



COBB COUNTY CDBG PROGRAM OFFICE

192 Anderson Street, Suite 150
Marietta, Georgia 30060
Phone: (770) 528-1455 Fax: (770) 528-1466
www.cobbcounty.org/cdbg

Kimberly Roberts
Managing Director



PROGRAMA DE HOME DEL CONDADO DE COBB REVENTA/DISPOSICIONES DE RECUPERACION

Revisado 1/1/2021

I. Antecedentes

La Sección 215 del Estatuto de HOME establece requisitos específicos que todas las viviendas de vivienda asistida por HOME deben reunirse para calificar como viviendas asequibles. Específicamente, todas las viviendas de inicio asistidas por HOME deben tener un precio de compra inicial que no exceda el 95 por ciento del precio de compra mediano para el área, sea la residencia principal de un propietario cuya familia califica como de bajos ingresos en el momento de la compra, y estar sujeto a disposiciones de reventa o recaptura. El estatuto de HOME establece que las disposiciones de reventa deben limitar la compra posterior de la propiedad a las familias elegibles para ingresos, proporcionar al propietario un retorno justo de la inversión, incluidas las mejoras y garantizar que la vivienda se mantenga asequible a un rango razonable de bajos ingresos. compradores de vivienda. El estatuto HOME también especifica que las disposiciones de recaptura deben recuperar la inversión HOME de ingresos netos disponibles con el fin de ayudar a otras familias en el hogar elegible. El Programa de HOME del Condado de Cobb utiliza los Métodos de Reventa / Recaptura para los Programas de homebuyer de HOME de acuerdo con 24 CFR 92.254 (A) (5).

La regla de HOME en §92.254 (a) (5) establece los requisitos de reventa y recapturación, los PJ deben usar para todas las actividades de homebuyer. Estas disposiciones se imponen por la duración del período de asequibilidad en todos los proyectos de compradores de vivienda asistidos por de HOME a través de un acuerdo escrito con el comprador de casas, y se aplican a través de gravamen, restricciones de escritura o convenios que corren con la tierra. Las disposiciones de reventa o recapturación se activan por cualquier transferencia de título, ya sea voluntario o involuntario, durante el período de asequibilidad establecido.



COBB COUNTY CDBG PROGRAM OFFICE

192 Anderson Street, Suite 150
Marietta, Georgia 30060
Phone: (770) 528-1455 Fax: (770) 528-1466
www.cobbcounty.org/cdbg

Kimberly Roberts
Managing Director



Al realizar actividades asistidas por HOME, incluidos los proyectos financiados con los ingresos del programa HOME, el Programa de HOME del Condado de COBB debe establecer disposiciones de reventa o recapturación que cumplan con los requisitos legales y reglamentarios del HOME y establecen las disposiciones en su Plan Consolidado. HUD debe determinar que las disposiciones son apropiadas. Las disposiciones escritas de reventa / recaptura que el Condado sostiene en su Plan de Acción Anual debe describir claramente los términos de las disposiciones de reventa / recapturación, las circunstancias específicas en las que se utilizarán estas disposiciones y cómo el Condado hará cumplir las disposiciones.

II. DEFINICIONES

Subsidio de Desarrollo: un subsidio de desarrollo se define como la asistencia financiera proporcionada por el Condado para compensar la diferencia entre el costo total de la producción de una unidad de vivienda y el valor de mercado justo de la unidad. Cuando se proporciona de forma independiente y ausente cualquier subsidio adicional que pueda clasificar un subsidio directo, el subsidio de desarrollo desencadena la reventa.

Subsidio Directo: un subsidio directo se define como la asistencia financiera proporcionada por el condado que reduce el precio de compra para un comprador de vivienda por debajo del valor de mercado o, de lo contrario, subsidica al comprador de vivienda [es decir, Préstamo de pago inicial, financiamiento de compra, asistencia a CHDO para desarrollar y vender una unidad debajo del mercado, o la asistencia de costos de cierre]. Un subsidio directo se dispara a recuperarse.

Procesos Netos: el precio de venta menos el reembolso de préstamos superiores (que no sean fondos del hogar) y cualquier costo de cierre.

