

**Autoridad de Desarrollo de Mississippi
Programa de Ayuda para Viviendas de
Alquiler Pequeñas
Plan de Acción para la Recuperación ante
Desastres de CDBG
Enmienda 1**

Perspectiva general

El Estado de Mississippi recibió una asignación de fondos de \$423,036,059 del Programa de Subsidios Globales para el Desarrollo Comunitario (Community Development Block Grant Program, CDBG) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD), como parte de la distribución de fondos federales de \$5,200 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 asignado estas sumas para “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”.

El costo total del plan de acción parcial para un Programa de Ayuda para Viviendas de Alquiler Pequeñas, incluida la administración, es de \$ 262.5 millones. Estos fondos ayudarán a los propietarios de viviendas de alquiler pequeñas de los condados más afectados por el huracán Katrina a brindar viviendas de alquiler accesibles. Del total de \$262.5 millones propuestos para este programa, no se gastarán más de \$12.5 millones en costos administrativos de la MDA.

Este Plan de Acción Parcial proporciona \$258.5 millones a los fondos del Programa de Ayuda para Viviendas de Alquiler Pequeñas asignados como parte de la Ley de Asignaciones Complementarias de Emergencia (Emergency Supplemental Appropriations Act) a Mississippi mediante la Ley 109-234. Este programa también recibe fondos por valor de \$4 millones de la asignación de \$5,058 millones otorgada a Mississippi por el HUD como parte de la distribución de fondos federales de \$11,500 millones a través del proyecto de la Cámara de Representantes (House of Representatives, HR) 2863. Se necesita una cantidad mínima de \$81,777,703 de los fondos asignados por la Ley 109-234 para llevar a cabo la reparación, rehabilitación y reconstrucción (incluidas la demolición, la limpieza del predio y la remediación) de las viviendas accesibles (incluidas las viviendas públicas y otro tipo de viviendas que reciben ayuda del HUD) en las áreas afectadas.

La Autoridad de Desarrollo de Mississippi (Mississippi Development Authority, MDA) es la agencia del Estado designada responsable de la administración de los fondos del CDBG y administrará la parte correspondiente a Mississippi de los fondos del CDBG para personas damnificadas por el huracán Katrina.

Los Planes de Acción Parcial de Recuperación de Desastres del CDBG, las enmiendas propuestas y su situación de financiamiento de acuerdo con la asignación de HR 2863 incluyen:

- Programa de Subsidio para Ayuda a Propietarios: \$3,260 millones, aprobado por el HUD y en funcionamiento;
- Programa de Vivienda Pública: \$105 millones, aprobado por el HUD y en funcionamiento;
- Programa Regional de Infraestructura: \$33 millones, aprobado por el HUD y en funcionamiento;

- Programa de Alivio para los Contribuyentes Municipales y por los Daños por Vientos: \$440 millones, aprobado por el HUD y en funcionamiento; y
- Programa de Desarrollo Económico: \$500 millones, aprobado por el HUD y en funcionamiento.

Los Planes de Acción Parcial de Recuperación de Desastres del CDBG, las enmiendas propuestas y su situación de financiamiento de acuerdo con la asignación de la Ley 109-234 incluyen:

- Programa Regional de Infraestructura de la Costa del Golfo: \$55 millones, presentado ante el HUD.

Perspectiva general del plan

El propósito del presente Programa de Ayuda para Viviendas de Alquiler Pequeñas es proporcionar préstamos, por un total de hasta \$250 millones, a los propietarios de viviendas de alquiler pequeñas ubicadas en los condados de Hancock, Harrison, Jackson y Pearl River, en la Costa del Golfo de Mississippi. La Agencia Federal de Manejo de Emergencias (Federal Emergency Management Agency, FEMA) estimó que 71,116 unidades de vivienda ocupadas por inquilinos resultaron dañadas o destruidas en todo el estado por el huracán Katrina. Se estima también que hay más de 42,000 unidades de alquiler en los cuatro condados de la costa.

Las viviendas de alquiler más pequeñas (de menos de 4 unidades) constituyen la gran mayoría del total de unidades de alquiler en estos condados y, de acuerdo con los datos del Censo de 2000, más de 3/4 del total de unidades de alquiler formaba parte de estos complejos más pequeños (incluidas las viviendas de una sola unidad). Cerca de 2,000 viviendas de alquiler de 4 o menos unidades entran en la categoría de Daño Grave de la FEMA. El propósito de este programa es brindar ayuda para el alquiler basada en proyectos para la reparación y el reemplazo de unidades de alquiler perdidas o dañadas.

Los propietarios de viviendas y unidades de alquiler se comprometerán a alquilar las unidades a los solicitantes que cumplan con los requisitos y cuyos ingresos no superen el 80% o el 120% de la Media de Ingresos del Área (Area Median Income, AMI), según la cantidad de unidades por propiedad. También se aplican restricciones respecto del alquiler que pueden cobrar los propietarios a cada inquilino en función de su ingreso. El compromiso con el programa es por 5 años.

Detalles del plan

A los efectos de esta enmienda, vivienda de alquiler pequeña se define como las propiedades con cuatro (4) unidades de alquiler o menos. La MDA brindará ayuda a través de una serie de rondas de solicitudes de competencia abierta.

