

## Consejo de Gobiernos del Este Profundo de Texas

### PAQUETE DE AYUDA PARA DESARROLLO COMUNITARIO PROGRAMA DE RECUPERACIÓN DE DESASTRES

#### Huracanes Ike y Dolly – LINEAMIENTOS DE VIVIENDA RONDA 2

#### INTRODUCCIÓN

- A. La Oficina General de Tierras de Texas (por sus siglas en inglés “GLO”) tiene la responsabilidad de administrar el paquete de ayuda para desarrollo comunitario (por sus siglas en inglés “CDBG”) del Programa de Recuperación de Desastres (el Programa) financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (por sus siglas en inglés “HUD”) de acuerdo con la Ley Pública 110-329. La GLO ha celebrado un contrato con el Consejo de Gobiernos del Este Profundo de Texas (por sus siglas en inglés “DETCOG”) para proporcionar actividades de vivienda en el área de servicio de 12 condados de DETCOG, como se describe a continuación:
- Vivienda no para renta – El contrato para proporcionar reparaciones por el propietario, reconstrucción y construcción nueva para 153 hogares por un total de \$18,863,637.00 (dieciocho millones ochocientos sesenta y tres mil seiscientos treinta y siete dólares).
  - Vivienda para renta – El contrato para proporcionar reparaciones por el propietario, reconstrucción y construcción nueva para 14 hogares de renta por un total de un millón ciento treinta y seis mil trescientos sesenta y tres dólares (\$1,136,363.00).
- B. Se desarrollaron lineamientos de vivienda para servir como base para los programas de vivienda de los huracanes Ike y Dolly ronda 2. Los lineamientos de vivienda consisten de lineamientos generales, que fueron desarrollados para ofrecer orientación en temas que afectan a todos los programas de vivienda. Los lineamientos generales además se dividen en Parte A, Lineamientos generales del programa, y Parte B, Programa de oportunidades para propietarios (por sus siglas en inglés “HOP”). Los lineamientos para actividades específicas de asistencia a propietarios, asistencia a compradores de vivienda y actividades de renta se incluyen en los lineamientos de vivienda como Apéndice A, Apéndice B y Apéndice C. Los solicitantes que califiquen para participar completamente en el HOP y que elijan participar en la compra total de su propiedad original dañada por las tormentas estarán sujetos ya sea a los lineamientos de asistencia

a quienes adquieren una vivienda o a los lineamientos de asistencia a propietarios, dependiendo de su elección.

## **PARTE A – LINEAMIENTOS GENERALES DEL PROGRAMA**

### **1. OBJETIVOS DEL PROGRAMA**

Texas aún se está recuperando de los impactos de los huracanes Ike y Dolly. El enfoque primordial de este programa es proporcionar asistencia a personas impactadas por los huracanes además de responder a obstáculos reconocidos a fomentar afirmativamente la vivienda justa como se requiere bajo la Ley de Vivienda Justa. La asistencia se ofrecerá por medio de una variedad de actividades de vivienda, incluyendo adquisición, rehabilitación, reconstrucción, construcción nueva, demolición, elevación, reducción de riesgos y adecuación para tormentas de unidades de vivienda de residentes y de renta.

a. El objetivo primario del Programa es proporcionar vivienda decente, segura y sanitaria en las áreas impactadas por los huracanes por medio de actividades diseñadas para mitigar del daño por tormentas que ocurrió a causa e los huracanes Ike y Dolly, además de cualquier huracán futuro.

b. Un segundo objetivo es asegurar que las necesidades de vivienda de hogares con ingresos muy bajos, bajos o moderados reciban apoyo con vivienda en una proporción no menor a los porcentajes relativos de las poblaciones generales que sufrieron daño a sus hogares dentro de las comunidades beneficiadas.

c. Un tercer objetivo es priorizar el suministro de vivienda decente, segura y sanitaria para habitantes ancianos y discapacitados con un énfasis en la elección y diseño de viviendas para reducir los costos de mantenimiento y seguro además de cumplir con la disposición de opciones de vida independiente.

d. Un cuarto objetivo es proporcionar un acercamiento dirigido a personas en la región del este profundo de Texas ubicadas en las áreas de alto riesgo de FEMA (zonas identificadas de inundación), bloques del censo de 2000 donde la concentración de pobreza es mayor al 35% y bloques del censo donde hay una concentración de minorías del 65% o más, con daños demostrados.

### **2. DEFINICIONES**

Las definiciones de términos usados en este documento serán las mismas (es decir, tendrán el mismo significado) que los términos identificados en los Lineamientos de recuperación de

desastres de vivienda para los huracanes Ike y Dolly del Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas.

### **3. EVALUACIÓN DE DATOS**

A. Para desarrollar el diseño del Programa para todas las actividades ofrecidas a través del financiamiento Ike y Dolly Ronda 2, DETCOG usó datos de calificación (datos de HUD/FEMA y datos locales de ingresos y desempleo) aprobados por la Oficina General de Tierras de Texas (por sus siglas en inglés “GLO”).

B. El método de evaluación de datos utilizado por DETCOG se puso a disposición del público y está disponible en el sitio web de DETCOG. Los datos aprobados describen clases a las que se dirige el diseño del programa.

C. Las personas con necesidades de accesibilidad u otras necesidades especiales también fueron analizadas como parte del proceso.

### **4. USO DE SOLICITUDES PREVIAS**

A. Las solicitudes previas serán consideradas si están dentro de la región de DETCOG. El programa para la Ronda 2 no es un programa que priorice a los primeros solicitantes, por tanto las personas que ya presentaron solicitud en la Ronda 1 no tienen prioridad para ser incluidos en el programa.

B. Las solicitudes previas serán revisadas para determinar si califican bajo los nuevos lineamientos del programa. Como este programa no es una continuación de los programas de la Ronda 1, los solicitantes deben ser re-calificados.

### **5. COMUNIDADES OBJETIVO**

A. Con base en la evaluación aprobada de datos, las cantidades de fondos a ser erogados en el programa ofrecen una relación equitativa entre los daños determinados a las subcategorías socioeconómicas de ingresos bajos y moderados (por sus siglas en inglés “LMI”) y los fondos recibidos. DETCOG puede proporcionar una cantidad adicional de fondos a los niveles de ingresos más bajos si lo desea.

B. El Programa DETCOG utiliza el Análisis de Impedimentos (AI) Fase 1 realizado por el estado para determinar qué impedimentos existen en la región para una elección justa de vivienda.

C. Con base en los porcentajes de necesidades no satisfechas para los habitantes en la subcategoría de ingresos LMI, según los identifica la evaluación de necesidades, y los

impedimentos específicos identificados por el AI Fase 1, las acciones recomendadas para superar los impedimentos se desarrollan e integran en el plan del programa.

D. Un plan de mercadotecnia afirmativo para realizar un acercamiento a las comunidades impactadas ha sido desarrollado, aprobado por la GLO, y publicado en el sitio web de DETCOG. Los comentarios públicos han sido atendidos.

## **6. REQUISITOS DEL PROGRAMA**

A. Todas las actividades de vivienda deben cumplir con uno de los tres objetivos nacionales requeridos. El plan de DETCOG cumple con el siguiente objetivo: Beneficiar a personas de ingresos bajos a moderados (LMI).

B. DETCOG ha realizado una evaluación de necesidades para determinar los tipos de programas a ofrecer y la evaluación de necesidades es la base para el diseño del programa. Las actividades, grupos demográficos que reciben asistencia y las áreas objetivo son determinados con base en la evaluación de necesidades.

C. Las obligaciones de DETCOG son las siguientes:

a. Revisar el AI del estado y tomar una determinación entre aplicar los hallazgos a la región o realizar un AI regional. DETCOG ha determinado que confiará en el AI realizado por el estado para la región.

b. Identificar suficientes beneficiarios elegibles para cumplir con los estándares de medición establecidos por la GLO, erogarlos fondos aplicables y cumplir con las mediciones de desempeño establecidas.

c. Utilizar datos demográficos de HUD/FEMA sobre víctimas de desastres junto con datos locales para determinar las proporciones de financiamiento para beneficiar a cada grupo económico LMI.

d. Procesar solicitudes hechas por víctimas de desastres para determinar su elegibilidad para asistencia.

e. Presentar todos los proyectos a la GLO para una revisión ambiental previa a cualquier asignación de fondos.

f. Determinar que cualquier asistencia requerida es resultado de daños causados por los huracanes Ike o Dolly. El daño por huracanes será documentado con uno o más de los siguientes: (1) Cartas de asignación de FEMA, SBA o aseguradora; (2) Reportes de inspección con fotografías y una evaluación por escrito calificada por un inspector calificado designado por DETCOG; (3) Evidencia alternativa, como reportes en medios a nivel vecindario o reportes de

daños proporcionados por agencias de socorro en base a cada caso individual. Los solicitantes a los que se les haya negado asistencia de FEMA aún podrían ser elegibles para el Programa; la asistencia de vivienda no será negada a solicitantes sólo en base a negativas de FEMA.

g. La Ley de Asistencia para Desastres y Ayuda de Emergencia Robert T. Stafford (Ley Stafford) prohíbe a cualquier persona, negocio u otra entidad recibir asistencia financiera de fondos de recuperación de desastres de CDBG respecto a cualquier parte de una pérdida que resulte de un desastre serio por la cual ya haya recibido asistencia financiera bajo cualquier otro programa o de un seguro o de cualquier otra fuente. El estado aplicará la interpretación más permisiva vigente proporcionada por el HUD al determinar la duplicación de beneficios.

## **7. TAMAÑO DE LA UNIDAD**

Los lineamientos del HUD proporcionan políticas de ocupación que consideran que dos personas por dormitorio es razonable. Las excepciones a este estándar se basan en los siguientes factores:

A. No más de dos personas están obligadas a ocupar un dormitorio.

B. Personas de diferentes generaciones (es decir, abuelos, padres, hijos), personas de sexos opuestos (con excepción de esposos/parejas), y adultos que no sean parientes no están obligados a compartir un dormitorio. Un adulto es una persona de 18 años de edad o mayor.

C. Las parejas que vivan como esposos (estén o no casados legalmente) deben compartir el mismo dormitorio para efectos de tamaño de asignación.

D. Un asistente que viva con la familia pero no sea miembro de ella no está obligado a compartir un dormitorio con otro miembro del hogar. Nota: La necesidad de un asistente que viva con la familia debe estar documentada. Se puede aprobar una excepción como se delinea en la sección de Excepciones en tamaño de asignación.

E. Los problemas médicos individuales (por ejemplo, enfermedades crónicas) a veces requieren dormitorios separados para miembros del hogar que de otro modo estarían obligados a compartir un dormitorio. La documentación que compruebe la necesidad de una unidad más grande y del subsidio correspondiente debe proporcionarse y verificarse como válida. Puede aprobarse una excepción como se delinea en la sección sobre Excepciones en tamaño de asignación.

F. En la mayoría de los casos, no se proporciona un dormitorio a un miembro de la familia que estará ausente la mayor parte del tiempo, como un miembro que está en las fuerzas armadas. Si las circunstancias individuales ameritan consideraciones especiales, puede aprobarse una excepción como se delinea en la sección de Excepciones en tamaño de asignación.

G. Al determinar el tamaño de asignación para la familia, incluir a todos los niños que se espera que residan en la unidad durante el siguiente año como miembros del hogar. Algunos ejemplos incluyen, pero no se limitan a, los siguientes:

a. Mujeres embarazadas: Los niños que se espera que nazcan de mujeres embarazadas se incluyen como miembros del hogar.

b. Adopción: Los niños que están en proceso de ser adoptados se incluyen como miembros del hogar.

c. Niños de acogida: Los niños de acogida que vivan en la unidad y las familias que estén certificadas para acogida y que estén esperando la asignación de niños son incluidos como miembros del hogar. Si se espera que haya niños en la unidad dentro de un período razonable de tiempo, deben ser considerados al determinar el tamaño de asignación.

d. Arreglos de custodia conjunta/compartida: En la mayoría de los casos los niños en arreglos de custodia conjunta/compartida deben ocupar la unidad al menos el 50% del tiempo. Sin embargo, si las circunstancias individuales ameritan una consideración especial, se puede aprobar una excepción como se delinea en la sección sobre Excepciones en tamaño de asignación. El arreglo de custodia puede ser verificado por el decreto de divorcio/documentos legales o por autocertificación.

e. Custodia de niños en proceso: Los niños cuya custodia está en proceso de ser obtenida por un miembro adulto del hogar pueden ser incluidos como miembros del hogar. Debe proporcionarse evidencia de que hay una expectativa razonable de que el niño será entregado al adulto (es decir, antes de tres meses) para que el niño sea incluido.

f. Niños ausentes del hogar de manera temporal:

i. Los niños temporalmente ausentes del hogar debido a su colocación en hogares de acogida pueden ser incluidos como miembros del hogar. Debe proporcionarse evidencia de que hay una expectativa razonable de que el niño regresará al hogar (es decir, antes de tres meses) para que el niño sea incluido.

ii. Niños que asistan a la escuela en un lugar lejano, pero que vivan con la familia durante las vacaciones, se incluyen como miembros del hogar.

H. Tamaños preferidos de unidad:

a. 1 dormitorio – ninguna casa construida con CDBG DR tendrá sólo un dormitorio.

b. 2 dormitorios

i. Adulto/pareja

ii. Adulto/pareja más 1 niño

iii. Adulto/pareja más 2 niños del mismo sexo

c. 3 dormitorios

- i. Adulto/pareja más 2 niños de distinto sexo.
  - ii. Adulto/pareja más 3 niños
  - iii. Adulto/pareja más 4 niños (2 hombres y 2 mujeres)
  - iv. Adulto/pareja con necesidades médicas más 1 niño
  - v. Adulto/pareja con necesidades médicas más 2 niños del mismo sexo.
- d. 4 dormitorios

- i. Adulto/pareja más 4 ó 5 niños (3 del mismo sexo)
- ii. Adulto/pareja con necesidades médicas más 2 niños de distinto sexo
- iii. Adulto/pareja con necesidades médicas más 3 niños

e. Excepciones en tamaño de asignación

- i. Excepciones de asignación pueden otorgarse con base en lo siguiente:

1. Enfermedad crónica – Un individuo con un problema de salud persistente que requiera al menos ayuda de tiempo parcial de manera regular.

2. Casos de custodia de niños pendiente – Incluye, pero no se limita a, niños en hogares de acogida que pueden regresar a casa, niños de acogida, adopciones pendientes, etc.

3. Situaciones de custodia – los niños ocupan la unidad físicamente menos del 50 por ciento del tiempo, según documenta un decreto de divorcio y/o la autocertificación.

4. Las excepciones solicitadas para dormitorios separados para niños del mismo sexo serán revisadas de manera individual.

5. Las excepciones por otras circunstancias individuales pueden ser concedidas con la aprobación previa de la GLO.

- li. La familia debe solicitar una excepción por escrito y explicar la necesidad y justificación.

- iii. Las excepciones deben ser aprobadas por DETCOG.

**8. LÍMITES EN ASISTENCIA PARA VIVIENDA** (explicados en más detalle en los lineamientos para comprador de vivienda/propietario de vivienda)

	Asistencia no-HOP a comprador de vivienda	Asistencia HOP a comprador de vivienda	Asistencia a propietario	Asistencia a propietario
			Reconstrucción/Construcción nueva	Rehabilitación
a. Unidad base		Oferta	Oferta	\$ 65,000
b. Terreno vacante		\$35,000		
c. Elevación no costera			\$35,000	\$35,000
d. Elevación costera				
e. Pozo de agua			\$30,000	\$30,000
f. Sistema séptico			\$25,000	\$25,000
g. Accesibilidad		\$20,000	\$20,000	\$20,000
h. Abatimiento		\$20,000	\$20,000	\$20,000
i. Servicios		Reales o \$15,000	Reales o \$15,000	Reales o \$15,000
<b>TOTALES</b>	\$ 0			

**9. PLAN AFIRMATIVO DE MERCADOTECNIA** – DETCOG está comprometido a promover de manera afirmativa la vivienda justa por medio de políticas establecidas de mercadotecnia afirmativa. Los esfuerzos de mercadotecnia afirmativa para el financiamiento de desastres incluirán:

A. Un plan de mercadotecnia afirmativa, basado en las Regulaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de Estados Unidos, presentado a la GLO para su aprobación. El plan delinea las políticas y procedimientos para las actividades de vivienda. Los procedimientos se establecen para ofrecer afirmativamente unidades financiadas por medio del programa. Los procedimientos cubren la divulgación de información, asistencia técnica a solicitantes, administración del proyecto, requisitos de reporte y revisión del proyecto.

B. El objetivo es asegurar que personas elegibles de todos los grupos raciales, étnicos, orígenes nacionales, religiones, tipos de familia, los discapacitados, “necesidades especiales”, grupos de género y para cada proyecto, las poblaciones con menos probabilidades de presentar solicitudes:

- Estén completamente informadas de las unidades vacantes disponibles para venta y/o renta.
- Sean motivados a solicitar la compra, rehabilitación y/o renta.



- Reciban la oportunidad de comprar y/o rentar la unidad que elijan.
- Reciban la oportunidad de rehabilitar su residencia primaria que haya sido dañada por el huracán Ike y/o sus repercusiones.

C. Los participantes en el programa serán informados de las oportunidades disponibles y de los requisitos por medio de consejeros, materiales impresos y electrónicos, publicaciones, talleres/seminarios de contacto directo, y por medio de volantes/carteles en instalaciones públicas. Se pondrá especial énfasis en un acercamiento exitoso a áreas de ingresos bajos y moderados y a las comunidades con concentración de minorías que hayan sido afectadas por el desastre.

