



PAUTAS DE VIVIENDA

2015/2016
Tormentas e Inundaciones
Plan de Recuperación Ante Desastres
Pautas del Programa de Compra

1 de julio de 2019

Condado de Montgomery
Oficina de Seguridad Nacional y Manejo de



Condado de Montgomery Tormentas e Inundaciones 2015-2016

Puntos Clave de la Guía de Vivienda

(Consulte el documento completo para obtener detalles del programa)

- El Programa de Compra de CDBG-DR del Condado de Montgomery 2015/2016 se basará en el Valor de Mercado Justo antes del desastre menos cualquier duplicación de beneficios (fondos recibidos destinados a la reparación de viviendas).
- Los incentivos están disponibles y la cantidad de asistencia se determina según la elegibilidad, los solicitantes deben lograr ser propietarios de vivienda y el pago total de la vivienda (incluidos todos los costos asociados) y los incentivos no deben exceder un total de \$224,000.
 - Posibles Incentivos Disponibles
 - Asistencia de Reubicación
 - Asistencia al Pago Inicial
 - Paquete de Incentivos
 - El dueño de casa es mayor de 65 años
 - El propietario es veterano de una guerra extranjera
 - El propietario es un sobreviviente de múltiples inundaciones
 - El propietario tiene dependientes que pueden ser reclamados en los impuestos del IRS
- Para ser incluidos en el Programa de Compra de CDBG-DR 2015/2016, los propietarios deben ser elegibles. La aceptación del programa se basará en los requisitos del programa y los criterios de priorización. Una metodología de puntuación asegurará que las poblaciones más vulnerables sean atendidas primero.
 - Elegibilidad:
 - El solicitante debe ser el propietario
 - El hogar debe haber sido afectado por tormentas e inundaciones 2015/2016

- Los impuestos a la propiedad deben ser pagados y vigentes y / o en un plan de pago actual
- El solicitante y los cosolicitantes deben estar al día con los pagos de manutención de los hijos y / o participar en un plan de pagos a través del Procurador General.
- Factores de Priorización:
 - Ingresos
 - Casa ubicada en Vía de Inundación / Llanura de Inundación
 - Casa Inundada Repetidamente
 - Hogar sin seguro
 - Casa ubicada en un barrio de prioridad



Tormentas e Inundaciones 2015/2016

Plan de Recuperación Ante Desastres

Pautas del Programa de Compra de Vivienda

1 de julio de 2019

Primera enmienda: 10 de junio de 2020

Condado de Montgomery
Oficina de Seguridad Nacional y Manejo de Emergencias

Contenidos

1. Introducción	4
A. Antecedentes del Condado de Montgomery	5
B. Objetivos del Programa	6
C. Definiciones	7
2. Condados más afectados y angustiados (MID).....	16
3. Diseño de Programa.....	16
A. Requisitos de diseño del programa	17
4. Implementación de programas	21
A. Descripción general del programa de compra	21
(1) Compras	22
a. Programas Voluntarios	23
b. Requisitos del programa voluntario.....	23
d. Asistencia de Reubicación.....	26
e. Asistencia al Pago Inicial	27
f. Paquete de incentivos	28
g. Necesidades Insatisfechas.....	28
h. Cantidad de la Asistencia	29
i. Estrategia de priorización.....	29
j. Determinación LMI	30
5. Divulgación y alcance.....	31
a. Esfuerzos.....	31
b. Acceso y necesidades funcionales	31
c. Plan de marketing afirmativo	32
6. Revisión de elegibilidad	33
a. Solicitud de admisión y gestión de casos	34
b. Tipos de propiedad elegibles	35
c. Acreditación de la Propiedad.....	35
d. Daño de evento	36
e. Impuestos a la propiedad	36
f. Manutención de menores.....	37
g. Análisis del Medio Ambiente	37
h. Verificación del Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP) ..	37

i. Evaluación de los daños	38
j. Revisión de Duplicación de Beneficios (DOB)	38
7. Requisitos de notificación	38
a. Datos del solicitante	39
c. Conservación de registros.....	39
d. Requisitos para la adquisición	39
e. Requisitos de Inspección	40
8. Sitio y restricciones de desarrollo.....	41
9. Conflicto de intereses	41
10. Proceso de queja / apelación	42
Apelaciones.....	42
Quejas	42
a. Política general	42
b. Responsabilidades	42
c. Documentación	42
11. Requisitos de Auditoría.....	43
12. Cambios, exenciones y / o conflictos	43
13. Plan de asistencia residencial contra el desplazamiento y la reubicación.....	43
14. Determinación del valor justo de mercado (FMV)	45
15. Incentivos	45
16. Proceso de cierre	45
A. Eliminación de propiedad dañada por la tormenta	45
B. Gastos permitidos adicionales	46
C. Cierre del programa	47

1. Introducción

La División de Desarrollo Comunitario y Revitalización de la Oficina General de Tierras de Texas (GLO-CDR) supervisa la administración de los fondos de Recuperación por Desastre en Bloque de Desarrollo Comunitario (CDBG-DR) asignados a Texas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los Estados Unidos después de un desastre. Estos fondos apoyan a las comunidades que trabajan para reconstruir más fuerte y más resistente.

Los fondos CDBG-DR son una apropiación especial del Congreso asociada con un desastre declarado por el Presidente. Estas pautas de vivienda de GLO (las pautas) abordan las tormentas de 2015/2016 y las inundaciones posteriores que se declararon como desastres asociados con los siguientes fondos de CDBG-DR:

Tabla 1. Pautas Federales Aplicables

Evento	Registro Federal (FR)	Fecha de publicación	Ley(es) Pública(s)	FR Ubicado en:
2016	81 FR 83254, Vol. 81, no. 224	21/11/2016	P.L. 114-223	https://www.gpo.gov/fdsys/pkg/FR-2016-11-21/pdf/2016-27969.pdf
	82 FR 5591, Vol. 82, núm. 11	18/01/2017	P.L. 114-245	https://www.gpo.gov/fdsys/pkg/FR-2017-01-18/pdf/2017-01007.pdf
	82 FR 36812, Vol. 82, no. 150	07/08/2017	P.L. 115-31	https://www.gpo.gov/fdsys/pkg/FR-2017-08-07/pdf/2017-16411.pdf

Los proyectos de recuperación que utilizan fondos CDBG-DR deben cumplir con uno de los siguientes objetivos nacionales designados por HUD para ser una actividad de vivienda elegible:

- Beneficiando a personas de bajos a moderados ingresos (LMI)
 - La vivienda de ingresos bajos y moderados (LMH) establece que cualquier actividad asistida que implique la adquisición o rehabilitación de propiedades para proporcionar viviendas se considerará que beneficia a las personas de ingresos bajos a moderados solo en la medida en que dichas viviendas, una vez finalizadas, estén ocupado por tales personas;
 - Compra de baja a moderada (LMB): Beneficiar a personas de ingresos bajos a moderados donde el monto de la adjudicación es mayor que el valor justo de mercado de la propiedad antes del desastre; y

- Incentivo de vivienda de bajo a moderado (LMHI): Beneficiar a las personas de ingresos bajos a moderados que participan en la compra voluntaria u otra adquisición voluntaria de vivienda para mudarse fuera de la llanura de inundación afectada o a un área de menor riesgo; o cuando el incentivo de vivienda tiene el propósito de proporcionar o mejorar estructuras residenciales que, al finalizar, serán ocupadas por un hogar de LMI.
- Prevención o eliminación de tugurios o tizones (SB) mediante compra o adquisición con demolición
- Satisfacer una necesidad urgente (ONU) al proporcionar asistencia de vivienda a los solicitantes que superen el 80 por ciento del ingreso medio del área (AMI)

Las Pautas de Vivienda de MCOHSEM proporcionan un plan para implementar y cerrar un Programa de Compra de CDBG-DR.

El propósito de estas pautas es ayudar en los esfuerzos de recuperación a largo plazo después de las tormentas e inundaciones 2015/2016; específicamente, para ayudar a mover a los propietarios elegibles que han sufrido inundaciones repetitivas fuera de peligro a través de compras de valor justo de mercado. Las preguntas sobre estas pautas o las solicitudes de más información deben dirigirse a MCOHSEM.

MCOHSEM utilizará el apoyo de una empresa de consultoría para administrar el programa local de compras de tormentas e inundaciones 2015/2016 para satisfacer las necesidades de asistencia de los propietarios de viviendas.

Tabla 2. Programa de viviendas CDBG-DR para tormentas e inundaciones 2015/2016

Programas y Actividades Elegibles	Objetivo nacional	Administrador del Programa	<La" fecha de inicio" de la tenencia es la fecha de aprobación del
<p>Programa Local de Compra y Adquisición:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compras • Asistencia de reubicación con actividades de compra • Asistencia para el pago inicial • Demolición con actividades de compra o adquisición • Incentivos para la vivienda • Actividades diseñadas para reubicar familias fuera de las llanuras aluviales 	<p>Ingresos bajos y moderados, eliminación de barrios marginales/ tizón, necesidad urgente, compra baja/mod (LMB) e incentivo de vivienda baja/mod (LMHI)</p>	<p>Oficina de Seguridad Nacional y Manejo de Emergencias</p>	<p>30 días más 3 años desde la fecha de inicio</p>

A. Antecedentes del Condado de Montgomery

El Condado de Montgomery ha perseverado a través de ocho desastres por inundación declarados federalmente desde 1953; especialmente las inundaciones de 1994, el evento de inundación aislada en 2015 y las inundaciones consecutivas en abril y mayo de 2016.

Las inundaciones constantes y destructivas son uno de los mayores desafíos del condado de Montgomery. Muchas propiedades aseguradas NFIP se han inundado varias veces. Pérdidas Repetitivas de Propiedad (RL) son aquellas que han recibido por lo menos dos pagos de seguro de \$1,000 o más de parte de NFIP en los últimos 10 años. El Condado de Montgomery tiene un total de 1,356 propiedades RL y 376 propiedades de pérdida repetitiva severa que totalizaron \$ 177,892,291.82 en pagos de seguros en la última década.

Más de 4000 hogares se vieron afectados durante las tormentas de abril y mayo que dejaron a muchos residentes con opciones limitadas de vivienda. Muchos de los que se inundaron dos veces en 45 días se quedaron con un futuro sombrío en cuanto a cómo podría ser su hogar sin la opción de trasladarse a un área más segura que sea menos propensa a las inundaciones.

A través del Método de Distribución del Consejo de Área de Houston-Galveston (HGAC) para los fondos de tormentas e inundaciones 2015/2016, el condado de Montgomery recibió \$8,919,523.20 para implementar un programa de compra de viviendas. Es la intención del Condado de Montgomery utilizar esta oportunidad de financiamiento para ayudar a nuestros ciudadanos que de otra manera no podrían permitirse mudarse fuera del peligro, la oportunidad de reubicarse en un área que sea más segura para ellos y sus familias. Con aproximadamente 44,000 parcelas de propiedades que se encuentran dentro de las vías de inundación y llanuras de inundación del condado de Montgomery, junto con el importante crecimiento de la población que se ha visto en los últimos 10 años, la compra de viviendas que han sufrido daños repetitivos en eventos de inundación a lo largo de los años, incluido las tormentas e inundaciones de 2016, permitirán que la tierra regrese a un estado verde y recupere su capacidad de absorber y desacelerar las aguas de inundación, lo que ayudará a mitigar el daño de inundación a las estructuras restantes en el futuro.

Al hacer esto, disminuimos nuestra carga sobre nuestra nación para proporcionar continuamente ayuda en caso de desastres; y disminuir los peligros que nuestros socorristas deben soportar cuando se les pide que rescaten a quienes están en peligro.

B. Objetivos del Programa

El enfoque principal del programa de recuperación de vivienda es proporcionar alivio a los sobrevivientes afectados por un evento, al mismo tiempo que cumple con todos los requisitos de CDBG-DR y aborda los impedimentos reconocidos para la elección de vivienda justa como lo requiere la Ley de Vivienda Justa. Se brindará asistencia a los sobrevivientes bajo la actividad de compra de viviendas (con incentivos asociados), según lo permitido por los Planes de Acción aprobados. Todas las actividades de vivienda deben considerar los siguientes objetivos:

- Proporcione viviendas de alta calidad, duraderas, resistentes, resistentes al moho, energéticamente eficientes, decentes, seguras y sanitarias que mitiguen el impacto de futuros desastres.
- Priorice los hogares en los que los miembros son menores de 18 años, cuando una mujer es la cabeza del hogar, los hogares de ancianos y discapacitados, y/o las poblaciones de veteranos mientras se promueve la vivienda justa.

- **Priorice los vecindarios que han sufrido daños repetitivos por desastres y que se encuentran en áreas de LMI.**
- Haga hincapié en las opciones y diseños de vivienda para reducir los costos de mantenimiento y seguro, así como proporcionar opciones de vida independiente.

C. Definiciones

Adquisición: Adquisición de bienes inmuebles al 100 por ciento del valor justo de mercado (FMV) posterior al desastre de la tierra y las estructuras que les permite a los beneficiarios secundarios adquirir bienes inmuebles para cualquier propósito público, como se establece en 24 CFR 570.201 (a). Normalmente, la adquisición independiente no se considera una actividad completa en el Programa y puede combinarse con otra actividad elegible (es decir, asistencia de reubicación y nueva construcción de viviendas). Los métodos de adquisición incluyen compra, arrendamiento a largo plazo (más de 15 años), donación o de otra manera (CPD-17-09). Los subreceptores tienen la flexibilidad de mantener cualquier propiedad comprada a través de la adquisición como espacio verde no desarrollado a perpetuidad o de volver a desarrollarla de manera resistente.

Ingreso bruto ajustado (AGI): el AGI es el ingreso bruto total de una persona menos las deducciones específicas. La metodología de ingresos brutos ajustados de CDR-GLO se puede encontrar en www.texasrebuilds.org.

Plan de Comercialización de Vivienda Justa Afirmativa (AFHMP): un documento utilizado para ayudar a los beneficiarios secundarios a ofrecer igualdad de oportunidades de vivienda independientemente de su raza, color, nacionalidad, religión, sexo, estado familiar o discapacidad¹ (24 CFR Parte 200, Subparte M). La implementación del Manual de requisitos de comercialización de vivienda justa afirmativa (8025.1) se puede obtener del sitio web de HUD https://www.hud.gov/program_offices/administration/hudclips/handbooks/fheo/80251.

Promoción Afirmativa de Vivienda Justa (AFFH): AFFH es un requisito legal que las agencias federales y los concesionarios federales promueven los propósitos de la Ley de Vivienda Justa. La regla AFFH de HUD proporciona un enfoque de planificación eficaz para ayudar a los participantes del programa a tomar medidas significativas para superar los patrones históricos de segregación, promover la elección de vivienda justa y fomentar comunidades inclusivas que estén libres de discriminación. La herramienta de evaluación HUD AFFH y la regla final se pueden encontrar aquí: https://www.huduser.gov/portal/affht_pt.html.

Período de Asequibilidad: El período de tiempo durante el cual una propiedad debe cumplir con las reglas y regulaciones del programa CDBG-DR, incluidas las restricciones de residencia primaria, ingresos y alquiler, según corresponda.

Solicitante / Propietario de vivienda / Sobreviviente: (Usado indistintamente) Personas cuyas viviendas o unidades de vivienda fueron destruidas, hechas inhabitables, necesitadas de reparaciones o que sufrieron desplazamiento relacionado con el desastre de sus residencias principales y / o pérdida de propiedad.

¹24 CFR 200.625

Ingreso Familiar Medio del Area (AMFI): límites anuales calculados basados en el ingreso familiar promedio estimado por HUD con ajustes basados en el tamaño de la familia utilizada para demostrar los beneficiarios de LMI en los programas.

Beneficiario: El beneficiario que se beneficia de la financiación de CDBG-DR.

Constructor / Contratista: (Usado indistintamente) Una persona que contrata para construir o reparar casas o edificios y / o supervisa las operaciones de construcción.

Compra: compra de una propiedad elegible al valor justo de mercado previo al desastre de la tierra y las estructuras con la intención de reducir el riesgo de inundaciones futuras o reducir el riesgo de riesgos futuros. Las adquisiciones son propiedades dentro de Áreas definidas de Riesgo de Reducción de Desastres (DRRA), determinadas en consulta con los gobiernos locales y del condado, tales como áreas dentro de la planicie aluvial de 100 años y / o en las áreas de mayor riesgo según lo definido por el mapa de inundación de FEMA "Zona V." La propiedad adquirida se dedicará y mantendrá a perpetuidad para un uso que sea compatible con espacios abiertos, uso recreativo o prácticas de manejo de llanuras aluviales y humedales. Normalmente, la adquisición independiente no se considera una actividad completa en el Programa y puede combinarse con otra actividad elegible (es decir, asistencia de reubicación y nueva construcción de viviendas).

Administración de casos: trabajar con sobrevivientes individuales y sus familias para comprender las opciones de vivienda del Programa, lo que resulta en una determinación clara y transparente de elegibilidad. Los administradores de casos deben considerar todas las circunstancias especiales de las necesidades del sobreviviente para disminuir sus barreras para participar en el programa cuando sea posible. El personal debe reunirse en los lugares designados y proporcionar información en un formato estándar.

Evaluación de daños: una inspección de la unidad de vivienda para documentar los daños del evento. Se requiere que la evaluación realizada por un inspector certificado o con licencia (HQS, TREC o licencia similar) documente de manera específica y clara el daño a la propiedad relacionado con la tormenta a través de evidencia fotográfica y narrativas detalladas (consulte las Pautas de evaluación de daños de GLO, que se encuentran en <http://recovery.texas.gov/>). Las evaluaciones de daños deben incluir estimaciones del costo final de reparación de acuerdo con el código local, los Estándares de calidad de la vivienda de HUD y la reparación de moho, para que la casa cumpla con el código al finalizar.

Ley Davis-Bacon de 1931 (40 USC Parte 3141 y siguientes) y leyes relacionadas: todos los trabajadores y mecánicos empleados por contratistas o subcontratistas en el desempeño de trabajos de construcción financiados en su totalidad o en parte con la asistencia recibida en virtud de este capítulo se pagarán salarios a tasas no inferiores a las que prevalecen en construcciones similares en la localidad según lo determinado por el Secretario del Trabajo de conformidad con la Ley Davis-Bacon, según enmendada. Esto se

aplica a la rehabilitación y reconstrucción de propiedades residenciales solo si dicha propiedad contiene no menos de 8 unidades.²

Demolición: La limpieza y disposición adecuada de edificios en ruinas y mejoras.

