

CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE MOORPARK, CALIFORNIA
RESOLUCIÓN NÚMERO 2019-3851
(Adoptada el 18 de septiembre de 2019)

Política 3.5: Programa de Vivienda Asequible para Compradores de Vivienda por Primera Vez

Periódicamente, la Ciudad pondrá disponibles a la venta una o más viviendas adosadas o independientes para personas/unidades familiares con ingresos muy bajos, bajos o moderados, según se define más adelante, como parte de su Programa de Vivienda Asequible para Compradores de Vivienda por Primera Vez (en adelante, el “Programa”). Esta política establece los criterios principales de elegibilidad para participar en dicho Programa y para determinar la prioridad en la selección de participantes. Esta política también establece los criterios y parámetros primarios para mantener las unidades asequibles como asequibles durante el periodo más largo posible, pero en ningún caso menor de cuarenta y cinco (45) años; el requisito de reparto de beneficios en caso de reventa; refinanciamiento; responsabilidades continuas de los compradores; y establece el requisito de que, en caso de reventa, la vivienda asequible se venda a un comprador autorizado por la Ciudad en la misma categoría de ingresos que el comprador original en el momento de la venta inicial.

El Gerente Municipal fijará otros criterios para determinar la elegibilidad de participantes y para garantizar el cumplimiento de esta política, incluyendo, aunque sin limitarse a ellos, documentos de contrato de compra, antes de anunciar la disponibilidad de una o más viviendas asequibles como parte del Programa. El Gerente Municipal también está autorizado a establecer requisitos para todos y cualesquiera refinanciamientos y reventas, así como para el cumplimiento de las disposiciones sobre residencia de esta política.

1. Criterios de Calificación para Compradores de Vivienda

- A. Ingresos Bajos (menos del 80 por ciento del promedio de ingresos del Condado de Ventura basado en el tamaño de la unidad familiar); Ingresos Muy Bajos (menos del 50 por ciento del promedio de ingresos del Condado de Ventura basado en el tamaño de la unidad familiar); y, cuando sea aplicable, Ingresos Moderados (menos del 120 por ciento del promedio de ingresos del Condado de Ventura basado en el tamaño de la unidad familiar).
- B. Compradores de vivienda por primera vez (ninguna titularidad de vivienda, casa móvil o terreno dentro de los siete años anteriores a la presentación de la solicitud).
- C. Tendrán prioridad primero los residentes de la Ciudad de Moorpark que hayan vivido en la Ciudad de Moorpark un mínimo de un año antes del fin del plazo de presentación de solicitudes del Programa (Categoría 1). La Ciudad exigirá documentación para comprobar la residencia en la Ciudad de Moorpark. Dicha documentación puede incluir, aunque sin limitarse a ello, contratos de alquiler, facturas de servicios o declaraciones de impuestos. Solo es necesario que uno de los solicitantes haya sido residente en la Ciudad de Moorpark durante el último año.

- D. La segunda prioridad se concederá a personas que hayan trabajado dentro de la Ciudad de Moorpark un mínimo de un año antes del fin del plazo de presentación de solicitudes del Programa (Categoría 2).
- E. La tercera prioridad será para todos los demás solicitantes (Categoría 3).
- F. Desembolso inicial mínimo del tres por ciento (3%), basado en el precio de venta asequible. El desembolso inicial debe llevar una antigüedad mínima de noventa (90) días en una cuenta antes de la fecha de la solicitud.
- G. Los solicitantes también deberán tener un tres (3%) por ciento adicional del precio de venta asequible para pagar los gastos de cierre y dotar de fondos la plica. Este requisito puede cumplirse mediante una carta de donación, fondos de jubilación (50% del valor de mercado) y/o fondos con antigüedad (*seasoned*) en la cuenta bancaria del solicitante (también puede utilizarse una combinación de estas posibilidades).
- H. No se permitirán los coprestatarios no ocupantes, y no más de dos personas, relacionadas o no, pueden asumir la titularidad de una vivienda asequible.
- I. Los Solicitantes firmarán un reconocimiento declarando haber leído y entendido la Política 3.5 del Concejo Municipal, como parte de la presentación de la solicitud.

