



Pautas de vivienda

2016
Tormenta e inundaciones
Recuperación de desastres
Programa de compra
Julio 1, 2019



2016 Las tormentas y
las inundaciones de
recuperación de
desastres

Programa de adquisición
Directrices de vivienda

01 de julio 2019

Condado de Montgomery

Oficina de Seguridad Nacional y Manejo de Emergencias

CONTENIDO

Introducción	3
Antecedentes del Condado de Montgomery	5
Objetivos del programa	6
definiciones	6
Programa Diseño	14
Requisitos de diseño del programa	14
1. Objetivos nacionales	14
2. Análisis de las necesidades insatisfechas	15
3. Revisión ambiental	15
4. Prueba de Daño Evento	15
5. Oportunidad de la aplicación de estado	15
6. Afirmitivamente la Feria revisión de vivienda	17
Programa Implementación	17
Programa de adquisición general	17
compras	18
Programa Voluntario	19
Requisitos del programa de voluntarios	19
Tapas de la carcasa e Incentivos	20
Incentivos de compra	21
Asistencia de reubicación	21
Asistencia para el pago inicial	21
Necesidades no satisfechas	22
Solicitantes con AGI hasta el 120% de AMI	22
Cantidad de asistencia	22
Estrategia	23
Superar a	23
Los esfuerzos	23
Acceso y Necesidades Funcionales	24
Plan de Marketing afirmativa	24
Prioridad	25
Determinación de LMI	25
Los comentarios de elegibilidad	26
La ingesta solicitante y Gestión de Casos	26
Tipos de la característica elegibles	27
Prueba de la propiedad	28
daños evento	28
Impuestos de propiedad	29
Manutención de los hijos	29
Revisión ambiental	29
Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP) Verificación	30
Evaluación del Daño 30	30
La duplicación de beneficios (DOB) Comentario	30

Los requisitos de información	31
Seccion 3	31
datos del candidato	31
retención de registros	31
Requisitos Procuremnet	32
Requisitos de inspección	33
Desarrollo del sitio y Restricciones	33
Conflicto de intereses	33
Queja / Proceso de Apelación	34
Política general	34
Responsabilidades	34
Documentación	34
Requisitos de auditoría	35
Los cambios, renuncias, y / o conflictos	35
Residencial Plan de asistencia para la reubicación de Anti-desplazamiento y	35
Valor justo de mercado (FMV) Determinación	36
incentivos	36
proceso de cierre	37
La eliminación de la propiedad dañada por la tormenta	37
Gastos permitidos adicionales	37
Sin garantía de promesa de Perdonable Nota	38
<i>Programa Cerrar</i>	<i>39</i>

Las Directrices Viviendas MCOHSEM proporcionan orientación sobre la forma de aplicar y cerrar un CDBG-DR Buyout y Programa de Adquisición, y no deben ser interpretados como todo incluido instrucciones.

Introducción

La Oficina General de Tierras de Texas (GLO) y la recuperación a largo plazo

La división de la GLO Desarrollo de la Comunidad y Revitalización (GLO-CDR) supervisa la administración de Community Development Block Grant (CDBG Recuperación de Desastres-DR) los fondos asignados a Texas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de Estados Unidos después de un desastre. Estos fondos apoyan las comunidades trabajando para construir volver más fuerte y más resistente.

los fondos CDBG-DR son una asignación especial del Congreso asociado a un desastre declarado por el Presidente. Estas Directrices Viviendas GLO (las Directrices) responder a las tormentas e inundaciones de 2016 declaró los desastres posteriores asociados a los siguientes fondos CDBG-DR:

Tabla 1. Aplicabilidad

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

proyectos de recuperación utilizando los fondos CDBG-DR debe cumplir con uno de los siguientes HUD-señalado Objetivos Nacionales de ser una actividad de vivienda elegibles:

- Beneficiándose de baja a personas de ingresos moderados (LMI)
 - Bajos y moderados ingresos de Vivienda (LMH) establece que cualquier actividad asistida que consiste en la adquisición o rehabilitación de la propiedad para proporcionar vivienda se considerará en beneficio de las personas de bajos a moderados ingresos sólo en la medida este tipo de viviendas, una vez terminada, ser ocupado por dichas personas;
 - Bajo a moderado Buyout (LMB): Beneficiándose de baja a personas de bajos a moderados en el que el importe de adjudicación es mayor que su valor de mercado justo después de los desastres de la propiedad; y
 - Bajo a moderado de Incentivos de Vivienda (LMHI): Beneficiándose de baja a personas de bajos a moderados que participan en la compra voluntaria u otra adquisición voluntaria de la vivienda se mueva fuera de la zona de inundación o afectado a una zona de menor riesgo; o cuando el incentivo vivienda

es con el propósito de proporcionar o mejorar las estructuras residenciales que, una vez finalizada, será ocupado por una familia LMI.

- Prevención o eliminación de los tugurios o Tizón (SB) a través de compra o adquisición de demolición
- Satisfacer una necesidad urgente (ONU), proporcionando asistencia para la vivienda a los solicitantes que realizan más del 80 por ciento de los ingresos medios del área (AMI)

Las Directrices Viviendas MCOHSEM proporcionan un modelo para la implementación y cierre de un programa de compra de CDBG-DR.

El objetivo de estas directrices es ayudar en los esfuerzos de recuperación a largo plazo después de las 2016 tormentas e inundaciones; específicamente, para ayudar a mover los propietarios elegibles que han sufrido inundaciones repetitivo fuera de peligro a través de adquisiciones valor justo de mercado. Preguntas acerca de estas guías o para recibir mayor información deben dirigirse a MCOHSEM.

MCOHSEM utilizará el apoyo de Hagerty Consulting, Inc. para administrar el local de 2016 Storm y programa de compra de inundación para servir las necesidades de asistencia dueño de casa.

Tabla 2. 2016 CBDG-DR Programa de Vivienda tormentas e inundaciones

Programas y Actividades Elegibles	Objetivo nacional	Administrador del programa	Tenencia <i>“Fecha de inicio” es la fecha de HUD aprobación de Acción Plan</i>
<p>Programa de compra local:</p> <ul style="list-style-type: none"> • compras • asistencia para la reubicación de las actividades de adquisiciones • ayuda de la señal • Demolición con actividades de adquisiciones o de adquisición • incentivos de vivienda • Actividades diseñadas para reubicar a las familias fuera de las llanuras de inundación 	<p>Ingresos bajos y moderados, la eliminación de los tugurios / destroz, necesidad urgente, compra baja / moderada (LMB), y el incentivo de viviendas de bajo / MOD (LMHI)</p>	<p>Oficina de Seguridad Nacional y Manejo de Emergencias del Condado de Montgomery</p>	<p>30 días más de 3 años desde la fecha de inicio</p>

Tabla 3. condados elegibles y los condados más afectados

Las áreas afectadas	
2016	<p>Condados más afectados (5)</p> <p>Brazoria, Fort Bend, Harris, Montgomery, Newton</p>
2016	<p>Condados Competición impactados (66)</p> <p>Anderson, Angelina, Austin, Bandera, Bastrop, Bosque, Brazos, Brown, Burleson, 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, Polk, Red River, Sabine, San Augustine, San Jacinto, Shelby, Smith, Somervell, Stephens, Throckmorton, Travis, Trinity, Tyler, Upshur, Van Zandt, Walker, Waller, Washington, Wharton, Wood</p>

Antecedentes del Condado de Montgomery

Condado de Montgomery ha perseverado a través de ocho desastres por inundaciones declaradas por el gobierno federal desde 1953; más notablemente las inundaciones de 1994, y la espalda con espalda inundaciones en abril y mayo de 2016.

inundaciones consistente y destructiva es uno de los mayores desafíos del Condado de Montgomery. Muchas de las propiedades aseguradas NFIP han inundado varias veces. Propiedades de pérdida repetitivas (RL) son los que han recibido al menos dos pagos de seguro de \$ 1,000 o más del NFIP dentro de los últimos 10 años. Condado de Montgomery tiene un total de 1.356 propiedades RL, y 376 graves propiedades de pérdida repetitiva por un total de \$ 177,892,291.82 en pagos de seguros en la última década.

Más de 4.000 hogares se vieron afectados durante las tormentas e inundaciones de abril y mayo que dejó a muchos residentes con opciones limitadas de vivienda. Muchos de los que inundó dos veces dentro de 45 días terminó con un futuro incierto en cuanto a lo que puede parecer a casa sin la opción de trasladarse a una zona más segura de que es menos propenso a las inundaciones.

Es la intención del condado de Montgomery para utilizar esta oportunidad de financiación para ayudar a los ciudadanos que no pueden permitirse el lujo de otro modo para salir del peligro, la posibilidad de trasladarse a un área que es más seguro para ellos y sus familias. Con aproximadamente 44.000 parcelas de propiedad que se encontraba dentro del cauce y las llanuras de inundación del Condado de Montgomery junto con el significativo crecimiento de la población que se ha visto en los últimos 10 años, la compra a cabo hogares que han sido repetidamente dañados en las inundaciones en los últimos años, incluyendo las 2016 tormentas y las inundaciones, permitirán a la tierra para volver a un estado verde y recuperar su capacidad de absorber y aguas lentas, lo que contribuye a mitigar los daños de las inundaciones a las estructuras restantes en el futuro.

Al hacer esto, reducimos nuestra carga en nuestro país para proporcionar continuamente operaciones de socorro; y disminuir los peligros nuestros socorristas deben soportar cuando son llamados a rescatar a aquellos en peligro.

Objetivos del programa

El objetivo principal del programa de recuperación de la vivienda es proporcionar alivio a los sobrevivientes afectados por un evento, cumpliendo con todos los requisitos de CDBG-DR y hacer frente a los obstáculos reconocidos a elección de vivienda justa como lo exige la Ley de Vivienda Justa. Se prestará asistencia a los sobrevivientes bajo la actividad inmobiliaria de adquisición (con incentivos asociados) como permisible por planes de acción aprobados. Todas las actividades de vivienda deben tener en cuenta los siguientes objetivos:

- Proporcionar alta calidad, duradero, resistente, resistente al moho, eficiente, decente, segura de energía, y la vivienda higiénica que mitiga el impacto de futuros desastres.
- Dar prioridad a los hogares en los que los miembros están bajo la edad de 18 años, mujeres cabeza de familia, los hogares ancianos y discapacitados, y / o poblaciones de Veteranos, mientras afirmativamente la vivienda justa.
- Hacer hincapié en las opciones de vivienda y diseños para reducir los costes de mantenimiento y de seguros, así como proporcionar el suministro de opciones de vida independiente.

definiciones

Adquisición: Adquisición de bienes inmuebles en el 100 por ciento del valor de mercado justo después de un desastre (FMV) de la tierra y estructuras que permite que los sub-receptores para adquirir bienes inmuebles para fines públicos, como se establece en 24 CFR 570.201 (a). Adquisición de sólo típicamente no se considera una actividad completa en el Programa y se puede combinar con otra actividad elegible (es decir, asistencia para la reubicación y nueva construcción de la vivienda). Modalidades de adquisición incluyen la compra, arrendamiento a largo plazo (más de 15 años), donación o de otra manera (CPD-17-09). Los sub-receptores tienen la flexibilidad para celebrar cualquier propiedad adquirida a través de adquisiciones como espacio verde sin desarrollar a perpetuidad o volver a desarrollar de una manera flexible.

Ingreso bruto ajustado (AGI): AGI es deducciones específicas ingreso bruto menos el total de un individuo. La Metodología de Ingreso Bruto Ajustado CDR-GLO se puede encontrar en www.texasrebuilds.org.

Plan de Marketing afirmativa de Vivienda Justa (AFHMP): Un documento que se utiliza para ayudar a los sub-receptores ofrecen igualdad de oportunidades de vivienda sin importar la raza, color, origen nacional, religión, sexo, familiar estado, o disability¹ (24 CFR Parte 200, Subparte M). La implementación afirmativa Fair Housing Requisitos de marketing Manual (8.025,1) se puede obtener de la página web de HUD https://www.hud.gov/program_offices/administration/hudclips/handbooks/ftheo/80251.

Afirmativamente la Fair Housing (AFFH): AFFH es un requisito legal de que las agencias federales y los beneficiarios federales aún más los efectos de la Ley de Vivienda Justa. AFFH regla de HUD proporciona un enfoque de planificación eficaz para ayudar a los participantes del programa en la adopción de medidas significativas para superar los patrones históricos de segregación, promover la elección de vivienda justa, y promover comunidades inclusivas que estén libres de discriminación. La herramienta de evaluación de HUD y AFFH 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, incluyendo la residencia primaria, ingresos y renta restricciones según sea el caso.