D. Además de la mercadotecnia por medio de medios ampliamente disponibles, se harán esfuerzos para promover afirmativamente el programa de recuperación de desastres CDBG de las siguientes maneras:

- Anunciarlo en los medios locales, incluyendo periódicos y medios electrónicos, que proporcionen un acceso único a personas que sean consideradas miembros de una clase protegida por la Ley de Vivienda Justa.
- Incluir volantes en facturas de servicios y notificaciones de impuestos anunciando el Programa.
- Acercarse a organizaciones públicas o sin fines de lucro y organizar/asistir a reuniones comunitarias.
- Otras formas de acercamiento adaptadas para alcanzar a la población elegible, incluyendo acercamientos casa por casa si es necesario.

E. Las solicitudes y formularios se ofrecerán en inglés y en español. Además, se hará todo lo posible por ayudar a tales solicitantes en el proceso de solicitud.

F. Además, se tomarán medidas para poner el Programa al alcance de personas que sean consideradas miembros de una clase protegida por la Ley de Vivienda Justa organizando juntas informativas en edificios que cumplan con la Ley de Americanos con Discapacidades (por sus siglas en inglés "ADA"), ofreciendo asistencia en lenguaje de señas cuando se solicite, y ofreciendo asistencia especial a quienes tengan discapacidades visuales cuando la soliciten.

G. Se conservará la documentación de todas las medidas de promoción usadas, incluyendo copias de todos los anuncios y avisos, y se pondrá a disposición del público que la solicite.

H. DETCOG usará el logotipo de Vivienda Justa en la publicidad del Programa, colocará carteles e información relacionados con Vivienda Justa y, en general, informará al público de sus derechos de acuerdo a la ley de Vivienda Justa.

I. Los programas de renta multifamiliar deben desarrollar un plan de mercadotecnia afirmativa para cada desarrollo que reciba financiamiento de recuperación de desastres

CDBG. El plan, de acuerdo con las regulaciones federales, delineará las estrategias para informar al público sobre las oportunidades de vivienda, requisitos/prácticas que el propietario debe respetar al ejecutar el plan de mercadotecnia afirmativa, procedimientos que se seguirán al ofrecer solicitudes, y una descripción de los registros que se conservarán y que estarán disponibles para su revisión. El plan debe incluir notificar a las autoridades de vivienda pública en la región para informar a los hogares en DHAP que hay viviendas permanentes disponibles.

J. Será necesario evaluar las actividades de acercamiento y las solicitudes recibidas para determinar si el acercamiento es exitoso y si las solicitudes que se reciben reflejan apropiadamente la diversidad socioeconómica y demográfica identificada en la evaluación de necesidades. La evaluación debe ser un proceso continuo e iniciarse a más tardar un mes después de que el programa empiece a aceptar solicitudes. La GLO puede revisar estos reportes antes de que DETCOG empiece a calificar solicitantes, y periódicamente a partir de entonces.

K. La disponibilidad de fondos del programa deberá anunciarse por lo menos por los siguientes canales:

a. Periódicos locales, incluyendo pero no limitados a los siguientes:

- A. La Lengua
- B. Lufkin Daily News
- C. Nacogdoches Sentinel
- D. Periódicos semanales locales

b. Medios electrónicos locales, incluyendo pero no limitados a los siguientes:

- A. Estación de radio en español KSML
- B. Medios de difusión en inglés

c. Organizaciones públicas o sin fines de lucro, reuniones comunitarias, incluyendo pero no limitadas a las siguientes:

- A. Organizaciones de derechos civiles
- B. Autoridades de vivienda
- C. Agencias de salud y servicios humanos
- D. Organizaciones de acción comunitaria
- E. Organizaciones de adultos mayores
- F. Naciones nativas americanas
- G. Organizaciones de desarrollo comunitario

d. Otros grupos públicos, incluyendo pero no limitados a:

- A. Agencias de salud mental
- B. Funcionarios electos
- C. Cámaras de comercio

e. Otros acercamientos pueden incluir el uso de volantes en facturas de servicios, boletines de iglesias, y acercamiento casa por casa.

f. Será necesario evaluar las actividades de acercamiento y las solicitudes unifamiliares recibidas para determinar si las solicitudes unifamiliares se reciben de una población diversa y

los rangos de ingresos para asegurar que los hogares con ingresos bajos/moderados sean asistidos en proporción al porcentaje de las poblaciones generales.

L. Las solicitudes y formularios se ofrecerán en inglés y en otros idiomas predominantes en la región. Además, se hará todo lo posible por ayudar a los solicitantes en el proceso de solicitud.

## 10. REQUISITOS DE REPORTE

A. El cumplimiento se mantendrá de acuerdo con los requisitos de reportes del Programa de recuperación de desastres CDBG de la GLO. Esto incluye toda la información y reportes que se requieren en el contrato de la GLO con DETCOG y los datos demográficos y otra información sobre los solicitantes y receptores procesada por DETCOG como lo requiere el acuerdo de conciliación.

a. La GLO establecerá procedimientos para que DETCOG reporte periódicamente sus objetivos y cumplimiento con la Sección 3 como lo requiere 24 CFR Parte 135 y la política de Sección 3 de la GLO, y como se describe en el plan de Sección 3 de DETCOG aprobado por la GLO.

b. GLO establecerá procedimientos para que DETCOG recabe y reporte datos relevantes al cumplimiento con la promoción afirmativa de la vivienda justa y los derechos civiles, como lo requiere el acuerdo de conciliación. Los requisitos de los reportes incluirán, pero no estarán limitados a, los siguientes:

i. Para cada actividad del programa que requiera una solicitud directa por parte de un individuo o entidad no institucional:

Ingresos del hogar del solicitante

Ingresos del hogar como porcentaje de los ingresos familiares medios del área, definidos por el HUD

La raza y composición étnica del jefe del hogar

El estatus familiar del hogar

La presencia o ausencia de un miembro del hogar con discapacidad.

ii. Para cada actividad que proporcione vivienda o asistencia para vivienda que no esté directamente ligada a un beneficiario específico:

El costo de la unidad de vivienda al solicitante y al ocupante

Los ingresos máximos de hogar que califica como porcentaje de los ingresos familiares medios del área, definidos por el HUD.

Restricciones referentes a la edad o estatus familiar de los ocupantes

La presencia o ausencia de diseños o servicios que hagan a la unidad de vivienda accesible a un individuo con una discapacidad y el número de unidades totalmente accesibles.

## **11. CONSERVACIÓN DE REGISTROS**

Todos los registros oficiales de programas y actividades individuales son conservados por un período de 5 (cinco) años a partir de final del periodo de accesibilidad para cada actividad de vivienda.

## **12 REQUERIMIENTOS DE ADQUISICIONES**

A. Adquisiciones es el proceso de adquisición de bienes y servicios para ser usados internamente para realizar el Programa. El proceso de adquisiciones incluye la decisión de comprar, además del proceso para completar la compra. El gobierno federal ha establecido un conjunto de reglas de adquisiciones en 24 CFR Partes 84 y 85 que aplican a los proyectos con financiamiento CDBG. Estas reglas sirven para asegurar que los fondos federales se gasten de manera justa y fomentan la competencia abierta para ofrecer el mejor nivel de servicio y precio. Además, el estado de Texas ha promulgado un conjunto de regulaciones que también aplican a contratos CDBG por medio de los Estándares Uniformes de Gestión de Subvenciones, el Código de Gobierno de Texas y el Código de Gobierno Local. Si ocurre un conflicto entre regulaciones de adquisiciones federales y estatales, generalmente se considera más seguro aplicar la regulación más estricta. Las políticas de adquisiciones de DETCOG serán seguidas en lo que respecta a requisitos de fianzas para contratistas.

B. DETCOG está obligado a presentar un plan para cumplimiento con los requisitos de la Sección 3 (24 CFR Parte 135) para la aprobación de GLO antes de iniciar la construcción en cualquier actividad de contratos.

## **13. RESTRICCIONES DE SITIO Y DESARROLLO**

A. Las viviendas que sean construidas o rehabilitadas con fondos de CDBG deben cumplir con todos los códigos locales aplicables, estándares de rehabilitación, ordenanzas y ordenanzas de uso de suelo en el momento de terminar el proyecto. El Código Residencial Internacional (por sus siglas en inglés "IRC") (con disposiciones para tormentas de viento) y el Código de Construcción Internacional (por sus siglas en inglés "IBC") deben usarse como se requiere donde sea apropiado. Todos los proyectos de rehabilitación deben cumplir con Estándares de Calidad de Vivienda (por sus siglas en inglés "HQS") y con todos los códigos y ordenanzas locales aplicables. Para evitar inspecciones duplicadas, cuando se utilizan fondos de la Administración Federal de Vivienda (por sus siglas en inglés "FHA") en una propiedad con asistencia de CDBG, DETCOG puede confiar en una inspección de Estándares Mínimos de Propiedad (por sus siglas en inglés "MPS") realizada por una persona calificada. Las viviendas nuevas deben cumplir con la edición vigente del Código de Energía Modelo publicado por el Consejo de Funcionarios Americanos de Construcción.

B. Todas las demás viviendas con asistencia de CDBG (por ejemplo, adquisiciones) deben cumplir con todos los estándares de calidad de vivienda y requerimientos de códigos estatales y locales que sean aplicables, y si no existen tales estándares o requerimientos de códigos, la vivienda debe cumplir con los estándares de calidad de vivienda en 24 CFR §982.401. Todos los desarrollos de rehabilitación multifamiliar están sujetos a una inspección de Estándares de Condiciones Físicas Uniformes. Todas las deficiencias identificadas en esa inspección deben corregirse antes de que se libere el pago final.

C. Los desarrollos de vivienda deben cumplir con los requerimientos de accesibilidad en 24 CFR Parte 8, que implementa la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 (29 U.S.C. §794). Los desarrollos de vivienda multifamiliar deben cumplir con los requisitos de diseño y construcción del Código

Administrativo de Texas, Título 10, Capítulo 60, Subcapítulo (B) 10 TAC §§60.201-211). Las viviendas multifamiliares cubiertas, como se definen en 24 CFR §100.201, además de instalaciones de usos comunes en desarrollos con viviendas cubiertas deben cumplir los requisitos de diseño y construcción de 24 CFR §100.205, que implementan la Ley de Vivienda Justa (42 U.S.C. §3601-3619) y los requisitos de diseño y construcción del Manual de Diseño de la Ley de Vivienda Justa. Adicionalmente, en los desarrollos que involucren construcciones nuevas (excluyendo la construcción de edificios no residenciales) donde algunas unidades son de dos pisos y normalmente están exentas de los requisitos de accesibilidad de Vivienda Justa, un mínimo de 20% de cada tipo de unidad (es decir, de una recámara, dos recámaras, tres recámaras) debe proporcionar accesibilidad a un nivel de entrada y todas las instalaciones de uso común en cumplimiento con los requisitos de diseño y construcción del manual de diseño de la Ley de Vivienda Justa, e incluir un mínimo de una recámara y un baño o tocador en el nivel de entrada. Se requerirá una certificación de cumplimiento después de que se termine el desarrollo por parte de un inspector, arquitecto o especialista en accesibilidad. Los desarrollos diseñados como estructuras unifamiliares también deben satisfacer los requisitos de §2306.514 del Código de Gobierno de Texas.

D. Todas las solicitudes deberán cumplir los Estándares de Calidad de Vivienda de la sección 8, detallados en 24 CFR §982.401, Estándares Mínimos de Construcción de Texas, además de los Estándares de Accesibilidad de Vivienda Justa y la sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973. Los desarrollos también deben cumplir con todos los códigos o estándares locales de construcción que puedan aplicar.

## **14. CONFLICTO DE INTERÉS**

A. Las reglas de conflicto de interés contenidas en el contrato entre DETCOG y la GLO prohíben a los funcionarios electos locales, empleados de DETCOG y consultores que ejerzan funciones con respecto a actividades de recuperación de desastres de CDBG o que estén en posición de participar en un proceso de toma de decisiones o de obtener información privilegiada respecto a tales actividades, recibir cualquier beneficio de la actividad, ya sea para

ellos mismos o para aquellos con quienes tengan lazos familiares o de negocios, durante el desempeño de sus funciones y por un año adicional.

B. Para los propósitos de esta sección, se define “familia” para incluir a los padres (incluyendo los suegros), abuelos, hermanos y hermanas (incluyendo cuñados y cuñadas), cónyuge/compañero doméstico e hijos de un funcionario cubierto por las reglas de conflicto de interés de CDBG en 24 CFR Sec. 570.489(h).

C. El estado puede considerar otorgar una excepción a la disposición de conflicto de interés si se determina por la GLO que DETCOG ha resuelto adecuada y públicamente todas las inquietudes generadas por el conflicto de interés y que una excepción serviría para promover los propósitos del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 y la administración efectiva y eficiente del programa. No se dará trámite a un conflicto de interés hasta que se otorgue una solicitud para una excepción.

## **15. PROCESO DE QUEJAS/APELACIONES**

A. Las quejas de los ciudadanos serán manejadas como sea requerido bajo las siguientes regulaciones:

a. 24 CFR 91.11(h) Plan de participación ciudadana que establece, “El plan de participación ciudadana describirá los procedimientos apropiados y practicables del estado para manejar las quejas de ciudadanos relacionadas con el plan consolidado, reformas y reporte de desempeño. Como mínimo, el plan de participación ciudadana deberá requerir que el estado proporcione una respuesta pronta y sustantiva por escrito a cada queja ciudadana presentada por escrito, dentro de un período establecido de tiempo (antes de 15 días hábiles, cuando sea practicable, si el estado es un receptor de CDBG)”. DETCOG observará las mismas regulaciones.

b. 24 CFR 570.486(a)(7) Requerimientos de gobiernos locales, que establece, “Proporcionar a los ciudadanos la dirección, número telefónico y horarios para presentar quejas y reclamaciones, y proporcionar respuestas prontas por escrito a las quejas y reclamaciones por escrito, antes de 15 días hábiles, cuando sea practicable”. DETCOG observa los mismos requerimientos de gobiernos locales establecidos.

c. 10 TAC Sec.1.17(a) Resolución alternativa de disputas que establece, “De acuerdo con §2306.082, Código de Gobierno de Texas, es política de TDHCA promover el uso apropiado de procedimientos de Resolución alternativa de disputas (por sus siglas en inglés “ADR”) para ayudar a la resolución justa y expedita de disputas internas y externas que involucren a TDHCA y el uso de procedimientos de creación de reglas mediante negociación para la adopción de reglas del departamento, de modo consistente con la Ley de Resolución de Disputas Gubernamentales y la Ley de Creación de Reglas mediante Negociación (Capítulos 2009 y 2008 respectivamente, Código de Gobierno de Texas). Los procedimientos ADR de TDHCA deben conformarse, hasta donde sea posible, a los lineamientos modelo emitidos por la Oficina Estatal de Audiencias Administrativas para el uso de ADR en agencias estatales (§2306.082(b), Código

de Gobierno de Texas)”. DETCOG adopta procedimientos alternativos de resolución de disputas que se alinean con 10 TAC Sec.1.17(a).

B. La resolución de quejas debe manejarse con sensibilidad y justicia. La documentación completa y precisa del programa y de sus acuerdos contractuales, la cuidadosa implementación de políticas y procedimientos, y métodos de comunicación claros y respetuosos ayudarán a evitar y resolver quejas. La incorporación de procedimientos de escalada dentro del proceso de quejas apoyará la resolución en la etapa más temprana posible.

C. Información sobre el derecho a presentar una queja y cómo hacerlo deberá estar impresa en todas las solicitudes y lineamientos del programa y en el sitio web de DETCOG en inglés y español, según sea apropiado y razonable.

#### D. Tipos de quejas

a. Política: Hay dos tipos de quejas; formal e informal.

i. Informal: Las quejas informales pueden ser verbales y pueden provenir de cualquier parte involucrada en el proceso de solicitud, incluyendo al propietario de vivienda o contratista constructor. No se requiere un procedimiento escrito para manejar estas quejas.

ii. Formal: Las quejas formales son quejas por escrito, incluyendo declaraciones enviadas por fax y correo electrónico. Se requiere un procedimiento escrito para manejar las quejas formales.

b. Documentación requerida: Se requiere documentación que apoye la queja formal.

c. Procedimientos de verificación: DETCOG responderá por escrito las quejas formales haciendo referencia a la política vigente que se relaciona con la queja presentada.

#### E. Quejas informales

a. Política:

i. Las quejas informales pueden ser verbales y pueden provenir de cualquier parte involucrada en el proceso, incluyendo al propietario de vivienda o contratista constructor.

ii. No se requiere un procedimiento escrito para manejar estas quejas.

b. Documentación requerida: Las quejas informales son solamente verbales. No se requiere documentación para una queja informal. DETCOG responderá verbalmente las quejas informales especificando la política vigente que se relaciona con la queja presentada.

c. Procedimiento:

i. Una persona que llame a DETCOG para presentar una queja informal recibirá orientación sobre cómo presentar una queja formal si su queja no puede ser resuelta de inmediato.

ii. Los procedimientos de DETCOG incluirán un proceso de escalada de la queja para asegurar que las quejas son manejadas en la etapa más temprana del proceso.

iii. Las partes interesadas en los programas de la GLO son orientadas por materiales escritos del programa, por el programa y por el sitio web y la información proporcionada por el personal de DETCOG. Independientemente de esta orientación, algunos individuos preferirán hacer preguntas directamente a la GLO.

iv. A continuación se describen los procedimientos en caso de que se presente una pregunta directamente a la GLO.

d. Acción para el personal de DETCOG:

i. Obtener todos los datos pertinentes del solicitante, incluyendo nombre, dirección, número de contacto e identificación de solicitud.

ii. Capturar los datos de la pregunta o queja para incluir los nombres del personal del programa previamente contactado.

iii. Contactar al director del Programa de DETCOG y proporcionar los detalles de la pregunta. Enviar copias u originales de cualquier documento o correspondencia recibida. Incluya cómo se respondieron las preguntas, qué información se proporcionó y qué acción le gustaría que realizara el director del Programa, si es que hay alguna.

