

ESTADO DE NUEVA JERSEY
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS
DIVISIÓN DE RECUPERACIÓN Y MITIGACIÓN DE DESASTRES

ASUNTO: Programa *Smart Move* Fase II: Asistencia al Comprador de Vivienda

NÚMERO: 2.10.110

VIGENTE: Agosto, 2023

REVISADA: Agosto, 2024
Junio, 2026

DCA-DRM

PÁGINA 1 DE 28

APROBADA:



Samuel R. Viavattine
Comisionado Adjunto

DESCRIPCIÓN

El Programa *Smart Move* es financiado por el Bloque de Subvenciones para el Desarrollo Comunitario y Recuperación de Desastres (DCBG-DR, por sus siglas en inglés) con el propósito de apoyar actividades de recuperación y mitigación a largo plazo, posteriormente al huracán Ida (DR-4614). El Programa de Asistencia para Compradores de Vivienda *Smart Move*: Fase II tiene como objetivo ayudar a las personas a adquirir viviendas seguras, asequibles y resilientes. Este programa apoya a los residentes afectados por tormentas catastróficas, permitiéndoles permanecer en sus comunidades o cerca de ellas tras vender sus propiedades de alto riesgo mediante programas de compra voluntaria. Además, el programa ofrece oportunidades de vivienda propia para compradores de vivienda por primera vez que califiquen.

Programa *Smart Move* – Fase II:

Asistencia al Comprador de Vivienda

Manual de políticas

6.26.2026

CONTENIDO

CONTENIDO	3
1 Descripción general del Programa.....	6
1.1 Descripción del Programa	6
1.2 Compromiso del DCA con el derecho de equidad de vivienda	6
1.3 Administración del programa	7
1.3.1 Coordinación con programas de compra voluntaria	7
2 SOLICITUDES Y PRIORIDADES	7
2.1 Visión general del trámite de solicitudes	7
2.1.1 Maneras de presentar solicitudes	8
2.1.2 Período de presentación de solicitudes	8
2.1.3 Priorización de solicitudes	8
2.1.4 Lista de espera de solicitudes	9
2.2 Servicios de Consejería.....	10
2.3 Retiro de solicitudes	10
2.3.1 Retiros voluntarios	10
2.3.2 Retiros administrativos	10
2.3.3 Reincorporación de Solicitudes Retiradas	11
3 ELEGIBILIDAD	11
3.1 Objetivos nacionales	11
3.2 Elegibilidad del solicitante	11
3.2.1 Residentes afectados por IDA	11
3.2.2 Definición de comprador de vivienda por primera vez.....	12
3.2.3 Participantes en programas de compra voluntaria	12
3.2.4 Permanencia legal en el país	12
3.3 Costos elegibles	12
3.4 Actividades elegibles:	13
3.4.1 Fondos para el promotor inmobiliario	13
3.4.2 Asistencia para el pago inicial de depósito	13
3.5 Verificación de la titularidad.....	14
3.6 Ocupación de la residencia principal	14
3.7 Definición de segunda vivienda	14
3.8 Duplicación de beneficios	14



3.9	Participantes en programas de compra voluntaria y duplicación de beneficios	15
3.10	Verificación de ingresos	15
4	REQUISITOS DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO	16
4.1	Evaluación de índices de riesgo	16
4.2	Primer préstamo hipotecario	17
4.3	Período de asequibilidad	17
4.3.1	Restricciones de asequibilidad	18
4.4	Recaptura de fondos	18
4.5	Plan de condonación de préstamos	18
5	TITULARIDAD CON SMART MOVE	19
5.1	Acuerdo del comprador de vivienda	19
5.2	Límites al patrimonio hipotecario y refinanciamiento	19
5.3	Transferencia de titularidad	19
5.3.1	Venta secundaria de una propiedad <i>Smart Move</i>	19
5.3.2	Transferencia del derecho de la propiedad	20
5.3.3	Fallecimiento del comprador de vivienda	20
5.3.4	Ejecución hipotecaria	20
6	RECUPERACIÓN DE FONDOS, INCUMPLIMIENTO Y FALTA DE PAGO	20
6.1	Recaptura de fondos de asistencia	20
6.2	Incumplimiento de requisitos	20
6.3	Incumplimiento o violaciones de cláusulas contractuales	21
7	CIERRE	21
7.1	Cierre con el comprador de vivienda	21
7.2	Supervisión anual de regulaciones de compra	21
8	APELACIONES AL PROGRAMA, QUEJAS Y CONFLICTOS DE INTERESES	22
8.1	Apelaciones al Programa sobre elegibilidad	22
8.2	Quejas	23
8.3	Coordinación de quejas y denuncias bajo la Sección 504	23
8.4	Denuncias contra fraudes, desperdicio y abuso	24
8.5	Conflicto de intereses	24
9	ANEXO A: Siglas y términos usados	25



Historial y política de versiones

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

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

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

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

Número de versión	Fecha de revisión	Revisiones importantes
1.0	8.8.2023	Manual de Políticas de Asistencia al Comprador de Vivienda en la Fase II del Programa <i>Smart Move</i> .
2.0	9.1.2024	Revisión del Manual de Políticas para proyectos dirigidos por promotores inmobiliarios.
3.0	6.26.2026	• Se actualizaron las prioridades de la solicitud. • Se eliminaron los servicios legales en la sección de Consejería sobre Vivienda. • Se actualizó la sección de Retiro Administrativo. • Se actualizó la sección sobre Comprador de Vivienda por Primera Vez. • Se actualizó la sección sobre Evaluación y Aprobación Crediticia.

