

Condado de Yolo

**Subvención comunitaria para el desarrollo de  
viviendas (CDBG):  
Rehabilitación de residencias**

Procedimiento administrativo

Aprobado: junio, 2024

## Tabla de contenidos

Introducción.....	4
Vivienda Justa .....	4
Conflicto de intereses .....	4
Definiciones.....	4
Alcance Comunitario.....	6
Requisitos de Programa .....	6
Elegibilidad de ingresos.....	6
Propiedades Elegibles .....	7
Mejoras de propiedad permitidas .....	7
Mejoras de propiedad inelegibles .....	8
Estándares de rehabilitación.....	9
Cantidades y límites de financiamiento.....	9
Coficiente máximo de préstamos y valorización .....	10
Términos de préstamo.....	10
Seguridad del Préstamo .....	10
Revisión de la solicitud.....	11
Requisitos de envío de solicitudes.....	11
Aprobación del préstamo .....	12
Proceso de apelación .....	12
Tratos y acuerdos: Liquidación de Prestamos .....	12
Superposiciones federales y estatales.....	13
Evaluación de impacto ambiental.....	13
Pintura a base de plomo .....	13
Otros Términos y Condiciones .....	14
Requisitos de ocupación de la vivienda .....	14
Información de seguros .....	14
Seguro de propiedad.....	14
Cancelación de Seguro contra riesgos o Seguro contra incendios .....	14
Seguro contra inundaciones .....	14
Transferencia de propietario .....	15

Refinanciación de propiedad .....	15
Transferencia de propiedad .....	15
Conversión de propiedad a alquiler o a uso no-residencial.....	15
Pauta de enmiendas .....	16
Procedimientos de contratación.....	16
Resolución de disputes .....	17
Fijación A- Definición de Ingreso Anual del Hogar.....	18
Anexo 1- Limitaciones de ingresos y Renta Justa de Mercado (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU; HUD).....	19
Anexo 2- Procedimientos y políticas sobre Servicio de Prestamos .....	20
Anexo 3- Confidencialidad y privacidad.....	24

## Introducción

El Programa, “Yolo County Housing Rehabilitation Program” refiriéndose al “Programa de Rehabilitación de Viviendas del Condado de Yolo” está diseñado para expandir el suministro de viviendas decentes, seguras, sanitarias, y asequibles para corregir riesgos de salud y de seguridad en viviendas actualmente deterioradas; proveer accesibilidad a personas con discapacidades; y extender el uso adecuado de unidades existentes de viviendas. El Condado de Yolo (“Prestatario”) hará unos préstamos disponibles para cumplir con reparaciones a costo eficiente para domicilios de bajos ingresos. El programa está fundado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado de California (Department of Housing and Community Development of the State of California: “HCD”) y su Subvención Comunitaria para el Desarrollo de Viviendas (Community Development Block Grant: “CDBG”) que está sujeto a requisitos federales 24 CFR parte 570, subpárrafo I; CFR parte 58; y 2 CFR parte 200. El Programa está sujeto a requisitos del Código de Salud y Seguridad secciones 50825 - 50834.5 del Estado de California; y de las Reglas Generales de la Subvención Comunitaria para el Desarrollo de viviendas (RSCD) del Estado de California.

## Vivienda Justa

El Programa será implementado de manera consistente con los compromisos del Condado de Yolo a sostener igualdad de oportunidades y equidad en la vivienda. Ninguna persona será excluida de participar, se le negará el beneficio, o será sometida a la discriminación en virtud de cualquier programa o actividad financiada total o parcialmente con fondos de CDBG por motivos de religión o afiliación religiosa, edad, raza, color, credo, ascendencia, origen nacional, género, estado civil o familiar (número o edades de los hijos), discapacidad física o mental, condición médica, orientación sexual, u otra causa arbitraria.

## Conflicto de intereses

Ningún miembro del órgano rector del Condado de Yolo ni ningún otro funcionario, empleado o agente del gobierno del Condado de Yolo que ejerza políticas, funciones de toma de decisiones o responsabilidades en relación con la planificación e implementación del Programa será directa o indirectamente elegible para este Programa, a menos que la solicitud de asistencia haya sido revisada y aprobada de acuerdo con las pautas aplicables del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (“HCD”). Esta inelegibilidad continuará durante un año después de que finalice la relación de una persona con el Condado de Yolo. Un contratista con intereses creados en la propiedad en cuestión no puede ofertar por un trabajo de rehabilitación.

## Definiciones

**Solicitante** significa el propietario de una vivienda ubicada en la zona no incorporada del Condado de Yolo que ha presentado una solicitud de préstamo completa con toda la documentación requerida.

**Solicitante/Prestatario** significa el propietario de una vivienda elegible que recibe un préstamo del Programa.

**Community Development Block Grant (“CDBG”)/ Subvención comunitaria para el desarrollo de viviendas** – el nombre del programa federal que financia este programa.

**Contratista(s)** significa que la(s) empresa(s) constructora(s) seleccionada(s) por el Solicitante/Prestatario realiza el trabajo.

**Condado** significa condado de Yolo, California.

**Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de California (“HCD”)** significa el departamento estatal que otorga fondos CDBG al Condado.

**Mejoras generales a la propiedad** significa cualquier mejora que no esté vinculada a la estructura de la vivienda. Esto incluye cosas como reparaciones de acera o trabajos a un garaje independiente.

**Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (“HUD”)** el departamento del gobierno federal que supervisa el CDBG para el país.

**Prestamista** significa Condado de Yolo.

**Paquete de cierre de préstamo** significa los documentos originales del préstamo, ejecutados por todas las partes y registrados como aplicables. El paquete de cierre consistirá en una nota de compromiso de pago, escritura de fideicomiso registrada, un acuerdo de préstamo, una solicitud de aviso de incumplimiento registrada y un acuerdo de limitación de alquiler registrado.

**Comité de Prestamos** significa un cuerpo de personal del Condado de Yolo que revisará y aprobará los fondos del Programa.

**Programa** significa el Programa de rehabilitación de viviendas ocupadas por propietarios del Condado de Yolo.

**Propiedad** significa una propiedad que cumple con todas las pautas del Programa como se describe en la pagina 4 de estas pautas.

**Alcance del trabajo** significa una descripción detallada del trabajo a completar determinada por el personal del programa y aprobada por el solicitante/prestatario.

**Vivienda unifamiliar** significa una estructura residencial con 1 a 4 unidades de vivienda donde al menos una unidad está ocupada por el solicitante/prestatario elegible. Los fondos CDBG solo se pueden utilizar para rehabilitar la unidad del Solicitante/Prestatario elegible.

**Condado de Yolo no incorporado** significa que la Propiedad está ubicada dentro de un área del Condado que no está gobernada por una Ciudad o Pueblo incorporado.

