

# Agencia Sucesora de Vivienda de la Ciudad de San Pablo

## DIRECTRICES DEL PROGRAMA DE PRÉSTAMOS PARA COMPRADORES DE VIVIENDA POR PRIMERA VEZ DE SPLASH

### 1. INTRODUCCIÓN

El Programa de Asistencia de Préstamos para Vivienda Sostenible de San Pablo ("Programa" o "SPLASH") proporciona asistencia para el pago inicial en forma de préstamos de pago diferido, a compradores de vivienda por primera vez con ingresos calificados que deseen comprar una vivienda en la Ciudad incorporada de San Pablo.

La Agencia Sucesora de Vivienda ("HSA") de la Ciudad de San Pablo está implementando SPLASH a través de su administrador de programa, la Corporación de Desarrollo Económico de San Pablo ("Administrador de SPLASH", "Administrador del Programa" o "San Pablo EDC").

Estas Directrices SPLASH ("Normas") describen los términos del préstamo, los requisitos de elegibilidad y los procedimientos. Se alienta a los usuarios de estas Directrices a buscar su propio asesor legal para ayudarlos a comprender los requisitos del Programa. Para cualquier pregunta general relacionada con el Programa o estas normas, los usuarios pueden llamar a San Pablo EDC al (510) 215-3200.

La fecha de vigencia de estas normas es el 17 de noviembre de 2020. La HSA revisará y, en la medida de lo necesario, actualizará estas normas según sea necesario. La HSA puede aprobar revisiones, interpretaciones o aclaraciones menores a estas normas. Cualquier revisión, interpretación o aclaración de este tipo entrará en vigencia cuando se publique en el sitio web de la Ciudad, [www.sanpabloca.gov](http://www.sanpabloca.gov).

### **No discriminación**

Todas las personas tienen derecho a presentar una solicitud por escrito para un préstamo del Programa. Se pueden otorgar préstamos a miembros individuales elegibles de un hogar. No se permiten préstamos a corporaciones, sociedades o sindicatos.

La HSA no discrimina al otorgar o denegar préstamos o al establecer los términos y condiciones de un préstamo con respecto a raza, color, edad, religión, sexo, género, identidad de género, expresión de género, orientación sexual, estado civil, origen nacional, ascendencia, estado familiar, fuente

de ingresos, discapacidad, estado de veterano o militar, o información genética del Solicitante; ni con respecto a la composición racial o étnica del vecindario, áreas geográficas que rodean la propiedad, o con respecto a los ingresos derivados de cualquier programa de asistencia pública.

## 2. DEFINICIÓN DE TÉRMINOS

Tal como se utilizan en estas Normas, los siguientes términos se definirán de la siguiente manera:

Tarifa de Administración: una tarifa no reembolsable de \$ 1,000 que cobra el administrador del programa al beneficiario del préstamo por la suscripción, el procesamiento y el servicio del préstamo. Las tarifas pueden ser ajustadas de vez en cuando por la HSA.

Administrador: Corporación de Desarrollo Económico de San Pablo (“San Pablo EDC”).

Solicitante (s): Persona (s) que ha presentado una solicitud para un préstamo bajo el Programa SPLASH de la HSA.

Ingreso Medio del Área (AMI): Ingreso medio del área ajustado al tamaño del hogar según lo publicado anualmente para el condado de Contra Costa por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (“HCD”) de conformidad con la Sección 50093 del Código de Salud y Seguridad de California.

Prestatario (s): Persona (s) que ha sido aprobada o ha recibido un préstamo SPLASH.

Ciudad: La Ciudad de San Pablo.

Consejo Municipal: Es el actual Poder legislativo del Ayuntamiento de San Pablo.

Personal de la Ciudad: Un empleado o designado de la Ciudad de San Pablo responsable de las acciones relacionadas con el Programa o estas Normas.

Comité de Crédito: El Comité de Crédito de tres es designado y convocado, según sea necesario, por el Administrador del Programa, y generalmente está compuesto por miembros del Comité de Finanzas de la EDC de San Pablo y un personal designado por la HSA. El Comité de Crédito revisa las solicitudes de préstamos y aprueba, aprueba condicionalmente o rechaza las solicitudes de préstamos. Las decisiones requieren un voto de dos tercios.

Socorrista: persona certificada y empleada como paramédico, técnico médico de emergencia, oficial de policía o bombero con el fin de calificar para la condonación de intereses de préstamos. A esta persona se le conoce como un Socorrista calificado por SPLASH.

Comprador de vivienda por primera vez: una persona que no ha tenido ningún interés en bienes raíces durante el período de tres años anteriores a la fecha de la solicitud del préstamo de la persona, incluidos, entre otros, bienes inmuebles en los que el nombre de una persona aparece en el título independientemente de si (a) el interés de la persona en dicha propiedad resulta en una ganancia financiera, (b) dicha propiedad está ubicada en otro estado o país, o (c) la persona ha ocupado dicha propiedad como su residencia principal. Si alguna persona ha tenido su nombre en el título de una propiedad, pero la propiedad se vendió hace más de tres años a partir de la fecha de solicitud, la persona se considera un comprador de vivienda por primera vez.

