



luminest
community development

LUMINEST, INC.
**PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA OCUPADA POR EL
PROPIETARIO PARA EL MUNICIPIO DE CHAMBERSBURG**

Guía para propietarios de viviendas

Septiembre 2022

Revisado 5-3-24

Reseña del programa:

El programa de rehabilitación de viviendas fue creado para ayudar a familias de ingresos bajos y moderados que viven en condiciones deficientes para que sus hogares no sólo cumplan con los códigos locales sino también para hacerlos seguros y habitables. La preservación del parque de viviendas fue identificada como una alta prioridad en el Plan Consolidado de 5-años del Municipio de Chambersburg para el año fiscal 2020 – año fiscal 2024.

El costo de la construcción de viviendas nuevas es prohibitivo para la mayoría de las familias de ingresos bajos y moderados. El objetivo del programa es preservar el parque de viviendas existente en el municipio antes de que caiga en un estado irreparable. El programa garantizará viviendas adecuadas para familias de ingresos bajos y moderados, y preservar y estabilizar las comunidades existentes.

Objetivos del Programa:

- Prevenir que los vecindarios en deterioro moderado se deterioren aún más proporcionando fondos de rehabilitación y asistencia técnica.
- Proporcionar viviendas seguras y energéticamente eficientes al alcance financiero de los residentes del área.
- Estimular un amplio interés en la preservación del vecindario.
- Asociarse con otros programas para maximizar el impacto.

Políticas y Procedimientos Generales

Después de que la admisión preliminar identifique que un solicitante ha cumplido con las pautas del programa, el personal de Luminest comenzará un archivo del cliente y mantendrá toda la documentación necesaria sobre el hogar.

1. El hogar del solicitante debe tener ingresos calificados. Todos los ingresos de todos los miembros del hogar deberán ser informados para la determinación de ingresos según la determinación de ingresos de la Parte 5 de HUD. Se deben presentar todos los documentos sobre ingresos para determinar la elegibilidad. El propietario certifica que la información proporcionada acerca de los ingresos es verdadera y precisa. Si los contratos de rehabilitación no se ejecutan dentro de los seis meses a partir de la fecha de determinación inicial de ingresos, se deben recertificar los ingresos del solicitante.
2. El solicitante debe ser **propietario** y **residir** en la propiedad (es decir, el título de la vivienda debe estar a nombre de el solicitante elegible por ingresos).
3. Las casas en parques de casas móviles (mobile home Parks) no son elegibles para rehabilitación bajo este programa.
4. Las viviendas que se consideran no aptas para habitación humana según las regulaciones de HUD no son elegibles para rehabilitación bajo este programa.



5. Las casas en una llanura aluvial (terreno inundable) de 100 años no son elegibles para rehabilitación bajo este programa
6. Se requerirá que la propiedad cumpla con todos los estándares aplicables del código de construcción del condado y Códigos de mantenimiento de propiedad para todos los edificios y estructuras de la propiedad. Estos estándares serán revisados con el Solicitante.
7. Los solicitantes no tienen que tener calificaciones de crédito perfectas e incluso pueden haberse declarado en quiebra; sin embargo, los solicitantes no pueden tener juicios activos sobre sus informes de crédito. Todos los impuestos a la propiedad y las facturas/tarifas municipales deben estar al día. El solicitante deberá presentar prueba de pago de impuestos a la propiedad y facturas/tarifas municipales.
8. El solicitante debe mantener un seguro de propietario de vivienda y un seguro contra inundaciones (si corresponde) en la propiedad nombrando a Luminest, Inc. como beneficiario/asegurado de pérdida adicional.
9. Luminest proporciona asistencia técnica gratuita de principio a fin al solicitante, incluida la ayuda con la preparación de la solicitud, inspecciones del sitio, preparación del alcance del trabajo, selección de contratistas, ejecución de documentos contractuales, supervisión de la construcción y coordinación con los inspectores de construcción del condado o sus designados.