2. Proceso de Selección

- A. Anuncio del programa y reuniones de orientación en la página de Internet de la Ciudad, canal del gobierno de la Ciudad y distribución de una nota de prensa y otros medios, según determine el Gerente Municipal.
- B. Asistencia obligatoria de todos los compradores interesados a una reunión de orientación. Las reservaciones se realizarán por correo electrónico. Para participar en la reunión de orientación se necesitará una copia de la reservación confirmada (en papel, o mostrarla en un dispositivo móvil), así como una identificación con fotografía.
- C. Al final de las reuniones de orientación se ofrecen solicitudes de preselección. En el momento de presentar la solicitud a la Ciudad para su consideración debe abonarse una cuota de solicitud no reembolsable de cien dólares (\$100.00).
- D. Para el financiamiento de la(s) vivienda(s) asequible(s) se utilizarán prestamistas autorizados por la Ciudad.
- E. Se requerirá Educación para Compradores de Vivienda aprobada por la Ciudad antes de la compra, así como talleres autorizados por la ciudad para propietarios de vivienda después de la compra (intervención en caso de ejecución hipotecaria, préstamo predatorio, etc.) después del cierre de plica. La Ciudad retendrá quinientos dólares (\$500.00) al cierre de plica del

comprador; la Ciudad entregará los quinientos dólares (\$500.00) al comprador si se ha completado el taller para propietarios de vivienda después de la compra dentro de un plazo de un año tras el cierre de plica.

- F. Se realizará un sorteo en lotería pública para las urbanizaciones residenciales con viviendas asequibles. Los solicitantes pueden participar en el sorteo para más de una urbanización o solicitar la primera unidad disponible. El Solicitante aceptará la primera unidad disponible, incluyendo unidades en reventa. Cada sorteo constará de tres “minisorteos” para las tres categorías de prioridad enumeradas en la Sección 1 de esta política. Cada categoría se agotará antes de pasar a la siguiente categoría (primero la Categoría 1, a continuación la Categoría 2, a continuación la Categoría 3).
 - G. Se determinará la categoría de ingresos del solicitante cuando se revise la solicitud antes del sorteo. Si cambian las circunstancias del solicitante, personales, financieras o de otro tipo, y posteriormente se determina que ya no son elegibles en esa categoría de ingresos, en ese caso dejarán de ser elegibles para cualquier unidad que pudiera estar disponible durante el periodo de sorteos de lotería aplicable.
 - H. El tamaño de la unidad familiar del solicitante se determinará cuando se reciba la solicitud, antes del sorteo. El solicitante aportará nombres, relación con el solicitante y demás información requerida sobre cada miembro de la unidad familiar, como parte de la solicitud. Salvo en el caso de nacimiento o adopción de un niño menor de edad, no se permitirán cambios en el tamaño o miembros de la unidad familiar antes del cierre de la plica.
 - I. Salvo en el caso de niños menores sujetos a orden judicial de custodia compartida, cualquier discrepancia en los dependientes enumerados en los impuestos federales del solicitante y los ocupantes de la vivienda enumerados en la solicitud será motivo para la denegación de la solicitud y de exclusión de los solicitantes de participación posterior en el Programa. Se informará al solicitante por escrito acerca de dicha exclusión.
3. Lista de Exclusiones de Participantes en el Programa de Vivienda Asequible para Compradores de Vivienda por Primera Vez
- A. Miembros del Concejo Municipal de Moorpark, Comisión de Planificación de Moorpark (*Moorpark Planning Commission*), Comisión de Parques y Recreación de Moorpark (*Moorpark Parks and Recreation Commission*), Comisión de Artes de Moorpark (*Moorpark Arts Commission*), y Miembros de la Junta de la Biblioteca (*Library Board*).
 - B. Personas nombradas por el Concejo y el Alcalde, incluyendo, sin limitarse a ellos, Comité Asesor del Distrito para el Control de la Contaminación Atmosférica (*Air Pollution Control District Advisory Committee*), Autoridad de Vivienda del Área (*Area Housing Authority*), Comité Asesor del Centro para Personas Mayores (*Senior Center Advisory Committee*), Agencia de Envejecimiento del Área (*Area Agency on Aging*), Comité Asesor de

