esta política, los cuales incluyen:
 - Presentar compromisos para la hipoteca principal y cualquier otro financiamiento para la compra. El desarrollador (o FAHE, según se designe) evaluará la hipoteca principal (y cualquier otro financiamiento) para garantizar que no sea abusiva, que sea razonable y sostenible.
 - Cumplir con el requisito del índice de gasto inicial (Front-End Ratio) para confirmar que los costos de vivienda sean asequibles en relación con el ingreso bruto mensual.
 - Cumplir con el requisito del índice de gasto total (Back-End Ratio) para garantizar que el total de las obligaciones de deuda, incluidos los costos de vivienda, sea manejable.
 - Mantener activos, excluyendo el valor de la residencia principal, por un valor no mayor a \$50,000 antes del cierre. No se revisarán los activos una vez que se complete la compra de la vivienda.
 - Aportar un mínimo de \$250 para la compra de la vivienda.

Las personas solicitantes serán evaluadas conforme a las directrices establecidas en este documento y priorizadas con base en los criterios del programa. El desarrollador (o FAHE, según se designe) utilizará el formulario de evaluación financiera del KCDBG-DR para compradores de vivienda asistidos con el fin de determinar el nivel de ayuda proporcionado y garantizar que el apoyo esté adaptado a las necesidades específicas del comprador, y que la vivienda se mantenga asequible.

1.3 Estructuras elegibles

Las unidades elegibles están limitadas a viviendas unifamiliares recién construidas que hayan recibido fondos del CDBG-DR conforme al programa y estén ubicadas en áreas elevadas u otros lugares designados por el DLG.

2 Roles y responsabilidades

2.1 Responsabilidades del DLG

Como beneficiario del CDBG-DR, el DLG es responsable de la supervisión y del cumplimiento de los requisitos del HUD. Además, el DLG:

- Revisará el formulario de duplicación de beneficios (Duplication of Benefits, DOB) de los compradores y se asegurará de que no exista dicha DOB.
- Revisará la herramienta de evaluación financiera del KCDBG-DR del comprador, incluidos los documentos de verificación de ingresos y los montos del subsidio solicitados.
- Aprobará la determinación final de elegibilidad del comprador y el monto y las condiciones de la asistencia directa.
- Proporcionará fondos del CDBG-DR a los desarrolladores para construir las unidades del programa.
- Proporcionará los formularios requeridos, incluidos los ejemplos de contratos de compraventa o anexos.
- Proporcionará directrices para establecer los precios de venta y realizar ajustes según sea necesario.
- Actuará como mediador y resolverá quejas y apelaciones.

2.2 Responsabilidades del desarrollador

El DLG ha seleccionado a los beneficiarios indirectos y a sus socios de desarrollo o desarrolladores directamente para recibir los fondos del programa. Los desarrolladores deberán:

- Coordinar la comercialización y venta de viviendas del CDBG-DR (Sección 3).
- Coordinar el proceso de admisión y elegibilidad de los compradores (Sección 4).
- Celebrar el contrato de compraventa y todos los documentos requeridos del préstamo de CDBG-DR con los compradores. Apoyar los esfuerzos de cumplimiento del DLG, según se requiera, para asegurar que el comprador ocupe la unidad como su residencia principal durante el período de asequibilidad.
- Asegurar que el DLG sea nombrado como beneficiario de pérdida en la póliza de seguro del comprador para fines de notificación.
- Asegurar que la construcción cumpla con las directrices del Programa, los códigos de construcción y cualquier estándar aplicable de asequibilidad, seguridad y calidad.
- Cumplir con Davis Bacon, Sección 3 y demás requisitos.
- Asegurar que se complete la inspección final y que la unidad esté lista para ser habitada.
- Asegurar que se recupere el subsidio del comprador si la unidad se vende antes de que finalice el período de asequibilidad.
 - Presentar el pago de los fondos recuperados al DLG.

- Colaborar con el DLG para resolver cualquier problema de cumplimiento identificado durante la supervisión antes del cierre del proyecto.
- Atender apelaciones y quejas conforme a los requisitos del DLG.

2.3 Responsabilidades de FAHE

Para ciertos sitios de desarrollo, el DLG ha contratado a FAHE para administrar el proceso de los compradores de vivienda. En los casos en que esto corresponda, se indicará en el Aviso de disponibilidad de fondos para el desarrollo o se notificará a los desarrolladores al momento de la adjudicación de fondos. Cuando FAHE participe, sus responsabilidades incluyen, entre otras, las siguientes:

- Comercialización y venta de viviendas del CDBG-DR (descritas en la Sección 3).
- Coordinar la comercialización y venta con los desarrolladores.
- Recabar información de los desarrolladores sobre las opciones de lotes propuestas, opciones de planos y estimaciones de precios.
- Coordinar y solicitar las valuaciones de obra terminada para todos los desarrolladores y opciones de planos.

Admisión y elegibilidad de compradores (descritas en la Sección 4)

- Determinar el ingreso del solicitante y presentarlo al DLG para la determinación final de elegibilidad del hogar para el programa del CDBG-DR.
- Utilizar la plantilla de evaluación financiera del CDBG-DR para determinar el nivel de ingresos del comprador y el nivel apropiado de asistencia.
- Confirmar que la asistencia no duplique otros beneficios recibidos.
- Proporcionar referencias de asesoría para compradores de vivienda.
- Asegurar que la constancia de asesoría en vivienda esté incluida en el expediente del comprador.
- Presentar la documentación de admisión del comprador, detalles de evaluación financiera, análisis de duplicación de beneficios y prueba de finalización de asesoría en vivienda al DLG antes de que el comprador firme un contrato de compraventa vinculante.
- Comunicarse con las personas solicitantes sobre aprobaciones o rechazos.
- Atender apelaciones y quejas conforme a los requisitos del DLG.
- Remitir a compradores potenciales a asesoría crediticia cuando sea necesario.

El FAHE podrá desempeñar funciones como agente durante el proceso de construcción y después de la venta para garantizar que la vivienda cumpla con los requisitos del programa. En esta función, el Fahe se encargará de:

- **Supervisar el cumplimiento:** asegurar que la construcción cumpla con las directrices del Programa, los códigos de construcción y cualquier estándar aplicable de asequibilidad, seguridad y calidad. Apoyará el cumplimiento por parte del desarrollador con los requisitos de Davis-Bacon, Sección 3 y otros requerimientos. Apoyará los esfuerzos de cumplimiento para asegurar que el comprador ocupe la unidad como su residencia principal durante todo el período de asequibilidad.
- **Facilitar la comunicación:** coordinará entre contratistas, desarrolladores y otros actores para garantizar una ejecución fluida y el cumplimiento con los términos del subsidio. Colaborar con el DLG para resolver cualquier problema de cumplimiento identificado durante la supervisión antes del cierre del proyecto.

- **Abordar inquietudes:** identificará y resolverá cualquier desafío relacionado con la construcción que pueda afectar los requisitos del programa o el cronograma.
- **Asegurará que se cumplan los objetivos del programa:** verificará que la propiedad finalizada se alinee con los objetivos del programa, tales como asequibilidad, sostenibilidad y disponibilidad para compradores elegibles.
- Para determinar la aplicabilidad y obtener más detalles, consulte el aviso específico de disponibilidad de fondos para el desarrollo o el contrato del desarrollador.

3 Comercialización y venta de viviendas del CDBG-DR

3.1 Responsabilidad de comercialización y ventas

El desarrollador (o FAHE, cuando se designe) es responsable de la mercadotecnia del Programa de vivienda unifamiliar de construcción nueva que es financiado por el CDBG-DR y de asegurar su venta a compradores calificados.