F. Quejas formales

a. Política:

i. Las quejas formales son reclamaciones por escrito. Estas quejas pueden llegar a DETCOG o GLO en forma de fax, correo electrónico o carta y se manejan a través de un conjunto documentado de procedimientos que cumple con las regulaciones federales y los requisitos de la GLO. El Sistema de rastreo de quejas se usará para guardar, rastrear y documentar la resolución de la queja.

ii. El proceso de queja formal sigue el proceso delineado por la GLO para manejar quejas.

iii. Si la queja formal es presentada a la GLO, la GLO, a su discreción, enviará la queja a DETCOG.

iv. DETCOG documentará, procesará y archivará todas las quejas recibidas de la GLO siguiendo la política y procedimientos especificados.

v. Las quejas con datos insuficientes o presentadas por un tercero que no tenga personalidad legal en la solicitud acerca de la cual se presentó la queja no tienen que se aceptadas.

b. Documentación requerida

i. La documentación para la política y procedimientos de quejas incluye los siguientes elementos:

1. Definición de los tipos de disputa o queja que serán manejados.
2. Identificación y descripción de la parte responsable de manejar la queja y la disposición.



3. Proceso de apelación disponible para los quejosos, incluyendo cómo se inicia una apelación, ante quién se presenta la apelación, límites de tiempo para presentar una apelación, y cualquier detalle relevante para el revisor o la(s) persona(s) que manejen la apelación; y
4. Cómo presentar una queja formal

c. Se conservará un expediente para cada queja. El expediente documentará cada paso del proceso de queja e incluirá lo siguiente:

- i. El nombre de la persona que presentó la queja;
- ii. La fecha en que se recibió la queja;
- iii. Una descripción de la queja;
- iv. El nombre de cada persona contactada en relación con la queja;
- v. Un resumen de los resultados de la revisión o investigación de la queja;
- y
- vi. Una explicación de la razón por la que se cerró el expediente, si el expediente fue cerrado.

d. Procedimiento:

i. Para que una queja sea procesada deberá ser recibida por escrito (puede ser por fax o correo electrónico) y debe incluir:

1. El nombre del quejoso, y
  2. Información de contacto del quejoso
  3. Las quejas pueden presentarse de los siguientes modos:
  4. Por correo a: DETCOG Disaster Recovery Director, 210 Premier Drive, Jasper, TX 75951
  5. Por fax a: DETCOG Disaster Recovery Director al 409-384-5390
  6. En línea: [dalvis@detcog.org](mailto:dalvis@detcog.org)
- 1 } ii. Al recibir una queja por escrito, el director del Programa seguirá los siguientes pasos:
- a. Revisar y/o investigar la queja;
  - b. Presentar sus hallazgos a un individuo designado por la GLO;

c. Proporcionar al quejoso una copia de las políticas y procedimientos de la GLO relacionados con la investigación y resolución, y a cada persona que es sujeto de la queja;

d. Notificar la resolución al quejoso antes de quince (15) días hábiles a partir de la recepción de la queja.

iii. A continuación se describe el procedimiento en caso de que se reciba una queja formal:

1. Capturar toda la información pertinente en el Sistema de rastreo de quejas. Capturar la información en la categoría “Rastreo de quejas”. Esto generará un número de ticket/control. Habrá un archivo o ticket separado para cada queja. La captura debe contener la siguiente información:

a. El nombre de la persona que presenta la queja

b. La fecha en que se recibió la queja

c. Una descripción de la queja

2. Cargar una copia electrónica de la queja en el Sistema de rastreo de quejas.

3. Se enviará una notificación por correo electrónico al gerente de operaciones desde el Sistema de rastreo de quejas. El estatus del ticket se actualizará a “Asignado”.

4. Determinar si la queja está completa, es relevante y tiene validez legal.

5. La queja será revisada en detalle e investigada hasta su resolución. Los hallazgos serán enviados a un individuo designado por la GLO.

6. Las actualizaciones de avance de la revisión/investigación se capturarán en el Sistema de rastreo de quejas con su número específico de ticket.

7. Se enviará una notificación al quejoso antes de que pasen quince (15) días hábiles desde que se recibió la queja.

8. Una vez que se determine la resolución y se envíe el aviso al quejoso, el estatus del ticket se actualizará a “Cerrado”.

iv. Los ciudadanos recibirán la dirección, números telefónicos y horarios para presentar quejas o reclamaciones.

v. El Sistema de rastreo de quejas organizará las quejas por categoría, rastreará el proceso de resolución y reportará el estatus de la queja.

vi. Se implementa la acción correctiva, cuando sea necesaria.

### ***Procedimientos de apelación***

El proceso de apelaciones de DETCOG sólo aplica a los solicitantes que apelen que se haya negado su elegibilidad y/o la cantidad adjudicada, no a las quejas generales. Las quejas generales deben seguir el proceso de resolución de disputas descrito en ***Procedimientos de resolución de disputas*** y pueden ser remitidos a DETCOG o directamente a la GLO. ***Los solicitantes que apelen su determinación de elegibilidad o cantidad adjudicada primero deben apelar esas decisiones ante DETCOG.***

En todas las determinaciones de elegibilidad en las que se niegue asistencia a un hogar, el COG debe enviar una carta al hogar individual explicando el motivo de la negativa. Tal correspondencia debe explicar claramente la política interna de apelaciones del COG, tanto para inelegibilidad como para cantidad adjudicada.

#### Procedimientos de apelaciones y requisitos mínimos

La política de apelaciones de DETCOG permitirá que cualquier entidad a la que DETCOG le niegue financiamiento de CDBG tenga una oportunidad de apelar al director ejecutivo del Consejo de Gobiernos del Este Profundo de Texas (DETCOG). Las apelaciones a DETCOG no deben involucrar a la GLO en el primer nivel de apelación.

En caso de que el director ejecutivo de DETCOG niegue una apelación, DETCOG enviará una carta al apelante especificando las razones de la negativa, y especificando la política de apelaciones del departamento y las fechas límite relacionadas. NOTA: Un hogar no puede apelar a la GLO sin haber recibido antes una negativa de DETCOG.

#### Apelaciones a nivel de GLO

Con base en 10 TAC §1.7, que especifica la política de apelaciones del departamento, si un hogar desea apelar la decisión de DETCOG, puede hacerlo ante el comisionado de la GLO. Usando la siguiente metodología, que debe ser incluida en todas las políticas de apelaciones del COG:

§1.7(c): Apelación de una decisión ante el comisionado.

Una parte apelante debe presentar una apelación por escrito ante el comisionado de la GLO a más tardar siete días después de recibir notificación. Para propósitos de esta sección, una publicación en el sitio web del departamento se considera una notificación adecuada cuando se identifique en el proceso de apelación como un mecanismo de notificación pública. La apelación por escrito debe incluir información específica relacionada con la disposición de la solicitud, o una solicitud por escrito de cambios al contrato, compromiso, acuerdo de crédito y/o acuerdo de restricción de uso de suelo. La parte apelante debe identificar específicamente la causa de la apelación con base en la disposición del documento referenciado. Al recibir una apelación, el personal debe preparar un expediente de la apelación para el comisionado. El comisionado deberá responder por escrito a la apelación a más tardar catorce días después de la fecha de recepción de la apelación. El comisionado puede realizar una de las siguientes acciones.

1) Coincidir con la apelación y hacer los ajustes apropiados a la decisión del personal;

o

2) Disentir de la apelación y explicar al apelante el motivo por el que se rechaza la apelación.

## **16. CAMBIOS, EXCEPCIONES Y/O CONFLICTOS**

A. DETCOG tiene el derecho de cambiar, modificar, hacer excepciones o revocar en su totalidad o en parte estos lineamientos, con la aprobación previa por escrito de la GLO.

B. Las excepciones a los requisitos en estos lineamientos sólo pueden ser aprobados por la publicación por parte de la GLO de la solicitud de excepción en el sitio web del departamento para un período de comentarios públicos de al menos diez (10) días. La solicitud de excepción debe demostrar por qué los lineamientos de vivienda no son practicables para DETCOG.

C. En caso de que estos lineamientos entren en conflicto con leyes locales, estatales o federales, los requisitos más estrictos tendrán prioridad, siempre y cuando el requisito no viole las leyes locales, estatales o federales.

## **PARTE B – PROGRAMA DE OPORTUNIDADES PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDA INTRODUCCIÓN**

A. El Programa de Oportunidades para Propietarios de Vivienda (HOP, por sus siglas en inglés) es un programa de recuperación de desastres para vivienda que incluye opciones incluso de la “compra” de un hogar que ha sido “destruido” por los huracanes y la posterior reubicación de los propietarios a un sitio que esté en un vecindario más seguro y con más oportunidades. Destruído, para propósitos del HOP, significa que el hogar no puede ser rehabilitado de manera práctica por debajo del límite de rehabilitación hasta en punto en que la casa entera cumpla, por lo menos, con los Estándares de Calidad de Vivienda (por sus siglas en inglés “HQS”). Los hogares para los que la rehabilitación sea suficiente no calificarán para reubicación bajo los términos del HOP. Los hogares en que la vivienda ha sido destruida pueden decidir rechazar la reubicación y reconstruir la propiedad original dañada por las tormentas para permanecer en el lugar. Las opciones del HOP incluyen: reconstrucción o reemplazo de la vivienda existente; la compra de un terreno vacante en el cual construir una nueva vivienda o colocar una casa prefabricada; o la compra de una vivienda. Cualquier opción que se elija (con la ayuda de un profesional de bienes raíces) está sujeta a las limitaciones de financiamiento del programa.

B. DETCOG (por medio de la GLO) ofrece asesoría a solicitantes que califiquen por su nivel de ingresos y que vivan en áreas designadas como de “alto riesgo” por FEMA o áreas de alta concentración de minorías y/o pobreza (de acuerdo con la GLO) y extiende la oportunidad de participar en el HOP. La asesoría obligatoria incluirá información sobre los derechos del

solicitante de acuerdo a la Ley de Vivienda Justa y sobre las diversas opciones de programas de recuperación de desastres para vivienda; además, se concentrará en proporcionar a los solicitantes la información y asistencia necesarias para facilitar su decisión respecto a reconstruir en el mismo sitio o reubicarse.

C. Los asesores de reubicación y profesionales autorizados de bienes raíces explicarán las opciones de vivienda y las elecciones disponibles para los solicitantes. Es una vía voluntaria, para el solicitante, que no debe ser confundida con una compra tradicional estilo indemnización que involucre sólo la adquisición de la propiedad dañada. La reubicación de solicitantes que califiquen para el HOP deberá mantenerse dentro de los límites jurisdiccionales del Consejo de Gobiernos (por sus siglas en inglés “COG”) al que pertenezca la residencia original dañada por las tormentas.

D. La GLO proporcionará a DETCOG asistencia técnica y orientación respecto al proceso del HOP, calificaciones de los asesores y formularios de reporte.

## **I. OFRECIMIENTO DE ASESORÍA**

A. Conforme las solicitudes sean aceptadas y revisadas para determinar la elegibilidad para participación en el Programa, cada solicitante recibirá asesoría y se evaluarán junto con el solicitante las diversas opciones de programas de recuperación de desastres para vivienda.

B. Cualquier solicitante de ingresos bajos o medios deberá tener la opción de recibir asesoría sobre las opciones de programas de vivienda.

C. Los solicitantes que se consideren elegibles para participar en el HOP recibirán asesoría y servicios profesionales de bienes raíces para ofrecer orientación sobre sus opciones de vivienda, a menos que el solicitante los rechace específicamente por escrito. Los servicios profesionales de bienes raíces incluirán, pero no estarán limitados a, servicios tales como orientación sobre propiedades y vecindarios en áreas de mayores oportunidades y/o áreas fuera de concentraciones altas de minorías y pobreza, y la oportunidad de visitarlas.

D. Cada asesor recibirá capacitación por parte de GLO respecto a los programas de vivienda ofrecidos por DETCOG, recibirá capacitación adicional sobre vivienda justa, y cumplirá con los requisitos para licenciarse como asesor hipotecario de acuerdo a las leyes federales y estatales.

E. Una vez que se asigne un asesor a un solicitante, el asesor deberá contactar al solicitante antes de que pasen 10 días de acuerdo a los lineamientos de la GLO. El asesor deberá permanecer como el principal punto de contacto con ese solicitante (administrador del caso) durante todo el proceso de solicitud, hasta que

se concluya la propiedad. Si un asesor renuncia o es reasignado, al solicitante se le asignará un nuevo asesor que contactará al solicitante antes de que pasen 10 días de que se le asigne el expediente.

## II. OFERTA DE PROGRAMAS

A. Los asesores deben tener disponible información sobre los recursos para proporcionar asesoría informada y para ayudar en la toma de decisiones de los clientes. Estos materiales deben incluir, como mínimo, las evaluaciones de los distritos escolares para las comunidades elegibles dentro de la jurisdicción de DETCOG, las instalaciones y programas de salud disponibles en la comunidad para quienes necesiten asistencia, un mecanismo para discutir la transferencia de programas que actualmente utilice el solicitante, y los costos promedio de servicios e impuestos para las comunidades elegibles del programa.

B. DETCG ha desarrollado las calificaciones para cada programa que no discriminan contra una persona ni dirigen sus actividades a impulsar a los solicitantes a una elección u otra con base en beneficios inequitativos. Como parte del diseño del Programa, DETCOG debe revisar el programa y determinar qué costos adicionales serían incluidos en cada programa para hacer que cada elección sea relativamente equitativa en términos del costo general total.

a. Equidad relativa no significa que el costo total de reconstruir una vivienda más todos los demás gastos elegibles para reconstruir en el sitio: un nuevo pozo de agua, un nuevo sistema séptico, características de accesibilidad (rampa, elevador, etc.) y/o elevación de la vivienda necesariamente equivaldría a la cantidad total de fondos disponibles para un escenario de reubicación a través de la actividad de asistencia HOP a compradores de vivienda. La alternativa equitativa es sólo el costo de la vivienda a la que el beneficiario es reubicado (la asistencia para recuperación de desastres CDBG está limitada por las ofertas recibidas para la vivienda base estandarizada) más características de accesibilidad. La comparación es en la vivienda proporcionada, no en los fondos erogados.

C. Las reubicaciones a través de adquisición de terreno y construcción o de adquisición de una vivienda nueva/existente sólo serán permisibles si el terreno no requiere gastos de elevación de la vivienda. Los beneficiarios no pueden ser reubicados a áreas designadas por FEMA como de “alto riesgo” o a áreas de alta concentración de minorías o pobreza según las defina la GLO. Los participantes deben ser reubicados a áreas más seguras y de mayores oportunidades; sin embargo, puede haber áreas que requieran atención especial para propósitos de reubicación. Los terrenos que necesiten pozos u obras sépticas serán considerados de manera individual. Sin embargo, las mejoras para accesibilidad serán elegibles para todos los programas.

D. El programa tal y como ha sido diseñado debe reubicar a personas en concentraciones de clases protegidas o pobreza para sacarlas de esas condiciones, y no a otras áreas que tengan características similares.

### **III. USO DE PROFESIONALES EXTERNOS**

A. El programa HOP de asistencia a compradores de vivienda de DETCOG no incluirá el costo de los servicios profesionales proporcionados por la GLO. Ejemplos de estos son los agentes de bienes raíces que ofrezcan orientación, incluyendo la oportunidad de visitar vecindarios y propiedades, para asesorar a los solicitantes sobre terrenos o viviendas que están disponibles en áreas de mayor oportunidad de la comunidad con menor concentración de pobreza y/o minorías. Los profesionales deben recibir capacitación como lo ordena el estado para ser certificados como elegibles para participar en este programa.

B. Los problemas de responsabilidad civil pueden ser considerados por la GLO en su diseño de programa.

### **IV. DOCUMENTACIÓN DEL PROGRAMA**

A. El diseño de programas incluye la documentación requerida a lo largo del programa. La GLO desarrollará documentación estandarizada para que la utilice DETCOG para documentar que el programa fue ofrecido y que la decisión del solicitante de participar o no se realizó con consentimiento informado. La firma del solicitante documentando que se recibió asesoría debe ser obtenida.

B. Cualquier servicio profesional prestado debe crear un contrato con el solicitante notificando al solicitante de que representan al solicitante y no al programa.

C. En caso de que el solicitante se niegue a recibir asesoría y desee solamente reconstruir en el sitio, el solicitante deberá llenar un formulario a ese efecto y notarlo.

### **V. ADQUISICIÓN DE PROPIEDAD**

A. DETCOG debe recibir las escrituras de la propiedad original dañada por las tormentas. Las escrituras pueden ser transferidas a otra unidad o gobierno local diferente a DETCOG.

B. El costo de adquisición de la propiedad original destruida por las tormentas será el costo de una vivienda para reemplazarla con base en las especificaciones estandarizadas para la composición apropiada y tamaño de la vivienda, que será cotizada localmente.

C. Los impuestos de la propiedad deben estar al corriente para poder adquirirla. No pueden usarse directamente fondos de recuperación de desastres de CDBG para pagar impuestos atrasados. Los solicitantes deberán recibir la oportunidad de pagar sus impuestos atrasados.

D. Los gravámenes o hipotecas pendientes son responsabilidad del propietario de la vivienda y deben ser satisfechos antes de la entrega de las escrituras .

E. Deben obtenerse las escrituras de pleno dominio. Si las escrituras de pleno dominio no están disponibles en el momento de la adquisición, el solicitante podrá participar en el Programa de liberación de escrituras de la GLO (dependiendo de los fondos disponibles). El financiamiento adecuado para asistir al solicitante deberá reservarse durante hasta que los problemas con las escrituras se resuelvan o durante un año desde la fecha de la solicitud, lo que ocurra primero.

a. Los solicitantes elegibles que no puedan resolver los problemas con sus escrituras antes de que pase un año de la fecha de la solicitud podrían aún calificar para asistencia regular a compradores de vivienda (hasta \$40,000). También puede haber disponible asistencia para rehabilitar o reconstruir la vivienda original.