Transporte Ciudadano (*Citizens Transportation Advisory Committee*), y Consejo para Adolescentes (*Teen Council*)

- C. Todos los empleados de la Ciudad en servicio no competitivo (puestos directivos).
 - D. Entidades financieras que participen como prestamistas en el Programa para Compradores de Vivienda.
 - E. Promotoras Inmobiliarias y Contratista(s) General(es) de Promotoras para proyectos específicos que hayan promovido o construido que contengan 1 o más viviendas asequibles.
 - F. Subcontratistas, filiales, asociadas y filiales de promotora inmobiliaria, incluyendo, sin limitarse a ello, compañías de titularidad, plica y préstamo.
 - G. Contratistas de la Ciudad relacionados con el Programa de Vivienda Asequible para Compradores de Vivienda por Primera Vez de la Agencia de Vivienda de la Ciudad/su Sucesora, y filiales de estos contratistas de la Ciudad, según determine el Gerente Municipal caso por caso, lo cual pueden incluir compañías de titularidad y plica, contratistas, subcontratistas, filiales, asociadas y filiales de estos contratistas de la Ciudad.
 - H. Los familiares de los A – G anteriores están excluidos para todas las exclusiones de participantes enumeradas anteriormente. Se define “familiares” como sigue: madre, padre, abuelo, abuela, tía, tío, primo/prima, hermana, hermano, hijo, hija, hijastro, hijastra, yerno, nuera, sobrino, sobrina, nieto/nieta, suegra, suegro, cuñado, cuñada, cónyuge según se define como miembro del matrimonio (*partner in marriage*) (Sección 4100 del Código Civil de California), y pareja doméstica según define la Sección 297 del Código de Familia de California, e incluyendo el requisito de presentación de una Declaración de Pareja Doméstica ante la Secretaría de Estado. Además, se definirá “familiares” de forma que se incluyan parientes no consanguíneos como resultado de matrimonios posteriores, comúnmente designados como parientes por afinidad, incluyendo, sin limitarse a ellos, madrastra, padrastro, hermanastra, hermanastro, hijastro, hijastra, nietastro/nietastra, suegrastra, suegrastra, cuñadastra y cuñadastra.
4. Determinación del Precio de la Vivienda, Selección de Unidades, Reembolso HOA y Refinanciamiento
 - A. El precio de las unidades se determinará basado en el Costo de Vivienda Asequible para el tamaño familiar apropiado para la unidad (Sección 50052.5, b-c y h), independientemente del tamaño de la unidad familiar real:
 - Unidad de 3 dormitorios con precio para una unidad familiar de 4
 - Unidad de 4 dormitorios con precio para una unidad familiar de 5
 - B. El precio de reventa de viviendas asequibles se basará en el Costo de Vivienda Asequible en el momento de la reventa. El Precio de Venta

Asequible no se basa en el precio de mercado a la venta inicial, o a la reventa. (La Ciudad proporcionará esta información a los propietarios de vivienda de este Programa de forma regular.). Será obligatoria la reventa de la vivienda asequible cuando dos personas no relacionadas sean titulares y una de ellas desearía vender sus derechos dentro de los tres (3) años tras el cierre de la plica. Si uno de los propietarios titulares desea permanecer en la vivienda asequible y ha ocupado la vivienda asequible durante tres (3) o más años, el propietario restante necesitaría volver a ser calificado en la categoría de ingresos (moderados, bajos o muy bajos) para los que esté designada la unidad sin añadir a otro co-prestatario/comprador. Si el propietario restante ya no reúne los requisitos, la unidad deberá ser vendida a otro que cumpla los requisitos autorizado por la Ciudad. En caso de divorcio, uno de los propietarios puede conservar la vivienda asequible sin recalificar dentro de la categoría de ingresos designada, si aporta documentación aprobada por una corte que identifique la transferencia de la vivienda asequible. En esta situación, la Ciudad permitirá un refinanciamiento de forma que el propietario que se marche pueda recibir su parte de los beneficios si los propietarios cumplen todos los requisitos y condiciones de esta política a única satisfacción de la Ciudad. La cantidad del refinanciamiento no superará el precio de venta asequible actual, menos veinte mil (\$20,000.00) dólares (solo se permiten refinanciamientos con disposición de efectivo en situaciones de divorcio).