Elegibilidad

Las viviendas de alquiler que reúnen los siguientes requisitos son elegibles para el Programa de Ayuda para Viviendas de Alquiler Pequeñas:

- Todas las unidades de viviendas deben estar ubicadas en los condados de Hancock, Harrison, Jackson o Pearl River, en Mississippi
- Todas las viviendas de alquiler deben tener de una a cuatro unidades
- El programa contempla la reparación, rehabilitación y nuevas construcciones.
- Los propietarios ocupantes de viviendas que cuenten con dos o más unidades únicamente pueden recibir ayuda para viviendas de alquiler pequeñas respecto de las unidades de alquiler.
- Las viviendas prefabricadas son elegibles.
- Las viviendas móviles no son elegibles.
- Los contratos de alquiler deben celebrarse por un plazo mínimo de 6 meses.
- El solicitante debe presentar pruebas del control del predio al momento de la solicitud.
- Las viviendas deben haber sido propiedades de alquiler al momento de la tormenta (29 de agosto de 2005) para ser elegibles para determinados planes.
- El desarrollo propuesto debe incluir, en ese momento, el acceso al agua, al alcantarillado y a la electricidad.
- La MDA se reserva el derecho de restringir o ajustar las restricciones respecto de la cantidad de inmuebles acumulativos desarrollados por cualquier solicitante, organización sin fines de lucro, sociedad u otro grupo propietario. El límite actual ha sido fijado en 25 inmuebles, con un máximo de cuatro unidades por entidad para los solicitantes de subsidio de alquiler y/o rehabilitación y reparación (para un total de 100 unidades). Los proyectos de nuevas construcciones están limitados a 5 inmuebles con un máximo de cuatro unidades por propiedad por entidad propietaria (para un total de 20 unidades).
- Los inmuebles existentes, rehabilitados y nuevos deben cumplir los requisitos de elevación recomendada para inundaciones base (Advisory Base Flood Elevation, ABFE) de la FEMA.

Las viviendas de alquiler que reúnen las siguientes características están excluidas del Programa de Ayuda para Viviendas de Alquiler Pequeñas.

- Cualquier unidad o inmueble cubierto por el Programa de Ayuda a Propietarios puede ser excluido del Programa de Ayuda para Viviendas de Alquiler Pequeñas. Los propietarios que hayan recibido subsidios del HAP no son elegibles para recibir un Préstamo de Ayuda para Viviendas de Alquiler Pequeñas para su propiedad a la que se aplique el subsidio del HAP.
- Las unidades de una sola habitación (Single Room Occupancy, SRO) no son elegibles.

Ayuda y requisitos

Cada solicitante elegible puede recibir hasta un máximo de \$30,000 por unidad en concepto de préstamo condonable. Se ofrece una bonificación por finalización para los programas de

construcción y rehabilitación. Se adjuntan listas con los límites de ingresos, precios de alquiler y superficie mínima en pies cuadrados para cada condado elegible. No se cobrarán intereses sobre el préstamo y el capital será condonado si se cumplen ciertas condiciones. Si no se cumplen las condiciones, se aplicarán penalizaciones, y el préstamo se convertirá en un pagaré a la vista que devenga intereses. A cambio del préstamo, cada propietario de viviendas de alquiler pequeñas debe aceptar las siguientes condiciones por un plazo de 5 años:

- El Estado exigirá a los propietarios de viviendas de alquiler pequeñas que reciban fondos en virtud de esta enmienda que celebren determinados acuerdos, uno de los cuales consistirá en un compromiso restrictivo que será registrado y se transmitirá con la propiedad. El compromiso se extinguirá al término del período de alquiler de 5 años. Entre otras disposiciones, estos acuerdos exigirán la presentación de informes regulares sobre los avances, y permitirán que la MDA y sus agentes tengan acceso a los registros de alquiler y realicen inspecciones del predio.
- Cumplir los Estándares Mínimos de Propiedad (Minimum Property Standards) del HUD (estándares de calidad de la Sección 8) y de la Ley sobre Propietarios e Inquilinos de Viviendas Residenciales de Mississippi (Mississippi Residential Landlord and Tenant Act), (Capítulo 8, Título 89 del Código de Mississippi de 1972).
- Las unidades y viviendas de alquiler deben cumplir los requisitos del código de edificación local, estatal y federal.
- Mantener un seguro contra riesgos respecto de la vivienda de alquiler.
- Mantener un seguro contra inundaciones (si es necesario) respecto de la vivienda de alquiler.
- En el caso de propiedades con múltiples unidades de alquiler, el 100% de las unidades deben ser alquiladas a inquilinos con ingresos equivalentes al 120% o menos de la Media de Ingresos del Área (AMI).
- En el caso de viviendas con múltiples unidades de alquiler, el 51% de las unidades de alquiler disponibles en cada propiedad deben ser alquiladas a inquilinos con ingresos equivalentes al 80% o menos de la AMI. En el caso de estructuras con dos unidades, una de ellas debe ser alquilada a inquilinos con ingresos equivalentes al 80% o menos de la AMI.
- La reventa de la propiedad puede tener como resultado la obligación de devolver el préstamo.
- El capital del préstamo será totalmente condonado a aquellos propietarios cuyas unidades se alquilen a inquilinos que reúnan los criterios de la AMI durante un período mínimo de 5 años. El préstamo será condonado a partir de la finalización del año 3, 4 y 5 del período de alquiler, a prorrata, en una proporción del 33.3% cada año.
- Los precios de alquiler serán accesibles, de acuerdo con la definición del HUD y/o de la MDA. La administración y supervisión de la propiedad también deberá cumplir los estándares de vivienda accesible del HUD y, por lo tanto, deben cumplirse y mantenerse los requisitos acerca del precio y de la administración de la propiedad en carácter de unidades accesibles según la definición del plan durante 5 años.
- Los alquileres restringidos en el programa de alquiler se ajustarán a valores superiores en forma anual, cuando se publiquen las nuevas tablas de alquiler del gobierno federal y/o de la MDA. Los niveles de AMI también se ajustarán en forma anual.
- Los inquilinos que permanezcan en el lugar con posterioridad a la finalización del plazo de su alquiler inicial no tendrán la obligación de presentar certificaciones de ingresos en los años subsiguientes. Los propietarios no tendrán obligación de reemplazar a los inquilinos