## Alcance Comunitario

Cuando los fondos del préstamo estén disponibles, el Prestamista anunciará y promoverá el Programa de Rehabilitación de Vivienda para que todos aquellos que necesiten asistencia de rehabilitación conozcan el Programa. Se harán esfuerzos para priorizar el alcance a los hogares que están desproporcionadamente subrepresentados en los programas de asistencia para la rehabilitación de viviendas, como: personas mayores, personas monoparentales, personas con discapacidades y personas de color. Estos esfuerzos incluirán:

- Publicar aviso de disponibilidad de fondos en el periódico local en inglés y español.
- Asociarse con la Agencia para el Envejecimiento Área 4 para difundir información del Programa a personas con discapacidades que puedan calificar para recibir asistencia.
- Proporcionar folletos e información del programa a escuelas locales, centros comunitarios, organizaciones religiosas, y organizaciones sin fines de lucro que tengan relaciones con grupos beneficiarios priorizados.
- Proporcionar información del programa a la red 211 del Condado de Yolo.

## Requisitos de Programa

Elegibilidad de aplicante-

Quien solicite al Programa tendrá que:

- Ser dueño de la propiedad y demostrarlo en el título.
- Habitar la Propiedad como residencia principal; y
- Cumplir con los requisitos de elegibilidad de ingresos que se describan a continuación.

## Elegibilidad de ingresos

Los ingresos se determinan para todo el hogar utilizando el total del ingreso anual de todos los miembros del hogar mayores de 18 años. Los ingresos no se cuentan para los miembros adultos del hogar que demuestren que son estudiantes de tiempo completo. Para lograr coherencia en el cálculo de los ingresos del hogar, el prestamista utilizará los límites de ingresos más actuales disponibles al determinar los ingresos del hogar. Los límites de ingresos de CDBG se actualizan anualmente.

Los ingresos del hogar deben ser iguales o inferiores al 80% del ingreso medio del área del Condado de Yolo, ajustado por el tamaño del hogar. Los límites de ingresos actuales se incluyen en el Anexo 1. Los límites de ingresos los determinan los departamentos HUD y HCD y se ajustan anualmente.

Los propietarios de viviendas deberán proporcionar documentación de ingresos como se detalla en el Anexo A: Definición de ingresos anuales del hogar/Limites de ingresos adjunto al final de estas pautas.

## Propiedades Elegibles

Las propiedades deben estar ubicadas dentro del área no incorporada del condado de Yolo, California. La propiedad debe ser la residencia principal del Solicitante/Prestatario elegible. El Solicitante/Prestatario debe tener el título de la propiedad.

Las propiedades deben ser estructuras residenciales con 1 a 4 unidades de vivienda donde al menos el Solicitante/Prestatario elegible ocupe una unidad. Los fondos CDBG solo se pueden utilizar para rehabilitar la unidad del Solicitante/Prestatario elegible.

Las propiedades pueden ser viviendas unifamiliares, condominios o casas prefabricadas. Las estructuras pueden estar unidas o separadas. Las casas prefabricadas deben colocarse sobre cimientos permanentes y considerarse parte del parque de viviendas permanentes de la comunidad. Las casas prefabricadas ubicadas en parques de casas móviles no son elegibles para el Programa.

Las viviendas deben tener un uso permitido o legal no conforme y cumplir con la zonificación vigente. Los fondos del programa se pueden utilizar para que una unidad cumpla con los requisitos siempre que el trabajo sea elegible según las pautas del Programa.

Para los Prestamos del Programa, los impuestos a la propiedad deben estar pagados y al día.

El Solicitante/Prestatario debe demostrar que es dueño de la propiedad. La propiedad puede ser cualquiera de los siguientes intereses sobre el inmueble residencial:

- Tarifa de interés simple
- Tenencia conjunta
- Tenencia en común
- Propiedad o membresía en un condominio, cooperativa o proyecto mutuo de vivienda.
- Patrimonios vitalicios o fideicomisos en vida; y/o
- Interés de arrendamiento a 99 años sobre una propiedad.

## Mejoras de propiedad permitidas

El objetivo del programa es apoyar a los propietarios de viviendas de bajos ingresos del Condado de Yolo brindándoles asistencia para corregir riesgos de salud y seguridad; eliminar las barreras a la accesibilidad para las personas con discapacidad motriz; y ampliar la vida útil de las viviendas ocupadas por sus propietarios.

El programa fomenta reparaciones rentables para unidades de vivienda elegibles ocupados por sus propietarios. Todo el trabajo de reparación cumplirá con cualquier diseño especial o estándar de construcción establecido por el Condado de Yolo para preservar los edificios históricos, si corresponde. El trabajo de rehabilitación debe incorporar materiales de construcción ecológicos y energéticamente eficientes cuando sea posible.

Todas las mejoras deben estar físicamente adheridas a la propiedad y ser permanentes por naturaleza. Las mejoras generales a la propiedad se limitan a no más del quince por ciento (15%) del monto del préstamo de rehabilitación.

En el caso de una propiedad de 2 a 4 unidades, la rehabilitación se limitará a la porción elegible del costo del trabajo del Solicitante/Prestatario que beneficia la estructura general, como cambios de techo o exteriores, y a cambios interiores para los ingresos. Solo el hogar del Solicitante/Prestatario es elegible.

Los ejemplos de mejoras elegibles se centran en ocuparse de problemas de salud y seguridad, eliminar barreras a la accesibilidad y extender la vida útil de la propiedad. Las reparaciones elegibles incluirán entre otras:

- Instalación de aislamiento de edificio
- Reemplazo o reparación de ventanas
- Reparación de cimientos
- Instalación o reparación de aire acondicionado y/o calefacción.
- Reparación eléctrica o recableado
- Reparación de fontanería
- Reparación o reemplazo de techos
- Reemplazo de ventanas y puertas
- Reparación de daños estructuralmente significativos
- Conexión a sistemas comunitarios de agua o aguas residuales; o
- Instalación de mejoras de accesibilidad para dar cabida a una persona con discapacidad.

## Mejoras de propiedad inelegibles

Ejemplos de mejoras de “lujo” no elegibles incluyen:

- Piscinas, jacuzzis, spas, cocheras y cubiertas para patios.
- Ampliaciones de habitaciones que son para ocio,
- Mejoras de paisajismo o jardín
- Gabinetes a medida y electrodomésticos o materiales de construcción de alta gama.

Si los electrodomésticos o materiales de construcción que normalmente se consideran artículos de “lujo” son necesarios debido a una condición médica de un miembro del hogar o por razones de accesibilidad, el Prestamista podrá aprobar el uso de dichos materiales caso por caso.

Ejemplos de mejoras generales a la propiedad son mejoras que hacen que la propiedad cumpla con los requisitos del código de construcción o zonificación local, incluidas reparaciones de cercas, reparación de aceras o elementos para mejorar la apariencia de la propiedad, pero que no son elementos de salud y seguridad.