Ingreso bruto del hogar: todos los ingresos, de cualquier fuente derivada, de todos los miembros adultos del hogar (18 años de edad o más), estén o no exentos del impuesto federal sobre la renta. Consulte la Sección 4.2.1 para obtener una lista de fuentes de ingresos y excepciones.

Directrices: estas directrices SPLASH.

HCD: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California.

HOA: Asociación de propietarios de viviendas.

Clase para compradores de vivienda: un curso en persona o en línea aprobado por HUD, Fannie Mae o HSA diseñado para brindar educación básica a los compradores de vivienda por primera vez. La fecha del certificado de finalización de la clase debe estar dentro de los seis meses posteriores a la fecha de solicitud de préstamo.

Gastos de vivienda: capital, intereses, seguro hipotecario privado, impuestos, seguro y cuotas de HOA.

HSA: Agencia Sucesora de Vivienda de la Ciudad de San Pablo.

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

Miembro inmediato de la familia: madre, padre, hermano, hermana, hijo, abuelo o nieto.

Ciudad incorporada de San Pablo: El área geográfica que constituye formalmente los límites de la ciudad incorporada de San Pablo según lo define la Comisión de Formación de Agencias Locales (LAFCO) y cuyos residentes están sujetos a los impuestos y bonos municipales relacionados con la propiedad, y cuyos negocios al impuesto sobre las ventas definido por la ciudad. Puede encontrar un mapa de esta área en <https://california.hometownlocator.com/cities/map,n,san%20pablo-ca,fd,1659586.cfm>

Residente legal: Un ciudadano u otro Natural de los Estados Unidos o un extranjero calificado según lo define la Ley Federal de Reconciliación de Responsabilidad Personal y Oportunidades de Trabajo de 1996.

Ingreso máximo: El ingreso máximo para la categoría de bajos ingresos determinado periódicamente por HCD según el AMI. Consulte la Sección 4.2.1 de estas Directrices para conocer los ingresos máximos.

Bajos ingresos: Ingresos familiares totales que no superan el 80% del AMI, ajustado al tamaño real del hogar. Bajo ninguna circunstancia una fracción de un porcentaje que exceda el 80% del AMI será parte de una solicitud calificada para hogares de bajos ingresos.

Residencia principal: El lugar donde una persona reside sustancialmente a tiempo completo durante no menos de 10 meses por año. Los jóvenes que asisten a la universidad y no viven en casa como su residencia principal no pueden contarse como miembros del hogar.

Programa: El Programa SPLASH y actividades relacionadas.

Hogar calificado: Un hogar solicitante que cumple con los requisitos enumerados en la Sección 4 de estas normas.

San Pablo EDC: La Corporación de Desarrollo Económico de San Pablo, una corporación de beneficio público sin fines de lucro 501 (c) (3).

Senior: Una persona de 62 años de edad o más con el propósito de considerar una solicitud prioritaria.

Apreciación compartida: un tipo de préstamo en el que el prestamista recibe un porcentaje de la apreciación del valor de la vivienda como consideración por la concesión del préstamo.

Maestro: Una persona que enseña o trabaja en una escuela K-12 acreditada en la cual al menos el 30% de los estudiantes inscritos viven en la Ciudad de San Pablo con el propósito de calificar para la condonación de intereses de préstamos. Esta persona se conoce como un maestro calificado de SPLASH.

Ingreso total del hogar: Todos los ingresos brutos y bienes del hogar (calculados de conformidad con la Sección 4.2.1).

Veterano: una persona que sirvió en el servicio militar activo y que fue dado de baja o liberado del mismo en condiciones que no sean deshonrosas para el propósito de la solicitud de prioridad.

### 3. TERMINOS DEL PRESTAMO

#### 3.1 Descripción general de los Términos del Préstamo

Elegibilidad del Prestatario:	El prestatario y el hogar del prestatario deben cumplir con los requisitos de ingresos (y debe aceptar ocupar continuamente la propiedad como su residencia principal).
Co-Signatarios:	No permitido. Solo el nombre del prestatario aprobado puede estar en los documentos, incluyendo las escrituras.
Pago Inicial:	El prestatario debe proporcionar un mínimo del 3,5% del precio de venta como pago inicial.
Solicitantes Inelegibles:	Aquellos individuos con conflictos de interés percibidos o real, relacionados con los fondos SPLASH, cómo se asignan y cómo se toman las decisiones sobre préstamos SPLASH, incluidas las personas que viven en su hogar, no pueden solicitar este Programa. Esto incluye, pero no se limita a, miembros del Concejo Municipal de San Pablo, la Junta de la EDC de San Pablo y el Comité de Crédito.

- Reportes de Inspección: El prestatario debe proporcionar un reporte de inspección de la vivienda y plagas completado y enviado al administrador del programa lo antes posible, pero a más tardar diez (10) días antes del cierre del depósito en garantía.
- Cantidad del Préstamo: Hasta el 10% del precio de compra de la vivienda, con un máximo de \$50.000.
- Interés del Préstamo: El mayor de: (a) apreciación hipotecaria compartida (ver ejemplos en Sección 3.5); o (b) tres por ciento (3%) del interés simple anual.

### 3.2 Requisitos de Financiamiento

Relación préstamo-valor: hasta el 100% del precio de Compra

Duración/Plazo del préstamo: hasta 15 años.