III. Período de Asequibilidad

La regla de HOME en el §92.254 (a) (4) establece el período de asequibilidad para todas las viviendas de homebuyer. Cómo el Condado calcula la cantidad de asistencia de HOME en cada unidad y, por lo tanto, el período aplicable de asequibilidad varía según si la unidad está bajo provisiones de reventa o recapturación.



COBB COUNTY CDBG PROGRAM OFFICE

192 Anderson Street, Suite 150
Marietta, Georgia 30060
Phone: (770) 528-1455 Fax: (770) 528-1466
www.cobbcounty.org/cdbg

Kimberly Roberts
Managing Director



a. Período de Asequibilidad Bajo Provisiones de Reventa.

Bajo reventa, §92.254 (a) (5) (i) de la Regla de HOME establece que el período de asequibilidad se basa en el monto total de los fondos de origen invertidos en HOME. En otras palabras, los fondos totales de HOME gastados para la unidad determinan el período de asequibilidad aplicable. Cualquier ingreso del programa de HOME utilizado para ayudar al proyecto se incluye al determinar el período de asequibilidad bajo una provisión de reventa.

b. Período de Asequibilidad Bajo Disposiciones de Recaptura.

Para las unidades de vivienda asistida por HOME bajo la opción de recaptura, el período de asequibilidad se basa en el *Subsidio Directo* financiado por HOME proporcionado al comprador de casas que permitió que el comprador de vivienda comprara la unidad. Se incluye cualquier ingreso del programa para HOME que se utiliza para brindar asistencia directa al comprador de vivienda al determinar el período de asequibilidad.

La siguiente tabla describe los períodos de asequibilidad mínimos requeridos.

Si la inversión total de HOME (reventa) o Subsidio Directa (recaptura) en la unidad es:	El Período de Asequibilidad es:
Menos de \$ 15,000	5 años
Entre \$ 15,000 y \$ 40,000	10 años
Más de \$ 40,000	15 años

III. Disposiciones de Reventa

Las Disposiciones de Reventa del Condado se asegurarán de que, cuando un comprador de vivienda asistido por HOME vendiera o transfiriera de otro modo su propiedad, ya sea voluntariamente o involuntariamente, durante el período de asequibilidad:

- 1) La propiedad se vende a otro comprador de viviendas de bajos ingresos que utilizará la propiedad como su principal residencia;



COBB COUNTY CDBG PROGRAM OFFICE

192 Anderson Street, Suite 150
Marietta, Georgia 30060
Phone: (770) 528-1455 Fax: (770) 528-1466
www.cobbcounty.org/cdbg

Kimberly Roberts
Managing Director



2) El comprador de vivienda original recibe un retorno justo de la inversión, (es decir, el pago inicial de homebuyer más las mejoras de capital realizadas a la casa); y

3) La propiedad se vende a un precio que es "asequible para una gama razonable de compradores de bajos ingresos".

a. Aplicabilidad

Cuando se proporciona independientemente y ausente cualquier subsidio adicional que pueda clasificar un subsidio directo, el subsidio de desarrollo desencadena las Disposiciones de Reventa. El Condado aplicará las Disposiciones de Reventa a los proyectos que reciben solo subsidios de desarrollo, sin subsidio directo al comprador de casas. En el caso de que el Condado proporcione un subsidio de desarrollo (es decir, la diferencia entre el costo total de la producción de la unidad y el valor de mercado justo de la propiedad) a los CHDOS o sub-recipientes y se proporciona posteriormente un subsidio directo al comprador de casas, solo el subsidio directo deberá ser considerado y se aplicarán las Disposiciones de Recaptura (no reventa). Se aplicarán disposiciones.

b. Efecto

La regla de la casa en el §92.254 (a) (3) requiere que todas las viviendas del comprador de viviendas asistidas por HOME sean adquiridas por una familia elegible de bajos ingresos, y la vivienda debe ser la residencia principal de la familia durante todo el Período de Asequibilidad. Bajo Disposiciones de Reventa, si la vivienda se transfiere, de forma voluntaria o de otra manera, durante el Período de Asequibilidad, debe estar disponible para la compra posterior *solo* a un comprador cuyo hogar califica como de bajos ingresos, y utilizará la propiedad como su residencia principal.