El personal de Luminest realizará una inspección de la propiedad para determinar qué propuesta de rehabilitación se requiere para garantizar que la propiedad cumpla con los "Estándares de calidad de la vivienda". Esto incluye todos códigos de zonificación, construcción y seguridad aplicables, así como cualquier código o reglamento estatal aplicable relacionados con viviendas unifamiliares, como los requisitos de preservación histórica. El personal de Luminest preparará un borrador de "Escritura del trabajo". Abordará (en el siguiente orden de importancia):

1. Corrección de violaciones del código, reparación y/o reemplazo de defectos estructurales, mecánicos, plomería o condiciones eléctricas.
2. Condiciones de mantenimiento diferido como la condición del calentador de agua, techo, pintura, piso, etc.
3. La rehabilitación está dirigida a problemas de salud, seguridad y violaciones de códigos: electricidad, calefacción, techos, líneas de alcantarillado/agua, limpieza séptica. Generalmente, trabajos "cosméticos" como paisajismo, remodelación, electrodomésticos, etc. no son actividades elegibles.
4. El personal de Luminest se reunirá con el solicitante para revisar las Especificaciones de Trabajo finales. En ese momento el solicitante tendrá la oportunidad de modificar y/o realizar cambios a la hoja de Especificaciones de Trabajo.
5. Se requiere que el solicitante tenga cobertura de seguro de vivienda en la propiedad. La compañía de seguros del solicitante deberá enviar una copia de la póliza que nombra a Luminest, Inc. como beneficiario/asegurado de pérdida adicional.

Asistencia financiera disponible:

Se determina que los solicitantes son elegibles para el programa de rehabilitación utilizando los límites de ingresos actuales de HUD HOME para el condado de Franklin (consulte el Anexo A). Los solicitantes elegibles recibirán asistencia a través de un préstamo sin intereses.

Terminos y condiciones del Préstamo

El préstamo sin intereses se aplaza, lo que significa que el solicitante no realiza pagos durante el plazo del préstamo. El plazo del préstamo para todos los préstamos es de 5 años. El préstamo puede ser vencido y pagadero en caso de que la propiedad se venda, se refinance, se transfiera o se alquile a cualquier persona que no sea el solicitante(s) original(es).

1. El monto del préstamo se basará en la extensión del trabajo.
2. Para finalizar el préstamo y antes de que pueda comenzar cualquier trabajo, se llevará a cabo un cierre del préstamo. Se le pedirá que firme un pagaré, una hipoteca y cualquier documento relacionado con el préstamo. Los gastos de registro y notario se incorporarán como elemento del préstamo. Se registrará la hipoteca y se proporcionarán copias al solicitante.
3. Una parte del préstamo puede ser perdonada cada año que el propietario siga en cumplimiento.
4. El prestatario puede pagar el importe total del préstamo aplazado en cualquier momento sin penalización.
5. Cuando la propiedad deja de estar ocupada por el propietario, la casa debe alquilarse a un inquilino de bajos ingresos o el préstamo vencerá. Cualquier gasto realizado a Luminest Inc. para verificar la elegibilidad de ingresos del nuevo inquilino de bajos ingresos correrá a cargo del propietario.
6. Solicitudes de refinanciación durante la vigencia del préstamo:
 - a. La subordinación hipotecaria por refinanciación debe ser aprobada por Luminest Inc.
 - b. El propietario acepta reembolsar a Luminest Inc. cualquier gasto incurrido para refinar, incluidos los honorarios legales, ya sea que la solicitud se apruebe o no.

No podrán dar lugar a la devolución del préstamo las siguientes transferencias:

7. Una transferencia a un copropietario sobreviviente por testamento, descendencia (heredada) o aplicación de la ley tras la muerte de un copropietario.
8. Una transferencia, en la que el cesionario es una persona que ocupa o ocupará el inmueble, que es:
 - a. Una transferencia a un familiar resultante del fallecimiento del prestatario.



- b. Una transferencia donde el cónyuge o los hijos pasan a ser copropietarios del inmueble.
- c. Una transferencia resultante de un decreto de disolución del matrimonio, acuerdo de separación legal o de un acuerdo de liquidación de bienes por el cual un cónyuge copropietario se convierte en propietario del inmueble.
- d. Una transferencia a un fideicomiso inter vivo en el que el prestatario es y sigue siendo el beneficiario y ocupa la propiedad.