Solicitante / Propietario / sobreviviente: (Se utiliza indistintamente) Las personas cuyos hogares o unidades de vivienda fueron destruidos, hicieron inhabitables, las reparaciones necesarias, o que sufrieron el desplazamiento relacionado con el desastre de sus residencias y / o pérdida de bienes primarios.

Área de ingreso familiar medio (AMFI): límites anuales estimado a partir de los ingresos familiares promedio estimado por HUD con ajustes basados en el tamaño familiar utilizado para la demostración de los beneficiarios en los programas de LMI.

Beneficiario: El receptor ventaja derivada de la financiación de CDBG-DR.

Constructor / contratista: (Utilizado indistintamente) Una persona que contrae para construir o reparar casas o edificios y / o supervisa las operaciones de construcción.

Compra: Compra de una propiedad elegible por el valor razonable de mercado de la tierra y las estructuras con la intención de reducir el riesgo de futuras inundaciones o para reducir el riesgo de peligro para el futuro. Adquisiciones son propiedades dentro de las zonas definidas de reducción del riesgo de desastres (Drra), definidos en consulta con los gobiernos del condado y locales, tales como las áreas dentro de la zona de inundación de 100 años y / o en las zonas de más alto riesgo definidos por FEMA mapa de inundación "V Zona." El propiedad adquirida será dedicada y mantenida a perpetuidad para un uso que es compatible con el espacio abierto, el uso recreativo, o llanura de inundación y las prácticas de gestión de los humedales. Exclusivo de sólo típicamente no se considera una actividad completa en el Programa y se puede combinar con otra actividad elegible (es decir, asistencia para la reubicación y nueva construcción de la vivienda).

¹ 24 CFR 200.625

Gestión de Casos: El trabajo con los sobrevivientes y sus familias a entender las opciones de vivienda del Programa, lo que resulta en la determinación clara y transparente de elegibilidad. Los administradores de casos deben tener en cuenta todas las circunstancias especiales de las necesidades de los sobrevivientes para disminuir sus barreras para participar en el programa cuando sea posible. El personal debe cumplir en los lugares designados y envío de información en un formato estándar.

Evaluación de daños: Una inspección de la unidad de vivienda para documentar los daños causados por el evento. Se requiere que la evaluación realizada por un inspector o con licencia (HQS, TREC, o una licencia similar) para documentar específica y claramente daños a la propiedad relacionados con la tormenta a través de pruebas fotográficas y relatos detallados (ver el daño del GLO Directrices de evaluación, encontrar en <http://recovery.texas.gov/>). las evaluaciones de daños deben incluir costo final de las estimaciones de reparación de acuerdo con las normas locales, las normas de HUD viviendas de calidad, y la eliminación del moho, para llevar la casa hasta el código en la terminación.

Ley Davis-Bacon de 1931 (40 USC 3141 Parte y ss.) Y actos conexos: Todos los trabajadores y mecánicos empleados por contratistas o subcontratistas en la ejecución de las obras de construcción financiada en su totalidad o en parte, con la asistencia recibida bajo este capítulo se pagarán salarios a tasas no menores que las habituales en construcción similar en la localidad según lo determinado por el Secretario de Trabajo, de acuerdo con la Ley Davis-bacon, en su forma enmendada. Esto se aplica a la rehabilitación y reconstrucción de la propiedad residencial sólo si dicha propiedad contiene no menos de 8 units.²

Demolición: El aclaramiento y la eliminación adecuada de los edificios y mejoras en ruinas.

Duplicación de los beneficios: La Asistencia para Desastres Robert T. Stafford y Ley de Ayuda de Emergencia (Ley Stafford) prohíbe a cualquier persona, empresa comercial, u otra entidad de recibir ayuda financiera de los fondos CDBG-DR con respecto a cualquier parte de una pérdida resultante de un desastre mayor en cuanto a qué él / ella ya ha recibido ayuda financiera bajo cualquier otro programa o del seguro o 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 de Política Ambiental Nacional (NEPA) y otras leyes estatales y federales aplicables.

Evento: La declarado por el Presidente 2015 y 2016 tormenta de Texas y las inundaciones, y las subsiguientes inundaciones, los desastres.

Familia: El término familia significa todo persona viviendo juntos en la misma unidad de vivienda, que se describe bajo 24 CFR 570.3

Agencia Federal de Manejo de Emergencias (FEMA) -Designated Zona de Alto Riesgo: Las áreas designadas por FEMA como vulnerables al viento significativa y / o daños en la marejada y zonas situadas en las zonas de inundación de 100 años. Se identificarán estas áreas durante el proceso de revisión ambiental para cada jurisdicción participante.

Registro Federal (FR): Una publicación diaria del gobierno federal de Estados Unidos que los temas propuestos y las regulaciones administrativas definitivas de las agencias federales.

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

Ley de protección contra las inundaciones de desastres de 1973 y Sec. 582 (a) de la Ley de Reforma Nacional de Seguro de Inundación de 1994: El cumplimiento de los requisitos legales de la Sección 582 (a) obliga a que la asistencia por desastre HUD contra inundaciones que se puso a disposición de Inundación Especial Zonas de riesgo (SFHA) no puede ser utilizado para hacer un pago (incluyendo cualquier pago de asistencia de préstamo) a una persona para su reparación, reposición o restauración de daños por inundación a cualquier propiedad personal, residencial o comercial si: (1) la persona que habían recibido previamente la asistencia federal por desastre de inundación condicionado a la obtención y mantenimiento de un seguro contra inundaciones; y (2) que esa persona no pudo obtener y mantener un seguro contra inundaciones según lo dispuesto en las leyes federales aplicables en dicha propiedad.

Inundación Zona de peligro: Áreas designadas por FEMA que conllevan un riesgo de inundación.

El seguro contra inundaciones: La Ley de protección contra las inundaciones de desastres de 1973 (42 USC 4012A) requiere que los proyectos que reciben asistencia federal y situado en una zona identificada por FEMA como dentro de un especial de inundación Áreas de Riesgo (SFHA) estar cubiertos por un seguro contra inundaciones en el marco del Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP). Con el fin de ser capaz de adquirir un seguro contra inundaciones, la comunidad debe participar en el NFIP. Si la comunidad no participa en el NFIP, en asistencia federal no puede usarse en esas áreas.

Llanura de inundación: FEMA designa llanuras de inundación como zonas geográficas sujetas a diferentes niveles de riesgo de inundación. Cada zona refleja la gravedad o el tipo de peligro de inundaciones en la zona.

- "Inundación de 100 años" - la zona geográfica delimitada por FEMA como teniendo una probabilidad de uno por ciento de ser inundado por un evento de inundación en un año determinado.
- "Llanura de inundación de 500 años" - la zona geográfica definida por FEMA como tener un cambio 0,2 por ciento de ser inundado por un evento de inundación en cualquier año dado.

Oficina General de Tierras (GLO): La Oficina General de Tierras es la principal agencia estatal para la gestión de Community Development Block Grant del estado - subvenciones de recuperación de desastres a través del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos.

Acuerdo garantizado: Un acuerdo de financiación que detalla los costes elegibles del programa concesión y los acuerdos específicos del proyecto entre HUD y el GLO, incluidas las disposiciones normativas, certificaciones y requisitos Inicio / unidad de vivienda: (usado indistintamente) una casa, apartamento, grupo de habitaciones, o habitación individual ocupada o destinado a ser ocupado como alojamiento separado.

Casa: 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 su modalidad de convivencia. Para las actividades de vivienda, la prueba del cumplimiento del objetivo de LMI Nacional se basa en la LMI del hogar.

Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, modificada por la Ley de Asignaciones Suplementarias de 1984: Establecido el programa de Desarrollo del Bloque subvenciones a la comunidad para financiar la adquisición y rehabilitación de bienes inmuebles y el cual define los destinatarios y los usos de este tipo de subvenciones, con el principal objetivo de beneficiar a personas LMI.

Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968, Sección 3: Requiere que los administradores del programa aseguran que la formación, el empleo y otras oportunidades económicas generadas por la asistencia financiera de HUD se encaminará en la mayor medida posible y consistente con, estatales y federales las leyes locales y regulaciones existentes, a bajos y precisamente las personas de bajos ingresos. Los beneficiarios de financiación de la sección 3-cubiertos asegurar el cumplimiento y el cumplimiento de sus contratistas / subcontratistas con los requisitos de la Sección 3, como se indica en 24 CFR 135.32.3

Los incentivos de vivienda: Los pagos por incentivos se ofrecen en general, además de otros programas (por ejemplo, compra de participaciones) o financiación (como seguros) para animar a las familias a reubicarse en una urbanización adecuada o un área promovida por el plan de recuperación integral de la comunidad. El incentivo de vivienda se puede ofrecer para mejorar una estructura residencial que al finalizar será ocupado por un hogar bajos o moderados ingresos. Un incentivo se puede ofrecer, además de un pago de adquisición para los hogares que se ofrecen para reubicarse fuera de la zona de inundación o de un área de riesgo menor. Un incentivo de adquisición no está disponible para las propiedades que sirvieron como segunda residencia en el momento del desastre, o después de la catástrofe.

Bajo a moderado Buyout Objetivos (LMB) Nacionales: LMB se utiliza para un premio de adquisición para adquirir la vivienda propiedad de un hogar LMI de clasificación, donde el importe de adjudicación (incluyendo asistencia para la reubicación opcional) es mayor que el valor de mercado después de un desastre (actual) justo de esa propiedad.

Bajo a moderado de Vivienda (LMH) Objetivo Nacional: Cualquier actividad que implica la compra, adquisición o rehabilitación de la vivienda propiedad para proporcionar o mejorar estructuras residenciales permanentes en el beneficio será completado y debe ser ocupado por familias de ingresos bajos y moderados (42 USC 5305 (c) (3)). elegibilidad de ingresos se determinará utilizando ingresos medios del área (AMI), ajustado al tamaño de la familia y verificado de acuerdo con la metodología de ingreso bruto ajustado del GLO. Los límites de ingresos más actuales, publicados anualmente por HUD, serán utilizados por el sub-receptor o el Estado de verificar la elegibilidad de ingresos de cada hogar de solicitar asistencia en el tiempo de asistencia se proporciona.

Bajo a moderado de Vivienda (LMH) Objetivo Nacional: Cualquier actividad que implica la compra, adquisición o rehabilitación de la vivienda propiedad para proporcionar o mejorar estructuras residenciales permanentes en el beneficio será completado y debe ser ocupado por familias de ingresos bajos y moderados (42 USC 5305 (c) (3)). elegibilidad de ingresos se determinará utilizando ingresos medios del área (AMI), ajustado al tamaño de la familia y verificado de acuerdo con la metodología de ingreso bruto ajustado del GLO. Los límites de ingresos más actuales, publicados anualmente por HUD, serán utilizados por el sub-receptor o el Estado de verificar la elegibilidad de ingresos de cada hogar de solicitar asistencia en el tiempo de asistencia se proporciona.

³ <https://www.hudexchange.info>

Bajo a moderado de Vivienda de incentivos Objetivos (LMHI) Nacionales: beneficios de la LMHI se utilizan para un premio incentivo vivienda, atado a la compra voluntaria u otra adquisición voluntaria de la vivienda propiedad de una clasificación LMI del hogar, con el fin de mover fuera de la zona de inundación o afectado a una zona de riesgo inferior; o cuando el incentivo es la vivienda con el fin de proporcionar o mejorar las estructuras residenciales que, una vez finalizada, será ocupado por una familia LMI.

Bajo a moderado ingreso nacional Objetivo: Las actividades que benefician a las personas de ingresos que no superen el 80 por ciento del ingreso medio del área:

- Muy bajo: los ingresos anuales de los hogares es de hasta 30 por ciento del ingreso familiar medio del área, según lo determinado por HUD, ajustado al tamaño de la familia;
- Baja: los ingresos anuales de los hogares es de entre 31 por ciento y 50 por ciento del ingreso familiar medio del área, según lo determinado por HUD, ajustado al tamaño de la familia; y
- Moderado: los ingresos anuales de los hogares es de entre 51 por ciento y 80 por ciento del ingreso familiar medio del área, según lo determinado por HUD, ajustado al tamaño de la familia.

Unidad de viviendas prefabricadas (USM): Una estructura, transportable en una o más secciones que en el modo de desplazamiento es de 8 corporales pies o más de ancho, o 40 del cuerpo-pies o más de longitud, o cuando erigido en el sitio, es al menos 320 pies cuadrados, y que es construido sobre un chasis permanente y está diseñado para ser utilizado como una vivienda con o sin una base permanente cuando se conecta a las utilidades requeridas, e incluye la fontanería, calefacción, aire acondicionado, y los sistemas eléctricos contenidos en el mismo.

