

1/

**Fondos complementarios del programa CDBG para el huracán Katrina
para
Vivienda para trabajadores a largo plazo
Programa CDBG de recuperación de desastres**

Enmienda 6 al Plan de acción parcial

22 de abril de 2008

2/

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 principal 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
 - 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). Tendrán prioridad los hogares con ingresos equivalentes al 80% o menos de la 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 locales de gobierno 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 a través de 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 atendían las necesidades generales identificadas por la MDA. A través de este proceso, se identificaron proyectos que incluirán cada 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. Las actividades que cumplen con los requisitos necesarios, pero no están enumeradas en este documento, deben ser aprobadas por el personal de la MDA.

Los proyectos pueden incluir más de una actividad.

- 1) Sección 105 (a) (1) de la Ley de vivienda y desarrollo comunitario (Housing and Community Development Act, HCDA)
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) Título 24 del Código de Reglamentaciones Federales (Code of Federal Regulations, CFR), 570.202; (b) (3)
La adquisición y rehabilitación de bienes, si dichos bienes luego se rehabilitan y se usan o venden con fines residenciales. Es posible que la ayuda incluya refinanciamiento, junto con rehabilitación, que puede reducir el costo de vivienda mensual.
- 3) Construcción de nuevas viviendas, viviendas unifamiliares y multifamiliares, según se permite en la exención publicada en el Registro Federal el 14 de junio de 2006.
- 4) Sección 105 (a) (24) de la HCDA
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 a base de plomo, según la definición de la sección 1004 de la Ley de reducción de los peligros de la pintura a base de plomo en viviendas residenciales (Residential Lead Based Paint Hazard Reduction Act) de 1992.

5) Sección 105 (a) (12)(19) de la HCDA

Ayuda de planificación/técnica

Actividades necesarias

- a) Desarrollar un plan exhaustivo de desarrollo comunitario, y
- b) Desarrollar una capacidad de planificación/administración de políticas 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.

6) Sección 105 (a) (8),(20) de la HCDA

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-González (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-González.

Los programas de alquiler deben ser administrados por una Autoridad de vivienda pública.

7) Sección 105 (a) (23) de la HCDA

Actividades necesarias para hacer las 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) Sección 105 (a) (19) de la HCDA

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 o desarrollo económico que reúnan los requisitos; dicha ayuda no se considerará un costo de planificación

9) Sección 105 (a) (15) de la HCDA

Ayuda a organizaciones sin fines de lucro de los vecindarios, corporaciones de desarrollo locales y organizaciones sin fines de lucro que cubran las necesidades de desarrollo de las comunidades en áreas no autorizadas.

10) Sección 105 (a) (14) de la HCDA

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) Sección 105 (a)(8) de la HCDA

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. El objetivo nacional es de necesidad urgente. Todos los servicios públicos estarán sujetos al tope de servicio público del 15% de los fondos del programa.

Se exigirá la consulta con especialistas. Al menos el 51% de los hogares tendrán ingresos iguales o inferiores al 80% de la media de ingresos del área.

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.

- 12) En virtud de las disposiciones de la Ley de vivienda y desarrollo comunitario 105 (a) (15) (8), un grupo de desarrollo sin fines de lucro que reúna los requisitos podrá llevar a cabo actividades de vivienda conforme a las siguientes disposiciones:
- a) Programas de revitalización de vecindarios: las actividades realizadas en virtud de esta disposición deben ser de un tamaño y alcance suficientes para tener un impacto sobre una ubicación geográfica designada dentro de la jurisdicción de la comunidad (pero no todas las jurisdicciones de una comunidad con derecho a recibir fondos a menos que esta tenga una población de 25,000 personas o menos). Las actividades que se considerarán para este propósito no están limitadas a aquellas que están financiadas (o serán financiadas) con ayuda del programa CDBG.
 - b) Proyectos de desarrollo económico comunitario: este tipo de proyectos debe incluir actividades que aumenten la oportunidad económica, principalmente para personas con ingresos bajos y moderados, o de las que se espere que creen o generen empresas o trabajos permanentes dentro de una comunidad. Las actividades de viviendas pueden incluirse dentro de este tipo de proyectos si pueden vincular claramente la necesidad de una vivienda asequible a trabajos existentes o planificados.
 - c) Proyectos de conservación de energía: las actividades realizadas conforme a esta disposición están claramente diseñadas para conservar energía para beneficio de los residentes de la jurisdicción del beneficiario del subsidio. Un ejemplo de este tipo de proyecto puede incluir la construcción de viviendas de uso eficiente de energía donde se espera que se logren ahorros sustanciales en los costos de calefacción y/o refrigeración.