Área de reducción del riesgo de desastres: Área designada sujeta a la compra, de conformidad con los siguientes requisitos: i. El peligro debe haber sido causado o exacerbado por el desastre declarado por el Presidente por el cual el beneficiario recibió su asignación CDBG-DR; ii. El peligro debe ser una amenaza ambiental predecible para la seguridad y el bienestar de los beneficiarios del programa, como lo demuestran los mejores datos disponibles (por ejemplo, datos de FEMA RL) y la ciencia; y iii. El Área de Reducción del Riesgo de Desastres debe estar claramente delineada para que HUD y el público puedan determinar fácilmente qué propiedades se encuentran dentro del área designada. La distinción entre compras y otros tipos de adquisiciones es importante, porque el receptor subreceptor solo puede reurbanizar una propiedad adquirida si la propiedad no se adquiere a través de un programa de compra (es decir, el propósito de la adquisición era algo más que la reducción del riesgo). iv. Al llevar a cabo actividades de adquisición, el subreceptor debe asegurarse de cumplir con sus planes de reurbanización a largo plazo.

Duplicación de beneficios: la Ley de Asistencia por Desastre y Emergencia de Robert T. Stafford (Ley de Stafford) prohíbe que cualquier persona, empresa u otra entidad reciba asistencia financiera de fondos de CDBG-DR con respecto a cualquier parte de una pérdida resultante de una importante desastre en el que él / ella ya ha recibido asistencia financiera en virtud de cualquier otro programa o de un seguro o de cualquier otra fuente.

Revisión ambiental: Todos los proyectos calificados deben someterse a un proceso de revisión ambiental. Este proceso garantiza que las actividades cumplan con la Ley Nacional de Política Ambiental (NEPA) y otras leyes estatales y federales aplicables.

Evento: El huracán Harvey, declarado presidencialmente, y las inundaciones posteriores, eventos de desastre.

Familia: el término familia se refiere a todas las personas que viven juntas en la misma unidad de vivienda, tal como se define en 24 CFR 570.3

Equidad de vivienda: el Condado se ha comprometido a garantizar que las personas sean elegibles para el programa que cumpla con requisitos de ciudadanía y/o nacionales que tengan igualdad de oportunidades independientemente de su raza, origen étnico, origen nacional, religión, estado familiar, discapacidad o género, según lo reconocido por el Estado de Texas.

Plan de mercadotecnia de vivienda justa: El Condado ha designado un DRRA para propósitos del programa de Compra. El Condado hará esfuerzos dentro de estas áreas para garantizar que todas las personas elegibles tengan la oportunidad de participar.

²<https://www.hudexchange.info/resources/documents/Housing-and-Community-Development-Act-1974.pdf>

Área de alto riesgo designada por la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés): Áreas designadas por FEMA como vulnerables a daños significativos por vientos o tormentas y áreas ubicadas en zonas de inundación de 100 años. Estas áreas serán identificadas durante el proceso de revisión ambiental para cada jurisdicción participante.

Registro Federal (FR): una publicación diaria del gobierno federal de los EE. UU. que emite regulaciones administrativas propuestas y finales de las agencias federales.

Ley de Protección contra Desastres de Inundaciones de 1973 y Sec. 582 (a) de la Ley Nacional de Reforma del Seguro contra Inundaciones de 1994: El cumplimiento de los requisitos legales de la Sección 582 (a) exige que la asistencia por desastre de HUD que esté disponible en las Áreas Especiales de Peligro de Inundación (SFHA) no se pueda utilizar para realizar un pago (incluido cualquier pago de asistencia de préstamo) a una persona por reparación, reemplazo o restauración por daños por inundación a cualquier propiedad personal, residencial o comercial si: (1) la persona había recibido previamente asistencia federal por desastre por inundación condicionada a obtener y mantener un seguro contra inundaciones; y (2) esa persona no logró obtener y mantener un seguro contra inundaciones según lo requerido por la ley federal aplicable sobre dicha propiedad.

Área de peligro de inundación: Áreas designadas por FEMA como con riesgo de inundación.

Seguro contra inundaciones: la Ley de protección contra desastres por inundaciones de 1973 (42 USC 4012a) requiere que los proyectos que reciben asistencia federal y ubicados en un área identificada por FEMA como pertenecientes a áreas especiales de peligro de inundación (SFHA) estén cubiertos por un seguro contra inundaciones bajo el Seguro nacional contra inundaciones Programa (NFIP). Para poder comprar un seguro contra inundaciones, la comunidad debe participar en el NFIP. Si la comunidad no participa en el NFIP, la asistencia federal no se puede utilizar en esas áreas.

Llanura de inundación: FEMA designa las llanuras de inundación como zonas geográficas sujetas a niveles variables de riesgo de inundación. Cada zona refleja la gravedad o el tipo de inundación potencial en el área.

- "Planicie aluvial de 100 años"- el área geográfica definida por FEMA que tiene un uno por ciento de posibilidad de inundación en un año determinado.
- "Llanura de inundación de 500 años": el área geográfica definida por FEMA ue tiene un 0.2 por ciento de posibilidad de inundación en un año determinado.

Oficina General de Tierras (GLO): La Oficina General de Tierras de Texas es la agencia estatal principal para administrar la Subvención en Bloque de Desarrollo Comunitario del estado - Subvenciones de Recuperación por Desastre a través del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

Acuerdo de subvención: un acuerdo de financiación que detalla los costos elegibles del programa y los acuerdos de adjudicación específicos del proyecto entre HUD y el GLO, incluidas las disposiciones, certificaciones y requisitos reglamentarios.

Unidad de vivienda / vivienda: (usada indistintamente) una casa, departamento, grupo de habitaciones o habitación individual ocupada o destinada a ser ocupada como vivienda separada.

Hogar: Un hogar se define como todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de su relación entre sí. Los ocupantes podrían consistir en una sola familia, dos o más familias que viven juntas, o cualquier otro grupo de personas relacionadas o no relacionadas que comparten los arreglos de vivienda. Para las actividades de vivienda, la prueba de cumplimiento del objetivo nacional de LMI se basa en el LMI del hogar.

Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, enmendada por la Ley de Asignaciones Suplementarias de 1984: estableció el programa de Subvenciones en Bloque de Desarrollo Comunitario para financiar la adquisición y rehabilitación de bienes inmuebles y definió los destinatarios y usos de dichas subvenciones, con el objetivo principal de beneficiar a personas con LMI.

Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968, Sección 3: Requiere que los administradores del programa se aseguren de que la capacitación, el empleo y otras oportunidades económicas generadas por la asistencia financiera de HUD se dirijan en la mayor medida posible y de acuerdo con las leyes y regulaciones federales, estatales y locales existentes, a personas de bajos y muy bajos ingresos. Los beneficiarios de fondos cubiertos por la Sección 3 aseguran su cumplimiento y el cumplimiento de sus contratistas / subcontratistas con los requisitos de la Sección 3, como se describe en 24 CFR 135.32.³

Incentivos de vivienda: los pagos de incentivos generalmente se ofrecen además de otros programas (por ejemplo, compra) o financiación (como seguros) para alentar a los hogares a reubicarse en un desarrollo de vivienda adecuado o en un área promovida por el plan integral de recuperación de la comunidad. Se puede ofrecer el incentivo de vivienda para mejorar una estructura residencial que, una vez terminada, será ocupada por un hogar de ingresos bajos a moderados. Se puede ofrecer un incentivo además del pago de compra para los hogares que se ofrecen como voluntarios para reubicarse fuera de la llanura aluvial o en un área de menor riesgo. Una compra de incentivos no está disponible para propiedades que sirvieron como segundas viviendas en el momento del desastre o después del desastre.

Objetivos nacionales de compra de baja a moderada (LMB): LMB se utiliza para una adjudicación de compra para adquirir una vivienda propiedad de un hogar LMI calificado, donde el monto de la adjudicación (incluida la asistencia de reubicación opcional) es mayor que el valor justo de mercado posterior al desastre (actual) de esa propiedad.

Objetivo nacional de vivienda baja a moderada (LMH): cualquier actividad que implique la compra, adquisición o rehabilitación de propiedad para proporcionar vivienda o mejorar estructuras residenciales permanentes se beneficiará al finalizar y debe ser ocupada

³ <https://www.hudexchange.info>

por hogares de ingresos bajos y moderados (42 USC 5305 (c) (3)). La elegibilidad de ingresos se determinará utilizando el Ingreso Medio del Área (AMI), ajustado por el tamaño de la familia y verificado de acuerdo con la Metodología de Ingresos Brutos Ajustados de GLO. Los límites de ingresos más actuales, publicados anualmente por HUD, serán utilizados por el subreceptor o el estado para verificar la elegibilidad de ingresos de cada hogar que solicita asistencia en el momento en que se proporciona asistencia.

Objetivo nacional de vivienda baja a moderada (LMH): cualquier actividad que implique la compra, adquisición o rehabilitación de propiedad para proporcionar vivienda o mejorar estructuras residenciales permanentes se beneficiará al finalizar y debe ser ocupada por hogares de ingresos bajos y moderados (42 USC 5305 (c) (3)). La elegibilidad de ingresos se determinará utilizando el Ingreso Medio del Área (AMI), ajustado por el tamaño de la familia y verificado de acuerdo con la Metodología de Ingresos Brutos Ajustados de GLO. Los límites de ingresos más actuales, publicados anualmente por HUD, serán utilizados por el subreceptor o el estado para verificar la elegibilidad de ingresos de cada hogar que solicita asistencia en el momento en que se proporciona asistencia.

Objetivos Nacionales de Incentivo de Vivienda de Bajo a Moderado (LMHI): Los beneficios de LMHI se usan para un premio de incentivo de vivienda, vinculado a la compra voluntaria u otra adquisición voluntaria de vivienda propiedad de un hogar de LMI calificado, con el propósito de mudarse fuera de la llanura de inundación afectada o a un área de menor riesgo; o cuando el incentivo de vivienda tiene el propósito de proporcionar o mejorar estructuras residenciales que, al finalizar, serán ocupadas por un hogar de LMI.

Objetivo nacional de ingresos bajos a moderados: Actividades que benefician a personas de ingresos que no exceden el 80 por ciento del ingreso medio del área:

- Muy bajo: el ingreso anual del hogar es de hasta el 30 por ciento del ingreso familiar promedio del área, según lo determinado por HUD, ajustado por el tamaño de la familia;
- Bajo: El ingreso anual del hogar es entre 31 por ciento y 50 por ciento del ingreso familiar promedio del área, según lo determinado por HUD, ajustado por el tamaño de la familia; y
- Moderado: El ingreso anual del hogar es entre 51 por ciento y 80 por ciento del ingreso familiar promedio del área, según lo determinado por HUD, ajustado por el tamaño de la familia.

Unidad de vivienda manufacturada (MHU): una estructura, transportable en una o más secciones que en el modo de desplazamiento tiene 8 pies o más de ancho, o 40 pies o más de longitud, o cuando se erige en el sitio, tiene al menos 320 pies cuadrados, y que está construido sobre un chasis permanente y está diseñado para usarse como vivienda con o sin una base permanente cuando está conectado a los servicios públicos requeridos, e incluye la plomería, calefacción, aire acondicionado y sistemas eléctricos contenidos en él.

Mitigación: mejoras realizadas para reducir la posibilidad de daños a la propiedad, dificultades personales y comerciales, así como cargas monetarias duraderas. Por ejemplo, la creación de un programa de mitigación de inundaciones, como la adquisición de

propiedades / viviendas propensas a inundaciones en riesgo, y la elevación de viviendas en planicies de inundación de alto riesgo son dos proyectos de mitigación visibles y efectivos que se pueden tomar para hacer que los residentes y las comunidades sean más seguros la cara de los desastres naturales

Oficina de Seguridad Nacional y Gestión de Emergencias del Condado de Montgomery (MCOHSEM): La Oficina de Seguridad Nacional y Gestión de Emergencias del Condado de Montgomery es la agencia local líder para administrar la Subvención Global de Desarrollo Comunitario del condado: subvenciones de recuperación ante desastres a través del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU.

Evaluación de necesidades: Una evaluación de necesidades es un componente crítico en la asignación de fondos a través y dentro de los objetivos nacionales para los fondos CDBG-DR. Una evaluación de necesidades dada recomendará las proporciones de fondos que deben reservarse para beneficiar a cada grupo económico LMI y no LMI. La evaluación de las necesidades determinará las actividades que se ofrecerán, los datos demográficos para recibir atención concentrada, los discapacitados, las "necesidades especiales", las poblaciones vulnerables y las áreas objetivo que se atenderán. La evaluación de necesidades también incluirá una evaluación de los tipos de actividades de servicios públicos que pueden ser necesarias para complementar el programa, como asesoramiento de vivienda, asesoramiento legal, capacitación laboral, salud mental y servicios generales de salud. La evaluación de necesidades debe establecer objetivos dentro de los niveles de ingresos similares al daño a la vivienda sufrido dentro de las áreas afectadas. Las desviaciones de los objetivos deben ser aprobadas por el GLO antes de que el Programa pueda avanzar. El GLO trabajará con subreceptores y COG para desarrollar evaluaciones de necesidades locales regionales. Cada evaluación de necesidades se publicará durante un período de comentarios públicos de 14 días y el GLO la aprobará antes de la implementación.

Nueva construcción: una casa de reemplazo que excede sustancialmente la huella original en el lote existente (si está permitido) o la construcción de una nueva casa en una nueva ubicación.

Reemplazo uno a uno: los requisitos de la Subparte B según la Sección 104 (d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, 24 CFR 42.375 estipula que las unidades de vivienda pública y / o asistida de bajos ingresos sean demolidas o convertidas para un uso reemplazado por unidades de vivienda de bajos ingresos comparables.

Beneficio general: El estado debe certificar que, en conjunto, no menos del 70 por ciento de los fondos CDBG-DR recibidos por el estado durante un período especificado por el estado se utilizarán para actividades que beneficien a personas de LMI.

Programa: El plan, el proceso y los procedimientos de GLO para ayudar a las comunidades y distribuir fondos CDBG-DR para reconstruir áreas afectadas por desastres y proporcionar una amplia gama de actividades de recuperación de viviendas según lo dispuesto en el Plan de Acción aprobado por GLO y las enmiendas posteriores.

Diseño del programa: la selección y el desarrollo de programas y actividades basados en una evaluación de necesidades. El diseño del programa debe incluir el tipo de actividades de vivienda que ofrecerá el receptor secundario o el estado; cómo se comercializará el programa; cómo se lograrán los Objetivos de Equidad de Vivienda, como se describe en el AFHMP; y cómo se priorizará la financiación según lo determinado a través de una evaluación de necesidades.

Ingresos del programa: Ingresos netos derivados de la venta de activos del programa que exceden los \$35,000 en conjunto, en un solo año fiscal, recibidos por el subreceptor y generados directamente por el uso de fondos de vivienda CDBG-DR.

Casa unifamiliar: Una residencia familiar de una sola unidad separada o unida a otras estructuras de vivienda.

Objetivo nacional de tugurios y tizones: actividades que ayudan a eliminar los tugurios y las condiciones de vivienda devastadas. (El uso de este objetivo nacional es limitado debido a su incapacidad para contribuir al requisito general de 70 por ciento de LMI para beneficiar a los beneficiarios de ingresos bajos a moderados). Ver 24 CFR 570.208 (b).

Las actividades de tugurios y zonas devastadas deben cumplir con los criterios de una de las tres categorías siguientes:

- Prevenir o eliminar barrios marginales y tizones en toda una área;
- Prevenir o eliminar los barrios marginales y el tizón en un área específica; o
- Estar en una zona de renovación urbana.

Subreceptor: ciudades, condados, tribus indias, agencias gubernamentales locales (incluidos los COG), organizaciones privadas sin fines de lucro (incluidas las organizaciones religiosas) o una entidad con fines de lucro autorizada bajo 24 CFR 570.201 (o). La definición de subreceptor no incluye proveedores adquiridos, administradores de subvenciones privadas o contratistas que proporcionan suministros, equipos, construcción o servicios, y puede estar más restringido por las reglas del Programa u otra orientación, incluidas las aplicaciones. Consulte la definición del proveedor para obtener más aclaraciones.

Acuerdo de subrogación: un acuerdo ejecutado por el beneficiario que acuerda pagar cualquier asistencia duplicada si el beneficiario luego recibe otra asistencia por desastre con el mismo propósito que los fondos de recuperación por desastre ya recibidos.

Daño sustancial: Daño de cualquier origen sufrido por una estructura por el cual el costo de restaurar la estructura a su condición pre-dañada sería igual o superior al 50 por ciento del valor de mercado de la estructura antes de que ocurriera el daño (44 CFR 59.1).

Reportaje Integrado de Subvenciones de Texas (TIGR): TIGR es el sistema de registro GLO para todos los informes y la gestión de subvenciones CDBG-DR.

Ley de Política de Asistencia de Reubicación Uniforme y Adquisiciones de Bienes Raíces de 1970, según enmendada (Título 49 CFR Parte 24) (42 USC 4601 et

seq.) (URA): se aplica a todas las adquisiciones de bienes inmuebles o desplazamientos de personas que resulten de programas o proyectos con asistencia federal o federal. El objetivo de URA es proporcionar un trato uniforme, justo y equitativo a las personas cuyos bienes inmuebles se adquieren o se desplazan en relación con proyectos financiados por el gobierno federal. A los fines de estas pautas, URA se aplica principalmente a los desplazamientos residenciales en la adquisición involuntaria (49 CFR Subparte B) o actividades multifamiliares dañadas / ocupadas que requieren la reubicación de los inquilinos. Una persona desplazada es elegible para recibir un pago de asistencia de alquiler que se calcula para cubrir un período de 42 meses, tal como lo exige el FR.