## **VI. UTILIZACIÓN DE LA PROPIEDAD**

A. El programa debe determinar cómo deberá usarse la propiedad adquirida por medio del programa de compras. La propiedad debe cumplir los requisitos del Programa CDBG en particular y las guías del HUD en general.

B. La propiedad existente que sea adquirida será demolida en 45 días; la demolición de la propiedad puede realizarse con fondos de recuperación de desastres de CDBG.

C. Hasta donde lo permita el HUD y donde el uso final de la propiedad será conocido y consistente con las regulaciones de CDBG y para propósitos de la reubicación del solicitante, se permitirá traspasar las escrituras de la propiedad a una organización sin fines de lucro.

## **VII. LINEAMIENTOS DE HOP**

Ver los Lineamientos del Programa de Oportunidades para Propietarios de Vivienda (por sus siglas en inglés "HOP") de DETCOG para más información sobre HOP.



**APÉNDICE A**  
**HURACANES IKE Y DOLLY RONDA 2**

**LINEAMIENTOS DEL PROGRAMA PARA PROPIETARIOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR**  
**INTRODUCCIÓN**

A. La Oficina General de Tierras de Texas (GLO) administra fondos del paquete de ayuda para desarrollo comunitario (por sus siglas en inglés “CDBG”) para el Programa de Recuperación de Desastres (el Programa) financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (por sus siglas en inglés “HUD”) de acuerdo a la Ley Pública 110-329. La GLO es la agencia principal responsable de los fondos para desastres adjudicados a actividades de vivienda. Las entidades locales, incluyendo ciudades, condados y consejos de gobiernos locales, administran estos fondos a nivel local para actividades de vivienda. El contrato para proporcionar reparaciones, reconstrucción y construcción nueva a propietarios de vivienda para 153 viviendas totaliza \$18,863,637.00 (dieciocho millones ochocientos sesenta y tres mil seiscientos treinta y siete dólares).

B. Se han desarrollado lineamientos de vivienda para servir como la base para programas de vivienda relacionados con la Ronda 2 del Programa. Se espera que este documento sirva como orientación para las actividades del Programa para Propietarios de Vivienda Unifamiliar financiadas en la Ronda 2. Estos lineamientos no reemplazan ni sustituyen a los lineamientos desarrollados para su uso en la Ronda 1. Además, estos lineamientos complementan los lineamientos generales, que ofrecen orientación para asuntos que afectan a todos los programas y cubren todas las áreas de administración no expresamente cubiertas en este documento. Estos elementos se incorporan en el Programa para Propietarios de Vivienda Unifamiliar.

C. El beneficio a ingresos bajos a moderados (LMI) es el principal Objetivo Nacional aprobado para el Programa de Recuperación de Desastres para Propietarios de Vivienda Unifamiliar bajo la Ronda 2. El uso de Barrios Marginales y Deterioro Urbano es elegible y, si lo solicita DETCOG, será evaluado durante la revisión de solicitudes. No se anticipa que se permita el uso de Necesidad Urgente con financiamiento para Ike y Dolly Ronda 2. Las actividades elegibles, que se definen en los lineamientos generales, son las siguientes: rehabilitación, reconstrucción, reemplazo o construcción nueva, y elevaciones y demoliciones relacionadas. DETCOG también puede proporcionar asistencia para medidas de mitigación individuales (actividades de eficiencia energética y mitigación de daños por tormentas). Todas las actividades deben ser consistentes con la obligación de DETCOG de asistir proporcionalmente a beneficiarios con base en la evaluación de necesidades.

**I. OBJETIVOS DEL PROGRAMA**

A. Texas recibió un fuerte impacto por los huracanes y aún está en proceso de recuperación tanto para sus comunidades como para sus residentes. El enfoque primario de este programa

es ofrecer ayuda a aquellas personas impactadas con especial consideración de promover afirmativamente la vivienda justa, como lo pide la Ley de Vivienda Justa.

B. Los siguientes objetivos son considerados con la implementación y administración de un exitoso Programa para Propietarios de Vivienda Unifamiliar de CDBG. La selección práctica de los solicitantes se discute en la Sección XI de los lineamientos.

a. El objetivo primario de este Programa es proporcionar vivienda decente, segura y sanitaria en las áreas impactadas por los huracanes por medio de actividades diseñadas para mitigar el daño causado por los huracanes Ike y Dolly, además de cualquier huracán futuro.

b. Un segundo objetivo es asegurar que las necesidades de vivienda de hogares con ingresos muy bajos, bajos y moderados sean apoyadas con viviendas en una proporción no menor a la de sus porcentajes relativos de las poblaciones en general que sufrieron daño a sus viviendas dentro de las comunidades beneficiadas.

c. Un tercer objetivo es priorizar el suministro de vivienda decente, segura y sanitaria para las poblaciones de ancianos y discapacitados con un énfasis en la elección y diseño de viviendas que reduzcan los costos de mantenimiento y seguro, además de ofrecer opciones de vida independiente.

## **II. DISEÑO DEL PROGRAMA**

A. DETCOG ha diseñado un programa utilizando las evaluaciones de daños proporcionadas por el HUD y, donde resultaba apropiado, datos locales y datos de la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (por sus siglas en inglés "FEMA") para determinar las áreas y poblaciones más impactadas por las tormentas. La GLO ayudará con el análisis y proporcionará datos.

B. Evaluación de necesidades. El diseño del programa de DETCOG debe estar basado en una evaluación de necesidades, trabajando con información del HUD y realizada por gobiernos locales, de acuerdo a los requerimientos detallados en los lineamientos generales. Esa evaluación sirve como base para el Programa para Propietarios de Vivienda Unifamiliar específico que ofrecerá DETCOG. Específicamente, la evaluación se usará para determinar las actividades que se ofrecerán para cubrir los tipos de necesidades de vivienda que experimenta la población afectada, las demografías que recibirán atención concentrada y las áreas objetivo que serán beneficiadas.

C. Mercadotecnia del programa. El diseño del programa debe incluir un programa efectivo de mercadotecnia para promover las solicitudes. Los requerimientos del programa de mercadotecnia se detallan en los lineamientos generales.

D. Prioridades para evaluación de solicitantes. Deben cubrirse los resultados basados en datos de la evaluación de necesidades. Los grupos demográficos de ingresos bajos a moderados deben ser desglosados como sigue:

- a. 0% - 30% AMFI (Ingreso familiar medio del área, por sus siglas en inglés)
- b. 31% - 50% AMFI
- c. 51% - 80% AMFI

E. Todos los solicitantes elegibles deben ser evaluados para priorizar los fondos dentro de los subgrupos económicos antes referenciados. Cada subgrupo debe ser financiado a los niveles indicados por la evaluación de necesidades y el análisis; sin embargo, los hogares con ingresos más bajos pueden ser financiados a un nivel superior al porcentaje de necesidades de su población. La intención es incorporar tanto las características de la familia como de la vivienda de los solicitantes para establecer un sistema que dé mayor prioridad a los hogares con menos capacidad de cubrir sus necesidades sin asistencia pública. Las siguientes características de los hogares indican una prioridad al asignar fondos dentro de los subgrupos económicos.

a. Discapacidad. Si uno o más miembros de un hogar tienen una discapacidad documentada que afecte el diseño de la unidad asistida, ese hogar puede recibir prioridad dentro de su subgrupo de ingresos.

b. Edad. Si uno o más miembros del hogar tienen menos de 18 años o más de 62 años, y tiene un AMFI más bajo.

c. Todos los demás.

F. Recepción de solicitudes y asesoría. Debe incorporarse un mecanismo dentro del diseño del programa para evitar cualquier filtro previo de los solicitantes antes de que se reciba una solicitud por escrito. Cualquiera que pregunte por el programa recibirá un paquete de solicitud para llenar; todas las preguntas serán reportadas en un formato que proporcionará la GLO.

G. Para maximizar la probabilidad de que el acuerdo de conciliación sea exitoso, los solicitantes unifamiliares entregarán su solicitud a un asesor para que les explique los diversos programas y actividades.

H. Los asesores o intérpretes capaces de comunicarse con el solicitante en su idioma primario serán asignados a los clientes según resulte apropiado. Los asesores estarán capacitados para comprender bien todas las actividades, pero específicamente el programa de adquisición que se encuentra en el acuerdo de conciliación que explicará a los solicitantes de ingresos medios y moderados las opciones para superar los obstáculos reconocidos a la vivienda justa. Tal programa ofrecerá lo siguiente a quienes hayan sido considerado por DETCOG como calificados para el HOP:

a. Ofrecer asesoría para la compra de propiedad existente, incluyendo pero no limitada a apoyo de un agente de bienes raíces, apoyo para mudanza y otros beneficios del programa para permitir a los solicitantes elegir esta opción sin una disminución de los beneficios.

- b. Ofrecer asesoría para la construcción de una vivienda nueva en un sitio alterno, incluyendo los costos de adquisición del terreno.
- c. Ofrecer asesoría para reconstruir en el sitio.

I. Los requisitos para el programa de adquisición se detallan en los lineamientos del programa para compradores de vivienda en la sección de Adquisición con rehabilitación/reconstrucción. Estos lineamientos no responden a requerimientos específicos de esta actividad.

J. Estandarización de viviendas. Para viviendas nuevas y reconstruidas (incluyendo unidades prefabricadas, o MHUs), las especificaciones de construcción (para viviendas de 2, 3 y 4 recámaras con rangos de área total) serán desarrolladas por la GLO. Cada vivienda debe ser construida de acuerdo con el Capítulo 2306.514 del Código de Gobierno de Texas. DETCOG puede contratar a un arquitecto para permitir variaciones arquitectónicas locales; sin embargo, el área básica (dentro de rangos), requerimientos de habitaciones, materiales de construcción y especificaciones generales deben respetar la estandarización para cualquier vivienda construida o reconstruida con fondos de recuperación de desastres de CDBG. Las opciones de elevación serán desarrolladas por DETCOG. Las especificaciones estandarizadas se licitarán después de manera local.

K. Lista de control para accesibilidad (los requerimientos son sólo para la planta baja, si hay varios pisos):

Al menos una puerta de entrada de 36 pulgadas (de preferencia la entrada principal) está en una ruta accesible con acceso a una rampa con barandales en cada lado o una entrada sin escalones.

Cada puerta interior es al menos una puerta estándar de 32 pulgadas, a menos que la puerta sólo sea de acceso a un armario de menos de 15 pies cuadrados (1.4 metros cuadrados).

Todas las perillas de puertas deben ser de tipo palanca.

Cada pasillo tiene un ancho de al menos 36 pulgadas y está nivelado, con rampas o cambios biselados en cada umbral.

Cada pared de baño está reforzada para la potencial instalación de agarraderas.

Cada panel eléctrico, interruptor o termostato esta a una altura no mayor de 48 pulgadas respecto al piso.

Cada enchufe eléctrico u otro receptáculo están al menos a 15 pulgadas del piso.

Si los códigos de construcción aplicables no señalan otra ubicación para las cajas de fusibles, cada caja de fusibles está ubicada a una altura no mayor a 48" respecto al piso interior del edificio.

Los asientos del inodoro estarán a una altura de entre 1'4 pulgadas y 1'7 pulgadas respecto al piso.

Diseñar un área de piso abierto de al menos 2'6 pulgadas de ancho por 4' con una puerta que abra hacia afuera en al menos un medio baño y de preferencia en un baño completo.

L. Tamaño de las unidades La orientación para la cantidad de gente que se espera en cada recámara se discute en los lineamientos generales del programa. Los rangos de área total (sin incluir cocheras adjuntas) son los siguientes:

Vivienda de 2 recámaras/1-2 baños: 1,000 – 1,330 pies cuadrados (93 – 120 metros cuadrados)

Vivienda de 3 recámaras/1-2 baños: 1,331 – 1,425 pies cuadrados (94 – 132 metros cuadrados)

Vivienda de 4 recámaras/2 baños: 1,426 – 1,500 pies cuadrados (133 – 139 metros cuadrados)

M. Límites en asistencia para vivienda. La asistencia a propietarios de vivienda está limitada por los límites en asistencia para vivienda en los lineamientos generales. La cantidad “cotizada” para una unidad base es la cantidad máxima de asistencia disponible para reconstruir una vivienda o construir una nueva. Se fijan cuando el conjunto estandarizado de especificaciones para vivienda nueva de los lineamientos es cotizado localmente. La intención de esta regla es distribuir equitativamente el financiamiento disponible para diferentes actividades y opciones. La asistencia a propietarios de vivienda permite costos adicionales por encima del valor de una unidad base, incluyendo elevación y abatimiento. Los costos adicionales se especifican y limitan en los lineamientos generales. La asistencia a compradores de vivienda HOP sólo está disponible para participantes en HOP.

N. La rehabilitación de viviendas existentes dañadas por huracanes está limitada a \$65,000. Gastos adicionales, como elevación, se permiten de acuerdo a los límites de asistencia para vivienda que se describen en los lineamientos generales. Si los costos estimados de rehabilitación exceden este límite se recomendará reconstrucción.

### **III. REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD PARA ASISTENCIA A PROPIETARIOS DE VIVIENDA**

A. Los siguientes son requerimientos límite, que deben ser cumplidos para que un solicitante sea elegible para asistencia. La elegibilidad no asegura la asistencia, ya que se requerirá una estrategia de priorización dentro de subgrupos económicos de ingresos bajos a moderados (consistente con los requerimientos de diseño del programa) y se prevé que habrá más solicitantes elegibles que los que puedan ser beneficiados con los fondos disponibles.

B. Elegibilidad por ingresos. Los límites de ingresos que se utilizarán para el Programa para propietarios de vivienda unifamiliar de CDBG son los límites de ingresos actuales establecidos cada año por el HUD para el programa de vivienda de la Sección 8. DETCOG siempre debe usar los límites de ingresos más recientes y será monitoreado para verificar su cumplimiento. Todos los beneficiarios del Programa para propietarios de vivienda unifamiliar deben cumplir con un objetivo nacional. El objetivo nacional de ingresos bajos a moderados (LMI) se define como proporcionar un beneficio a los hogares con ingresos de hasta el 80% del

ingreso medio en la localidad, calculado en los más recientes Límites de ingresos del HUD para Sección 8. Cualquier actividad realizada con fondos de CDBG que involucre la adquisición, rehabilitación o reconstrucción de propiedades para proporcionar vivienda se considera de beneficio a personas de ingresos bajos a moderados sólo hasta donde tal vivienda será, cuando se termine, ocupada por tales personas. Los límites de ingresos actuales para usar para este programa pueden encontrarse en el sitio web del HUD.

C. Prueba de propiedad. El solicitante debe ser un individuo dueño de la propiedad que será reparada, reconstruida o reemplazada debido a daños por huracanes. La propiedad puede documentarse de los siguientes modos:

a. Proporcionar una copia de una escritura válida que esté registrada ante el condado y que cite el nombre del solicitante. Para unidades prefabricadas, puede proporcionarse una Declaración de propiedad y ubicación (por sus siglas en inglés "SOL").

b. Reconociendo la necesidad de alternativas a la prueba de propiedad tradicional para personas impactadas por desastres naturales, la legislatura de Texas aprobó medidas que han sido codificadas en el Código de Gobierno de Texas sección 2306.188 y desglosadas en reglas en 10 Código Administrativo de Texas 54.3. Para propósitos de los programas de recuperación de desastres con fondos federales, esto significa que la propiedad puede ser probada de la siguiente manera:

i. Los solicitantes pueden probar su propiedad presentando documentación alternativa y llenando una declaración notariada que certifique que aplica una de las siguientes circunstancias:

1. No existe nadie más que tenga derecho a reclamar la propiedad;
2. Cualquiera que tenga derecho a reclamar la propiedad ha accedido a participar en el programa;
- o
3. Cualquiera que tenga derecho a reclamar la propiedad no pudo ser localizado (después de esfuerzos razonables para contactarlo).

ii. La documentación alternativa que puede presentarse en vez de una copia de las escrituras incluye (en orden de preferencia):

1. Comprobantes de impuestos;
2. Seguro de la casa;
3. Recibos de servicios; o
4. Otros documentos que sean considerados aceptables por DETCOG/GLO.

iii. La documentación debe mostrar que el solicitante era la persona responsable de hacer estos pagos en el momento del desastre. La declaración requerida, instrucciones para el formulario y volante informativo pueden encontrarse en la sección Formularios para asistencia a propietarios de vivienda en el sitio web de la GLO.

Las alternativas arriba mencionadas no son opcionales y deben ser incorporadas en el diseño del programa y aceptarse como prueba de propiedad para todos los programas de recuperación de desastres de CDBG en el estado de Texas.

D. Residencia principal. La unidad que será rehabilitada, reconstruida o reemplazada debe haber sido ocupada por el solicitante como la residencia principal del solicitante al 23 de julio de 2008 para el huracán Dolly y al 13 de septiembre de 2008 para el huracán Ike. La residencia principal de los solicitantes puede demostrarse por medio de las exenciones de impuestos para la casa. Si una exención para casa no existía en el momento del desastre, se puede utilizar una Declaración de residencia principal (el formulario será proporcionado por la GLO) como un método alternativo de verificación de la residencia principal. La declaración debe ser apoyada por documentación como verificación de activos (declaraciones de impuestos, verificación de crédito, etc.) o recibos de servicios específicos a la dirección de la propiedad y a nombre del solicitante que estuvieran vigentes en las fechas aplicables antes mencionadas. Las residencias vacacionales y propiedades de renta no son elegibles para asistencia del Programa para propietarios de vivienda unifamiliar.