C. Regreso Justo de la Inversión.

Las Disposiciones de Reventa del Condado se asegurarán de que, si la propiedad se vende durante el período de asequibilidad, el precio en la reventa proporciona al comprador de vivienda asistido por HOME original un retorno justo de la inversión (incluida la inversión inicial del comprador original y cualquier mejora de capital). El valor de las mejoras de capital se define por el Condado como los costos



COBB COUNTY CDBG PROGRAM OFFICE

192 Anderson Street, Suite 150
Marietta, Georgia 30060
Phone: (770) 528-1455 Fax: (770) 528-1466
www.cobbcounty.org/cdbg

Kimberly Roberts
Managing Director



reales y documentados de las mejoras estructurales permanentes o la restauración de algún aspecto de una propiedad que mejorará el valor de la propiedad o aumentará la vida útil de la propiedad. Las mejoras de capital son generalmente gastos no recurrentes, como el costo de una adición, una remodelación o un nuevo techo. Las reparaciones y el mantenimiento regular no son mejoras de capital. Para ser considerado por el Condado para determinar el retorno justo de la inversión, los costos reales de las mejoras de capital deben documentarse con recibos, cheques cancelados u otros documentos aceptables para el Condado.

El Condado considerará un retorno justo de la inversión logrado cuando el comprador de vivienda original (ahora el vendedor) recibe de la venta un porcentaje de retorno de la inversión basado en el cambio en el Precio de Venta Mediano para el área estadística de Atlanta-Sandy Springs-Marietta, como Publicado periódicamente por HUD con los Límites de la Hipoteca de la FHA (también conocidos como los límites "203 (b)").

Retorno Justo = (inversión inicial

$$+ \text{Valor de las mejoras}) \frac{\text{Precio de Venta Mediana } c}{\text{Precio de Venta Mediana } i}$$

Donde la *Venta Media Precio c* es el área de Venta Mediana del área actual en el momento de la reventa y la *Venta Media Precio i* es el precio inicial del área de Venta Mediana en el momento de la transacción de compra original de la vivienda.

Por ejemplo, en 2009, un comprador de vivienda elegible compra una casa que ha recibido un subsidio de desarrollo por HOME y está sujeto a disposiciones de reventa. El homebuyer proporciona \$ 5,000 para un pago inicial y, en 2011, gasta \$ 10,000 para remodelar y actualizar la cocina. En 2012 el propietario vende la casa. En 2009, el precio de venta mediano para el área fue de \$ 250,000 y en 2012 la cifra es de \$ 268,000. En este ejemplo, el retorno justo de la inversión es de \$ 16,080.

$$\text{Retorno Justo} = (\$5,000 + \$10,000) \times \frac{\$268,000}{\$250,000}$$



COBB COUNTY CDBG PROGRAM OFFICE

192 Anderson Street, Suite 150
Marietta, Georgia 30060
Phone: (770) 528-1455 Fax: (770) 528-1466
www.cobbcounty.org/cdbg

Kimberly Roberts
Managing Director



d. Asequibilidad Continua

Además de garantizar que el comprador de viviendas asistido por HOME reciba un retorno justo de su inversión, las Disposiciones de Reventa del Condado se asegurarán de que la vivienda bajo una Provisión de Reventa se mantenga asequible para una gama razonable de compradores de viviendas de bajos ingresos. En consecuencia, el Condado se asegurará de que el precio de venta de una vivienda domiciliaria bajo las disposiciones de reventa esté dentro de la capacidad máxima de la hipoteca de una población objetivo de compradores potenciales con ingresos que van del 50% al 80% del Ingreso Medio del Area (AMI). Más específicamente, el Condado define "asequible a una gama razonable de compradores de viviendas de bajos ingresos" como un precio en el que una familia de 50 a 80 por ciento del ingreso mediano del área no paga más del 30 por ciento de sus ingresos para el capital, intereses, impuestos a la propiedad, y seguro.

En el caso del precio de reventa necesario para brindar una declaración justa no es asequible para el comprador de vivienda posterior de bajos ingresos, el Condado proporcionará asistencia adicional por HOME al nuevo comprador de ingresos de bajo ingreso para garantizar que el precio al comprador sea asequible, y el propietario original obtiene un retorno justo de la inversión.

e. Presunción de Asequibilidad

En ciertos vecindarios, se puede presumir que la vivienda proporciona un retorno justo a un comprador de vivienda original a la venta, para estar disponible y asequible a una gama razonable de compradores de viviendas de bajos ingresos, y para servir como la residencia principal de una familia de bajos ingresos durante el período de asequibilidad. En tales casos, el Condado debe completar un análisis de mercado del vecindario en el que se encuentra la vivienda, y enviar el análisis para la revisión y aprobación de HUD.