3.2 Opciones de comercialización

Los desarrolladores (o FAHE, según se designe) coordinarán las actividades de comercialización, que incluyen:

- Comercialización y preventa de las unidades antes de su construcción.
- En caso de preventa, apoyar a los compradores en la selección limitada de colores, materiales, etc.
- Usar las unidades terminadas como centros de comercialización para realizar recorridos y proporcionar materiales a compradores potenciales.
- Proporcionar información en línea específica sobre las unidades del CDBG-DR; el acceso puede estar restringido a solicitantes elegibles preseleccionados.
- Organizar eventos con medios de comunicación y recorridos en el sitio.
- Crear campañas de comercialización directa dirigidas a hogares afectados por desastres.
- Colocar señalización en el sitio con enlaces (como códigos QR) para los pasos siguientes, incluidos datos de contacto para requisitos de elegibilidad o materiales sobre planos y opciones.

3.3 Plan de comercialización

Los desarrolladores (o FAHE, según se designe) elaborarán e implementarán un plan de comercialización para el Programa. El plan de comercialización debe incluir los siguientes componentes:

- Estrategias de difusión afirmativa dirigidas a los residentes dentro de las áreas en cuestión.
- Métodos adicionales para publicitar las viviendas en venta, tales como el servicio de listado múltiple (Multiple Listing Service, MLS), anuncios, volantes, etc.
- Inclusión de lenguaje de igualdad de oportunidades en todos los materiales impresos y anuncios.
- Redacción preaprobada para volantes, anuncios y listados respecto a la elegibilidad por ingresos del comprador y el financiamiento ofrecido por el CDBG-DR.

- Procesos y cronogramas para la precalificación de compradores potenciales con base en los requisitos de elegibilidad por ingresos del CDBG-DR y de financiamiento hipotecario.
- Proceso para implementar la política de manejo de una lista de espera de compradores potenciales.
- Proceso para implementar la política de determinación del orden de prioridad en caso de que la demanda exceda la oferta.
- Se deberán proporcionar declaraciones de divulgación modelo y explicarlas a los compradores antes de la firma del contrato de compraventa y durante el cierre.

4 Admisión y elegibilidad de compradores de vivienda

Antes de celebrar un contrato de compraventa vinculante, el desarrollador (o FAHE, según se designe) debe verificar la elegibilidad de cada solicitante y mantener la documentación correspondiente para quienes deseen adquirir una unidad unifamiliar financiada con fondos del CDBG-DR.

4.1 Recepción de solicitudes de compradores de vivienda

Los compradores deberán presentar una solicitud ante el desarrollador (o FAHE, según se designe) para iniciar el proceso de determinación de elegibilidad. La solicitud contendrá la siguiente información:

- Nombre, dirección, número de teléfono
- Composición del grupo familiar
- Raza, etnia y estado de discapacidad
- Fuente y monto de los ingresos de todos los miembros del hogar
- Descripción de activos
- Formularios de duplicación de beneficios completados:
 - Formulario DOB 10-04 del DLG
 - Formulario 10-08 para la certificación de atestación de la DOB;
 - Formulario 10-11 sobre el acuerdo de subrogación
- Información del seguro proporcionada antes del cierre, que incluya:
 - Información de contacto del proveedor de seguros
 - Información de cobertura de la póliza e identificación

El proceso de solicitud será administrado por el desarrollador (o FAHE, según se designe). El desarrollador (o FAHE, según se designe) cumplirá con todos los requisitos de la Ley de Privacidad (Privacy Act), resguardando los datos de las personas solicitantes en archivadores con llave o sistemas electrónicos protegidos con contraseña.

Una vez presentada la solicitud, el desarrollador (o FAHE, según se designe) revisará la solicitud para obtener elegibilidad. La persona solicitante será notificada del resultado una vez que se complete el proceso de evaluación.

4.2 Determinación de la elegibilidad por ingresos del hogar

El ingreso del hogar se calcula con base en el número total de personas integrantes del hogar y el ingreso anual combinado de todos los miembros mayores de dieciocho años. El ingreso del hogar no debe exceder el 80% del ingreso medio del área (AMI) estatal o del condado, el que sea mayor. El estado de Kentucky recibió aprobación del HUD para realizar determinaciones LMI en las áreas MID correspondientes a los desastres de 2021 y 2022 con base en el 80% del ingreso medio estatal. Cuando el AMI del condado del solicitante sea inferior al ingreso medio estatal, se podrá utilizar el ingreso estatal para calificar al hogar. Por ejemplo, la siguiente tabla muestra los niveles de AMI para 2025 de una familia de cuatro integrantes en el condado de Knott y a nivel estatal. En este caso, se utilizará el ingreso medio estatal para calificar al hogar.

Ingreso familiar promedio del condado de Knott	80% del AMI del condado de Knott	Ingreso medio estatal del 80%
\$50,800	\$56,700	\$67,350

Estos límites de ingresos son actualizados anualmente por el HUD y pueden consultarse en Income Limits | HUD USER (Límites de ingresos | USUARIO DEL HUD). Una vez que el HUD publique los límites actualizados de ingresos elegibles cada año, el DLG proporcionará los nuevos límites al desarrollador (o FAHE, según se designe), quien será responsable de certificar la elegibilidad por ingresos del hogar.

Como parte de la solicitud para adquirir las unidades unifamiliares con asistencia del CDBG-DR, el hogar deberá proporcionar información sobre ingresos y fuentes de activos conforme a la definición de ingresos anuales establecida en la Parte 5 (Parte 5). La Parte 5 incluye el ingreso bruto anticipado de todos los miembros adultos del hogar durante los próximos 12 meses. Los ingresos incluyen sueldos, salarios, beneficios e ingresos derivados de activos, con inclusiones y exclusiones específicas definidas por el HUD.

El desarrollador (o FAHE, según se designe) utilizará la calculadora de ingresos en línea que está disponible en el HUD Exchange para calcular, documentar e imprimir la determinación de ingresos de cada hogar.

No se requiere que los hogares permanezcan elegibles por ingresos durante el período de asequibilidad, pero sí deben cumplir con los criterios de elegibilidad por ingresos al momento del compromiso de la asistencia del CDBG-DR.

4.3 Verificación y documentación de la elegibilidad de los ingresos del hogar

Este programa seguirá una jerarquía de verificación para garantizar una determinación precisa de ingresos y activos. El desarrollador (o FAHE, según se designe) deberá documentar todas las verificaciones y esfuerzos para verificar los ingresos y activos conforme a la jerarquía que se indica a continuación:

1. **Verificación escrita de terceros:** documentación fuente, como recibos de nómina o cartas de concesión, provenientes de empleadores, instituciones financieras u otras fuentes.

2. **Formulario de verificación escrita de terceros:** un formulario del DLG completado por la fuente de ingresos o activos.
3. **Verificación verbal de terceros:** verificación obtenida mediante llamadas telefónicas u otras formas de comunicación verbal.
4. **Autodeclaración:** la autodeclaración solo puede utilizarse cuando no estén disponibles los métodos de verificación escrita.

4.4 Ingreso

El ingreso se refiere a pagos regulares y periódicos, abarcando todos los ingresos devengados por miembros del hogar mayores de dieciocho años, con excepción de estudiantes dependientes a tiempo completo (excluyendo al jefe de hogar o cónyuge). Asimismo, incluye todos los ingresos no devengados, como los beneficios recibidos por miembros del hogar menores de dieciocho años. Los tipos de ingresos pueden incluir:

- Empleo: obtener dos meses de comprobantes de ingresos para todos los empleos
- Seguro por Discapacidad del Seguro Social (SSDI): obtener la carta de adjudicación de la Administración del Seguro Social (Social Security Administration, SSA) del año en curso
- Ingreso Suplementario del Seguro Social (Social Security Supplemental Income, SSI): obtener la carta de adjudicación de la SSA del año en curso
- Ingreso por Discapacidad de la Administración de Veteranos (Veterans Administration, VA): obtener la carta de adjudicación del año en curso
- Jubilación ferroviaria: obtener la declaración anual más reciente
- Trabajo por cuenta propia: obtener la declaración de impuestos más reciente y proyectar el ingreso con base en los ingresos del año anterior, a menos que el propietario del negocio proporcione documentación que justifique por qué los ingresos del año anterior no constituyen una proyección válida
- Pago de manutención por parte de los padres: obtener la orden judicial de pago para un hijo adulto con discapacidad
- Otras fuentes de ingreso pueden incluir hijos con discapacidad cuyos padres tuvieron diversas ocupaciones como mineros, maestros, etc. Obtener el monto mensual correspondiente.