Los costos de reubicación no son elegibles bajo este programa.

Los propietarios ocupantes no son elegibles para los costos de reubicación temporal en caso de que necesiten desalojar la Propiedad durante la construcción de rehabilitación.



## Estándares de rehabilitación

1. **SALUD Y SEGURIDAD:** La propiedad debe ser inspeccionada para detectar riesgos y deficiencias de salud y seguridad, y dichas deficiencias deben ser abordadas.
2. **CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN:** El contratista general o arquitecto deberá certificar el cumplimiento de cualquier código aplicable.
3. **PINTURA A BASE DE PLOMO:** Los edificios deben rehabilitarse de conformidad con el estándar de pintura a base de plomo del HUD en 24 CFR, Parte 35, Subparte J.
4. **SISTEMAS:** Se debe evaluar la vida útil restante estimada de los sistemas principales. Incluye el soporte estructural, techos y revestimiento e impermeabilización, plomería, electricidad y HVAC.
5. **EFICIENCIA ENERGÉTICA:** Si se reemplazan equipos de HVAC, puertas y ventanas, electrodomésticos, equipos de iluminación, etc., dicho reemplazo debe realizarse con equipos que cumplan o superen los estándares actuales de eficiencia energética.
6. **REQUISITOS LOCALES Y ESTATALES:** Todas las viviendas rehabilitadas con fondos de CDBG deberán cumplir con los códigos de construcción estatales y locales, estándares de propiedad, estándares de ocupación, requisitos de mitigación de desastres y otras ordenanzas y requisitos de zonificación.
7. **REVISIÓN AMBIENTAL:** Los proyectos financiados con CDBG están sujetos a un proceso de revisión ambiental, que puede resultar en requisitos específicos como condiciones de aprobación. El alcance del trabajo debe abordar dichas condiciones y se debe proporcionar documentación para verificar el cumplimiento. Los ejemplos incluyen, entre otros, la eliminación de asbesto, la mitigación del radón, la atenuación del ruido, la preservación histórica, la remediación del peligro del plomo, etc. No se podrá llevar a cabo ninguna rehabilitación antes de la finalización y aprobación de la revisión ambiental.

## Cantidades y límites de financiamiento

Los préstamos del programa no pueden exceder los \$80,000 o el costo real del proyecto, lo que sea menor.

El costo real del proyecto puede incluir:

- Contrato de construcción (el precio de oferta aceptado por el costo de materiales y mano de obra);
- Contingencia de construcción;
- Honorarios de redacción e ingeniería;
- Cargos de tasación e inspección de termitas;
- Tarifas de revisión de informes de crédito;

- Tarifas de permisos y tarifas de construcción relacionadas; y/o
- Tarifas de depósito en garantía, cierre y registro; informe de título y seguro de título, actualizaciones de título.

**OJO: Los fondos CDBG NO SE PUEDEN utilizar para pagar impuestos de propiedad.**

## Coeficiente máximo de préstamos y valorización

La carga fiscal máxima se limita al 95% del valor posterior a la rehabilitación de la propiedad.

La carga fiscal máxima incluye cualquier impuesto existente sobre la propiedad, más la cantidad del préstamo del Programa.

## Términos de préstamo

Las concesiones se otorgarán en forma de préstamo de pago aplazado. Los préstamos del programa tendrán un plazo de 30 años y una tasa de interés del 2%.

Los pagos se aplazarán durante el plazo del préstamo. El Solicitante/Prestatario no estará obligado a pagar el préstamo hasta la venta o transferencia de la propiedad, o si el Solicitante/Prestatario ya no habita la propiedad. Consulte la sección, *Transferencia de Propiedad* a continuación para obtener más detalles.

Si el Solicitante/Prestatario opta por realizar pagos durante el plazo del préstamo, los pagos se asignarán primero a las tarifas o intereses acumulados y, además, al balance principal.

## Seguridad del Préstamo

El Préstamo del Programa estará garantizado por los bienes inmuebles y las mejoras. La garantía del Préstamo incluye una nota de compromiso de pago, una escritura de fideicomiso y un acuerdo de Préstamo a favor del prestamista. El Préstamo del Programa podrá estar subordinado a derecho de retención existente.

Todos los propietarios que figuran en el título de la propiedad deben firmar la escritura de fideicomiso, la nota de compromiso de pago, el acuerdo de préstamo, los documentos del contrato de rehabilitación y cualquier otro documento de préstamo relacionado, residan o no en la propiedad.

Todos los préstamos del Programa que no estén en la primera posición en términos de título requerirán que se registre una Solicitud de Notificación de Incumplimiento como parte de la transacción. Si el Prestamista cambia de dirección, se debe registrar una nueva Solicitud de Notificación de Incumplimiento para garantizar que cualquier posible notificación se envíe a la dirección actual del Prestamista.

## Revisión de la solicitud

Los propietarios de viviendas interesados en solicitar financiación pueden comunicarse con el personal del programa enviando un correo electrónico a [OOR@Thurmondconsultingllc.com](mailto:OOR@Thurmondconsultingllc.com) para obtener información.<sup>1</sup> También se puede acceder a las solicitudes y los documentos del programa en el sitio web del Condado de Yolo en <https://www.yolocounty.org/HousingRehab>.

Las solicitudes se revisarán en el orden en que se reciban y se notificará al Solicitante/Prestatario dentro de los diez (10) días laborables a partir de la recepción de la solicitud sobre su estado de elegibilidad. Si se determina que una solicitud está incompleta o que la documentación de respaldo requerida no es suficiente, se comunicará al Solicitante/Prestatario con lo que se requiere para seguir adelante con la solicitud. El Solicitante/Prestatario deberá proporcionar la información requerida dentro de los diez (10) días laborales, o la solicitud será rechazada.

<sup>1</sup> el personal del programa mantendrá una lista de las consultas realizadas con fines de presentación de informes.

A menos que existan condiciones de emergencia que justifiquen una acción más inmediata, los proyectos se financiarán según el orden en que se reciban las solicitudes y se consideren elegibles y factibles. Ejemplos de condiciones de emergencia incluyen, entre otros:

- El refrigerador deja de funcionar y el dueño de la casa tiene medicamentos que le salvan la vida y que debe mantener fríos.
- El techo se hunde y la casa queda expuesta a los elementos.
- Cualquier circunstancia en la que el propietario de una vivienda corre peligro si no se realizan las reparaciones.

Al recibir una solicitud, el personal del programa evaluará la solicitud y toda la documentación de respaldo para determinar si el Solicitante/Prestatario y la Propiedad cumplen con los requisitos preliminares de elegibilidad para cualquiera de las fuentes de financiamiento disponibles.