E. Impuestos de propiedad. Los solicitantes deben presentar evidencia de que los impuestos de propiedad están al corriente, tener un plan de pagos aprobado o calificar para una exención de acuerdo a las leyes vigentes. El solicitante debe probar que los impuestos de propiedad han sido pagados o que se cumple con una de las siguientes alternativas:

a. el propietario de la propiedad calificó para y recibió un aplazamiento de impuestos como lo permite la sección 33.06 del Código de Impuestos de Propiedad de Texas.

b. el propietario de la propiedad calificó para y recibió una exención de impuestos de acuerdo a la sección 11.182 del Código de Impuestos de Propiedad de Texas; o

c. el solicitante acordó un plan de pagos con la autoridad impositiva aplicable.

F. El solicitante debe presentar documentación de apoyo que verifique el aplazamiento o la exención de impuestos. Cualquier solicitante que acuerde un plan de pagos debe proporcionar una copia firmada del plan de pagos de la entidad impositiva aplicable, junto con documentación que muestre que están al corriente en su plan de pagos. La declaración requerida y las instrucciones pueden encontrarse en la sección Formularios para asistencia a propietarios de vivienda en el sitio web de la GLO.

G. Seguro El Programa de recuperación de desastres de CDBG puede adquirir un seguro contra riesgos en nombre del propietario de vivienda que reciba la asistencia por un año a partir de la fecha de la asistencia. Los propietarios de vivienda que reciban asistencia deberán

tener un seguro contra riesgos. El incumplimiento con la obligación de tener un seguro contra riesgos podría afectar la asistencia futura contra desastres.

H. Si la unidad está ubicada en el plano de inundaciones de 100 años, se requiere un seguro contra inundaciones. El Programa de recuperación de desastres de CDBG puede adquirirse un seguro contra inundaciones en nombre del propietario de vivienda que reciba la asistencia por un año a partir de la fecha de la asistencia. Los propietarios de vivienda deberán tener un seguro contra inundaciones después del primer año. El incumplimiento con la obligación de tener un seguro contra inundaciones podría afectar la asistencia futura contra desastres.

I. Pensión alimenticia Todos los solicitantes y co-solicitantes deben estar al corriente en pagos de pensión alimenticia para menores. Si el solicitante o co-solicitante no está al corriente en la pensión alimenticia, ese miembro deberá acordar un plan de pagos. Cualquier solicitante que acuerde un plan de pagos deberá proporcionar una copia del plan de pagos firmada por todas las partes aplicables, junto con documentación que apoye que están al corriente en el plan de pagos. Los formularios requeridos y las instrucciones pueden encontrarse en la sección Formularios para asistencia a propietarios de vivienda en el sitio web de la GLO.

#### **IV. REQUERIMIENTOS DE ELEGIBILIDAD DE LA PROPIEDAD**

A. Los siguientes requerimientos límite son aplicables a la unidad para la que se solicita asistencia y deben ser cumplidos para que el solicitante pueda recibir asistencia. La evidencia del daño causado por huracanes se discute en los lineamientos generales del programa.

a. Características de la unidad. Sólo serán elegibles para programas para propietarios de vivienda unifamiliar las unidades unifamiliares habitadas por el propietario dentro de la jurisdicción de DETCOG.

b. Las Unidades Habitacionales Prefabricadas (por sus siglas en inglés “MHU”, o casas móviles) son elegibles para su rehabilitación a discreción de DETCOG. Sin embargo, la MHU a ser rehabilitada no debe tener más de 5 años en el momento de la asistencia y no podrán usarse más de \$10,000 en costos duros y suaves de construcción para rehabilitar una MHU. La MHU debe cumplir con los estándares de calidad de vivienda (por sus siglas en inglés “HQS”) al terminar el trabajo. Los costos de rehabilitación de una MHU que excedan los \$10,000 requerirán reconstrucción. La reconstrucción de MHUs consistirá de reemplazar la MHU con otra MHU o una casa de madera que sólo cumplirá con las necesidades actuales de la familia o individuo.

#### **V. TIPOS DE ASISTENCIA OFRECIDA**

A. Puede ofrecerse asistencia para rehabilitación, reconstrucción o construcción nueva a los solicitantes. Dependiendo de la extensión del daño, los solicitantes pueden ser elegibles para rehabilitación o reconstrucción de sus viviendas, o puede ofrecérseles asistencia para una construcción nueva.



B. La opción de una construcción nueva es limitada para los solicitantes que no califiquen para, o que no elijan participación total en el Programa de asistencia a compradores de vivienda HOP, que incluye la compra y demolición de la propiedad original dañada por el huracán. La construcción nueva para solicitantes al programa de compradores de vivienda no HOP se limita a situaciones en las que los permisos locales de construcción/uso de suelo o los requisitos federales, como regulaciones ambientales, no permitan la reconstrucción de la vivienda original dañada por las tormentas.

C. Puede ofrecerse asistencia temporal para reubicación a discreción de DETCOG; sin embargo, la asistencia no puede exceder los \$5,000 por vivienda.

## **VI. TIPOS DE MEJORAS**

A. Las mejoras necesarias para cumplir con los Estándares de Calidad en Viviendas Existentes de la sección 8 y las Medidas para Energía Eficiente son mejoras elegibles.

B. Las mejoras deben estar físicamente integradas a la vivienda y ser de naturaleza permanente (por ejemplo, los cobertizos o cocheras separadas de la casa no son elegibles). La elegibilidad de las estructuras anexas, como cocheras abiertas o lavanderías, se basa en los fondos disponibles y en el consentimiento de la GLO en casos en que se involucra la seguridad o la integridad estructural de la vivienda.

C. Las mejoras incluirán como necesarias el abatimiento de pintura con base de plomo, el abatimiento de asbesto, la accesibilidad para discapacitados para necesidades especiales, artículos de eficiencia energética o de ventilación tales como ventiladores de techo, mosquiteros, puertas mosquiteras y persianas.

D. Medidas de mitigación individual (por sus siglas en inglés "IMM") que mitiguen y/o reduzcan los riesgos para desastres futuros en donde las medidas estén por encima y más allá de los requerimientos federales, estatales, locales o de códigos de construcción, y adicionalmente las mejoras exceden las que existían antes de la tormenta. Algunos ejemplos incluyen elevación por encima de los niveles de elevación de la inundación, la adición de contraventanas para tormentas, ventanas a prueba de huracanes, correas para el techo, etc., siempre y cuando tales mejoras no sean requeridas para cumplir con requerimientos de códigos locales o zonas de viento.

E. Estufas para cocinar, refrigeradores y otros electrodomésticos necesarios son artículos elegibles, pero sólo serán considerados cuando no estén presentes o cuando la reparación no sería rentable. Los casos se resolverán de manera individual.

F. Los permisos requeridos, si son necesarios, serán obtenidos por el contratista por sus propios medios y se incluirán como parte del costo en la licitación.

G. No se usará asistencia para artículos de lujo, incluyendo pero no limitados a puertas automáticas para cocheras, sistemas de seguridad, albercas, cercas y antenas para televisión satelital.

## **VII. MEJORAS ADICIONALES**

A. Todo el escombros, vehículos abandonados y edificaciones que presenten un riesgo de seguridad y/o amenaza a la salud según determine la jurisdicción local o una persona calificada para tomar tal determinación, deben ser retirados de la propiedad antes de iniciar la construcción. Los propietarios que reciban asistencia retirarán cualquier propiedad personal abandonada.

B. Todos los componentes eléctricos deben ser inspeccionados incluyendo el servicio, medidor, cableado y accesorios aun si no se especifica ningún trabajo eléctrico. Los componentes inseguros deberán ser reemplazados. Todos los cables, interruptores y focos expuestos en áreas habitables deben ser canalizados o cubiertos.

C. Todas las viviendas deben estar equipadas con un detector de humo instalado de acuerdo al código de vivienda para una y dos familias.

D. Las viviendas rehabilitadas habitadas por personas discapacitadas o ancianas deben ser analizadas tomando en cuenta las necesidades físicas especiales de tales personas. Deben instalarse mejoras como puertas ensanchadas, rampas, entrada y puertas niveladas y agarraderas en áreas de baños, si resulta apropiado.

E. Si una vivienda será reconstruida o si se proporcionará una vivienda de reemplazo, la vivienda original debe ser retirada del sitio.

## **VIII. FORMAS DE ASISTENCIA**

A. La asistencia a propietarios de vivienda unifamiliar deberá proporcionarse en forma de una nota diferida condonable sin garantía (Nota). La Nota (formulario 13.09) puede encontrarse en la sección de Asistencia a propietarios de vivienda en el sitio web de la GLO.

B. DETCOG ejecutará la Nota con los propietarios de vivienda que reciban asistencia (TDHCA/GLO no estarán involucrados en la ejecución de la Nota) para todas las actividades cubiertas por los programas de recuperación de desastres de los huracanes Ike y Dolly. La Nota deberá ser registrada en la Corte del Condado. La Nota requerirá que los propietarios de vivienda que reciban asistencia mantengan su residencia principal en la propiedad asistida por 3 años. No se permitirán refinanciamientos, préstamos hipotecarios o cualquier préstamo que use la vivienda asistida como colateral durante tres años; la violación de estos términos activará los términos de reembolso de la Nota. DETCOG está obligado a monitorear las viviendas asistidas para verificar el cumplimiento con los términos de la Nota. Los propietarios de vivienda que incumplan con los términos de la Nota pueden ser reportados a los burós de crédito y a la oficina del Procurador General en Texas.

C. Si el propietario de vivienda que reciba asistencia sigue ocupando la vivienda hasta que expire el plazo de la nota, el propietario no pagará nada y no se impondrán condiciones sobre la disposición de la propiedad. Si la propiedad es vendida, transferida o abandonada por el propietario de vivienda que recibe asistencia por cualquier período de tiempo que exceda los treinta (30) días durante el período de tres años del préstamo condonable, los términos de reembolso de la Nota serán aplicados, excepto en los casos que se describen en el párrafo siguiente. Los trabajadores agrícolas migrantes que reciban una vivienda mediante este programa pueden, cuando se pruebe que han estado trabajando por no más de seis meses, dejar una vivienda vacante durante el periodo de empleo (pero no pueden rentar la vivienda), siempre y cuando el residente tenga intención de regresar a la vivienda. Si el propietario de vivienda que recibe asistencia deja por cualquier razón de residir en la unidad asistida durante el período de contrato con CDBG, sólo personas de ingresos bajos a moderados pueden volver a ocupar la unidad hasta que el contrato sea cerrado administrativamente por el departamento o el contrato con CDBG expire, lo que ocurra primero.

Condonación acelerada en ciertos casos: En caso de (1) muerto, (2) reubicación a una instalación de cuidado médico, o (3) reubicación que resulte de incapacidad física o mental documentada del único propietario de vivienda asistida que quede de los identificados en la solicitud original, DETCOG puede condonar cualquier saldo pendiente del préstamo. Sin embargo, el requisito de que sólo personas de ingresos bajos a moderados pueden ocupar la unidad de vivienda asistida hasta que el contrato con CDBG sea cerrado por el departamento o el período de contrato expire no será cancelado por DETCOG. Cualquier excepción a esta política debe ser emitida por TDHCA o GLO.

## **IX. CONSTRUCCIÓN**

A. Si la unidad que será asistida fue construida antes de 1978 y el tipo de asistencia ofrecida será rehabilitación, la unidad asistida será analizada para determinar la presencia de pintura con base de plomo. Si está presente, la eliminación de la pintura con base de plomo se considerará dentro de los costos de rehabilitación bajo el límite de Abatimiento, como se describe en los lineamientos generales. La inspección para buscar pintura de plomo ofrece dos beneficios: (1) Los costos de abatimiento son considerables y deben ser considerados dentro de las estimaciones de costo de la rehabilitación y (2) los riesgos de salud para los residentes, en especial los niños, pueden ser severos, de modo que cualquier presencia de pintura con base de plomo en una unidad asistida, aun una que será reconstruida, debe ser reportada para que los residentes puedan buscar atención médica apropiada.

B. Se conducirá una conferencia previa a la construcción entre el propietario de vivienda que recibe asistencia, el contratista y DETCOG para asegurar que todas las partes están de acuerdo respecto al trabajo que se realizará. La conferencia previa a la construcción consistirá de dos partes: La primera parte trata de asuntos básicos de contrato y procedimientos: fechas de inicio y terminación del contrato; términos del contrato; programación y procedimientos de pago; procedimientos y requisitos de inspección; responsabilidades del contratista y del propietario de vivienda; procedimientos para modificación de órdenes; solicitudes y procedimientos de

pago (cuenta de fideicomiso en garantía); requerimientos respecto a pintura con base de plomo; papel de DETCOG; procedimientos de quejas y resolución de problemas; y otros procedimientos del programa. La segunda parte consistirá de un recorrido de la casa que será rehabilitada. Todas las partes deben entender cómo se realizará el trabajo. Se darán instrucciones referentes a la limpieza que realizará el propietario de vivienda antes del trabajo, y el contratista después del trabajo.

C. Las viviendas construidas o rehabilitadas con fondos CDBG deben cumplir con todos los códigos locales aplicables, estándares de rehabilitación, ordenanzas y ordenanzas de uso de suelo en el momento de terminar el proyecto. Se usarán el Código Residencial Internacional (por sus siglas en inglés "IRC") (con disposiciones para tormentas de viento) y el Código Internacional de Construcción (por sus siglas en inglés "IBC") según sea requerido y apropiado. Todos los proyectos de rehabilitación deben cumplir con los Estándares de Calidad en Vivienda (por sus siglas en inglés "HQS") y con todos los códigos y ordenanzas locales aplicables. Se detallan requerimientos adicionales de códigos y estándares en los lineamientos generales.

## **X. SELECCIÓN DE CONTRATISTA Y REQUERIMIENTOS DE ADQUISICIONES**

A. Leyes federales y estatales que rigen las adquisiciones

- a. Código de Gobierno Local de Texas – Capítulo 252 (Municipios) y Capítulo 262 (Condados)
- b. El texto completo de los capítulos del Código de Gobierno Local de Texas puede consultarse por internet en: <http://www.legis.state.tx.us/>.

B. Capítulo 252 Procedimientos de licitación de construcciones para receptores de subvenciones municipales

- a. Los recipientes de subvenciones municipales de la GLO generalmente están obligados a conducir licitaciones competitivas a sobre cerrado para todos y cada uno de los contratos mayores a \$50,000.
- b. Los municipios están obligados por las leyes estatales a anunciar su invitación a participar en la licitación en un periódico publicado en el municipio, al menos una vez por semana durante dos semanas consecutivas. La fecha de la primera publicación debe ser antes del 14º día antes de la fecha fijada para abrir públicamente las cotizaciones. Si no se publica ningún periódico en el municipio, el aviso debe ser publicado en la Alcaldía durante catorce días previos a la fecha de la apertura de cotizaciones [Código de Gobierno Local de Texas Sección 252.041(a)].

C. Capítulo 262 Procedimientos de licitación de construcciones para receptores de subvenciones de condados

- a. Los recipientes de subvenciones para condados de la GLO generalmente están obligados a conducir licitaciones competitivas a sobre cerrado para todos y cada uno de los contratos mayores a \$50,000.
- b. Los condados están obligados por las leyes estatales a publicar un aviso en un periódico de circulación general en el condado al menos una vez por semana, y la primera fecha de publicación debe ocurrir antes del 14º día antes de la fecha de apertura de las cotizaciones. Si no hay periódicos de circulación general en el condado, el aviso debe ser publicado en un lugar

prominente de la Corte del condado durante catorce días previos a la fecha de la apertura de cotizaciones [Código de Gobierno Local de Texas Sección 262.025(a)].

D. Código de Gobierno de Texas, Capítulo 2254

a. Este código con sus reformas también se conoce como la Ley de Adquisiciones del Servicio Profesional. Este código rige la adquisición de servicios profesionales por parte del gobierno local. Esta ley prohíbe la contratación de arquitectos o ingenieros con base en el precio cotizado y obliga a las entidades gubernamentales a seleccionar primero al proveedor más calificado con base en la competencia y calificaciones demostradas, y después tratar de negociar con ese proveedor un contrato a un precio justo y razonable. El texto completo de esta ley puede encontrarse por internet en: <http://www.legis.state.tx.us/>.

E. Código de Gobierno Local de Texas, Capítulo 171

a. Este código con sus reformas obliga a los funcionarios de gobiernos locales a revelar conflictos de interés y fija reglas que obligan a los funcionarios a abstenerse cuando estén en posición de votar o tomar decisiones en cualquier asunto que involucre a una entidad de negocios o propiedad real en la que tienen un interés. El texto completo de este capítulo del Código de Gobierno Local de Texas puede encontrarse por internet en: <http://www.legis.state.tx.us/>.

F. Estándares de adquisiciones

a. Estándares Uniformes de Gestión de Subvenciones (por sus siglas en inglés “UGMS”) – Oficina de Presupuesto y Planeación del Gobernador (junio de 2004)

i. NOTA: Los Estándares de Adquisiciones de la Oficina de Presupuesto y Planeación del Gobernador (UGMS) fueron incorporados en los cambios en la circular OMB A-87 y en la circular OMB modificada A-102 para dar a los estándares consistencia con las leyes federales. Además de las regulaciones federales y estatales aplicables, muchos gobiernos locales tienen leyes y reglamentos sobre adquisiciones. DETCOG está obligado a estar informado de las leyes locales que puedan afectar sus políticas de adquisiciones. Se aplicara la regulación más restrictiva.

ii. En casos en los que la ley estatal o local sea más estricta que las regulaciones federales, DETCOG debe seguir las leyes estatales o locales y en los casos en que las leyes estatales o locales sean más permisivas que las regulaciones federales, DETCOG debe seguir las regulaciones federales.

G. Regulaciones de conflictos de interés del HUD en 24 CFR 570.489(h)

a. Esta regulación establece prohibiciones contra el uso de fondos de CDBG por parte de empleados y funcionarios para beneficio privado.