Tipo de Préstamo: Los préstamos hechos a través del Programa SPLASH serán préstamos de pago diferido (también conocido como préstamo de "segundo silencioso")

No se requerirá ningún pago hasta que la propiedad se venda o se transfiera (incluyendo el refinanciamiento).

Condonación de Interés del Préstamo:

Los maestros y personal de primeros auxilios calificados para SPLASH pueden recibir una condonación del 50% de la apreciación compartida o el interés simple del préstamo, según corresponda, adeudado a la HSA si han trabajado continuamente en su capacidad respectiva durante todo el tiempo que el préstamo esté pendiente. Las excepciones se revisarán caso por caso para situaciones en las que el Prestatario no pueda trabajar debido a circunstancias atenuantes.

Posición en el Título: La HSA debe estar en segunda posición en el título detrás de una hipoteca primaria de dinero de compra.

Prepago: El prestatario puede pagar el préstamo por adelantado en cualquier momento sin penalización.

**Elegibilidad de la Propiedad:** Las casas deben estar ubicadas dentro de la Ciudad Incorporada de San Pablo y puede ser una casa unifamiliar, un condominio o una casa adosada. Las propiedades multifamiliares o las casas prefabricadas no son elegibles

**Uso de Fondos:** Los fondos del préstamo solo se pueden utilizar para asistencia con el pago inicial o costos de cierre no recurrente.

Todos los solicitantes deben poder obtener un préstamo hipotecario principal a través de una institución crediticia. Los solicitantes pueden utilizar un prestamista de su elección, siempre que el prestamista se adhiera a las Directrices para productos crediticios aceptables. Los solicitantes deben proporcionar una carta de aprobación previa del prestamista elegido en el momento de la solicitud de un préstamo SPLASH.

### 3.2.1 Productos de Préstamos Primarios Aceptables

La HSA se reserva el derecho de denegar un préstamo o rechazar productos crediticios para préstamos primarios si la HSA cree, a su entera discreción, que existe una gran probabilidad de que el producto crediticio potencialmente resulte en la pérdida de fondos del préstamo debido a la incapacidad de los compradores para cumplir con los términos del préstamo.

### 3.2.2 Productos de Préstamo Primarios y Características Hipotecarias Inaceptables

Los siguientes productos de préstamos y características hipotecarias son generalmente inaceptables para la HSA:

- Préstamos solo con intereses
- Préstamos con amortización negativa
- Préstamos a tasa ajustable
- Préstamos con pago global
- Líneas de crédito que superan el precio de reventa de la vivienda.
- Préstamos de ingresos declarados
- Puntos y tarifas excesivos (más de lo que es típico del mercado en ese momento)

### 3.2.3 Contribución del Prestatario

El Prestatario está obligado a realizar un pago inicial mínimo de al menos el 3,5% del precio de compra de la vivienda. Los fondos deben colocarse en depósito en garantía antes del cierre del depósito en garantía y deben provenir de fuentes aceptables y estar verificados y documentados adecuadamente según las normas de la Administración Federal de Vivienda (FHA).

### 3.3 Reportes de Inspección de la Propiedad

El Solicitante debe obtener y proporcionar Reportes de inspección de plagas y de inspección de la vivienda de profesionales autorizados. El Reporte de inspección de plagas debe confirmar que la estructura es sólida y cualquier infestación de plagas observada debe resolverse como se recomienda en el Reporte. El Reporte de inspección de la vivienda debe cubrir todos los sistemas principales, incluidos, entre otros, los de electricidad, plomería y drenaje, así como los cimientos, la pintura y los electrodomésticos. Los reportes deben proporcionarse al Administrador del programa lo antes posible, pero a más tardar diez (10) días antes del cierre del depósito en garantía para garantizar la financiación y un cierre oportuno del depósito en garantía.

### 3.4 Documentos de préstamo registrados

El Administrador del Programa preparará, y el Prestatario firmará, un conjunto de documentos que describen los términos del préstamo acordados y los requisitos en curso del Programa. Estos documentos se ejecutarán al cierre del depósito en garantía y, según corresponda, se registrarán en el título de propiedad. El personal del administrador del programa discutirá las disposiciones básicas de estos documentos con el prestatario (s) en la consulta en persona antes del cierre del depósito en garantía; sin embargo, los Prestatarios deben revisar estos documentos detalladamente antes de firmarlos. Los formularios de los documentos del préstamo SPLASH se proporcionan en los Anexos de estas Directrices.

### 3.5 Interés del préstamo / Apreciación compartida

Tras la venta u otra transferencia de la vivienda (incluido un refinanciamiento), o la ocurrencia de cualquier evento de incumplimiento, el Prestatario debe pagar a la HSA el capital del préstamo y los intereses del mismo. El interés del préstamo es el mayor de: (a) la apreciación compartida igual a la parte de la apreciación de la vivienda atribuible al préstamo del Programa (ver ejemplos a continuación); o (b) tres por ciento (3%) de interés simple anual. La apreciación compartida se basa en el monto del préstamo SPLASH en proporción al precio de compra original de la vivienda y el monto por el cual la propiedad ha aumentado de valor, según una tasación para determinar el valor justo de mercado de la propiedad en ese momento de la venta u otra transferencia de la casa (incluido el refinanciamiento) o el evento de incumplimiento. Además, los maestros y personal de primeros auxilios calificados para SPLASH pueden recibir una condonación del 50% de los intereses del préstamo por trabajar en su capacidad respectiva durante todo el período en que el préstamo esté pendiente. Los cálculos de muestra se describen a continuación:

#### Ejemplo 1:

El Prestatario compró una casa por \$ 400,000 y la HSA otorgó un préstamo SPLASH de \$ 40,000. El monto del préstamo (\$ 40,000) equivale al 10% del precio de compra. El prestatario no es un maestro calificado de SPLASH o un socorrista.