## Requisitos de envío de solicitudes

Para ser considerado para una adjudicación, un Solicitante/Prestatario deberá presentar los siguientes documentos al personal del Programa:

- Solicitud completa
- Copia de una identificación emitida por el estado, como una licencia de conducir o una identificación estatal;
- Declaración de Renta de los últimos años, con todos los anexos.
- Copias de facturas de servicios públicos que cubran los dos meses más recientes;
- Copias de los estados de cuenta hipotecarios más recientes para todas las hipotecas y HELOC;
- Copias de TODOS los estados financieros (cuentas corrientes, ahorros, jubilación y anualidades) del periodo de tres meses más reciente.

- Talones de pago (cheques de pago de sueldo) que cubran el periodo de seis meses más reciente (según corresponda);
- Para ingresos de seguridad social, SSI, TANF, discapacidad, jubilación, desempleo o compensación laboral, proporcione la carta de concesión del año más reciente que muestre la suma total financiera del beneficio.
- Orden judicial que muestre la suma total financiera de la manutención de los hijos (si corresponde); y
- Cualquier otra solicitud de información realizada por el personal del programa durante el proceso de revisión de la solicitud.

## Aprobación del préstamo

El prestamista preparará un paquete de préstamo que: confirme el Solicitante/Prestatario y la elegibilidad de la propiedad; documenta el patrimonio y las cargas sobre la propiedad; enumera los costos estimados de préstamo y construcción; e incluye cualquier otra información particular del préstamo. Al preparar un paquete de préstamo utilizando todos los ingresos y propiedades elegibles, la determinación del monto, las tasas y los términos del préstamo CDBG se detallarán para que el Comité de Prestamos los apruebe.

Para obtener financiamiento CDBG, el Solicitante/Prestatario debe cumplir con todas las pautas de propiedad y elegibilidad vigentes al momento de la aprobación del préstamo. El Solicitante/Prestatario deberá recibir una notificación por escrito de aprobación o denegación. El motivo del rechazo se incluirá en una carta de rechazo dirigida al Solicitante/Prestatario.

## Proceso de apelación

El Solicitante/Prestatario puede apelar la determinación escrita del Programa de que una solicitud no cumple con los requisitos del Programa.

Para presentar una apelación, el Solicitante/Prestatario debe presentar al Personal del Programa una apelación por escrito que establezca todos los hechos, argumentos y pruebas relevantes en los que se basa la apelación. El personal del programa debe recibir apelaciones a más tardar cinco (5) días laborales después de recibir la carta de determinación del programa.

Las apelaciones pueden enviarse por correo electrónico a [OOR@Thurmondconsultingllc.com](mailto:OOR@Thurmondconsultingllc.com).

Cualquier solicitud de apelación será revisada para determinar el cumplimiento de estas pautas dentro de los cinco (5) días laborales posteriores a su recepción por parte del personal del programa. Todas las decisiones serán definitivas, vinculantes, y concluyentes.

## Tratos y acuerdos: Liquidación de Prestamos

El funcionario oficial del condado, actuando en nombre del prestamista, firmará los documentos del préstamo según sea necesario.

Si el Solicitante/Prestatario no rescinde el préstamo después del periodo de rescisión de 3 días, se producirán los siguientes eventos:

- La Escritura de Fideicomiso, la Solicitud de Notificación y el Acuerdo de Limitación de Alquiler, según corresponda, se registrarán en la Oficina del Registrador del Condado.
- El Solicitante/Prestatario deberá firmar el acuerdo de construcción y el Aviso de Proceder.
- Se deberá solicitar y recibir el seguro del título.
- Los documentos originales del préstamo se presentarán ante el Condado.
- Los documentos de construcción se presentarán ante el Condado.
- El Prestamista depositará los fondos del Préstamo en una cuenta de depósito en garantía con una compañía de títulos acreditada, a menos que el monto del préstamo sea demasiado pequeño para justificar la incursión de tarifas de depósito en garantía.

## Superposiciones federales y estatales

Todos los contratos, servicios, compras y actividades deben cumplir con las regulaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. La asistencia financiera para este proyecto se realiza a través del Programa de subvenciones en bloque para el desarrollo comunitario del Departamento. A continuación, se presenta un resumen de ciertos aspectos de los requisitos de cumplimiento.

### Evaluación de impacto ambiental

Se requiere un proceso de evaluación de impacto ambiental para todos los proyectos asistidos por HUD, incluyendo este programa CDBG para garantizar que el proyecto propuesto no impacte negativamente el medio ambiente circundante; y que el sitio de la propiedad en sí no tendrá un efecto ambiental o de salud adverso para los usuarios finales. No todos los proyectos están sujetos a una revisión ambiental completa, pero se debe examinar el impacto ambiental de cada proyecto. El alcance de este examen varía. Cada proyecto debe cumplir con la Ley de Política Ambiental Nacional (NEPA) y otras leyes ambientales federales y estatales relacionadas.

El personal del programa determinará el nivel requerido de revisión y trabajará con el Solicitante/Prestatario para completarlo como parte del proceso de solicitud.

### Pintura a base de plomo

Los Solicitantes/Prestatarios que rehabiliten viviendas construidas antes del 1 de enero de 1978 deben recibir la notificación de divulgación adecuada sobre los peligros de la pintura a base de plomo (LBP). Siempre que se rehabiliten casas anteriores a 1978 con fondos CDBG, el proyecto debe cumplir con los requisitos de [24 CFR §570.608](#), relacionados con la pintura a base de plomo. Los costos asociados con el cumplimiento de estos requisitos son elegibles para pagarse con fondos CDBG, si están disponibles.

## Otros Términos y Condiciones

### Requisitos de ocupación de la vivienda

Durante el plazo del préstamo del Programa, el Solicitante/Prestatario deberá presentar lo siguiente al Prestamista anualmente:

- Certificación de que el propietario continúa manteniendo la vivienda como residencia principal y continúa viviendo en ella;
- Prueba de ocupación (se acepta una copia de una factura de servicios públicos actual);
- y Evidencia de que el seguro de propiedad y los impuestos están pagados al día.

### Información de seguros

#### Seguro de propiedad

El Solicitante/Prestatario debe mantener una cobertura de seguro de propiedad en un monto adecuado para garantizar todos los gravámenes, incluido el préstamo del Programa, durante el periodo del préstamo, nombrando al Prestamista como beneficiario de la pérdida por el monto del préstamo.

El seguro debe incluir cobertura contra riesgos e incendios. Si el préstamo del Programa es una segunda hipoteca, el Prestamista debe figurar como asegurado adicional.

#### Cancelación de Seguro contra riesgos o Seguro contra incendios

Si el Solicitante/Prestatario no mantiene el seguro necesario contra riesgos o incendios, la compañía de seguros notifica al Prestamista quien notificará al Solicitante/Prestatario y exigirá que se restablezca el seguro dentro de los (7) días laborales.