Mitigación: mejoras hecho para reducir la posibilidad de daños a la propiedad, dificultades personales y comerciales, así como de larga duración carga monetaria. Por ejemplo, la creación de un programa de mitigación de inundaciones, tales como adquisición de la propiedad en situación de riesgo / vivienda propensa a las inundaciones, y la elevación de la vivienda en las planicies de inundación de alto riesgo son dos proyectos de mitigación visibles y eficaces que se pueden tomar para que los residentes y las comunidades más seguras en la cara de los desastres naturales.

Oficina del Condado de Montgomery de Seguridad Nacional y Manejo de Emergencias (MCOHSEM): La Oficina de Seguridad Nacional y Manejo de Emergencias del Condado de Montgomery es la agencia local principal para la gestión de Community Development Block Grant del condado - subvenciones de recuperación de desastres a través del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos.

Necesita valoración: Una evaluación de las 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 dado recomendará las proporciones de financiación que debe dejarse de lado en beneficio de cada grupo económico LMI y no LMI. La evaluación de las necesidades determinará las actividades que se ofrecen, los datos demográficos para recibir atención concentrada, las "necesidades especiales", las poblaciones vulnerables con discapacidad, y las zonas de destino para ser servido. La evaluación de las necesidades también incluirá una evaluación de los tipos de actividades públicas de servicios que puedan ser necesarios para complementar el programa, tales como asesoría de vivienda, asesoría jurídica, capacitación para el trabajo, la salud mental y los servicios generales de salud. La evaluación de las necesidades debe establecer metas dentro de los niveles de ingresos similares a los daños sufridos

vivienda dentro de las áreas afectadas. Las desviaciones de los objetivos deben ser aprobados por el GLO antes de que el programa puede avanzar. El GLO trabajará con los sub-receptores y de los dientes para desarrollar evaluaciones regionales de necesidades locales. Cada evaluación de las necesidades se publicará durante un período de comentarios públicos de 14 días y aprobado por el GLO antes de su implementación.

Nueva construcción: Una vivienda de reemplazo que excede considerablemente la huella original en el lote existente (si está permitido) o la construcción de un nuevo hogar en una nueva ubicación.

Uno para una sustitución: Subparte B requisitos de la sección 104 (d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, 24 CFR 42.375 prevé pública y / o asistido de menor ingreso unidades de vivienda a ser demolidos o convertidos a un uso sustituirse con la vivienda de bajos ingresos comparables unidades.

Beneficio general: El estado debe certificar que, en su conjunto, no menos del 70 por ciento de los fondos CDBG DR recibidos por el estado durante un período determinado por el estado será utilizado para actividades que beneficien a las personas de LMI.

Programa: planes, procesos y procedimientos de la GLO a asistir a las comunidades y distribuyen los fondos CDBG-DR para la reconstrucción de las zonas afectadas por desastres y proporcionar una amplia gama de actividades de recuperación de vivienda según lo provisto en el plan de acción aprobado GLO y sus modificaciones posteriores.

Diseño de programa: La selección y el desarrollo de programas y actividades basados en una evaluación de las necesidades. El diseño del programa debe incluir el tipo de actividades de vivienda que serán ofrecidos por el sub-receptor o el Estado; la forma en que se comercializará el programa; cómo Objetivos Housing Fair se logrará, como se describe en la AFHMP; y cómo se dará prioridad a la financiación como se determina a través de una evaluación de las necesidades.

Los ingresos del programa: El ingreso neto derivado de la venta de los activos del programa que supera los \$ 35.000 en el agregado, en un solo año fiscal, recibida por el sub-receptor y directamente derivada del uso de la vivienda los fondos CDBG-DR.

Casa de una sola familia: Una residencia de la familia de una sola unidad individual o adjunto a otras estructuras de cubierta.

Los barrios marginales y Tizón Nacional Objetivo: Las actividades que ayudan a eliminar los barrios marginales y las condiciones de deterioro. (El uso de este objetivo nacional es limitada debido a su incapacidad para contribuir a la exigencia general de 70 por ciento de LMI se beneficie de baja a beneficiarios de bajos a moderados.) Véase 24 CFR 570.208 (b).

actividades de tugurios y tizón deben cumplir con los criterios de una de las tres categorías siguientes:

- Prevenir o eliminar los tugurios y el deterioro en base al área;
- Prevenir o eliminar los tugurios y tizón al contado; o
- Estar en un área de renovación urbana.

Sub-receptor: Ciudades, condados, las tribus indias, agencias gubernamentales locales (incluyendo los COG), no las ganancias privadas (incluidas las organizaciones basadas en la fe), o una entidad con fines de lucro autorizado bajo 24 CFR 570.201 (o). La definición de sub-receptor no incluye los vendedores adquiridos, administradores de donaciones privadas, o contratistas que proporcionan suministros, equipo, construcción o servicios y puede ser más restringida por las reglas del Programa de orientación u otras aplicaciones incluidas. Véase la definición del proveedor para mayor aclaración.

Acuerdo de Subrogación: Un acuerdo firmado por el beneficiario acepta devolver cualquier ayuda duplicada si el beneficiario más tarde recibe otra ayuda de desastre para el mismo propósito que los fondos de recuperación de desastres ya recibió.

El daño sustancial: Daño de cualquier origen sostenido por una estructura en la que el coste de la restauración de la estructura a su estado pre-dañado sería igual o mayor que 50 por ciento del valor de mercado de la estructura antes de producirse el daño (44 CFR 59.1).

Tejas de Información Integrado de Grant (TIGR): TIGR es el sistema de registro GLO para todos gestión de las subvenciones CDBG-DR y presentación de informes.

Adquisiciones Asistencia Uniforme de Reubicación y el Real Property Act de 1970, según enmendada (Título 49 CFR Parte 24) (. 42 USC 4601 y siguientes) Políticas (URA): Se aplica a todas las adquisiciones de bienes inmuebles o desplazamientos de las personas que resultan de programa o proyectos federales o asistida por el gobierno federal. El objetivo de URA es proporcionar uniforme, regular, y el trato equitativo de las personas cuyos bienes inmuebles se adquiere o que están desplazados en relación con los proyectos financiados por el gobierno federal. A los efectos de estas directrices, URA se aplica sobre todo a los desplazamientos residenciales involuntaria (49 CFR Subparte B) adquisición o actividades multifamiliares dañadas / ocupados que requieren la reubicación de los inquilinos. Una persona desplazada es elegible para recibir un pago de asistencia de renta que se calcula para cubrir un período de 42 meses, como se dispensa en la FR.

Sin garantía de promesa de Perdonable Nota: Si el solicitante califica para asistencia para la recuperación de desastres y ha sido galardonado con la financiación, hay condiciones impuesta al solicitante que recibe la asistencia. Las condiciones se resumen en una Perdonable pagaré sin garantía (la nota) entre el beneficiario asistida y el sub-receptor o el estado que requiere que los solicitantes para cumplir con varios términos durante un período determinado asequibilidad. Una vez que el propietario cumpla con todos los términos de la nota y termina el período de asequibilidad, los términos son perdonados.

Urgente necesidad objetiva Nacional: Una necesidad urgente que existe porque las condiciones suponen una amenaza grave e inmediato para la salud o el bienestar de la comunidad; las condiciones existentes son recientes o recientemente se hizo urgente; y el sub-receptor no puede financiar las actividades por cuenta propia ya otras fuentes de financiación no están disponibles. Los sub-receptores o el estado deben documentar cómo cada programa y / o actividad financiado bajo esta categoría responde a un efecto relacionado con el desastre. Ver 24 CFR 570.208 (c).

Vendedor: El subrecipient- o los vendedores adquiridos por el Estado, o los administradores de donaciones privadas, proporcionando suministros o servicios para administrar el programa y para servir a las necesidades de asistencia de vivienda. Una vez aprobado, el vendedor puede poner en práctica el Programa o actuar en nombre de la GLO o sub-beneficiario.

Diseño de programa

Para desarrollar el diseño de programas para la actividad de adquisición ofrece a través de estos fondos, el Condado de Montgomery tiene que utilizar los datos calificados (HUD / FEMA / SBA, datos del seguro, u otros datos aprobados por el GLO con antelación, para asignar los fondos de desastres). La evaluación de las necesidades no satisfechas, que será requerido por el condado de Montgomery, se abordará dentro de las directrices. El GLO asistirá el Condado de Montgomery en el desarrollo y aprobación de su evaluación de las necesidades.

- los datos calificados serán utilizados para documentar el impacto de la tormenta pertinente sobre las subcategorías de LMI que ayudarán en el desarrollo de un objetivo para dirigir el uso de los fondos de vivienda en los niveles asignados y de las categorías económicas adecuadas.
- El método de evaluación de los datos utilizados por el estado y el condado de Montgomery (es decir, las categorías de clase de distribución de los ingresos, el número de hogares afectados prima frente a la cantidad de dólares agregados que afectan a las comunidades, etc.) debe ser puesta a disposición del público durante 14 días en una bolsa sitio web accesible. La notificación de la publicación del método de revisión debe ser proporcionada a la GLO no más tarde del día en que el método se ha publicado en un sitio web. Si no se hace ningún comentario público, el condado de Montgomery debe abordar el comentario en una respuesta pública.

Requisitos de diseño del programa

(1) Objetivo nacional

Todas las actividades de vivienda debe cumplir con uno de los tres objetivos nacionales requeridos bajo la ley que autoriza del Programa CDBG-DR:

- **LMI** - que beneficia bajos o moderados personas de ingresos:
 - **LMH** - que beneficia al bajo y moderado Vivienda Social (LMH), donde cualquier actividad asistida que consiste en la adquisición o rehabilitación de la propiedad para proporcionar vivienda se considerará que se benefician las personas de bajos y moderados ingresos sólo en la medida este tipo de viviendas, una vez terminada , ser ocupado por dichas personas;
 - **LMB** - que beneficia al Menor a personas con ingresos cuando el importe premio es mayor que su valor de mercado justo después de un desastre; y
 - **LMHI** - Menor a Incentivos de Vivienda asistida moderado con un incentivo de vivienda ligada a la compra voluntaria u otra adquisición voluntaria de la vivienda perteneciente a la clasificación de LMI del hogar con el fin de mover fuera de la zona de inundación o afectado a una zona de menor riesgo; o cuando el incentivo es la vivienda con el fin de proporcionar o mejorar las estructuras residenciales que, una vez finalizada serán ocupadas por un hogar LMI.
- **Los barrios marginales y Tizón** - Ayuda en la prevención o eliminación de áreas insalubres o deterioradas; o
- **Necesidad urgente** - responden a una necesidad que tiene una urgencia particular.

(2) Análisis de las necesidades insatisfechas

Un análisis de las necesidades insatisfechas de HUD / FEMA u otros datos víctima vivienda desastre demográfico se puede considerar al determinar las proporciones de la financiación concedida que deben dejarse de lado en beneficio de cada uno de LMI y el grupo económico no LMI. El uso de FEMA datos de las reclamaciones (cuando esté disponible) y otros datos demográficos solicitante permite que se establezcan objetivos para asignar los fondos bastante distintas jurisdicciones y barrios para servir a los sobrevivientes en proporción a necesitar. La evaluación de las necesidades determinará las actividades que se ofrecen, los datos demográficos para recibir atención concentrada, y cualquier área de destino para ser servido, las "necesidades especiales", las poblaciones vulnerables con discapacidad, y las áreas objetivo que deben ser atendidas.

El GLO asistirá el Condado de Montgomery sobre la metodología y el análisis de datos y proporcionar datos en bruto aplicables necesarias para desarrollar y asistir en el desarrollo de sus evaluaciones de las necesidades regionales.

Los solicitantes de asistencia por desastre deben cumplir ciertas normas de elegibilidad para poder recibir asistencia. Los estándares de elegibilidad se discuten en las Directrices específicas de la actividad.

La evaluación de las necesidades documentará objetivos dentro de los grupos de ingresos en proporción a las unidades dañadas en la zona afectada. Las desviaciones de los objetivos deben ser aprobados por el GLO antes del Condado de Montgomery se puede mover hacia adelante:

- 0% - 30% AMFI
- 31% - 50% AMFI
- 51% - 80% AMFI

(3) Revisión ambiental

Todos los sitios deben someterse a una revisión ambiental completa antes de cualquier compromiso de fondos. La revisión del medio ambiente deberá documentar el cumplimiento de 24 CFR Parte 58 y todas las leyes y autoridades relacionadas. No se permitirá a propiedades con condiciones ambientales adversas a proceder de acuerdo con las actividades de vivienda a menos que se corrijan las condiciones adversas. Ningún trabajo puede empezar en un sitio hasta que la revisión ambiental es completa.

