

Autoridad de Desarrollo de Mississippi

Fondos complementarios del programa CDBG
para el huracán Katrina

para el

Programa de Recuperación ante Desastres CDBG
para Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo

Enmienda 6 al Plan de Acción Parcial

1 de abril de 2008

Autoridad de Desarrollo de Mississippi
Enmienda 6 al Plan de Acción Parcial
para
Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo

Perspectiva general

Este Plan de Acción corresponde al uso adicional de la asignación de fondos de \$423,036,059 del Programa de Subsidios Globales para el Desarrollo Comunitario (Community Development Block Grant, CDBG) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD), como parte de la distribución de fondos federales de \$5,480 millones a través de la Ley de Asignaciones Complementarias de Emergencia para Defensa, Guerra Global contra el Terrorismo y Recuperación de Huracanes (Emergency Supplemental Appropriations Act for Defense, the Global War on Terror, and Hurricane Recovery) de 2006 (Ley 109-234). El Congreso ha indicado que estas sumas son “gastos necesarios relacionados con las actividades destinadas a paliar desastres, la recuperación a largo plazo y la restauración de infraestructura en las áreas más afectadas y damnificadas por los huracanes Katrina, Rita o Wilma”.

La Autoridad de Desarrollo de Mississippi (Mississippi Development Authority, MDA) está reprogramando la asignación de \$241 millones de los \$2,150 millones asignados para el Programa de Subsidio para Ayuda a Propietarios (Homeowner Assistance Grant Program) al Programa de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo (Long-Term Workforce Housing Program), junto con la asignación restante de \$109,000,000. La cantidad total asignada para el Programa de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo es de \$350,000,000, incluidos los costos administrativos.

Este plan de acción fue elaborado con el objetivo primario de brindar fondos para proyectos con actividades que cumplan con uno de los siguientes objetivos nacionales de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario (Housing and Community Development Act) de 1974, y de sus enmiendas:

- Beneficios para personas con ingresos bajos/moderados
Dar la máxima prioridad posible a las actividades que beneficiarán a las personas de ingresos bajos y moderados
- Asentamientos marginales o áreas en ruinas
Ayuda para prevenir o eliminar asentamientos marginales o áreas en ruinas

Autoridad de Desarrollo de Mississippi
Plan de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo
1 de abril de 2008

- Necesidades urgentes
Atender otras necesidades de desarrollo comunitario con especial urgencia, ya que las condiciones actuales presentan una amenaza seria e inmediata a la salud o al bienestar de la comunidad y en los lugares donde no se disponga de otros recursos económicos para atender tales necesidades.

Detalles del plan

A los fines de este plan de acción, Programa de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo se define como un beneficio de viviendas para hogares con ingresos equivalentes al 120% o menos de la Media de Ingresos del Área (Area Median Income, AMI).

Propósito

El propósito del Programa de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo es otorgar subsidios y préstamos, por un total de \$350 millones, a unidades del gobierno local y organizaciones con y sin fines de lucro, para proporcionar viviendas asequibles a largo plazo ubicadas en los condados de Hancock, Harrison, Jackson y Pearl River, en la Costa del Golfo de Mississippi.

Según las estimaciones de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA), aproximadamente 8,782 familias aún están viviendo en casas rodantes de la FEMA en los condados de Hancock, Harrison, Jackson y Pearl River. Otras 42,000 unidades de alquiler resultaron dañadas en los cuatro condados de la costa. La gran mayoría de estas familias son familias de trabajadores que tienen ingresos del 120% o menos de la AMI. Este programa ha sido diseñado para asegurar que se cree una cantidad significativa de viviendas asequibles en las áreas con ingresos mixtos. Se crearán comunidades con ingresos mixtos mediante la promoción de unidades de alquiler a tasas de mercado en propiedades que también cubren un rango de hogares de bajos ingresos o brindando apoyo a viviendas unifamiliares en los desarrollos con un rango de viviendas asequibles.