Nota promisorio perdonable garantizada: si el solicitante califica para asistencia de recuperación por desastre y se le ha otorgado financiación, existen condiciones para que el solicitante reciba la asistencia. Las condiciones se describen en un Pagaré Sin Garantía Perdonable (la Nota) entre el beneficiario asistido y el subreceptor o el estado que requiere que los solicitantes cumplan con varios términos durante un período de asequibilidad establecido. Una vez que el propietario cumpla con todos los términos de la Nota y finalice el período de asequibilidad, los términos serán perdonados.

Necesidad urgente Objetivo nacional: Una necesidad urgente que existe porque las condiciones representan una amenaza grave e inmediata para la salud o el bienestar de la comunidad; las condiciones existentes son recientes o se tornaron urgentes recientemente; y el receptor intermedio no puede financiar las actividades por sí solo porque no hay otras fuentes de financiación disponibles. Los subreceptores o el estado deben documentar cómo cada programa y / o actividad financiada bajo esta categoría responde a un impacto relacionado con el desastre. Ver 24 CFR 570.208 (c).

Proveedor: los proveedores subcontratados o adquiridos por el estado, o los administradores de subvenciones privadas, que proporcionan suministros o servicios para administrar el Programa y atender las necesidades de asistencia del propietario. Una vez aprobado, el proveedor puede implementar el Programa o actuar en nombre del GLO o el subreceptor.

2. Condados más afectados y angustiados (MID)

Tabla3: Condados más afectados

Áreas afectadas	
	<p>Condados más afectados (5)</p> <p>Brazoria, Fort Bend, Harris, Montgomery, Newton</p>
2016	<p>Condados de competencia impactados (66)</p> <p>Anderson, Angelina, Austin, Bandera, Bastrop, Bosque, Brazos, Brown, Burlison, Caldwell, Callahan, Cass, Cherokee, Coleman, Colorado, Comanche, Coryell, Eastland, Erath, Falls, Fayette, Fisher, Gregg, Grimes, Hall, Hardin, Harrison, Henderson, Hidalgo, Hood, Houston, Jasper, Jones, Kleberg, Lamar, Lee, Leon, Liberty, Limestone, Madison, Marion, Milam, Navarro, Orange, Palo Pinto, Parker,</p> <p>Polk, Red River, Sabine, San Augustine, San Jacinto, Shelby, Smith, Somervell,</p> <p>Stephens, Throckmorton, Travis, Trinity, Tyler, Upshur, Van Zandt, Walker, Waller,</p> <p>Washington, Wharton, Madera</p>

3. Diseño de Programa

Para desarrollar el diseño del programa para la actividad de compra ofrecida a través de estos fondos, el Condado de Montgomery utilizará datos calificados (HUD / FEMA / SBA, datos de seguros u otros datos aprobados por el GLO por adelantado, para asignar los fondos para desastres). La evaluación de necesidades insatisfechas, que será requerida por el Condado de Montgomery, se abordará dentro de las pautas. El GLO ayudará al Condado de Montgomery en el desarrollo y aprobación de su evaluación de necesidades.

- Los datos calificados se utilizarán para documentar el impacto de la tormenta relevante en las subcategorías de LMI que ayudarán en el desarrollo de una meta para enfocar el uso de fondos de vivienda en los niveles apropiados y en las categorías económicas apropiadas.
- El método de evaluación de datos utilizado por el Condado de Montgomery (es decir, categorías de distribución de clases por ingresos, número bruto de hogares afectados versus los montos en dólares agregados que afectan a las comunidades, etc.) debe estar disponible para el público por un mínimo de 30 días para comentarios en un sitio web de acceso público. El aviso de la publicación del método de revisión debe enviarse al GLO a más tardar el día en que el método se publique en un sitio web. Si se hace algún comentario público, el Condado de Montgomery debe abordar el comentario en una respuesta pública.

A. Requisitos de diseño del programa

(1) Objetivo nacional

Todas las actividades de vivienda deben cumplir con uno de los tres objetivos nacionales requeridos bajo el estatuto de autorización del programa CDBG-DR:

- LMI - Beneficiar a personas de ingresos bajos a moderados:
 - La vivienda de ingresos bajos y moderados (LMH) establece que cualquier actividad asistida que implique la adquisición o rehabilitación de propiedades para proporcionar viviendas se considerará que beneficia a las personas de ingresos bajos a moderados solo en la medida en que dichas viviendas, una vez finalizadas, estén ocupado por tales personas;
 - LMB: Beneficiar a personas de ingresos bajos a moderados donde el monto de la adjudicación es mayor que su valor justo de mercado posterior al desastre; y
 - LMHI - Incentivo de vivienda de bajo a moderado asistido con un incentivo de vivienda vinculado a la compra voluntaria u otra adquisición voluntaria de vivienda propiedad del hogar calificado de LMI con el propósito de mudarse fuera de la llanura de inundación afectada o a un área de menor riesgo; o cuando el incentivo de vivienda tiene el propósito de proporcionar o mejorar estructuras residenciales que, al finalizar, serán ocupadas por un hogar de LMI.
- Tugurios y tizón: ayuda en la prevención o eliminación de tugurios o tizones; o
- Necesidad urgente: satisfacer una necesidad que tiene una urgencia particular.

(2) Análisis de necesidades insatisfechas

Se puede considerar un análisis de necesidades insatisfechas de HUD / FEMA u otros datos de víctimas de desastres demográficos de vivienda al determinar las proporciones de fondos otorgados que deben reservarse para beneficiar a cada grupo económico LMI y no LMI. El uso de datos de reclamos de FEMA (cuando estén disponibles) y otros datos demográficos del solicitante permite que se establezcan metas para asignar de manera justa los fondos en todas las jurisdicciones y vecindarios para atender a los sobrevivientes en proporción a las necesidades. La Evaluación de las Necesidades determinará las actividades que se ofrecerán, los datos demográficos para recibir atención concentrada, los discapacitados, las "necesidades especiales", las poblaciones vulnerables y las áreas objetivo que se atenderán.

El GLO ayudará al Condado de Montgomery en la metodología y el análisis de datos y proporcionará los datos brutos aplicables necesarios para desarrollar y ayudar en el desarrollo de sus evaluaciones de necesidades regionales.

Los solicitantes que soliciten asistencia por desastre deben cumplir con ciertos estándares de elegibilidad para calificar para la asistencia. Los estándares de elegibilidad se discuten más a fondo en las Pautas específicas de la actividad.

La Evaluación de Necesidades documentará los objetivos dentro de los niveles de ingresos en proporción a las unidades dañadas en el área afectada. Las desviaciones de los objetivos deben ser aprobadas por el GLO antes de que el Condado de Montgomery pueda avanzar:

- 0 por ciento - 30 por ciento AMFI
- 31 por ciento - 50 por ciento AMFI
- 51 por ciento - 80 por ciento AMFI

(3)Análisis del Medio Ambiente

Todos los sitios deben someterse a una revisión ambiental completa antes de cualquier compromiso de fondos. La revisión ambiental documentará el cumplimiento de 24 CFR Parte 58 y todas las leyes y autoridades relacionadas. No se permitirá que las propiedades con condiciones ambientales adversas procedan bajo actividades de vivienda a menos que se corrijan las condiciones adversas. Ningún trabajo puede comenzar en un sitio hasta que se complete la revisión ambiental.

(4)Prueba de daño del evento

Para actividades de asistencia, la unidad debe demostrar que el daño o destrucción a la unidad ocurrió por el evento. El daño por desastre se puede documentar de la siguiente manera:

- FEMA, Administración de Pequeñas Empresas (SBA) o cartas de adjudicación de seguros;
 - Si la documentación mencionada anteriormente no está disponible, un informe de inspección / Evaluación de daños (completa con fotos del daño y una evaluación escrita del daño con cada foto tomada) realizada por un inspector certificado o con licencia (HQS, TREC o licencia similar) o con experiencia similar debe ser suministrada por el condado o el estado que certifique que el daño ocurrió como resultado del evento (consulte las Pautas de evaluación de daños de GLO que se encuentran en www.texasrebuilds.org); o
 - Si las cartas de adjudicación de FEMA, SBA o seguro no están disponibles y un informe de inspección no es concluyente en cuanto a la causa del daño, el Condado de Montgomery puede proporcionar evidencia alternativa, como informes de medios a nivel de vecindario o documentación de daños por parte de organizaciones de respuesta / ayuda ante desastres. Se requiere la aprobación de GLO para esta forma de prueba.

Si FEMA le negó la asistencia a un solicitante, la asistencia a través del Programa CDBG-DR aún puede estar disponible. Los solicitantes no son considerados inelegibles debido a una denegación de FEMA.

Una evaluación de daños debe ser realizada por un inspector certificado o con licencia (HQS, TREC o licencia similar) o con experiencia similar para documentar de manera específica y clara el daño relacionado con el evento a través de evidencia fotográfica y narrativas detalladas si el sobreviviente no recibió fondos de FEMA o SBA para el reparación o reemplazo de una casa.

Si el Condado no puede identificar el vínculo con la tormenta, el Condado le proporcionará al solicitante una comunicación por escrito explicando el proceso tomado para identificar el vínculo y los factores tomados en consideración. Cualquier solicitante al que se le niegue asistencia recibirá una carta por correo electrónico o correo estándar de los EE. UU.

(5) Puntualidad del estado de la solicitud

El Condado de Montgomery garantizará el procesamiento oportuno de las solicitudes enviadas para recibir asistencia y notificará a los solicitantes sobre el estado de la solicitud. Todos los solicitantes serán notificados de que su solicitud ha sido recibida dentro de los 14 días posteriores a la recepción por carta enviada por correo electrónico o correo postal de USPS. Se harán determinaciones de elegibilidad y se notificará al solicitante dentro de los siete días de la fecha de decisión enviada por correo electrónico o correo postal de USPS y le permitirá al solicitante 30 días para apelar la decisión si no

está de acuerdo, el Condado de Montgomery hará todo lo posible para notificar a los solicitantes a tiempo y de manera efectiva. El Condado de Montgomery garantizará la accesibilidad y privacidad de la información individualizada para todos los solicitantes, la frecuencia de las actualizaciones del estado del solicitante y el personal o la unidad responsable de la información del solicitante sobre el estado de las solicitudes de recuperación.

Los solicitantes que tengan preguntas, inquietudes o pregunten sobre una actualización de estado pueden comunicarse por correo, teléfono o correo electrónico a:

Gerente de recuperación de MCOHSEM
9472 Airport Rd. Conroe TX. 77303
936.523.3915
Morgan.lumbley@mctx.org

(6) Fomento Afirmativo de la Revisión de Vivienda Justa

Todos los proyectos deben someterse a una revisión de AFFH por parte de GLO antes de cualquier compromiso de fondos. Dicha revisión incluirá la evaluación de la demografía del área del proyecto propuesto, las características socioeconómicas, la configuración y la necesidad de la vivienda, la educación, el transporte, las oportunidades de atención médica, los riesgos o inquietudes ambientales y todos los demás factores importantes para la determinación. Las solicitudes deben mostrar que es probable que los proyectos disminuyan las concentraciones raciales, étnicas y de bajos ingresos en el área, y / o promuevan viviendas asequibles en áreas de baja pobreza y áreas sin mucha minoría en respuesta a los impactos relacionados con los peligros naturales.

El Condado de Montgomery se compromete a promover afirmativamente la Vivienda Justa. El Condado identificó áreas afectadas por la tormenta que se sabe que se inundan repetidamente durante eventos de lluvia importantes. Estas áreas están ubicadas dentro de vías de inundación y llanuras de inundación y caerán en métodos de priorización para la selección de elegibilidad (ver mapas al final de las Pautas). Es posible que los fondos establecidos dentro de este programa no puedan cubrir todas las propiedades que son elegibles para el programa.

El objetivo de promover la Vivienda Justa afirmativamente es proporcionar áreas de oportunidades adicionales donde las minorías raciales y étnicas puedan beneficiarse de recursos federales, estatales y locales que pueden no haber estado históricamente disponibles.

Una condición colocada en el Condado de Montgomery durante una revisión de GLO AFFH del programa de compra previsto es:

El Condado de Montgomery debe mantener un registro de participantes independiente con todos los solicitantes con el monto del premio en cada área (adquisición, asistencia de reubicación y Asistencia para compradores de vivienda) y, cuando sea posible, la raza o el origen étnico del solicitante (ya que generalmente es información voluntaria, si no se puede obtener, debe indicarse) para cada solicitante, ya sea otorgado o no. No se debe incluir información de identificación personal (números de seguro social, información de licencia de conducir o información de hipoteca) ya que no es relevante para esta revisión. Un registro de esta naturaleza agilizará la revisión de los monitores de GLO o de terceros para garantizar que el programa cumpla con los objetivos la Norma Final del Fomento Afirmativo de Vivienda Justa

4. Implementación de programas

A. Descripción general del programa de compra

El Condado de Montgomery ha optado por implementar un Programa de Compra Voluntaria en todo el Condado dentro de la jurisdicción.

HUD ha autorizado el uso de Compra para (1) reducir el riesgo para los propietarios de viviendas de los efectos de desastres posteriores, (2) ayudar en la recuperación de hogares de ingresos bajos y moderados, y (3) proteger los recursos de los contribuyentes que de otro modo podrían ser necesario después de un desastre en la misma área (80 FR 72102).

Los programas de compra apoyan la mitigación de riesgos, los objetivos de gestión de las llanuras de inundación y la resistencia al eliminar a los propietarios de la llanura de inundación para minimizar la posibilidad de futuras inundaciones en la vivienda. Después de que se compran las casas, las estructuras son demolidas o reubicados. El programa de compra local cumple múltiples objetivos y ofrece una opción de resistencia frente a la reconstrucción dentro de una llanura de inundación. Las compras ayudan a prevenir la pérdida repetitiva y el riesgo extremo para la salud y la seguridad humana.

Los servicios de compra están limitados a los costos reales de los servicios utilizados para completar la compra de una casa en una llanura de inundación o vía de inundación y la intención es reubicar al propietario y a su familia en un área de bajo riesgo fuera de la llanura de inundación / vía de inundación. Los incentivos de vivienda generalmente se ofrecen además de otros programas o fondos (como seguros), para alentar a los hogares a reubicarse en un desarrollo de vivienda adecuado o en un área promovida por el plan integral de recuperación de la comunidad y deben incluir áreas de mayor oportunidad. Los pagos de incentivos no son elegibles para hogares que se mudan a llanuras inundables afectadas por desastres.

El Condado de Montgomery puede usar el Incentivo de Vivienda de Bajo a Moderado (LMHI) para reasentar a los beneficiarios que fueron afectados. Por lo general, se ofrecen incentivos de vivienda para alentar a los hogares a reubicarse en un desarrollo de vivienda adecuado o en un área promovida por el plan integral de recuperación de la comunidad y puede ser además de premios de compra. El Condado de Montgomery debe asegurarse de que la intención del incentivo de vivienda se cumpla con la adjudicación.

Todas las actividades de compra son un tipo de adquisición de bienes inmuebles (según lo permitido por la sección 105 (a) (1) de la Ley HCD). La intención de la propiedad adquirida es reducir el riesgo de futuras inundaciones y devolver el área al espacio verde.

El Condado de Montgomery ha determinado que el valor justo de mercado (FMV) previo al desastre es el método de valoración apropiado para la implementación del programa de compra, que se aplicará de manera uniforme a todos los solicitantes.

En la mayoría de los casos, un subreceptor que proporciona FMV antes del desastre a los solicitantes de compra proporciona una compensación por un monto mayor que el FMV posterior al desastre. Cuando el precio de compra excede el FMV actual, cualquier fondo CDBG-DR que exceda el FMV se considera asistencia al vendedor, lo que convierte al vendedor (propietario) en un beneficiario de la asistencia CDBG-DR. Si el vendedor recibe asistencia como parte del precio de compra, esto puede tener implicaciones para la duplicación de los cálculos de beneficios o para demostrar los criterios del Objetivo Nacional.

HUD está renunciando a la Sección 104 (d), el requisito de reemplazo uno por uno, para las unidades de vivienda de bajos ingresos que están dañadas por el desastre y que no son adecuadas para la rehabilitación.

(1)Compras

El Condado de Montgomery usará las compras estratégicamente como un medio para adquirir parcelas contiguas de tierra para usos compatibles con espacios abiertos, actividades recreativas, llanuras de inundación natural, otras restauraciones de ecosistemas o prácticas de manejo de humedales. Como se hace referencia en el registro federal, el término compra se refiere a propiedades adquiridas con la intención de eliminar viviendas y estructuras de áreas que corren el riesgo de verse afectadas por futuros desastres. Las propiedades se pueden adquirir si se encuentran dentro de DRRR, planicie de inundación o vía de inundación, según lo define el Condado de Montgomery.

El condado está llevando a cabo este programa de compra voluntaria, ofreciendo incentivos y utilizando evaluaciones previas a la tormenta para determinar el valor justo de mercado al hacer una oferta para comprar una propiedad. Todas las propiedades adquiridas a través de este programa de compra serán dedicadas y mantenidas a perpetuidad para un uso que sea compatible con espacios abiertos, recreativos o prácticas de manejo de llanuras aluviales y humedales para otros fines permitidos por HUD y aceptados por GLO. No se erigirá una nueva estructura en la propiedad adquirida, aceptada o de la cual se eliminó una estructura bajo el programa de compra que no sea:

(1) una instalación pública que esté abierta en todos los lados y funcionalmente relacionada con un espacio abierto designado (por ejemplo, un parque, camping o área de recreación al aire libre); (2) un espacio de descanso; o (3) una estructura de control de inundaciones, siempre que dicha estructura no reduzca el almacenamiento en el valle, aumente las velocidades de erosión o aumente las alturas de inundación en el banco opuesto, aguas arriba o aguas abajo, y que el administrador local de la llanura de inundación apruebe, por escrito, antes del comienzo de la construcción de la estructura. Después de recibir la asistencia, con respecto a cualquier propiedad adquirida, aceptada o de la cual se eliminó una estructura bajo el programa de compra, no se realizará ninguna solicitud posterior de asistencia adicional por desastre para ningún propósito o para reparar daños o realizar mejoras de ningún tipo por el Condado de Montgomery a cualquier entidad federal a perpetuidad.

a. Programas Voluntarios

El Condado de Montgomery ha elegido participar en el Programa de Compra Voluntaria y ha identificado áreas objetivo y requisitos de elegibilidad adicionales. Los solicitantes ubicados en una vía de inundación, llanura de inundación, pueden recibir asistencia si se cumplen todos los requisitos de elegibilidad. Los solicitantes que deseen recibir pagos de incentivos además de la compra serán elegibles para esto si la reubicación está fuera de la llanura de inundación y dentro del Condado de Montgomery, por ejemplo, costos de mudanza, asistencia de pago inicial de una vivienda (los costos de incentivos deben ser para un propósito específico y deben ser adecuadamente definido para la adjudicación).