(4)Prueba de Daño Evento

Para las actividades de asistencia, la unidad debe demostrar que el daño o la destrucción de la unidad se produjeron por el evento. daños desastre puede ser documentado de la siguiente manera:

- FEMA, Small Business Administration (SBA) o del Seguro de Letras;
 - Si la documentación anteriormente mencionada no está disponible, un informe de inspección / Evaluación de Daños (con fotos de los daños y una evaluación escrita del daño con cada foto tomada) llevada a cabo por un inspector certificado o licenciado (HQS, TREC, o licencia similar) o con experiencia similar debe ser suministrada por el condado o el estado que certifica el daño se produjo como resultado del evento (consulte el daño del GLO Directrices de evaluación que se encuentran en www.texasrebuilds.org); o
 - Si FEMA, SBA, o un seguro de adjudicación Las cartas no están disponibles y un informe de inspección es concluyente en cuanto a la causa de los daños, el condado de Montgomery puede proporcionar pruebas alternativas, tales como los informes de los medios de comunicación a nivel de barrio o documentación de los daños por parte de organizaciones de respuesta a desastres / alivio . Se requiere la aprobación GLO para este tipo de prueba.

Si un solicitante se le negó la asistencia de FEMA, la asistencia a través del Programa de CDBG-DR puede seguir estando disponible. Los solicitantes no son elegibles únicamente basan en una negación por FEMA.

Una evaluación de daños debe ser realizada por un inspector certificado o con licencia (HQS, TREC o licencia similar) o con experiencia similar al documento específica y claramente evento de daño relacionado a través de pruebas fotográficas y relatos detallados si el sobreviviente no recibió fondos de FEMA o de la SBA para el la reparación o el reemplazo de un hogar.

(5)Oportunidad de la aplicación de estado

Condado de Montgomery asegurar la comunicación oportuna de estado de la aplicación a los aspirantes que han solicitado asistencia para la recuperación de desastres en una variedad de maneras. Condado de Montgomery ofrecerá sus estados de aplicación del dueño de casa por los medios primarios indicados por el solicitante, como por correo postal, correo electrónico, llamada telefónica o reunión cara a cara. Condado de Montgomery se asegurará la accesibilidad y la privacidad de la información individualizada para todos los solicitantes, la frecuencia de las actualizaciones de estado candidatos, así como el personal o unidad responsable de la información del solicitante sobre el estado de las aplicaciones de recuperación.

Los solicitantes que tengan preguntas, preocupaciones, o se pide información sobre una actualización de estado pueden llegar por correo, teléfono y / o correo electrónico a:

MCOHSEM Recovery Manager
9472 Airport Rd. Conroe TX.
77303
936.523.3915
Morgan.lumbley@mctx.org

(6) Afirmativamente la Feria revisión de vivienda

Todos los proyectos deben someterse a un examen AFFH por el GLO antes de cualquier compromiso de fondos. Dicha revisión incluirá una evaluación de la demografía del área de un proyecto propuesto, características socioeconómicas, la configuración de la vivienda y la necesidad, la educación, el transporte, los servicios de cuidados de la salud, los peligros ambientales o preocupaciones, y todo otro material factores para la determinación. Las solicitudes deberán demostrar que los proyectos pueden disminuir las concentraciones área de raza, etnia, y de bajos ingresos, y / o promover la vivienda asequible en áreas de baja pobreza, no minoritarios en respuesta a los impactos relacionados con las amenazas natural.

Implementación de programa

Programa de adquisición general

Condado de Montgomery ha optado por la implementación de un programa de retiro voluntario del Condado completo dentro de la jurisdicción.

HUD ha autorizado el uso de Buyout a (1) reducir el riesgo a los propietarios de los efectos de los desastres posteriores, (2) ayudar en la recuperación de los 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 zona (80 FR 72102).

programas de compra apoyan la mitigación de riesgos, objetivos de gestión de llanuras de inundación, y la resiliencia mediante la eliminación de los propietarios de viviendas de la zona de inundación para reducir al mínimo la posibilidad de inundaciones en el futuro a la casa. Después de viviendas se compran, las estructuras son demolidas o reubicados. El programa de compra local sirve múltiples objetivos y proporciona una opción de la resistencia frente a la reconstrucción dentro de una llanura de inundación. Compras ayudan a prevenir la pérdida repetitiva y riesgo extremo para la salud y la seguridad humana.

servicios de adquisiciones se limitan a los costes reales de los servicios que se utilizan para completar una compra de una vivienda en una llanura de inundación o cauce de alivio y la intención es trasladar el dueño de casa y su familia a una zona de bajo riesgo fuera de la zona de inundación / cauce de alivio. Los incentivos de vivienda se ofrecen en general, además de otros programas o fondos (como el seguro), para animar a las familias a reubicarse en una urbanización adecuada o un área promovida por el plan de recuperación integral de la comunidad y deben incluir áreas de oportunidad más elevados. Los pagos por incentivos no son elegibles para las familias que se desplazan a las llanuras de inundación desastre impactado. Condado de Montgomery puede utilizar el bajo a moderado de Incentivos de Vivienda (LMHI) para reubicar a los beneficiarios que se vieron afectados. incentivos de vivienda serán ofrecidos a animar a las familias a trasladarse a un desarrollo de vivienda adecuada o de un área promovida por el plan de recuperación integral de la comunidad, y pueden ser, además de compra de participaciones premios. Condado de Montgomery debe asegurarse de que la intención del incentivo vivienda está satisfecho al premio.

Todas las actividades de adquisiciones son un tipo de adquisición de bienes inmuebles (según lo permitido por la sección 105 (a)

(1) de la Ley de HCD). La intención de la propiedad adquirida es reducir el riesgo de futuras inundaciones y devolver la zona a zona verde.

Condado de Montgomery ha determinado que el valor de mercado justo antes del desastre (FMV) es el método de valoración adecuado para la aplicación del programa de compra, que se aplica de manera uniforme para todos los solicitantes.

En la mayoría de los casos, un sub-receptor que proporciona previa al desastre FMV de compra de participaciones solicitantes proporciona una compensación en una cantidad mayor que el valor justo de mercado después de un desastre. Cuando el precio de compra es superior a la corriente FMV, los fondos CDBG-DR en exceso del valor justo de mercado se consideran asistencia al vendedor, con lo que el vendedor (propietario) a un beneficiario de la asistencia del CDBG-DR. Si el vendedor recibe la asistencia como parte del precio de compra, esto puede tener implicaciones para la duplicación de los cálculos de los beneficios o de demostración de criterios nacionales objetivos.

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

compras

Los bienes adquiridos a través de un programa de compra será dedicada y mantenida a perpetuidad para un uso que es compatible con el espacio abierto, recreativos, o llanura de inundación y las prácticas de gestión de los humedales otros fines permitidos por HUD y aceptadas por el GLO. Sin nueva estructura será erigido en la propiedad adquirida, aceptado, o de las que una estructura se retiró bajo el programa de compra que no sea: (1) una instalación pública que está abierto en todos los lados y en relación funcional con un espacio abierto designado (por ejemplo, un parque, camping o área de recreación al aire libre); (2) una sala de descanso; o (3) una estructura de control de inundaciones, a condición de que la estructura no reduce almacenamiento valle, aumentar las velocidades de erosión, o aumentar las alturas de inundación en la orilla opuesta, aguas arriba o aguas abajo, y que el director de inundación locales aprueba, por escrito, antes del inicio de la construcción de la estructura. Después de la recepción de la ayuda, con respecto a cualquier propiedad adquirida, aceptado, o de las que una estructura se retiró bajo el programa de compra, no se hará ningún posterior solicitud de asistencia por desastre adicional para cualquier propósito o para reparar daños o hacer mejoras de cualquier tipo por el Condado de Montgomery a cualquier entidad federativa a perpetuidad.

Condado de Montgomery utilizará compras estratégicamente como un medio de adquirir parcelas contiguas de tierra para usos compatibles con el espacio abierto, llanuras de inundación naturales, funciones recreativas, otra restauración de los ecosistemas, humedales o las prácticas de gestión.

Programa Voluntario

Condado de Montgomery ha elegido para participar en el programa de retiro voluntario.

Los solicitantes ubicados en un cauce de alivio, llanura de inundación, o áreas diseñadas como Áreas de Reducción del Riesgo de Desastres (DrRa) por el Condado de Montgomery pueden ser asistidos si:

- El solicitante se ofrece / acepta un incentivo para reubicarse fuera de la zona de inundación o en una zona de bajo riesgo, por ejemplo, gastos de mudanza, asistencia para el pago, (costes de incentivos deben ser por un específico propuesto y deben ser definidos adecuadamente para la adjudicación).
- El demandante fue necesario para mantener seguro contra inundaciones en el momento de la prueba y todavía tiene necesidades insatisfechas de recuperación.

Transacciones con ninguna amenaza o uso del dominio eminente y cumplir con los requisitos establecidos en 49 CFR 24.101 (b) (1) como sigue:

- No hay sitio o propiedad específica necesita ser adquirida.
- La propiedad a ser adquirida no es parte de un área del proyecto previsto, planeado, o designado, donde todos o sustancialmente todos los bienes dentro del área se va a adquirir dentro de los límites de tiempo específicos.
- Condado de Montgomery no adquirirá la propiedad si las negociaciones no culminan en un acuerdo amistoso y el propietario se informe de ello por escrito.
- Condado de Montgomery informará al propietario por escrito de lo que se cree que es el valor de mercado de la propiedad.

Requisitos del programa de voluntarios

- Todo adquisición propuesta se someterá a afirmativamente la vivienda justa (AFFH) revisión por el GLO antes de su aprobación. Dicha revisión incluirá evaluaciones de (1) la demografía de un proyecto propuesto zona, (2) las características socioeconómicas, (3) la configuración y las necesidades de vivienda, (4) oportunidades, de transporte y de cuidado de la salud educativa, (5) peligros o preocupaciones ambientales, y (el 6) todo el material de otros factores para la determinación AFFH.
- Proporcionar una estimación del valor justo de mercado. Una valoración (antes de la tormenta) y una tasación actual (post-tormenta) se utilizan para establecer la estimación de la agencia del valor de mercado de acuerdo con la Ley Uniforme de Reubicación (49 CFR 24.103 y 24.104).
- Una duplicación de los beneficios (DOB) y una revisión del Seguro Nacional de Inundación (NFIP) deben ser completados y documentados para cada solicitante.
- Una declaración de la cantidad ofrecida como compensación, descripción y ubicación de la propiedad real, y una lista de los edificios, estructuras u otras mejoras se debe proporcionar al solicitante. La solución final (oferta de compra) debe estar debidamente documentada y cálculos de asistencia debe mostrar cómo el sub-receptor determina la oferta final.

- El solicitante tendrá el derecho de determinar el valor de la propiedad mediante la contratación de un tasador para llevar a cabo su propia evaluación. Si se acepta, el condado se actualizará la oferta y enviarlo al propietario.
- El propietario debe quitar todos los bienes muebles de la residencia antes de la fecha de cierre.
- Los documentos de cierre: El solicitante debe firmar el acuerdo para la venta de documentos y un documento Acuerdo de Subrogación limitado. Si un incentivo de compra es parte de la oferta de compra final, por ejemplo, la familia estará de acuerdo a reubicarse fuera de la zona de inundación o de un área de riesgo menor, se proporciona la concesión de incentivos, una vez se recibe la confirmación (declaración de cierre del nuevo hogar) por el sub-beneficiario .
- El condado se asegurará el título de propiedad se escritura restringida y sigue siendo espacio abierto al público a perpetuidad, según sea necesario (programa de compra) como se ha descrito anteriormente.
- El proyecto debe cumplir con todos los requisitos federales y estatales aplicables.

Casquillos de Asistencia de Vivienda e Incentivos

Los costos unitarios deben ser necesarias, razonables, permisible, y asignable. Consulte a 2 CFR Parte 200 Subparte E. Las siguientes tablas de mesa tapas monetarias de ayuda aplicable a los candidatos en función del tipo de proyecto.