Solicitud de financiación:

Los propietarios de viviendas que cumplan con los siguientes criterios pueden solicitar financiación.

1. La propiedad a mejorar está ocupada por sus propietarios.
2. La estructura debe estar ubicada dentro de los límites del municipio de Chambersburg.
3. La propiedad a mejorar es una estructura unifamiliar o bifamiliar con un valor menor del 95% del precio de venta medio. El valor de la vivienda después de la rehabilitación no puede exceder los límites de valor actuales del 95% establecidos por HUD generalmente en una base anual.
4. El ingreso bruto total del hogar no excede el 80% del ingreso medio del área. Consulte las pautas de ingresos en el Apéndice A.
5. La solicitud mínima de préstamo es de \$2,000.

Pasos para aplicar:

1. Complete todos los espacios en blanco en el formulario de solicitud. El especialista en rehabilitación puede brindarle asistencia si es necesario.
2. Incluya prueba de ingresos.
 - a. Cuatro (4) talonarios de pago bi-semanales u ocho (8) talonarios de pago semanales de los pasados sesenta (60) días o dos años de declaraciones de impuestos federales y estatales.
 - b. Los trabajadores por cuenta propia deberán incluir tres (3) años de declaraciones de impuestos federales y estatales.
 - c. Persona que recibe beneficios del Seguro Social o beneficios del Servicio Civil:
 - i. Carta de ajuste de beneficios de la Administración del Seguro Social para el año en curso
 - ii. Carta de ajuste de beneficios del Servicio Civil para el año en curso.
 - d. La persona que recibe beneficios de pensión debe adjuntar el formulario 1099 de los proveedores de pensiones para el año previo.
 - e. La persona que recibe pensión alimenticia o manutención infantil debe adjuntar verificación de la manutención infantil o pensión alimenticia recibida en forma de acuerdo de separación u orden judicial.
3. Las solicitudes se aceptan y revisan por orden de llegada.

4. Todos los préstamos están sujetos a la disponibilidad de fondos.

Ejemplos de trabajo elegible:

1. Exterminación de plagas de insectos (si es necesario)
2. Aislamiento del ático
3. Detectores de humo y detectores de monóxido de carbono cableados
4. Deficiencias estructurales
5. Deficiencias del tejado
6. Deficiencias de plomería
7. Deficiencias de calefacción
8. Deficiencias eléctricas
9. Creación de entradas y salidas seguras
10. Eliminación de todas las condiciones exteriores deterioradas.
11. Eliminación de los peligros de la pintura a base de plomo según las normas de la EPA

Ejemplos de reparaciones no elegibles:

1. Reembolso por el trabajo personal del Propietario
2. Ampliaciones y adiciones de habitaciones (a menos que sean necesarias debido al tamaño de la familia)
3. Compra, instalación o reparación de mobiliario.
4. Demolición que no mejora la estructura existente
5. Muros independientes de bloques de hormigón
6. Paneles interiores de madera
7. Librerías
8. Barbacoas / Chimeneas exteriores
9. Casa de baños, piscinas, saunas y jacuzzis.
10. Montaplatos
11. Jardineras, invernaderos y ventanas de invernaderos.
12. Perreras
13. Murales fotográficos
14. Limpieza a vapor del exterior.
15. Antenas de TV y receptores de satélite.
16. Canchas de tenis
17. Cenefas, cornisas y cortinas.
18. Terrazas o patios
19. Materiales, accesorios o equipos de un tipo o calidad que exceda el utilizado habitualmente en inmuebles del mismo tipo general que el inmueble a rehabilitar.