Si el Solicitante/Prestatario no mantiene el seguro necesario contra riesgos o incendios, la compañía de seguros notifica al Prestamista por escrito. Si esto ocurre, el Prestamista notificará al Solicitante/Prestatario y exigirá que se restablezca el seguro dentro de los siete (7) días laborales.

Si el Solicitante/Prestatario no restablece el seguro dentro de los siete días laborales, el Solicitante/Prestatario puede contratar un seguro forzoso para cubrir la propiedad mientras el Solicitante/Prestatario establece una nueva póliza de seguro. Todos los costos de instalación del seguro del Solicitante/Prestatario o si el préstamo vence y es pagable.

#### Seguro contra inundaciones

En áreas designadas por HUD como propensas a inundaciones (ubicadas en una llanura inundable de 100 años), el Solicitante/Prestatario debe mantener un seguro contra inundaciones, durante el periodo del préstamo, en un monto adecuado para garantizar el Préstamo del Programa. La póliza debe designar al Prestamista como Beneficiario de la Pérdida por el monto del préstamo.

## Transferencia de propietario

### Refinanciación de propiedad

El Prestamista, a su discreción, puede optar por subordinar el préstamo del Programa a un préstamo de refinanciamiento si el nuevo préstamo se obtiene para reducir los costos de vivienda para el Solicitante/Prestatario (por ejemplo, un nuevo préstamo con una tasa de interés o monto de pago mas bajo) sin retiro de efectivo para el Solicitante/Prestatario. El nuevo gravamen más el préstamo del programa no podrán exceder el monto máximo de relación préstamo-valor.

### Transferencia de propiedad

Si un Solicitante/Prestatario vende, transfiere el título o interrumpe la residencia en la propiedad rehabilitada, el préstamo vence y es pagable. Una transferencia por donación, dispositivo o herencia a un cónyuge existente, copropietario sobreviviente o un cónyuge como parte de un procedimiento de disolución o en relación con el matrimonio no se considerará una transferencia para los fines de este programa.

El Prestamista, a su discreción, podrá permitir las siguientes opciones:

- El Solicitante/Prestatario vende o transfiere el título de la propiedad a un hogar de ingresos calificado que ocupará la casa como su residencia principal, el Prestamista puede considerar refinanciar el saldo del préstamo del Programa y/o subordinar el préstamo del Programa bajo la tasa y los términos para los cuales el nuevo Solicitante/Prestatario califica según las pautas del Programa vigentes en el momento de la transferencia.
- El Solicitante/Prestatario fallece y el heredero de la propiedad que no es su cónyuge vive en la casa y tiene ingresos elegibles, el Prestamista puede aprobar que el heredero refinance el préstamo del Programa a la tasa y los términos para los cuales el heredero califica según las pautas del Programa vigentes en el momento de la herencia. Si el Solicitante/Prestatario fallece y el heredero no es elegible en cuanto a ingresos, el préstamo vence es pagable.

### Conversión de propiedad a alquiler o a uso no-residencial

Si un Solicitante/Prestatario desea convertir el uso de la propiedad rehabilitada a cualquier uso comercial o no residencial, incluido el uso como unidad de alquiler residencial, el préstamo vence y es pagable. Consulte el Anexo 2: Políticas y procedimientos de administración de prestamos adjunto al final de estas Pautas.

Si el préstamo se vence y es pagable, y esto crea dificultad para el Solicitante/Prestatario, el Solicitante/Prestatario puede solicitar la aprobación de una excepción de hasta doce meses siempre que la propiedad se utilice como:

- Una unidad residencial de alquiler. El Solicitante/Prestatario estará restringido a alquilar hogares elegibles por ingresos a un alquiler asequible que cumpla con los requisitos de los fondos CDBG utilizados para la rehabilitación. En ningún caso los alquileres excederán el programa actual de Alquiler Justo de Mercado (FMR) de HUD durante el plazo de la excepción temporal. El alquiler mensual no deberá exceder el 30% del límite de ingreso medio mensual del 80% del condado de Yolo para el tamaño de hogar apropiado para la unidad. El FMR actual y los límites de ingresos se incluyen en el Anexo 1. El incumplimiento de estos términos y condiciones dará como resultado que el préstamo sea vencido y pagable.
- Propiedad residencial vacante. Se requerirá que el Solicitante/Prestatario demuestre que está buscando activamente la venta de la propiedad o que regresará a la propiedad como residencia principal.

### Pauta de enmiendas

Es posible que se realicen modificaciones a estas Pautas de vez en cuando. Estas enmiendas serán autorizadas por un representante autorizado del Condado según lo aprobado por la Junta de Supervisores del Condado.

### Procedimientos de contratación

Todo el trabajo de rehabilitación de viviendas debe realizarse utilizando las Pautas del Programa de Rehabilitación de Viviendas adoptadas.

Para la selección del contratista se aplicará lo siguiente:

- El Prestamista preparará el paquete de oferta y ayudará al Solicitante/Prestatario a negociar el contrato.
- El Solicitante/Prestatario seleccionará al contratista.
- El prestamista verificará que todos los contratistas y subcontratistas no estén en la lista federal de excluidos en SAM.gov.
- Un contratista con intereses creados en la propiedad en cuestión no puede ofertar por un trabajo de rehabilitación.
- Todos los contratistas generales y subcontratistas deben tener licencia activa y estar vinculados con el Estado de California.
- Todos los contratistas generales y subcontratistas deben tener un seguro de responsabilidad pública hasta los límites requeridos por el Prestamista y, si corresponde, mantener un seguro de Compensación para Trabajadores (Worker's Compensation) y además un seguro de Responsabilidad del Empleador (Employer Liability) en la medida requerida por la ley estatal.
- Todos los contratistas generales y subcontratistas deben cumplir con las regulaciones federales y estatales de CDBG.
- Los contratistas deben registrar un Aviso de finalización en el Registrador del condado de Yolo antes de solicitar el pago final de los fondos de retención.



## Resolución de disputes

El personal del programa de rehabilitación es el principal responsable de garantizar que el programa se implemente de conformidad con las regulaciones estatales y federales de manera oportuna y responsable. Esto incluye el desarrollo de archivos, resúmenes de trabajo y documentos contractuales precisos y profesionales. El personal del programa asistirá a la reunión entre el propietario y el contratista cuando se firmen los documentos del contrato y facilitará la aclaración y/o correcciones del trabajo propuesto, de modo que se establezca un entendimiento claro entre ambas partes. El prestamista hará todo lo posible para brindar asistencia lingüística a las personas que no hablan inglés en el momento de la firma del contrato.

Durante y después de la finalización de la construcción, el inspector de edificios del prestamista supervisa el trabajo del contratista para determinar el cumplimiento del código y el equipo de gestión de la construcción (“Construction Management Team”: CMT) del programa supervisa la calidad.