4.5 Activos

Los activos incluyen efectivo, ahorros, acciones, bonos, bienes raíces y otros artículos de valor. También comprenden activos generadores de ingresos, como propiedades en alquiler. Ciertos activos pueden excluirse de la consideración, como los bienes personales que no generan ingresos (por ejemplo, muebles, ropa).

Los hogares con activos superiores a \$50,000 (sin incluir el valor de la vivienda principal) no son elegibles para el programa, a menos que los activos líquidos excedentes se aporten a la compra.

Los tipos de activos pueden incluir:

- Cuentas corrientes: obtener cuatro meses de estados de cuenta que incluyan un saldo promedio
- Cuentas de ahorro: obtener el estado de cuenta más reciente y usar el valor actual

- Fondos de retiro (el solicitante puede acceder a ellos antes de la edad de retiro: cuentas 401(k), IRA, etc.): obtener el estado de cuenta más reciente
- Pólizas de seguro de vida entera (nota: el seguro de vida temporal no se cuenta porque no puede accederse a él en vida)

El desarrollador (o FAHE, según se designe) seguirá los pasos que se indican a continuación para determinar la elegibilidad de ingresos:

- Examinar la documentación de ingresos y activos proporcionada para verificar todas las fuentes. Ingresar la información en la calculadora de ingresos del HUD y documentar los resultados.
- Si la documentación de la solicitud está incompleta, deberá informar al solicitante sobre los documentos adicionales requeridos. Poner la solicitud en espera hasta que se entregue la información faltante.
- Verificar los resultados de la calculadora con los límites de ingresos para confirmar que el solicitante califica conforme al Límite de Ingresos Bajo utilizando el 80% del ingreso medio del área estatal o del condado, el que sea mayor.
- Una vez que toda la documentación esté finalizada y aprobada, colocar todo el material de respaldo en el expediente del solicitante con la fecha de la determinación de elegibilidad de ingresos.

Las determinaciones de ingresos son válidas por **seis meses**. Si no se compromete la asistencia dentro de ese plazo, deberá actualizarse la documentación y recalcularse la elegibilidad de ingresos para garantizar que el solicitante aún califique.

4.6 Priorización de las unidades

En caso de que la demanda de asistencia para adquirir viviendas unifamiliares recién construidas conforme a este programa supere las unidades o los niveles de financiamiento disponibles, el DLG establecerá una priorización de solicitantes de vivienda con base en los siguientes criterios:

Prioridad 1: solicitantes afectados por los desastres declarados por el presidente en Kentucky en 2022.

Prioridad 2: ocupantes residenciales elegibles que participaron en un programa de adquisición vendiendo sus viviendas de alto riesgo ocupadas por el propietario.

Para los hogares que participan en un programa de adquisición, los representantes del programa podrán solicitar documentación adicional, incluida la certificación de que la vivienda del solicitante será adquirida voluntariamente a valor justo de mercado actual (valor posterior al incidente). Si después de cuatro meses no se han calificado suficientes solicitantes prioritarios para adquirir las viviendas disponibles, las unidades se pondrán a disposición de otros hogares LMI.

Si la demanda excede la oferta, se dará prioridad al primer solicitante elegible que complete el proceso de elegibilidad, selección de unidad, análisis financiero y ejecución de un contrato de compraventa vinculante, de manera similar al mercado abierto.

4.7 Determinación del precio de compra

El precio de compra de cada unidad se basará en el valor tasado de la construcción terminada, establecido dentro de los doce (12) meses previos a que el comprador firme el contrato de compraventa con el desarrollador. El desarrollador (o FAHE, según se designe) podrá solicitar el avalúo.

Antes del inicio de la construcción de cualquier vivienda y antes de la firma del contrato de compraventa con un comprador de una unidad financiada por el CDBG-DR, el desarrollador deberá proporcionar un avalúo del modelo seleccionado con base en la construcción terminada.

El desarrollador no podrá acordar un precio contractual inferior al monto del avalúo de la construcción terminada del modelo correspondiente sin el consentimiento por escrito del DLG.

4.8 Estándares para la evaluación financiera de los compradores de vivienda

Los desarrolladores (o FAHE, según se designe) deben asegurarse de que los compradores de vivienda que reciben asistencia de asequibilidad del programa del CDBG-DR cuenten con un financiamiento adecuado para mantener una propiedad de manera sostenible, sin otorgar subsidios excesivos. Para lograrlo, el DLG ha establecido criterios mínimos de evaluación financiera con el fin de asignar el nivel apropiado de asistencia del CDBG-DR a cada comprador de vivienda. Si bien los desarrolladores pueden adoptar criterios de evaluación financiera más estrictos, no se permiten normas menos restrictivas. Los desarrolladores (o FAHE, según se designe) deberán utilizar la herramienta de evaluación financiera del CDBG-DR para determinar el monto de la hipoteca que cada hogar puede pagar. La herramienta de evaluación financiera del KCDBG-DR completada debe presentarse al DLG para su revisión antes de formalizar cualquier contrato de compraventa con compradores potenciales.

4.9 Deuda hipotecaria (índice de gasto inicial)

El índice de gasto inicial representa el total de capital, intereses, impuestos y seguros (PITI) de las hipotecas como porcentaje del ingreso bruto del hogar. El DLG ha implementado un estándar escalonado para los compradores de vivienda del programa CDBG-DR:

- Para los hogares con ingresos iguales o inferiores al 50%, el índice de gasto inicial debe encontrarse entre el 20% y el 24.99%. El DLG puede aprobar índices a 18% y 19% según la Sección 4.9.1 (a continuación).
- Para los hogares con ingresos superiores al 50%, el índice de gasto inicial debe encontrarse entre el 25% y el 30%, el DLG puede aprobar índices al 23% y 24% según la Sección 4.9.1.

Estos requisitos sobre el índice de gasto inicial garantizan que el financiamiento sea asequible, ya que el PITI como porcentaje del ingreso mensual bruto permanece dentro del rango especificado. Este proceso de evaluación financiera evita el otorgamiento de subsidios excesivos y garantiza que los hogares reciban la asistencia de asequibilidad del CDBG-DR adecuada. Además, las normas promueven una propiedad sostenible, incluso si los hogares enfrentan gastos imprevistos menores. El DLG considerará excepciones a esta relación caso por caso.

4.9.1. Excepciones a los índices de gasto inicial

El DLG puede aprobar excepciones al índice establecido de gastos de vivienda inicial. Las excepciones solo se permitirán cuando estén respaldadas por factores compensatorios documentados que demuestren la capacidad del solicitante para sostener el pago de vivienda propuesto sin comprometer la asequibilidad a largo plazo ni el cumplimiento del programa. Todas las excepciones deberán ser revisadas, justificadas por escrito y aprobadas por el DLG antes de la determinación final de elegibilidad.

4.9.2. Circunstancias permitidas para excepciones

Se podrá considerar una excepción al requisito del índice de gasto inicial bajo una o más de las siguientes circunstancias:

- **Historial estable de empleo e ingresos:** el solicitante cuenta con un historial laboral a largo plazo con ingresos constantes y previsibles.
- **Índice aceptable de gasto total:** el índice de gasto total respecto a los ingresos del solicitante se mantiene dentro de las directrices del programa, a pesar de un índice de gasto inicial más alto; y las deudas actuales son de monto fijo (como préstamos) y no variables (como la deuda de las tarjetas de crédito).
- **Historial documentado de pagos positivos:** el solicitante demuestra un historial confiable de los pagos de vivienda iguales o superiores al costo de vivienda previsto.
- **Aumento mínimo del pago:** el gasto mensual de vivienda propuesto representa solo un aumento moderado con respecto al pago de vivienda actual verificado del solicitante.

4.10 Otros factores mitigantes del hogar

El solicitante tiene circunstancias que fortalecen la asequibilidad, como beneficios estables de ingresos fijos o deudas a corto plazo verificadas que están programadas para liquidarse.