cuyos ingresos se incrementen con posterioridad a la certificación inicial, pero todos los inquilinos nuevos deben completar certificaciones de ingresos. Las certificaciones de ingresos de los inquilinos están sujetas a auditoría.

- Si el propietario de la unidad de alquiler paga todos los servicios públicos, puede cobrar al inquilino la totalidad del alquiler bruto publicado, de conformidad con el Anexo D. Si el inquilino está obligado a pagar los servicios públicos, el propietario debe descontar la asignación correspondiente a servicios publicada.
- Es necesario presentar una declaración certificada anual de cumplimiento para garantizar el cumplimiento de los términos y condiciones del programa. Cualquier notificación o determinación de incumplimiento de los requisitos de este programa tendrá como resultado la activación de los términos para el pago de los intereses y del capital. Además, se pueden aplicar penalizaciones por incumplimiento de los términos y condiciones del programa. Los intereses se calcularán de acuerdo con la tasa preferencial vigente al momento del incumplimiento. Se constituirán gravámenes respecto de las viviendas de alquiler.
- El Estado y/o su proveedor aprobado seleccionado para asegurar el cumplimiento llevará a cabo/podrá llevar a cabo una auditoría de constatación de ingresos de los inquilinos.
- Los propietarios evaluarán y seleccionarán a sus propios inquilinos, pero deberán cumplir los requisitos de la Ley sobre Equidad de Vivienda (Fair Housing Act), (42 USC 3601-3620), que prohíbe la discriminación por motivos de raza, color, religión, sexo, nacionalidad, composición familiar y/o incapacidad.
- Los plazos iniciales de alquiler deberán ser de al menos seis meses. La MDA proporcionará un modelo de alquiler que se podrá utilizar para este programa.
- En forma anual, se podrá llevar a cabo una auditoría del cumplimiento de los Estándares Mínimos de Propiedad del HUD y de la Ley sobre Propietarios e Inquilinos de Viviendas Residenciales de Mississippi (Capítulo 8, Título 89 del Código de Mississippi de 1972), así como una auditoría destinada a determinar el cumplimiento de los requisitos sobre seguro del programa.
- La MDA, a su entera discreción, se reserva el derecho de exigir o aplicar estándares de diseño y arquitectónicos a las propiedades rehabilitadas o a las nuevas construcciones.
- En el caso de nuevas construcciones, una de cada cuatro unidades construidas debe cumplir los requisitos establecidos en la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act). Esta disposición no se aplica a las unidades unifamiliares ni a las construcciones con dos unidades de vivienda.

Proceso de solicitud y opciones del programa

La MDA aceptará solicitudes para el Préstamo Condonable mediante una serie de períodos de solicitud abierta. Es necesario realizar una solicitud para cada propiedad. Durante la Ronda 1, el total de fondos disponibles será de un máximo de \$160 millones. La Ronda 1 incluirá una reserva de \$20 millones (\$5 millones por cada Opción del Programa) para organizaciones sin fines de lucro. La MDA podrá restringir la cantidad total de subsidios de propiedades/unidades para cualquier entidad o propietario.

La Ronda 1 estará abierta a los propietarios de viviendas de alquiler existentes, la remodelación o reparación de propiedades en el mismo predio o las propuestas de nuevas construcciones.

Cada solicitante puede elegir una de las cuatro Opciones del Programa como parte de la solicitud. Los solicitantes podrán elegir solo una Opción del Programa Principal por cada propiedad. Las opciones del programa son las siguientes:

- A. Ayuda mediante subsidios para el ingreso por alquiler¹
- B. Reembolso por reparación, rehabilitación o reconstrucción de propiedades dañadas por el huracán Katrina
- C. Reembolso por rehabilitación o conversión de viviendas existentes en viviendas para alquiler
- D. Reembolso por nuevas construcciones.

Cada Opción del Programa recibe fondos por valor de \$40,000,000. Cada una incluye una reserva sin fines de lucro de \$5,000,000, que se asignarán para su utilización en cualquiera de los cuatro condados elegibles. Los \$35,000,000 restantes se asignan para ser utilizados en condados específicos; los condados de Hancock, Harrison y Jackson han recibido una asignación de \$10,000,000 cada uno, y se asignaron \$5,000,000 al condado de Pearl River. El Anexo I muestra el desglose.

