



**Fondos complementarios del programa
CDBG para los afectados por el huracán
Katrina**

para

Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo

**Programa de Recuperación ante Desastres
CDBG**

Enmienda 6, Modificación 1

Autoridad de Desarrollo de Mississippi
Programa de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo
Enmienda 6, Modificación 1

Antecedentes y alcance

La Ley Pública 109-234 establece la asignación de un subsidio 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 como consecuencia de los huracanes del Golfo de México en 2005, en los estados en donde el Presidente declaró el acontecimiento como desastre mayor en virtud del Título IV de la Ley de Robert T. Stafford de Asistencia en Caso de Desastres y Emergencias (Robert T. Stafford Disaster Relief and Emergency Assistance Act).

La Autoridad de Desarrollo de Mississippi (Mississippi Development Authority, MDA) presenta este Programa de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo Enmienda 6 Modificación 1 del Plan definitivo aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) el 25 de junio de 2008. La MDA ha determinado que esta modificación representa una enmienda importante y debe presentarse para el comentario del público. La presente modificación define la naturaleza, el propósito, el alcance y los beneficiarios.

Propósito del programa y objetivo nacional

El Plan de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo (Long Term Workforce Housing, LTWH) de Mississippi establece el desarrollo de actividades para los casos en donde es sumamente necesario proporcionar viviendas en los condados de Hancock, Harrison, Jackson y Pearl River de la Costa del Golfo de Mississippi. Esta modificación extenderá ciertas actividades a los condados de Stone y George, y permitirá el uso de asistencia directa para facilitar y ampliar la propiedad de viviendas, así como también el uso de programas de préstamos renovables para promover el desarrollo de viviendas asequibles. También se podrá financiar la construcción de viviendas nuevas según el caso.

Se utilizó un proceso competitivo para subsidiar los proyectos de la Ronda 1 y 2. Estas rondas dieron como resultado el otorgamiento de, aproximadamente, \$243 millones de dólares. A fin de abordar de manera efectiva las necesidades cambiantes del Programa de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo, la MDA utilizará un proceso de solicitud para desembolsar los fondos restantes. La entidad deberá primero presentar un informe y un presupuesto detallados para el proyecto propuesto. En función de la necesidad y de la factibilidad del proyecto, la MDA podrá reunirse con las partes pertinentes para analizar el proyecto. La MDA luego emitirá una carta en la que se invitará a presentar una solicitud de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo. La carta a través de la cual se invita a presentar dicha solicitud establecerá la cantidad de los fondos del programa LTWH que el solicitante tendrá a disposición. Se utilizarán criterios específicos de selección para evaluar objetivamente la solicitud. Las decisiones respecto del

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

El plan de acción establece una disposición de recuperación 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 proceso de solicitud descrito anteriormente también se utilizará para reasignar los fondos recuperados o restantes.

Fondos disponibles

Los fondos para este programa provendrán de los \$350 millones de la Enmienda 6 del Plan de Acción del HUD y cualquier otra modificación aprobada que se efectúe a este plan.

Perspectiva general

Solicitantes que cumplen con los requisitos necesarios

El gobierno local y las organizaciones con y sin fines de lucro cumplen los requisitos para ser solicitantes. La MDA entregará préstamos y subsidios a cualquier Organización de Desarrollo Comunitario (Community Based Development Organization, CBDO) calificada para que lleve a cabo proyectos de revitalización de vecindarios, de desarrollo económico de la comunidad o de conservación de la energía.

Actividades que cumplen con los requisitos necesarios

El Programa de Vivienda para Trabajadores a Largo Plazo (LTWH) ha determinado que el desarrollo de propiedad de viviendas constituye una fuerza estabilizadora en un vecindario y ha analizado las diferentes cuestiones de planificación, diseño y marketing que deberán resolverse para construir viviendas de manera satisfactoria, en un vecindario deteriorado o en ruinas.

Para los fines del Programa de LTWH, un “Área de Revitalización del Vecindario” se define como un área donde predominan las viviendas o espacios vacantes que, por motivos de dilapidación, deterioro, obsolescencia, provisión inadecuada de ventilación, luz, aire, servicios sanitarios o espacios abiertos, alta densidad de población y sobrepoblación, existencia de condiciones que ponen en peligro la vida o la propiedad por incendio u otras causas, o una combinación de dichos factores, es propicia para que se presenten problemas de salud, se transmitan enfermedades, haya mortalidad infantil, delincuencia o delitos juveniles y que es perjudicial para la salud, la seguridad y el bienestar público.

Todos los proyectos deben establecer cómo el proyecto logra cumplir con, al menos, uno de los siguientes objetivos nacionales:

- Proporciona beneficios para los grupos familiares con ingresos bajos a moderados

- Ayuda a prevenir que haya asentamientos marginales o áreas en ruinas, o bien a eliminarlos
- Atiende otras necesidades de desarrollo comunitario con especial urgencia, que presentan una amenaza grave e inmediata al bienestar de una comunidad.

Las actividades que cumplen con los requisitos correspondientes son actividades relacionadas con la vivienda que incluyen la adquisición, disposición, limpieza, reubicación y rehabilitación. A fin de recibir los fondos del Programa LTWH para los fines de la revitalización del vecindario, un proyecto debe tener un impacto sustancial para mejorar un vecindario en un área afectada por el huracán Katrina. Un vecindario se define como un área que abarca, al menos, 50 viviendas contiguas de las cuales se estableció que, al menos, el 25% necesitan asistencia para tener un impacto significativo.

Requisitos mínimos

Las actividades consignadas en la solicitud deben cumplir con un objetivo nacional. Todas las actividades deben estar relacionadas con las consecuencias del huracán Katrina. Estos requisitos deben documentarse adecuadamente para respaldar que la actividad cumple con los requisitos mínimos y es elegible para ser evaluada y considerada para el financiamiento.

Explicación de los factores de evaluación

El proceso de selección para los proyectos de LTWH se basará 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 la energía
 - Capacidad de crear una propiedad de ingresos mixtos que incluya grupos familiares con diversos niveles de 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
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
- 3) Necesidad del proyecto 15 puntos
- Necesidad actual de viviendas en la comunidad
- 4) 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)
- 5) 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.
- 6) 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
- 7) 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

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 respecto del otorgamiento del subsidio, 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 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.

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 medidas 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 subreceptores. Por lo tanto, el subreceptor deberá 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 la presente modificación durante 10 días.

Empresas de mujeres y minorías

La MDA alienta a los subreceptores a proporcionar la oportunidad de participar a empresas de minorías y mujeres. Los subreceptores de subsidios 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 correspondientes.

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 de un proyecto. El Estado puede asignar los fondos recuperados a cualquier categoría de programa relacionado con desastres.

Enmiendas importantes

La MDA reconoce que agregar o eliminar una actividad, o cambiar los beneficiarios previstos de la actividad, representará un cambio sustancial que requerirá enmendar el plan de acción.

Comentarios del público

Esta enmienda propuesta – Enmienda 6 Modificación 1 fue publicada en carácter de versión preliminar para solicitar comentarios del público en el sitio web disasterrecoverycomments@mississippi.org. El período para comentarios del público finalizó el 13 de diciembre de 2008.

Conforme lo exigen las reglamentaciones, a continuación se incluye un resumen de comentarios u opiniones y las respuestas de la MDA:

- **El condado de Stone tiene una necesidad imperiosa del desarrollo de este tipo de viviendas. (1)**

Respuesta: Esta modificación permitirá que el programa se extienda al condado de Stone.