A continuación, se incluyen ejemplos de los tipos de entidades que pueden reunir los requisitos como organizaciones de desarrollo sin fines de lucro conforme a la Sección 105 (a) (15) de la HCDA:

- 1) Pequeñas compañías de inversión comercial constituidas conforme a la Sección 681 del Título 15 del Código de los Estados Unidos (United States Code, USC)
- 2) Compañías de desarrollo certificadas según la Sección 504 de la Ley de pequeñas empresas (Small Business Act, SBA)
- 3) Agencias de acción comunitaria
- 4) Corporaciones de desarrollo comunitarias

- 5) Corporaciones de desarrollo locales, y
- 6) Organizaciones de desarrollo de viviendas comunitarias (Community Housing Development Organizations, CHDO) en virtud del programa HOME

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 ayuda para búsqueda de empleo y contratación de trabajadores
 - Escuelas
 - Transporte público
 - Hospitales y centros de atención médica
 - Servicios de respuesta a emergencias, tales como Departamento de bomberos, Policía y 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 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 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 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.

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 incluir los impactos causados por el huracán Katrina en los seis condados inferiores. Muchos de los obstáculos identificados se han abordado o se abordarán en los Planes de acción para vivienda. Se ha enviado al HUD un plan de acción que aborde cada uno de los obstáculos, para su aprobación.

La División de servicios comunitarios (Community Services Division, CSD) de la MDA es responsable del plan consolidado para los programas CDBG, HOME y el Programa de subsidios para refugios de emergencia (Emergency Shelter Grants Program, ESG). Esta división se encuentra en el proceso de planificación del estudio de obstáculos

en todo el estado. Este estudio incluirá el impacto del huracán Katrina respecto de la equidad de vivienda en todo el estado. Se anticipa que el estudio se completará, a más tardar, el 30 de octubre de 2008.

El Estado certifica que promoverá activamente la equidad de vivienda mediante la realización y la implementación del AI, y que llevará registros de los análisis realizados y las medidas tomadas.

Medioambiente

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 hacer que los fondos del programa CDBG lleguen a los subdestinatarios. Por lo tanto, el subdestinatario deberá contratar a un administrador para cumplir con los requisitos ambientales. La MDA revisará y certificará todas las revisiones ambientales. La MDA brindará ayuda técnica para garantizar que los requisitos ambientales sean cumplidos y documentados.

Plan de participación de ciudadanos

La MDA solicitó comentarios del público sobre este Plan de acción. No se recibieron comentarios.

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 subdestinatarios de los subsidios y las Organizaciones de desarrollo comunitario (Community Based Development Organization, CBDO) proporcionen a empresas de minorías y mujeres la oportunidad de participar. Los subdestinatarios 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 en función del tipo de actividad y/o los plazos de devolución. 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. Si se retienen ingresos del programa, deben gastarse antes de solicitar fondos adicionales

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

Fondos recuperados

El Estado recuperará los fondos previamente otorgados a un receptor del programa CDBG 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 antes del cierre formal del proyecto. El Estado puede asignar los fondos recuperados a cualquier categoría de programa relacionado con desastres.

Exenciones

El alquiler asequible sigue siendo una preocupación importante en los cuatro condados de la costa. Se está solicitando una exención mediante la cual se autorice que los fondos del programa CDBG se usen para ayuda de alquiler para inquilinos, a personas con ingresos iguales o inferiores al 80% del AMI. Toda la ayuda se administrará a través de la Autoridad de vivienda pública debido a su experiencia en estos programas.

Comentarios del público

La Autoridad de Desarrollo de Mississippi publicó un comunicado de prensa que anuncia la disponibilidad del plan para comentarios del público. La MDA incluyó la versión preliminar del plan del Programa de vivienda para trabajadores a largo plazo en su sitio web en www.mississippi.org, el 3 de abril de 2008. Los comentarios pueden enviarse por fax al 601.359.4003, o por correo electrónico a publiccommentltwf@mississippi.org. La fecha límite para presentar comentarios fue el 18 de abril de 2008.

No se recibieron comentarios del público en la versión preliminar del plan de acción.

3/

Autoridad de Desarrollo de Mississippi
Plan de vivienda para trabajadores a largo plazo
22 de abril de 2008