El prestatario devuelve el préstamo cuando vence 15 años después y se determina que la vivienda vale \$ 600,000. La casa se ha apreciado en \$ 200,000 ( $\$ 600,000 - \$ 400,000 = \$ 200,000$ ).

La apreciación compartida a la HSA sería de \$ 20 000 ( $\$ 200\ 000 \times 10\% = \$ 20\ 000$ ). El interés simple para la HSA sería de \$ 18,000 ( $\$ 40,000 \times 3\% \times 15\ \text{años} = \$ 18,000$ ). El monto de la apreciación compartida es mayor y, por lo tanto, el interés del préstamo.

El Prestatario le debería a la HSA un total de \$ 60,000 (\$ 40,000 en capital y \$ 20,000 en intereses del préstamo).

#### Ejemplo 2:

El Prestatario compró una casa por \$ 400,000 y la HSA otorgó un préstamo SPLASH de \$ 40,000. El monto del préstamo (\$ 40,000) equivale al 10% del precio de compra. El prestatario es un maestro calificado en SPLASH y ha trabajado en esa capacidad durante todo el período en que el préstamo ha estado pendiente.

El Prestatario paga el préstamo después de 7 años y se determina que la vivienda vale \$ 500.000. La casa se ha apreciado en \$ 100,000 ( $\$ 500,000 - \$ 400,000 = \$ 100,000$ ).

La apreciación compartida a la HSA sería de \$ 10,000 ( $\$ 100,000 \times 10\% = \$ 10,000$ ). El interés simple para la HSA sería de \$ 8,400 ( $\$ 40,000 \times 3\% \times 7\ \text{años} = \$ 8,400$ ). El monto de la apreciación compartida es mayor y, por lo tanto, el interés del préstamo.

La HSA perdonará el 50% de los intereses del préstamo porque el prestatario ha trabajado como maestro calificado para SPLASH durante todo el período en que el préstamo estuvo pendiente.

El Prestatario le deberá a la HSA un total de \$ 45,000 (\$ 40,000 en capital y \$ 5,000 en intereses del préstamo).

#### Ejemplo 3:

El Prestatario compró una casa por \$ 400,000 y la HSA otorgó un préstamo SPLASH de \$ 40,000. El monto del préstamo (\$ 40,000) equivale al 10% del precio de compra. El prestatario es un primer respondedor calificado para SPLASH y trabajó como primer respondedor durante los primeros 6 años del plazo del préstamo.

El Prestatario paga el préstamo después de 10 años y se determina que la vivienda vale \$ 500.000. La casa se ha apreciado en \$ 100,000 ( $\$ 500,000 - \$ 400,000 = \$ 100,000$ ).

La apreciación compartida a la HSA sería de \$ 10,000 ( $\$ 100,000 \times 10\% = \$ 10,000$ ). El interés simple para la HSA sería de \$ 12,000. El monto del interés simple es mayor y, por lo tanto, es el interés del préstamo.



El Prestatario le debe a la HSA un total de \$ 52,000 (\$ 40,000 en capital y \$ 12,000 en intereses del préstamo). Debido a que el Prestatario no trabajó como Primer Respondedor durante todo el período en que el préstamo estuvo pendiente, no recibirá ninguna condonación de intereses del préstamo.

#### Ejemplo 4:

El Prestatario compró una casa por \$ 400,000 y la HSA otorgó un préstamo SPLASH de \$ 40,000. El monto del préstamo (\$ 40,000) equivale al 10% del precio de compra. El prestatario no es un maestro calificado de SPLASH o un socorrista.

El prestatario reembolsa el préstamo después de 8 años y se determina que la vivienda vale \$ 400.000. La casa no se ha revalorizado.

El agradecimiento compartido a la HSA sería de \$ 0 porque la vivienda no se ha revalorizado. El interés simple de la HSA sería de \$ 9,600. El monto del interés simple es mayor y, por lo tanto, es el interés del préstamo.

El Prestatario le deberá a la HSA un total de \$ 49,600 (\$ 40,000 en capital y \$ 9,600 en intereses del préstamo).

#### Ejemplo 5:

El Prestatario compró una casa por \$ 400,000 y la HSA otorgó un préstamo SPLASH de \$ 40,000. El monto del préstamo (\$ 40,000) equivale al 10% del precio de compra. El prestatario es un maestro calificado de SPLASH o un socorrista y trabajó en esa capacidad durante todo el período en que el préstamo estuvo pendiente.

El prestatario reembolsa el préstamo después de 8 años y se determina que la vivienda vale \$ 400.000. La casa no se ha revalorizado.

El agradecimiento compartido a la HSA sería de \$ 0 porque la vivienda no se ha revalorizado. El interés simple de la HSA sería de \$ 9,600. El monto del interés simple es mayor y, por lo tanto, es el interés del préstamo.