1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROGRAMA

1.1 Descripción del Programa

El Estado ha puesto en marcha un plan piloto para el Programa *Smart Move* con el fin de subsidiar el desarrollo innovador de viviendas de calidad, energéticamente eficientes, resilientes y asequibles en áreas de menor riesgo dentro y alrededor de comunidades afectadas por desastres, que participan en el programa *Blue Acres* u otros de compra voluntaria con el apoyo de diferentes fuentes de financiamiento. El DCA trabajará con promotores inmobiliarios de la Fase I del Programa para construir nuevas viviendas afuera de la llanura de inundación de 500 años. Una vez que la construcción de los nuevos desarrollos inmobiliarios se encuentre casi lista, se iniciará la Fase II del Programa *Smart Move*, cuyo propósito es brindar asistencia a compradores para que puedan adquirir viviendas seguras, asequibles y resilientes. El Programa apoya la reubicación de los residentes afectados por desastres a causa de tormentas, para que puedan permanecer en sus comunidades o en sus alrededores después de la venta de sus propiedades de alto riesgo mediante programas de compra voluntaria. El Programa también está abierto para compradores elegibles de vivienda por primera vez (que se define en la Sección 3.2.2).

Si bien el programa atiende tanto a los participantes de compra voluntaria como a los compradores de vivienda propia por primera vez, se priorizará la participación de los primeros.

Con el afán de lograr los objetivos del Programa, el DCA proporcionará asistencia a compradores elegibles para la cuota inicial en la adquisición de una vivienda construida con el Programa. Las viviendas de reventa anunciadas en el Servicio de Listado Múltiple (MLS, por sus siglas en inglés) o las construidas como parte de otro desarrollo habitacional o programa no son elegibles para la asistencia de la cuota inicial a través de *Smart Move*.

Se recomienda a los posibles solicitantes de esta asistencia, leer esta política en forma completa, y, luego, escribir a: SmartMove@dca.nj.gov, si tienen otras preguntas.

1.2 Compromiso del DCA con el derecho de equidad de vivienda

El DCA tiene el compromiso de promover el derecho de equidad de vivienda y cumplir con los objetivos de garantizar que todos los solicitantes potencialmente elegibles tengan la oportunidad de participar en el Programa. Por lo tanto, el DCA y el promotor inmobiliario llevarán a cabo una campaña de divulgación antes y durante el período de solicitudes. El DCA y el promotor inmobiliario cumplirán todos los requisitos federales y locales aplicables al derecho de equidad de vivienda, que incluyen:

- ▶ Ley de Vivienda Justa (título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1964).
- ▶ Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964.
- ▶ Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973.

- ▶ Sección 109, título 1 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974.
- ▶ Título II de la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades de 1990.
- ▶ Ley de Barreras Arquitectónicas de 1968.
- ▶ Ley de Discriminación por Edad de 1975.
- ▶ Título 6 de la Ley de Enmiendas a la Educación de 1974.

La campaña de difusión por multimedios está orientada a las familias LMI (por debajo del 80 % del AMI), hogares minoritarios y otros identificados con «menos probabilidades de solicitar asistencia». De acuerdo con los requisitos de la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, el DCA hará ajustes adecuados para garantizar el acceso al Programa de parte de personas con discapacidades. Estos ajustes pueden consistir en proporcionar métodos alternos para cumplir con los requisitos del programa, como puede ser el brindar asistencia adicional para que se llene la solicitud y los formularios del programa.

1.3 Administración del programa

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

1.3.1 Coordinación con programas de compra voluntaria

La gestión de la coordinación del Programa *Smart Move* con otros programas de compra de vivienda, es crítica para poder garantizar el cumplimiento de los objetivos nacionales de cada programa en particular.

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

Teniendo en cuenta la naturaleza y los plazos asociados con el desarrollo de nuevas construcciones, la puesta en marcha de programas de compra voluntaria precederá significativamente la de *Smart Move*. El DCA, en colaboración con el promotor inmobiliario formulará estrategias que permitan involucrar en forma adecuada a los participantes en el programa de compra voluntaria durante todo el proceso de desarrollo de *Smart Move*.

2 SOLICITUDES Y PRIORIDADES

2.1 Visión general del trámite de solicitudes

En esta sección se hace una descripción general del trámite de solicitudes. En este documento, los términos «comprador de vivienda» y «solicitante» se utilizarán

indistintamente para referirse a los participantes que son compradores de vivienda dentro del Programa.