La obligación contractual de rehabilitación es un ultima instancia entre el contratista y el propietario de la vivienda. Si se produjera una situación en la que las dos partes estuvieran en conflicto, se procederá del siguiente modo:

1. Antes de que se produzca cualquier intervención, el propietario o contratista comunicará los problemas o quejas percibidos directamente a la otra parte. Para resolver las diferencias, cada uno le dará al otro la oportunidad de responder o corregir el problema.
2. Si el primer intento falla, el propietario o contratista puede solicitar al CMT que intervenga informalmente. Esta intervención podría incluir llamadas telefónicas al contratista o propietario de la vivienda, reuniones en el lugar de trabajo o en la oficina, u otras acciones que parezcan apropiadas, incluyendo aspectos como el establecimiento de pautas de trabajo escritas u otras medidas de acuerdo después de la firma del contrato.
3. Si el CMT no puede resolver satisfactoriamente las diferencias entre el propietario y el contratista, el propietario, el contratista o el personal del programa se comunicarán con el HCD para detallar el problema. En casos de cumplimiento del código de construcción o preguntas sobre la calidad de la construcción, también se puede contratar al inspector de construcción.
4. Cualquier disputa entre las partes que no pueda resolverse mediante el proceso de intervención informal descrito anteriormente estará sujeta a las cláusulas de rescisión o arbitraje del contrato, según corresponda. Además, los propietarios pueden optar por otras opciones que incluyen comunicarse con la Junta Estatal de Licencias de Contratistas (Contractors State Licensing Board) y presentar una queja.

## Fijación A- Definición de Ingreso Anual del Hogar

El Prestamista se remitirá a la Definición completa de ingresos anuales de la Sección 8 de HUD en 24 CFR 5.609 con el propósito de determinar la elegibilidad de acuerdo con las pautas de ingresos de HCD.

- El ingreso anual Sí incluye para todos los miembros del hogar:
  - Ingresos y salarios brutos antes de deducciones.
  - Ingresos monetarios netos provenientes del trabajo por cuenta propia.
  - Ingresos en efectivo recibidos de fuentes tales como unidades de alquiler, beneficios del Seguro Social, pensiones e ingresos periódicos de anualidades de pólizas de seguro.
  - Beneficios periódicos en efectivo de asistencia pública y otras compensaciones que incluye la Ayuda a Familias con Hijos Dependientes (Aid to Families with Dependent Children: “AFDC”), la Seguridad de Ingreso Suplementaria (Supplemental Security Income: “SSI”), la Compensación laboral y el seguro estatal por discapacidad (Worker’s Compensation, State Disability Insurance).
  - Intereses devengados sobre ahorros e inversiones.
- El ingreso anual NO incluye:
  - Ingresos no monetarios, como cupones de alimentos o vales recibidos con fines de alimentación o vivienda.
  - Ganancias o pérdidas de capital.
  - Ingresos únicos no derivados del trabajo, como becas y subvenciones de becas; ingresos de seguros de accidentes, salud, premios/regalos, herencias.
  - Pagos designados específicamente para costos médicos u otros gastos, niños en adopción temporal o sus ingresos transitorios.
  - Ingresos por trabajo de hijos menores de 18 años.
  - Pago por el cuidado de niños en adopción temporal.
  - El personal del programa tomará la decisión final en situaciones en las que la clasificación de ingresos no esté clara. Cualquier excepción u otra desviación de esta definición de ingreso anual será considerada por el Condado y el personal del programa.
  - El personal del programa utilizará los límites de ingresos publicados cada año por los departamentos HUD y HCD. El ingreso anual máximo para un hogar elegible será el 80% del ingreso medio del área para el tamaño del hogar.

Anexo 1- Limitaciones de ingresos y Renta Justa de Mercado (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU; HUD)

**CDBG LÍMITES DE INGRESOS**

LÍMITES DE INGRESOS	TAMAÑO DEL HOGAR							
	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 personas	7 personas	8 personas
Bajo extremo (30% AMI)	\$24,250	\$27,770	\$31,150	\$34,600	\$37,400	\$40,150	\$42,950	\$45,700
Bajo (50% AMI)	\$40,400	\$46,150	\$51,900	\$57,650	\$62,300	\$66,900	\$71,500	\$76,100
Moderado (80% AMI)	\$64,600	\$73,800	\$83,050	\$92,250	\$99,650	\$107,050	\$114,400	\$121,800

Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado de California. Efectivo el 1 de mayo de 2024.  
(State of California Department of Housing and Community Development)

**ALQUILERES JUSTOS DE MERCADO DEL CONDADO DE YOLO**

2023 y 2024 Tarifa Justa del Mercado por Tamaño de Habitaciones de Unidad					
	Apartamento de estudio (0h)	1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones	4 habitaciones
2024	\$1,497	\$1,507	\$1,980	\$2,717	\$3,169
2023	\$1,386	\$1,406	\$1,851	\$2,561	\$3,072

Fuente: Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado de California. Efectivo el 1 de mayo de 2024.  
(State of California Department of Housing and Community Development)

## Anexo 2- Procedimientos y políticas sobre Servicio de Prestamos

El Condado de Yolo en adelante denominado “Prestamista”, ha adoptado estas políticas y procedimientos para preservar su interés financiero en propiedades cuyos Prestatarios han recibido asistencia con fondos públicos. El prestamista seguirá en la mayor medida posible estas políticas y procedimientos, pero cada préstamo será evaluado y administrado caso por caso. El Prestamista ha formulado este documento para cumplir con las regulaciones estatales y federales con respecto al uso de estos fondos públicos y cualquier restricción de propiedad asociada con ellos.

Las políticas y los procedimientos se dividen en las siguientes áreas: 1) realizar pagos mensuales requeridos o pagos voluntarios sobre el capital y los intereses de un préstamo; 2) pago requerido de impuestos a la propiedad y seguros; 3) Solicitud de Notificación de Incumplimiento requerida en todas las segundas hipotecas; 4) préstamos con restricciones y certificaciones de ocupación anual; 5) notificación requerida y limitaciones sobre cualquier cambio en título o uso de la propiedad; 6) notificación requerida y proceso para solicitar una subordinación durante un refinanciamiento; 7) proceso de ejecución hipotecaria en caso de incumplimiento del préstamo.

### I. Pagos de Prestamos

Como el préstamo es diferido, no existe ningún requisito de pago mensual; sin embargo, el Prestatario puede optar por realizar pagos voluntarios del préstamo. Los pagos del préstamo se acreditarán primero a los intereses y luego al principal. El Prestatario podrá pagar el préstamo en cualquier momento sin penalización.