La HSA perdonará el 50% de los intereses del préstamo porque el Prestatario ha trabajado como maestro calificado de SPLASH o como primer respondedor durante todo el período en que el préstamo estuvo pendiente.

El Prestatario le debe a la HSA un total de \$ 44,800 (\$ 40,000 en capital y \$ 4,800 en intereses del préstamo).

## 4. CALIFICACIONES DEL HOGAR

### 4.1 Calificaciones del Hogar

**Bienes:** El hogar no puede tener más de \$ 250,000 en bienes totales, excluidas las pensiones y las cuentas de ahorro antes de impuestos aprobadas por el gobierno federal.

**Crédito:** Todos los solicitantes deben tener un puntaje de crédito FICO mínimo de 620 (consulte la Sección 4.2.2) y deberán tener un mínimo de siete años desde la aprobación de la gestión del Capítulo 7 o del Capítulo 13. Las personas con registros de escrituras en lugar de ejecución hipotecaria o ejecución hipotecaria judicial o no judicial están sujetas a un período de espera de siete años antes de que puedan ser considerados para un préstamo SPLASH.

#### Relación Deuda a Ingreso:

Deuda propuesta de los compradores de vivienda (basada en pasivos corrientes y pago de vivienda propuesto) no puede exceder el 40% de los ingresos mensuales del hogar (consulte la Sección 4.2.4). El costo de la vivienda no puede exceder el 30% por 70% del AMI ajustado para el tamaño del hogar de acuerdo con la Sección 50052.5 del Código de Salud y Seguridad de California y las regulaciones aplicables en el Título 25 del Código de Regulaciones de California, Sección 6910 *et seq.*

#### Comprador de Vivienda por Primera vez:

Ningún miembro del hogar puede haber tenido ningún interés en bienes raíces durante el período de tres años antes de la presentación de una Solicitud de Programa completa.

#### Educación para Compradores de Vivienda:

Todos los titulares del título de la propiedad deben tomar una Clase de Comprador de Vivienda por Primera Vez aprobada por HUD, Fannie Mae, por San Pablo EDC o aprobado por HSA y reciba un certificado de finalización. El certificado de finalización debe tener fecha dentro de los seis meses posteriores a la presentación de una Solicitud de programa completa.

#### Elegibilidad de Ingresos:

El ingreso total del hogar no debe exceder el HCD. Se publicaron los límites de ingresos del condado de Contra Costa para hogares de bajos ingresos de conformidad con la sección 50079.5 del código de salud y seguridad de

California en el momento en que se recibe una solicitud de programa completa.

Pre-aprobación del préstamo:

Los compradores de vivienda deben estar pre-aprobados para un préstamo hipotecario principal que cumpla con los requisitos establecidos en la Sección 3.2.

Precio de Compra: El precio de compra de la propiedad no puede exceder el 120% del precio promedio de propiedad de vivienda según lo determinado por la Agencia Sucesora de Vivienda.

Residencia / Ciudadanía:

Todos los solicitantes deben ser residentes legales de los Estados Unidos.

Los hogares solicitantes pueden solicitar excepciones a los requisitos de calificación. Los procedimientos para las solicitudes de excepción se describen en la Sección 6.

4.2. Descripción de los requisitos de calificación

4.2.1. Ingresos del hogar

4.2.1.1. Ingreso total máximo del hogar

Para ser elegible para un préstamo SPLASH, el ingreso familiar total del solicitante no debe exceder el límite actual de bajos ingresos. Ingreso total del hogar significa el ingreso bruto del hogar

Ingresos (ver Sección 4.2.1.2) más activos calculados de acuerdo con la Sección 4.2.1.4. El HCD determina anualmente el ingreso máximo en función del ingreso medio del área.

4.2.1.2. Ingreso bruto del hogar

Ingreso bruto del hogar significa todos los ingresos de todos los miembros adultos del hogar (18 años de edad o más) derivados de todas las fuentes de conformidad con el Título 25 del Código de Regulaciones de California, Sección 6910 *et seq.* Dichos ingresos incluyen, pero no se limitan a, los siguientes:

- Compensación recibida de un empleador. La compensación incluye, pero no se limita a, salario, pago de horas extras y otros pagos.
- Otro pago puede incluir, pero no se limita a, compensación por condiciones laborales especiales o pago único de vacaciones no utilizadas y tiempo fuera por enfermedad.
- Pensión alimenticia, manutención del cónyuge e hijos.
- Pensiones, si se encuentra en una edad en la que la pensión se recibe como ingreso.

- Asistencia y beneficios públicos que incluyen, entre otros, CalWorks, SSI e ingresos por discapacidad.
- Todos los intereses, dividendos y regalías.
- Ingresos de alquiler.
- Compensación por servicios prestados, incluidos honorarios, beneficios complementarios, comisiones, propinas y bonificaciones.
- Ganancias de juegos de azar.
- Contratos de anualidades, seguros de vida y donaciones.
- Contribuciones o distribuciones brutas de la sociedad.
- Ingresos por participación en un patrimonio o fideicomiso.
- Ingresos netos por el funcionamiento de una empresa o profesión.