Actividades que cumplen con los requisitos necesarios

El 17 de septiembre de 2007, se publicó una Solicitud de Propuesta (Request for Proposal, RFP) que requería que personas calificadas y entidades con y sin fines de lucro desarrollaran programas de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo. El Estado ha seleccionado propuestas recomendadas por un total de \$150,000,000 durante todo este proceso. La RFP estableció criterios de selección específicos para evaluar objetivamente todas las propuestas. Las decisiones de otorgamiento de fondos se basaron en los puntajes obtenidos y en los proyectos que mejor cumplían con las necesidades identificadas por la MDA. Los proyectos han sido identificados a través de este proceso que identificará cada

Autoridad de Desarrollo de Mississippi
Plan de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo
1 de abril de 2008

una de las actividades descritas a continuación. Según las proyecciones, estos proyectos tendrán por resultado aproximadamente 5,850 unidades de vivienda asequibles en los condados objetivo.

Las propuestas recomendadas se describen a continuación y se ajustarán a las actividades que cumplen con los requisitos necesarios definidas por las reglamentaciones o a las actividades en las que el HUD apruebe una exención.

Los proyectos pueden incluir más de una actividad.

La Sección 105(a) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 enumera todas las actividades que cumplen con los requisitos necesarios que pueden ser llevadas a cabo por un subreceptor o las entidades designadas como Organización de Desarrollo Comunitario (Community Based Development Organization, CBDO).

- 1) La adquisición de bienes inmuebles (incluso derechos aéreos, de aguas y otros derechos sobre estos) que
 - a) estén dañados, en proceso de deterioro, no urbanizados, o urbanizados inadecuadamente desde el punto de vista del desarrollo y el crecimiento comunitarios sólidos;
 - b) sean apropiados para actividades de rehabilitación o conservación.
- 2) La adquisición de bienes inmuebles para rehabilitarlos, si dichos bienes inmuebles luego se rehabilitan y se usan o venden con fines residenciales.
- 3) Ayuda directa para facilitar y ampliar la propiedad de viviendas entre personas con ingresos bajos y moderados usando dicha ayuda para
 - a) subsidiar las tasas de interés y las cantidades de capital de hipotecas para compradores de viviendas con ingresos bajos y moderados
 - b) financiar la adquisición de viviendas para compradores de viviendas con ingresos bajos y moderados
 - c) adquirir garantías para el financiamiento de hipotecas obtenidas de prestadores privados por compradores de viviendas con ingresos bajos y moderados
 - d) proporcionar ayuda con el pago inicial a compradores de viviendas con ingresos bajos y moderados
 - e) pagar costos de cierre razonables (por lo general asociados con la compra de una vivienda) incurridos por compradores de viviendas con ingresos bajos y moderados; y
 - f) la evaluación y reducción de los peligros provocados por la pintura con base de plomo, según la definición de la sección 1004 de la Ley de Reducción de los Peligros de la Pintura con Base de Plomo en Viviendas Residenciales (Residential Lead Based Paint Hazard Reduction Act) de 1992.

Autoridad de Desarrollo de Mississippi
Plan de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo
1 de abril de 2008

*La ayuda para la propiedad de viviendas también puede reunir los requisitos en virtud de la categoría de actividades Especiales de las CBDO. Si bien esta categoría no tiene las mismas restricciones sobre el tipo de ayuda que puede suministrarse, se debe cumplir con el tope de servicios públicos. La ayuda no se encuentra específicamente limitada por ley a las personas con ingresos bajos/moderados.