Deuda total (índice de gasto total)

El índice de gasto total se establece en 41%, lo que significa que el total de la deuda a largo plazo (que dure seis meses o más) y el PITI no deben superar el 41% del ingreso bruto mensual. Se podrán solicitar excepciones a esta norma y el DLG las evaluará caso por caso. Este proceso de evaluación protege a los prestatarios de asumir deudas excesivas, fomentando la propiedad de vivienda sostenible. Minimiza el riesgo de incumplimiento y garantiza al mismo tiempo que los prestatarios puedan equilibrar cómodamente sus gastos de vivienda con otros compromisos financieros a largo plazo.

4.11 Activos

El desarrollador (o FAHE, según se designe.) evaluará los activos líquidos con el fin de determinar la capacidad de los compradores de vivienda con asistencia de aportar fondos disponibles para la compra de su vivienda. Todos los hogares que reciban asistencia del CDBG-DR deben proporcionar un aporte mínimo de \$250 hacia el precio de compra de la vivienda. Este requisito se

exime para aquellos hogares cuyo único ingreso provenga del programa de Seguridad de Ingreso Suplementario (Supplemental Security Income, SSI) o del Seguro por Incapacidad del Seguro Social (Social Security Disability Insurance, SSDI). El aporte puede proporcionarse en forma de un obsequio de otra persona, lo cual deberá documentarse en el expediente del comprador de vivienda.

Los compradores de vivienda cuyos activos (excluyendo el valor de la residencia principal) superen los \$50,000 no son elegibles para recibir asistencia, a menos que dichos activos se apliquen directamente a la compra de la vivienda.

Se excluyen de este cálculo los siguientes activos:

- Ahorros dedicados a la jubilación, como aportes a cuentas 401(k) o fondos de pensiones.
- Cuentas de ahorro dedicadas a la educación.
- Valor de bienes inmuebles correspondiente a la antigua residencia principal dañada por el desastre federal. En caso de pérdida total de la vivienda, el DLG requerirá que el comprador de vivienda firme una certificación en la que se comprometa a no vender ni alquilar la propiedad.

4.12 Contrato de préstamo para compradores de vivienda

La asistencia para la asequibilidad de CDBG-DR, ya sea del DLG, su designado o un beneficiario indirecto, se proporcionará al comprador de vivienda como un préstamo. El comprador de vivienda celebrará un contrato de préstamo con el DLG, el desarrollador o un beneficiario indirecto, en el que se detallarán los términos financieros, y que también incluirá las disposiciones de recuperación de CDBG-DR.

4.12.1. Condiciones del préstamo

El préstamo estará estructurado con un interés del 0%, sin pagos durante el plazo del préstamo y se perdonará al final del plazo siempre que el comprador de vivienda siga cumpliendo con el contrato.

En circunstancias limitadas, cuando la evaluación financiera demuestre que un comprador de vivienda tiene la capacidad financiera para afrontar los pagos mensuales razonables sin generar una carga excesiva de costos, el DLG podrá aprobar el uso de los fondos CDBG-DR como un préstamo amortizable principal. Dicho uso debe estar respaldado por una suscripción y cumplir con las normas de asequibilidad aplicables. Los préstamos amortizables aprobados deben estar estructurados con una tasa de interés del cero punto cinco por ciento (0.5%) para un plazo de treinta (30) años y no deben incluir condiciones predatorias o de alto riesgo.

Si un beneficiario indirecto desea otorgar un préstamo CDBG-DR amortizable a compradores que puedan realizar pagos, el DLG debe aprobar las políticas y procedimientos del beneficiario indirecto para esos tipos de préstamos.

Cada préstamo se evidenciará mediante un pagaré que es la promesa escrita del propietario de cumplir con todos los compromisos asumidos en el contrato de préstamo y estipula cuándo y cómo se cumplirán los términos del préstamo. El préstamo estará garantizado por una hipoteca registrada en la oficina del secretario del condado y puede ser subordinado a un préstamo principal. Los términos de asequibilidad y perdón para el préstamo de comprador de vivienda se describen en la Sección 5.3.2 y se basarán en el nivel de asistencia del CDBG-DR brindada al comprador de la vivienda.

Puede encontrar una plantilla de muestra del acuerdo hipotecario y el pagaré aquí:

- *Hipoteca*
- *Pagaré*

Además de los términos financieros, el contrato de préstamo incluirá los siguientes términos:

- Confirmación de que el comprador ocupará la propiedad como su residencia principal durante todo el período de asequibilidad o se podrán activar los requisitos de pago.
- Requisitos de que los compradores de vivienda deberán obtener y mantener un seguro contra riesgos por un monto como mínimo equivalente al total combinado del gravamen hipotecario privado y el monto del gravamen de asistencia de asequibilidad CDBG-DR.
- Cumplimiento con los requisitos de subrogación detallados en el Capítulo 10 del Manual del beneficiario indirecto.
- Ejecución de otros documentos de programa, según sea necesario.

El DLG o el beneficiario indirecto examinarán los términos de todos los demás préstamos que recibirá el comprador de vivienda, en particular, cualquier hipoteca privada, para garantizar que los términos sean razonables y sostenibles. Si un préstamo contiene términos y condiciones que son predatorios o perjudiciales para el comprador de la vivienda (como tarifas o tasas de interés excesivas, pago de cuota final, tasas de interés ajustables, etc.), el comprador de la vivienda no será elegible para recibir asistencia CDBG-DR del DLG.

El programa, el HUD u otras entidades podrán investigar toda la información autocertificada en una fecha posterior. Los compradores de viviendas tienen la obligación de cumplir con cualquier solicitud del programa para verificar la documentación que respalda una autocertificación, incluso después de que se hayan otorgado las adjudicaciones y se haya cerrado el expediente.

De acuerdo con la Ley Stafford, los compradores de viviendas que recibieron asistencia para la recuperación ante desastres después del 14 de septiembre de 1994 deben obtener y mantener una cobertura de seguro contra inundaciones adecuada y necesaria cuando corresponda. Si el beneficiario comprador de viviendas tiene un poder notarial (power of attorney, POA), los

documentos originales del poder notarial deben proporcionarse al programa en persona o por correo certificado.

4.13 Revisión de las condiciones de préstamos adicionales

El DLG requiere que los desarrolladores (o FAHE, según se designe) evalúen minuciosamente las condiciones de todos los préstamos adicionales que obtenga el comprador de vivienda, con especial atención a hipotecas privadas. Esta evaluación tiene como objetivo asegurar que las condiciones del préstamo sean razonables y sostenibles. Las solicitudes que incluyan préstamos con condiciones abusivas o perjudiciales, tales como cargos excesivos, tasas de interés elevadas, pagos globales o tasas de interés variables, serán denegadas para la asistencia del CDBG-DR.

4.14 Límites de subsidios

El programa del CDBG-DR permite un subsidio máximo de desarrollo de \$200,000, lo cual incluye la tarifa del desarrollador y puede asignarse al comprador de vivienda como una hipoteca secundaria con base en la plantilla de evaluación de asequibilidad. El nivel específico de subsidio requerido se determinará caso por caso utilizando la Herramienta de Evaluación KCDBG DR (Anexo A). Para obtener orientación adicional, consulte el Manual de Políticas de Construcción Nueva de Vivienda Unifamiliar o cualquier Aviso de Disponibilidad de Fondos correspondiente.

4.15 Duplicación de beneficios

El desarrollador (o FAHE, según se designe) es responsable de recopilar toda la documentación sobre la duplicación de beneficios (duplication of benefits, DOB) de la persona solicitante y enviarla al DLG para su revisión y autorización. Esta documentación debe incluir toda la asistencia o fondos, de cualquier fuente, que haya sido otorgada o puesta a disposición de los hogares para reparar o reconstruir su vivienda. Los fondos otorgados al solicitante con un propósito distinto al de la asistencia para compradores de vivienda deben ser divulgados, pero no necesariamente se considerarán una DOB.