2.1.1 Maneras de presentar solicitudes

El DCA anunciará la apertura del periodo de solicitudes cuando se encuentre próxima la compleción de los proyectos de la Fase I y, en consecuencia, se actualizará esta sección. Los compradores de vivienda pueden presentar solicitudes de varias maneras o contactar el Programa para solicitar ajustes para necesidades de acceso.

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

Se retirarán del proceso de trámite las solicitudes iniciadas, pero no presentadas al final del período de recepción de solicitudes. El Programa intentará comunicarse con el solicitante para ayudarlo antes de retirar la solicitud.

Se traducirán al español todos los documentos imprescindibles, incluido el formato de solicitud. Las traducciones a otros idiomas estarán disponibles, si se requiere.

2.1.2 Período de presentación de solicitudes

El período para enviar solicitudes estará abierto durante un plazo mínimo de 30 días y hasta que se asignen todas las unidades de vivienda del programa. Después de treinta (30) días de haberse abierto el período de solicitudes, el promotor inmobiliario realizará una revisión inicial de las solicitudes presentadas para verificar los criterios de elegibilidad y se procederá a seleccionar a los compradores de vivienda según el orden de prioridades establecido en la Sección 2.1.3. Sino fuese suficiente el número de solicitudes elegibles recibidas durante el período inicial de presentación como para poder absorber completamente todas las unidades de vivienda disponibles, se podría volver a abrir el periodo de solicitudes y cualquier solicitud nueva se procesará siguiendo el orden de prioridades establecido.

La selección de solicitudes para trámite no determina su elegibilidad ni garantiza la entrega de fondos. Los solicitantes elegibles que no fueron seleccionados en la fase inicial del Programa integrarán una lista de espera que se considerará para financiación en las fases subsiguientes. Todos los subsidios dependen de la disponibilidad de fondos.

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

2.1.3 Priorización de solicitudes

El DCA y el promotor inmobiliario facilitarán la revisión de solicitudes y el proceso de selección de compradores de vivienda.



Priorización de solicitudes

El Programa dará prioridad a las solicitudes presentadas por los compradores de vivienda en el siguiente orden:

Rango de prioridad	Categoría
Prioridad 1	<i>Hogares con ingresos elegibles que hayan adquirido su vivienda mediante el Programa de Compra Voluntaria dentro de la jurisdicción del nuevo desarrollo habitacional de Smart Move.</i>
Prioridad 2	<i>Hogares con ingresos elegibles que se reubicarán a través del Programa de Compra Voluntaria en otra jurisdicción.</i>
Prioridad 3	<i>Compradores de vivienda por primera vez y afectados por el huracán Ida, cuyo ingreso familiar es igual o inferior al 120 % del AMI.</i>
Prioridad 4	<i>Se tomará en cuenta a los compradores de vivienda por primera vez que no fueron afectados por el huracán Ida y cuyo ingreso familiar es igual o inferior al 120 % del AMI, sólo después de que las viviendas hayan sido comercializadas exclusivamente para compradores de vivienda afectados por Ida por un período mínimo de seis (6) meses.</i>

Presentación de solicitudes

Las solicitudes de la Fase II se presentarán electrónicamente a través del portal designado del programa, a menos que se requiera un método de presentación alternativo.

Después de treinta (30) días a partir de la apertura del período de solicitudes, los promotores inmobiliarios evaluarán a los solicitantes elegibles. Posteriormente, deberán enviar al Programa *Smart Move* para su consideración la lista de solicitantes seleccionados con base en las prioridades del Programa. Se evaluará a los solicitantes dentro de sus respectivos niveles de prioridad, siguiendo estrictamente la jerarquía de priorización, para garantizar que los participantes locales en la compra voluntaria de sus viviendas mantengan la precedencia general.

2.1.4 Lista de espera de solicitudes

En el caso de que un solicitante no sea seleccionado, se colocará su solicitud en una lista de espera, con base en las prioridades del Programa y, una vez que una unidad de vivienda esté disponible, se la reconsiderará. El Programa notificará a los solicitantes seleccionados por correo electrónico y/o por correo postal, informándoles acerca del estatus de su solicitud.

2.2 Servicios de Consejería

Los servicios de consejería sobre vivienda están disponibles sin costo alguno para los residentes afectados por Ida y los posibles compradores de vivienda. Estos servicios asesoría financiera para compradores de vivienda, gestión de deudas, apoyo con solicitudes a programas financiados por el CDBG-DR y apoyo para solucionar los requisitos de los seguros y los programas estatales.

Todos los compradores de vivienda de la Fase II deberán completar un curso de educación y consejería sobre vivienda, y recibir un certificado de finalización como parte del proceso de elegibilidad.