H. Circular OMB A-102, CFR 24 Parte 85.36 – Subvenciones y acuerdos cooperativos con gobiernos estatales y locales).

a. A-102 rige el uso de subvenciones, contratos y acuerdos cooperativos. Las regulaciones de implementación pueden consultarse en 24 CFR Parte 85. El texto completo de A-102 puede encontrarse en internet en:

<http://www.whitehouse.gov/omb/circulars/a102/a102.html>.

#### I. CFR 24 Parte 84

a. Subvenciones y acuerdos federales adjudicados a instituciones de educación superior, hospitales y otras organizaciones sin fines de lucro.

### **XI. ACUERDO DE CONSTRUCCIÓN**

A. El acuerdo de construcción para viviendas de madera será un acuerdo tripartita entre el contratista de rehabilitación/reconstrucción, el propietario de vivienda que recibe asistencia y DETCOG.

### **XII. INSPECCIONES DE LA PROPIEDAD Y PAGO FINAL**

#### A. Inspecciones preliminares

a. DETCOG realizará una inspección preliminar para determinar la condición de la unidad para cada aplicación y para verificar el daño causado por los huracanes si no se tienen disponibles cartas de adjudicación de FEMA, la Administración de Pequeños Negocios (por sus siglas en inglés “SBA”) o la compañía aseguradora. La inspección inicial será realizada por el inspector de DETCOG o por otro inspector calificado y se preparará una lista de las deficiencias. La inspección proporcionará un estimado de los costos de reparación para determinar si se ofrecerá la rehabilitación o reconstrucción y debe realizarse con suficiente detalle para usarse en la creación de los planes de trabajo.

#### B. Inspecciones de progreso

a. Las inspecciones de progreso sirven tres propósitos primarios: 1) evaluar el progreso del contratista; 2) confirmar que se han cumplido satisfactoriamente los códigos o estándares locales de construcción; y 3) confirmar que se han cumplido todos los requerimientos del contrato a satisfacción de todas las partes.

b. En etapas clave del proyecto, DETCOG programará inspecciones. Las etapas clave son momentos en los que trabajos como cableado y plomería han sido terminados y aún están expuestos antes de que se coloque la pared o el piso; o cuando esté por terminarse trabajo que sea realizado por un subcontratista especializado, que estará presente sólo por un período corto.

c. Las inspecciones para aprobar pagos por avance se harán en momentos solicitados por el contratista. Estas inspecciones se harán de manera expedita al ser solicitadas para no retrasar el proceso de pagos al contratista. Si es posible, la misma persona conducirá todas las inspecciones.

d. DETCOG requiere que el trabajo eléctrico sea realizado por un electricista con licencia aprobada por una ciudad o ciudades que emita tales licencias.

e. Un maestro plomero deberá realizar todo el trabajo de plomería.

f. Se requieren permisos de construcción para todo el trabajo de construcción aplicable.

g. El propietario de vivienda que recibe asistencia y DETCOG firmarán los formularios de inspección como reconocimiento de que el trabajo fue terminado y aprobado. Si el propietario de vivienda que recibe asistencia no está satisfecho con cualquier aspecto del trabajo, los formularios de inspección no deben ser firmados hasta que el contratista haya corregido el trabajo defectuoso.

### C. Inspecciones finales

a. Cuando el trabajo esté por terminarse, el contratista notificará a DETCOG de una fecha específica en que el trabajo estará listo para una inspección final. El propósito de la inspección final es garantizar que todo el trabajo especificado en el contrato se ha realizado de acuerdo a las especificaciones. Si se realizaron inspecciones de progreso con suficiente frecuencia para realizar correcciones en el momento oportuno, la inspección final sólo debe necesitarse para verificar el trabajo que se haya hecho desde la última inspección. La inspección final será tan completa y detallada como la inspección inicial. Deberá revisarse cuidadosamente que se hayan terminado los trabajos de carpintería, pintura, relleno, instalaciones eléctricas, todas las actividades del propietario de vivienda unifamiliar y limpieza.

b. DETCOG se asegurará de que el propietario de vivienda que recibe asistencia ha recibido todas las garantías y manuales de instrucción para el equipo instalado.

c. Como en todos los proyectos de construcción, se desarrollará una lista de pendientes al acercarse el final del trabajo. Una lista de pendientes es un listado de trabajos, escritos como especificaciones, que constituyen el trabajo que falta para terminar el contrato. El contratista y DETCOG, como resultado de la inspección final, desarrollarán la lista de pendientes, aunque el contratista y el propietario de vivienda que recibe asistencia pueden desarrollarla antes de la inspección final. De cualquier modo, la lista de pendientes representará trabajo que falta por hacer, y no trabajo adicional al especificado en el contrato original o modificado. Una vez que se ha preparado la lista de pendientes, no se espera trabajo adicional del contratista. Si la lista de pendientes contiene más de diez (10) trabajos, el contratista no está listo para la inspección final.

### D. Certificado de terminación y aceptación del propietario

a. Después de que se terminen satisfactoriamente todos los trabajos en la lista de pendientes, y todas las garantías sean entregadas, el proyecto puede darse por concluido. Para propósitos de responsabilidad, el Programa para Propietarios de Vivienda Unifamiliar debe tener

documentación por escrito de que el propietario de vivienda que recibe asistencia y DETCOG han aceptado el trabajo.

#### E. Garantías y pago final

a. Cuando la inspección final determine que el trabajo está terminado de acuerdo con el contrato, DETCOG presentará la solicitud de pago del contratista y, al recibir los fondos, los entregará al contratista. DETCOG puede retener un 10% de los fondos para realizar una inspección adicional en no menos de treinta (30) días. Después de una inspección adicional satisfactoria, el pago final se entregará al contratista cuando estén disponibles los fondos de la subvención, después de la inspección final de los treinta (30) días.

b. Si se identifica cualquier problema en esta inspección adicional, DETCOG notificará al contratista que debe regresar y corregirlo en un período razonable de tiempo, que no excederá dos semanas. Si el contratista no lo hace, DETCOG no entregará el pago final, el propietario de vivienda que recibe asistencia puede tomar cualquier acción legal que sea necesaria, y el contratista quedará inhabilitado para realizar más trabajos de rehabilitación/reconstrucción para el programa DETCOG. Además, si el contratista está realizando otros trabajos para este programa para propietarios de vivienda unifamiliar y no corrige algún problema de garantía, no se le hará ningún otro pago hasta que tales problemas sean corregidos.

c. Todos los trabajos realizados por el contratista tendrán garantía. La garantía estará estipulada en el contrato de construcción entre el contratista y el propietario de vivienda. Las garantías por el trabajo realizado serán las siguientes:

- Garantía de 1 año para mano de obra y materiales;
- Garantía de 2 años para trabajos mecánicos; y
- Garantía de 10 años para trabajos estructurales.

Si el contratista no satisface los requerimientos de garantía, el propietario de vivienda que recibe asistencia puede tomar cualquier acción legal necesaria como se establece en el contrato de rehabilitación. Se dará un tiempo razonable para corregir el problema; sin embargo, en ningún caso ese tiempo excederá las dos semanas para responder.

### **XIII. EXPEDIENTES Y REPORTE**

A. DETCOG conservará expedientes precisos del Programa para propietarios de vivienda unifamiliar y registros para actividades de administración general para cada solicitante, y para cada propietario de vivienda que reciba asistencia, por un período de tres (3) años, como lo requiere la GLO. Tales expedientes estarán disponibles para su inspección en lo referente a calificaciones, cotizaciones y adjudicaciones.

### **XIV. CAMBIOS, EXCEPCIONES Y/O CONFLICTOS**



A. DETCOG tiene el derecho de cambiar, modificar, cancelar o revocar en su totalidad o en parte estos lineamientos, con la aprobación por escrito de la GLO.

B. Las excepciones a los requerimientos en estos lineamientos sólo pueden ser aprobadas por la GLO y deben ser entregadas por escrito.

C. En caso de que estos lineamientos entren en conflicto con leyes locales, estatales o federales, el requerimiento más estricto tendrá prioridad, siempre y cuando el requerimiento no viole leyes locales, estatales o federales.

**APÉNDICE B**  
**HURACANES IKE Y DOLLY RONDA 2**  
**LINEAMIENTOS DEL PROGRAMA DE ASISTENCIA A COMPRADORES DE VIVIENDA**

**INTRODUCCIÓN**

A. La Oficina General de Tierras de Texas (GLO) es responsable de la administración de fondos del paquete de ayuda para desarrollo comunitario (por sus siglas en inglés “CDBG”) para el Programa de Recuperación de Desastres (el Programa) financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (por sus siglas en inglés “HUD”) de acuerdo a la Ley Pública 110-329. La GLO es la agencia principal responsable de los fondos para desastres adjudicados a actividades de vivienda. Las entidades locales, incluyendo ciudades, condados y consejos de gobiernos locales, administran estos fondos a nivel local para actividades de vivienda.

B. Se han desarrollado lineamientos de vivienda para servir como la base para programas de vivienda relacionados con la Ronda 2 del Programa. Se espera que este documento sirva como orientación para las actividades del Programa para Compradores de Vivienda financiadas en la Ronda 2. Estos lineamientos no reemplazan ni sustituyen a los lineamientos desarrollados para su uso en la Ronda 1. Además, estos lineamientos complementan los lineamientos generales, que ofrecen orientación para asuntos que afectan a todos los programas y cubren todas las áreas de administración no expresamente cubiertas en este documento. DETCOG incorpora estos elementos en el Programa de Asistencia a Compradores de Vivienda.

C. DETCOG ha recibido fondos del paquete de ayuda para desarrollo comunitario (por sus siglas en inglés “CDBG”) para el Programa de Recuperación de Desastres de los huracanes Ike y Dolly Ronda 2 para un Programa de Asistencia a Compradores de Vivienda (por sus siglas en inglés “HBA”) administrado por la GLO.

D. Es de notar que el programa estatal CDBG se refiere a la asistencia a compradores de vivienda (por sus siglas en inglés “HBA”) como “Asistencia a propietarios de vivienda”. El uso de estos términos difiere ligeramente en el programa de recuperación de desastres de CDBG. El programa de recuperación de desastres CDBG hace una distinción en las actividades separadas que benefician a víctimas de huracanes que deciden permanecer en sus viviendas dañadas por huracanes y repararles y las que buscan asistencia para comprar una nueva vivienda. Los propietarios de vivienda que decidan reparar

su vivienda actual estarán sujetos a los lineamientos de asistencia a propietarios de vivienda. Las víctimas de huracanes que decidan solicitar asistencia para comprar una nueva vivienda estarán sujetas a este documento, los lineamientos de asistencia a compradores de vivienda.

E. La residencia principal del solicitante en el momento de la tormenta debe haber sido impactada por los huracanes para calificar para HBA. Para ayudar a DETCOG a cumplir los objetivos de promover afirmativamente la vivienda justa, está disponible la opción de asistir a solicitantes que no eran propietarios de vivienda en el momento de la tormenta. Sin embargo, cualquier HBA proporcionada a solicitantes que no sean elegibles para HOP deberá estar basada en necesidades. Las regulaciones de CDBG limitan la asistencia a compradores de vivienda a una cantidad máxima equivalente a la asistencia necesaria para facilitar la propiedad de vivienda. Por ejemplo, no es un uso razonable de fondos de CDBG proporcionar la cantidad de asistencia total, \$40,000, cuando sólo es necesario un financiamiento de \$5,000 para que un banco otorgue un crédito accesible para adquirir la vivienda. La cantidad de HBA necesaria para obtener un crédito privado o conseguir de otra manera la propiedad de una vivienda para solicitantes no elegibles para HOP debe ser documentada en formularios proporcionados por la GLO.

F. Las actividades elegibles para asistencia a compradores de vivienda incluyen actividades tradicionales de HBA como: asistencia para enganche, reducción de deuda, todos los costos razonables de transacción incluyendo artículos prepagados y asistencia para reducción de la deuda, como sea requerido para la propiedad que es adquirida. Estas actividades de HBA están limitadas a \$40,000 sólo para solicitantes elegibles para HOP. Los solicitantes no elegibles para HOP no son elegibles para recibir esta asistencia. Los solicitantes que sean elegibles y decidan participar en el HOP califican para un rango aún más amplio de actividades para facilitar la compra de una vivienda. La asistencia a compradores de vivienda HOP incluye la adquisición (compra) de la propiedad original dañada por huracanes combinada con la adquisición de otra vivienda (si la propiedad a ser adquirida cumple con los Estándares de Calidad de Vivienda, o HQS) o la actividad de adquisición con rehabilitación, reconstrucción y construcción nueva (si la propiedad a ser adquirida no cumple con los HQS o si se compra un terreno para construir una nueva vivienda de madera o colocar una casa prefabricada, o MHU).

## **I. OBJETIVOS DEL PROGRAMA**

A. Texas recibió un fuerte impacto por los huracanes y aún está en proceso de recuperación tanto para sus comunidades como para sus residentes. El enfoque primario de este programa es ofrecer ayuda a aquellas personas impactadas dentro de los objetivos identificados por el HUD para promover afirmativamente la vivienda justa.

B. Los siguientes objetivos son considerados con la implementación y administración de un exitoso Programa de Asistencia a Compradores de Vivienda.

a. El objetivo primario de este Programa es proporcionar vivienda decente, segura y sanitaria en las áreas impactadas por los huracanes por medio del suministro de asistencia a compradores de vivienda: facilitar la compra de una vivienda; la adquisición con rehabilitación, reconstrucción o construcción nueva; y otra asistencia necesaria para hacer accesible la propiedad de una vivienda a los solicitantes en el área afectada.

b. Un segundo objetivo es asegurar que las necesidades de vivienda de hogares con ingresos muy bajos, bajos y moderados sean apoyadas con viviendas en una proporción no menor a la de sus porcentajes relativos de las poblaciones en general que sufrieron daño a sus viviendas dentro de las comunidades beneficiadas.

c. Un tercer objetivo es priorizar el suministro de vivienda decente, segura y sanitaria para las poblaciones de ancianos y discapacitados con un énfasis en la elección y diseño de viviendas que reduzcan los costos de mantenimiento y seguro, además de ofrecer opciones de vida independiente.

C. Los solicitantes que busquen asistencia para adquirir una vivienda están sujetos a los lineamientos de HBA. Toda la asistencia a compradores de vivienda debe estar dirigida a las subcategorías socioeconómicas y grupos demográficos que resulten de la evaluación de necesidades, como se describe en los lineamientos generales.

a. Los solicitantes son elegibles para el HOP si cumplen con los tres criterios siguientes: ingresos del 80% de AMI o menos; propietario de una vivienda dañada por los huracanes; y la residencia dañada estaba ubicada en un área designada de “alto riesgo” por FEMA o en un área con alta concentración de minorías o de pobreza de acuerdo con la GLO. Es de notarse que los requisitos de propiedad y de residencia principal, como se detallan en los lineamientos generales, aplican al HOP; sin embargo, para que se realice una adquisición y reubicación, el solicitante debe ser capaz de probar la propiedad por medio de una escritura de pleno dominio.

b. Los solicitantes de asistencia a compradores de vivienda que no sean elegibles para participar en el HOP aún deben cumplir con los siguientes criterios para ser elegibles para HBA: ingresos del 80% de AMI o menos y residencia primaria en el momento de la tormenta en una vivienda que fue dañada por el huracán.

## **II. OBJETIVO DEL PROGRAMA**

A. El suministro de asistencia a compradores de vivienda para facilitar la compra de viviendas unifamiliares nuevas o existentes para beneficiar a víctimas de huracanes. La asistencia a compradores de vivienda puede ser proporcionada a solicitantes que califiquen por completo y que decidan participar en el HOP y a hogares elegibles por sus ingresos que fueron afectados por los huracanes pero que no califican para el HOP. Los hogares elegibles por sus ingresos que no califiquen por completo para el HOP incluyen a los solicitantes que no cuenten con la escritura de pleno dominio de la propiedad original dañada por los huracanes que será adquirida por el programa, o que no pueden obtener las escrituras sin gravámenes en menos

de un año a partir de la fecha de la solicitud. DETCOG no puede adquirir propiedades para las que no puedan obtenerse escrituras libres de gravámenes.

B. La asistencia a compradores de vivienda HOP para adquirir la vivienda original dañada por los huracanes no es el mismo programa que el Programa de Compras de FEMA. Si se realiza una compra en la Ronda 2 de Ike y Dolly del programa de recuperación de desastres de la GLO, es una fase de una actividad para ayudar a las víctimas de huracanes en áreas designadas como de alto riesgo por FEMA y áreas con altas concentraciones de minorías y pobreza a reubicarse en áreas que no exhiban esas características. Involucrará tanto la compra de la propiedad original como la reubicación permanente del beneficiario.

C. Bajos los términos de HOP, los solicitantes reciben asistencia de asesores capacitados para determinar las actividades de vivienda que ofrecen la mejor opción para el hogar. Las opciones incluyen reconstruir en el sitio, la compra de una nueva vivienda o la compra de un terreno vacante para construir una vivienda. Para quienes opten por mudarse de su vivienda existente ubicada en un área declarada de alto riesgo por FEMA o en áreas de alta concentración de minorías y pobreza (según lo confirme TDHCA/GLO), las escrituras de la propiedad existente serán transferidas a DETCOG sin una adquisición separada de la propiedad existente. El valor de la propiedad existente es reemplazado por el costo de la vivienda de reemplazo.