- C. A los solicitantes se les asignará una unidad dentro de su categoría de ingresos basada en el tamaño de la unidad familiar, después de la aprobación del préstamo. El tamaño de la unidad familiar se determinará en el momento de la recepción de la solicitud. A discreción suya, la Ciudad podrá asignar una unidad con más dormitorios de que sería elegible de otro modo el solicitante, si es la última unidad que esté disponible durante el periodo aplicable de la Lista de Prioridad.
- D. Reembolso de cuotas de la Asociación de Propietarios de Viviendas (HOA, por sus siglas en inglés). Los participantes en el Programa serán elegibles para reembolso de cuotas mensuales de HOA por la cantidad superior a cien dólares (\$100.00) o doscientos dólares (\$200.00) mensuales, dependiendo del texto del Acuerdo de Urbanización del proyecto, para el mantenimiento de las áreas comunes, del modo siguiente:
 - 1) Los participantes en el Programa de viviendas adquiridas antes del 1 de junio de 2015 fueron elegibles para reembolso de cuotas de HOA hasta el 30 de junio de 2016, y ya no son elegibles.
 - 2) Los participantes en el Programa de viviendas adquiridas después del 1 de julio de 2015 serán elegibles para reembolso de cuotas de HOA durante un periodo no superior a treinta y seis (36) meses a partir de la fecha de compra (cierre de la plica).
 - 3) Los reembolsos se realizarán trimestralmente (3 meses cada vez). y debe presentarse evidencia del pago de cuotas para el reembolso

dentro de los seis (6) meses a partir del mes en el que debían pagarse (por ejemplo, las cuotas de enero deben solicitarse como máximo el 30 de junio). Será necesario lo siguiente para el reembolso: copia de cheque cancelado (anverso y reverso) con el nombre y la dirección de la propiedad, o estado bancario que muestre el nombre del propietario y el cargo en la cuenta, y una copia de la(s) factura(s) de la HOA que muestren el pago de cuotas y que no hay saldos pendientes anteriores. No se harán reembolsos de penalizaciones o cuotas atrasadas.

- 4) Los reembolsos de HOA cesarán si no se han presentado solicitudes de reembolso durante un periodo de doce (12) meses.

E. Refinanciamientos y Escrituras de Fideicomiso Adicionales. Será necesaria la autorización por escrito del Gerente Municipal antes de cualquier refinanciamiento de cualquier préstamo asegurado por una escritura de fideicomiso sobre la vivienda asequible. La Ciudad permitirá el refinanciamiento de la primera escritura de fideicomiso en ciertas circunstancias, pero no permitirá ninguna escritura de menor cuantía sobre el préstamo de la Ciudad. Todos los refinanciamientos estarán sujetos a las reglas y reglamentos vigentes en el momento del refinanciamiento. La Ciudad no tendrá el derecho a ejercer su opción de compra de la vivienda asequible en esta situación, pero cualquier refinanciamiento (según se define más abajo) será en consonancia con las siguientes disposiciones y demás requisitos establecidos por el Gerente Municipal:

- 1) La Ciudad no denegará de forma no razonable la autorización de un refinanciamiento si cumple los criterios siguientes:
 - a) Si el refinanciamiento se produce no antes de tres (3) años después del cierre inicial;
 - b) Si el Propietario no está recibiendo un pago en efectivo o pago de deuda de consumidor del patrimonio en la vivienda asequible; y
 - c) Si el Propietario ha mantenido un buen historial crediticio y un cumplimiento satisfactorio dentro del programa de Compradores de Vivienda por Primera Vez de la Ciudad, a juicio del Gerente Municipal o persona designada por él.