Transacciones sin amenaza o uso de dominio eminente y cumplen con los requisitos establecidos en 49 CFR 24.101 (b) (1) de la siguiente manera:

- No se necesita adquirir un sitio o propiedad específica.
- La propiedad que se va a adquirir no forma parte de un área de proyecto prevista, planificada o designada donde toda o sustancialmente toda la propiedad dentro del área se va a adquirir dentro de límites de tiempo específicos.
- El Condado de Montgomery no adquirirá la propiedad si las negociaciones no resultan en un acuerdo amistoso y el propietario es informado por escrito.
- El Condado de Montgomery informará al propietario por escrito de lo que cree que es el valor de mercado de la propiedad.

b. Requisitos del programa voluntario

- Todas las compras propuestas se someterán a una revisión por parte de GLO antes de su aprobación para el Fomento Afirmativo de Vivienda Justa (AFFH). Dicha revisión incluirá evaluaciones de (1) la demografía del área de un proyecto propuesto, (2) características socioeconómicas, (3) configuración y necesidades de vivienda, (4) oportunidades educativas, de transporte y de atención médica, (5) riesgos o preocupaciones ambientales, y (6) todos los demás factores materiales para la determinación de AFFH.

- Proporcione una estimación del valor justo de mercado. Una evaluación (antes de la tormenta) y una evaluación actual (después de la tormenta) se utilizan para establecer la estimación del valor de mercado de la agencia de acuerdo con la Ley Uniforme de Reubicación (49 CFR 24.103 y 24.104).
- Se debe completar y documentar una duplicación de beneficios (DOB) y una revisión del Seguro Nacional contra Inundaciones (NFIP) para cada solicitante.
- Se debe proporcionar al solicitante una declaración del monto ofrecido como compensación, descripción y ubicación de los bienes inmuebles, y una lista de edificios, estructuras u otras mejoras. El acuerdo final (oferta de compra) debe documentarse adecuadamente y los cálculos de asistencia deben mostrar cómo el condado determinó la oferta final.
- El solicitante tendrá derecho a determinar el valor de la propiedad mediante la contratación de un tasador para realizar su propia evaluación. Si se acepta, el condado actualizará la oferta y la presentará al propietario.
- El propietario debe eliminar todos los bienes personales de la residencia antes del día del cierre.
- Documentos de cierre: el solicitante debe firmar el documento de acuerdo de venta y un documento de Acuerdo de Subrogación limitado. Si un incentivo de compra es parte de la oferta de compra final, por ejemplo, la familia aceptará reubicarse fuera de la llanura de inundación o en un área de menor riesgo, el premio se otorga una vez que el condado recibe la confirmación (declaración de cierre de la nueva casa).
- El Condado de Montgomery se asegurará de que el título de la propiedad esté restringido de escritura y permanezca en un espacio público abierto a perpetuidad, según sea necesario (programa de compra) como se describió anteriormente.
- El proyecto debe cumplir con todos los requisitos federales y estatales aplicables.

c. Límites e Incentivos para Asistencia de Vivienda

Los costos unitarios deben ser necesarios, razonables, permitidos y asignables. Consulte 2 CFR Parte 200 Subparte E. La siguiente tabla muestra los límites monetarios para la asistencia que se aplica a los solicitantes según el tipo de proyecto.

Tabla4: Límites e Incentivos

Tipo de proyecto	Compra**
Unidad base	Valor justo de mercado Pre-Desastre Valor máximo de hasta \$175,000
Asistencia de Reubicación	Hasta \$5,000 para costos temporales de mudanza y reubicación \$35,000 por un lote o casa recién construida ****
	Hasta \$10,000 para una casa existente ****
Pago inicial	Hasta el 100 por ciento del monto requerido
Paquete de incentivos	Calificación de hasta 4 incentivos adicionales
Incentivos de compra	Hasta \$35,000****

El Condado de Montgomery ha establecido un límite de \$175,000 en compras. Incentivos de hasta \$ 5,000 para costos temporales de mudanza y reubicación, \$ 35,000 para un lote o una casa recién construida, \$ 10,000 para una casa existente y hasta el 100 por ciento del monto requerido para el pago inicial puede estar disponible para los propietarios que cumplan con los requisitos condicionales. Los costos totales de los proyectos, incluida la compra, los costos indirectos, la disposición de la propiedad comprada y los incentivos no excederán los \$ 224,000 por domicilio (límite actual de HOME). Las compras se basarán en el valor tasado previo a la tormenta de la unidad. Las evaluaciones serán realizadas por un tasador independiente y contratado. Según la Ley Stafford, la asistencia previa descalificada se deducirá de la oferta final de compra.

****** Incentivos de compra:** El propósito del incentivo es alentar la máxima participación de los propietarios y eliminar la mayor cantidad posible de propiedades de las áreas de alto riesgo. Los pagos de incentivos deben ayudar al hogar con los fondos

necesarios para (a) asegurar una nueva propiedad de alquiler (si se requiere que se muden como parte de este programa, (b) comprar una casa existente o (c) construir una casa en un lote recién comprado, según corresponda. Un incentivo de compra no está disponible para propiedades que sirvieron como segundas viviendas o como propiedades de alquiler. Un segundo hogar no es la residencia principal del propietario, un inquilino o cualquier ocupante en el momento de la tormenta o en el momento de la solicitud de asistencia. El Condado de Montgomery puede proporcionar asistencia de reubicación fuera de las actividades de compra, según sea necesario. El Condado de Montgomery debe documentar cómo se determinará y se emitirá la asistencia a los solicitantes al determinar los costos finales de asistencia de elegibilidad. El límite de tierra vacante se establece en \$ 35,000. Aunque esta es el limite, no es la base; el costo real del lote no debe exceder el tamaño estándar de lote único en la comunidad.

Los premios otorgados a los residentes elegibles se basarán en los límites de asistencia de vivienda mencionados anteriormente e incluirán cualquier financiamiento recibido para asistencia de recuperación por desastre que no pueda compensarse con recibos y facturas elegibles. La siguiente tabla describe un ejemplo de cálculo de premio.

Figura1: Ejemplo de cálculo de adjudicación

Pre-storm structure value	\$50,000.00	
Pre-storm land value	\$20,000.00	
Pre-Storm FMV	\$70,000.00	
Homeowners Insurance	-\$5,000.00	
Flood Insurance (NFIP)	-\$20,000.00	
FEMA Repair Grant	\$0.00	
Other Govt' Sources	\$0.00	
Other Non-Govt' Sources	\$0.00	
Sum of Duplicating Benefits ("DOBs")	-\$25,000.00	<i>(Cannot exceed pre-storm structure value)</i>
Eligible Receipts for Repair	\$10,000.00	
Eligible Receipts for Temporary Housing	\$3,000.00	
Sum of DOB "Offsets"	\$13,000.00	<i>(Cannot exceed sum of DOBs)</i>
Final Offer (Award Amount)	\$58,000.00	<i>(Pre-Storm FMV minus Sum of DOBs plus Sum of Offsets)</i>

d. Asistencia de Reubicación

La asistencia de reubicación se puede ofrecer a discreción del condado; sin embargo, la asistencia no puede exceder los \$ 35,000 para la compra de un lote o una casa recién construida, o \$ 10,000 para una casa existente.

La asistencia de reubicación temporal se puede ofrecer a discreción del condado; sin embargo, la asistencia no puede exceder los \$ 5,000 o 3 meses de gastos por hogar. Se anticipa que la asistencia se proporcionará cuando se produzca el cierre de la compra de una vivienda nueva o existente; además, la asistencia de reubicación temporal puede no ser necesaria a menos que el Registro Federal aplicable lo permita y lo apruebe el GLO.

e. Asistencia al Pago Inicial

Esta actividad está disponible solo bajo los Programas de Compra Voluntaria.

Los siguientes elementos deben cumplirse para proporcionar fondos adicionales:

- Compró un lote o está utilizando un lote anteriormente adquirido ubicado fuera de una llanura de inundación dentro del Condado de Montgomery para la construcción de una nueva casa (se debe proporcionar una fecha de construcción), o el solicitante compró una casa recién construida o existente ubicada fuera del área de la llanura de inundación en el condado de Montgomery.
- Las viviendas compradas deben considerarse decentes, seguras y sanitarias.
- La financiación debe utilizarse dentro de los sesenta (60) días posteriores al cierre de la propiedad de compra.

HUD ha renunciado a la asistencia de propiedad de vivienda para hogares con hasta el 120 por ciento del ingreso medio del área. Si bien la asistencia para la propiedad de vivienda se puede proporcionar a hogares con hasta el 120 por ciento del ingreso medio del área, solo los fondos utilizados para atender a los hogares con hasta el 80 por ciento del ingreso medio del área pueden calificar para cumplir con el beneficio del Objetivo Nacional de persona de ingresos bajos y moderados.

La casa de reemplazo generalmente es más costosa que la casa de compra porque las casas nuevas se construyen según los códigos de construcción actuales y los requisitos de zonificación recientemente adoptados en comparación con las casas más antiguas.

Los solicitantes pueden calificar para recibir hasta el 100 por ciento (de la requerida) asistencia para el pago inicial si se determina que es una necesidad determinada del solicitante. La asistencia para el pago inicial no debe exceder el 20% de la compra total de la nueva casa.

- Las propiedades elegibles para asistencia con el pago inicial pueden residir dentro de la jurisdicción del condado de Montgomery:
 - Propiedad unifamiliar (individual y adjunta 1-4 unidades)
 - Unidad de condominio
 - Unidad Cooperativo

- Casa modular / casa prefabricada
- Terreno vacío

f. Paquete de incentivos

Los propietarios de viviendas podrían ser elegibles para incentivos adicionales basados en la elegibilidad de LMI. Aunque un propietario puede cumplir con la elegibilidad de LMI, aún debe cumplir con la elegibilidad de la opción de incentivo.

- Los propietarios de viviendas con LMI extremo (30 por ciento) pueden ser elegibles para todos los incentivos
- Los propietarios de viviendas muy LMI (50 por ciento) pueden ser elegibles para hasta 3 incentivos
- Los propietarios de viviendas con LMI (80 por ciento) pueden ser elegibles para hasta 2 incentivos
- Más del 80 por ciento de los propietarios de viviendas AMI pueden ser elegibles para un (1) incentivo

Opciones de incentivos:

- El dueño de casa es mayor de 65 años- \$ 5,000 (por hogar)
- El propietario es un veterano de una guerra extranjera: \$ 5,000 (por hogar)
- El propietario es un sobreviviente de múltiples desastres por inundación: \$ 2,500 por cada desastre. El total no debe exceder los \$ 10,000 (por hogar)
- El propietario tiene dependientes que pueden ser reclamados en impuestos del IRS: \$ 1,000 por cada dependiente calificado.

La asistencia para la reubicación y la asistencia para el pago inicial dependen de que el solicitante demuestre que su nuevo hogar está fuera de las vías de inundaciones y llanuras aluviales y dentro del condado de Montgomery. Se requerirá que las personas proporcionen suficiente documentación de respaldo para la elegibilidad de incentivos.

g. Necesidades Insatisfechas

Solo los solicitantes con una necesidad insatisfecha relacionada con el evento financiado por CDBG-DR serán elegibles. Se requerirá documentación que demuestre el impacto del evento como parte de la determinación de necesidades insatisfechas. El análisis de necesidades insatisfechas se aborda dentro de las pautas y será requerido por el condado.

h. Solicitante con un AGI de hasta el 120 por ciento del AMI (para asistencia con el pago inicial)

HUD ha renunciado a la asistencia de compra de vivienda para hogares con hasta el 120 por ciento del ingreso medio del área. Si bien la asistencia para la propiedad de vivienda se puede proporcionar a hogares con hasta el 120 por ciento del ingreso medio del área, solo los fondos utilizados para atender a los hogares con hasta el 80 por ciento del ingreso medio del área pueden calificar para cumplir con el beneficio del Objetivo Nacional de persona de ingresos bajos y moderados.

i. Cantidad de la Asistencia

El Condado de Montgomery puede ofrecer hasta el 100 por ciento del valor justo de mercado de la propiedad antes de la tormenta y solo debe incluir la cantidad que el solicitante necesita para lograr adquisición de una vivienda. La cantidad de asistencia se basará en el FMV anterior al desastre, más cualquier incentivo del programa ofrecido; sin exceder un total de \$ 224,000.

j. Estrategia de priorización

Debido a la gran cantidad de casas inundadas y solicitudes de compra, el condado priorizará estratégicamente aplicando una metodología de puntaje a las aplicaciones para garantizar que las poblaciones más vulnerables sean atendidas primero. La priorización se basará en los siguientes criterios de puntuación:

Figura2: Hoja de puntuación de prioridad

Scoring Category	Points	Scoring Category	Points
Floodway	6	At or Below 30 percent AMI	10
Repetively flooded	5	At or Below 50 percent AMI	5
Purchased home prior to Aug. 18, 2014	4	At or Below 80 percent AMI	2
Property Uninsured	3	Above 80 percent AMI	0
Target Area	2		
Floodplain	1		

Todas las solicitudes serán consideradas; sin embargo, la calificación toma en cuenta a aquellos que viven en "Vecindarios prioritarios" específicos al otorgar puntos a esos domicilios. Los vecindarios prioritarios identificados son: River Oaks, River Plantation, Mosswood, Timber Lakes (al oeste de Timber Lakes Drive), Timber Ridge, Patton Village, Woodloch, Whispering Oaks y Magnolia Bend.

Se clasificó una lista de informes de daños del Análisis de pérdidas verificadas de FEMA y se seleccionaron las propiedades no elegibles. La lista se ordenó por tamaño e ingresos, con los residentes de ingresos extremadamente bajos en la parte superior de la lista, los 357 propietarios de viviendas LMI previamente identificados serán prioritarios. De los 357 preidentificados, 90 de ellos están dentro de la vía de

inundación, 197 están dentro de la llanura de inundación, mientras que los 73 restantes se encuentran fuera de la llanura de inundación.

En el caso de que la participación voluntaria no esté en línea con las regulaciones de AFFH, se puede dar mayor prioridad para cumplir con los requisitos de AFFH.

k. Determinación LMI

Los límites de ingresos que se utilizarán para el Programa de Propietario de Vivienda Unifamiliar CDBG-DR son límites de ingresos específicos del área (por condado) establecidos anualmente por HUD para el Programa de Vivienda de la Sección 8. Los límites de ingresos más actuales, publicados anualmente por HUD, serán utilizados por el Condado de Montgomery para verificar la elegibilidad de ingresos de cada hogar que solicita asistencia en el momento en que se proporciona asistencia. El Condado de Montgomery siempre debe usar los límites de ingresos más recientes y será monitoreado para garantizar el cumplimiento de la guía de ingresos según lo dispuesto en estas Pautas.

Objetivo nacional

- Los beneficiarios del programa deben cumplir con el objetivo nacional LMB o LMHI de apoyar las actividades de compra o incentivos de vivienda para personas de ingresos bajos y moderados afectados que, al finalizar la actividad de vivienda, serán ocupadas por dicha persona
- La asistencia a los solicitantes que no son LMI se puede proporcionar bajo una necesidad urgente
- Los barrios marginales y el tizón pueden abordarse en el Programa de compra local.

Un hogar se considera LMI si genera menos del 80 por ciento del ingreso medio del área. La elegibilidad de ingresos se determinará utilizando el Ingreso Medio del Área (AMI), ajustado por el tamaño de la familia y verificado de acuerdo con la Metodología de Ingresos Brutos Ajustados de GLO. La metodología utiliza la declaración de impuestos presentada o la transcripción de la declaración de impuestos del año anterior de todos los miembros del hogar para que verifiquen los ingresos anuales del hogar.

Se considera una familia de cuatro, basada en los límites de ingresos del año fiscal 2020 determinados por HUD; Ingresos bajos (80 por ciento) con un ingreso familiar total de menos de \$ 63,050, ingresos muy bajos (50 por ciento) con un ingreso familiar total de menos de \$ 39,400 e ingresos extremadamente bajos (30 por ciento) con un ingreso familiar total de menos de \$ 26,200.

FY 2020 Income Limit Area	Median Family Income	FY 2020 Income Limit Category	Persons in Family							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Houston-The Woodlands-Sugar Land, TX HUD Metro FMR Area	\$78,800	Very Low (50%) Income Limits (\$)	27,600	31,550	35,500	39,400	42,600	45,750	48,900	52,050
		Explanation								
		Extremely Low Income Limits (\$)*	16,600	18,950	21,720	26,200	30,680	35,160	39,640	44,120
		Explanation								
		Low (80%) Income Limits (\$)	44,150	50,450	56,750	63,050	68,100	73,150	78,200	83,250
		Explanation								

5. Divulgación y alcance

a. Esfuerzos

El Condado de Montgomery proporcionará un aviso anticipado razonable de la oportunidad del propietario de solicitar el programa de compra de viviendas CDBG-DR. Esto se puede lograr mediante uno o más de los siguientes métodos:

- (1) Publicación de avisos en un periódico local;
- (2) Avisos publicados prominentemente en edificios públicos y distribuidos a las autoridades locales de vivienda pública y otros grupos comunitarios interesados;
- (3) Publicación de aviso en el sitio web de la Oficina de Seguridad Nacional y Manejo de Emergencias del Condado de Montgomery o en la página de inicio del Condado de Montgomery en Texas;
- (4) Audiencia pública;
- (5) Reuniones comunitarias;
- (6) Plataformas de Social Media como Facebook, Twitter, Instagram y la aplicación ReadyMCTX;

Notificación individual a los propietarios elegibles, según corresponda, utilizando uno o más de los siguientes métodos:

- (1) Correo certificado
- (2) Correo electrónico o fax
- (3) Correo de primera clase (regular)
- (4) Entrega personal

b. Acceso y necesidades funcionales

Se tomarán medidas para hacer que el programa sea accesible para las personas que se consideran miembros de una clase protegida en virtud de la Ley de Equidad de Vivienda mediante la celebración de reuniones informativas en edificios que cumplan con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA), proporcionando asistencia en lenguaje de señas cuando se solicite, y proporcionar asistencia especial para aquellos con discapacidad visual cuando se les solicite.