Tipo de proyecto	Compra**
Unidad Base	Valor Justo de Mercado Pre-Desastres Hasta \$ 175.000 valor máximo
asistencia para la reubicación	Hasta \$ 5.000 para gastos de mudanza y reubicación temporal \$ 35.000 para un lote o casa de nueva construcción ****
	Hasta \$ 10,000for un casa existente ****
Pago inicial	Hasta el 100% de la Requerido Cantidad
Incentivos de adquisiciones	Hasta \$ 35.000 ****

Condado de Montgomery ha establecido un tope de \$ 175.000 en compras. Incentivos de hasta \$ 5,000 para gastos de mudanza y de reubicación temporal, \$ 35.000 para un lote o casa recién construida, \$ 10.000 para una casa ya existente, y de hasta el 100% de una cantidad de pago inicial requerido pueden estar disponibles para los propietarios de viviendas que cumplan con los requisitos condicionales. importe total de los proyectos, incluidos los costos de adquisición, suaves y disposición de los bienes adquiridos y los incentivos no excederán \$ 224,000 por cada dirección (límite de inicio actual). Compras se basan en el valor de tasación previo a la tormenta de la unidad. Tasaciones serán realizadas por tasador independiente, contratada. Por la Ley Stafford, la asistencia previa descalificado será deducido de la oferta de compra final.

****** Los incentivos Buyout**El propósito del incentivo es fomentar la máxima participación de los propietarios, y eliminar tantas propiedades como sea posible de las zonas de alto riesgo. Los pagos por incentivos deben ayudar a la familia con los fondos necesarios para (a) asegurar un nuevo alquiler (si están obligados a moverse como parte de este programa, (b) comprar una casa ya existente o (c) construir una casa en un terreno recién comprado , según sea el caso. un incentivo compra no está disponible para las propiedades que sirvieron como segundas residencias. un segundo hogar no es la residencia principal del propietario, inquilino, o cualquier ocupante en el momento de la tormenta o en el momento de solicitud de la ayuda . Condado de Montgomery puede proporcionar asistencia para la reubicación fuera de las actividades de adquisiciones, según sea necesario. Condado de Montgomery debe documentar cómo se determinará la ayuda y distribuye a los solicitantes para determinar la elegibilidad de asistencia costos finales. El límite de terrenos baldíos se fija en \$ 35.000. Aunque esta es la tapa, no es el piso; el coste real de gran cantidad no debe exceder el tamaño del lote estándar único en la comunidad.

asistencia para la reubicación

asistencia para la reubicación puede ser ofrecido a discreción del condado; Sin embargo, la ayuda no podrá exceder de \$ 35.000 para la compra de un lote o casa recién construida, o \$ 10,000 para una casa ya existente.

asistencia para la reubicación temporal puede ser ofrecido a discreción del condado; Sin embargo, la ayuda no podrá exceder de \$ 5,000 o 3 meses de gastos por hogar. Se anticipa que se proporcionará la ayuda cuando se produce el cierre para la compra de vivienda nueva o existente; Por otra parte, la asistencia de reubicación temporal puede no ser necesario a menos que de otra forma permitida por el Registro Federal aplicable y aprobado por el GLO.

Ayuda de la señal

Esta actividad está disponible sólo en los programas de retiro

voluntario. Los siguientes artículos se deben cumplir para proporcionar

fondos adicionales:

- Comprar un montón o está utilizando una gran cantidad de segunda mano situada fuera de una llanura de inundación o en una zona de menor riesgo dentro del Condado de Montgomery para la construcción de un nuevo hogar (una fecha de construcción debe ser proporcionado), o el solicitante adquirió una nueva construcción o existente casa situada fuera de llanura de inundación o una zona de menor riesgo en el Condado de Montgomery.

- viviendas compradas deben considerarse decente, segura e higiénica. La financiación debe ser utilizado dentro de los sesenta (60) días del cierre de la propiedad de rescisión.
- Ayuda de la señal
 - HUD ha renunciado a la asistencia propiedad de vivienda para familias con hasta 120 por ciento del ingreso medio del área. Si bien la asistencia propiedad de vivienda puede ser proporcionada a los hogares con hasta 120 por ciento del ingreso medio del área, sólo aquellos fondos utilizados para servir a las familias con hasta un 80 por ciento del ingreso medio del área puede calificar como el cumplimiento de la persona de bajos y moderados ingresos benefician Nacional Objetivo.
 - La vivienda de reemplazo es por lo general más caros que el hogar de adquisición porque se construyen nuevas viviendas a los códigos de construcción recientemente adoptadas y los requisitos de zonificación a diferencia de las casas antiguas.
 - Los solicitantes pueden calificar para un máximo de 100% el pago de asistencia en caso de ser una necesidad determinada del solicitante.
 - propiedades elegibles para ayuda de la señal pueden residir dentro de la jurisdicción del Condado de Montgomery:
 - propiedad unifamiliar (individual y unido 1-4 unidades)
 - unidad de condominio
 - unidad cooperativa
 - casa modular / casa prefabricada
 - Terreno vacante

Necesidades no satisfechas

Sólo los solicitantes con una necesidad insatisfecha relacionada con el evento financiado CDBG-DR serán elegibles. Documentación que acredite el impacto del evento se requiere como parte de la determinación de las necesidades no satisfechas. El análisis de las necesidades no satisfechas se dirige dentro de las pautas y será requerido por el condado.

Solicitante con AGI de hasta el 120 por ciento del AMI (Para Asistencia para el pago)

HUD ha renunciado a la asistencia propiedad de vivienda para familias con hasta el 120% del ingreso medio del área (AMI). Si bien la asistencia propiedad de vivienda puede ser proporcionada a los hogares con hasta 120 por ciento del AMI, sólo aquellos fondos utilizados para servir a las familias con hasta el 80 por ciento de la IAM puede calificar como conocer a la persona de bajos y moderados ingresos benefician Objetivo Nacional.

Cantidad de Asistencia

Condado de Montgomery puede ofrecer hasta el 100% de la asistencia prestada, y sólo debe incluir la cantidad necesaria por el solicitante para lograr la propiedad de vivienda. La cantidad de ayuda se basa en el valor justo de mercado, además de los incentivos del programa ofrecido; sin exceder un total de \$ 233.000.

Estrategia

Condado de Montgomery llevará a cabo adquisiciones de viviendas que han inundado varias veces. Al menos el 70% de los fondos se utilizará para llevar a cabo las adquisiciones de viviendas propiedad de residentes de ingresos bajos / moderados. Hasta un 30% de los fondos se pueden utilizar para llevar a cabo las adquisiciones de viviendas propiedad de los residentes por encima del 80% de los ingresos medios del área pero menos de 120% del AMI. Debido a los números extremos de las casas inundadas y las solicitudes de adquisiciones, el condado dará prioridad de la siguiente manera:

- 1) vivienda de interés social en el cauce de alivio
- 2) casas de bajos ingresos en la zona de inundación
- 3) Los residentes superiores al 80% LMI en el cauce de alivio
- 4) Los residentes superiores al 80% del AMI en la llanura de inundación

Los fondos serán priorizadas para víctimas de inundaciones sin seguro, que eran los propietarios-ocupantes en el momento de la inundación. Mientras que ningún barrio específico está dirigido a la exclusión de los residentes que vivían en otro lugar, la puntuación se tendrá en cuenta aquellos que viven en barrios específicos "prioritarios".

Una lista de los informes de daños o pérdida de FEMA verificado Los análisis se clasifica y se sacrificaron de propiedades no elegibles. a continuación, la lista se ordena por tamaño y los ingresos, con los residentes de bajos ingresos extrema en la parte superior de la lista, los 357 propietarios de viviendas pre-identificados LMI serán prioridad. De los 357 pre-identificado, 90 de los que están dentro del cauce de alivio, 197 se encuentran dentro de la zona de inundación, mientras que el 73 se encuentran fuera de la zona de inundación restante.

Superar a

Los esfuerzos

Condado de Montgomery proporcionará el aviso de los propietarios de viviendas oportunidad para solicitar el programa de compra de casa de CDBG-DR. Esto puede lograrse a través de una o más de la siguiente métodos:

- a. Publicación de aviso en un periódico local;
- b. Avisos publicados prominentemente en los edificios públicos y distribuidos a las autoridades públicas locales de vivienda y otros grupos interesados de la comunidad;
- c. Publicación de la notificación en la Oficina de Seguridad Nacional y el sitio web de Administración de Emergencias del Condado de Montgomery o de Texas página de inicio del Condado de Montgomery;
- d. Audiencia pública;
- e. Reuniones de la Comunidad;
- f. Medial plataformas sociales como Facebook, Twitter, Instagram, y la aplicación ReadyMCTX;
- g. la notificación individual a los propietarios elegibles según corresponda utilizando uno o más de los siguientes métodos:
 - Correo certificado
 - El correo electrónico o fax
 - Correo de primera clase (regular)
 - Entrega personal

Acceso y Necesidades Funcionales

Se tomarán medidas para que el programa sea accesible a las personas que se consideran miembros de una clase protegida bajo la Ley de Vivienda Justa mediante la celebración de reuniones informativas en los edificios que cumplen con los Americanos con Discapacidades (ADA), la prestación de asistencia lenguaje de signos cuando se le solicite, y la prestación de asistencia especial para aquellos que tienen problemas visuales cuando se le solicite.

Solicitudes y formularios serán ofrecidos en Inglés y otros idiomas que predominan en la región, de acuerdo con el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, incluidas las personas con discapacidad (24 CFR 8.6), Limitado del Inglés (LEP), y otra vivienda justa y requisitos de los derechos civiles, tales como los requisitos de comunicación eficaces bajo los americanos con Discapacidades. Se hará todo lo posible para ayudar a estos solicitantes en el proceso de aplicación.

Plan de Marketing afirmativa

Las jurisdicciones locales que administran el programa se comprometen a fomentar afirmativamente la equidad de vivienda a través de políticas de marketing afirmativas establecidas. Los esfuerzos de marketing afirmativas para la financiación de desastres incluirá lo siguiente:

- Un plan de marketing afirmativa Feria de la Vivienda, en base a las regulaciones de HUD, debe ser seguido por el Condado de Montgomery. El plan debe incluir elementos de lista de verificación de la GLO para comercializar afirmativamente unidades financiadas a través del Programa. Los procedimientos cubren difusión de información, la asistencia técnica a los solicitantes, gestión de proyectos, requisitos de información y revisión del proyecto.
- El objetivo es asegurar que los esfuerzos de difusión y comunicación lleguen a los derechohabientes de todo origen racial, étnico, nacionalidad, estado religioso, familiar, las personas con discapacidad, "necesidades especiales", y los grupos de género. Para cada proyecto o programa, la notificación a estas poblaciones debe incluir:
 - Dada la oportunidad de vender su residencia principal que sufrieron daños debido al evento y / o sus secuelas.
- El énfasis debe centrarse en alcanzar con éxito a las áreas LMI y aquellas comunidades con concentraciones minoritarias que fueron afectados por el desastre. Los esfuerzos de difusión incluirán puerta- escrutinio a puerta y los esfuerzos especiales de divulgación para las poblaciones de difícil acceso (por ejemplo, ancianos y personas con discapacidad severa que o bien no tienen información sobre los recursos disponibles o no son capaces de solicitar recursos).
- Además de la comercialización a través de los medios de comunicación ampliamente disponibles, se pueden tomar los esfuerzos para comercializar afirmativamente el Programa CDBG-DR de la siguiente manera:
 - Publicidad con los medios de comunicación locales, incluyendo periódicos y medios de difusión, que proporcionan un acceso único para las personas que se consideran miembros de una clase protegida bajo la Ley de Vivienda Justa;
 - Incluir volantes en la utilidad y las facturas de impuesto a la publicidad del programa;
 - Llegar a las organizaciones públicas o sin ánimo de lucro y mantenga / asistir a reuniones de la comunidad; y

- Otras formas de difusión adaptados para llegar a la población elegible, incluyendo el alcance de puerta en puerta, y los fines de semana, si es necesario.
- Los administradores de casos ayudar a navegar e informar a los sobrevivientes que pueden calificar para compra de su unidad dañada para sacarlos de los riesgos de inundación, los riesgos ambientales, áreas segregadas, y otras condiciones peligrosas, mientras que el cumplimiento de las obligaciones AFFH.
- La documentación de todas las medidas de marketing utilizadas, incluyendo copias de todos los anuncios y anuncios, se conservarán y pondrán a disposición del público a petición.
- Se requerirá el condado de Montgomery a utilizar el logotipo de Equidad de Vivienda en la publicidad del programa, colocar carteles de vivienda justa e información relacionada y, en general, informar al público de sus derechos bajo la ley de Vivienda Justa regulaciones.
- Evaluación de las actividades de divulgación y las solicitudes recibidas será necesario determinar si el alcance es exitoso y aplicaciones que se están recibiendo con precisión reflejan las formas socioeconómicas y de otra índole de la diversidad demográfica. La evaluación debe ser un proceso continuo. El GLO asistirá el Condado de Montgomery mediante la revisión de los informes de admisión de solicitud antes del Condado de Montgomery comienza solicitantes que califiquen, y posteriormente de forma periódica.
- También se requiere que el Condado de Montgomery y el estado de coordinar con las organizaciones de asesoría de vivienda certificados por HUD para asegurar que la información y los servicios están disponibles para ambos inquilinos y propietarios de viviendas. información adicional para cada concesionario está disponible aquí: <https://apps.hud.gov/offices/hsg/sfh/hcc/hcs.cfm?weblistaction=summary>

Prioridad

Compras se establecerán con ser la primera prioridad para 1) hogares de bajos ingresos ocupadas por sus propietarios no asegurados ubicadas en cauces de alivio, 2) los hogares de bajos ingresos ocupadas por sus propietarios ubicados en la zona de inundación, 3) los residentes por encima del IAM 80% se encuentra dentro de los cauces de alivio, 4) residentes por encima del 80% AMI situadas dentro de la zona de inundación.