Estas fuentes pueden incluir, entre otras:

- Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Assistance, FEMA): carta de FEMA u otra evidencia que documente los fondos recibidos.
- Liquidación del seguro contra inundaciones.
- Liquidación del seguro del propietario.
- Liquidación por Incremento en el Costo de Cumplimiento (Increased Cost of Compliance, ICC)
- Préstamo de la Administración de Pequeñas Empresas (Small Business Administration, SBA)
- Cualquier otra asistencia proveniente de fuentes gubernamentales o privadas sin fines de lucro.

Los fondos recibidos de estas fuentes para otros fines, tales como vivienda temporal y reemplazo de contenidos del hogar, no se consideran una DOB.

El DLG realizará el análisis de la DOB y proporcionará más información sobre el proceso de duplicación de beneficios, descrito en detalle en el Capítulo 10 del Manual del beneficiario indirecto de CDBG-DR.

4.16 Asesoría en vivienda y otros servicios

Los compradores de vivienda deben completar asesoría en vivienda a través de una agencia certificada por el HUD antes de recibir el compromiso de fondos CDBG-DR. El desarrollador (o FAHE, según se designe) proporcionará referencias cuando sea necesario, y el costo del servicio de asesoría en vivienda podrá ser cubierto con fondos del programa. El certificado de finalización de la asesoría debe incluirse en el expediente de calificación y compra del comprador de vivienda.

El desarrollador (o FAHE, según se designe) puede referir a los compradores a otros servicios, como asesoría legal o financiera, si se considera necesario, para resolver cualquier situación que pudiera obstaculizar la compra de una propiedad con asistencia.

4.17 Aprobación del DLG antes de firmar un contrato de compraventa

El desarrollador (o FAHE, según se designe) completará la evaluación final, los formularios de la DOB y la revisión de cualquier paso pendiente relacionado con la elegibilidad para determinar la elegibilidad y el nivel de asistencia del CDBG-DR que se brindará a cada hogar para garantizar la asequibilidad a largo plazo. El desarrollador (o FAHE, según se designe) enviará un paquete al DLG para documentar la elegibilidad y la base para determinar el nivel de asistencia antes de proporcionar al solicitante comprador de vivienda un Compromiso de préstamo del CDBG-DR. Los archivos se pueden enviar al DLG electrónicamente y el DLG y el Desarrollador (o FAHE, según se designe) negociarán un cronograma estimado para garantizar que las revisiones se puedan completar dentro del plazo objetivo. La información de la fecha de nacimiento debe incluirse en el paquete completo del comprador de vivienda enviado para su aprobación, ya que el DLG revisará y verificará la información de la fecha de nacimiento junto con la revisión y verificación de la elegibilidad del programa.

4.18 Comunicación con los solicitantes sobre aprobaciones y rechazos

El desarrollador (o FAHE, según se designe) es responsable de informar a los hogares, por escrito, sobre su elegibilidad o inelegibilidad para recibir asistencia del CDBG-DR. La notificación escrita de elegibilidad para recibir asistencia incluirá el monto de asistencia financiera del CDBG-DR para la cual califican los hogares y divulgaciones preliminares de los términos de esa asistencia financiera.

4.19 Lista de espera

4.19.1 Requisitos para las listas de espera

El desarrollador (o FAHE, según se designe) debe crear y mantener una lista de espera de todos los posibles compradores de vivienda aprobados para recibir asistencia. Sin embargo, el DLG se reserva el derecho de renunciar a este requisito a su entera discreción si Fahe puede demostrar de manera concluyente que una lista de espera es innecesaria, como cuando el número de viviendas disponibles excede el número de compradores calificados.

4.19.2 Procedimientos de lista de espera

El desarrollador (o FAHE, según se designe) cumplirá con los siguientes procedimientos de la lista de espera:

1. La prioridad para seleccionar una unidad asistida por el CDBG-DR se basará en la fecha en que se aprobó la solicitud de asistencia de un hogar. Los hogares con fechas de aprobación anteriores tendrán mayor prioridad.
2. Cuando una unidad esté disponible para la venta, primero se ofrecerá al hogar con mayor prioridad. Si no es seleccionado por el hogar con mayor prioridad, la unidad se ofrecerá al siguiente hogar en orden de prioridad.
3. Las unidades solo se ofrecerán a los hogares si los precios se consideran asequibles, según lo determinado por la herramienta de suscripción de KCDBG-DR completada por el desarrollador (o FAHE, según se designe) y aprobada por el DLG.
4. Cada hogar puede rechazar hasta tres unidades asistidas por CDBG-DR manteniendo su prioridad. Después de tres rechazos, la prioridad del hogar pasará al final de la lista de espera.

5 Ejecución de un contrato de compraventa vinculante

Para cada unidad asistida por el CDBG-DR, el Desarrollador coordinará la ejecución del contrato de venta vinculante entre el desarrollador y el comprador.

5.1 Contrato de venta

Antes de la ejecución del contrato de venta, cada hogar debe certificar que comprende y acepta todos los términos del contrato de venta, incluidos:

- **Detalles de la propiedad:** una descripción de la propiedad, incluidas su dirección, descripción legal y cualquier característica única.
- **Precio de compra:** el precio acordado para la vivienda, incluidos los subsidios o la asistencia proporcionada a través del programa del CDBG-DR.
- **Duplicación de beneficios:** explica el proceso para direccionar recursos considerados como la DOB y el método utilizado para calcular el monto de la subvención.
- **Información del comprador y del vendedor:** nombres y datos de contacto del comprador y del vendedor, junto con sus funciones en la transacción.
- **Condiciones de financiamiento:** detalles del financiamiento del comprador, incluidos los préstamos primarios y el CDBG-DR o el financiamiento proporcionado por otras fuentes de financiamiento.
- **Requisitos de asequibilidad:** términos que describen el período de asequibilidad, incluido el requisito de que el comprador ocupe la casa como su residencia principal o corre el riesgo de activar el reembolso.
- **Obligaciones del seguro:** requisitos para que el comprador mantenga un seguro contra riesgos, riesgos múltiples o inundaciones, según corresponda. Si se vende la casa, la póliza de seguro contra inundaciones queda a cargo del comprador, siempre que el vendedor no transfiera la póliza a una nueva ubicación.

- Los propietarios de viviendas en áreas con riesgo especial de inundaciones deben obtener y mantener un seguro contra inundaciones si reciben asistencia federal por desastre. No mantener este seguro descalifica la propiedad para recibir asistencia federal de recuperación ante desastres en el futuro.
- De acuerdo con la Ley Stafford (Stafford Act), los propietarios que recibieron asistencia para la recuperación ante desastres después del 14 de septiembre de 1994 deben obtener y mantener una cobertura de seguro contra inundaciones adecuada.
- Como parte de la verificación de la DOB, el DLG debe verificar que los propietarios que recibieron asistencia previa para la recuperación ante desastres hayan mantenido un seguro contra inundaciones antes de otorgar una adjudicación.
- **Disposiciones de recuperación:** condiciones bajo las cuales se puede recuperar la asistencia, como vender o transferir la propiedad durante el período de asequibilidad.
- **Inspección y garantía:** disposiciones para inspecciones de propiedad, garantías de construcción y cualquier reparación o corrección requerida antes del cierre.
- **Costos de cierre:** detalles de la asistencia para los costos de cierre proporcionada a través del programa y cualquier aporte del comprador.
- **Restricciones de escritura:** declaraciones para garantizar que el proyecto cumple con los objetivos del programa y sigue cumpliendo con las pautas del CDBG-DR, como mantener el seguro contra inundaciones de FEMA durante la vida útil de la propiedad y garantizar la ocupación como residencia principal del propietario.
- **Acuerdo de subrogación:** aceptación de los términos de subrogación, garantizando el cumplimiento de los requisitos del programa.
- **Cronología y plazos:** fechas clave para las inspecciones, la aprobación del financiamiento y el proceso de cierre.

El programa, el HUD u otras entidades podrán investigar toda la información autocertificada en una fecha posterior. Los propietarios tienen la obligación de cumplir con cualquier solicitud del programa para verificar la documentación que respalda una autocertificación, incluso después de que se hayan otorgado las adjudicaciones y se haya cerrado el expediente.