Selección de contratista:

El solicitante debe recibir ofertas de tres (3) contratistas calificados para el proyecto de rehabilitación, si es posible. Luminest mantiene una lista de contratistas que realizan trabajos de rehabilitación. Esta lista está disponible para seleccionar un contratista calificado. Esta lista no es una recomendación ni respaldo de ningún contratista por parte de Luminest. Todos los contratistas que tengan licencia, estén garantizados y registrados en el estado de Pensilvania son elegibles para ser considerados para realizar el trabajo. En última instancia, es responsabilidad del propietario investigar a los contratistas que se consideran para realizar el trabajo, verificando referencias, consultando con el Better Business Bureau y/o cualquier otra fuente de información. Luminest preparará la oferta especificaciones. Es responsabilidad del solicitante enviar por correo la invitación a ofertar los contratistas prospectos.

Todos los paquetes de invitación a ofertar contendrán:

1. Información de contacto del propietario.
2. Descripción del trabajo de rehabilitación a realizar.
3. Se requiere visita al sitio.
4. Fecha de límite de las ofertas. Las ofertas deben devolverse a Luminest e incluir la fecha aproximada de inicio del contratista.

Al recibir las ofertas, Luminest las revisará con el propietario. El propietario seleccionará al contratista que tenga la oferta responsable más baja. Luminest enviará al contratista seleccionado un aviso de adjudicación.

Pagos al contratista:

Se podrán realizar pagos parciales o pagos progresivos del monto del contrato al contratista. Se realizará una inspección de la obra por la cual el contratista desea el pago. Se le pagará al contratista por el porcentaje completado satisfactoriamente y se le pedirá que verifique que el trabajo se haya completado.

Acuerdo de certificación:

Antes de adjudicar el contrato, el contratista y el propietario deben firmar un acuerdo de contrato y una Renuncia y liberación del gravamen del mecánico. El acuerdo prevé una garantía mínima de un año para materiales y mano de obra. Algunos materiales tienen una garantía del fabricante por un período de tiempo más largo. Se deben proporcionar copias de esas garantías al propietario. Si se produjera algún defecto durante este período, el propietario debe comunicarse inmediatamente con el contratista para corregir los defectos. El propietario también firmará el acuerdo contractual que indica la aceptación del trabajo/material proporcionado por el contratista según los términos de los documentos del contrato.

Certificación de finalización:

Al finalizar el proyecto y antes de que el contratista reciba el pago final, una Certificación de Finalización será provista por Luminest Inc. para ser completada y devuelta por el propietario.

Inspección final:

Una vez finalizado el trabajo de rehabilitación, el contratista organizará una inspección final con Luminest. Cuando usted y Luminest determinen que el proyecto se ha completado satisfactoriamente, el contratista recibirá el pago completo.

Cancelación de Participación:

Después de que los contratistas hagan entrega de las ofertas y se determine el costo total de la rehabilitación, es posible que un propietario reconsidere y se retire del programa. Si decide retirarse existe la posibilidad de que si existen condiciones en su hogar que representen una amenaza para la salud o la seguridad puedan ser remitidas al inspector del código local.

Exhibit A
Requisitos De Ingresos Del Programa y Valores Medios De Las Viviendas

Elegibilidad de ingresos:

Para ser elegible para el programa, los ingresos del hogar ocupado por el propietario no pueden exceder los límites de ingresos establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) según el tamaño del hogar.

	1-person household	2-person household	3-person household	4-person household	5-person household	6-person household	7-person household
80% Income Limit	\$51,950	\$59,350	\$66,750	\$74,150	\$80,100	\$86,050	\$91,950

Chambersburg-Waynesboro, PA MSA – Effective May 1, 2024

* Estos límites de ingresos son actualizados anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. Los solicitantes potenciales deben verificar con Luminest los

Vivienda Existente HOME/HTF Límite de precio de compra

Nueva Vivienda HOME/HTF Límite de precio de compra

1-unidad	2-unidades	3-unidades	4-unidades	Valor Medio Sin Ajustar	1-unidad	2-unidades	3-unidades	4-unidades	Valor Medio Sin Ajustar
\$223,000	\$286,000	\$346,000	\$429,000	\$235,000	\$279,000	\$357,000	\$433,000	\$536,000	\$293,000

límites de ingresos actuales.

Valor Medio de Vivienda
Efectivo el 1 de julio de 2023

Después de la rehabilitación, el valor no puede exceder los límites anteriores.