### II. Pago de Impuestos a la Propiedad y Seguros

Para evitar que el préstamo entre en mora, el prestatario debe mantener una cobertura de seguro de propiedad que nombre al prestamista como beneficiario de la pérdida en primera posición o asegurado adicional si el préstamo es una segunda hipoteca. Si el Prestatario no mantiene el seguro necesario, el Prestamista puede contratar un seguro forzoso para cubrir la propiedad mientras el Prestatario establece una nueva póliza de seguro. Todos los costos de instalación del seguro necesario se agregarán al saldo del préstamo en el momento de la instalación del nuevo seguro del Prestatario.

Cuando una propiedad esta ubicada en una llanura aluvial de 100 años, el Prestatario deberá contratar el seguro contra inundaciones necesario. Se requerirá un certificado de seguro contra inundaciones y seguro de propiedad estándar al cierre del deposito en garantía. El prestamista puede buscar comprobante del seguro anualmente.

Los impuestos a la propiedad deben mantenerse actualizados durante la vigencia del préstamo. Si el préstamo no cumple con el pago de los impuestos a la propiedad,

entonces el prestamista puede pagar los impuestos vigentes y agregar el saldo del pago de impuestos mas cualquier multa al saldo del préstamo. Siempre que sea posible, el Prestamista anima al Prestatario, Pautas OOR del condado de Yolo del 19 de junio, 2024, para tener cuentas incautadas establecidas con su primer acreedor hipotecario en las que paguen sus impuestos y seguros como parte del pago mensual de su hipoteca.

### III. Solicitud Requerida de Notificación de Incumplimiento

Cuando el préstamo del Prestatario se encuentra en segunda posición detrás de una primera hipoteca existente, la política del Prestamista es preparar y registrar una “Solicitud de Notificación de Incumplimiento” para cada gravamen principal frente al préstamo del Prestamista. Este documento requiere que cualquier titular de gravamen enumerado en el aviso notifique al prestamista sobre el inicio de una acción de ejecución hipotecaria.

### IV. Restricciones y Certificaciones de Ocupación Anual

El Prestamista requerirá que el Prestatario presente facturas de servicio públicos y/u otra documentación anualmente para demostrar la ocupación durante el plazo del préstamo. Estos términos del préstamo están incorporados en la nota pagaré original y en la escritura de fideicomiso.

### V. Avisos Requeridos y Restricciones sobre cualquier Cambio de Título u Ocupación

En todos los casos en los que haya un cambio de título, ocupación o uso, el Prestatario deberá notificar al Prestamista por escrito cualquier cambio.

Estos tipos de cambios son típicos cuando los prestatarios realizan planificación patrimonial, cuando un prestatario fallece y la propiedad se transfiere a los herederos o cuando la propiedad se vende o transfiere como parte de una transacción comercial.

Si la transferencia de la propiedad se produce mediante herencia, se le puede brindar al heredero (como propietario-ocupante) la oportunidad de asumir el préstamo a una tasa de interés basada en el tamaño de la familia y los ingresos del hogar, siempre que el heredero sea elegible en cuanto a ingresos. Si el heredero tiene la intención de ocupar la propiedad y no tiene ingresos elegibles, el saldo del préstamo es vencido y pagadero.

## VI. Solicitudes de Subordinación

Cuando un Prestatario desea refinanciar la propiedad, debe realizar una solicitud de subordinación al Prestamista. El prestamista solo subordinara su préstamo cuando el refinanciamiento reduzca el costo de la vivienda del hogar con una tasa de interés más baja y el endeudamiento total de la propiedad no exceda el valor actual de mercado.

Además, cualquier refinanciamiento no incluirá ningún “retiro de efectivo”. El retiro de efectivo significa que no hay cargos adicionales en la transacción por encima de las tarifas de cierre del préstamo y del deposito en garantía. No puede haber pagos de deudas de terceros ni cargas adicionales sobre la propiedad por encima de los costos tradicionales de transacción de refinanciamiento.

Al recibir la documentación adecuada de la agencia de refinanciamiento, el comité de prestamos considerara la solicitud para su revisión y aprobación. Tras la aprobación, la compañía de custodia proporcionará el documento de subordinación adecuado para que el Prestamista lo ejecute y registre.

## VII. Proceso de ejecución hipotecaria/Incumplimiento

Ante cualquier condición de incumplimiento del préstamo: 1) falta de pago; 2) falta de seguro o pago de impuesto predial; 3) violación de acuerdo de limitación de alquiler; 4) cambio de título o uso sin aprobación; 5) incumplimiento de los préstamos mayores, el Prestamista enviará una carta al Prestatario notificándole la situación de incumplimiento. Si la situación de impago continúa entonces el Prestamista puede iniciar un proceso formal de ejecución hipotecaria.

Cuando un titular de un gravamen principal inicia un proceso de ejecución hipotecaria y se notifica al prestamista mediante una Solicitud de Aviso de Incumplimiento, el prestamista, que es el titular de un gravamen menor, puede optar por ejecutar la propiedad él mismo.

## VIII. Prestamista como Titular Principal del Gravamen

Cuando el prestamista ocupa la primera posición como acreedor prendario principal, se iniciarán los esfuerzos de cobro activo de cualquier préstamo que tenga 31 días o más de atraso. Se harán intentos para ayudar al propietario a obtener y mantener el préstamo al día. Estos intentos se realizarán de manera cada vez más urgente hasta que los pagos del préstamo hayan alcanzado los 90 días de atraso, momento en el cual el prestamista puede considerar la ejecución hipotecaria. El personal del prestamista considerará los siguientes factores antes de iniciar la ejecución hipotecaria:

- ¿Se puede subsanar el préstamo y se pueden ajustar las tasas y los términos para permitir pagos asequibles de modo que no sea necesaria la ejecución hipotecaria?
- ¿Puede el prestatario refinanciar con un prestamista privado y pagar al prestamista?
- ¿Puede el prestatario vender la propiedad y pagar al prestamista?
- ¿El saldo justifica la ejecución hipotecaria? (Si el saldo es inferior a \$5,000, es posible que no valga la pena realizar el gasto de ejecución).
- ¿El precio de venta de la vivienda “tal cual” cubrirá el saldo principal adeudado, los anticipos necesarios (mantener el seguro contra incendios, mantener o traer impuestos a la propiedad morosos al día, mantenimiento mensual del jardín, inspecciones periódicas de la propiedad para evitar vandalismo, etc.), ejecución hipotecaria y costos de marketing?

Si el saldo es sustancial y se han considerado todos los factores anteriores, el prestamista puede optar por iniciar la ejecución hipotecaria. El Prestatario debe recibir, por correo certificado, una notificación de inicio de ejecución hipotecaria dentro de los treinta días. Esta notificación debe incluir la cantidad exacta de fondos que se enviarán al prestamista para evitar la ejecución hipotecaria.