Si el beneficiario propietario tiene un poder notarial (power of attorney, POA) designado, los documentos originales del poder notarial deben proporcionarse al programa en persona o por correo certificado.

6 Período de asequibilidad y condiciones del préstamo

6.1 Período de asequibilidad

Todas las unidades estarán sujetas al período de asequibilidad del HUD, registrado en el sistema de Recuperación ante Desastres e Informes de Subvenciones (Disaster Recovery and Grant Reporting, DRGR), según la cantidad de asistencia del CDBG-DR que reciba el comprador de vivienda. Una vez cumplido el período mínimo de asequibilidad, se deberán cumplir los requisitos del programa del HUD y del CDBG-DR. Para los contratos de compraventa firmados antes del 20 de abril de 2025, se aplicará el siguiente período de asequibilidad:

Asistencia para compra de vivienda por unidad	Período mínimo de asequibilidad del HUD
---	---

Menos de \$15,000	5 años
\$15,000 a \$40,000	10 años
\$40,001 en adelante	15 años

Para los contratos de compraventa firmados después del 20 de abril de 2025, se aplicará el siguiente período de asequibilidad:

Asistencia para compra de vivienda por unidad	Período mínimo de asequibilidad del HUD
Menos de \$25,000	5 años
\$25,000 a \$50,000	10 años
\$50,001 en adelante	15 años

6.1.1 Período extendido de asequibilidad del Estado

El Estado está imponiendo un período de asequibilidad extendido que comenzará al finalizar el período de asequibilidad del HUD y permanecerá vigente durante el plazo del préstamo del CDBG-DR. El período de asequibilidad extendido finalizará cuando el préstamo del CDBG-DR esté totalmente pagado o totalmente condonado. Para préstamos superiores a \$50,001, se aplicará el período extendido de asequibilidad de Kentucky. Este período se suma a los períodos mínimos de asequibilidad establecidos por HUD:

Asistencia para compra de vivienda por unidad	Período mínimo de asequibilidad del HUD
\$50,001 en adelante	15 años

**El período de asequibilidad de Kentucky comenzará al vencimiento del período de asequibilidad del HUD.*

El período mínimo de asequibilidad del HUD y el período extendido de asequibilidad de Kentucky se aplican de manera consecutiva, lo que significa que, para asistencias de \$50,001 en adelante, el período total de asequibilidad es de 30 años.

6.2 Ocupación y residencia principal

Los compradores de vivienda deben ocupar la casa como su residencia principal durante todo el período de asequibilidad y extendido. El DLG realizará un seguimiento anual para verificar que los propietarios continúen ocupando las unidades como su residencia principal.

Durante el período de asequibilidad, se produce incumplimiento si el propietario:

- Alquila toda o parte de la propiedad a otro hogar.
- Desocupa la propiedad o no la ocupa como su residencia principal.
- Vende la vivienda sin garantizar que el Departamento de Gobierno Local (Department for Local Government, DLG) reciba los fondos recuperados requeridos al momento de la venta.

6.3 Condiciones del préstamo y estructura de pago

Todos los préstamos del CDBG-DR se realizarán a una tasa de interés del cero por ciento (0%), sin pagos y con un plazo de diez (10), veinte (20) o treinta (30) años, dependiendo de la asistencia por unidad. El comprador de la vivienda formalizará un pagaré y sobre la propiedad se registrará una hipoteca subordinada al préstamo principal y cedida al DLG.

Los préstamos serán condonados con base en el monto de la asistencia proporcionada. Para préstamos de hasta \$50,000, la condonación comenzará al cumplirse el primer año de ocupación. Para préstamos de \$50,001 en adelante, no habrá condonación durante el período mínimo de asequibilidad del HUD; la condonación comenzará en el primer año del período extendido de asequibilidad de Kentucky.

Los préstamos para compradores de vivienda se condonarán de acuerdo con la siguiente tabla:

Asistencia para propietarios por unidad	Período de condonación	Porcentaje del saldo original del préstamo condonado por año
Menos de \$25,000	Años 1-5	20%
\$25,000 a \$50,000	Año 1-10	10%
\$50,001 en adelante	Año 16-30	6.7%

El préstamo debe ser reembolsado, de acuerdo con la estructura detallada en la Sección 6.4, al momento de la venta de la unidad, la transferencia del título o cuando la propiedad deje de estar ocupada por el propietario asistido.

6.3.1 Requisitos de recuperación

Si el propietario asistido vende la propiedad antes del vencimiento del período de asequibilidad o no cumple con los términos del contrato de préstamo, el DLG recuperará parte o la totalidad del monto del CDBG-DR proporcionado al propietario cuando compró la unidad.

Si la venta ocurre dentro del período de asequibilidad del HUD, el monto total de la asistencia está sujeto a recuperación, pero no puede exceder el monto de las ganancias netas de la venta. Si la venta ocurre durante el período extendido de asequibilidad del Estado, el monto recuperado será el monto total de la asistencia menos cualquier condonación, como se detalla anteriormente en la Sección 6.3: Condiciones del préstamo y estructura de pago.

En caso de que los ingresos netos no sean suficientes para pagar el monto adeudado, los fondos recuperados serán limitados a los ingresos netos y el préstamo se considerará satisfecho. Los ingresos netos se definen como el precio de venta de la vivienda menos todos los pagos de préstamos superiores (sin incluir los préstamos CDBG-DR), los costos de cierre pagados por el vendedor y la inversión inicial del propietario al momento de la compra.

Los fondos recuperados por el desarrollador deberán ser reembolsados al DLG. Una vez recuperados los fondos, el período de asequibilidad a largo plazo finaliza y los requisitos del CDBG-DR ya no se aplican a la propiedad. Posteriormente, la casa podrá venderse a cualquier comprador, independientemente de sus ingresos.

6.3.2 Incumplimiento del propietario

El DLG implementará los siguientes procedimientos en caso de incumplimiento por parte del propietario:

1. El DLG (o el Desarrollador o FAHE, según se designe) notificará al propietario sobre la violación y el requisito de cumplimiento dentro de un plazo específico.
2. Si el propietario no cumple dentro del plazo especificado, el DLG puede reclamar el pagaré y exigir el reembolso de cualquier saldo pendiente. El DLG se reserva el derecho de imponer sanciones adicionales.

Esta disposición se hará cumplir mediante la inclusión de un lenguaje apropiado en el acuerdo del .CDBG-DR con el comprador de la vivienda, el pagaré y el documento hipotecario.

6.4 Préstamos/líneas de crédito de refinanciamiento o capital

A los propietarios de viviendas no se les permite refinanciar su hipoteca principal ni obtener un préstamo con garantía hipotecaria o una línea de crédito sin la revisión y aprobación por escrito del DLG.

7 Vivienda justa y derechos civiles

La Ley de Vivienda Justa (Fair Housing Act) requiere que todos los beneficiarios, incluidos los beneficiarios indirectos y desarrolladores que reciben asistencia financiera del HUD, total o parcialmente, certifiquen que ninguna persona está excluida de participar, se le niegan los beneficios o está sujeta a discriminación en programas o actividades de vivienda por motivos de edad, raza, color, credo, religión, estado familiar, origen nacional, orientación sexual, estado militar, sexo, discapacidad o estado civil.

El Departamento de Gobierno Local (DLG) cumple y hace cumplir los requisitos de Derechos Civiles según el Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario y la Ley de Vivienda Justa. El desarrollador (o FAHE, según se designe) debe designar un coordinador de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades para que actúe como enlace principal con el DLG. El coordinador revisa los planes y las actividades para garantizar el cumplimiento y recomienda estrategias para alinearse con las leyes de vivienda justa.

8 Manejo de archivos

8.1 Mantenimiento de los archivos del proyecto

La documentación adecuada del cumplimiento de todas las regulaciones aplicables es esencial para los beneficiarios. Esto implica mantener registros exhaustivos y presentar todos los informes requeridos.