La MDA, a su entera discreción, se reserva el derecho de ajustar los bloques de financiamiento para la Ronda 1.

Puntuación

La MDA utilizará un proceso de puntuación para analizar las solicitudes. La prioridad en la puntuación correspondiente a la Ronda 1 de la MDA se otorgará a los propietarios que hayan administrado viviendas de alquiler en el pasado y que hayan demostrado un historial positivo de cumplimiento de las normas y los códigos locales, estatales y federales.

La MDA, a su entera discreción, se reserva el derecho de fijar una puntuación mínima exigida para la aceptación de solicitudes.

Monitoreo

La MDA o su proveedor analizarán toda la información para constatar que sea correcta y exacta, y llevarán a cabo inspecciones periódicas en el predio para verificar los ingresos de los inquilinos, el mantenimiento de registros y el cumplimiento de los estándares sobre condiciones físicas del HUD. El personal responsable seguirá las instrucciones de la Autoridad de Desarrollo de Mississippi. Si se determinase que existe un incumplimiento de cualquiera de los anteriores, dicho incumplimiento se comunicará al propietario, que tendrá un plazo de 45 días para subsanar el incumplimiento, así como para enviar la constatación de la subsanación de dicho incumplimiento a la MDA o a su proveedor aprobado. Si el incumplimiento no se subsanase dentro de ese plazo, se tornará inmediatamente exigible la cantidad prorrateada en función del porcentaje del plazo de 5 años del préstamo.

¹ Deben cumplirse las disposiciones de la Ley Stafford (Stafford Act) sobre duplicación de beneficios y programas de ayuda mediante cupones (voucher).

Requisitos de auditoría

Los fondos desembolsados en virtud de este programa están sujetos a los requisitos de auditoría de la Ley de Auditoría Única (Single Audit Act) de 1996 y la Circular A-133 de la Oficina de Administración y Presupuesto (Office of Management and Budget, OMB).

Investigación y mitigación de casos de fraude, abuso y mala administración

La MDA trabajará con el HUD a fin de desarrollar procedimientos para mitigar casos de fraude, abuso y/o mala administración. La MDA se comunicará con un proveedor que cuente con experiencia relacionada con programas. Este proveedor supervisará el cumplimiento de esta Enmienda al Plan de Acción, y administrará y recomendará el desembolso de fondos de conformidad con los acuerdos celebrados, y aplicará el criterio de tolerancia cero en caso de duplicación de beneficios y fraude. Además, este proveedor mantendrá un sistema para hacer un seguimiento de los problemas y solucionarlos, que será controlado por la MDA en forma regular. Asimismo, se asignará un equipo de investigación al Auditor del Estado de Mississippi para que investigue los presuntos casos de fraude.

Desembolso de los fondos

Los fondos serán puestos a disposición de los propietarios de viviendas de alquiler pequeñas mediante pagos parciales. Se entregarán fondos por un máximo de \$30,000 por unidad en concepto de préstamo condonable. El préstamo se desembolsará con posterioridad al cierre formal.

El desembolso de fondos para los solicitantes que opten por la ayuda mediante subsidios para el ingreso por alquiler (Opción A del Programa) se realizará de acuerdo con el siguiente programa:

Al inspeccionar la propiedad: un tercio
Final del año 1: un tercio
Final del año 2: un tercio

El desembolso de fondos para solicitantes que opten por el Reembolso por reparación, rehabilitación o reconstrucción de propiedades dañadas por el huracán Katrina (Opción B del Programa), el Reembolso por rehabilitación o conversión de viviendas existentes en viviendas para alquiler (Opción C del Programa) o el Reembolso por nuevas construcciones (Opción D del Programa) se realizará de acuerdo con el siguiente programa:

Al recibir el permiso de edificación: la mitad
Al obtener el certificado de habitabilidad: la mitad

Los subsidios otorgados en virtud de las Opciones B, C y D del Programa deben ser utilizados exclusivamente para efectuar gastos de capital respecto de la propiedad reparada, rehabilitada o construida.

Cualquier solicitante de la Opción B o C del Programa también puede participar en la Opción A del Programa. Los solicitantes de las Opciones B y C son elegibles para recibir subsidios para el

ingreso por alquiler en virtud de la Opción A, siempre que el valor del daño causado a una unidad individual sea menor que la cantidad máxima del préstamo correspondiente a dicha unidad. La cantidad excedente del préstamo puede ser tomada en carácter de subsidio para el ingreso por alquiler, hasta el tope del préstamo por unidad.

Los beneficiarios de subsidios en virtud de cualquiera de las opciones del programa deben obtener un Certificado de Habitabilidad para cada unidad que reciba Ayuda para Viviendas de Alquiler Pequeñas dentro de los 24 meses posteriores a la fecha del desembolso inicial. Si no se obtuviera un Certificado de Habitabilidad dentro de los 24 meses, esto dará lugar a un incumplimiento y se exigirá la devolución del préstamo.