### III. ÁREAS OBJETIVO

A. El área de servicio para el programa de DETCOG será el área de 12 condados de DETCOG.

B. Con base en los datos de la evaluación de necesidades (HUD, FEMA, locales), las áreas prioritarias serán las siguientes:

<b>Condado</b>	<b>Distrito (grupo de bloques)</b>
<b>Angelina</b>	200(1), 300(2,3), 500( 1,2,3,4), 600(1,2,3,4), 700(1,2), 1000(4,6), 1100(2)
<b>Houston</b>	950400(2,3), 950700(1)
<b>Jasper</b>	950100(4), 950200(1,2,3), 950300(1,2), 950400(1,2), 950500(3), 950600(2), 950700(2)
<b>Nacogdoches</b>	950600(2,3), 950700(1,2,3,4), 950800(3), 950900(1,2,3,4), 951000(1,3)
<b>Newton</b>	950200(1,2,6), 950400(3)
<b>Polk</b>	210101(1), 210201(3,4), 210300(1,3,4,6), 210400(2,3), 210500(2,4)
<b>Sabine</b>	
<b>San Augustine</b>	950100(1), 950200(1,2,3)
<b>San Jacinto</b>	200102(5)
<b>Shelby</b>	950100(3,4), 950200(3), 950300(2), 950400(1,4,5)
<b>Trinity</b>	950300(2)
<b>Tyler</b>	950200(4), 950300(4)

#### **IV. BENEFICIARIOS ELEGIBLES**

A. La asistencia de acuerdo a esta actividad no puede ser extendida a hogares cuyos ingresos excedan el 80% del Ingreso Familiar Medio del Área (por sus siglas en inglés “AMFI”). Toda la asistencia a compradores de vivienda debe enfocarse a las subcategorías socioeconómicas y grupos demográficos que se describen en los lineamientos generales.

#### **V. MONTO DE LA ASISTENCIA**

A. La asistencia HBA está limitada a \$40,000 para solicitantes elegibles para HOP.

B. La asistencia a compradores de vivienda HOP está sujeta a los límites de asistencia para vivienda en los lineamientos generales. La cantidad de “cotización” de la unidad base es la cantidad máxima de asistencia disponible para comprar una vivienda nueva/existente. Se fija cuando el conjunto estandarizado de especificaciones para vivienda nueva establecido en los lineamientos generales se licita localmente. La intención de esta regla es distribuir equitativamente los fondos disponibles para diferentes actividades y elecciones. La asistencia a compradores de vivienda HOP permite cubrir costos adicionales por encima del costo de la unidad base, incluyendo cualquier concepto de accesibilidad necesaria o medidas y servicios de abatimiento. Los costos adicionales se especifican y limitan en los lineamientos generales.

a. La categoría de servicios está limitada a \$15,000 o a los costos reales e incluye costos tales como gastos de mudanza y costos de conexión de servicios. Los servicios se limitan a solicitantes que califican para el HOP.

b. El límite para terreno vacante está fijado en \$35,000. Aunque este es el límite, no es también el límite inferior; el costo real del terreno no debe exceder el tamaño de un lote unifamiliar estándar en la comunidad.

C. Las compras de vivienda que excedan los límites máximos deben ser cubiertas con otras fuentes de fondos o con una hipoteca obtenida por el comprador de vivienda. El precio total máximo de compra para la vivienda que será adquirida no puede exceder los límites establecidos para Hipotecas Unifamiliares en la sección 203(b) de la Ley Nacional de Vivienda.

D. A discreción de DETCOG, puede ofrecerse asistencia para reubicación temporal; sin embargo, la asistencia no puede exceder \$5,000 por hogar. Se prevé que la asistencia será proporcionada cuando se cierre la compra de la vivienda nueva o existente y que la asistencia para reubicación temporal puede no ser necesaria.

## **VI. LIMITACIÓN DEL PROGRAMA**

A. Los solicitantes que participen en el programa de compras deben contribuir el 100% de la asistencia recibida bajo ese programa para destinarla a la compra de la propiedad recién adquirida.

## **VII. TIPOS DE PROPIEDAD**

A. Propiedades elegibles que pueden ser adquiridas:

- a. Propiedad unifamiliar (independiente y 1-4 unidades conjuntas)
- b. Unidad en condominio
- c. Unidad cooperativa
- d. Casa modular/Casa prefabricada
- e. Terreno vacante

## **VIII. TIPOS DE MEJORAS**

A. Para actividades de asistencia a compradores de vivienda HOP que involucren la adquisición con rehabilitación, reconstrucción o construcción nueva, DETCOG seguirá la orientación en los lineamientos del programa para compradores de vivienda unifamiliar en cuanto a los requerimientos de construcción (sección IX), selección de contratista (sección X), acuerdo de construcción (sección XI), e inspecciones de propiedad y pagos (sección XII).

B. Además de la asistencia financiera proporcionada para la adquisición de la propiedad, el financiamiento también puede usarse para los siguientes conceptos hasta el monto máximo de la asistencia:

Las mejoras necesarias para cumplir con los Estándares de Calidad en Viviendas Existentes de la sección 8 del HUD, y las medidas de uso eficiente de energía son mejoras elegibles.

b. Las mejoras deben estar físicamente integradas a la vivienda y ser de naturaleza permanente (por ejemplo, los cobertizos o cocheras separados de la casa no son elegibles). La elegibilidad de las estructuras anexas tales como cocheras abiertas o lavanderías se basará en los fondos disponibles y en el consentimiento de la GLO en casos que involucren la seguridad o la integridad estructural de la vivienda.

c. Las mejoras incluirán como necesario el abatimiento de pintura con base de plomo, el abatimiento de asbesto, la accesibilidad discapacitados con necesidades especiales, los artículos de eficiencia energética o ventilación tales como ventiladores de techo, mosquiteros, puertas mosquiteras y persianas.

d. Medidas de mitigación individual (por sus siglas en inglés “IMM”) que mitiguen y/o reduzcan los riesgos para desastres futuros en donde las medidas estén por encima y más allá de los requerimientos federales, estatales, locales o de códigos de construcción, y adicionalmente las mejoras exceden las que existían antes de la tormenta. Algunos ejemplos incluyen elevación por encima de los niveles de elevación de la inundación, la adición de contraventanas para tormentas, ventanas a prueba de huracanes, correas para el techo, etc., siempre y cuando tales mejoras no sean requeridas para cumplir con requerimientos de códigos locales o zonas de viento.

e. Estufas para cocinar, refrigeradores y otros electrodomésticos necesarios son artículos elegibles, pero sólo serán considerados cuando no estén presentes o cuando la reparación no sería rentable. Los casos se resolverán de manera individual.

f. Los permisos requeridos, si son necesarios, serán obtenidos por el contratista por sus propios medios y se incluirán como parte del costo en la licitación.

g. No se usará asistencia para artículos de lujo, incluyendo pero no limitados a puertas automáticas para cocheras, sistemas de seguridad, albercas, cercas y antenas para televisión satelital.

## **IX. ESTÁNDARES DE INSPECCIÓN**

A. Un representante de DETCOG inspeccionará todas las propiedades para asegurarse de que cumplen por lo menos con los Estándares de Calidad de Vivienda de la sección 8 antes de aprobar la solicitud. Sin embargo, la inspección no servirá para asegurar al comprador que la propiedad está libre de defectos. Por lo tanto, DETCOG sugiere encarecidamente a los prestamistas y profesionales de bienes raíces que aconsejen a los potenciales compradores de vivienda que ordenen una inspección por sus propios medios. La inspección debe ser realizada por un inspector de bienes raíces calificado o con licencia y/o un contratista con licencia para inspecciones especializadas, es decir, plomero, electricista, técnico en aire acondicionado. La inspección del comprador de vivienda, o cualquier otro reporte de inspección, no será sustituida por la inspección de DETCOG.

B. Las propiedades construidas antes de 1978 pueden contener pintura con base de plomo y serán inspeccionadas visualmente por un inspector designado por DETCOG para detectar pintura defectuosa. Si una propiedad no pasa la inspección visual, se determinará como inaceptable hasta que se corrijan las superficies pintadas. Todos los contratos de venta aplicables deberán incluir el “Apéndice de revelación del vendedor de información sobre pintura con base de plomo y riesgos relacionados con la pintura con base de plomo requerido por la ley federal”.

## **X. REVISIÓN AMBIENTAL**

A. Debe realizarse una revisión ambiental de la propiedad antes de que DETCOG comprometa fondos federales (24 CFR Partes 50, 58, 574, 582, 583, y 970). No se realizará ningún compromiso ni desembolso de fondos antes de que se complete esta revisión. La evaluación ambiental revisa los pantanos, zonas costeras, zonas de inundaciones y zonas de aproximación a pistas de aterrizaje. Si la evaluación ambiental determina que la propiedad está en la zona de inundaciones, el prestamista está obligado a garantizar un seguro contra riesgos e inundaciones durante el periodo del primer préstamo. Además, el programa de recuperación de desastres no asistirá a hogares que se haya determinado que están en la ruta de las inundaciones.

## **XI. LEY DE REUBICACIÓN UNIFORME**

A. La Ley de Reubicación Uniforme (por sus siglas en inglés “URA”) aplica a los programas para compradores de vivienda con asistencia federal. De acuerdo a los lineamientos del programa de CDBG, los vendedores no deben desalojar a inquilinos de la propiedad que se planea adquirir. El “Aviso a vendedores” aplicable debe estar firmado y fechado por el vendedor y colocado en el expediente del solicitante.

## **XII. USO DE FONDOS**

A. La asistencia financiera directa para cubrir partes del enganche, costos razonables de cierre de trato, conceptos prepagados y/o asistencia para reducción de la deuda requerida para la adquisición de una vivienda. Los conceptos prepagados incluyen, pero no se limitan a, el pago inicial del seguro de riesgos, el seguro contra inundaciones y el seguro hipotecario.

## **XIII. PROGRAMA DE CAPACITACIÓN CON ASESORES**

A. El solicitante debe recibir al menos ocho (8) horas de capacitación para compra de vivienda de cualquier agencia de asesoría para vivienda participante aprobada por el HUD antes de ser aceptado en el Programa. La certificación del curso es válida por un año. Los programas de asesoría animarán a los individuos a participar en el proceso de adquisición de vivienda y ofrecerán un método para medir el logro del objetivo de ser propietario de vivienda. Los costos del programa variarán dependiendo de quién imparta los cursos. Se preferirá el plan de estudios de asistencia a compradores de vivienda de los Servicios de Vecinales de Vivienda (NHS, por sus siglas en inglés).



#### **XIV. TÉRMINOS DE ASISTENCIA**

A. La asistencia que cubra o exceda los \$40,000 requiere de un período de rentabilidad de 10 años (Período de Amortización).

B. A lo largo del período de amortización, el propietario de vivienda está obligado a dar mantenimiento a la residencia principal, a mantener un seguro contra riesgos y, si aplica, seguro contra inundaciones, y a pagar impuestos de propiedad por la propiedad asistida. El incumplimiento en la contratación del seguro contra riesgos puede resultar en una falta de asistencia federal futura; sin embargo, el incumplimiento de contratar un seguro contra inundaciones (si se requiere debido a que la propiedad está en una zona de inundaciones) resultará en la falta de asistencia federal futura en caso de que ocurra un desastre futuro.

#### **XV. TÉRMINOS DEL PRÉSTAMO**

A. El préstamo del programa de recuperación de desastres no es asumible durante el período de amortización.

B. Las futuras subordinaciones del préstamo del programa de recuperación de desastres a un préstamo nuevo estarán sujetas a la discreción de la GLO.

C. El solicitante debe ocupar la propiedad como su residencia principal durante el período de amortización. Si el solicitante ocupa la propiedad como su residencia principal durante el período de amortización, no se aplicarán restricciones de recuperación.

D. Si la propiedad es vendida (incluyendo el embargo), transferida y/o no es ya la residencia principal del propietario de vivienda durante el período de amortización, DETCOG puede recuperar una porción del saldo remanente en la nota de préstamo del programa de recuperación de desastres. El propietario de vivienda recibirá un crédito del 20 por ciento por cada año que la propiedad es su residencia principal. La cantidad máxima que DETCOG recuperará será el monto total de la nota de préstamo del programa de recuperación de desastres y cualquier saldo sería pagadero de inmediato a DETCOG, que remitirá lo recuperado a la GLO.

E. Si el propietario de vivienda deja la propiedad o la renta, la cantidad total del préstamo del programa de recuperación de desastres será pagadera de inmediato, a menos que el propietario de vivienda establezca su residencia real usando evidencia aceptable a la GLO, en cuyo caso el propietario de vivienda recibirá un crédito del veinte (20) por ciento por cada año que la propiedad sea su residencia principal.

F. En caso de otros incumplimientos del contrato durante el período de amortización, DETCOG puede usar todos los recursos disponibles de acuerdo a la nota de préstamo del programa de recuperación de desastres, la escritura de fideicomiso del préstamo del programa de recuperación de desastres, u otros documentos del préstamo del programa de recuperación

de desastres. Mientras continúe el incumplimiento, el préstamo del programa de recuperación de desastres generará intereses a una tasa del seis por ciento (6%) anual (“Tasa de Violación”).

G. Los solicitantes que participen plenamente en el Programa de Asistencia a Compradores de Vivienda HOP, que incluye la compra de la propiedad original dañada por huracanes y la adquisición de una vivienda nueva/existente, tendrán un gravamen registrado en la corte, evitando refinanciamientos, préstamos hipotecarios o la utilización de la casa a la que se reubicaron como colateral durante todo el período de amortización a menos que reciban un permiso explícito de la GLO.

## **XVI. EXPEDIENTES Y REPORTES**

A. DETCOG conservará expedientes precisos del programa de asistencia para compradores de vivienda y registros para actividades de administración general, para cada solicitante, y para cada propietario de vivienda que reciba asistencia, por un período de tres (3) años, como lo requiere el Departamento. Tales expedientes estarán disponibles para su inspección en lo referente a calificaciones, cotizaciones y adjudicaciones.

## **XIV. CAMBIOS, EXCEPCIONES Y/O CONFLICTOS**

A. DETCOG tiene el derecho de cambiar, modificar, cancelar o revocar en su totalidad o en parte estos lineamientos, con la aprobación por escrito de la GLO.

B. Las excepciones a los requerimientos en estos lineamientos sólo pueden ser aprobadas por la GLO y deben ser entregadas por escrito.

C. En caso de que estos lineamientos entren en conflicto con leyes locales, estatales o federales, el requerimiento más estricto tendrá prioridad, siempre y cuando el requerimiento no viole leyes locales, estatales o federales.

**APÉNDICE C**  
**HURACANES IKE Y DOLLY RONDA 2**  
**LINEAMIENTOS DEL PROGRAMA DE RENTAS**

**INTRODUCCIÓN**

A. La Oficina General de Tierras de Texas (GLO) es responsable de la administración de fondos del paquete de ayuda para desarrollo comunitario (por sus siglas en inglés “CDBG”) para el Programa de Recuperación de Desastres (el Programa) financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (por sus siglas en inglés “HUD”) de acuerdo a la Ley Pública 110-329. La GLO es la agencia principal responsable de los fondos para desastres adjudicados a actividades de vivienda. Las entidades locales, incluyendo ciudades, condados y consejos de gobiernos locales, administran estos fondos a nivel local para actividades de vivienda. El Consejo de Gobiernos del Este Profundo de Texas (por sus siglas en inglés “DETCOG”) proporcionará servicios de renta de vivienda en el área de DETCOG por la cantidad de un millón ciento treinta y seis mil trescientos sesenta y tres dólares (\$ 1,136,363.00). Los servicios pueden consistir en rehabilitación, construcción o reconstrucción.

B Se han desarrollado lineamientos de vivienda para su uso como base para los programas de vivienda relacionados con la Ronda 2 del programa. Se prevé que este documento sirva como orientación para las actividades del programa de rentas financiado en la Ronda 2. Estos lineamientos no reemplazan ni sustituyen a los lineamientos desarrollados y aplicados para la Ronda 1. Además, estos lineamientos complementan los lineamientos generales, que ofrecen orientación para asuntos que afectan a todos los programas y cubren todas las áreas de administración no expresamente cubiertas en este documento. DETCOG incorpora estos elementos en su programa de rentas. Las actividades de rentas incluirán sólo actividades unifamiliares.

C. DETCOG ha recibido fondos del paquete de ayuda para desarrollo comunitario (por sus siglas en inglés “CDBG”) para el Programa de Recuperación de Desastres de los huracanes Ike y Dolly Ronda 2 para un programa de rentas administrado por la GLO.

D. El beneficio a personas de ingresos bajos a moderados (por sus siglas en inglés “LMI”) es el único objetivo nacional que se ha aprobado para el programa de rentas en la Ronda 2. Las actividades elegibles, que se definen en los lineamientos generales, son las siguientes: rehabilitación, reconstrucción, reemplazo o construcción nueva, y demoliciones y elevaciones asociadas. DETCOG también puede proporcionar asistencia para Medidas de Mitigación Individual (actividades de eficiencia energética y mitigación de daño por tormentas).

## **I. OBJETIVOS DEL PROGRAMA**

A. Texas recibió un fuerte impacto por los huracanes y aún está en proceso de recuperación tanto para sus comunidades como para sus residentes. El enfoque primario de este programa es ofrecer ayuda a aquellas personas impactadas dando atención especial a promover afirmativamente la vivienda justa, como lo pide la Ley de Vivienda Justa.

B. Los siguientes objetivos son considerados con la implementación y administración de un exitoso programa de rentas.

a. El objetivo primario de este Programa es proporcionar vivienda decente, segura y sanitaria en las áreas impactadas por los huracanes por medio de actividades diseñadas para mitigar el daño por tormentas que ocurrió como resultado de los huracanes Ike y Dolly, así como huracanes futuros.

b. Un segundo objetivo es asegurar que las necesidades de vivienda de hogares con ingresos muy bajos, bajos y moderados sean apoyadas con viviendas en una proporción no menor a la de sus porcentajes relativos de las poblaciones en general que sufrieron daño a sus viviendas dentro de las comunidades beneficiadas.

c. Un tercer objetivo es priorizar el suministro de vivienda decente, segura y sanitaria para las poblaciones de ancianos y discapacitados con un énfasis en la elección y diseño de viviendas que reduzcan los costos de mantenimiento y seguro, además de ofrecer opciones de vida independiente.