- 4) Ayuda de planificación/técnica
Actividades necesarias
 - a) crear un plan exhaustivo de desarrollo comunitario, y
 - b) desarrollar la capacidad de planificación de políticas/gestión para que el beneficiario de la ayuda pueda, de manera más racional y efectiva
 - 1) determinar sus necesidades
 - 2) establecer metas a largo plazo y objetivos a corto plazo
 - 3) diseñar programas y actividades para cumplir con estas metas y
 - 4) evaluar el progreso de tales programas para cumplir con estas metas y objetivos
 - 5) llevar a cabo la administración, coordinación y control de actividades necesarias para la implementación efectiva de la planificación.
- 5) La rehabilitación o desarrollo de viviendas con ayuda en virtud de la Sección 17 de la Ley de Viviendas de Estados Unidos (United States Housing Act) de 1937.
- 6) Servicios de vivienda, tales como asesoramiento sobre viviendas, en relación con ayuda de alquiler para inquilinos y viviendas asequibles con ayuda en virtud del Título II de la Ley Nacional de Viviendas Asequibles Cranston-Gonzalez (Cranston-Gonzalez National Affordable Housing Act), auditorías sobre energía, preparación de especificaciones del trabajo, procesamiento de préstamos, inspecciones, selección de inquilinos, administración de ayuda de alquiler para inquilinos; y otros servicios para brindar ayuda a propietarios, inquilinos, contratistas y otras entidades, que participen o deseen participar en actividades de viviendas con ayuda en virtud del Título II de la Ley Nacional de Viviendas Asequibles Cranston-Gonzalez.
- 7) Actividades necesarias para hacer reparaciones esenciales requeridas para mantener la habitabilidad de unidades de vivienda adquiridas a través de un procedimiento de ejecución fiscal a fin de evitar el abandono y deterioro de dichas viviendas en vecindarios cuya población tiene, principalmente, ingresos bajos y moderados.

- 8) Ayuda técnica a entidades públicas y sin fines de lucro para aumentar la capacidad de dichas entidades de llevar a cabo actividades de revitalización de vecindarios y desarrollo económico que reúnan los requisitos; dicha ayuda no se considerará un costo de planificación.
- 9) Ayuda a organizaciones sin fines de lucro de los vecindarios, corporaciones de desarrollo locales, organizaciones sin fines de lucro que cubren las necesidades de desarrollo de las comunidades en áreas no autorizadas según lo indicado en la Sección 105 (a) (15).
- 10) Ayuda a organizaciones, agencias y otras entidades públicas y privadas (incluidas entidades con y sin fines de lucro) para permitir que dichas entidades faciliten viviendas asequibles en los condados objetivo.

Se proporcionarán fondos para la creación de un fondo de préstamo renovable que brindará financiamiento a corto plazo, con intereses bajos, para el desarrollo previo, la adquisición del predio, el desarrollo del predio y la construcción de viviendas para trabajadores. La devolución del préstamo se considerará como ingresos del programa; los ingresos del programa estarán sujetos a todos los requisitos legales y reglamentarios del programa CDBG mientras se encuentre en vigencia.

Solicitantes que cumplen con los requisitos necesarios: Desarrolladores con y sin fines de lucro con experiencia en viviendas para trabajadores

- 11) Ayuda financiera para hogares individuales a fin de permitirles alquilar unidades a tasas de mercado. Entre las actividades que cumplen con los requisitos necesarios se incluyen los programas de ayuda para alquiler, los programas de autosuficiencia, los programas para propietarios de viviendas, los programas de ayuda antidesplazamiento para poblaciones objetivo y los programas de depósito de garantía.

Los programas de alquiler deben ser administrados por una Autoridad de Vivienda Pública.

- 12) Pagos de subsidios de emergencia efectuados durante un período de tres meses consecutivos directamente al proveedor de la vivienda (hipoteca o alquiler) en nombre de una persona o familia. Pueden autorizarse subsidios por única vez, subsidios similares a los de emergencia o préstamos para dichos fines bajo la categoría de servicio público. Todos los servicios públicos estarán sujetos al tope de servicio público del 15% de los fondos del programa.

Se brindarán servicios para evitar la ejecución hipotecaria a propietarios de viviendas que cumplan con los requisitos correspondientes, que residan en los cuatro condados de la costa y que puedan ser elegibles para recibir ayuda en forma de préstamo condonable, amortizable o de empalme. La ayuda puede brindarse a través del pago de pagos vencidos, cargos y cargos de cierre del préstamo, así como ayuda con las gestiones de refinanciamiento de hipotecas. Se exigirá la consulta con especialistas. Se ha solicitado una exención mediante la cual se autorice la realización de pagos de subsidios de emergencia durante un período de más de tres meses consecutivos según el caso.

- 13) Las actividades que cumplen con los requisitos necesarios, pero no están enumeradas en este documento, deben ser aprobadas por el personal de la MDA.

La MDA, a su entera discreción, se reserva el derecho de establecer un requisito de puntaje mínimo para la aceptación de solicitudes.