Las solicitudes y los formularios se ofrecerán en inglés y otros idiomas que prevalecen en la región de conformidad con el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964,

⁴<https://www.huduser.gov/portal/datasets/il/il2020/2020summary.odn>

incluidas las personas con discapacidad (24 CFR 8.6), el dominio limitado del inglés (LEP) y otros requisitos de viviendas justas y de derechos civiles, como los requisitos de comunicación efectiva bajo la Ley de Estadounidenses con Discapacidades. Se hará todo lo posible para ayudar a dichos solicitantes en el proceso de solicitud.

c. Plan de marketing afirmativo

Las jurisdicciones locales que administran el Programa se comprometen a promover afirmativamente la vivienda justa a través de políticas de comercialización afirmativas establecidas. Los esfuerzos de marketing afirmativo para la financiación del desastre incluirán lo siguiente:

- El Condado de Montgomery debe seguir un Plan de comercialización afirmativa de vivienda justa, basado en las regulaciones de HUD. El plan debe incluir elementos en la lista de verificación de GLO para comercializar de manera afirmativa las unidades financiadas a través del Programa. Los procedimientos cubren la difusión de información, asistencia técnica a los solicitantes, gestión de proyectos, requisitos de informes y revisión de proyectos.
- El objetivo es garantizar que los esfuerzos de divulgación y comunicación lleguen a los sobrevivientes elegibles de todos los grupos raciales, étnicos, nacionales, religiosos, familiares, discapacitados, "necesidades especiales" y grupos de género. Para cada proyecto o programa, la notificación a estas poblaciones debe incluir:
 - Dada la oportunidad de vender su residencia principal que sufrió daños debido al evento y / o sus secuelas.
- El énfasis debe centrarse en la divulgación exitosa a las áreas de LMI y aquellas comunidades con concentraciones minoritarias que fueron afectadas por el desastre. Los esfuerzos de divulgación incluirán un sondeo de puerta a puerta y esfuerzos de divulgación especiales para poblaciones de difícil acceso (por ejemplo, personas de la tercera edad y personas con discapacidades graves que no tienen información sobre los recursos disponibles o no pueden solicitarlos).
- Además del marketing a través de medios de comunicación ampliamente disponibles, se pueden realizar esfuerzos para comercializar afirmativamente el Programa CDBG-DR de la siguiente manera:
 - Anunciar en los medios de comunicación locales, incluidos los periódicos y los medios de difusión, que brindan acceso exclusivo a las personas que se consideran miembros de una clase protegida según la Ley de Equidad de Vivienda;
 - Incluir volantes en las facturas de servicios públicos e impuestos que anuncian el Programa;
 - Llegar a organizaciones públicas o sin fines de lucro y celebrar / asistir a reuniones comunitarias; y

- Otras formas de divulgación adaptadas para llegar a la población elegible, incluida la divulgación puerta a puerta, y los fines de semana, si es necesario.
- Los administradores de casos ayudarán a navegar e informar a los sobrevivientes que pueden calificar para la compra de su unidad dañada para eliminarlos de los riesgos de inundación, riesgos ambientales, áreas segregadas y otras condiciones inseguras mientras cumplen con las obligaciones de AFFH.
- La documentación de todas las medidas de marketing utilizadas, incluidas las copias de todos los anuncios y anuncios, se conservará y se pondrá a disposición del público previa solicitud.
- Se requerirá que el Condado de Montgomery use el logotipo de Equidad de Vivienda en la publicidad del Programa, publique carteles de Equidad de Vivienda e información relacionada y, en general, informe al público de sus derechos bajo la ley de regulaciones de Equidad de Vivienda.
- Será necesario evaluar las actividades de divulgación y las solicitudes recibidas para determinar si la divulgación es exitosa y si las solicitudes que se reciben reflejan con precisión las formas socioeconómicas y otras formas de diversidad demográfica. La evaluación debe ser un proceso continuo. El GLO ayudará al Condado de Montgomery revisando los informes de admisión de solicitudes antes de que el Condado de Montgomery comience a calificar para los solicitantes, y periódicamente a partir de entonces.
- El condado de Montgomery y el estado también deben coordinarse con las organizaciones de asesoría de vivienda certificadas por HUD para garantizar que la información y los servicios estén disponibles tanto para los inquilinos como para los propietarios de viviendas. La información adicional para cada beneficiario está disponible aquí: <https://apps.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm?weblistaction=summary>

6. Revisión de elegibilidad

Los siguientes son requisitos de umbral, que deben cumplirse para que un solicitante sea elegible para recibir asistencia. La elegibilidad no garantiza la asistencia, ya que se requerirá una estrategia de priorización dentro de los subgrupos económicos de LMI (de acuerdo con los requisitos de diseño del programa), y se espera que haya más solicitantes elegibles de los que se puede atender con los fondos disponibles. Para el propósito de este programa, el Condado de Montgomery solo participa en compras. No se participará en ninguna otra actividad.

a. Solicitud de admisión y gestión de casos

Los residentes del Condado de Montgomery, que estén interesados en participar en la Compra del Condado de Tormenta e Inundación CDBG-DR 2015/2016, pueden presentar su solicitud. Para asegurarse de que se cumplan las prioridades para el programa, junto con la asignación de una evaluación justa de los propietarios de viviendas; Cada solicitud recibirá una Hoja de puntuación de prioridad y se puntuará en consecuencia. La puntuación se basará en el nivel de ingresos, la ubicación de la casa con respecto a la vía de inundación o planicie de inundación, si la casa ha sufrido pérdidas repetitivas, la casa fue comprada ANTES del 18 de agosto de 2014, el propietario NO tenía seguro y la casa está ubicada en un "vecindario prioritario". Todas las solicitudes serán calificadas y clasificadas. Para fines de clasificación, si hay un empate, el hogar que tenga el Ingreso per cápita más bajo tendrá la mayor prioridad.

Toda la documentación presentada por el solicitante debe incluir una declaración firmada que verifique que la información proporcionada es verdadera, completa y precisa. Cualquier información falsa, ficticia o fraudulenta, o la omisión de cualquier material, puede someter al solicitante a sanciones penales, civiles o administrativas. Los documentos del programa deben capturar la siguiente declaración:

"Advertencia: cualquier persona que a sabiendas presente un reclamo o declaración falsa a HUD puede estar sujeta a sanciones civiles o penales bajo 18 USC 287, 1001 y 31 USC 3729."

Es probable que los solicitantes necesiten apoyo durante todo el proceso de compra. Los solicitantes pueden haber sufrido pérdidas significativas y dificultades emocionales. La proceso simple de aplicar al Programa CDBG-DR puede complicarse por la pérdida de documentos o la residencia temporal fuera del área.

Hagerty Consulting, Inc. proporcionará asistencia para la gestión de casos y trabajará para ayudar a los sobrevivientes desde el inicio hasta el cierre de sus necesidades de recuperación asociadas con el programa de compra. Se proporcionará un único punto de contacto para cada propietario para garantizar que los propietarios tengan la información de contacto inmediata para tener éxito en sus esfuerzos de recuperación a largo plazo. Los propietarios de viviendas también pueden comunicarse con MCOHSEM en cualquier momento y hablar con el Administrador de recuperación para cualquier pregunta o inquietud relacionada con el programa de compra. A medida que se aceptan y revisan las solicitudes de los propietarios de viviendas para determinar su elegibilidad para participar en el programa, se debe aconsejar a cada propietario y asegurar que conozcan el estado de su solicitud. Consulte con el GLO para determinar la mejor opción posible.

Los administradores de casos y / o asesores o intérpretes deben poder comunicarse con el solicitante en su idioma principal y deben asignarse a los clientes según corresponda. Además, deben garantizar comunicaciones efectivas con personas con discapacidades de conformidad con 24 CFR 8.6 y otros requisitos de vivienda justa y derechos civiles (como los requisitos de comunicación efectiva bajo la sección 504 y la Ley de

Estadounidenses con Discapacidades). Los asesores recibirán capacitación para estar bien familiarizado en todos los requisitos de la actividad de recuperación de viviendas.

b. Tipos de propiedad elegibles

Los tipos de propiedad elegibles incluyen residencias unifamiliares ocupadas por el propietario, que incluyen unidades de viviendas manufacturadas (MHU o casas móviles), así como lotes vacantes. La utilización de la estrategia adecuada para incluir lotes vacantes puede resultar esencial para cumplir con los objetivos del programa de compra al evitar un mayor desarrollo residencial en el área designada.

Otras estructuras serán evaluadas caso por caso.

El hogar debe haber sido la residencia principal del solicitante durante el tiempo del evento. La residencia principal para los solicitantes se puede demostrar a través de la Exención fiscal de la Residencia. Si existía una exención fiscal de la residencia en el momento del desastre, se puede utilizar una Declaración Jurada de Residencia Principal como un método alternativo de verificación de residencia principal. La declaración jurada debe estar respaldada por documentación como verificación de activos (declaraciones de impuestos sobre la renta, verificación de crédito, etc.) o facturas de servicios públicos específicos del domicilio y el nombre del solicitante, que estaban activos en la fecha del evento. El formulario de declaración jurada de residencia principal se puede encontrar en el sitio web de GLO: www.texasrebuilds.org

c. Acreditación de la Propiedad

El solicitante debe ser propietario de la propiedad a reparar, reconstruir o reemplazar debido a daños causados por el evento. Para el programa de compra, se requiere una garantía a nombre del solicitante. La propiedad se puede documentar de la siguiente manera:

- Proporcione una copia de una escritura de fideicomiso o escritura de garantía válida que esté registrada en los registros del condado que mencione el nombre del solicitante. Gravámenes sobre unidades de vivienda: Todos los gravámenes deben abordarse y liquidarse antes de la venta de la vivienda. El condado informará al solicitante sobre cualquier problema en un tiempo razonable para resolver los problemas pendientes antes de la venta final.
- Para las MHU, se debe proporcionar una Declaración de propiedad y ubicación (SOL). El MHU necesita ser "perfeccionado" y convertirse en una propiedad real que muestre que está fijado al lote. Las ruedas y el eje deben retirarse, y se debe presentar una declaración de ubicación del Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas, División de Vivienda Manufacturada (TDHCA).⁵ Todos los gravámenes deben ser tratados y autorizados antes de la venta de la MHU. El condado informará al solicitante sobre cualquier problema en un tiempo razonable para resolver los problemas pendientes antes de la venta final.

⁵<https://www.tdhca.state.tx.us/mh>

d. Daño de evento

Para actividades de asistencia, la unidad debe demostrar que el daño o destrucción a la unidad ocurrió por el evento. El daño por desastre se puede documentar de la siguiente manera:

- FEMA, Administración de Empresas Pequeñas (SBA) o cartas de adjudicación de seguros;
 - Si la documentación mencionada anteriormente no está disponible, un informe de inspección / Evaluación de daños (completa con fotos del daño y una evaluación escrita del daño con cada foto tomada) realizada por un inspector certificado o con licencia (HQS, TREC o licencia similar) debe ser suministrada por el condado o el estado que certifique que el daño ocurrió como resultado del evento (consulte las Pautas de evaluación de daños de GLO que se encuentran en www.texasrebuilds.org); o
 - Si las cartas de adjudicación de FEMA, SBA o seguro no están disponibles y un informe de inspección no es concluyente en cuanto a la causa del daño, el Condado de Montgomery puede proporcionar evidencia alternativa, como informes de medios a nivel de vecindario o documentación de daños por parte de organizaciones de respuesta / ayuda ante desastres. Se requiere la aprobación de GLO para esta forma de prueba.

Si FEMA le negó la asistencia a un solicitante, la asistencia a través del Programa CDBG-DR aún puede estar disponible. Los solicitantes no son considerados inelegibles debido a una denegación de FEMA.

Una evaluación de daños debe ser realizada por un inspector certificado o con licencia (HQS, TREC o licencia similar) para documentar de manera específica y clara el daño relacionado con el evento a través de evidencia fotográfica y narrativas detalladas si el sobreviviente no recibió fondos de FEMA o SBA para el reparación o reemplazo de una casa. La evaluación de daños también puede incluir una estimación del costo final de reparación. Los daños a las viviendas serán reparados de acuerdo con el código local y los Estándares de Calidad de Vivienda de HUD.

Si el Condado no puede identificar el vínculo con la tormenta, el Condado le proporcionará al solicitante una comunicación por escrito explicando el proceso tomado para identificar el vínculo y los factores tomados en consideración. Cualquier solicitante al que se le niegue asistencia recibirá una carta por correo electrónico o correo estándar de los EE. UU.

e. Impuestos a la propiedad

El solicitante debe presentar evidencia de que los impuestos a la propiedad están vigentes, tienen un plan de pago aprobado o califican para una exención bajo las leyes

vigentes. El solicitante debe demostrar que se han pagado los impuestos a la propiedad o que se ha cumplido una de las siguientes alternativas:

- El propietario calificó y recibió un aplazamiento de impuestos según lo permitido en la Sección 33.06 del Código de Impuestos a la Propiedad de Texas; o
- El solicitante entró en un plan de pago con la autoridad fiscal aplicable.

El solicitante debe presentar la documentación de respaldo que verifique el aplazamiento de impuestos o la exención de impuestos. Cualquier solicitante que ingrese a un plan de pago debe proporcionar una copia firmada del plan de pago de la entidad fiscal correspondiente junto con la documentación de que están actualizados en su plan de pago.

f. Manutención de menores⁶

Todos los solicitantes y cosolicitantes deben estar al día en los pagos de manutención infantil. Si el solicitante o cosolicitante no está al día con la manutención de los hijos, se requerirá que esa persona ingrese en un plan de pago que se obtendrá de la Oficina del Fiscal General (OAG). Se debe proporcionar una copia del plan de pago firmado por todas las partes aplicables junto con la documentación que demuestre que están al día en su plan de pago.

g. Análisis del Medio Ambiente

Se debe realizar una revisión ambiental en la propiedad antes de que los fondos federales sean comprometidos por el Condado de Montgomery (24 CFR Partes 50, 58, 574, 582, 583 y 970). No se producirá ningún compromiso o desembolso de fondos antes de completar esta revisión. La revisión ambiental documentará el cumplimiento de 24 CFR Parte 58 y todas las leyes, autoridades y órdenes ejecutivas relacionadas. El programa CDBG-DR no reconstruirá ni rehabilitará hogares que se hayan determinado que están en una vía de inundación.

h. Verificación del Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP)

Ley de Protección contra Desastres de Inundaciones de 1973 según enmendada y Sec. 582 (a) de la Ley Nacional de Reforma del Seguro contra Inundaciones de 1994: El cumplimiento de los requisitos legales de la Sección 582 (a) exige que la asistencia por desastre de HUD que esté disponible en las Áreas Especiales de Peligro de Inundación (SFHA) no se pueda utilizar para realizar un pago (incluido cualquier pago de asistencia de préstamo) a una persona por reparación, reemplazo o restauración por daños por inundación a cualquier propiedad personal, residencial o comercial si: (1) la persona había recibido previamente asistencia federal por desastre por inundación condicionada a obtener y mantener un seguro contra inundaciones; y (2) esa persona no logró obtener y mantener un seguro contra inundaciones según lo requerido por la ley federal aplicable sobre dicha propiedad.

⁶Códigos familiares, Título 5, Sección 231.006

i. Evaluación de los daños

La casa de cada solicitante debe ser evaluada para verificar que haya sido dañada por el evento. Se requerirá un informe de evaluación de daños junto con imágenes para cada solicitante. Consulte las Pautas de evaluación de daños de GLO ubicadas en <http://recovery.texas.gov/>.

j. Revisión de Duplicación de Beneficios (DOB)

Cada solicitud será revisada para determinar si los fondos previos otorgados al solicitante se usaron adecuadamente en el hogar y si se recibieron fondos para el mismo propósito. El solicitante debe tener una necesidad insatisfecha para avanzar en el programa. El Condado de Montgomery debe determinar primero las necesidades insatisfechas del solicitante y luego calcular el DOB del solicitante. Los solicitantes deben proporcionar seguro, FEMA, SBA y cualquier otro tipo de documentación de fondos para los fondos que fueron recibidos. Además, el condado debe verificar que los datos presentados sean precisos y actuales en el momento de la adjudicación, en la medida de sus capacidades (por ejemplo, validar con los datos de FEMA). El Condado de Montgomery también determinará si se requirió un seguro bajo los términos de la hipoteca del solicitante como parte de la revisión de la solicitud. Independientemente de las necesidades insatisfechas y de los fondos recibidos anteriormente, los premios de los solicitantes no pueden exceder los límites del programa.

El DOB total (diferencia entre la asistencia ya recibida menos los gastos) será igual a la brecha restante. El formulario de cálculo de DOB de GLO se utilizará para determinar la cantidad total de DOB. Si el total de la asistencia otorgada anteriormente es mayor o igual que los gastos totales, entonces un monto positivo en dólares indicará un DOB. Para conciliar el monto DOB adeudado, el solicitante puede pagar el monto DOB, o se le puede ofrecer una reducción en el alcance de la reparación o el reemplazo de los componentes no esenciales de su hogar (por ejemplo, laminado para pisos de baldosas, etc.). El Condado de Montgomery utilizará los formularios DOB aprobados cuando determine la DOB final de un solicitante. El formulario de cálculo DOB se puede encontrar en el sitio web de GLO: www.texasrebuilds.org.

El Condado de Montgomery desarrollará políticas y procedimientos para evitar cualquier duplicación de beneficios al determinar la necesidad insatisfecha del solicitante. Las políticas y los procedimientos deben incluir instrucciones de recuperación (por ejemplo, el solicitante está actualmente apelando o demandando a su compañía de seguros; por lo tanto, el condado completará la recuperación de fondos futuros) y los procedimientos de monitoreo para incluir prioridades y frecuencia para cumplir con un Acuerdo de Subrogación ejecutado.