Para determinar el ingreso bruto del hogar, cada persona de 18 años o más debe presentar todo lo siguiente:

- Un conjunto completo de declaraciones de impuestos federales y estatales sobre los ingresos de los últimos dos años, incluidos todos los anexos (firmados y con fecha) y formularios W-2 (en el caso de que no se hayan presentado impuestos durante los últimos tres años, una carta de verificación de no presentación del Servicio de Impuestos Internos).
- Tres recibos de pago más recientes y consecutivos de su empleador.
- Los tres estados de cuenta más recientes y consecutivos para todas las cuentas financieras, que incluyen, entre otros, cuentas de ahorro, cuentas de cheques, jubilación, cuentas, cuentas 401 (K), cuentas de acciones y otras cuentas mantenidas a nombre de los Solicitantes, ya sea individualmente o juntas.
- Si un miembro del hogar trabaja por cuenta propia, además de la información anterior, el miembro debe presentar declaraciones de pérdidas y ganancias de los últimos tres años (si corresponde) y una declaración de pérdidas y ganancias actual del año.

Excepciones: El Ingreso bruto del hogar no incluye los ingresos obtenidos por un miembro del hogar que tiene entre 18 y 26 años y cumple con los dos criterios siguientes:

- Se reclama como dependiente de un miembro del hogar en los impuestos federales sobre la renta de dicho miembro; y
- Es un estudiante de tiempo completo (se debe proporcionar comprobante de inscripción).

#### 4.2.1.3. Cálculo de ingresos

- A. Salario y Sueldo. El sueldo y el salario de un solicitante se anualizarán según la frecuencia de pago. Las bonificaciones, las comisiones y las horas extraordinarias limitadas se pueden calcular en el cálculo del ingreso anual. En el caso de ingresos poco claros o ingresos que sean algo difíciles de calcular, el Administrador del Programa tomará la determinación final.
- B. Interés Variable. Para los solicitantes que son empleados a tiempo parcial o empleados con horas variables en cada período de pago (o horas variables de menos de 40 horas por semana), ingresos u horas inconsistentes, horas extras frecuentes, bonificaciones y comisiones, etc., se calculará su salario anual. utilizando los ingresos del año actual hasta la fecha, más los ingresos del año anterior (de la misma fuente de ingresos o empleador), dividido por el número de meses revisados (hasta 12 meses, pero sin excederlos) multiplicado por 12 para calcular sus ingresos anuales.

Si no hay ingresos del año anterior del mismo empleador, o el trabajo se inició a mitad de año, se utilizarán los ingresos actuales del año hasta la fecha utilizando el cálculo explicado anteriormente.

- C. Cambio Inconsistente o Temporal en los Ingresos debido a una Circunstancia Temporal. Si un solicitante tiene una situación temporal de empleo (siete meses o menos) que dificulta el cálculo de los ingresos, se puede utilizar una verificación de empleo para calcular los ingresos del solicitante en función de un período de tiempo anual normal. O bien, los ingresos pueden calcularse en función de la tarifa por hora de la persona multiplicada por sus horas normales de trabajo (como se describe en b. Anterior).
- D. Trabajadores por Cuenta Propia o No Corporativos. También se considera que un solicitante autónomo tiene ingresos variables. Los cálculos del ingreso bruto anual se basarán en el ingreso neto de los dos años anteriores que se muestra en el Anexo C de las declaraciones de impuestos federales sobre la renta, más el ingreso neto antes de impuestos del Estado de pérdidas y ganancias del año hasta la fecha firmado por el Solicitante, dividido por el número de meses (que no exceda los 12 meses) multiplicado por 12 para llegar al ingreso anual.

#### 4.2.1.4. Bienes

Se aplicará una prueba de Bienes a todos los solicitantes para determinar si cumplen con los requisitos de ingresos. Si un Solicitante tiene Bienes que exceden los \$ 30,000, las siguientes cantidades serán agregado al ingreso bruto del hogar del solicitante para determinar el ingreso total del hogar del hogar:

- 10% de todos los activos valorados entre \$ 30,001 y \$ 130,000
- 30% de todos los activos valuados en exceso de \$ 130,000

Lo máximo en Bienes permitido es de \$ 250,000. Se descalificarán los hogares con bienes superiores a \$ 250,000. Los bienes incluyen, entre otros, efectivo, todas las cuentas corrientes y de ahorro, acciones, bonos, bienes raíces, regalos y otras fuentes de dinero. Se excluyen las pensiones y las cuentas de ahorro para la jubilación aprobadas por el gobierno federal, como IRA, Roth IRA y 401K; sin embargo, los solicitantes jubilados que reciben ingresos de su cuenta de jubilación deben incluir ingresos como el ingreso bruto del hogar en su solicitud.

Los ejemplos siguientes ilustran el cálculo para determinar los ingresos con Bienes:

Ejemplo 1:

Un hogar de tres (3) gana \$ 50,000 al año y tiene \$ 150,000 en bienes familiares totales.