El Condado no hace ninguna Presunción de Asequibilidad en relación con los vecindarios de su jurisdicción.

F. Imponer Provisiones de Reventa.

Un acuerdo escrito claro y detallado, ejecutado antes o en el momento de la venta, garantiza que todas las partes estén al tanto de los requisitos de HOME específicos aplicables a la unidad (es decir, el período o la asequibilidad, el requisito de la residencia principal, los términos y las condiciones de la reventa o requisito



COBB COUNTY CDBG PROGRAM OFFICE

192 Anderson Street, Suite 150
Marietta, Georgia 30060
Phone: (770) 528-1455 Fax: (770) 528-1466
www.cobbcounty.org/cdbg

Kimberly Roberts
Managing Director



de recaptura). El acuerdo escrito en HOME debe ser un documento legal separado de cualquier instrumento de préstamo y debe, como mínimo, cumplir con los requisitos en la §92.504 (c) (5) de la regla de HOME. Si el Condado proporciona fondos a HOME a un sub-recipiente o de CHDO para desarrollar y vender viviendas asequibles, el Condado debe preparar y ejecutar el acuerdo con el comprador, o ser parte del acuerdo junto con la entidad que financió.

Si bien los documentos de hipoteca y gravamen se utilizan para garantizar el reembolso de la subvención del HOME, estos documentos no son suficientes para hacer cumplir las Disposiciones de Reventa. Se utilizarán restricciones de escritura registradas por separado para imponer las Disposiciones de Reventa (§92.254 (a) (5) (i) (a)) en proyectos de inicio de vivienda asistidos en el hogar bajo la opción de reventa. El propósito de estos mecanismos de cumplimiento es asegurar y retener la reutilización asequible de la propiedad, al tiempo que proporciona un retorno justo al vendedor.

g. Juicio Hipotecario

En los proyectos de vivienda asistida por HOME, las restricciones de asequibilidad impuestas por las restricciones de escritura, los convenios que se ejecutan con la tierra u otros mecanismos similares pueden terminar al realizar una ejecución hipotecaria, transferencia en lugar de la ejecución hipotecaria o la asignación de una hipoteca asegurada de la FHA a HUD. En tales casos, la terminación de las restricciones de asequibilidad no satisface el requisito de que la propiedad permanezca calificada como viviendas asequibles en virtud del §92.254 para el período de asequibilidad.

En consecuencia, para la vivienda asistida por el HOME con respecto a una Provisión de Reventa, si la asequibilidad no se conserva mediante una compra posterior a un precio razonable por un comprador de casas de bajos ingresos que utilizará la propiedad como su residencia principal, y quién acepta asumir el resto del período de asequibilidad original, el Condado pagará el monto total de la inversión en el HOME.

h. Aplicación

En caso de incumplimiento por parte del comprador de vivienda, que incluye fracaso: mantener la propiedad como residencia principal, pagar impuestos, evaluaciones o primas de seguros, incumpliendo con cualquiera



COBB COUNTY CDBG PROGRAM OFFICE

192 Anderson Street, Suite 150
Marietta, Georgia 30060
Phone: (770) 528-1455 Fax: (770) 528-1466
www.cobbcounty.org/cdbg

Kimberly Roberts
Managing Director



de los términos de cumplimiento, el Condado considerará esto como una violación de Pacto y El Condado puede, a su opción y, sin previo aviso, declare todo el endeudamiento debido.

V. Disposiciones de Recaptura

A diferencia del enfoque de reventa, las Disposiciones de Recaptura del Condado permiten que el comprador de vivienda original vendiera la propiedad a cualquier comprador dispuesto, a cualquier precio que el mercado asumirá, durante el período de asequibilidad, mientras que el condado puede recapturar toda o una parte de la casa. Asistencia proporcionada al comprador original.