Para obtener información sobre la variedad de servicios disponibles y apoyo adicional, por favor visite el siguiente enlace:

https://nj.gov/dca/ddrm/programs/ida/legal_services_HCS.shtml

2.3 Retiro de solicitudes

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

2.3.1 Retiros voluntarios

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

2.3.2 Retiros administrativos

Se pueden retirar administrativamente las solicitudes por diversas razones, incluidas las siguientes, entre otras:

- ▶ Cuando un solicitante no proporcione la documentación o información requerida dentro del plazo descrito en un aviso por escrito. Los solicitantes recibirán un aviso dándoles un plazo de quince (15) días para entregar la información requerida;
- ▶ si el Programa confirma existe otra solicitud duplicada de otra que es válida o en conflicto con lo establecido por el Programa;
- ▶ si se establece que el solicitante proporcionó información falsa o engañosa;
- ▶ si el solicitante no responde las comunicaciones del Programa;
- ▶ si se determina que el solicitante ha incumplido los términos y las condiciones del acuerdo del comprador de vivienda y no ha tomado o no puede tomar medidas correctivas; y
- ▶ si el solicitante es agresivo y/o abusivo con un empleado del DCA o cualquier otro representante o afiliado del Programa, tal como se indica en la sección de definiciones.

2.3.3 Reincorporación de Solicitudes Retiradas

Si el Programa retiró a los solicitantes del Programa, estos pueden pedir su reincorporación por escrito, con base en circunstancias atenuantes. Las solicitudes serán revisadas y aprobadas por el DCA caso por caso. El DCA determinará su reincorporación según la capacidad de respuesta del solicitante a la correspondencia del Programa o a los requerimientos de documentación, cuando se establezca que se puede otorgar aquella, entre otros factores.

3 ELEGIBILIDAD

3.1 Objetivos nacionales

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

3.2 Elegibilidad del solicitante

Los solicitantes deben cumplir con los siguientes criterios mínimos:

- ▶ Ser propietarios de un inmueble adquirido mediante un programa de compra voluntaria o ser compradores de vivienda propia por primera vez que fueron afectados por Ida, cuyo ingreso familiar sea igual o inferior al 120 % del AMI;
- ▶ cumplir todos los requisitos crediticios (es decir, ingresos, requisitos de pago inicial y reservas, puntajes de crédito mínimos, criterios de evaluación de riesgos, etc.) de un acreedor aprobado y una aseguradora hipotecaria para garantizar un préstamo hipotecario fijo de 30 años o préstamos para primera hipoteca;
- ▶ atender en forma completa la Consejería Certificada sobre Vivienda del HUD;
- ▶ ocupar el inmueble como su residencia principal y mudarse dentro de los sesenta (60) días posteriores al cierre de la cuenta del depósito en garantía; y
- ▶ otros requisitos que especifique el Programa.

3.2.1 Residentes afectados por IDA

Para lograr la asistencia prioritaria del Programa, la vivienda dañada de los solicitantes debe estar ubicada dentro de uno de los condados más afectados y críticos (MID) contemplados en el financiamiento de CDBG-DR en el caso del huracán Ida. El HUD y el Estado han identificado los siguientes condados para desplegar las iniciativas de recuperación con el uso de los fondos del CDBG-DR:

- **Condados MID identificados por el HUD:** Bergen, Essex, Hudson, Middlesex, Passaic, Somerset y Union.
- **Condados MID identificados por el Estado:** Gloucester, Hunterdon, Mercer, Morris, Passaic y Warren.

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

3.2.2 Definición de comprador de vivienda por primera vez

Los siguientes criterios se usan para evaluar las solicitudes de los compradores de vivienda por primera vez:

- ▶ Personas que no han tenido la titularidad de una residencia principal durante el período de tres años que finaliza en la fecha de compra de la propiedad. Esto también puede incluir a un cónyuge; por lo tanto, si uno de los ellos cumple con lo anterior, se le considera comprador de vivienda por primera vez.
- ▶ Padres solteros que solo compartieron la titularidad de una propiedad con un excónyuge mientras estaba vigente el lazo matrimonial.
- ▶ Administradores del hogar (ama de casa) que fueron desplazados y que solo compartieron la titularidad de una propiedad con un cónyuge.
- ▶ Personas que solo han sido propietarias de una residencia principal que no estaba asentada de manera permanente sobre cimientos fijos de acuerdo con las regulaciones aplicables, tales como las viviendas móviles.
- ▶ Personas que solo han sido propietarias de una vivienda que no cumplía con los códigos de construcción estatales, locales o de referencia, y que no pueda ajustarse a ellos por un costo menor al de construir una estructura permanente.

3.2.3 Participantes en programas de compra voluntaria

El DCA dará prioridad a los ocupantes elegibles de una residencia principal que vendieron sus viviendas en zonas de alto riesgo y ocupadas por el propietario a través del programa de compra voluntaria. Los representantes del programa pueden solicitar la entrega de documentación que certifique que la vivienda del solicitante será comprada voluntariamente al vigente valor justo de mercado (posterior a la tormenta).