Se considerarán todas las aplicaciones; Sin embargo puntuación tiene en cuenta los que viven en barrios específicos "prioritarias" por puntos de recompensa a esas direcciones. Identificados barrios prioritarios son: River Oaks, River Plantation, Mosswood, Lagos, madera aserrada (oeste de Timber Lakes Drive), madera Ridge, Patton Village, Woodloch, Whispering Oaks, y Magnolia Bend.

Determinación de LMI

Los límites de ingresos que será utilizada para el Programa dueño de una casa unifamiliar de CDBG-DR son zona- específica (por condado) los límites de ingresos establecidos anualmente por HUD para la Sección 8 Programa de Vivienda. 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 de solicitar asistencia en el tiempo de asistencia se proporciona. Condado de Montgomery siempre debe usar los límites de ingresos más recientes y estará controlado para asegurar el cumplimiento con la guía de ingresos conforme a lo dispuesto a lo largo de estas directrices.

Objetivo Nacional:

- Los beneficiarios del programa deben cumplir con el botón izquierdo del ratón o del Objetivo LMHI Nacional de apoyo a las actividades de adquisiciones o de incentivos de vivienda para personas afectadas de bajos y moderados ingresos que, una vez finalizada la actividad inmobiliaria, serán ocupadas por dicha persona
- Asistencia a los solicitantes no LMI podría ser provista en necesidad urgente
- Los barrios marginales y el tizón pueden ser tratados en el programa de compra local.

Un hogar se considera LMI si hacen menos del 80% del ingreso medio del área. elegibilidad de ingresos se determinará utilizando ingresos medios del área (AMI), ajustado al tamaño de la familia y se verificó siguiendo la metodología Ajustado los ingresos brutos del GLO. La metodología utiliza del año anterior presentado declaración de impuestos o declaración de impuestos transcripción de todos los miembros del hogar para verificar los ingresos anuales de la unidad familiar.

Una familia de cuatro, con base en los límites del año fiscal 2019 una utilidad determinada por el HUD, se considera; Baja (80%) de ingresos con el ingreso familiar total de menos de \$ 61,050, bajo (50%) Ingresos Muy con un ingreso total de los hogares de menos de \$ 38.150, y la renta extremadamente baja (60%) con un ingreso total de los hogares de menos de \$ 25.750.

Los comentarios de elegibilidad

Los siguientes son los requisitos mínimos que deben cumplirse para que un solicitante para ser elegible para recibir asistencia. La elegibilidad no garantiza la asistencia ya que se necesita una estrategia de priorización dentro de los subgrupos económicos LMI (en consonancia con los requisitos de diseño del programa), y se espera que habrá más solicitantes elegibles que puede ser servido con los fondos disponibles. A los efectos de este programa, el Condado de Montgomery solamente está participando en compras. Ninguna otra actividad ha sido comprometido.

La ingesta solicitante y Gestión de Casos

los residentes del Condado de Montgomery, que están interesados en participar en el 2016 Tormenta disponibles y Flood CDBG-DR en todo el condado Buyout, son capaces de aplicar. Cualquiera que haga una investigación sobre el programa contará con una aplicación GLO para completar. El GLO requiere una aplicación normalizada. Todas estas investigaciones serán reportados en un formato proporcionado por el GLO. Las solicitudes serán enviadas electrónicamente a través del sistema de registro de la GLO.

Para ser seguro que se están cumpliendo las prioridades del programa, junto con la asignación de una evaluación justa de los propietarios de viviendas; cada aplicación se emitirá una hojas con prioridad Puntuación y anotó en consecuencia. La puntuación se basa en el nivel de ingresos, la ubicación de la casa en lo que respecta al cauce de alivio o de inundación, la casa ha sufrido pérdidas repetitivas, casa fue comprada tarde del 18 agosto de 2014, dueño de una casa no tenía seguro, y la casa se encuentra en un "barrio prioridad". Todas las solicitudes serán evaluadas y calificadas. Para fines de posicionamiento, si hay un empate, el hogar tiene la menor renta per cápita tendrá la mayor prioridad.

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

" Aviso: Cualquier persona que a sabiendas hace una declaración falsa o una declaración de HUD puede estar sujeto a sanciones civiles o penales en virtud de 18 USC 287, 1001 y 31 USC 3729. "

Los solicitantes son propensos a necesitar ayuda en todo el proceso de compra. Los solicitantes puedan haber sufrido pérdidas significativas y dificultades emocionales. Los mecánicos simples de aplicar al Programa de CDBG-DR se pueden complicar por la pérdida de documentos o de residencia temporal fuera del área.

Hagerty Consulting, Inc. proporcionará apoyo a la gestión de casos y trabajará para ayudar a los supervivientes desde el inicio hasta cerrar-fuera de sus necesidades de recuperación asociados con el programa de compra. Un único punto de contacto se da para cada dueño de casa para asegurarse de que los propietarios tienen la información de contacto inmediato y necesita para tener éxito en sus esfuerzos de recuperación a largo plazo. Los propietarios también son capaces de llegar a MCOHSEM en cualquier momento y hablan con el Administrador de recuperación para cualquier pregunta o preocupaciones relacionadas con el programa de compra. Dado que las aplicaciones de vivienda están siendo aceptadas y revisadas para las determinaciones de elegibilidad para participar en el programa, cada dueño de casa debe ser aconsejada y consciente de su estado de aplicación. Consulte con el GLO para determinar la mejor opción factible.

Los administradores de casos y / o consejeros o los intérpretes deben ser capaces de comunicarse con el solicitante en su lengua materna y deben ser asignados a los clientes según sea apropiado. Además, deben garantizar una comunicación efectiva con las personas con discapacidad de conformidad con

24 CFR 8.6 y otras necesidades de vivienda justa y los derechos civiles (tales como los requisitos de comunicación efectiva en virtud del artículo 504 y los Americanos con Discapacidades). Los consejeros serán entrenados para ser bien versado en todos los requisitos de las actividades de recuperación de la vivienda.

Tipos de la característica elegibles

tipos de propiedades elegibles incluyen residencias ocupadas por sus propietarios unifamiliares, que incluyen unidades de vivienda prefabricadas (UMH de o casas móviles), así como terrenos baldíos. Utilizando la estrategia adecuada para incluir terrenos baldíos, puede resultar esencial para cumplir los objetivos del programa de compra mediante la prevención de un mayor desarrollo residencial en el área designada.

Otras estructuras serán evaluados sobre una base de caso por caso.

El hogar debe haber sido la residencia principal del solicitante durante la hora del evento. la residencia principal de los solicitantes se puede demostrar a través de exenciones de residencia impuestos a la propiedad. Si una exención estaba en su lugar en el momento de la catástrofe, una declaración jurada de residencia Principal puede utilizarse como un método alternativo de verificación de residencia director. La declaración jurada debe ser apoyada por la documentación, como la verificación de activos (declaraciones de impuestos, verificación de crédito, etc.) o toros utilidad específica a la dirección de la propiedad y el nombre del solicitante, que eran activos en la

fecha del evento. casas de vacaciones y propiedades de alquiler no son elegibles para asistencia bajo el programa dueño de una casa unifamiliar. El formulario de Declaración de Residencia Principal puede encontrar en la página web de GLO: www.texasrebuilds.org

Prueba de la propiedad

El solicitante debe ser un individuo que posee la propiedad de ser reparado, reconstruido o reemplazado debido a los daños causados por el evento. Para el programa de compra, se requiere una garantía en el nombre de los solicitantes. La propiedad puede ser documentado de la siguiente manera:

- Proporcionar una copia de una escritura válida de confianza o garantía escritura que se registra en los registros del condado que cita el nombre del solicitante. Gravámenes sobre unidades de habitación: Todos los gravámenes deben ser abordados y borran antes de la venta de la casa. El condado le informará al solicitante de cualquier problema en una cantidad razonable de tiempo para resolver antes de la venta final.
- Para UMS, una Declaración de Propiedad y Ubicación (SOL) debe ser proporcionada. La UMH necesita ser “perfeccionado” e hizo una demostración inmueble que está fijado a la gran cantidad. Las ruedas y axel necesitan ser removidos, y una declaración de la ubicación debe estar en lugar del Departamento de Vivienda y Asuntos Comunitarios de Texas, División de viviendas prefabricadas (TDHCA).⁴ Todos se inclina deben ser abordados y borran antes de la venta de la UMH. El condado trabajará con la compañía de título y el dueño de casa para resolver las cuestiones pendientes antes de la venta final.

daños evento

Para las actividades de asistencia, la unidad debe demostrar que el daño o la destrucción de la unidad se produjeron por el evento. daños desastre puede ser documentado de la siguiente manera:

- FEMA, Small Business Administration (SBA) o del Seguro de Letras;
 - Si la documentación anteriormente mencionada no está disponible, un informe de inspección / Evaluación de Daños (con fotos de los daños y una evaluación escrita del daño con cada foto tomada) llevada a cabo por un inspector certificado o licenciado (HQS, TREC, o licencia similar) deben ser suministrados por el condado que certifica el daño se produjo como resultado del evento (consulte el daño del GLO Directrices de evaluación que se encuentran en www.texasrebuilds.org); o
 - Si FEMA, SBA, o un seguro de adjudicación Las cartas no están disponibles y un informe de inspección es concluyente en cuanto a la causa de los daños, el condado de Montgomery puede proporcionar pruebas alternativas, tales como los informes de los medios de comunicación a nivel de barrio o documentación de los daños por parte de organizaciones de respuesta a desastres / alivio . Se requiere la aprobación GLO para este tipo de prueba.

Si un solicitante se le negó la asistencia de FEMA, la asistencia a través del Programa de CDBG-DR puede seguir estando disponible. Los solicitantes no son elegibles únicamente basan en una negación por FEMA.

⁴ <https://www.tdhca.state.tx.us/mh>

Una evaluación de daños debe ser realizada por un inspector certificado o con licencia (HQS, TREC o licencia similar) para documentar específicamente y claramente el evento de daño relacionado a través de pruebas fotográficas y relatos detallados si el sobreviviente no recibió fondos de FEMA o de la SBA para la reparación o sustitución de una casa.

Impuestos de propiedad

El solicitante deberá demostrar que los impuestos de propiedad son o actual, tener un plan de pago aprobado, o califica para una exención de conformidad con las leyes vigentes. El solicitante debe demostrar que se han pagado impuestos a la propiedad o que una de las siguientes alternativas se han cumplido:

- El dueño de la propiedad se clasificó para y recibió un aplazamiento de impuestos según lo permitido bajo la Sección 33.06 del Código de Impuestos de Texas Propiedad; o
- El solicitante entró en un plan de pago con la autoridad fiscal competente.

documentación de soporte verificar el diferimiento de impuestos o exención de impuestos debe ser proporcionada por el solicitante. Cualquier solicitante que entra en un plan de pago debe suministrar una copia firmada del plan de pago de la entidad fiscal aplicable junto con la documentación que están al día en su plan de pago.

Manutención de los hijos⁵

Todos los solicitantes y co-solicitantes deben estar al día en los pagos de manutención de los hijos. Si el solicitante o co-solicitante no está al día con la manutención de menores, se requerirá que la persona a entrar en un plan de pago que se obtiene a partir de la Oficina del Procurador General (OAG). Una copia del plan de pago firmado por todas las partes aplicables, junto con documentación que demuestre que están al día en su plan de pago debe ser suministrado.