$\$ 150\,000 - \$ 30\,000 = \$ 120\,000$  (que es menos de \$ 130 000)

$10\% \text{ de } \$ 120\,000 = \$ 12\,000$

Nuevo ingreso total del hogar:  $\$ 50,000 + \$ 12,000 = \$ 62,000$

Ejemplo 2:

Un hogar de tres (3) gana \$ 50,000 al año y tiene \$ 200,000 en bienes familiares totales

$\$ 200\,000 - \$ 30\,000 = \$ 170\,000$  (que es más de \$ 130 000)

$10\% \text{ de los activos hasta } \$ 130\,000 = \$ 13\,000$

$30\% \text{ de los activos restantes de } \$ 40\,000 = \$ 12\,000$

Nuevo ingreso total del hogar:  $\$ 50,000 + \$ 13,000 + \$ 12,000 = \$ 75,000$

#### 4.2.2. Puntaje de crédito

Se realizará una verificación de crédito de todos los solicitantes. Los solicitantes deben tener suficiente solvencia crediticia para calificar. La solvencia significa que:

- A. Todos los solicitantes deberán tener un mínimo de siete años desde la fecha de anulación de la bancarrota del Capítulo 7 o el Capítulo 13 y / o la ejecución hipotecaria o la venta al descubierto, y evidencia de crédito restablecido.
- B. Todas las personas que aparecen en la hipoteca deberán tener una calificación crediticia mínima de FICO de 620 puntos de las tres agencias de crédito.

#### 4.2.3. Programa de Educación para Compradores de Vivienda

Los prestatarios deben completar satisfactoriamente una Clase para compradores de vivienda por primera vez aprobada por HUD, aprobada por Fannie Mae, aprobada por la EDC de San Pablo o aprobada por la HSA antes del cierre del depósito en garantía y deben proporcionar al Administrador del programa evidencia de finalización. La fecha de finalización debe ser dentro de los seis meses posteriores a la presentación de una solicitud de programa completa.

#### 4.2.4. Relación Deuda-Ingresos

Los solicitantes deben tener una relación de deuda a ingresos no superior al 40%. Esto se determina calculando las obligaciones de deuda mensuales del Solicitante, incluidos (entre otros) los gastos mensuales estimados de vivienda, los pagos del automóvil y otras obligaciones de préstamos y comparándolos con el Ingreso mensual del hogar del Solicitante. Además, el costo total mensual de vivienda para el hogar no excederá el 30% del 70% del AMI ajustado al tamaño del hogar de conformidad con la Sección 50052.5 del Código de Salud y Seguridad de California.

#### 4.2.5. Preferencia de Programa

El programa dará preferencia a los hogares con una o más personas en las siguientes categorías que se considere que tienen una necesidad prioritaria de vivienda en la Ciudad de San Pablo:

- Maestro calificado en SPLASH
- Primer respondedor
- Mayor
- Veterano

### 5. PROCEDIMIENTOS

#### 5.1. Procedimientos de solicitud, aprobación y financiamiento de préstamos

Los siguientes son los pasos generales para calificar y finalizar un préstamo:

1. Revise los requisitos de calificación. Los solicitantes potenciales deben revisar estas Directrices y confirmar que cumplen con los requisitos de calificación establecidos.
2. Precalifique con un prestamista. Los solicitantes potenciales deben trabajar con un prestamista de su elección para obtener la precalificación para comprar una casa. El financiamiento potencial debe cumplir con los requisitos descritos en la Sección 3. Esto será necesario para preparar una solicitud completa y les dará a los compradores una comprensión clara de la cantidad de dinero que son elegibles para pedir prestado para la compra de una casa. La HSA está disponible para hablar con los prestamistas para aclarar los términos y requisitos del Programa.
3. Educación para compradores de vivienda. Los solicitantes potenciales deben completar una clase para compradores de vivienda por primera vez (consulte la Sección 4.2.3).
4. Ejecute un contrato de compra. Los posibles solicitantes deben trabajar con un agente de bienes

raíces para encontrar una casa deseable a la venta en la ciudad de San Pablo. Prepare una oferta y ejecute un contrato de compraventa de la vivienda de su elección.

5. Envíe una solicitud SPLASH. Prepare y envíe un paquete de solicitud SPLASH completo al administrador de SPLASH. Asegúrese de incluir documentación de respaldo para la verificación de ingresos y bienes. La solicitud debe enviarse al menos cuatro semanas antes del cierre programado del depósito en garantía. Los pasos 4 y 5 son intercambiables. Se puede emitir una carta de precalificación (ver 5.2 a continuación) antes de la ejecución de un contrato de compra para facilitar la presentación de ofertas sobre propiedades. Tenga en cuenta que una carta de precalificación no es una carta de aprobación condicional.

6. Revisión del Administrador de SPLASH / Comité de Crédito y determinación de calificación. El administrador de SPLASH hará todo lo posible por revisar la solicitud y los materiales de calificación y determinar la elegibilidad dentro de los 10 días hábiles posteriores al recibo de una solicitud completa. La solicitud será considerada por el Administrador de SPLASH (para determinar si la solicitud está completa y la calificación básica) y el Comité de Crédito. Si se aprueba, el administrador de SPLASH enviará al solicitante una carta de aprobación condicional. Los solicitantes que se determine que no son elegibles recibirán una carta de denegación.

7. Documentos de préstamo. El administrador de SPLASH preparará instrucciones de depósito en garantía (escrow) y se las enviará al funcionario de depósito en garantía (escrow). Las instrucciones describirán la documentación que necesitará el Administrador de SPLASH para preparar acuerdos de préstamo y financiar el préstamo. Los documentos incluirán (pero no se limitarán a) un informe de título, reportes de inspección de viviendas y plagas, una tasación y documentos relacionados con el préstamo principal. El préstamo debe estar garantizado con una escritura de fideicomiso.