3.2.4 Permanencia legal en el país

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

3.3 Costos elegibles

Se brindará asistencia solamente a compradores de vivienda que adquieran una de las que sean provistas por el Programa. Los costos elegibles son los siguientes:

- ▶ Fondos para el promotor inmobiliario para la construcción de una vivienda equitativa.
- ▶ Asistencia para el pago inicial.

3.4 Actividades elegibles:

3.4.1 Fondos para el promotor inmobiliario

Según la Fase I de la política, los promotores inmobiliarios deben establecer precios de venta asequibles de las viviendas en la solicitud. El DCA evaluará los precios de venta propuestos según los límites de ingresos del HUD para garantizar la asequibilidad de las viviendas por parte de compradores de viviendas LMI y con necesidad urgente. La financiación proporcionada al promotor inmobiliario en la Fase I permite la venta de viviendas a precio asequible, con lo que se presta asistencia al comprador de vivienda mediante la inversión del programa. Los fondos para el promotor inmobiliario se determinan sustrayendo el precio de venta asequible de los costes totales del desarrollo.

3.4.2 Asistencia para el pago inicial de depósito

El Programa proporcionará hasta el veinte por ciento (20 %) del precio de venta de mercado como asistencia para el pago inicial a compradores de viviendas, con un AMI por debajo del 80 %, y hasta el cinco por ciento (5 %) a compradores de viviendas con Necesidad Urgente, con un AMI entre el 81 y 120 por ciento. Se puede proporcionar hasta un cinco por ciento adicional (5 %) como excepción en casos de familias con dificultades económicas, que determine el DCA. Los participantes en un programa de venta voluntaria de vivienda La excepción por dificultad económica se determinará caso por caso, según lo determine el DCA. Los participantes en el programa de compra voluntaria de vivienda pueden estar sujetos a límites ajustados de asistencia para el pago inicial (DPA, por sus siglas en inglés) si recibieron asistencia previamente a través de un programa de compra voluntaria.

El monto de asistencia real se determinará en función de la necesidad durante el proceso de evaluación de riesgos y aprobación del primer préstamo hipotecario.

3.4.2.1 Necesidad válida

La ayuda para el pago inicial no excederá los límites del 5 % al 20 %, ajustados por el objetivo nacional, excepto cuando se aplique la disposición de dificultades económicas y deba basarse en necesidades. El cálculo de la necesidad es para verificar que los compradores de vivienda no reciban subsidios en exceso, pero también para asegurar que se proporcione el nivel apropiado de asistencia con fines de asequibilidad.

El proceso de evaluación de riesgos y el monto del préstamo para la primera hipoteca se usarán para establecer el nivel necesario de asistencia para el pago inicial. Se tendrán en cuenta muchos factores al hacer los cálculos, tales como el primer monto hipotecario para el que el comprador califica, relaciones deuda-ingreso inicial y final, ahorros y otros recursos disponibles para el comprador de vivienda, y cualquier ayuda previa recibida por el comprador de vivienda que pueda

representar un riesgo de duplicación de beneficios. Estos y otros factores pueden afectar el monto del primer préstamo hipotecario de un comprador de vivienda, el monto de asistencia para el pago inicial y la elegibilidad en general del comprador de vivienda.

3.5 Verificación de la titularidad

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

3.6 Ocupación de la residencia principal

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

3.7 Definición de segunda vivienda

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

3.8 Duplicación de beneficios

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

coordine con el Estado el cobro de cualquier cantidad adeudada al comprador de estas fuentes.

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

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

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

En el siguiente cuadro se proporciona un ejemplo de asistencia:

Asistencia máxima para pago inicial del programa (consulte Sección 3.4.2)
- Fondos de DOB (ejemplos listados arriba)
= Asistencia para pago inicial

3.9 Participantes en programas de compra voluntaria y duplicación de beneficios

En el caso de los compradores de viviendas que también participan en programas de compra voluntaria, existen consideraciones adicionales en el cálculo de DOB, tales como:

- ▶ Ganancias netas por venta de la propiedad a un programa de compra voluntaria.
- ▶ Incentivos proporcionados por el programa de compra voluntaria sin exceder el límite del Programa *Smart Move*.

Un ejemplo de cálculo en el caso de los participantes en un programa de compra voluntaria es el siguiente:

Asistencia máxima para pago inicial del programa (consulte Sección 3.4.2)
- Fondos DOB (ejemplos listados arriba)
- ganancias netas por compra voluntaria
- incentivos por compra voluntaria
= Asistencia para pago inicial

3.10 Verificación de ingresos

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

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

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

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

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

- ▶ Formulario de certificación de ingresos de todos los miembros del grupo familiar.
- ▶ Declaración de impuestos federales más reciente de cada miembro del grupo familiar que declara impuestos.

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

Los solicitantes cuyos ingresos familiares superen el 120 % del AMI en la fecha de presentación de la solicitud no son elegibles para recibir asistencia financiera a través del Programa.