Se encuentra disponible una bonificación por finalización escalonada para las Opciones B, C y D del Programa. Las unidades que cuenten con un Certificado de Habitabilidad emitido dentro de los 6 meses posteriores al primer desembolso recibirán la totalidad de la bonificación por finalización. Las unidades que cuenten con un Certificado de Habitabilidad emitido dentro de los 9 meses posteriores a la fecha del primer desembolso recibirán dos tercios (2/3) de la totalidad de la bonificación. Las unidades que cuenten con un Certificado de Habitabilidad emitido dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del primer desembolso recibirán un tercio (1/3) de la totalidad de la bonificación. El valor de todas las bonificaciones se redondeará a la centena más cercana. El Anexo G muestra las distintas bonificaciones por finalización.

Las unidades que cuenten con un Certificado de Habitabilidad emitido entre 12 y 24 meses después de la fecha del primer desembolso no recibirán bonificación alguna por finalización.

Para que puedan desembolsarse los fondos, cada propietario de viviendas de alquiler pequeñas debe obtener los siguientes documentos:

- (i) certificación de que toda la información presentada durante este proceso continúa siendo cierta,
- (ii) renuncia a cualquier tipo de reclamación ante el gobierno estatal y federal,
- (iii) prueba de cobertura de seguro total (no restringida a casos de daño por inundación, viento, riesgos),
- (iv) certificación de que el propietario cumplirá las obligaciones de alquiler respecto de los inquilinos enumeradas en esta enmienda, a precios accesibles,
- (v) estimación del plazo para poner a disposición las unidades como viviendas accesibles,
- (vi) firmar un pagaré respecto de los términos y condiciones del préstamo. Estos pagarés constituirán gravámenes sobre la propiedad, y
- (vii) afectar la propiedad con un compromiso.

La MDA se reserva el derecho de ampliar la información y las certificaciones exigidas una vez que se completen en forma definitiva los criterios de solicitud y puntuación.

Remisión de quejas

Las quejas que aleguen una violación específica de un requisito legal o reglamentario, incluidas 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.

Apelación

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

Actividades elegibles y objetivos nacionales

Las actividades elegibles comprendidas en este plan parcial incluyen:

- 1) La cantidad total asignada a este plan de acción parcial es de \$262.5 millones. De esta cantidad, se estima que los costos de planificación y administrativos no superan los (\$12.5 millones). Los criterios de los objetivos nacionales no se aplican por separado a las actividades de planificación y administración.
- 2) Viviendas de alquiler accesibles mediante un Programa de Ayuda para Viviendas de Alquiler Pequeñas —hasta \$250 millones— Como resultado de los requisitos sobre ingresos de los inquilinos establecidos en esta enmienda, este programa cumple el objetivo nacional acerca de las personas con ingresos bajos y moderados.

Cuestiones ambientales

La MDA ha determinado que, debido a la naturaleza y el diseño del presente programa, estas acciones están sujetas al plan ambiental de alquiler administrado por la MDA.

Solicitud de comentarios del público

El plan se publicó oficialmente para recibir comentarios del público en el sitio web, www.mississippi.org, el 26 de abril de 2007, y el período para comentarios del público finalizó el 21 de mayo de 2007. Las versiones en Internet e impresa se encontraban disponibles en español y vietnamita.

Como lo exigen las reglamentaciones, a continuación se incluye un resumen de los comentarios u opiniones no aceptados (la cantidad recibida se muestra entre paréntesis) y sus motivos:

- **Ampliar el programa. Aceptar viviendas unifamiliares que no eran viviendas de alquiler antes de Katrina. Incrementar la reserva sin fines de lucro. Incrementar el total de financiamiento y apuntar a más unidades. Incluir y apoyar los alquileres con opción de compra y otros acuerdos para la transición hacia la propiedad de viviendas. (14)**
- **Criterios de selección y puntuación. Permitir las SRO. Modificar el factor de puntuación de 75 millas mediante su graduación, eliminación o incremento. Considerar la relación deuda/ingresos (Debt to Income, DTI) del solicitante. Asignar más financiamiento a la reparación de predios existentes y a la reconstrucción de vecindades existentes. Fomentar el desarrollo de viviendas que cumplan con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades. Favorecer a los desarrolladores y propietarios locales. Priorizar el desarrollo en determinadas áreas. Priorizar las**

viviendas que reciban ancianos y/o personas discapacitadas. Otorgar prioridad en la asignación de financiamiento a las personas que eran propietarias antes del huracán Katrina. Otorgar prioridad en la asignación de financiamiento a los propietarios de cuatro unidades o menos. Basarse menos en el crédito del solicitante y/o modificar los criterios de puntuación de manera de tener en cuenta el crédito antes del huracán Katrina. (49)