El sistema de archivo debe ser fácil de usar y proporcionar un registro histórico de las actividades para su revisión por parte del Estado, los auditores y el personal local. Para obtener orientación más detallada, consulte el Capítulo 1, Sección 1-K del Manual del beneficiario indirecto. El capítulo 1 también incluye una lista de la documentación reglamentaria requerida para la carpeta del contrato.

Además, cada comprador de vivienda asistido debe tener un expediente separado específico para su propiedad. Cada expediente de proyecto de vivienda individual deberá incluir:

- Solicitud del comprador de vivienda y toda la documentación asociada, incluida la documentación de duplicación de beneficios.
- Herramienta de suscripción del KCDBG-DR.
- Expediente maestro de quejas.
- Prueba de que el beneficiario obtuvo una copia de los procedimientos de queja.
- Estado de liquidación por cada unidad vendida.
- Autorización del comprador de vivienda para verificación de ingresos (cuando corresponda).
- Verificación de ingresos y empleo.
- Contrato de compraventa ejecutado con el comprador de la vivienda.
- Certificación de finalización del asesoramiento y educación para compradores de vivienda.
- Acuerdo de préstamo/subvención de asistencia para la asequibilidad y evidencia del gravamen registrado.
- Pagaré.
- Hipoteca inmobiliaria
- Copias de quejas escritas, resoluciones y correspondencia (también deben incluirse en el expediente maestro de quejas).

8.2 Debida diligencia y monitoreo de la DOB

Antes de finalizar la compra de la unidad asistida por parte del comprador de vivienda, el desarrollador (o FAHE, según se designe) debe garantizar el cumplimiento de los requisitos de Duplicación de Beneficios (DOB). Esto implica contactar a las agencias relevantes señaladas previamente o enumeradas en el cálculo de la DOB original, así como al beneficiario de los fondos del CDBG-DR. Si el comprador de vivienda posteriormente recibe asistencia adicional para el mismo propósito que los fondos del CDBG-DR, deberá reembolsar el monto duplicado. Para obtener más información, consulte la Guía de políticas de duplicación de beneficios del HUD en 87 FR 31636, y el Capítulo 10 del Manual de beneficiarios indirectos.

9 Quejas y apelaciones

9.1 Sección 504: quejas y reclamos de coordinación

La Sección 504 prohíbe la discriminación por motivos de discapacidad en programas que dirigen organismos federales, en programas que reciben asistencia financiera federal, en el empleo federal y en prácticas de empleo de contratistas federales. Las quejas relacionadas con la accesibilidad se pueden informar al coordinador de la Sección 504 del estado. Las labores de publicación del plan deben cumplir los requisitos de comunicación eficaz del Código de Regulaciones Federales (Code of Federal Regulations, CFR), 24 CFR 8.6, y otros requisitos de vivienda justa y derechos civiles, como los requisitos de comunicación efectiva en virtud de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act). El Capítulo 7 de la guía CDBG contiene más información sobre la sección 504 y sus requisitos.

Si cualquier persona que cree que se le han negado oportunidades o se la ha tratado de manera diferente por su raza, color, nacionalidad de origen, sexo, orientación sexual, identidad de género,

edad, discapacidad, religión o situación familiar, puede presentar una queja. Las quejas se pueden presentar directamente al DLG.

9.2 Quejas recibidas por los cesionarios

En ocasiones, los cesionarios reciben quejas sobre sus proyectos y actividades; por lo tanto, se requiere según los requisitos de participación ciudadana que el cesionario desarrolle un procedimiento para responder a quejas y reclamos.

Los cesionarios deben proporcionar a los ciudadanos una dirección, un número de teléfono y un período para presentar quejas y reclamos. El beneficiario debe responder a la queja dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su recepción, cuando sea posible.

Cada queja y su resolución deberían documentarse en los archivos del beneficiario y conservarse en un archivo de quejas relacionadas con el proyecto.

9.3 Quejas recibidas por el DLG

El DLG debe resolver quejas y reclamos de conformidad con los procedimientos establecidos dentro de los quince (15) días hábiles a partir de su recepción por el DLG (cuando sea posible) y se proporcionará una carta de resolución al reclamante; la resolución debe presentarse al DLG.

9.4 Método para presentar apelaciones

Los compradores de viviendas pueden apelar los siguientes tipos de decisiones tomadas por el programa:

- Elegibilidad para el programa
- Cálculo de la adjudicación de financiamiento, antes de la ejecución del acuerdo de financiamiento
- Duplicación de beneficios
- Cierre de archivo

Todas las apelaciones deben presentarse por escrito al desarrollador (o FAHE, según se designe) dentro de los treinta (30) días posteriores a la decisión (definida como la fecha de notificación por medios electrónicos o la fecha de entrega por correo certificado). Los compradores de viviendas pueden presentar apelaciones por correo electrónico, el sitio web del programa o el correo postal de EE. UU.

9.5 Procesamiento de apelaciones

El desarrollador (o FAHE, según se designe) acusará recibo de las apelaciones que reciba dentro de los tres (3) a cinco (5) días hábiles siguientes a su recepción. Como parte de su revisión, el programa puede solicitar información adicional a un tercero o al solicitante. En tales casos, el programa establecerá un plazo límite en el cual deberá proporcionarse la información solicitada (en la mayoría de los casos, de uno [1] a cinco [5] días hábiles).

Independientemente del motivo por el cual un comprador solicitante presenta una apelación, todo el expediente se someterá a una revisión completa. Cada apelación se revisará según las políticas y requisitos del programa y las leyes locales, estatales y federales vigentes. El desarrollador (o FAHE, según se designe) debería tener en cuenta que esta revisión completa del archivo puede

generar cambios positivos o negativos en el estado de elegibilidad o un aumento o disminución del monto de adjudicación anterior. Estas variaciones en la adjudicación final son necesarias para garantizar que la casa se repare en forma adecuada y que el programa solo pague por el trabajo que sea necesario, razonable y dentro de las pautas del programa.

9.6 Respuestas a las apelaciones

El desarrollador (o FAHE, según se designe) revisará la apelación, tomará una decisión y notificará al solicitante por escrito sobre la decisión dentro de los siguientes diez (10) días hábiles luego de recibida. Sin embargo, algunos casos pueden requerir tiempo adicional para su revisión. En tales circunstancias, el programa notificará al solicitante que la decisión de la apelación se entregará después del plazo de 10 días hábiles. El programa mantendrá un registro de cada apelación que reciba en su sistema de registro y enviará copia al estado de cada respuesta escrita.

10 Definiciones

Acuerdo de adjudicación y documentos asociados: todos los documentos requeridos por el programa para la ejecución antes de iniciar cualquier desembolso de fondos o emitir una Orden para proceder (Notice to Proceed, NTP) a un contratista de construcción. Estos documentos deberán incluir como mínimo: un acuerdo de subvención o financiamiento, un acuerdo de subrogación y cualquier otro documento requerido para desembolsar los fondos del programa a un solicitante.

Acuerdo de subrogación: acuerdo ejecutado por el beneficiario por el que se compromete a reembolsar cualquier asistencia duplicada si recibe después otra asistencia por desastre para el mismo propósito que los fondos de recuperación por desastre ya recibidos.

AMI: el ingreso familiar promedio (punto medio) para un área ajustado según el tamaño del hogar, según lo publica anualmente el HUD.

Anciano: persona de al menos 62 años [24 CFR §5.100].

Apelación: una solicitud escrita de un participante para que se revise y cambie una determinación desfavorable tomada por el programa.

Áreas más impactadas y desfavorecidas (Most Impacted and Distressed, MID): áreas que reciben el mayor impacto de un desastre según lo determine el HUD o el estado al realizar asignaciones de fondos para desastres, con el uso de las mejores fuentes de datos disponibles para calcular la cantidad de daño del desastre.

Aviso de adjudicación: aviso escrito proporcionado a un participante para informarle sobre el cálculo de su adjudicación cero o positiva.

Beneficiario indirecto: entidad no federal, unidad de gobierno local general, u organización sin fines de lucro en Kentucky que administra la totalidad o una parte de un programa financiado por CDBG-DR, como se consigna en un acuerdo de subvención entre el beneficiario indirecto y el DLG.