4 REQUISITOS DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

4.1 Evaluación de índices de riesgo

Los solicitantes deben cumplir con los criterios de evaluación de riesgos de primera hipoteca; sin embargo, la prioridad del Programa es la asequibilidad para el comprador de vivienda. El índice de riesgo ideal es el siguiente:

- ▶ Los costos mensuales de vivienda propuestos por el comprador, incluyendo el capital, los intereses, los impuestos prediales y seguros de bienes (PITI, por sus siglas en inglés), conocidos como la proporción entre el pago mensual de la hipoteca y el ingreso bruto mensual, no excederán del treinta y uno por ciento (31%) de los ingresos mensuales brutos del comprador.

Teniendo en cuenta los diversos productos y tipos de préstamos hipotecarios (es decir, convencionales, FHA, VA, etc.), el DCA considerará las directrices de la evaluación de riesgos crediticios de primera hipoteca para asegurar que se proporcione el mejor préstamo al comprador de la vivienda.

Para apoyar a los solicitantes en la comprensión de estos criterios, se ofrecen servicios de consejería sobre vivienda para brindar orientación sobre los coeficientes de evaluación de riesgos, los tipos de préstamo y la planificación financiera. Estos servicios pueden ayudar a los futuros compradores de vivienda a entender cómo los diferentes términos crediticios pueden afectar sus costos mensuales de vivienda y su elegibilidad general. La participación en la consejería sobre vivienda es obligatoria e incluye completar un curso certificado por el HUD con el correspondiente certificado de finalización, tal como se describe en la Sección 2.2.

4.2 Primer préstamo hipotecario

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

En el siguiente cuadro se da un ejemplo de la venta de una vivienda a una familia LMI (igual o inferior al 80 % del AMI):

Precio de venta asequible	
- <u>Asistencia para pago inicial</u>	(Hasta el 20 % del precio de venta asequible)*
= Monto mínimo de la primera hipoteca	

*La asistencia para el pago inicial se basará en la evaluación de riesgos del primer préstamo hipotecario que se detalla en la Sección 3.4.4.

En el siguiente cuadro se da un ejemplo de la venta de una vivienda a una familia LMI (AMI entre el 81 % y el 120 %):

Precio de venta asequible	
- <u>Asistencia para pago inicial</u>	(Hasta el 5 % del precio de venta de mercado)*
= Importe mínimo de la primera hipoteca	

*La asistencia para el pago inicial se basará en la evaluación de riesgos del primer préstamo hipotecario que se detalla en la Sección 4.1.

El préstamo debe tener una tasa de interés fijo y con un plazo de 30 años. Se aceptan formas de financiamiento convencionales, de la FHA y de la VA. Dada la asistencia para el pago inicial que brinda el Programa, no se excluyen los préstamos de la FHA. Los prestamistas de la primera hipoteca deben recaudar, administrar y realizar los desembolsos oportunos y correspondientes desde una cuenta de depósito en garantía establecida para el comprador de la vivienda para el pago de impuestos, contribuciones especiales y seguro de la propiedad durante la vigencia total del préstamo.

4.3 Período de asequibilidad

El período de asequibilidad debe cumplir o exceder los requisitos pertinentes de HOME en 24 CFR 92.254(a)(4), con base en el monto de asistencia proporcionada. Las regulaciones federales requieren que el DCA imponga un período de asequibilidad de 15 años sobre cada vivienda construida a través del Programa.

4.3.1 Restricciones de asequibilidad

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

- ▶ Restricción en escritura de traspaso que documente las disposiciones de recaptura; y
- ▶ acuerdo del comprador de vivienda que definirá los términos y condiciones de la adjudicación (es decir, período de asequibilidad y restricciones, disposiciones de recaptura, requisito de residencia principal, entre otros).

Una vez cumplido el acuerdo con el comprador de la vivienda y que se haya alcanzado la expiración del período de asequibilidad o el reembolso resultante de la recaptura, el DCA liberará las restricciones de asequibilidad registradas sobre la propiedad.

4.4 Recaptura de fondos

Los fondos para el promotor inmobiliario y la ayuda para el pago inicial tienen el propósito de fomentar la asequibilidad a largo plazo para el comprador de vivienda e incentivarlo para que permanezca en la propiedad a largo plazo. Por lo tanto, la asistencia total al comprador para construir y adquirir la vivienda se puede condonar en forma total, pero puede estar sujeta a recaptura bajo ciertas condiciones (es decir, si la propiedad se vende antes de 15 años de la titularidad, si el comprador viola el acuerdo, entre otros).

En el momento de la venta, el programa formalizará un gravamen por la asistencia total para la compra de vivienda proporcionada al propietario.

4.5 Plan de condonación de préstamos

Para fomentar la estabilización de la comunidad, el DCA utilizará un plan de condonación que incentive a los compradores de vivienda para que permanezcan en la vivienda durante todo el período de asequibilidad. Cuanto más tiempo retenga su vivienda el comprador como residencia principal, mayor será el monto de condonación del préstamo. Cualquier ayuda proporcionada al comprador original para la compra inicial de la vivienda será condonada en incrementos del 7% anuales.