- **Términos del programa.** Permitir a los propietarios que estén dispuestos a ofrecer viviendas a personas con un ingreso del 30% del AMI participar en múltiples opciones del Programa. Permitir a los propietarios de viviendas unifamiliares participar tanto en la Opción A como en la B del Programa. Modificar los toques de las unidades y las propiedades para limitar la cantidad total máxima de unidades. Modificar/dispensar los requisitos de construcción (Relación de Eficiencia Energética Estacional 14 [Seasonal Energy Efficiency Ratio, SEER] y de los Códigos de Edificación Internacional [International Building Code, IRC] y Códigos Residenciales Internacionales [International Residential Code, IRC] de 2003 y 2006). Elaborar una escala móvil del otorgamiento de subsidios, incrementar los subsidios para los solicitantes que están dispuestos a ofrecer viviendas a las categorías más bajas en relación con el AMI y/o utilizar Valores Más Bajos de Alquiler (Lower Rent Figures). Hacer cumplir la disposición sobre accesibilidad mediante un compromiso. Ampliar el plazo para la bonificación por finalización. Incrementar el plazo obligatorio de accesibilidad a 10 años. Exigir que la vivienda acepte los cupones (voucher) de la Sección 8. Exigir a los solicitantes de Subsidio de Alquiler que alquilen a personas con un ingreso del 50% del AMI. Establecer una escala para los subsidios en función de la ubicación de la unidad/alcance de los daños/valor de la propiedad/valor de las hipotecas. Dispensar el pago del cargo por solicitud. (26)
- **Topes.** Incrementar el tope respecto de la cantidad de proyectos. Incrementar el tope respecto de la cantidad de unidades. Incrementar la Cantidad del Subsidio por Unidad. Mantener el tope del tamaño máximo del desarrollo en 4 unidades. Reducir el tope a un máximo de 25 unidades por desarrollador (en total, o por ronda). Reducir el tope de ingresos al 80% del AMI. (9)
- **Comentarios generales.** Modificar las Normas de la Sección 8. Desarrollar programas adicionales destinados a propiedades de alquiler medianas (5 a 25 unidades). Proporcionar asesoramiento financiero/asistencia técnica a los propietarios de viviendas pequeñas. Pedidos de información/solicitud/pedidos de ayuda generales. Actualizaciones de los límites de ingresos/precios de alquiler. Clarificar los términos y las disposiciones. Mejorar los programas de extensión, que incluyen proporcionar documentos en varios idiomas. (33)

Respuesta: con respecto a la ampliación del programa y a la elegibilidad, el programa no ha sufrido cambios. La cantidad de viviendas a las que se apunta continúa siendo la misma, al igual que el tope de financiamiento general, que es de \$258.5 millones. Sin embargo, se han realizado ajustes a la reserva sin fines de lucro. La reserva sin fines de lucro ha sido aumentada al 12.5% del total de financiamiento reservado en la Ronda 1.

Además, los solicitantes con unidades que hayan sufrido daños por un valor inferior al valor máximo del subsidio pueden aplicar los fondos excedentes al subsidio de alquiler, siempre que estén reparando las estructuras existentes. Además, dado que tres de las cuatro opciones del programa (que comprenden el 75% del financiamiento reservado) se encuentran disponibles únicamente para las propiedades existentes, la MDA considera que estos cambios responden a las inquietudes acerca de fomentar la remodelación.

La posibilidad de ampliar el plazo de accesibilidad y fomentar los acuerdos de alquiler con opción de compra no ha sido contemplada en el diseño de este programa.

En cuanto a los criterios de selección, la solvencia crediticia continúa siendo un requisito. No obstante, la MDA considerará los puntajes de riesgo crediticio y los antecedentes crediticios previos al huracán Katrina al considerar la solvencia crediticia de un solicitante. La MDA también modificará el criterio de puntuación para otorgar prioridad a los residentes del estado de Mississippi. Se mantiene el criterio de otorgar prioridad a los solicitantes dentro del radio de 75 millas de la propiedad.

Con respecto a los criterios de selección y la puntuación, los cambios en la puntuación benefician a los residentes de MS y al desarrollo de unidades en nuevas construcciones que cumplan los requisitos de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (1 unidad por cada 4 unidades construidas). No fue necesario realizar cambios en el diseño de este programa que estuvieran relacionados con otros criterios. Las Áreas Preferidas por la MDA para el desarrollo son aquellas que se encuentran próximas a centros de empleo, escuelas, transporte público, municipios constituidos y centros de salud.

Con respecto a la modificación de los términos del programa, los requisitos del código de edificación se modificaron para poder cumplir con los códigos de edificación adoptados a nivel local. Salvo estos cambios, el programa mantiene sus demás características. La posibilidad de realizar cambios para adaptarse a residentes con ingresos muy bajos no ha sido contemplada en el diseño de este programa. Para fomentar la pronta disponibilidad de unidades de alquiler, tampoco se han modificado los programas de bonificaciones por finalización.

Con respecto a la posibilidad de modificar los topes del programa, en general, los topes continúan siendo los mismos. Se realiza una excepción para nuevas construcciones: ahora, el límite es de 20 unidades, o cinco propiedades, por entidad propietaria, a diferencia de las 25 propiedades por entidad para el subsidio de alquiler y la reparación/rehabilitación.

Con respecto a los comentarios generales, próximamente se publicará una guía completa con los formularios de solicitud definitivos, aclaraciones de términos clave, criterios de puntuación definitivos para solicitudes e información sobre otros programas. Esta guía se publicará en varios idiomas y estará acompañada de un comunicado de prensa que advertirá sobre su disponibilidad. Los precios de alquiler máximos y los límites de ingresos han sido actualizados para reflejar las últimas cifras del HUD y/o de la MDA. La posibilidad de brindar mayor apoyo a los propietarios de viviendas pequeñas y de respaldar desarrollos con más de cuatro unidades no ha sido contemplada en el diseño de este programa.