Cauce de inundación: cauce de un río u otro curso de agua y áreas de tierra adyacentes que deben reservarse para descargar la inundación base sin aumentar en forma acumulativa la elevación de la superficie del agua más de una altura designada según lo define el Título 44 del CFR, §59.1

CDBG-DR: subvención en bloque para desarrollo comunitario para la recuperación ante desastres

Desarrollador: una persona o entidad con fines de lucro o privada sin fines de lucro que recibe asistencia CDBG-DR para construir viviendas nuevas o rehabilitar viviendas existentes.

Discapacidad: para los fines del Programa, "discapacidad" es consistente con la ley federal en virtud de la Ley del Seguro Social (Social Security Act), según enmendada, Título 42 del USC §423(d), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act) de 1990, según enmendada, Título 42 del USC §12102(1)-(3), y de acuerdo con las regulaciones del HUD en el Título 24 del CFR §5.403 y 891.505.

Dominio limitado del inglés (Limited English Proficiency, LEP): designación para personas que no pueden comunicarse eficazmente en inglés porque su idioma principal es otro y no han desarrollado fluidez en inglés. Una persona con dominio limitado del idioma inglés podría tener dificultades para hablar o leer el inglés. Una persona con LEP se beneficia de un intérprete que traduzca hacia y desde su idioma principal. También puede necesitar que se traduzcan a su idioma principal documentos escritos en inglés para poder entender los que sean importantes y se relacionen con salud y servicios humanos.

Duplicación de beneficios: se refiere a la disposición de la Ley de Asistencia ante Desastres y Alivio de Emergencia, Robert T. Stafford o Ley Stafford (Robert T. Stafford Disaster Assistance and Emergency Relief Act) que prohíbe a cualquier persona, empresa comercial u otra entidad recibir asistencia financiera de fondos federales para desastres con respecto a cualquier parte de una pérdida resultante de un desastre mayor por el cual esa persona o entidad ya ha recibido asistencia financiera de cualquier otro programa, seguro u otra fuente.

Familia: grupo familiar compuesto por dos o más personas relacionadas. El término familia también incluye a una o más personas elegibles que viven con otra u otras, que se consideran importantes para su cuidado o bienestar.

Hogar: todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de la relación entre ellos. Los ocupantes pueden ser una sola familia, dos o más que viven juntas o cualquier otro grupo de personas relacionadas o no que compartan una situación de alojamiento. Para las actividades de vivienda, la prueba de cumplimiento del objetivo de ingresos bajos a moderados se basa en los ingresos del grupo familiar.

HUD: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (United States Department of Housing and Urban Development).

Ingresos totales del hogar: el ingreso total de todas las personas mayores de 18 años que residen en una propiedad dañada.

Jefe de familia: miembro adulto que es el jefe del grupo familiar a los efectos de determinar la elegibilidad de ingresos y el alquiler. [Título 24 del CFR §5.504]

Ley de Protección ante Desastres por Inundaciones (Flood Disaster Protection Act) de 1973 y sec. 582(a) de la Ley de Reforma del Seguro Nacional contra Inundaciones (National Flood Insurance Reform Act) de 1994: el cumplimiento de los requisitos legales de la Sección 582(a) exige que la asistencia para desastres por inundaciones del HUD que se pone a disposición en las áreas especiales de riesgo de inundación (Special Flood Hazard Areas, SFHA) no se pueda utilizar para realizar un pago (incluido cualquier pago de asistencia de préstamo) a una persona para reparación, reemplazo o restauración de daños por inundaciones a cualquier propiedad personal, residencial o comercial si: (1) la persona ya había recibido asistencia federal por desastre por inundación condicionada a la obtención y mantenimiento de un seguro contra inundaciones; y (2) esa persona no obtuvo ni mantuvo un seguro contra inundaciones como lo exige la ley federal vigente para esa propiedad.

Nueva construcción: casa de reemplazo que excede la huella original en el lote existente (si está permitido) o construcción de una nueva casa en una nueva ubicación.

Objetivo nacional de LMI: uno de los tres objetivos nacionales que cualquier actividad de CDBG debe cumplir. Las actividades que cumplen el objetivo de LMI deben beneficiar a hogares cuyo ingreso bruto anual total no exceda el 80% del ingreso promedio del área (area median income, AMI), ajustado según el tamaño de la familia. La elegibilidad de ingresos se determinará y verificará de acuerdo con la guía del HUD. Los límites de ingresos más actuales, publicados cada año por el HUD, se utilizarán para verificar la elegibilidad de ingresos de cada grupo familiar que solicite asistencia en el momento en que se la brinde.

- **Extremadamente bajo:** ingreso anual del hogar de hasta el 30% del promedio de ingreso familiar del área, según lo determina el HUD, ajustado según el tamaño de la familia.
- **Muy bajo:** ingreso anual del hogar entre el 31 y el 50% del promedio de ingreso familiar del área, según lo determina el HUD, ajustado al tamaño de la familia; y
- **Bajo:** ingreso anual del hogar entre el 51 y el 80% del promedio de ingreso familiar del área, según lo determina el HUD, ajustado al tamaño de la familia.

Objetivo nacional de necesidad urgente: necesidad urgente que existe porque las condiciones plantean una amenaza grave e inmediata a la salud o el bienestar de la comunidad, las condiciones existentes son recientes o acaban de volverse urgentes y el receptor de los fondos no puede financiar las actividades por su cuenta porque no hay otras fuentes de financiación disponibles. FAHE debe documentar cómo cada programa o actividad financiados en virtud de esta categoría responde a un impacto relacionado con un desastre.

Poder notarial (Power of Attorney, POA): una autorización para actuar en nombre de otra persona en un asunto legal o comercial.

Programa nacional del seguro contra inundaciones (National Flood Insurance Program, NFIP): cuando el programa menciona al NFIP en el contexto de elegibilidad o duplicación de beneficios, se refiere a programas de seguro contra inundaciones privados y públicos que cubren reparaciones estructurales resultantes de daños por inundaciones.

Segundo hogar: vivienda que no es la residencia primaria del propietario, un inquilino o cualquier ocupante en el momento de la tormenta o en el momento de la solicitud de asistencia. Las propiedades que eran segundas viviendas en el momento del desastre, o después del desastre, no son elegibles para asistencia de rehabilitación o incentivos de vivienda. El HUD ha establecido un requisito alternativo para segundas residencias que puede permitir asistencia en circunstancias limitadas coordinadas con esa entidad.

Seguro contra inundaciones: la Ley de Protección contra Desastres por Inundaciones de 1973 (Flood Disaster Protection Act of 1973) (Título 42 del USC §4012a) requiere que los proyectos que reciben asistencia federal y se ubican en un área identificada por FEMA como dentro de áreas especiales de riesgo de inundación (Special Flood Hazard Areas, SFHA) tengan cobertura de un seguro contra inundaciones según el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (National Flood Insurance Program, NFIP). Si la comunidad no participa en el NFIP, no se puede utilizar la asistencia federal en esas áreas.

Sistema de informes de subvenciones para la recuperación ante desastres: el sistema utilizado por el HUD para revisar las actividades financiadas con subvenciones, preparar informes para el Congreso y otras partes interesadas, y supervisar el cumplimiento del programa.

Subrogación: proceso mediante el cual la asistencia duplicada pagada a un solicitante después de recibir una adjudicación se remite al programa para rectificar una duplicación de beneficios.

Terreno inundable: también conocido como “nivel de inundación base”, según se define en el Título 44 del CFR, Parte 59, se trata de tierras bajas, planas y que se inundan en forma periódica, adyacentes a ríos, lagos y océanos y sujetas a procesos geomórficos (conformación del terreno) e hidrológicos (flujo de agua). Los terrenos inundables de 100 años son la tierra que se prevé que se inundará durante una tormenta de 100 años, que tiene un 1% de posibilidades de ocurrir en un año determinado. Las áreas dentro de los terrenos inundables de 100 años también pueden inundarse con tormentas más pequeñas. FEMA utiliza los terrenos inundables de 100 años para administrar el programa federal de seguro contra inundaciones.