El monto de condonación se calculará desde la fecha de registro del gravamen por la compra inicial por parte del comprador de vivienda hasta la fecha del acuerdo de compra y venta al nuevo comprador potencial de la vivienda.

El DCA calculará el monto de recaptura con la siguiente fórmula:

$$\begin{aligned}
 &\textbf{Fondos del promotor inmobiliario} \\
 &\quad + \textbf{Asistencia para pago inicial} \\
 &\quad = \textbf{Asistencia total al comprador} \\
 &\quad \textbf{Asistencia total} \\
 &\quad - \textbf{asistencia total x porcentaje de condonación} \\
 &\quad = \textbf{Monto de recuperación de pago al DCA}
 \end{aligned}$$

En casos de fraude o de información falsa o engañosa proporcionada al Programa por solicitante, el DCA se reserva el derecho de recuperar todos los fondos.

5 TITULARIDAD CON *SMART MOVE*

5.1 Acuerdo del comprador de vivienda

Los compradores de vivienda que participen en el Programa *Smart Move* deberán firmar un acuerdo para Compradores de Vivienda, en el cual se describan los requisitos de recaptura.

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

1. Cálculo de la asistencia, que explique cómo se manejaron los otros recursos que se determinaron como DOB y cómo se calculó la asistencia para el comprador de vivienda.
2. Acuerdo de Subrogación y/o Asignación, en el cual el comprador de vivienda acepta que cualquier fondo adicional que pudiese recibir aquel de fuentes potenciales de DOB, pertenece al Programa y confirma su obligación de notificar inmediatamente al Programa si recibiera dichos fondos.
3. Gravamen para garantizar que el proyecto cumpla con un objetivo nacional.
4. Cláusula de exoneración de responsabilidad por indemnización.

5.2 Límites al patrimonio hipotecario y refinanciamiento

Durante el período de asequibilidad, todo refinanciamiento requiere la tasa de interés más baja y cumplir con los requisitos de primera hipoteca. Toda refinanciación estará sujeta al análisis y aprobación por escrito del DCA..

5.3 Transferencia de titularidad

5.3.1 Venta secundaria de una propiedad *Smart Move*

Los fondos pueden recuperarse de las ganancias netas de la venta de la vivienda para liquidar cualquier fondo restante que aún no haya sido condonado, según lo discutido en la Sección 4.5. Los ingresos netos constituyen el precio de venta menos los reembolsos hechos por el primer titular del derecho de retención y los costos de cierre. Sino hubiese ingresos netos o si no fuesen suficientes para reembolsar el importe adeudado, el monto de recuperación de fondos del DCA será menor o igual a los ingresos netos disponibles restantes. Si el comprador vende la propiedad, debe hacerlo al valor justo de mercado. Para calcular los ingresos netos se utilizará la siguiente fórmula (consulte el cuadro siguiente como modelo):

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

5.3.2 Transferencia del derecho de la propiedad

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

5.3.3 Fallecimiento del comprador de vivienda

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

5.3.4 Ejecución hipotecaria

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

6 RECUPERACIÓN DE FONDOS, INCUMPLIMIENTO Y FALTA DE PAGO

6.1 Recaptura de fondos de asistencia

En algunos casos, el monitoreo continuo de *Smart Move* puede resultar en la necesidad de recuperar fondos. Toda la asistencia brindada en el momento de la venta inicial puede estar sujeta a recuperación..

En esos casos identificados para recuperar los fondos del Programa, los solicitantes no podrán hacer el cierre de sus proyectos hasta que no se haya reembolsado el total de los fondos al Programa.

6.2 Incumplimiento de requisitos

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

- ▶ Si el comprador original dejó de ocupar la unidad como residencia principal (es decir, se alquiló o se desocupó) o

- ▶ si la vivienda fue vendida durante el período de asequibilidad y no se cumplió con el pago correspondiente de lo adeudado bajo las disposiciones de recuperación de fondos.

6.3 Incumplimiento o violaciones de cláusulas contractuales

Los incumplimientos o violaciones contractuales pueden dar lugar a que el DCA exija el reembolso de cualquier asistencia brindada, ya que al perder la unidad de vivienda su carácter asequible puede conllevar una penalización por parte del DCA. Para evitar la pérdida de la unidad restringida del inventario de viviendas asequibles y la posible recuperación de los fondos invertidos, el DCA exigirá que los acuerdos por escrito con el comprador de la vivienda incluyan una cláusula que amplíe los derechos de subsanación y recursos. Dichos recursos pueden abarcar opciones de compra, derechos de primera opción de compra u otros preferentes para adquirir la vivienda antes de una ejecución hipotecaria a fin de preservar la asequibilidad. El acuerdo por escrito definirá claramente qué acciones constituyen incumplimientos y violaciones contractuales, cómo remediar o subsanar dichos incumplimientos y violaciones, y las acciones que se tomarán en caso de que no se subsanen los incumplimientos o violaciones.