Exenciones

La MDA solicitará exenciones adicionales al HUD para respaldar la implementación del Plan de Ayuda para Viviendas de Alquiler Pequeñas.

Combinación obligatoria de unidades				
1 Unid.	80% AMI			
2 Unid.	80% AMI	120% AMI		
3 Unid.	80% AMI	80% AMI	120% AMI	
4 Unid.	80% AMI	80% AMI	80% AMI	120% AMI

Anexo A: Combinación obligatoria de unidades según el tamaño de la propiedad

Límites de ingresos por condado (80% AMI)								
	1 Persona	2 Personas	3 Personas	4 Personas	5 Personas	6 Personas	7 Personas	8 Personas
Harrison y Hancock	\$ 27,000	\$ 30,850	\$ 34,700	\$ 38,550	\$ 41,650	\$ 44,700	\$ 47,800	\$ 50,900
Jackson	\$ 28,200	\$ 32,250	\$ 36,250	\$ 40,300	\$ 43,500	\$ 46,750	\$ 49,950	\$ 53,200
Pearl River	\$ 24,200	\$ 27,650	\$ 31,100	\$ 34,550	\$ 37,300	\$ 40,100	\$ 42,850	\$ 45,600

Anexo B: Límites de los ingresos de inquilinos para la categoría correspondiente al 80% del AMI

Límites de ingresos por condado (120% AMI)								
	1 Persona	2 Persona	3 Persona	4 Persona	5 Persona	6 Personas	7 Personas	8 Personas
Harrison y Hancock	\$ 40,500	\$ 46,275	\$ 52,050	\$ 57,825	\$ 62,475	\$ 67,050	\$ 71,700	\$ 76,350
Jackson	\$ 42,300	\$ 48,375	\$ 54,375	\$ 60,450	\$ 65,250	\$ 70,125	\$ 74,925	\$ 79,800
Pearl River	\$ 36,300	\$ 41,475	\$ 46,650	\$ 51,825	\$ 55,950	\$ 60,150	\$ 64,275	\$ 68,400

Anexo C: Límites de los ingresos de inquilinos para la categoría correspondiente al 120% del AMI

Límites de ingresos por condado (120% AMI)								
	1 Persona	2 Personas	3 Personas	4 Personas	5 Personas	6 Personas	7 Personas	8 Personas
Harrison y Hancock	\$ 40,500	\$ 46,275	\$ 52,050	\$ 57,825	\$ 62,475	\$ 67,050	\$ 71,700	\$ 76,350
Jackson	\$ 42,300	\$ 48,375	\$ 54,375	\$ 60,450	\$ 65,250	\$ 70,125	\$ 74,925	\$ 79,800
Pearl River	\$ 36,300	\$ 41,475	\$ 46,650	\$ 51,825	\$ 55,950	\$ 60,150	\$ 64,275	\$ 68,400

Anexo D: Límites de los precios del alquiler para la categoría correspondiente al 80% del AMI, incluidos los servicios públicos

Límites de los precios de alquiler por condado (120% AMI)							
	Apto.	1 HAB.	2 HAB.	3 HAB.	4 HAB.	5 HAB.	6 HAB.
Harrison y Hancock	\$ 775.50	\$ 822.00	\$ 960.00	\$ 1,251.00	\$ 1,285.50	\$ 1,381.50	\$ 1,486.50
Pearl River	\$ 624.00	\$ 625.50	\$ 748.50	\$ 913.50	\$ 1,137.00	\$ 1,225.50	\$ 1,317.00
Jackson	\$ 667.50	\$ 763.50	\$ 916.50	\$ 1,261.50	\$ 1,353.00	\$ 1,449.00	\$ 1,560.00

Anexo E: Límites de los precios del alquiler para la categoría correspondiente al 120% del AMI, incluidos los servicios públicos

Cantidad del préstamo en función del tamaño de la unidad					
	Apto.	1 HAB.	2 HAB.	3 HAB.	4 HAB.
Préstamo perdonable de base	\$20,000	\$22,500	\$25,000	\$27,500	\$30,000
Bonificación por finalización	\$3,000	\$7,000	\$8,000	\$9,000	\$10,000
Total	\$23,000	\$29,500	\$33,000	\$36,500	\$40,000

Anexo F: Cantidad del préstamo en función del tamaño de la unidad, tomando en cuenta la bonificación por finalización máxima

Bonificaciones por finalización en función del tiempo					
	Apto.	1 HAB.	2 HAB.	3 HAB.	4 HAB.
6 meses	\$ 3,000	\$7,000	\$8,000	\$9,000	\$10,000
9 meses	\$ 2,000	\$4,700	\$5,300	\$6,000	\$ 6,700
12 meses	\$ 1,000	\$2,300	\$2,700	\$3,000	\$ 3,300
Más de 12 meses	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

Anexo G: Valor de las bonificaciones por finalización en función del tiempo

Asignación correspondiente a servicios públicos en función del tamaño de la unidad					
	Apto.	1 HAB.	2 HAB.	3 HAB.	4 HAB.
Asignación	\$ 50	\$ 75	\$ 85	\$ 100	\$ 115

Anexo H: Asignación correspondiente a servicios públicos en función del tamaño de la unidad