7. Requisitos de notificación

El cumplimiento se mantendrá de acuerdo con los requisitos de informes del Programa CDBG-DR de GLO. Esto incluye proporcionar toda la información e informes según lo requerido por el contrato de GLO con el Condado de Montgomery, los datos

demográficos y otra información adquirida de los solicitantes, y la documentación del proyecto de los solicitantes adjudicados.

a. Sección 3

El cumplimiento de la Sección 3 es requerido por 24 CFR Parte 135 y el contrato ejecutado entre el Condado de Montgomery y el GLO. El Condado de Montgomery se referirá a la Política de la Sección 3 de GLO.

b. Datos del solicitante

El GLO establecerá procedimientos para que el Condado de Montgomery recopile e informe datos relevantes para HUD. Los requisitos de informes incluirán, entre otros, los siguientes para cada actividad del programa que requiera una aplicación directa por parte de una entidad individual o no institucional:

- Ingresos familiares del solicitante en el momento de la asistencia;
- Ingresos del hogar como porcentaje del ingreso familiar promedio del área al momento de la asistencia, según lo definido por HUD;
- La raza, etnia y género de la cabeza de familia;
- El estado familiar del hogar;
- La presencia o no presencia de un miembro del hogar con una discapacidad; y
- La presencia o no presencia de un miembro del hogar que sea veterano.

c. Conservación de registros

Todos los registros oficiales de programas y actividades individuales se mantendrán durante un período de 3 años más allá del cierre de una subvención entre el GLO y el HUD. Los registros de los solicitantes pueden mantenerse electrónicamente. Todos los proyectos, los archivos de actividades del programa y la información del solicitante recibida deben mantenerse dentro del sistema de registro de GLO.

d. Requisitos para la adquisición

El Condado de Montgomery proporcionará la documentación adecuada para demostrar que el proceso de selección se llevó a cabo de manera abierta, justa, uniforme y exhaustiva para garantizar que se cumplan los requisitos de adquisición federales (2 CFR 200.318-200.326) y estatales.

Es importante tener en cuenta que la falta de mantenimiento de la documentación adecuada puede resultar en costos no permitidos. Estos registros deben incluir, entre otros, la siguiente información:

- Lógica en el método de adquisición;
- Criterios de evaluación y selección;
- Selección o rechazo del contratista; y

- La base del costo o precio.

Durante el proceso de adquisición, el Condado de Montgomery debe identificar claramente cualquier artículo incluido en la oferta / compra que no esté incluido en el acuerdo CDBG-DR con GLO. El Condado de Montgomery puede utilizar la Guía de Adquisiciones y CDBG-DR de HUD.⁷

El Condado de Montgomery debe adquirir bienes y servicios utilizando los requisitos federales de adquisición y contratos descritos en 2 CFR 200.318-200.326. Se deben seguir estos requisitos de adquisición para el reembolso de las asignaciones de subvenciones de los fondos CDBG-DR proporcionados por HUD. El Condado de Montgomery también debe seguir las leyes y políticas de adquisiciones estatales y locales según lo prescrito en 2 CFR 200.318 (a), así como los requisitos adicionales establecidos en 2 CFR parte 200.

Las políticas y procedimientos de adquisiciones deben actualizarse para que se correspondan con los requisitos de adquisiciones y contratos de 2 CFR 200.318-200.326 para el financiamiento de CDBG-DR.

Además, el GLO puede revisar proyectos de solicitudes o respuestas antes de la adjudicación por cumplimiento. El Condado de Montgomery debe identificar claramente durante el proceso de adquisición cualquier artículo incluido en la oferta / compra que no esté incluido en el contrato CDBG-DR.

Independientemente del tipo de adquisición utilizada, el Condado de Montgomery debe ejecutar un contrato para documentar el período de ejecución, el trabajo a completar, el precio acordado y el cumplimiento requerido por el contratista o proveedor con todos los requisitos federales, estatales y locales aplicables que deben cumplirse. Si hay un conflicto entre las leyes y regulaciones federales, estatales y locales con respecto a la adquisición, se aplicarán las leyes o regulaciones más estrictas.

Además, se requiere que el Condado de Montgomery cumpla con la Sección 3 (24 CFR Parte 135). Se recomienda encarecidamente que se utilicen las mejores prácticas de HUD para ayudar a lograr el cumplimiento (Plan Modelo HUD Sección 3), incluida la creación de un plan Sección 3. El Condado de Montgomery también está obligado a "tomar todas las medidas afirmativas necesarias para garantizar que las empresas minoritarias, las empresas comerciales de mujeres y las empresas del área de excedente laboral se utilicen cuando sea posible." (HUD CFR 200.321.)

e. Requisitos de Inspección

Las fases de Compra y Demolición requerirán una inspección para cada actividad. El programa solo pagará una inspección por actividad por fase. Cualquier costo adicional de inspección será responsabilidad del contratista designado que realice el trabajo en la casa como se describe a continuación.

⁷ <http://www.hudexchange.info/resource/5614/buying-right-cdbg-dr-and-procurement-a-guide-to-recovery/>

Tabla5: Costos de inspección

Tipo de Solicitud	Confirmación de demolición	TREC	Monitoreo de Inspecciones
Asistencia al Pago Inicial		Sí ***	
Compra y Adquisición	Sí		
Demoliciones	Sí		

8. Sitio y restricciones de desarrollo

Todas las propiedades serán devueltas a áreas verde y mantenidas a perpetuidad por el Condado.

9. Conflicto de intereses

Las regulaciones de conflicto de intereses contenidas en el contrato entre el Condado de Montgomery y el GLO prohíben a los funcionarios electos locales, empleados del Condado de Montgomery y consultores que ejercen funciones con respecto a las actividades CDBG-DR o que están en condiciones de participar en un proceso de toma de decisiones o obtener información privilegiada con respecto a tales actividades, al recibir cualquier beneficio de la actividad, ya sea para sí mismos o para aquellos con quienes tienen lazos familiares o comerciales, durante su mandato o durante un año a partir de entonces.

Para los propósitos de esta sección, "familia" se define para incluir a padres (incluidos suegra y suegro), abuelos, hermanos (incluidos cuñada y cuñado) e hijos de un funcionario cubierto bajo las regulaciones de conflicto de intereses CDBG-DR en 24 CFR Sec. 570,489 (h).

El GLO puede considerar otorgar una excepción a la disposición sobre conflictos de intereses si el GLO determina que el Condado de Montgomery ha abordado de manera adecuada y pública todas las inquietudes generadas por el conflicto de intereses y que una excepción serviría para promover los propósitos del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 y la administración efectiva y eficiente del programa. El condado no debe entrar en conflicto de intereses hasta que el GLO haya recibido y aprobado la justificación de acuerdo con las leyes de adquisiciones aplicables.

10. Proceso de queja / apelación

Apelaciones

Los propietarios de viviendas pueden sentir la necesidad de apelar las decisiones que se presentaron durante el proceso del programa de compra para incluir decisiones de elegibilidad, valoraciones de propiedades y / o duplicación de beneficios. Si el propietario desea presentar una apelación, debe completar y devolver un formulario de Notificación de apelación (incluido con la notificación original de determinación) junto con cualquier evidencia que respalde la base de la apelación ante el condado dentro de los 30 días posteriores a la recepción de la notificación original de determinación.

Quejas

a. Política general

El Condado de Montgomery es responsable de responder a las quejas y apelaciones de manera oportuna y profesional. El condado mantendrá un registro de cada queja o apelación que reciba para incluir todas las comunicaciones y sus resoluciones.

Cuando se recibe una queja o apelación, un representante responderá al demandante o apelante dentro de los tres (3) días hábiles donde sea posible. Por conveniencia, el Condado de Montgomery utilizará la comunicación telefónica como método principal de contacto; sin embargo, se utilizarán correos electrónicos y cartas con matasellos según sea necesario.

b. Responsabilidades

El Condado de Montgomery tendrá la tarea de manejar todas las quejas y apelaciones de propietarios. El Condado será responsable de (1) determinar si las quejas y apelaciones se relacionan con el negocio o la autoridad del condado, (2) asegurar que la respuesta a todas las quejas y apelaciones se encuentre dentro del plazo apropiado (se debe proporcionar una respuesta final dentro de 15 días hábiles después de la recepción de la queja final (tiempo adicional) y (3) presentar todas las quejas y apelaciones a una resolución.

El Condado de Montgomery se asegurará de que las quejas y apelaciones presentadas por los solicitantes se tramiten de manera oportuna y eficiente para garantizar que las quejas se tramiten en la etapa más temprana del proceso.

c. Documentación

La documentación para cada queja o apelación debe mantenerse en cada archivo de solicitante y debe incluir lo siguiente:

- Información de contacto del demandante;
- Queja inicial;
- La dirección y número de proyecto asignado por GLO (si corresponde);

- Cualquier comunicación hacia y desde el demandante o apelante;
- Resultados de la investigación, junto con cualquier nota, carta u otra documentación de investigación;
- La fecha en que se cerró la queja o apelación; y
- Cualquier otra acción tomada.

Las quejas o apelaciones pueden enviarse a:

Gerente de recuperación de MCOHSEM
9472 Airport Rd. Conroe TX. 77303
936.523.3915
Morgan.lumbley@mctx.org
Fax: 936.523.3900

11. Requisitos de Auditoría

Las jurisdicciones que reciben fondos que exceden los umbrales establecidos en 2 CFR 200.501, Requisitos de auditoría, deberán realizar una auditoría única o específica del programa de acuerdo con los requisitos federales aplicables.

Los vendedores y contratistas empleados por el estado y el condado de Montgomery deberán cumplir con el contrato ejecutado.

12. Cambios, exenciones y / o conflictos

El Condado de Montgomery tiene el derecho de cambiar, modificar, renunciar o revocar todas o parte de estas pautas, con la aprobación previa por escrito de GLO.

Las exenciones a los requisitos de estas pautas solo pueden ser aprobadas por el GLO y deben proporcionarse por escrito. El GLO proporcionará la opción de una exención solo después de que la solicitud de exención se haya publicado en el sitio web identificado del condado por un período de comentarios públicos de al menos 7 días. La solicitud de exención debe demostrar por qué las pautas de vivienda no son practicables para el condado.

Si estas pautas entran en conflicto con la ley local, estatal o federal, prevalecerá el requisito más estricto, siempre que el requisito no viole la ley local, estatal o federal.

13. Plan de asistencia residencial contra el desplazamiento y la reubicación

Las personas desplazadas, independientemente de sus ingresos, pueden recibir beneficios bajo la Ley de Política Uniforme de Asistencia de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 ("URA" o "Ley Uniforme de Reubicación"). La URA se aplica tanto al desplazamiento temporal (durante la construcción) como al desplazamiento permanente (un año o más).

La Sección 104 (d) requiere asistencia de reubicación para las personas de bajos ingresos desplazadas como resultado de la demolición o conversión de una vivienda de bajos ingresos y requiere el reemplazo individual de las unidades de bajos ingresos demolidas o convertidas para otros usos.

El Condado de Montgomery debe proporcionar los siguientes beneficios a los hogares que desplazan:

- Servicios de Asesoría de Reubicación;
- Un mínimo de un aviso de 90 días para desocupar;
- Reembolso por gastos de mudanza; y
- Pagos por el costo adicional de alquilar o comprar una vivienda de reemplazo comparable.

Los requisitos de asistencia para la reubicación en la Sección 104 (d) (2) (A) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario y 24 CFR 42.350 no se aplican en la medida en que difieran de los requisitos de la URA y las regulaciones de implementación en 49 CFR Parte 24, modificado por el aviso para actividades relacionadas con la recuperación ante desastres. Sin esta exención, existen disparidades en la asistencia de reubicación asociada con actividades típicamente financiadas por HUD y FEMA (por ejemplo, compras y reubicación). Los fondos de FEMA y CDBG están sujetos a los requisitos de la URA; sin embargo, los fondos de CDBG están sujetos a la Sección 104 (d), mientras que los fondos de FEMA no.

La URA establece que una persona desplazada es elegible para recibir un pago de asistencia de alquiler que cubre un período de 42 meses. Por el contrario, la Sección 104 (d) permite a una persona desplazada de bajos ingresos elegir entre el pago de asistencia de alquiler de URA y un pago de asistencia de alquiler calculado durante un período de 60 meses. Esta exención de los requisitos de la Sección 104 (d) asegura un tratamiento uniforme y equitativo al establecer la URA y sus reglamentos de implementación como el único estándar para la asistencia de reubicación bajo el aviso de registro federal.

El Condado de Montgomery seguirá su Plan Residencial de Asistencia contra el Desplazamiento y la Reubicación (RARAP). El Condado debe minimizar el desplazamiento directo e indirecto de personas de sus hogares: (1) planificando actividades de construcción para permitir que los inquilinos permanezcan en sus unidades el mayor tiempo posible, (2) rehabilitando primero unidades o edificios vacíos, (3) donde factible, dar prioridad a la rehabilitación de viviendas, en lugar de la demolición, para evitar el desplazamiento, (4) adoptar políticas para identificar y mitigar el desplazamiento resultante de la inversión pública intensiva en los vecindarios, (5) adoptar políticas de evaluación de impuestos, como planes de pago de impuestos diferidos, para reducir el impacto del aumento de las evaluaciones del impuesto sobre la propiedad en propietarios o inquilinos de bajos ingresos en áreas revitalizantes; y / o (6) se dirigen solo a aquellas propiedades consideradas esenciales para la necesidad o el éxito del proyecto.

14. Determinación del valor justo de mercado (FMV)

La Determinación del Mercado Justo se basará en el valor tasado previo a la tormenta de la unidad para el propietario que ocupó la residencia en el momento del desastre. **Cualquier persona que haya comprado la casa después de la fecha del desastre (mayo de 2016) solo será elegible para el menor precio de compra de la casa después de mayo de 2016 o la valoración actual posterior al desastre.** Las evaluaciones serán realizadas por un tasador independiente y contratado. Según la Ley Stafford, la asistencia previa descalificada se deducirá de la oferta final de compra.

Si el propietario no está de acuerdo con la evaluación, el propietario puede obtener una segunda evaluación a su propio costo. El tasador seleccionado por el propietario debe ser aceptable para el Condado, debe estar autorizado por la Junta de Certificación y Licencia de Tasadores de Texas (TALCB) y debe tomar la determinación sobre la misma base y parámetros que la evaluación original. La evaluación del propietario de la vivienda se revisará según los estándares utilizados por la comunidad. Si se acepta, la oferta se actualizará y volverá a enviar al propietario. Si la oferta no se acepta por completo, se proporcionarán adaptaciones razonables basadas en un promedio de las dos evaluaciones.

15. Incentivos

Por lo general, se ofrecen incentivos de vivienda para alentar a los hogares a reubicarse en un desarrollo de vivienda adecuado o en un área promovida por el plan integral de recuperación de la comunidad y puede ser además de premios de compra.

Los pagos de incentivos deben ayudar al hogar con los fondos necesarios para comprar una casa existente o construir una casa en un lote recién comprado, según corresponda. Un incentivo de compra no está disponible para propiedades que sirvieron como segundas viviendas o como propiedades de alquiler. Un segundo hogar no es la residencia principal del propietario, un inquilino o cualquier ocupante en el momento de la tormenta o en el momento de la solicitud de asistencia.

El Condado de Montgomery puede proporcionar asistencia de reubicación fuera de las actividades de compra, según sea necesario. El Condado debe documentar cómo se determinará y se emitirá la asistencia a los solicitantes al determinar los costos finales de asistencia de elegibilidad. Los costos de incentivos deben ser para un propósito específico y se definirán adecuadamente en la adjudicación.

El límite de tierra vacante se establece en \$35,000. Aunque esto es el límite, no es la base; el costo real del lote no debe exceder el tamaño estándar de lote único en la comunidad.

16. Proceso de cierre

A. Eliminación de propiedad dañada por la tormenta

Una vez que el solicitante haya comprado un lote o una casa como resultado de una compra, la propiedad dañada por la tormenta del solicitante será demolida. El Condado

debe completar la demolición de la casa dentro de los 45 días de la vacante. El costo de la demolición se puede cargar al programa.

La tierra se dedicará y mantendrá a perpetuidad para un uso que sea compatible con las prácticas de manejo de espacios abiertos, recreación, llanuras de inundación o humedales. Hay opciones para deshacerse de propiedades que incluyen:

- El condado puede arrendar la propiedad a propietarios adyacentes u otras partes a cambio de un acuerdo de mantenimiento;
- El condado puede convertir la tierra en espacios verdes; o
- El condado puede optar por vender la propiedad adquirida en un FMV; sin embargo, los ingresos se clasificarán como ingresos del programa y deben devolverse al estado. Además, dado que el condado adquirió la propiedad como parte de una compra, se le exigirá al condado que coloque una restricción de escritura o pacto que dedique la propiedad a mantenimiento para usos compatibles a perpetuidad como se discutió anteriormente.

El condado debe enviar los fondos a:

Atención:
Oficina General de Tierras de Texas
Cajero de agencia
PO BOX 12873
Austin, TX 78711-2873

B. Gastos permitidos adicionales

Los siguientes gastos están permitidos bajo el Programa de Compra:

- Los costos de cierre asociados con el procesamiento de la transacción;
- Tasas de registro, impuestos de transferencia, sellos documentales, evidencia de título, encuestas de límites, descripciones legales de la propiedad y gastos similares incidentales para transmitir la propiedad al condado. Los costos asociados con el perfeccionamiento de la propiedad no están permitidos:
- Costos de penalización y otros cargos por pago anticipado de cualquier hipoteca registrada preexistente; y
- La porción proporcional de los impuestos prepagos sobre bienes inmuebles que se pueden asignar al período posterior a que el condado obtenga el título de propiedad o la posesión efectiva de la misma, lo que ocurra antes.

Los fondos provistos para la compra no deben usarse para duplicar los beneficios ya pagados por otra agencia federal como FEMA y SBA. El formulario de cálculo DOB deberá incluir pagos por asistencia de reubicación elegible.

C. Cierre del programa

Los proyectos aprobados requerirán Monitoreo de Nota de Asequibilidad. Solo los propietarios que hayan recibido un incentivo de vivienda deberán firmar un Aviso de Asequibilidad.