7 CIERRE

7.1 Cierre con el comprador de vivienda

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

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

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

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

7.2 Supervisión anual de regulaciones de compra

Los compradores de vivienda que reciban asistencia del CDBG-DR estarán sujetos a la supervisión anual para verificar el cumplimiento de regulaciones durante el período de asequibilidad. Cada año, los compradores de vivienda deben completar la

Certificación Anual de Ocupación del Propietario que certifique el cumplimiento de lo siguiente durante todo el año calendario anterior:

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

El DCA elaborará un calendario con fechas de las certificaciones (es decir, al inicio de cada año, aniversario de cada comprador de vivienda, entre otras). El comprador de vivienda estará sujeto a monitoreo hasta el vencimiento del período de asequibilidad o venta del inmueble. Los propietarios subsiguientes no estarán sujetos al requisito anual de supervisión anual de regulaciones de compra de la vivienda.

8 APELACIONES AL PROGRAMA, QUEJAS Y CONFLICTOS DE INTERESES

8.1 Apelaciones al Programa sobre elegibilidad

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

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

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

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

- ▶ Nombre del solicitante.
- ▶ Dirección postal del solicitante.

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

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

8.2 Quejas

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

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

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

8.3 Coordinación de quejas y denuncias bajo la Sección 504

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

Coordinadora de la Sección 504 del Estado: **Tina Williams**
Tina.Williams@dca.nj.gov

8.4 Denuncias contra fraudes, desperdicio y abuso

El DCA describe el procedimiento para que los solicitantes denuncien fraudes, desperdicio o abuso en la Política del Protocolo de Investigación de la Política No. 2.10.4 del DCA (febrero, 2023). En la Política N.º 2.10.13 Auditorías Internas y Auditorías a Receptores del DCA se discute el proceso que ejecuta la Oficina de Auditoría para proporcionar supervisión programática y financiera de las actividades del cesionario. Cuando este determine que existen hechos de fraude, desperdicio y abuso, la Oficina de Auditoría los remitirá a la línea directa de fraudes de la Oficina del Inspector General (OIG, por sus siglas en inglés) del HUD: teléfono: 1-800-347-3735 o correo electrónico: hotline@hudoig.gov).

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

8.5 Conflicto de intereses

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

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

9 ANEXO A: SIGLAS Y TÉRMINOS USADOS

AMI: Ingreso medio para el área

BFE: Nivel de inundación base

CDBG: Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad

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

CFR: Código de Regulaciones Federales

CO: Oficial certificador

CP: Participación ciudadana

DCA: Departamento de Asuntos del Consumidor

DOB: Duplicación de beneficios

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

FEMA: Agencia Federal para el Manejo de Emergencias

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

IA: Programa de Asistencia Individual de FEMA

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

LMI: Ingresos bajos y moderados (persona u hogar) igual o por debajo del 80 % del AMI

NFIP: Programa Nacional de Seguro por Inundación

NOFA: Aviso de Disponibilidad de Financiamiento

PA: Programa de Asistencia Pública de FEMA

RE: Entidad responsable

RFA: Solicitud de ofertas de participación

RFP: Solicitud de propuestas

SBA: Administración de la Pequeña Empresa de los Estados Unidos

SFHA: Zona especial con riesgo de inundación

UGLG: Unidad Ordinaria del Gobierno Local

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

USACE: Cuerpo de Ingenieros del Ejército de los Estados Unidos

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

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

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

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

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

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

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

DCA: Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey.

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

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



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

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

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

Hogar con Necesidad Urgente (UN, por sus siglas en inglés): Una familia que tiene ingresos (incluidos los ingresos derivados de activos) entre el 81 % y el 120 % del ingreso medio de un área. Todos los ingresos se basan en los límites de Ingreso Medio del Área (AMI) establecidos anualmente por el HUD para cada condado o área estadística metropolitana.

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

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

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

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

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

Objetivo Nacional de Necesidad Urgente: Una necesidad es urgente cuando existen condiciones que representan una amenaza grave e inmediata para la salud o el bienestar de la comunidad; las condiciones existentes son recientes o se han vuelto urgentes recientemente, y el receptor de los fondos no puede financiar las actividades por cuenta propia debido a que no se dispone de otras fuentes de financiamiento. Esta categoría se aplica a los hogares que

perciben ingresos de entre el 81 % y el 120 % del Ingreso Medio del Área (AMI). Se debe mantener la documentación sobre cómo cada programa y/o actividad financiada bajo esta categoría responde a un impacto relacionado con un desastre.

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

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

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

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

Solicitante: Persona que presenta una solicitud al Programa *Smart Move* para Compradores de Vivienda.

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

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

Vivienda para Ingresos Bajos y Moderados (LMH, por sus siglas en inglés): Vivienda asistida por el CDBG y ocupada por un hogar que percibe ingresos iguales o inferiores al 80 % del AMI, garantizando un beneficio directo para las personas de ingresos bajos y moderados.