Revisión ambiental

Una revisión ambiental debe realizarse sobre la propiedad antes de fondos federales cometidos por los sub-receptores y el estado (24 CFR Partes 50, 58, 574, 582, 583, y 970). No hay ningún compromiso o desembolso de fondos se producirá antes de la finalización de esta revisión. La revisión del medio ambiente deberá documentar el cumplimiento de 24 CFR Parte 58 y todas las leyes relacionadas, las autoridades y órdenes ejecutivas.

⁵ Códigos de Familia, Título 5, Sección 231.006

Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP) Verificación

Ley de protección contra las inundaciones de desastres de 1973, modificada y Sec. 582 (a) de la Ley de Reforma Nacional de Seguro de Inundación de 1994 - el cumplimiento de los requisitos legales de la Sección 582 (a) obliga a que la asistencia por desastre HUD contra inundaciones que se hizo disponible en una inundación Áreas Especiales de Riesgo (SFHA) no puede ser utilizado para hacer un pago (incluyendo cualquier pago de asistencia de préstamo) a una persona para la reparación, reemplazo o la restauración de daños por inundación a cualquier propiedad personal, residencial o comercial si: (1) la persona que había recibido previamente la asistencia federal por desastre de inundación condicionado a la obtención y mantenimiento de la inundación seguro; y (2) que esa persona no pudo obtener y mantener un seguro contra inundaciones según lo dispuesto en las leyes federales aplicables en dicha propiedad.

Evaluación de daños

la casa de cada solicitante debe ser evaluado para verificar que fue dañada por el evento. Se requerirá un informe de evaluación de los daños, junto con imágenes de cada solicitante. Por favor refiérase a la Daños del GLO Directrices de evaluación situados en <http://recovery.texas.gov/>.

La duplicación de beneficios (DOB) Comentario

Cada solicitud será revisada para determinar si la financiación previa concedida al solicitante se utiliza apropiadamente en la casa y si se recibieron los fondos para el mismo propósito. El solicitante debe tener una necesidad no satisfecha de avanzar en el programa. Condado de Montgomery y el estado deben determinar las necesidades insatisfechas del solicitante primero y luego calcular Fecha de nacimiento del solicitante. Los solicitantes deben proporcionar un seguro, FEMA, SBA, y cualquier otro tipo de documentación de los fondos para los fondos que se recibieron. Además, el condado debe verificar que los datos presentados es exacta y actual en el momento de la adjudicación, a lo mejor de sus capacidades (por ejemplo, validar los datos contra FEMA). El condado también determinará si se requiere un seguro bajo los términos de la hipoteca del solicitante como parte de la revisión de la solicitud. Independientemente de las necesidades insatisfechas y los fondos recibidos anteriores,

El DOB total (diferencia entre asistencia ya recibida menos gastos) será igual a la diferencia restante. Forma de cálculo de la fecha de nacimiento GLO se utiliza para determinar la cantidad total DOB. Si el total de la ayuda concedida anteriormente es mayor o igual a los gastos totales, a continuación, una cantidad positiva dólar se indica una fecha de nacimiento. Para conciliar la cantidad adeudada DOB, el solicitante puede pagar la cantidad DOB, o el solicitante puede ser ofrecido una reducción en el alcance de la reparación o sustitución de componentes no esenciales de su casa (por ejemplo, laminado para suelos de baldosas, etc.). El condado tiene que utilizar las formas DOB aprobados para determinar DOB definitiva que un solicitante. La Forma DOB cálculo se puede encontrar en la página web de la GLO: www.texasrebuilds.org.

Condado de Montgomery desarrollará políticas y procedimientos para prevenir la duplicación de beneficios a la hora de determinar la necesidad insatisfecha de un solicitante. Las políticas y procedimientos deben incluir instrucciones recaptura (por ejemplo, el solicitante ha apelado o demandar a su compañía de seguros, por lo tanto, recaptura de fondos futuro será completada por el condado y procedimientos de monitoreo para incluir las prioridades y la frecuencia para cumplir con un Acuerdo de Subrogación ejecutado.

Los requisitos de información

El cumplimiento se mantendrá de acuerdo con los requisitos de información en virtud del programa CDBG-DR del GLO. Esto incluye proporcionar toda la información y los informes exigidos por el contrato de la GLO con los sub-receptores, datos demográficos y otra información obtenida de los solicitantes, y la documentación del proyecto de los candidatos adjudicados.

Sección 3

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

datos del candidato

El GLO establecerá procedimientos para el Condado de Montgomery para recopilar e informar datos pertinentes a HUD. Los requisitos de información incluirán, pero no se limitan, a la siguiente para cada actividad del programa que requiere una aplicación directa por una persona física o no institucional:

- los ingresos familiares del solicitante en el momento de la asistencia;
- los ingresos del hogar como porcentaje del ingreso familiar medio del área en el momento de la asistencia, como definido por HUD;
- La raza, la etnia y el género del jefe del hogar;
- estado familiar del hogar;
- La presencia o no presencia de un miembro de la familia con una discapacidad; y
- La presencia o no presencia de un miembro del hogar que es un veterano.

retención de registros

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

Requisitos de contratación

Condado de Montgomery proporcionará la documentación adecuada para demostrar que el proceso de selección se llevó a cabo de una manera abierta, justa, uniforme y completa para asegurar que se cumple que (2 CFR 200.318- 200.326) y estatales requisitos federales de adquisición.

Es importante tener en cuenta que el hecho de mantener la documentación adecuada puede resultar en costos no permitidos. Estos registros deben incluir, pero no se limitan a, los siguientes datos:

- Rational para el método de adquisición;
- Los criterios de evaluación y selección;
- selección del contratista o rechazo; y
- La base para el coste o precio.

Durante el proceso de adquisición, el condado de Montgomery debe identificar claramente los elementos incluidos en la oferta / compra que no están incluidos en el acuerdo de CDBG-DR con GLO. Condado de Montgomery puede utilizar de HUD CDBG-DR y Orientación de adquisiciones.⁶

Condado de Montgomery debe adquirir bienes y servicios que utilizan los requisitos federales de adquisiciones y contratos descritos en 2 CFR 200,318 a 200,326. Estos requisitos de adquisición se deben seguir para el reembolso de las asignaciones de subvención de los fondos CDBG-DR proporcionados por HUD. También se requiere el Condado de Montgomery para seguir las leyes estatales y las adquisiciones locales y las políticas según lo prescrito por 2 CFR 200.318 (a), así como los requisitos adicionales que se establecen en la parte 2 CFR 200.

políticas y procedimientos de adquisición deben ser actualizados para que se corresponda con los requisitos de adquisiciones y contratos de 2 CFR 200,318 a 200,326 para fondos de CDBG-DR.

Adicional, la GLO puede revisar los proyectos de solicitudes o respuestas antes de la adjudicación para su cumplimiento. Condado de Montgomery debe identificar claramente durante el proceso de adquisición ningún artículo incluido en la oferta / compra que no están incluidos en el contrato de CDBG-DR.

Sin importar el tipo de contratación utilizado, el condado de Montgomery debe ejecutar un contrato para documentar el plazo de ejecución, el trabajo a realizar, el precio de acuerdo, y el contratista o del proveedor requiere el cumplimiento de todas las leyes federales, estatales, y los requisitos locales que debe ser seguido. Si hay un conflicto entre, el estado y las leyes y reglamentos locales federales con respecto a la contratación, se aplicará la ley o regulación más estricta.

Además, se requiere el Condado de Montgomery de lograr el cumplimiento 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 (HUD Sección Modelo 3 del Plan), que incluye la creación de un plan de la Sección 3. Montgomery County también está obligado a "tomar todas las medidas afirmativas necesarias para asegurar que las empresas de las minorías, las empresas de negocios de mujeres y empresas de la zona excedente de trabajo se utilizan cuando es posible." (HUD CFR 200.321).

⁶ <http://www.hudexchange.info/resource/5614/buying-right-cdbg-dr-and-procurement-a-guide-to-recovery/>
Pautas de vivienda de tormentas e inundaciones del

Requisitos de inspección

La compra y fases de demolición requerirá una inspección para cada actividad. El programa sólo pagará por uno inspecciones por actividad por fase. Cualquier costo de inspección adicionales serán responsabilidad del contratista designado realizar trabajos en la vivienda como se indica a continuación.

tipo de aplicacion	Confirmación de demolición	TREC	Las inspeccion es de vigilancia
Ayuda de la señal		Sí ***	
Compra	Sí		
Demolición	Sí		

Desarrollo del sitio y Restricciones

Todas las propiedades serán devueltos a verde y se mantienen a perpetuidad por el Condado.

Conflicto de intereses

El conflicto de intereses regulaciones contenidas en el contrato entre el condado de Montgomery y la GLO prohibir los funcionarios locales electos, empleados subbeneficiario y consultores que ejercen funciones con respecto a las actividades de CDBG-DR o que están en condiciones de participar en un proceso de toma de decisiones o obtener información privilegiada con respecto a este tipo de actividades, desde la recepción de cualquier beneficio de la actividad, ya sea por sí mismos o para aquellos con los que tienen lazos familiares o de negocios, o durante su permanencia por un año a partir de entonces.

Para los propósitos de esta sección, "familia" se define para incluir a los padres (incluyendo la madre-en-ley y el padre-en-ley), abuelos, hermanos (incluyendo la hermana-en-ley y su hermano-en-ley), y los niños de un funcionario cubierto por el conflicto de CDBG-DR de las regulaciones de interés en 24 CFR Sec. 570.489 (h).

El GLO puede considerar la concesión de una excepción a la disposición sobre conflicto de intereses si se determina por el GLO que el Condado de Montgomery tiene de manera adecuada y se dirigió públicamente a todos los problemas generados por el conflicto de intereses y que una excepción serviría para promover los efectos del título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo comunitario de 1974 y la administración eficaz y eficiente del programa. El condado no debe entrar en un conflicto de intereses hasta la justificación se ha recibido y aprobado por el GLO, de acuerdo con las leyes de contratación aplicables.

Queja / Proceso de Apelación

Política general

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

Cuando se recibe una queja o apelación, un representante responderá a la demandante o recurrente dentro de los tres (3) días hábiles cuando sea posible. Por conveniencia, el condado deberá utilizar la comunicación telefónica como el principal método de contacto; Sin embargo, el correo electrónico y las cartas con matasellos serán utilizados según sea necesario.

Responsabilidades

El condado le identificará especialistas de servicio al cliente dentro de su programa que se encarga de manejar todas las consultas de propietarios.

especialistas de servicio al cliente son responsables de (1) la determinación de si las reclamaciones y recursos relacionados con el negocio o la autoridad del condado, (2) asegurarse de que la respuesta a todas las quejas y apelaciones están dentro del marco de tiempo apropiado (una respuesta final deberá proporcionarse dentro de 15working días siguientes a la recepción de la necesidad última queja de tiempo adicional), y (3) marcando el comienzo todas las reclamaciones y recursos a través de una resolución.

Ya que las jurisdicciones son más a menudo la primera línea de comunicación para los beneficiarios del programa, que debe tener un procedimiento interno para el manejo de quejas recibidas, incluyendo un proceso de escalamiento queja para asegurar que las quejas se manejan en la primera etapa en el proceso.

Documentación

Documentación de cada queja o apelación debe ser mantenida. Cada archivo debe incluir lo siguiente:

- la información para ponerse en contacto con el demandante;
- denuncia inicial;
- La dirección y el número de proyecto GLO asignados (si procede);
- Cualquier comunicación hacia y desde reclamante o recurrente;
- Los resultados de la investigación, junto con cualquier nota, cartas u otros documentos de investigación;
- La fecha de la queja o apelación se cerró; y
- Cualquier otra acción tomada.

Requisitos de auditoría

Las jurisdicciones que reciben fondos que excedan los límites fijados en 2 CFR 200.501, Requisitos de Auditoría, deberán tener una auditoría única o programa específico llevado a cabo de conformidad con los requisitos federales aplicables.

Se requerirán los proveedores y contratistas empleados por el estado y el condado de Montgomery para cumplir con el contrato firmado.

Los cambios, renunciaciones, y / o conflictos

Montgomery County tiene el derecho de cambiar, modificar, renunciar o revocar la totalidad o una parte de estas directrices, con la aprobación previa por escrito de la GLO.

Exenciones a los requisitos de estas directrices sólo pueden ser aprobadas por el GLO y deben ser proporcionados por escrito. El GLO proporcionará la opción para una exención sólo después de la solicitud de exención se ha publicado en la página web identificada del condado por un período de comentario público de al menos 7 días. La solicitud de exención debe demostrar por qué las directrices de la vivienda no sea viable para el condado.