a. Aplicabilidad

Las Disposiciones de Recaptura son el mecanismo preferido del Condado para asegurar las inversiones del programa HOME y, en general, son aplicables a todas las actividades de los compradores de vivienda del Condado, a menos que se utilicen circunstancias que requieren disposiciones de reventa. Específicamente, las disposiciones de recuperación siempre se utilizan en los casos que involucran un subsidio directo a un comprador de vivienda. Las disposiciones de recaptura no se pueden usar cuando un proyecto recibe solo un subsidio de desarrollo y se vende al valor de mercado justo, porque no hay un subsidio directo para recapturar desde el comprador de casas. En su lugar, las disposiciones de reventa deben usarse en este caso.

b. Efecto

Si un propietario elige vender durante el Período de Asequibilidad, el monto total del Subsidio Directo del programa de vivienda (excluyendo específicamente el monto de cualquier subsidio de desarrollo) se recapturará y reembolsará al Condado siempre que los ingresos netos sean suficientes. Los fondos recapturados se devolverán al Fondo Fiduciario del HOME del Condado que se reinvertirá en otras viviendas asequibles para personas de ingresos bajos a moderadas. Si las ganancias netas son insuficientes para pagar la inversión total de viviendas debido, solo se recapturará una participación pro-rata de los ingresos netos, como se establece en las fórmulas a continuación. En el caso de que las ganancias netas sean cero (como suele ser el caso con la ejecución hipotecaria), la disposición de recuperación aún se aplica, pero no hay fondos para recuperarse.

C. Imponentes de Disposiciones de Recaptura



COBB COUNTY CDBG PROGRAM OFFICE

192 Anderson Street, Suite 150
Marietta, Georgia 30060
Phone: (770) 528-1455 Fax: (770) 528-1466
www.cobbcounty.org/cdbg

Kimberly Roberts
Managing Director



Un acuerdo escrito claro y detallado, ejecutado antes o en el momento de la venta, garantiza que todas las partes estén al tanto de los requisitos de HOME específicos aplicables a la unidad (es decir, el período o la asequibilidad, el requisito de la residencia principal, los términos y las condiciones de la reventa o requisito de recaptura). El acuerdo escrito en el hogar debe ser un documento legal separado de cualquier instrumento de préstamo y debe, como mínimo, cumplir con los requisitos en la §92.504 (c) (5) de la regla de la casa. Si el Condado proporciona fondos HOME a un sub-recipiente o de CHDO para desarrollar y vender viviendas asequibles, el Condado debe preparar y ejecutar el acuerdo con el comprador, o ser parte del acuerdo junto con la entidad que financió.

El acuerdo escrito entre el comprador de vivienda y el Condado, así como los documentos de hipoteca y gravamen se utilizan para imponer las Disposiciones de Recaptura en proyectos de compradores asistidos por HOME bajo la opción de recaptura. El propósito de estos mecanismos de cumplimiento es garantizar que el Condado reconecte el Subsidio Directo al comprador de vivienda asistido por HOME si se transfiere la propiedad asistida por HOME. A diferencia de la opción de reventa, las restricciones de escritura, los convenios que se ejecutan con la tierra u otros mecanismos similares no son requeridos por la regla de HOME que se utilizará en los proyectos de homebuyer bajo la opción de recaptura.

Según lo dispuesto en §92.254 (a) (5) (ii) (a), existen varias opciones que el Condado puede usar que sean aceptables para HUD para recuperar fondos y ninguna opción puede capturar más de los ingresos netos, si corresponde. La opción de que el Condado de Cobb ha elegido para su uso, en caso de que los ingresos netos no son suficientes para recuperar la totalidad del importe INICIO subsidio directo, es la opción de producto neto compartido:

Procesos netos compartidos. Si los ingresos netos son insuficientes para recuperar la inversión HOME completa, solo se recapturará una participación pro-rata de los ingresos netos, como se establece en las fórmulas a continuación.

La fórmula incluirá el precio de venta menos el reembolso del préstamo (que no sea HOME) y los costos de cierre. Los ingresos netos pueden dividirse proporcionalmente según lo establecido en las siguientes fórmulas matemáticas:

Inversión HOME

_____ *recapturado*

x Procesos Netos = Cantidad HOME para ser



COBB COUNTY CDBG PROGRAM OFFICE

192 Anderson Street, Suite 150
Marietta, Georgia 30060
Phone: (770) 528-1455 Fax: (770) 528-1466
www.cobbcounty.org/cdbg

Kimberly Roberts
Managing Director



(Inversión HOME + Inversión de propietarios de viviendas)