8. Firme el papeleo. Luego de recibir la documentación requerida de la compañía de depósito en garantía, el Administrador de SPLASH preparará los documentos de préstamo apropiados para que el Prestatario los firme al cierre.

9. Seguimiento y correspondencia. El prestatario debe completar encuestas anuales para el administrador de SPLASH y debe comunicarse con el personal del administrador de SPLASH si tiene alguna pregunta. Cualquier incumplimiento de los acuerdos firmados puede resultar en que la HSA cancele el préstamo inmediatamente. El Prestatario debe comunicarse con el Administrador de SPLASH al contemplar una venta o refinanciamiento. El prestatario también debe comunicarse con el administrador de SPLASH cuando haya terminado su mandato como maestro calificado o socorrista, si su préstamo aún está pendiente. El prestatario debe completar encuestas anuales para el administrador de SPLASH y debe comunicarse con el personal del administrador de SPLASH si tiene alguna pregunta. Cualquier incumplimiento de los acuerdos firmados puede resultar en que la HSA cancele el préstamo inmediatamente. El Prestatario debe comunicarse con el Administrador de SPLASH al contemplar una venta o refinanciamiento. El prestatario también debe comunicarse con el administrador de SPLASH cuando haya terminado su mandato como maestro calificado o socorrista, si su préstamo aún está pendiente.



## 5.2. Precalificación

El Administrador de SPLASH aceptará solicitudes para revisión preliminar y precalificación. Esta revisión confirmará que el Solicitante cumple con los requisitos descritos en la Sección 4, con la excepción de la relación deuda-ingresos y el costo de vivienda asequible, que no se puede determinar hasta que el Administrador de SPLASH reciba una estimación de los costos mensuales de vivienda para un hogar específico.

Las solicitudes de precalificación están sujetas a costos para reembolsar el costo directo del Administrador de SPLASH para obtener un reporte crediticio. Las solicitudes de precalificación son revisadas por el Administrador de SPLASH pero no son revisadas por el Comité de Crédito. Después de la revisión, el administrador de SPLASH emitirá una carta de precalificación. Tenga en cuenta que la financiación del programa es limitada y una carta de elegibilidad no garantiza que los fondos estarán disponibles para el Solicitante cuando los solicite.

## 5.3. Liquidación de préstamos

Los prestatarios deben liquidar el préstamo SPLASH en caso de refinanciamiento o reventa y tienen la opción de pagar el préstamo por adelantado en cualquier momento. Los siguientes son los pasos generales para cancelar un préstamo:

- A. Proporcionar Notificación y Documentación. El prestatario debe proporcionar al administrador del programa lo siguiente:
  - Una notificación por escrito de la acción prevista por el Prestatario.
  - Una valuación actual de la propiedad realizada por un evaluador seleccionado por el Prestatario y aprobado por la HSA.
  - En lugar de una valuación formal, el Prestatario y la HSA pueden acordar mutuamente una determinación del valor de mercado actual de la propiedad.
  - El nombre y la información de contacto del oficial de cierre de depósito que administra la transacción, así como un número de cuenta de depósito.
- B. El Administrador del Programa prepara la Demanda de Pago. El Administrador del Programa calculará la participación en el capital social, si corresponde, y preparará una demanda de pago para el mayor de los dos. El cálculo de la participación en el capital social se describe en la Sección 3.5. El Administrador del Programa proporcionará una copia de la demanda de pago al Prestatario y la presentará al funcionario de custodia.
- C. Fondos Desembolsados al Administrador del Programa. El oficial de depósito en garantía desembolsará los fondos de reembolso al Administrador del programa como se indica en la demanda de pago al cierre de la transacción, y el Administrador del programa será responsable de satisfacer la transacción con la HSA.

D. Liberación y Devolución. El administrador Del programa trabajará con la HSA para preparar los documentos apropiados para liberar los documentos del préstamo de la propiedad.

## 6. EXCEPCIONES

Cualquier Solicitante que crea que su situación amerita una excepción a cualquier parte de estas Normas debido a circunstancias fuera del control de su hogar, tales como estatus de refugiado, necesidades especiales u otras dificultades o circunstancias especiales, puede solicitar una excepción presentando una carta escrita al administrador del programa antes de enviar una solicitud de cualquier tipo.

La solicitud de excepción debe especificar qué norma o requisito en particular no puede cumplir el hogar por razones que escapan a su control u otras razones válidas, y / o describir las circunstancias únicas del hogar que justifican la identificación de una o más excepciones específicas.

En la carta, haciendo referencia a la (s) página (s) y sección (es) de estas Directrices y / o formulario de solicitud relacionado con la solicitud.

Las excepciones serán consideradas por HSA, Administrador de SPLASH y / o miembros del Comité de Crédito. El Administrador de SPLASH proporcionará una carta de respuesta dentro de los 10 días después de recibo, indicando si la excepción solicitada se puede otorgar en su totalidad o en parte y el motivo de dicha decisión.

Si el Administrador del programa SPLASH aprueba la excepción por dificultades, el Prestatario puede aceptar la fecha de extensión de vencimiento asignada por el Administrador del programa o el Prestatario puede acordar amortizar la deuda adeudada a la HSA a una duración y tasa de interés asignadas por el Administrador del programa.