## **II. PROPÓSITO DEL PROGRAMA**

A. El programa de renta accesible para recuperación de desastres del huracán Ike ha sido diseñado para proporcionar fondos para rehabilitación, reconstrucción y/o construcción nueva de proyectos de vivienda unifamiliar accesible para renta en áreas impactadas por los huracanes Ike o Dolly. Los fondos están disponibles por medio del paquete de ayuda para desarrollo comunitario (por sus siglas en inglés “CDBG”) a través del programa de recuperación de desastres, administrado por la Oficina General de Tierras de Texas (GLO).

B. El propósito del programa de renta accesible es facilitar la rehabilitación, reconstrucción y/o construcción nueva de viviendas de renta accesible dentro del área de servicio de DETCOG. Para calificar para la asistencia las unidades deben haber sido dañadas por los huracanes Ike o Dolly.

### **PARTE A – PROGRAMA DE RENTA UNIFAMILIAR**

El objetivo de un programa de renta unifamiliar es restaurar los vecindarios existentes y mejorar el inventario de viviendas de renta accesible en una comunidad afectada por los huracanes Ike o Dolly. Los solicitantes que reciban fondos de recuperación de desastres de CDBG para rehabilitar o reconstruir propiedades dañadas aceptan rentar las unidades a hogares con ingresos bajos a moderados (80% del Ingreso Medio del Área o menos) a rentas

restringidas. Las rentas deben cumplir con los límites para rentas de High HOME. Los fondos de CDBG se proporcionan en forma de una subvención/préstamo condonable.

## I. TIPOS Y MONTOS DE ASISTENCIA

A. DETCOG ha desarrollado un proceso para aceptar solicitudes de financiamiento para dar servicio a hogares con ingresos bajos, muy bajos, extremadamente bajos y moderados. Las prioridades de financiamiento se desarrollarán de manera que promuevan afirmativamente los objetivos de vivienda justa.

B. El límite máximo de adjudicación para el programa de renta unifamiliar se basa en la cantidad de recámaras en la unidad para renta. El monto adjudicado dependerá de la cantidad de daño por tormentas, el costo de rehabilitación o reconstrucción hasta el límite máximo de adjudicación. Cuando una unidad de renta es asistida con fondos de recuperación de desastres, la unidad completa debe ajustarse a los Estándares de Calidad de Vivienda (por sus siglas en inglés "HQS"). Los costos elegibles incluyen los costos duros para construcción y los costos suaves asociados con la reparación o construcción de unidades para renta, más otros costos permisibles de acuerdo con 24 CFR 570.

<b>Tabla A: Adjudicaciones máximas</b> Una recámara		Dos recámaras	Tres recámaras
Adjudicación máxima	\$50,000	\$60,000	\$70,000

## II. ELEGIBILIDAD DE PROPIEDADES

A. Todas las propiedades deben estar ubicadas dentro de la jurisdicción de DETCOG y haber sufrido daños por los huracanes Ike o Dolly.

B. Las propiedades pueden ser rehabilitadas o reemplazadas por reconstrucción o construcción nueva de la vivienda.

C. Las viviendas unifamiliares independientes son elegibles para asistencia y deben contener entre una y tres recámaras por lo menos; se dará prioridad a propiedades con tres o más recámaras. Los condominios, casas que compartan paredes, duplexes, triplexes o tetraplexes no son elegibles.

D. DETCOG ha desarrollado un proceso de solicitud para financiar la rehabilitación o reemplazo de unidades dañadas por medio de reconstrucción o construcción nueva. Los proyectos evaluados para adjudicación son evaluados de acuerdo a las prioridades establecidas en la solicitud.

E. Al ser terminadas, las viviendas unifamiliares deben cumplir con los Estándares de Calidad de Vivienda y beneficiar a personas de ingresos bajos a moderados que ganen el 80% del Ingreso

Medio del Área o menos, según lo defina el HUD y detallado en la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (por sus siglas en inglés “HCDA”), Título I, 105(a).

F. La renta para la unidad ocupada por el hogar de ingresos bajos a moderados debe ser ocupada a rentas accesibles. Las unidades ocupadas por hogares con ingresos bajos a moderados deben cumplir con los límites para renta de High HOME publicados por el programa HOME durante el período de amortización. El cumplimiento con los límites de renta se calcula del mismo modo que en el programa HOME.

G. Las unidades no tienen que ser inventario de renta antes de la solicitud de asistencia, sin embargo, tienen que ser rentadas a hogares LMI certificados si se les adjudican fondos para reparación o reemplazo.

H. Las unidades de vivienda ubicadas en donde no se permite asistencia federal debido a la Ley de Recursos de Barreras Costeras o por estar en zonas de aproximación a pistas de aterrizaje de un aeropuerto civil o militar no son elegibles.

I. Cada propiedad debe tener acceso presente a agua, electricidad y drenaje sanitario o servicio séptico, o conexiones para proporcionar esos servicios.

J. Donde sea aplicable, se requerirá mantener un seguro contra riesgos e inundaciones para participar en el programa.

### **III. REQUISITOS DE ELEGIBILIDAD DEL PARTICIPANTE**

A. Los propietarios individuales con escritura de pleno dominio de la propiedad son elegibles para participar.

B. El propietario debe estar al corriente en cualquier préstamo sobre la propiedad o en incumplimiento o acciones negativas de cobranza en algún crédito actual o previo.

C. Los impuestos de propiedad de la propiedad deben estar al corriente.

D. El dueño de la propiedad no puede estar inhabilitado en las listas de inhabilitación federales y estatales, de acuerdo con 24 CFR §570.609, además de otras leyes aplicables.

E. El propietario debe proporcionar un listado completo de direcciones de otras propiedades para renta que actualmente posee o administra.

F. Los solicitantes no deben estar retrasados en pagos de pensión alimenticia a menores de acuerdo a ninguna orden del tribunal.

a. Si un solicitante no está al corriente en sus pagos de pensión alimenticia, ese miembro estará obligado a acordar un plan de pagos y deberá proporcionar una copia del plan de pagos firmada por todas las partes aplicables, junto con documentación que compruebe que están al corriente en el plan de pagos. Los formularios e instrucciones requeridas pueden encontrarse en la sección de Formularios para asistencia a propietarios de vivienda.

#### **IV. CRITERIOS DE SELECCIÓN**

A. DETCOG ha desarrollado un proceso de solicitud. El proceso de solicitud debe identificar las propiedades que representen el mayor beneficio a la comunidad con mayores necesidades. Las solicitudes se desarrollarán con criterios para permitir que DETCOG determine qué proyectos cumplen con los objetivos de vivienda y de la comunidad, además de promover afirmativamente los objetivos de vivienda justa.

B. Los criterios desarrollados por DETCOG para identificar los proyectos que proporcionen el mayor beneficio para:

a. Expandir el inventario de viviendas accesibles, se da prioridad a las unidades vacantes que no están en condiciones para ser ocupadas.

b. Fomentar un interés en los proyectos, se puede dar prioridad a proyectos en los que el dueño contribuya al menos 25% de los fondos necesarios para reparar la propiedad.

c. Fomentar la vivienda para familias, se da prioridad a los proyectos con tres o más recámaras.

d. Los proyectos cerca de transporte público, centros comerciales y escuelas se toman en cuenta en la estructura de puntuación. "Cerca" se define como en un radio de 2 millas (3.2 km) .

e. La estructura de renta unifamiliar debe cumplir con el Código de Gobierno de Texas, Sección 2306.154.

#### **V. REQUISITOS DEL PROGRAMA**

A. Los fondos de asistencia para vivienda deben satisfacer cuatro niveles de requisitos de elegibilidad.

a. La propiedad debe cumplir con los requisitos de elegibilidad enlistados en la sección II. La propiedad debe requerir reparaciones, rehabilitación o reconstrucción y el propietario debe proporcionar documentación o inspecciones de terceros para comprobar el daño por tormentas.

- b. La propiedad debe aprobar una revisión ambiental requerida por el gobierno federal.
- c. Actividades de rehabilitación o construcción. Un tercero debe realizar una evaluación de las condiciones de la propiedad. El reporte escrito debe realizarse con suficiente detalle para solicitar cotizaciones o estimaciones de costo. La rehabilitación de la residencia debe dejar a la propiedad en condiciones de cumplimiento con los códigos locales de salud, seguridad y construcción y de pasar una inspección de Estándares de Calidad de Vivienda. Los costos del proyecto deben ser razonables y típicos en el mercado actual para proyectos de un alcance similares. Los planos y especificaciones deben presentarse para unidades de reemplazo.
- d. El proyecto debe cumplir con todos los requerimientos aplicables federales y estatales.

## **VI. VALUACIÓN**

A. DETCOG ha determinado el proceso de valuación que utilizará para viviendas de renta.

## **VII. REVISIÓN AMBIENTAL**

A. La revisión ambiental es una revisión separada y distinta de cualquier otra revisión. Otras revisiones ambientales previamente realizadas (o proporcionadas por el solicitante) no satisfacen los requerimientos. Los solicitantes tienen prohibido iniciar la reparación, rehabilitación o reconstrucción hasta que reciban sus préstamos SRRAP.

a. Hay tres pasos potenciales para la revisión:

i. Paso 1 – Revisión inicial: Un evaluador ambiental visitará la propiedad. El evaluador tomará fotografías y posiblemente medidas de la propiedad desde la calle. Recolectará información impositiva para determinar la fecha de construcción de las estructuras en la propiedad. Los solicitantes no necesitan estar presentes para esta visita.

ii. Paso 2 – Análisis de problemas Si la revisión inicial revela un potencial problema ambiental, se requerirá un análisis más detallado. Este análisis puede requerir visitas de seguimiento o investigación adicional. La GLO programará las visitas de seguimiento requeridas para realizar los análisis necesarios. Los solicitantes serán notificados si es necesario que estén presentes para estas visitas de seguimiento.

iii. Paso 3 – Mitigación de problemas: Cualquier problema que no pueda resolverse con el análisis de problemas necesitará ser mitigado antes de que se otorgue el permiso ambiental. La GLO no pagará la mitigación de problemas identificados durante la revisión ambiental; sin embargo, se informará a los solicitantes de qué se requiere y ellos pueden decidir mitigar el problema o retirarse del SSRAP. Debe terminarse toda la mitigación dentro de los tiempos especificados por la GLO. Ejemplos de mitigación incluyen modificar los planes de edificación, mover el sitio de construcción u obtener permisos especiales para la propiedad.



## VIII. CONSTRUCCIÓN

A. Para rehabilitación, las propiedades deben cumplir con los códigos locales de construcción, y la estructura completa debe cumplir con los códigos y estándares locales de salud y seguridad, y con los Estándares de Calidad de Vivienda (por sus siglas en inglés “HQS”).

B. Para reconstrucción, incluyendo la construcción de viviendas nuevas, la estructura completa debe cumplir con los códigos de construcción y ordenanzas de uso de suelo y con los estándares aplicables de construcción o habitabilidad después de la asistencia, incluyendo:

a. Estándares energéticos verificados por una certificación RESCHECK™. La certificación debe integrarse al expediente antes de la adquisición.

b. El Código Residencial Internacional (por sus siglas en inglés “IRC”) como 11 del IRC tal como lo requiere el Capítulo 388 del Código de Salud y Seguridad, según aplique.

C. Los costos del proyecto deben ser “razonables y típicos” según determinación de un reporte de un tercero independiente aceptable o deben considerarse razonables según se documente en un proceso de licitación.

D. En el programa de rehabilitación, cualquier vivienda construida antes de 1978 debe ser inspeccionada para detectar riesgos asociados con la presencia de pintura con base de plomo o puede presumirse que presenta riesgos por pintura a base de plomo. Debe presentarse evidencia de notificaciones, trabajo realizado e inspección de certificación.

E. En el programa de rehabilitación, cualquier unidad de vivienda debe cumplir con la Sección 31 de la Ley Federal de Control y Prevención de Incendios de 1974, que requiere que toda unidad de vivienda rehabilitada con fondos del Departamento sea protegida con un detector de humos cableado o de baterías.

F. Todos los proyectos de construcción cumplirán con la Sección 504 de la Ley de rehabilitación de 1973, Pub. L. No. 93-112, 87 Stat. 394 (Sept. 26, 1973), codificada en 29 U.S.C. § 701 et seq., que garantiza ciertos derechos a las personas con discapacidades. La Sección 504 establece (en parte): ):

Ningún individuo que de otras maneras esté calificado y que sufra una discapacidad en Estados Unidos, como se definen en la Sección 705(20) de este título, deberá, solamente a causa de su discapacidad, ser excluido de la participación en, serle negados los beneficios de, o ser sujeto a discriminación por cualquier programa o actividad que reciba asistencia financiera federal o por cualquier programa o actividad conducidos por cualquier agencia ejecutiva o por el Servicio Postal de Estados Unidos..

G. Las reconstrucciones o construcciones nuevas deben cumplir con el Código de Gobierno de Texas 2306.514.

H. Diez por ciento (10%) de cada retiro se retendrá como garantía hasta la finalización satisfactoria del proyecto.

## **IX. CUMPLIMIENTO**

A. A cambio de la adjudicación del préstamo, cada solicitante accede a cumplir con todos los términos del LURA y los requerimientos como rentero.

## **X. RESTRICCIÓN DE USO DE SUELO**

A. Se aplicará un Acuerdo de Restricción de Uso de Suelo (por sus siglas en inglés “LURA”) a cada propiedad SF que reciba fondos para desastres para reparar, construir o reconstruir unidades para renta. El LURA debe ser aprobado por la GLO. El LURA debe contener un período de amortización de diez (10) años, que inicie al concretarse el crédito o subvención.

B. Los solicitantes deberán firmar un Acuerdo de Restricción de Uso de Suelo (LURA, por sus siglas en inglés), que establece restricciones en los ingresos y renta aplicables a unidades de vivienda de renta accesible y constituyendo, con respecto a la vivienda específica de renta accesible. Estos documentos serán entregados a la oficina local del secretario del condado en los registros de tierras. El LURA impone los requerimientos sobre la propiedad durante el período total del crédito a cinco (5) años.

C. El Acuerdo de Restricción de Uso de Suelo es una restricción oficial que asegura que la propiedad estará en régimen de renta restringida durante todo el período del crédito. Al finalizar el período del crédito, la restricción terminará automáticamente y ya no será válida ni aplicable. Dado que el LURA es “auto ejecutable”, no hace falta presentar nada en la oficina local del secretario del condado para mostrar que el período del crédito ha terminado. Si el solicitante cumple con los términos y condiciones del LURA durante todo el período de cumplimiento de cinco (5) años, el crédito será condonado y no se aplicarán intereses, siempre y cuando el propietario cumpla con los requerimientos del LURA.

D. El Acuerdo de Restricción de Uso de Suelo expirará en el quinto (5º) aniversario de la emisión del certificado de ocupación o de la emisión del crédito, lo que ocurra después.

## **XI. INCUMPLIMIENTO CON EL CRÉDITO CONDONABLE**

A. La asistencia para desastres se ofrece como una nota sin garantía al propietario que recibe asistencia para rehabilitación o reconstrucción.

B. La violación de cualquier término del LURA resultará en la emisión de una declaración de incumplimiento para el solicitante. El aviso especificará claramente las razones del incumplimiento y dará al solicitante tiempo para corregir el incumplimiento.

C. Si el solicitante está en incumplimiento, el monto del crédito insoluto (con base en el monto previamente condonado durante el período de 5 años) será pagadero de inmediato.

D. Al caer en incumplimiento, el crédito condonable se convertirá inmediatamente en una nota de demanda con intereses, y será pagadero de inmediato.

E. El monto debido y pagadero se basará en el monto no condonado del crédito.

F. El incumplimiento ocurre a nivel de la propiedad. Si se encuentra que la unidad incumple con el LURA, entonces la propiedad completa se considerará en incumplimiento.

G. El interés sobre los créditos adjudicados y en incumplimiento se fijará a la Tasa de Oferta de London Interbank (LIBOR) más uno por ciento (1%). El interés se calculará a partir de la fecha en que se emita el primer cheque.

## **XII. REUBICACIÓN**

A. El desarrollador/prestatario es responsable de las actividades de reubicación relacionadas con el proyecto. El desarrollador/prestatario deberá cumplir con las regulaciones del programa en 24 CFR §570.606, la Ley Uniforme de Asistencia para Reubicación y Políticas de Bienes Inmuebles de 1970 (por sus siglas en inglés "URA"), con sus reformas, en 49 CFR §24, y §104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, con sus reformas, en 24 CFR §42.

B. Si aplica, el desarrollador/prestatario deberá presentar a DETCOG copias de toda la documentación relacionada con URA, incluyendo, pero no limitada a, un plan de reubicación con carta de garantía, aviso a bienes inmuebles, reportes de estatus de los inquilinos, y todos los avisos con acuse de recibo de los inquilinos, como lo requiere la URA.

## **XIII. REQUERIMIENTOS PARA PROPIETARIOS**

A. Estos requerimientos incluyen:

a. Rentar todas las unidades a inquilinos que tengan ingresos elegibles (80% o menos del AMI).

b. Cobrar rentas que estén al nivel de las rentas High HOME o menores.

c. Seguir los procedimientos de certificación y verificación de ingresos y mantener registros de los ingresos de todos los inquilinos.

d. Conservar listados de inquilinos completos y exactos.

e. Rentar las unidades de acuerdo con los Estándares de Vivienda Justa del HUD.

B. El solicitante es responsable de conservar registros completos y exactos durante todo el período del crédito. Estos registros deben soportar total y completamente el cumplimiento

satisfactorio de todas las obligaciones. Estos registros deben entregarse a DETCOG o GLO cuando se soliciten.

C. El cumplimiento con estos términos durante todo el período del crédito resultará en la condonación del crédito, dejando al solicitante libre de toda obligación de reembolsar el crédito o sus intereses. El incumplimiento con los términos llevará al incumplimiento.