Inversión de Propietarios

_____ x *Procesos Netos* = *Cantidad al dueño de la propiedad*

(Inversión HOME + Inversión de propietarios de viviendas)

d. Juicio Hipotecario

La vivienda de homebuyer con una disposición de recaptura no está sujeta a los requisitos de asequibilidad después de que el Condado haya recapturado los fondos HOME de acuerdo con su acuerdo por escrito. Si la propiedad de la vivienda se transmite de conformidad con una ejecución hipotecaria u otra venta involuntaria, el Condado intentará recuperar cualquier producto neto que pueda estar disponible a través de la venta de ejecuciones hipotecarias. El Condado está sujeto a la limitación de que, cuando no hay ingresos netos o los ingresos netos, son insuficientes para pagar la inversión HOME, el Condado solo puede recapturar los ingresos netos reales, en su caso. Tras la distribución de los ingresos, todas las obligaciones para la asequibilidad continua están satisfechas.

E. Cumplimiento

En caso de incumplimiento por parte del comprador de vivienda, que incluye el fracaso: mantener la propiedad como residencia principal, pagar impuestos, evaluaciones o primas de seguros, el Condado considerará esto como una violación de el pacto y el Condado puede, a su opción y sin previo aviso, declare todo el endeudamiento debido.

Vi. Política de Refinanciamiento

El Condado revisará cuidadosamente todas las solicitudes de subordinación caso por caso para proteger sus intereses y los intereses del comprador de casas. Las condiciones bajo las cuales el Condado aceptará subordinar a la deuda nueva es la siguiente:

- 1) La refinanciación debe ser necesaria para reducir los costos generales de vivienda del propietario, o
- 2) La refinanciación debe hacer que la vivienda sea más asequible, y
- 3) No se permite la refinanciación con el propósito de sacar la equidad.



COBB COUNTY CDBG PROGRAM OFFICE

192 Anderson Street, Suite 150
Marietta, Georgia 30060
Phone: (770) 528-1455 Fax: (770) 528-1466
www.cobbcounty.org/cdbg

Kimberly Roberts
Managing Director



Al recibir una solicitud de subordinación de un prestamista o comprador de vivienda, el Condado revisará los términos de la refinanciación para determinar si se cumplen los criterios anteriores. El Condado puede requerir documentación adicional del propietario o el prestamista para que su determinación. Una vez que se recibe información completa, se realiza una decisión de subordinación dentro de los 15 días hábiles.

VII. Monitoreo de Provisiones de Reventa y Recapturación.

Para proyectos de vivienda asistida por HOME, el Condado requerirá sus CHDO y sus Sub-recipientes, a través de acuerdos escritos de CHDO o sub-recipientes, para realizar un monitoreo continuo del requisito de residencia principal durante el período de asequibilidad. Confirmación de que el comprador está utilizando la propiedad, ya que su residencia principal se puede lograr al verificar que el nombre del comprador aparece en los registros de la compañía de servicios públicos o los registros de la compañía de seguros para el hogar. Además, la postal o las letras enviadas por correo "No reenviar" las instrucciones pueden demostrar si el comprador está recibiendo correo en la casa.

El incumplimiento de los requisitos de reventa o recapturación significa que:

- 1) El comprador de vivienda asistido por HOME original ya no ocupa la unidad, ya que su residencia principal (es decir, la unidad se alquila o está vacía), o
- 2) El hogar se vendió durante el período de asequibilidad y las Disposiciones de Reventa o Recaptura aplicables no se aplicaron.

En casos de incumplimiento bajo las Disposiciones de Reventa o Recapturación, el Condado debe pagar a su Fondo de Fideicomiso de Inversión en el Hogar de acuerdo con el §92.503 (b), cualquier fondo HOME sobresalientes que invirtieron en la vivienda. La cantidad sujeta a reembolso es la cantidad total de fondos HOME invertidos en la vivienda (es decir, cualquier subsidio de desarrollo HOME al desarrollador más cualquier pago inicial u otra asistencia (por ejemplo, costos de cierre) proporcionado al comprador de vivienda) menos cualquier fondo HOME ya reembolsados (es decir, el pago del director en un préstamo hipotecario). Cualquier interés pagado en el préstamo se considera ingresos del programa y no se puede contar contra la cantidad de inversión HOME excepcional.