Al final de los treinta días, el prestamista debe comunicarse con un servicio de ejecución hipotecaria acreditado o una compañía de títulos local para preparar y registrar los documentos de la ejecución hipotecaria y realizar todas las notificaciones necesarias al propietario y a los titulares de gravámenes menores. El servicio informará al prestamista sobre toda la documentación requerida para iniciar la ejecución hipotecaria (nota y escritura de fideicomiso generalmente) y los fondos requeridos del propietario para cancelar el procedimiento de ejecución hipotecaria. El servicio mantendrá informado al Prestamista del avance del procedimiento de ejecución hipotecaria.

Cuando se completa el proceso y la propiedad ha “vuelto al beneficiario” en la venta de ejecución hipotecaria, el prestamista podría vender la casa él mismo bajo un programa de compra de vivienda o usarla para una propiedad de alquiler asequible administrada por una autoridad de vivienda local o usarla para instalación de vivienda de transición u otro uso elegible. El prestamista podría contratar a un corredor de bienes raíces local para hacer el listado y vender la casa y usar esos fondos para usos elegibles para los ingresos del programa.

## Anexo 3- Confidencialidad y privacidad

### **Manteniendo la confidencialidad de la información del solicitante/prestatario y del participante.**

Para cumplir con los requisitos federales de la Ley de Privacidad de 1974, el Condado de Yolo ha desarrollado políticas para asegurar la información de identificación personal de los solicitantes/prestatarios y participantes en el Programa de Rehabilitación de Viviendas Ocupadas por Propietarios del Condado de Yolo (el Programa). El financiamiento incluye, entre otros, fondos de la Subvención en Bloque para Desarrollo Comunitario (Community Development Block Grant: “CDBG”) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development: “HUD”) de los Estados Unidos recibidos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Department of Housing and Community Development: “HCD”) del Estado de California.

Según el Instituto Nacional de Estándares y Tecnología, y la Guía para Proteger la Confidencialidad de la Información de Identificación Personal (Personally Identifiable Information: “PII”):

- *PII* es cualquier información sobre un individuo mantenida por una agencia, incluyendo (1) cualquier información que pueda usarse para distinguir o rastrear la identidad de un individuo, como nombre, número de seguro social, fecha y lugar de nacimiento, apellido soltero de la madre, o registros biométricos; y (2) cualquier otra información que esté vinculada o pueda vincularse a un individuo, como información médica, educativa, financiera y laboral.
- *Distinguir* a un individuo es identificar a un individuo. Algunos ejemplos de información que podría identificar a un individuo incluyen, entre otros datos, nombre, número de pasaporte, número de seguro social o datos biométricos. Por el contrario, una lista que contenga únicamente puntuaciones de crédito sin ninguna información adicional sobre las personas con las que se relacionan no proporciona información suficiente para distinguir a un individuo específico.
- *Rastrear* a un individuo es procesar información suficiente para decidir sobre un aspecto específico de las actividades o el estado de un individuo. Por ejemplo, se podría utilizar un registro de auditoría que contenga registros de las acciones del usuario para rastrear las actividades de un individuo.
- *La información vinculada* es información sobre, o relacionada, con un individuo que está lógicamente asociada con otra información sobre el individuo. Por el contrario, la información vinculable es información sobre, o relacionada, con un individuo para la cual existe una posibilidad de asociación lógica con otra información sobre el individuo. Por ejemplo, si dos bases de datos contienen



diferentes elementos de PII, entonces alguien con acceso a ambas bases de datos puede vincular la información de las dos bases de datos e identificar a las personas, así como acceder a información adicional sobre las personas o relacionada con ellas. Si la fuente de información secundaria está presente en el mismo sistema o en un sistema estrechamente relacionado y no tiene controles de seguridad que segreguen efectivamente las fuentes de información, entonces los datos se consideran vinculados. Si la fuente de información secundaria se mantiene de forma más remota, como en un sistema no relacionado dentro de la organización, disponible en registros públicos o de otra manera fácilmente obtenibles (por ejemplo, motor de búsqueda de Internet), entonces los datos se consideran enlazable.

La *Guía para proteger la confidencialidad* proporciona los siguientes ejemplos de PII:

- Nombre, como nombre completo, apellido de soltera, apellido de soltera de la madre o alias.
- Numero de identificación personal, como número de seguro social (SSN), número de pasaporte, número de licencia de conducir, número de identificación del contribuyente, número de identificación del paciente y número de cuenta financiera o tarjeta de crédito.
- Información de dirección, como dirección postal o dirección de correo electrónico.
- Información de activos, como la dirección de Protocolo de Internet (IP) o Control de Acceso a Medios (MAC) u otro identificador estático persistente específico que se vincula constantemente a una persona en particular o a un grupo pequeño y bien definido de personas.
- Números de teléfono, incluidos números móviles, comerciales, y personales.
- Características personales, incluidas imágenes fotográficas (especialmente de la cara u otras características distintivas), radiografías, huellas dactilares u otras imágenes biométricas o datos de plantilla (por ejemplo, escaneo de retina, firma de voz, geometría facial).
- Información que identifica propiedad personal, como el número de registro de vehículo o el número de título o información relacionada.
- Información sobre un individuo que está vinculado o puede vincularse a uno de los anteriores (por ejemplo, fecha de nacimiento, lugar de nacimiento, raza, religión, peso, actividades, indicadores geográficos, información laboral, información médica, información educativa, información financiera).

Se observa que los nombres y direcciones de las personas pueden llegar a ser de conocimiento público debido al uso de ciertas fuentes de financiamiento. En este caso, el Condado de Yolo y sus agentes, subreceptores, contratistas y

subcontratistas se asegurarán de que la PII solo se divulgue si así lo exigen las fuentes de financiamiento o las leyes locales, estatales o federales.

La PII que se solicitará habitualmente a los Solicitantes/Prestatarios y participantes puede incluir cualquiera o todos los puntos de datos mencionados anteriormente. Para asegurar la PII, el Condado de Yolo y sus agentes, subreceptores, contratistas y subcontratistas promulgarán las siguientes políticas:

1. Los archivos en papel que contengan documentos de préstamo se almacenarán en una bóveda con acceso limitado al personal del programa empleado por el Condado.
2. Otros archivos en papel relacionados con el Préstamo y/o la Construcción se almacenarán en un gabinete cerrado con acceso limitado al personal del programa empleado por el Condado.
3. La transmisión electrónica de PII se transmitirá utilizando un formato cifrado.
4. La recopilación de PII será:
  - a. Limitado a ser lo mínimo necesario para lograr el propósito del Programa y cumplir con los requisitos de la(s) fuente(s) de financiamiento.
  - b. Recopilado directamente de la persona a quien pertenece la información, si es posible y aceptable para la(s) fuente(s) de financiamiento.
  - c. Divulgado únicamente a aquellos que necesitan acceso con fines adecuados para realizar el trabajo requerido para implementar o monitorear el Programa.

En caso de que se sospeche o se detecte una infracción de la PII, se notificará inmediatamente al Solicitante/Prestatario para reportar el incidente.