El Condado debe considerar establecer un presupuesto para acomodar el trabajo necesario para realizar los requisitos de monitoreo para el período de asequibilidad. Para garantizar el cumplimiento de los requisitos de la Nota ejecutada con el propietario, el Condado de Montgomery realizará, como mínimo, un control anual para confirmar que todos los compromisos de la Nota estén vigentes durante su vigencia. Los avisos de incumplimiento del seguro deben documentarse y evaluarse a medida que los recibe el condado. El Condado de Montgomery usará el Proceso de Monitoreo de GLO, pero se pueden proponer alternativas para la aprobación de GLO.

Las pautas de Vivienda del Condado de Montgomery brindan orientación sobre cómo diseñar, implementar y cerrar el Programa de Vivienda CDBG-DR de Tormentas e Inundaciones 2015/2016, y no deben interpretarse como instrucciones completas.

Para preguntas sobre estas pautas, comuníquese con:

Gerente de Recuperación para MCOHSEM

Morgan.lumbley@mctx.org

Enmiendas de Tormentas e Inundaciones 2015/2016

Numero de Enmienda	Fecha	Cambio
1	6.10.20	<ul style="list-style-type: none"> - Monto de financiamiento agregado (pág. 6) - Incluye barrios priorizados (pág. 6) - Se incluyeron definiciones de vivienda justa y plan de Marketing de Vivienda Justa (pág. 9) - Ampliado en AFFH (pág.18) - Ampliado en la descripción de compra (pág. 20) - Ampliado en el programa voluntario (pág. 21) - Incentivos (pág. 22-24) * Paquete de incentivos agregado * Ampliado en el área de incentivos * Incluye una tabla de cálculo de adjudicaciones - Se agregó una tabla de límite de ingresos (pág. 27) - Ampliado en daños de evento (pág. 32) - Proceso de apelación agregado (pág.37) - Determinación ampliada del Valor Justo de Mercado (pág. 40) - Inclusión de mapas

HOJA DE

PUNTUACIÓN

2015/2016

Tormentas e Inundaciones
Plan de Recuperación Ante Desastres
Pautas del Programa de Compra

1 de julio de 2019

Condado de Montgomery
Oficina de Seguridad Nacional y Manejo de Emergencias

Número de Grupo: _____

Fecha: _____

Número de expediente:

Hoja de Puntuación de Prioridad para Tormentas e Inundaciones 2015/2016

DR-4269/4272

Propietario: _____ Tamaño del Hogar: _____

Categoría de Puntuación	Puntos	Categoría de Puntuación	Puntos
Vía de Inundación	6	Al 30 por ciento o menos del AMI	10
Casa Inundada Repetidamente	5	Al 50 por ciento o menos del AMI	5
Vivienda fue comprada antes de agosto 18, 2014	4	Al 80 por ciento o menos del AMI	2
Propiedad Sin Seguro	3	Por encima del 80 por ciento de AMI	0
Area de Enfoque	2		
Llanura de Inundación	1		

Total: _____



Barrio de Prioridad

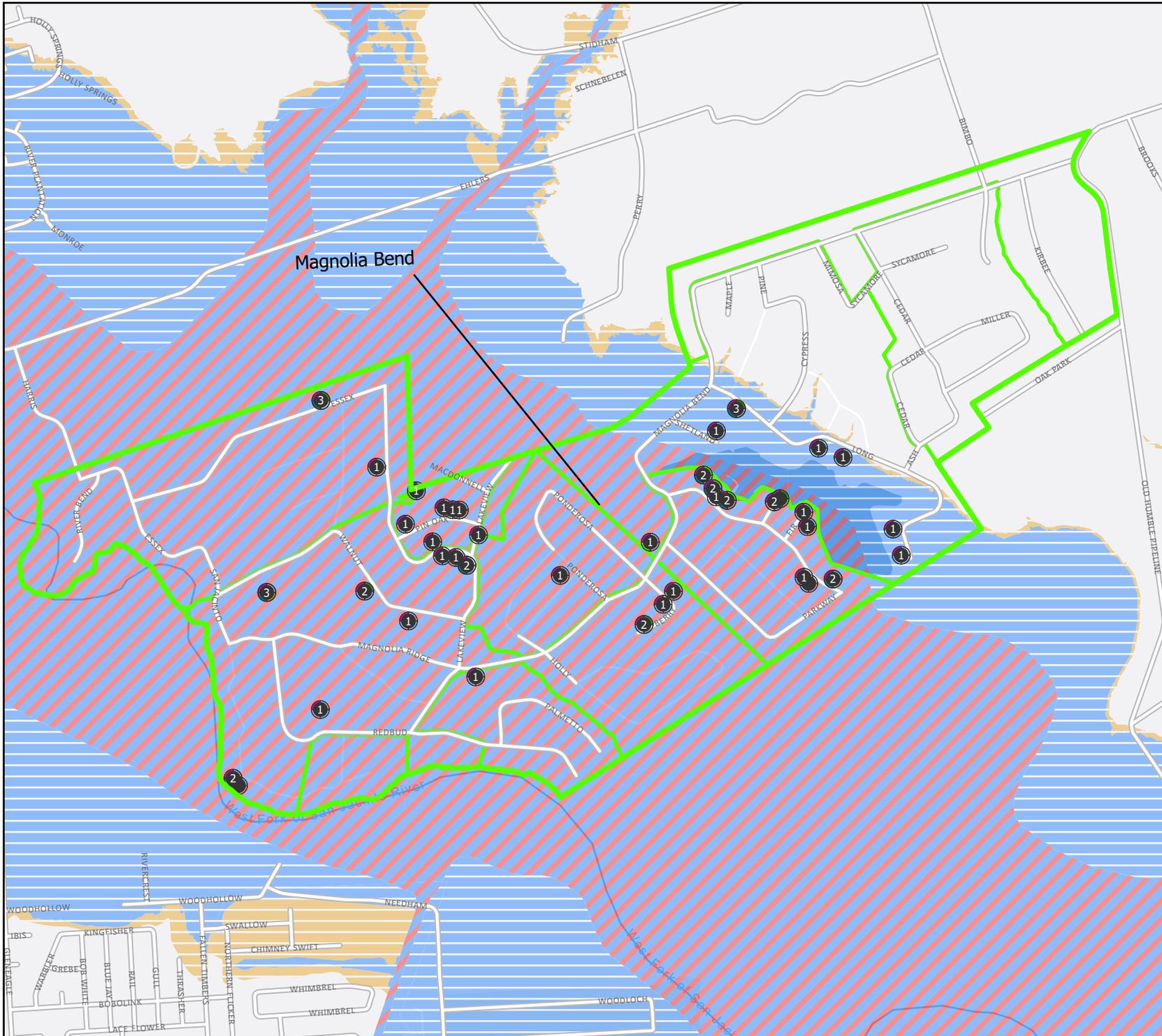
2015/2016
Tormentas e Inundaciones
Plan de Recuperación Ante Desastres
Pautas del Programa de Compra

1 de julio de 2019

Condado de Montgomery
Oficina de Seguridad Nacional y Manejo de Emergencias

MAPAS

Magnolia Bend

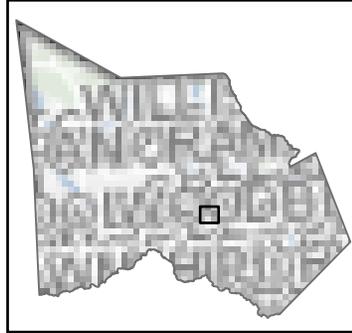


Legend

- All Locations Flooded
- ⊕ August 2017
- ⊕ May 2016
- ⊕ April 2016
- ⊕ October 1994
- Residential
- ▭ Magnolia Bend
- ▨ Special Floodway
- ▭ 100 year / Zone AE
- ▭ 100 year / Zone A
- ▭ 500 year / Zone X Shaded



Location Diagram



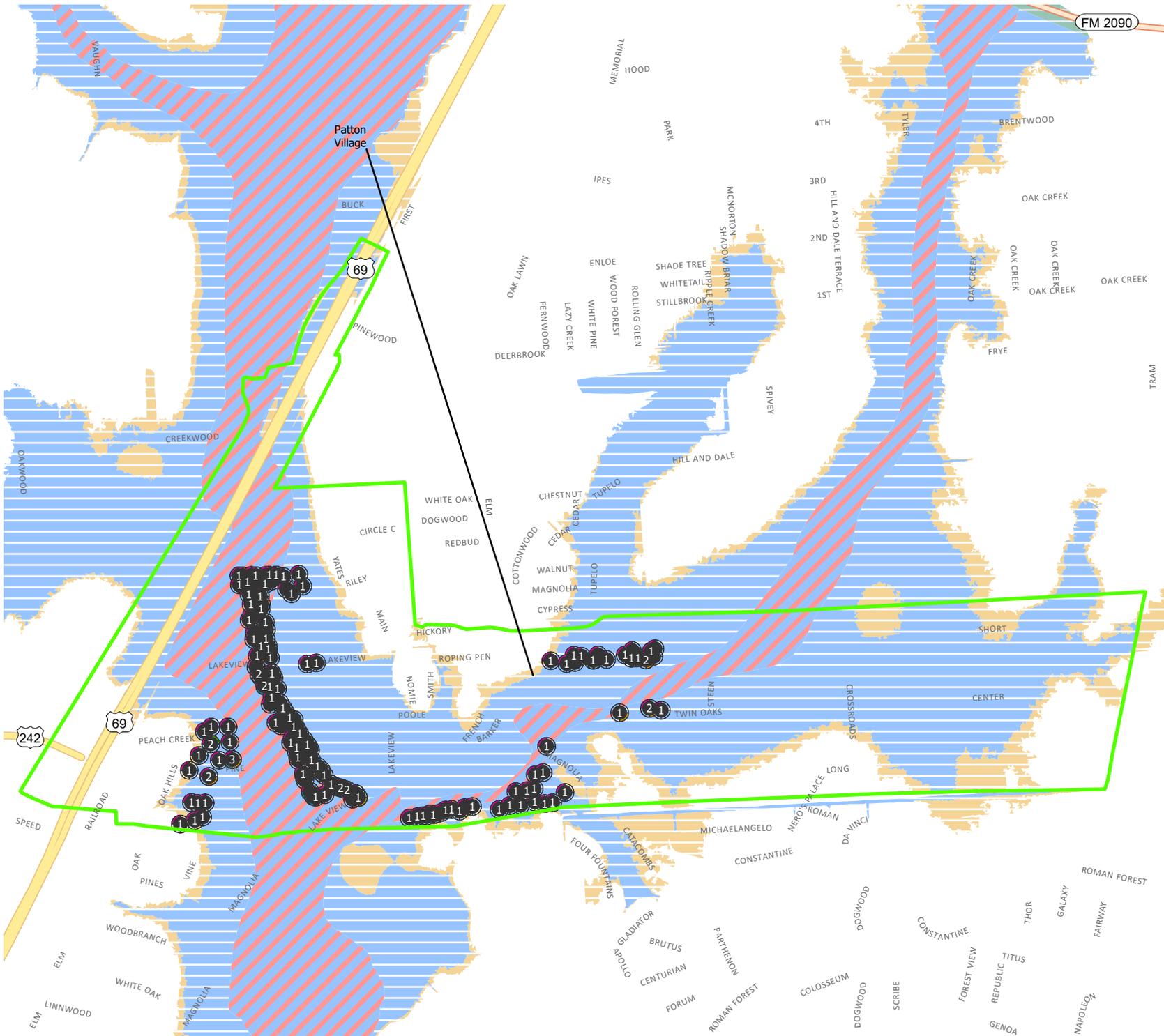
Montgomery County, Texas
 Geographic Information Systems (GIS)
 Maps | Apps | Data
gis.mctx.org

This product is for informational purposes and may not have been prepared for or be suitable for legal, engineering, or surveying purposes. It does not represent an on-the-ground survey and represents only the approximate relative location of property boundaries and other data features represented. This product has been produced by Montgomery County for the sole purpose of geographic reference. No warranty is made by Montgomery County regarding specific accuracy or completeness, and Montgomery County shall not be liable for any damages suffered as a result of the use of this information.

Created Date: 3/22/2019

Data Sources:
 Montgomery County GIS
 Roadways Updated February 2019
 Montgomery County Appraisal District
 Subdivision Layer updated March 2019
 Montgomery County Emergency Management
 Flooded Locations Updated August 2017
 Montgomery County Floodplain

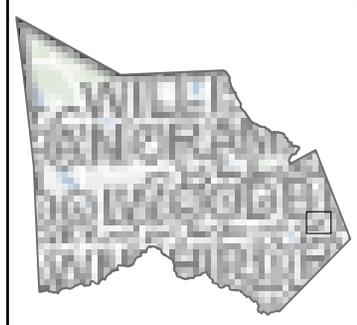




Legend

- Patton Village
- All Locations Flooded
- August 2017
- May 2016
- April 2016
- October 1994
- US Highway
- State Highway
- FM Road
- Residential
- Special Floodway
- 100 year / Zone AE
- 100 year / Zone A
- 500 year / Zone X Shaded

Location Diagram



Montgomery County, Texas
 Geographic Information Systems (GIS)
 Maps | Apps | Data
gis.mctx.org

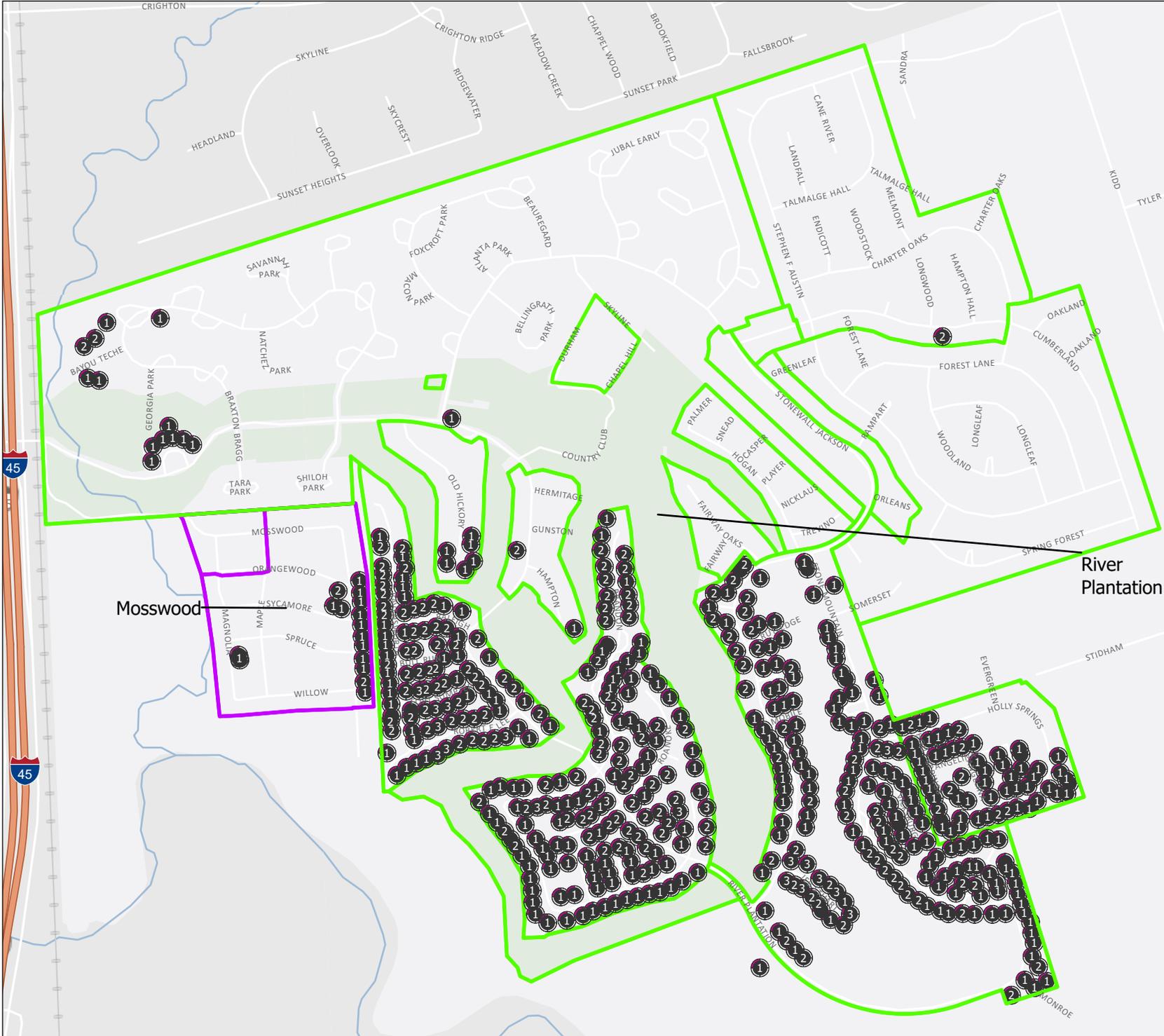
This product is for informational purposes and may not have been prepared for or be suitable for legal, engineering, or surveying purposes. It does not represent an on-the-ground survey and represents only the approximate relative location of property boundaries and other data features represented. This product has been produced by Montgomery County for the sole purpose of geographic reference. No warranty is made by Montgomery County regarding specific accuracy or completeness, and Montgomery County shall not be liable for any damages suffered as a result of the use of this information.

Created Date: 3/22/2019

Data Sources:
 Montgomery County GIS
 Roadways Updated February 2019
 Montgomery County Appraisal District
 Subdivision Layer updated March 2019
 Montgomery County Emergency Management
 Flooded Locations Updated August 2017
 Montgomery County Floodplain



RIVER PLANTATION & MOSSWOOD SUBDIVISIONS

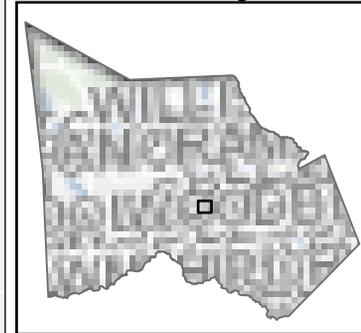


Legend

- Flood Locations**
- August 2017
 - May 2016
 - April 2016
 - October 1994
 - Interstate
 - Residential
 - Mosswood
 - River Plantation



Location Diagram



Montgomery County, Texas
 Geographic Information Systems (GIS)
 Maps | Apps | Data
gis.mctx.org

This product is for informational purposes and may not have been prepared for or be suitable for legal, engineering, or surveying purposes. It does not represent an on-the-ground survey and represents only the approximate relative location of property boundaries and other data features represented. This product has been produced by Montgomery County for the sole purpose of geographic reference. No warranty is made by Montgomery County regarding specific accuracy or completeness, and Montgomery County shall not be liable for any damages suffered as a result of the use of this information.