Proceso de selección

El proceso de selección para estos proyectos se basó en los siguientes factores de evaluación:

- 1) Análisis de factibilidad (razonabilidad de los costos) 20 puntos
 - Capacidad de aprovechar otras fuentes de financiamiento a fin de completar el proyecto.
 - Capacidad de demostrar que se tienen recursos financieros suficientes para llevar a cabo la propuesta
- 2) Diseño/concepto 20 puntos
 - Planes preliminares y especificaciones del proyecto
 - Aplicación de principios/utilización de equipos de uso eficiente y conservación de energía
 - Capacidad de crear una propiedad de ingresos mixtos que incluya grupos familiares con diversos ingresos
 - Pruebas de que el proyecto está emplazado en una ubicación preferida por la MDA. Las ubicaciones preferidas por la MDA tienen acceso a todos los servicios comunitarios que se enumeran a continuación, o a algunos de ellos:
 - Distritos céntricos definidos
 - Centros de asistencia para búsqueda de empleo y contratación de trabajadores
 - Escuelas
 - Transporte público
 - Hospitales y centros de atención médica

Autoridad de Desarrollo de Mississippi
Plan de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo
1 de abril de 2008

Servicios de Respuesta a Emergencias tales como
Departamento de Bomberos,
Policía y Servicio de Ambulancias

- La proximidad a plantas energéticas, áreas de intensa actividad industrial, etc., sería desfavorable
- Necesidad del proyecto 15 puntos
- Necesidad actual de viviendas en la comunidad
- Disponibilidad para iniciar el trabajo 20 puntos
- Capacidad para entregar el producto propuesto
Plazos, hitos importantes, objetivos importantes, fechas de finalización, fechas de movilización (calendario detallado del trabajo)
- Experiencia y capacidad del equipo de desarrollo 10 puntos
- Declaraciones de la carga de trabajo actual del Solicitante y el Contratista General
 - Currículos de todos los integrantes del equipo (Desarrollador, Agente de Administración, Contratista General, Arquitecto, Ingeniero)
 - Pruebas de bienes inmuebles comparables que sean de su propiedad o que haya desarrollado, administrado o construido.
- Desempeño anterior 10 puntos
- Participación satisfactoria en bienes inmuebles federales, de su propiedad, o que haya desarrollado, administrado o construido.
 - Referencias de otros prestadores de bienes inmuebles de propiedad del solicitante o desarrollados por este
- Participación en la comunidad local 5 puntos
- Cartas respaldatorias, como las provenientes del Consejo Municipal, la Comisión de Planificación o grupos comunitarios
 - Servicios tales como recreación, transporte u otros servicios para residentes

El Estado facilitará las solicitudes para la segunda y tercera ronda, y asignará un puntaje, en un marco de competencia, a las solicitudes recibidas si los pedidos totales superan los fondos disponibles para el financiamiento de la ronda. Las actividades financiadas cumplirán con las reglamentaciones del HUD o con las exenciones aprobadas por este organismo.

La MDA, a su entera discreción, se reserva el derecho de establecer un requisito de puntaje mínimo para la aceptación de solicitudes.

Exenciones

Autoridad de Desarrollo de Mississippi
Plan de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo
1 de abril de 2008

El Programa de Prevención de Ejecuciones Hipotecarias brindará ayuda a los propietarios de viviendas que cumplan con los requisitos correspondientes y que estén enfrentando una ejecución o que mantengan una hipoteca riesgosa que probablemente culmine en una ejecución hipotecaria en el futuro cercano. A fin de brindar ayuda a los propietarios de viviendas que residan en los condados de Hancock, Harrison, Jackson o Pearl River y que estén enfrentando una ejecución hipotecaria, habrá tres tipos de préstamos disponibles: condonables, amortizables o de empalme para refinanciamiento. Se ha solicitado una exención mediante la cual se autorice la realización de pagos de subsidios de emergencia durante un período de más de tres meses consecutivos según el caso.

Otros requisitos son los siguientes:

- Se requerirá asesoramiento financiero.
- La MDA tendrá el principal derecho de preferencia en primer grado durante un período de cinco (5) años a partir de la fecha de cierre y requerirá que una parte del préstamo se devuelva al venderse la propiedad o transferirse el título.
- Cualquier ingreso del programa que surja de la devolución se remitirá al Estado o será retenido para ser usado con el mismo propósito antes de solicitar fondos adicionales.