Financiamiento de Ronda 1 en función de la Opción del Programa				
	Opción A	Opción B	Opción C	Opción D
Reserva sin fines de lucro	\$5,000,000	\$5,000,000	\$5,000,000	\$5,000,000
Condado de Hancock	\$10,000,000	\$10,000,000	\$10,000,000	\$10,000,000
Condado de Harrison	\$10,000,000	\$10,000,000	\$10,000,000	\$10,000,000
Condado de Jackson	\$10,000,000	\$10,000,000	\$10,000,000	\$10,000,000
Condado de Pearl River	\$5,000,000	\$5,000,000	\$5,000,000	\$5,000,000
Total	\$40,000,000	\$40,000,000	\$40,000,000	\$40,000,000

Anexo I: Financiamiento de Ronda 1 en función de la Opción del Programa

Hoja de condiciones del Programa de Ayuda para Viviendas de Alquiler Pequeñas

	Opción A del Programa Subsidio para el ingreso por alquiler	Opción B del Programa Reembolso por reparación, rehabilitación o reconstrucción	Opción C del Programa Reembolso por rehabilitación o conversión	Opción D del Programa Reembolso por nuevas construcciones
Propiedades elegibles	Propiedades existentes	Propiedades existentes	Propiedades existentes	Nuevas propiedades
¿Es necesario realizar la reparación, rehabilitación o reconstrucción de la propiedad?	No hay daños significativos/No es necesaria la rehabilitación	Es necesaria la reparación, rehabilitación o reconstrucción de los daños relacionados con el huracán Katrina	Es necesario realizar reparaciones de puesta en funcionamiento o la reconstrucción de daños que no están relacionados con el huracán Katrina	N/A
¿Es obligatorio realizar una inversión de capital?	No	Sí	Sí	Sí
Contraprestación	Préstamo condonable	Préstamo condonable	Préstamo condonable	Préstamo condonable
Programa de pagos (máx. \$30,000)	Inspección: un tercio Final del año 1: un tercio Final del año 2: un tercio	Permiso: la mitad Certificado de habitabilidad: la mitad	Permiso: la mitad Certificado de habitabilidad: la mitad	Permiso: la mitad Certificado de habitabilidad: la mitad
Utilización exigida	Subsidio para el ingreso	Construcción/rehabilitación	Construcción/rehabilitación	Construcción
Financiamiento reservado	\$40,000,000	\$40,000,000	\$40,000,000	\$40,000,000
Programa de condonación	Final del año 1: 0% Final del año 2: 0% Final del año 3: 33% Final del año 4: 33% Final del año 5: 33%	Final del año 1: 0% Final del año 2: 0% Final del año 3: 33% Final del año 4: 33% Final del año 5: 33%	Final del año 1: 0% Final del año 2: 0% Final del año 3: 33% Final del año 4: 33% Final del año 5: 33%	Final del año 1: 0% Final del año 2: 0% Final del año 3: 33% Final del año 4: 33% Final del año 5: 33%
Penalización por incumplimiento	Año 0-1: \$2,500 Año 1-2: \$2,000 Año 2-3: \$1,500 Año 3-5: \$0	Año 0-1: \$2,500 Año 1-2: \$2,000 Año 2-3: \$1,500 Año 3-5: \$0	Año 0-1: \$2,500 Año 1-2: \$2,000 Año 2-3: \$1,500 Año 3-5: \$0	Año 0-1: \$2,500 Año 1-2: \$2,000 Año 2-3: \$1,500 Año 3-5: \$0
Intereses por incumplimiento	LIBOR más 1%	LIBOR más 1%	LIBOR más 1%	LIBOR más 1%
Vigencia de los intereses por incumplimiento	En función de la distribución del préstamo y el origen	En función de la distribución del préstamo y el origen	En función de la distribución del préstamo y el origen	En función de la distribución del préstamo y el origen

	de la determinación del incumplimiento.	de la determinación del incumplimiento.	de la determinación del incumplimiento.	de la determinación del incumplimiento.
¿La venta de la propiedad tiene como resultado el incumplimiento?	Sí	Sí	Sí	Sí
Restricciones al alquiler de la propiedad	El 51% de las unidades deben alquilarse a personas en la categoría correspondiente al 80% del AMI durante cinco años	El 51% de las unidades deben alquilarse a personas en la categoría correspondiente al 80% del AMI durante cinco años	El 51% de las unidades deben alquilarse a personas en la categoría correspondiente al 80% del AMI durante cinco años	El 51% de las unidades deben alquilarse a personas en la categoría correspondiente al 80% del AMI durante cinco años
Monitoreo y cumplimiento	1. Vivienda que cumple con el código 2. Cumplimiento del programa 3. Subsanan penalizaciones	1. Vivienda que cumple con el código 2. Cumplimiento del programa 3. Subsanan penalizaciones	1. Vivienda que cumple con el código 2. Cumplimiento del programa 3. Subsanan penalizaciones	1. Vivienda que cumple con el código 2. Cumplimiento del programa 3. Subsanan penalizaciones
¿Se debe presentar el formulario 1099?	Sí	No	Sí	Sí
¿Se debe realizar una revisión ambiental?	Sí	Sí	Sí	Sí