Created Date: 3/22/2019

Data Sources:
 Montgomery County GIS
 Roadways Updated February 2019
 Montgomery County Appraisal District
 Subdivision Layer updated March 2019
 Montgomery County Emergency Management
 Flooded Locations Updated August 2017
 Montgomery County Floodplain

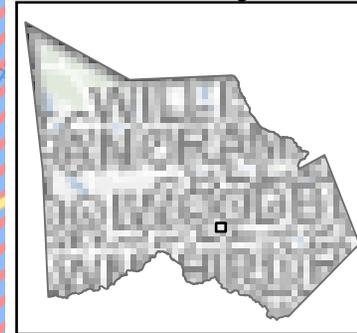
Oak Forest/Tall Timbers3



Legend

- Oak Forest 597
- Tall Timbers 03
- All Locations Flooded
- ⊕ August 2017
- ⊕ May 2016
- ⊕ October 1994
- State Highway
- Residential
- Special Floodway
- 100 year / Zone AE
- 500 year / Zone X Shaded

Location Diagram



Montgomery County, Texas
 Geographic Information Systems (GIS)
 Maps | Apps | Data
gis.mctx.org

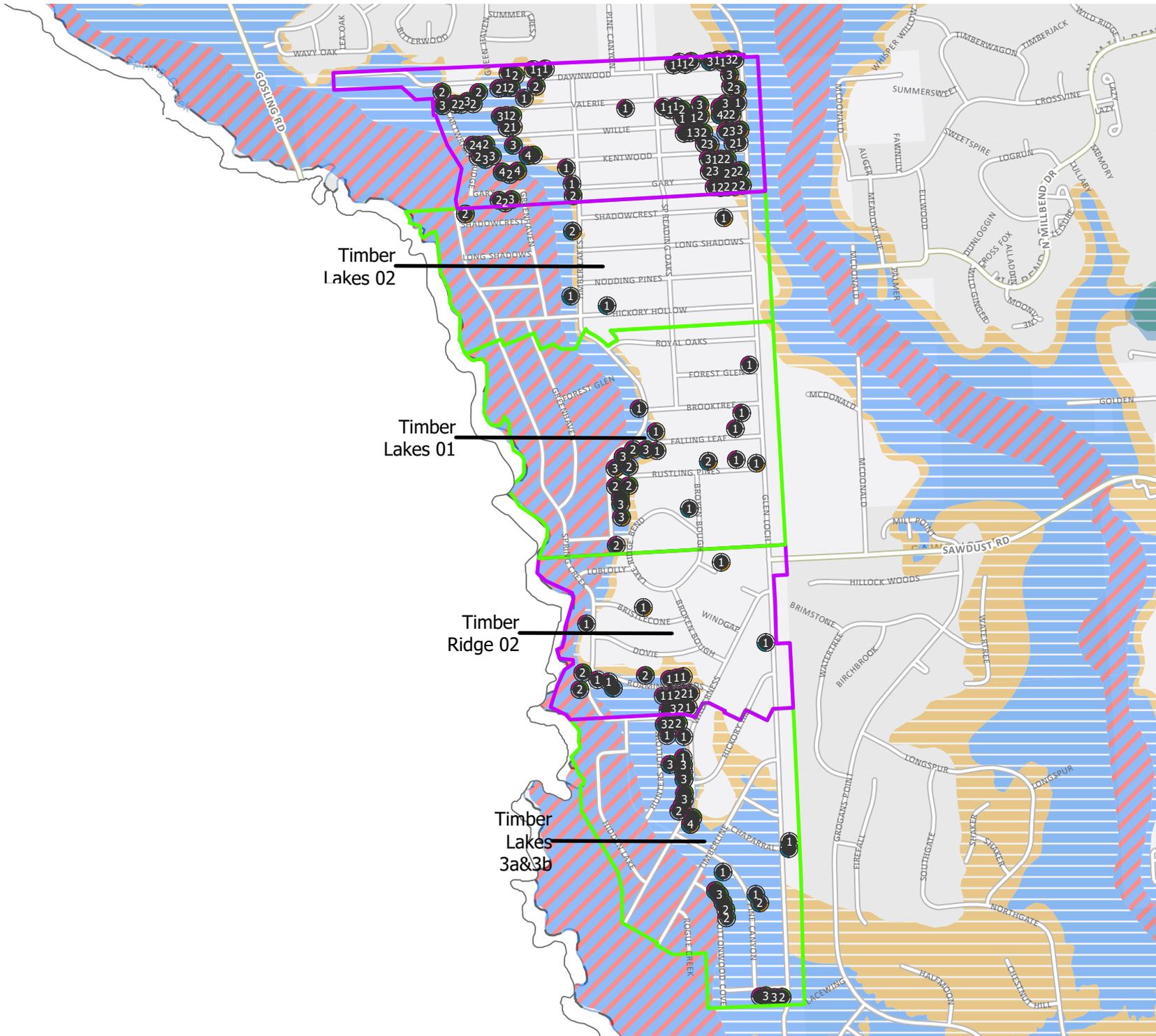
This product is for informational purposes and may not have been prepared for or be suitable for legal, engineering, or surveying purposes. It does not represent an on-the-ground survey and represents only the approximate relative location of property boundaries and other data features represented. This product has been produced by Montgomery County for the sole purpose of geographic reference. No warranty is made by Montgomery County regarding specific accuracy or completeness, and Montgomery County shall not be liable for any damages suffered as a result of the use of this information.

Created Date: 3/22/2019

Data Sources:
 Montgomery County GIS
 Roadways Updated February 2019
 Montgomery County Appraisal District
 Subdivision Layer updated March 2019
 Montgomery County Emergency Management
 Flooded Locations Updated August 2017
 Montgomery County Floodplain



Timber Lakes/Timber Ridge

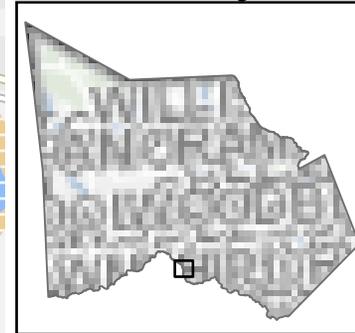


Legend

- Timber Lakes
- Timber Ridge
- All Locations Flooded
- August 2017
- May 2016
- April 2016
- October 1994
- Major Road
- Residential
- Special Floodway
- 100 year / Zone AE
- 100 year / Zone A
- 500 year / Zone X Shaded



Location Diagram



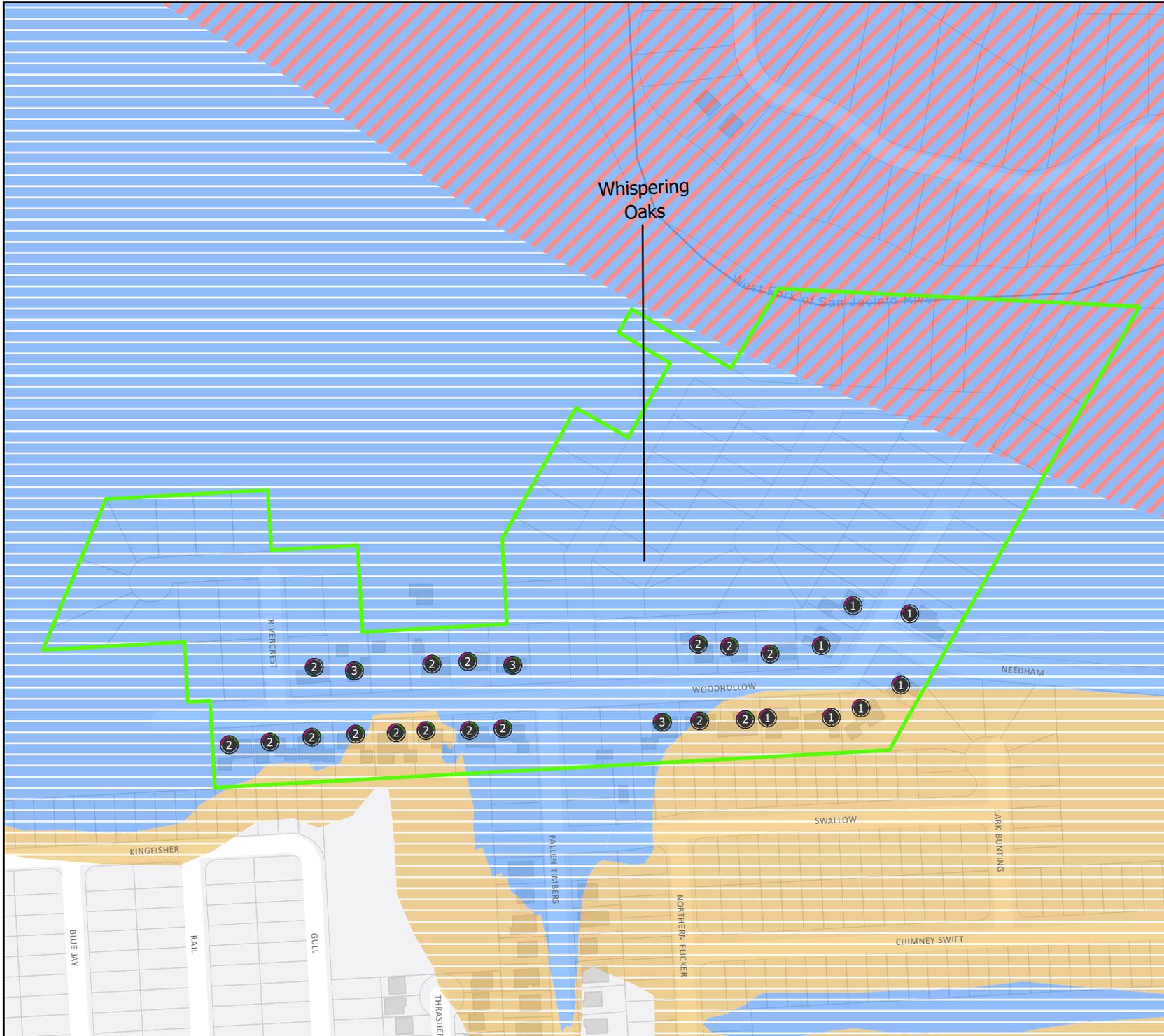
Montgomery County, Texas
 Geographic Information Systems (GIS)
 Maps | Apps | Data
gis.mctx.org

This product is for informational purposes and may not have been prepared for or be suitable for legal, engineering, or surveying purposes. It does not represent an on-the-ground survey and represents only the approximate relative location of property boundaries and other data features represented. This product has been produced by Montgomery County for the sole purpose of geographic reference. No warranty is made by Montgomery County regarding specific accuracy or completeness, and Montgomery County shall not be liable for any damages suffered as a result of the use of this information.

Created Date: 3/22/2019

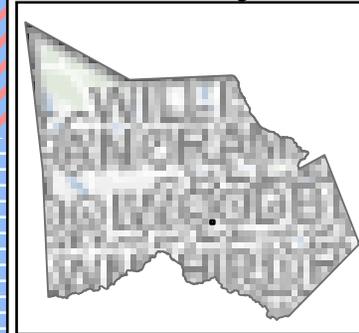
Data Sources:
 Montgomery County GIS
 Roadways Updated February 2019
 Montgomery County Appraisal District
 Subdivision Layer updated March 2019
 Montgomery County Emergency Management
 Flooded Locations Updated August 2017
 Montgomery County Floodplain

Whispering Oaks



- Legend**
- Whispering Oaks
 - All Locations Flooded
 - August 2017
 - May 2016
 - April 2016
 - October 1994
 - Residential
 - Special Floodway
 - 100 year / Zone AE
 - 100 year / Zone A
 - 500 year / Zone X Shaded

Location Diagram



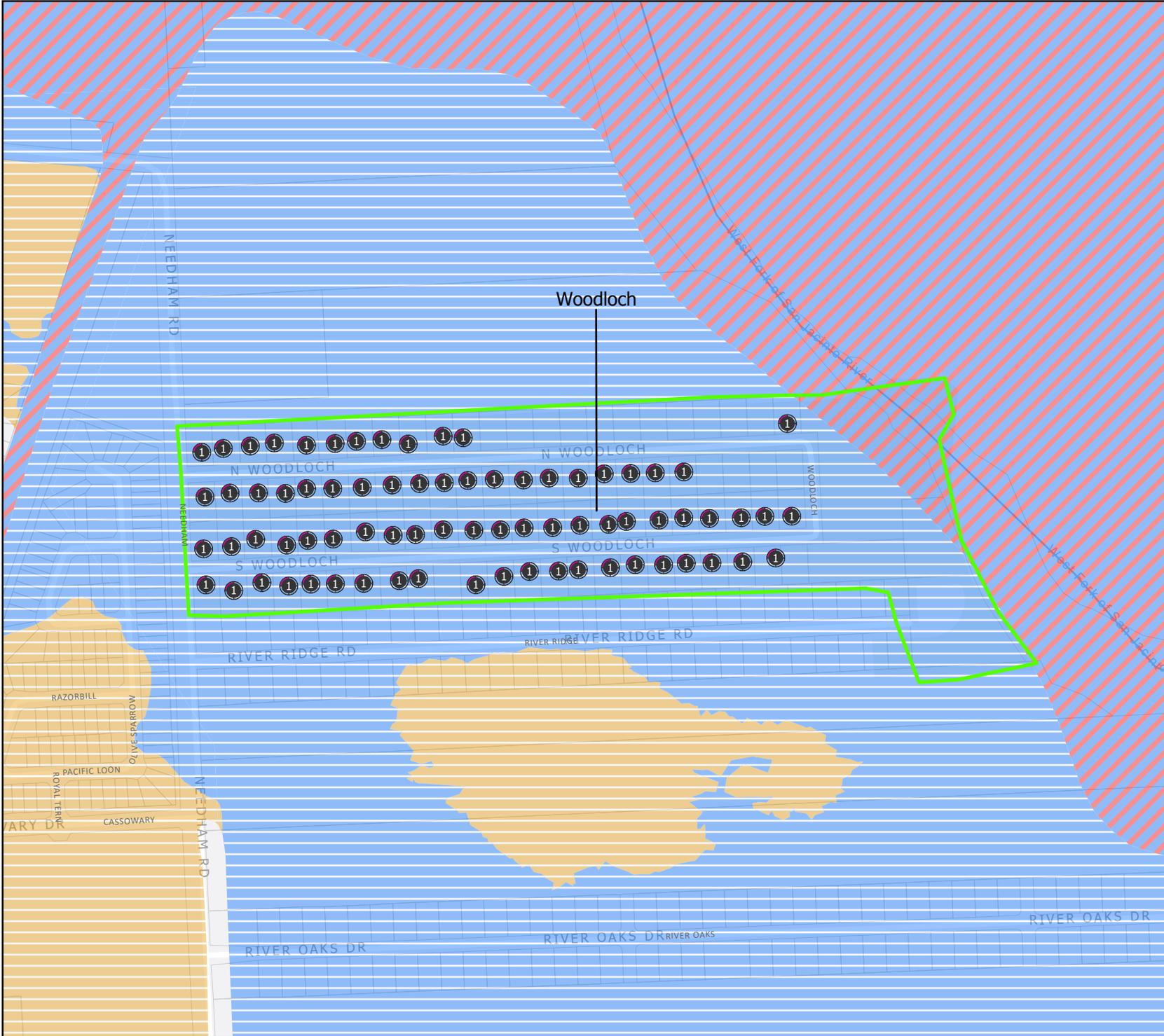
Montgomery County, Texas
 Geographic Information Systems (GIS)
 Maps | Apps | Data
gis.mctx.org

This product is for informational purposes and may not have been prepared for or be suitable for legal, engineering, or surveying purposes. It does not represent an on-the-ground survey and represents only the approximate relative location of property boundaries and other data features represented. This product has been produced by Montgomery County for the sole purpose of geographic reference. No warranty is made by Montgomery County regarding specific accuracy or completeness, and Montgomery County shall not be liable for any damages suffered as a result of the use of this information.

Created Date: 3/22/2019

Data Sources:
 Montgomery County GIS
 Roadways Updated February 2019
 Montgomery County Appraisal District
 Subdivision Layer updated March 2019
 Montgomery County Emergency Management
 Flooded Locations Updated August 2017
 Montgomery County Floodplain

Woodloch



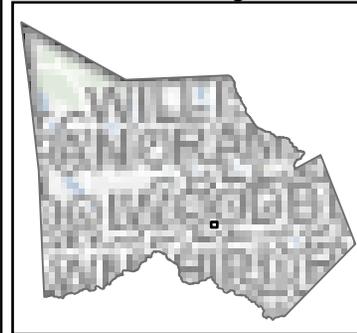
Legend

- Woodloch
- All Locations Flooded
- August 2017
- May 2016
- April 2016
- October 1994
- Residential

FLD_ZONE, FLOODWAY

- Special Floodway
- 100 year / Zone AE
- 100 year / Zone A
- 500 year / Zone X Shaded

Location Diagram



Montgomery County, Texas
 Geographic Information Systems (GIS)
 Maps | Apps | Data
gis.mctx.org

This product is for informational purposes and may not have been prepared for or be suitable for legal, engineering, or surveying purposes. It does not represent an on-the-ground survey and represents only the approximate relative location of property boundaries and other data features represented. This product has been produced by Montgomery County for the sole purpose of geographic reference. No warranty is made by Montgomery County regarding specific accuracy or completeness, and Montgomery County shall not be liable for any damages suffered as a result of the use of this information.

Created Date: 3/22/2019

Data Sources:
 Montgomery County GIS
 Roadways Updated February 2019
 Montgomery County Appraisal District
 Subdivision Layer updated March 2019
 Montgomery County Emergency Management
 Flooded Locations Updated August 2017
 Montgomery County Floodplain