F. Porcentaje sobre Beneficios. En caso de reventa de la vivienda asequible, si, como resultado de un incremento en el Promedio de Ingresos del Condado de Ventura, y hay una cantidad neta restante obtenida por la venta tras el pago de la primera hipoteca, el crédito por reducciones en el principal de la primera hipoteca, y el desembolso inicial del Vendedor, dichos beneficios netos se distribuirán del modo siguiente:

- 1) El Vendedor recibirá los primeros \$20,000.

- 2) Los beneficios restantes se dividirán, a razón de un tercio para el vendedor y dos tercios para la Ciudad, siempre y cuando el porcentaje de apreciación de la Ciudad, en términos porcentuales, no supere la cantidad principal de la cantidad del segundo préstamo, dividido por el valor de mercado según valoración de la propiedad en el momento de la creación original del préstamo. Cualquier apreciación que supere el porcentaje antes descrito volverá al comprador.

5. Residencia Principal y Prohibición de Alquiler

Todos los compradores ocuparán la vivienda asequible como su residencia principal en todo momento. Ninguna parte de la vivienda asequible podrá alquilarse o arrendarse durante ningún periodo de tiempo. Esto incluye, aunque sin limitarse a ello, acuerdos escritos o verbales para el alquiler o arrendamiento de una habitación, o aceptar otras formas de pago para permitir la residencia en la unidad a una o más personas distintas de las enumeradas.

6. Titularidad sobre Bienes Inmuebles

Los solicitantes asumirán la titularidad de la vivienda asequible como tendencia conjunta. Cualquier cambio en la titularidad no autorizado previamente por el Gerente Municipal por escrito dará lugar a la venta de la vivienda asequible.

7. Autoridad de Personal de la Ciudad

- A. El Gerente Municipal está autorizado para interpretar esta política según sea necesario, y para formalizar todos los acuerdos de préstamos diferidos de proyectos de vivienda asequible y documentos de devolución para todos los proyectos de vivienda asequible sobre los cuales la Ciudad será propietaria de un porcentaje sobre los beneficios. El Secretario Municipal está autorizado a aceptar derechos sobre bienes inmuebles asegurados por cualquier Escritura de Fideicomiso asociada a este programa.
- B. El Gerente Municipal está autorizado a excluir a participantes en el Programa de Compradores de Vivienda por Primera Vez de participar en rondas futuras del programa si se descubre que han omitido o proporcionado información falsa o engañosa en cualquier solicitud de participación en el programa.
- C. En caso de afirmación engañosa por parte de propietarios, o incumplimiento o violación de cualquier pacto o acuerdo en el Pagaré, el Acuerdo de Restricción de Reventa y Refinanciamiento, y la Opción de Compra de Propiedad o la Escritura de Fideicomiso de Segunda Hipoteca de la Ciudad, incluyendo, aunque sin limitarse a ello, los compromisos de pagar, a su vencimiento, cualesquiera cantidades garantizadas por la Escritura de Fideicomiso, la Ciudad podrá ejercer la opción de emprender las siguientes medidas y acciones, además de cualquier otra solución según los documentos antes mencionados o la legislación. La Ciudad enviará una notificación al prestatario especificando: (1) el incumplimiento; (2) la acción

necesaria para solucionar dicho incumplimiento; (3) una fecha, no anterior a treinta (30) días a partir de que la notificación entre en vigor, para la cual dicho incumplimiento debe estar solucionado; y (4) que el no solucionar dicho incumplimiento en la fecha que se especifique en la notificación, o antes de ella, causará, a opción de la Ciudad, el vencimiento de las sumas pendientes según el Pagaré (esto es, la totalidad de la suma debida en el Pagaré se convierte en vencida y pagadera inmediatamente.) Si después de estos procedimientos no son abonadas dichas sumas, en ese caso la Ciudad podrá ejercer la opción de iniciar el proceso de ejecución hipotecaria no judicial de la propiedad. La notificación y oportunidad de solución no será aplicable a incumplimientos no subsanables, el impago de las cantidades en caso de vencimiento, o una transferencia que viole las restricciones sobre transferencias (como una venta a una persona o personas que no sean compradores autorizados previamente por la Ciudad.)