Este programa cumplirá con uno o más de los objetivos nacionales.

Remisión de quejas

Las quejas que aleguen una violación específica de un requisito legal, incluidas las indagaciones del Congreso, recibidas por el HUD en las Oficinas Centrales, Regionales o de Campo serán enviadas a la oficina Estatal correspondiente para su respuesta.

Apelaciones

La MDA establecerá una política de apelación para que los solicitantes puedan apelar la decisión de adjudicación, las notificaciones de cumplimiento y las notificaciones de demanda en caso de incumplimiento del plan por parte del beneficiario.

Equidad de Vivienda

El Estado cuenta con un Análisis de Obstáculos (Analysis of Impediments, AI) a la iniciativa de Equidad de Vivienda vigente, que se presentó ante el HUD en julio de 2004. Este estudio ha sido actualizado para que incluya los impactos causados por el huracán Katrina. Muchos de los obstáculos identificados se han abordado o se abordarán en los Planes de Acción para Viviendas.

Autoridad de Desarrollo de Mississippi
Plan de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo
1 de abril de 2008

El Estado se compromete a promover activamente la equidad de vivienda mediante la realización y la implementación del AI, así como a llevar registros de los análisis realizados y las medidas tomadas.

Ambiental

La MDA ha determinado que, debido a la naturaleza y el diseño del presente programa, estas acciones están sujetas a una revisión ambiental administrada por la MDA. La intención de este programa es trasladar los fondos del CDBG a través de los subreceptores o las CBDO. Por lo tanto, el subreceptor o la CBDO deberán contratar a un administrador para cumplir con los requisitos ambientales. La MDA revisará y certificará todas las revisiones ambientales. La MDA brindará asistencia técnica para garantizar que los requisitos ambientales sean cumplidos y documentados.

Plan de participación de ciudadanos

La MDA solicitará comentarios del público sobre este Plan de Acción

Empresas de mujeres y minorías

La MDA reconoce la política del HUD de adjudicar una parte razonable de los contratos a empresas de minorías y mujeres, y exigirá que los subreceptores de los subsidios y las CBDO proporcionen a empresas de minorías y mujeres la oportunidad de participar. Los subreceptores de subsidios y las CBDO deberán cumplir con la política de la MDA con respecto a esta cuestión.

Ingresos del programa

El Estado recibirá ingresos del programa provenientes de la disposición de recuperación/reventa, así como del programa de préstamos renovables. El Estado exige que se devuelvan todos los ingresos del programa; sin embargo, la MDA puede permitir la retención de los ingresos del programa para continuar con la actividad de la cual se derivan dichos ingresos según el caso.

Los ingresos del programa devueltos al Estado se redistribuirán para los programas CDBG que cumplan con los requisitos correspondientes.

Fondos recuperados

El Estado recuperará los fondos previamente otorgados a un receptor del CDBG o a una CBDO por motivos tales como el incumplimiento del objetivo de una política nacional, el incumplimiento de las condiciones contractuales, o si los fondos otorgados no se gastan

Autoridad de Desarrollo de Mississippi
Plan de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo
1 de abril de 2008

antes del cierre formal del proyecto. El Estado puede asignar los fondos recuperados a cualquier categoría de programa relacionado con desastres.

Solicitud de comentarios del público

El Estado de Mississippi publica esta versión preliminar del plan para solicitar comentarios del público. La versión preliminar del plan estará disponible en los juzgados, oficinas administrativas de los condados y en los ayuntamientos. Los comentarios pueden enviarse por fax al 601.359.4003, o por correo electrónico a publiccommentltwf@mississippi.org. La versión preliminar del plan también está disponible en Internet en www.mississippi.org. En ese sitio web encontrará un formulario para comentarios, o puede enviar los comentarios por correo electrónico. Se tendrán en cuenta los comentarios recibidos antes del 18 de abril de 2008 inclusive. Los cambios se podrán realizar en ese momento, y el plan de acción final será presentado al HUD para su aprobación.