Si estas directrices conflictos locales, estatales o federales, prevalecerá el requisito más estricto, siempre que el requisito no viola locales, estatales o federales.

Residencial Anti-desplazamiento y el Plan de Reubicación (RARAP)

Los desplazados, independientemente de sus ingresos, pueden recibir beneficios bajo la Ley de Políticas de Adquisición de Propiedad real de 1970 ("URA" o "Ley Uniforme de Reubicación") Asistencia Uniforme de Reubicación y. URA se aplica tanto temporal (durante la construcción) y el desplazamiento permanente (un año o más).

Sección 104 (d) requiere la asistencia de reubicación para personas de bajos ingresos desplazadas como resultado de la demolición o la conversión de una vivienda de menores ingresos y requiere de uno por uno de reemplazo de unidades de bajos ingresos demolidos o convertidos a otros usos.

El condado tiene que proporcionar los siguientes beneficios a las familias que se desplazan:

- servicios de asesoramiento de reubicación;
- Un mínimo de un aviso de 90 días para desocupar;
- El reembolso de los gastos de mudanza; y
- Los pagos de coste añadido de alquilar o comprar una vivienda de reemplazo comparable.

Las necesidades de asistencia de reubicación en la sección 104 (d) (2) (A) de la Ley de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad y 24 CFR 42.350 no se aplican en la medida en que se diferencian de los requisitos de la URA y los reglamentos de aplicación en 49 CFR Parte 24, modificado por el aviso para las actividades relacionadas con la recuperación de desastres. Sin esta renuncia, existen disparidades en la asistencia para la reubicación asociado a las actividades típicamente financiados por HUD y FEMA (por ejemplo, compras y reubicación). Ambos 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 lo son.

La URA establece que una persona desplazada es elegible para recibir un pago de ayuda de alquiler que cubre un período de 42 meses. Por el contrario, la Sección 104 (d) permite que una persona desplazada de menor ingreso para elegir entre el pago de asistencia de alquiler URA y un pago de asistencia de renta calculado durante un período de 60 meses. Esta renuncia a los 104 requisitos (d) Sección asegura un tratamiento uniforme y equitativa mediante el establecimiento de la URA y su normativa de desarrollo como el único estándar para la asistencia de reubicación bajo la notificación del Registro Federal.

Condado de Montgomery seguirá su Plan de Asistencia Residencial Anti-desplazamiento y reubicación (RARAP). El Condado debe minimizar el desplazamiento directo e indirecto de las personas de sus hogares por: (1) las actividades de construcción de planificación para permitir que los inquilinos permanezcan en sus unidades, siempre que sea posible, (2) mediante la rehabilitación de unidades o edificios vacíos en primer lugar, (3) donde factible, dar prioridad a la rehabilitación de viviendas, en oposición a la demolición, para evitar el desplazamiento, (4) adoptar políticas para identificar y mitigar el desplazamiento resultante de la inversión pública intensiva en los barrios, (5) adoptar políticas de evaluación de impuestos, como los planes de pago de impuestos diferidos , para reducir el impacto del aumento de las evaluaciones de impuestos a la propiedad de menores ingresos los propietarios-ocupantes o inquilinos en áreas revitalización;

Valor justo de mercado (FMV) Determinación

Determinación justo de mercado se basa en el valor de tasación previo a la tormenta de la unidad para el dueño de casa que ocupó la residencia en el momento del desastre. Cualquier persona (s) que compró la casa después de la fecha del desastre (mayo de 2016) sólo será elegible para la valoración posterior a los desastres. Las evaluaciones se llevarán a cabo por y, tasador contratado independiente. Por la Ley Stafford, la asistencia previa descalificado será deducido de la oferta de compra final.

incentivos

incentivos de vivienda se ofrecen para animar a las familias a trasladarse a un entorno más adecuado, que incluye un área promovida por el plan de recuperación integral de la comunidad y pueden ser, además de compra de participaciones premios.

Los pagos por incentivos deben ayudar a la familia con los fondos necesarios para comprar una casa ya existente o construir una casa en un terreno que acaba de adquirir, según sea el caso. Un incentivo de adquisición no está disponible para las propiedades que sirvieron como segunda residencia. Un segundo hogar no es la residencia principal del propietario, inquilino, o cualquier ocupante en el momento de la tormenta o en el momento de solicitud de la ayuda.

Condado de Montgomery puede proporcionar asistencia para la reubicación fuera de las actividades de adquisiciones, según sea necesario. El Condado debe documentar cómo se determinará la ayuda y distribuye a los solicitantes para determinar la elegibilidad de asistencia costos finales. Costes de incentivos deben ser para un propósito específico y serán definidas correctamente en el premio.

El límite de terrenos baldíos se fija en \$ 35.000. Aunque esta es la tapa, no es el piso; el costo mucho real no deberá exceder el tamaño del lote estándar único en la comunidad.

proceso de cierre

La eliminación de la propiedad dañada por la tormenta

Una vez que el solicitante ha comprado un lote o casa como resultado de una compra, será demolido propiedad dañada por la tormenta del solicitante. El Condado debe completar la demolición de la casa dentro de los 45 días de la vacante. El coste de la demolición se puede cargar con el programa.

La tierra estará dedicada y mantenida a perpetuidad para un uso que es compatible con el espacio abierto, recreativo, llanura de inundación, o humedales prácticas de gestión. Hay opción para desechar la propiedad incluso:

- El condado puede arrendar la propiedad a los dueños de propiedades adyacentes u otras partes a cambio de un contrato de mantenimiento;
- El condado puede convertir la tierra a los espacios verdes; o
- El condado puede optar por vender la propiedad adquirida a un valor justo de mercado; Sin embargo, las ganancias se clasifican como ingresos del programa y deben ser devueltos al estado. Además, dado que el condado adquirió la propiedad como parte de una compra, se le solicitará al condado para colocar una restricción de la escritura o convenio dedicando la propiedad a ser mantenido para usos compatibles, a perpetuidad, como se mencionó anteriormente.

El condado debe enviar los fondos a:

Atención:
Oficina General de Tierras
Agencia cajero
PO BOX 12873
Austin, TX 78711-2873

Gastos permitidos adicionales

Los siguientes gastos son admisibles en el marco del programa de compra:

- Los costos de cierre asociados con el procesamiento de la transacción;
- Grabación de tasas, impuestos de transferencia, sellos documentales, evidencia del título, levantamientos de límites legales, las descripciones de los bienes inmuebles y gastos incidentales similares para transmitir la propiedad real para el condado. Los costos asociados con el perfeccionamiento de la propiedad no están permitidos;
- los costes de penalización y otros cargos por pago anticipado de cualquier preexistente hipoteca registrada; y

- La parte proporcional de cualquier impuesto sobre bienes inmuebles de prepago que son imputables al período después del condado obtiene el título de la propiedad o efectiva posesión de ella, lo que ocurra primero.

Financiación proporcionada hacia el comprado no debe ser utilizado para duplicar los beneficios ya abonadas por otra agencia federal, como FEMA y la SBA. El cálculo de forma DOB tendrá que incluir los pagos de asistencia para la reubicación elegible.

Sin garantía de promesa de Perdonable Nota

Los participantes en el programa de compra de vivienda que reciben incentivos estarán obligados a firmar un Promissory Perdonable sin garantía Nota (Formulario GLO 13.09) se encuentra en la GLO de <http://recovery.texas.gov/> sitio web. Si un propietario sólo recibe fondos para la compra de su casa dañada tormenta, que no tienen que firmar un pagaré.

Se requerirá que el condado para ejecutar el Perdonable pagaré sin garantía (la nota) con los propietarios de viviendas asistidas. Esta nota puede ser requerida para ser registrada en los registros del juzgado del condado durante el período de seguimiento asequibilidad llevada a cabo por el condado o el estado. El dueño de casa debe cumplir con los términos de la nota de la siguiente manera:

1. Se requieren los propietarios de viviendas con asistencia para mantener la propiedad del inmueble asistida durante al menos 3 años. Salida de efectivo de refinanciación, préstamos hipotecarios, préstamos o cualquier utilizando la residencia asistida como garantía no se les permite durante 3 años. Una violación de esta política se activará los plazos de amortización de la nota.
2. Se requieren los propietarios de viviendas con asistencia para mantener la residencia principal en la propiedad asistida por 3 años. Una violación de esta política se activará los plazos de amortización de la nota.
3. Impuestos deben ser pagados y en buen estado de las propiedades asistida. Los propietarios de viviendas pueden estar en un plan de pago, pero tiene que ser sometido a la provincia.
4. Seguros debe mantenerse a la propiedad asistida. Peligro, inundación (si procede), y tormentas de viento (si es aplicable) serán supervisados por un período de 3 años.
5. notificación de transferencia del requisito de obtener y mantener un seguro contra inundaciones de la propiedad. De no hacerlo, se considerará que el propietario responsable de reembolsar al estado por la asistencia de socorro aplicada a la propiedad. La evidencia de este requisito debe mantenerse en los documentos de divulgación por parte del dueño de casa.

Se requiere que el condado para supervisar las familias asistidas para el cumplimiento de los términos de la nota. Los propietarios que incumplen los términos de la nota se reembolsar el importe prorrateado y los fondos restantes en la nota. La cantidad predeterminada calculada puede ser reportada a las agencias de crédito y la Oficina del Procurador General de Texas.

Si el dueño de casa asistida sigue ocupando la casa hasta el término de la Nota expira, el préstamo es perdonado y condiciones están claras en la disposición de la propiedad. Si la propiedad se vende, se transfiere o dejado vacante por el dueño de casa asistida para cualquier período único que exceda de treinta (30) días durante el período de préstamo perdonable de 3 años, se harán cumplir los plazos de amortización de la nota, excepto en aquellos casos abordados a continuación.

1. Los trabajadores agrícolas migrantes que son receptores de un hogar bajo este programa pueden, cuando se demostrado ser la realización de trabajos por no más de 6 meses, dejar una casa vacía durante el tiempo de su empleo; Sin embargo, el destinatario no puede alquilar la casa, y que debe tener la intención de volver a la casa. Si el dueño de casa asistida por alguna razón deja de residir en la unidad asistida durante el período del contrato de CDBG-DR del condado, solamente LMI personas pueden volver a ocupar la unidad hasta que el contrato se administrativamente cerrado por el GLO o la duración del contrato de CDBG-DR expira, Cualquiera que sea más temprano.
2. perdón acelerado en ciertos casos: En el caso de (1) la muerte del dueño de una casa asistida, (2) la nueva ubicación del propietario asistido a un centro de atención médica administrada, o (3) el desplazamiento resultante de la incapacidad mental o física documentada de la suela dueño de una casa asistida identificado en la solicitud original restante, el condado puede perdonar cualquier saldo restante del préstamo. Sin embargo, el requisito de que sólo LMI personas pueden ocupar la unidad de vivienda asistida hasta que el contrato de CDBG-DR se cierra por el GLO o la duración del contrato expira, no será levantada por el condado. El condado puede presentar una solicitud a la GLO para obtener ayuda con los casos de perdón acelerados únicos que pueden requerir la opinión como resultado de la confianza o va a ser coherederos asuntos.

El proyecto debe cumplir con todos los requisitos federales y estatales aplicables.

programa de Cierre

Cierre del proyecto

proyectos aprobados requerirán asequibilidad Nota de Seguimiento. Se requerirá sólo los propietarios de viviendas que han recibido un incentivo de vivienda para firmar un Aviso de asequibilidad.

El Condado debe considerar el establecimiento de un presupuesto para dar cabida a los trabajos necesarios para llevar a cabo los requisitos de monitoreo para el periodo de accesibilidad. Para garantizar el cumplimiento de los requisitos de la nota ejecutada con el dueño de casa, el condado de Montgomery llevará a cabo, como mínimo, una revisión anual para confirmar todos los compromisos de nota son en su sitio a través de su término. avisos de seguros de impago deben ser documentados y evaluados a medida que se reciben por el condado. Condado de Montgomery utilizará el proceso de supervisión de MAD, pero se alterna puede ser propuesto para su aprobación GLO.

Las directrices del Condado de Montgomery Viviendas proporcionan una guía sobre cómo diseñar, implementar y cerrar el programa de vivienda inundaciones CDBG-DR 2016 Las tormentas y, y no se deben interpretar como instrucciones completas.

Para preguntas acerca de estas guías, contacto:

Administrador de recuperación, MCOHSEM

Morgan.lumbley@mctx.org

